

- Persönliches Informationsschreiben an alle Ausgleichsbetragspflichtigen

1. Freiwilligkeitsphase bis Ende 2017

- Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung durch Abschluss einer **Ablösevereinbarung** (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB), **bis 31.12.2016** (Zahlungseingang voller Betrag bzw. 1. Rate): mit einem 20%igen Nachlass auf den Ausgleichsbetrag bei Vereinbarungsabschluss bis 31.11.2016 **01.01.2017 bis 31.12.2017**: ohne Nachlass
- Aufhebung der Sanierungssatzung nach dem 31.12.2017, mit ortsüblicher Bekanntmachung der Aufhebungssatzung entsteht die Ausgleichsbetragspflicht

2. Phase der Bescheiderhebung ab 2018

- Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung des Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse im Rahmen eines persönlichen Gesprächs bei der Stadt
- Erhebung der Ausgleichsbeträge per **Bescheid**, wenn keine Ablösevereinbarung geschlossen wurde (§ 154 Abs. 4 BauGB)
- Zahlungspflicht innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids

Rechtliche Grundlagen:

- §§ 136-164b Baugesetzbuch (BauGB)
- Sanierungssatzung vom 27.09.1993 (in Kraft getreten am 08.10.1993)
- Beschluss des Stadtrates der Stadt Radeberg vom 22.06.2016



2007

2012

Spielplatz Pulsnitzer Straße/ Am Baumhaus

Stadtverwaltung Radeberg
Stadtplanung/Stadtsanierung
Markt 17-19
01454 Radeberg

Frau Görres
Tel.: 03528/450-274
Email: a.goerres@stadt-radeberg.de

Frau Vogel
Tel.: 03528/450-250
Email: u.vogel@stadt-radeberg.de



Niederstraße vor der Sanierung



Niederstraße nach der Sanierung

Impressum

Herausgeber: Stadtverwaltung Radeberg/
SG Stadtplanung/ Stadtsanierung

Stadt Radeberg

Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Radeberg



**INFORMATIONEN FÜR
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER
IM SANIERUNGSGEBIET**

Werte Grundstückseigentümer/innen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Radeberg,

Eine bedeutende Phase der Stadtentwicklung in Radeberg neigt sich dem Ende zu. Die Sanierung der Innenstadt ist nach 25 Jahren Städtebauförderung abzuschließen. Seitdem hat sich das Stadtbild der Innenstadt Radeberg positiv verändert.

Insgesamt wurden ca. 21 Mio € öffentliche Mittel (Bund, Land und Stadt) im Sanierungsgebiet eingesetzt, die in erheblicher Größenordnung durch private Investitionen komplementiert wurden. Mit den Fördergeldern erfolgte u.a die Sanierung von öffentlichen Straßen, Plätzen, Grünflächen und Spielplätzen, die Beseitigung von ruinösen Gebäuden, die Unterstützung von privaten Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen, die Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen und deren Nutzungssicherung, wie z.B. Schloss Klippenstein, das Stadtbad, die Stadtkirche und das Rathaus sowie die Errichtung der Kindertageseinrichtung Am Baumhaus. Die eingesetzten Sanierungsmittel haben nicht nur dazu beigetragen, dass die Innenstadt Radeberg lebenswerter und attraktiver wurde, sondern sie haben auch den Wert der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke positiv beeinflusst.

Mit Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung „Innenstadt“ Radeberg zum 31.12.2017 sind durch die Grundstückseigentümer gemäß Bundesrecht (§ 145 BauGB) Ausgleichsbeträge an die Stadt zu zahlen.



1991

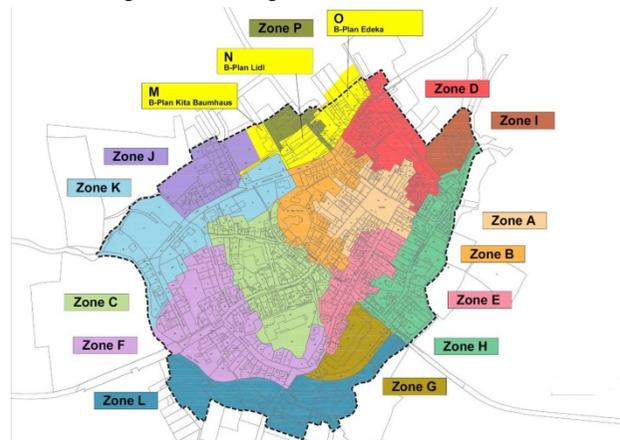
2015

Schloss Klippenstein

Die Stadt Radeberg ist gesetzlich verpflichtet, die Grundstückseigentümer anteilig zur Refinanzierung der eingesetzten öffentlichen Fördermittel zu beteiligen, und zwar in Höhe der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung ihrer Grundstücke. Der Ausgleichsbetrag berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung am Ende der Sanierung aufgrund der durchgeführten Maßnahmen ergibt (Endwert).

$$\begin{aligned} & \text{Endwert in €/m}^2 \\ & - \text{Anfangswert in €/m}^2 \\ & = \text{Bodenwertsteigerung in €/m}^2 \\ & \text{Bodenwertsteigerung in €/m}^2 \times \text{Grundstücksfläche in m}^2 = \text{Ausgleichsbetrag} \end{aligned}$$

Es wird nur der Wert des Bodens berücksichtigt, der Wert der baulichen Anlagen nicht. Konjunkturell bedingte Bodenwerterhöhungen oder auch -minderungen sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages.



Übersicht über die 16 Wertzonen der gutachterlich festgestellten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet (Quelle: zonales Gutachten vom 11.04.2016)

Gemäß Baugesetzbuch kann die Stadt Radeberg die Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme Ende 2017 zulassen. Die Stadt Radeberg bietet allen Grundstückseigentümern an, durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Ablösevereinbarung) den Ausgleichsbetrag vorzeitig ablösen zu können.

Um die Belastung des Eigentümers durch den Ausgleichsbetrag zu mildern, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.06.2016 die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages mit einem gesetzlich möglichen Verfahrensnachlass von 20 % bis Ende dieses Jahres beschlossen. Neben dem o.g. Nachlass wird mit der vorzeitigen Ablösung

- Rechtssicherheit geschaffen (Eine Nacherhebung ist ausgeschlossen. Mit der vorzeitigen Ablösung gilt die Zahlung als endgültig erfüllt, auch wenn zukünftig weitere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erzielt werden.)
- der Fortfall von Rechtswirkungen (Eine Kaufpreisprüfung nach § 153 Abs. 2 Satz 2 BauGB entfällt. Auf Antrag kann für das Grundstück die Sanierung als abgeschlossen erklärt werden.)
- eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt erstellt.

Die Einnahmen aus der vorzeitigen Ablöse werden in voller Höhe wieder für Investitionen im Sanierungsgebiet eingesetzt.



1991

2016