

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Altstadt Coswig

1. Rechtsgrundlagen/Verfahren

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden auf Grundlage der §§ 136-164a Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ durchgeführt (Anlage 1 – Auszug BauGB).

1.1. Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden in Gebieten durchgeführt, die städtebauliche Missstände aufweisen. Die Missstände können dabei sowohl baulicher Art, wie Zustand der Gebäude und Erschließungsanlagen, aber auch funktioneller Art sein, z.B. Verkehrsfunktion, wirtschaftliche Situation, Leerstände, fehlende Grünflächen etc. (§ 136 BauGB).

Zur Ermittlung, ob städtebauliche Missstände in einem Gebiet vorliegen, und zur Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung hat die Gemeinde vor Festlegung des Sanierungsgebiets sog. Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen. (§ 141 BauGB). Diese sind per Gemeinderatsbeschluss einzuleiten.

Auf Grundlage der VU wird das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgelegt, d.h. vom Gemeinderat als Satzung (Sanierungssatzung) beschlossen und, soweit landesrechtlich erforderlich, nach Genehmigung bekanntgemacht. In der Sanierungssatzung ist festzulegen, ob die Sanierung im sog. Vollverfahren oder im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll. Bei dem vereinfachten Verfahren sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB ausgeschlossen.

1.2. Rechtsfolgen, Durchführung der Sanierung

Mit der Festlegung eines Sanierungsgebiets ergibt sich für die Eigentümer und die Gemeinde eine Reihe von Rechtsfolgen. Auf die wichtigsten *während der Sanierungsdurchführung* wird nachfolgend eingegangen:

Bestimmte Vorhaben und Rechtsgeschäfte im Sanierungsgebiet bedürfen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. §§ 144, 145 BauGB. Dazu zählen sowohl baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie Baumaßnahmen, Abrisse, wertsteigernde Maßnahmen, bestimmte Mietverträge als auch Verkauf, Schenkung, Aufnahme von Grundschulden, Grundstücksteilungen, Bestellung von Baulasten, also alle diejenigen Vorgänge, durch die die Sanierungsmaßnahme erschwert oder undurchführbar gemacht werden könnte.

Alle Grundstücke im Sanierungsgebiet erhalten deshalb einen sog. Sanierungsvermerk im Grundbuch, der eine Art Sperrvermerk darstellt (§ 143 Abs. 2 BauGB). Eintragungen im Grundbuch darf das Grundbuchamt somit nur dann vornehmen, wenn die sanierungsrechtliche Genehmigung der Gemeinde vorliegt.

Die Durchführung der Sanierung umfasst die Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB), für die die Gemeinde zuständig ist, und die Baumaßnahmen (§ 148 BauGB), die den Eigentümern vorbehalten

bleiben. Die Gemeinde ist unbeschadet dessen für die Errichtung oder Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Kita, Schulen, Kultur-/Sporteinrichtungen etc.) verantwortlich.

Sofern die Sanierung im Vollverfahren durchgeführt wird, erfolgt im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung bei Kaufverträgen eine Kaufpreisprüfung (§ 153 BauGB). Außerdem werden bei der Herstellung, Änderung oder Erweiterung von Erschließungsanlagen die Eigentümer nicht mittels Straßenausbaubeitrag bzw. Erschließungsbeitrag an den Kosten beteiligt (§ 154 Abs. 1 S. 3 BauGB).

1.3. Finanzierung der Sanierung/Sanierungsvermögen

Für Vorbereitung, Durchführung und Abschluss der Sanierungsmaßnahme können Städtebaufördermittel eingesetzt werden (§ 164a BauGB). Grundlage für Beantragung, Bewilligung, Verwendung und Abrechnung der Städtebaufördermittel in Sachsen-Anhalt sind die „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderrichtlinie – StäBauFR) gemäß RdErl. des MLV vom 25.11.2014 – 21-21201 (Anlage 2).

Die sanierungsbedingten Ausgaben und Einnahmen sind als Sondervermögen, sog. Sanierungsvermögen, zu führen und dürfen nicht mit dem allgemeinen Haushalt der Gemeinde vermischt werden. Über den Einsatz der Mittel sind jährliche Zwischenverwendungsnachweise zu erstellen und beim Landesverwaltungsamt als Fördermittelgeber einzureichen.

Einnahmen, die der Sanierungsmaßnahme zuzurechnen sind, gelten als sanierungsbedingt und müssen zweckgebunden für die weitere Durchführung der Sanierung, d.h. im Sanierungsgebiet, eingesetzt werden. Zu den sanierungsbedingten Einnahmen zählen u.a.: Erlöse aus Grundstücksverkäufen (soweit die Grundstücke mit Fördermitteln angekauft wurden), Zinsen für das Treuhandkonto, Umlegungsüberschüsse, Ausgleichsbeträge der Eigentümer. Die Einnahmen sind zur Deckung der sanierungsbedingten Ausgaben einzusetzen und zwar vorrangig vor (neuen) Städtebaufördermitteln des Landes. Hinsichtlich der sanierungsbedingten Einnahmen gilt die vorangegangene Städtebauförderlichtlinie von 1998 weiter (Anlage 3).

1.4. Abschluss der Sanierung

In § 162 BauGB ist festgelegt, wann die Sanierungssatzung aufzuheben ist. Der „Normalfall“ ist dabei, dass die Sanierung durchgeführt wurde, die städtebaulichen Missstände im Gebiet beseitigt sind.

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung fallen die Beschränkungen für die Grundstücke, wie der Genehmigungsvorbehalt diverser Vorhaben und Rechtsvorgänge, weg.

1.5. Ausgleichsbetragerhebung

Die vielen während der Sanierungsmaßnahme durchgeführten Investitionen, insbesondere die Ordnungsmaßnahmen führen zur allgemeinen Lageverbesserung des Gebiets, was die Grundstücke auf dem Grundstücksmarkt attraktiver macht und wodurch mittelbar der Bodenwert der Grundstücke steigt. Diese Qualitätsverbesserung des Gebiets hat i.d.R. nicht der Eigentümer selbst

bewirkt, sondern ist Ergebnis des umfangreichen und flächendeckenden Fördermitteleinsatzes im Sanierungsgebiet durch die Gemeinde.

Die Gemeinde ist nunmehr verpflichtet, von den Eigentümern Ausgleichsbeträge zu erheben (§ 154 BauGB). Hierbei sind alle Eigentümer im Gebiet heranzuziehen, somit auch Kirchen, Landkreis und die Gemeinde selbst. Grundlage für die Höhe des Ausgleichsbetrags ist die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks. Es werden also anders als beim Straßenausbaubeitragsrecht keine Kosten umgelegt, sondern die Bodenwertsteigerung „abgeschöpft“, die der Eigentümer nicht selbst bewirkt hat, sondern die durch die Sanierung des Gesamtgebiets eingetreten ist. Es geht dabei ausschließlich um Bodenwerte, d.h. die aufstehenden Gebäude bleiben außer Betracht.

Um die Bodenwertsteigerung beziffern zu können, werden der Anfangswert und der Endwert (z.T. auch als Neuordnungswert bezeichnet) miteinander verglichen. Dafür werden Bodenrichtwertzonen für Teilbereiche des Sanierungsgebiets mit vergleichbaren Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten festgelegt. Als Anlagen 4 und 5 sind Beispiele für Zonenanfangs- und endwertkarten beigelegt.

Die zonalen Bodenrichtwerte sind entsprechend den tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten durch Zu- und Abschläge individuell pro Grundstück anzupassen. Die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert ergibt den Ausgleichsbetrag auf den ggf. noch bestimmte wertbeeinflussende Faktoren anzurechnen sind (§155 Abs. 1 BauGB).

Für die Ausgleichsbetragserhebung per Bescheid hat die Gemeinde gemäß Abgabenordnung vier Jahre Zeit, dann würde Verjährung eintreten.

1.6. Abrechnung der Gesamtmaßnahme

Mit Einnahme der Ausgleichsbeträge kann die Abrechnung der Gesamtmaßnahme erfolgen. Dabei sind alle Einnahmen und Ausgaben, die im Laufe des Sanierungsverfahrens angefallen sind, einzubeziehen. Nicht erhobene Einnahmen, z.B. verjährte Ausgleichsbeträge, werden so berechnet, als wären sie tatsächlich eingenommen worden. Die Nichterhebung würde somit zulasten der Gemeinde gehen.

Durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen können sich letztendlich Überschüsse im Sanierungsvermögen ergeben, da die Einnahmen nach Aufhebung der Sanierungssatzung nicht mehr im Gebiet z.B. für den Straßenbau einsetzbar sind. Die Überschüsse müssen nach Abrechnung der Gesamtmaßnahme anteilig an das Land Sachsen-Anhalt zurückgezahlt werden, i.d.R. 66,6 %, was dem allgemeinen Finanzierungsschlüssel bei Städtebaufördermitteln entspricht (1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Gemeinde).

1.7. Die vorzeitige Ablöse des Ausgleichsbetrags

Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3 S. 2 BauGB). Hierzu schließen Gemeinde und Eigentümer einen Vertrag. Für den Eigentümer ergibt sich der Vorteil, dass im Folgenden die Kaufpreisprüfung wegfällt und von dem zu zahlenden Ausgleichsbetrag i.d.R. gewisse Abschläge abgezogen werden, je nachdem wie lange die Ablösezahlung vor Abschluss der Sanierung erfolgt. Allerdings hat der Eigentümer auch gewisse

Unsicherheiten, ob denn die zum Zeitpunkt der Ablöse noch geplanten Maßnahmen durch die Gemeinde tatsächlich bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung umgesetzt werden.

Für die Gemeinde ergeben sich im Wesentlichen folgende Vorteile: Durch die vertragliche Regelung mit dem Eigentümer entfällt die Erhebung per Bescheid, wodurch kosten- und zeitintensive Widerspruchs- und Klageverfahren ausgeschlossen sind. Die eingehenden Ablösebeträge können zur Finanzierung von weiteren Maßnahmen im Gebiet eingesetzt werden, da die Sanierungssatzung noch rechtskräftig ist.

1.8. Teilaufhebung des Sanierungsgebiets

Eine Möglichkeit, die Ausgleichsbeträge noch für Maßnahmen im Gebiet einzusetzen, ist die schrittweise Aufhebung der Sanierungssatzung für Teilbereiche des Sanierungsgebiets. Dies erfolgt durch Stadtratsbeschluss zur Änderung der Sanierungssatzung. Für die aus dem Sanierungsverfahren entlassenen Teilbereiche gelten die gleichen Kriterien wie beim Abschluss der Sanierung, die städtebaulichen Defizite müssen behoben sein.

Hierbei ist allerdings die Erhebung per Bescheid erforderlich. Die Einnahmen können dann im verbleibenden Teil des Sanierungsgebiets eingesetzt werden.

Die Gesamtmaßnahme muss aber erst vollständig abgerechnet werden, wenn die Sanierungssatzung endgültig aufgehoben wurde.

2. Das Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“

2.1. Fakten, Daten

Mit Beschluss vom 04.04.1991 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) eingeleitet. Am 10.06.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 162/93 das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Anlage 6). Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Dessau wurde die Satzung im Amtsblatt veröffentlicht und erlangte am 25.03.1994 Rechtskraft.

Der Antrag auf Eintragung des Sanierungsvermerks ins Grundbuch wurde mit Datum 04.05.1995 beim Grundbuchamt gestellt.

Das Sanierungsgebiet umfasst ca. 25 ha. Davon sind rund 4,5 ha Verkehrsfläche, 0,2 ha öffentliche Grünfläche und 0,1 ha Gewässer, sodass ca. 20,2 ha baulich nutzbare Grundstücke vorhanden sind, darunter auch öffentliche und kirchliche Nutzungen wie Verwaltungsgebäude, Schule, Kirche, Museum. Die Grundstücksanzahl beträgt 353, für die Ausgleichsbeträge zu erheben sind.

2.2. Fördermitteleinsatz

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wurde die Stadt Coswig (Anhalt) in das Bundes-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ aufgenommen. Die

Förderquote betrug in diesem Städtebauförderprogramm 66,67% Bund/Land und 33,33% Stadt Coswig.

Das Programm wurde seitens des Bundes 2007 eingestellt, sodass die Stadt letztmalig im Jahr 2010 Mittel daraus im Sanierungsgebiet Altstadt einsetzen konnte.

Glücklicherweise wurde die Stadt 2007 mit dem am 25.10.2007 beschlossenen Erhaltungsgebiet Altstadt in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Da der Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets das Sanierungsgebiet vollständig einschließt, können im Sanierungsgebiet weiterhin Städtebaufördermittel eingesetzt werden.

Erstmals 2015 hat die Stadt für Maßnahmen im Sanierungsgebiet auch Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost – Aufwertung“ erhalten.

Weiterhin sind bisher Fördermittel aus folgenden Programmen für Vorhaben der Stadt aber auch Baumaßnahmen Dritter eingesetzt worden:

- Entflechtungsgesetz (Nachfolger des Gemeindeverkehrswegefinanzierungsgesetzes)
- Landesdenkmalmittel
- Schulbauförderung
- Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)
- Zuschüsse diverser Stiftungen und sonstiger Fördermittelgeber (Sparkassenstiftung, Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Lotto-Toto)

2.3. Ermittlung der Anfangswerte

Um die Kaufpreisprüfung rechtssicher durchführen zu können, hat die Stadt bereits frühzeitig 1994 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Dessau die Feststellung der Anfangswerte als Besondere Bodenrichtwerte beantragt. Der Gutachterausschuss hat für den Stichtag 25.03.1994 erstmalig diese zonalen Bodenrichtwerte ermittelt (Anlage 7). Seitdem werden diese Werte von Amts wegen in regelmäßigen Abständen entsprechend der allgemeinen Bodenmarktentwicklung fortgeschrieben. Die letzte Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.2016 (Anlage 8). Abgesehen von der Anpassung aufgrund der Euroeinführung sind die Werte seit 1994 im Wesentlichen gleich geblieben.

2.4. Stand der Sanierung

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das Erhaltungsgebiet wurden mehrere Bestandskarten erstellt, die den Sanierungsstand verdeutlichen. Wie Anlagen 9 und 10 zeigen, besteht noch erheblicher Sanierungsbedarf sowohl an vielen Gebäuden als auch bei den Straßen, Wegen und Plätzen im Sanierungsgebiet Altstadt. Es gibt auch keine auffälligen Unterschiede hinsichtlich der räumlichen Verteilung, die den Abschluss der Sanierung für Teilbereiche nahe legen würde.

Es stehen weiterhin Ordnungsmaßnahmen der Stadt wie die Neugestaltung von Domstraße und Neuer Straße an, aber insbesondere sind noch viele Gebäude zu modernisieren und instandzusetzen. Auch Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind darunter (Lindenhof).

Der Zeitraum, welcher noch bis zum Abschluss der Sanierung anzusetzen ist, hängt u.a. von der Bereitstellung von Fördermitteln und insbesondere von den durch den Stadtrat zur Verfügung gestellten Eigenmitteln ab.

3. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, egal ob per Bescheid oder freiwillig als Ablösebetrag, setzt die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung voraus. Zusätzlich zu dem bereits ermittelten Anfangswert sind die zonalen Endwerte festzustellen.

3.1. Notwendige Unterlagen

Neben den formalen Grundlagen (Sanierungssatzung, Bekanntmachung, Lageplan etc.) sind alle diejenigen Unterlagen auszuwerten, die die Veränderungen im Gebiet dokumentieren. Das sind u.a. der Bericht der Vorbereitenden Untersuchung von 1994 mit Darstellung des Zustands im Gebiet vor der Sanierungsmaßnahme, die Liste der durchgeführten Maßnahmen und die Angaben zu den eingesetzten Finanzmitteln, getrennt nach Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen.

Da die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist, werden außerdem Angaben benötigt, welche Vorhaben und Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung seitens der Stadt noch realisiert werden sollen. Aus diesen Angaben kann unter Beachtung der Finanzierungsmöglichkeiten der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung abgeleitet werden.

3.2. Methoden der Ermittlung Bodenwertsteigerung/ Sachverständiger

Bodenwerte werden üblicherweise im Vergleichsverfahren ermittelt. Diese Ermittlungsmethode scheidet für Sanierungsgebiete aus, weil es an einem Vergleichsgebiet mangelt. Es müsste nämlich ein in wesentlichen Punkten vergleichbares Gebiet in derselben Stadt (identischer Grundstücksmarkt), das nicht mit Fördermitteln unterstützt wurde, herangezogen werden. Da das Sanierungsgebiet die Altstadt mit den üblichen Zentrumsfunktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur, Gastronomie, Verwaltung aber zum Großteil auch Wohnen) umfasst, gibt es in Coswig (Anhalt) kein entsprechendes Vergleichsgebiet.

Um dieses Problem zu lösen, wurden Wertermittlungsverfahren eingeführt, die hilfsweise den Endwert, also den Bodenwert nach der Sanierung herleiten. Diese Methoden sind mittlerweile auch durch oberverwaltungsgerichtliche Entscheidungen als geeignete Wertermittlungsverfahren bestätigt worden. Hier gibt es bspw. das Niedersachsenmodell oder das Verfahren nach Hagedorn. Im mitteldeutschen Raum wird überwiegend die Zielbaumethode angewandt. Dabei werden die Qualitätsveränderungen zwischen Beginn und Abschluss der Sanierung anhand einer Vielzahl wertbeeinflussender Kriterien verglichen (Attraktivität des Standorts, Wohnungsangebot,

Verkehrssituation, Umweltsituation usw.). Die Kriterien werden wiederum gewichtet, je nachdem welche Rolle sie für die einzelnen Bodenwertzonen spielen.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist Aufgabe der Gemeinde, die die Ermittlung der zonalen Endwerte veranlassen muss. Für die Ermittlung kommt sowohl der örtlich zuständige Gutachterausschuss als auch ein öffentlich-bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung in Betracht. Da die Sanierungsendwertermittlung eine Spezialform der Wertermittlung ist und nicht zum Alltagsgeschäft der Wertermittler gehört, muss bei der Auftragsvergabe zwingend auf die Fachkompetenz und Erfahrung bei der besonderen Bodenwertermittlung in Sanierungsbiotien geachtet werden, damit die Ausgleichsbescheide nachvollziehbar sind und der gerichtlichen Überprüfung standhalten. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die individuelle Umrechnung der zonalen Bodenrichtwerte für die tatsächlichen Gegebenheiten des beitragspflichtigen Grundstücks einfach und transparent erfolgen kann.

3.3. Kosten, Finanzierung

Welche Kosten für die gutachterliche Ermittlung der besonderen zonalen Bodenwerte anfallen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Hierfür sind entsprechende Angebote einzuholen.

Die Ermittlung der zonalen Endwerte im Sanierungsgebiet ist ein gesetzlich zwingend vorgeschriebener Verfahrensschritt zum Abschluss und zur Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Daher können hierfür Fördermittel gemäß Städtebauförderrichtlinien Sachsen-Anhalt eingesetzt werden. Allerdings ist wie oben beschrieben das entsprechende Förderprogramm seitens des Bundes eingestellt worden. Somit können keine neuen Fördermittel hierfür beantragt werden. Im Sanierungsvermögen stehen aber noch ca. 10.000 € zur Verfügung, die vorausschauend für die Ermittlung der Endwerte reserviert wurden.

4. Freiwillige Ablöse des Ausgleichsbetrags, Schätzung der möglichen Einnahmen

Wie beschrieben hätte die freiwillige Ablöse des Ausgleichsbetrags sowohl für den Eigentümer als auch für die Stadt Coswig (Anhalt) Vorteile. Es wird empfohlen, dass den Eigentümern die Möglichkeit der freiwilligen Ablöse angeboten werden soll. Ein Muster für eine Ablösevereinbarung ist als Anlage 11 beiliegend.

Die Zuständigkeit für die Erhebung liegt bei der Gemeinde, somit ist es Aufgabe der Stadtverwaltung. Sie kann aber bestimmte Leistungen an den Sanierungsträger SALEG übertragen.

Ausgehend von Erfahrungswerten anderer Städte kann bei vollständiger Behebung der städtebaulichen Missstände eine durchschnittlich Bodenwertsteigerung von 10-20% in Bezug auf den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert erreicht werden. Bei ca. 20,2 ha ausgleichsbetragspflichtiger Grundstücksfläche im Sanierungsgebiet Altstadt Coswig, durchschnittlich 40 €/m² Anfangswert und 10% sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung würden Ausgleichsbeträge i.H.v. etwas mehr als 800.000 € zu erwarten sein. Wenn man voraussetzt, dass jeder zweite Eigentümer von der freiwilligen Ablöse Gebrauch macht und bis zu 20% Nachlass bekommt, wären im Rahmen der

Freiwilligkeitsphase bis zu 320.000 € sanierungsbedingte Einnahmen erzielbar. Abzüglich der Kosten für den Sanierungsträger, die derzeit größenordnungsmäßig noch nicht beziffert werden können, verbleibt ein sechsstelliger Betrag zur Wiedereinsetzung im Sanierungsgebiet, z.B. für weitere Bau- und Ordnungsmaßnahmen.

Bitte unbedingt beachten: Bei den vorgenannten Zahlen handelt es sich um eine ganz grobe erste Schätzung, die lediglich dazu dienen soll, die ungefähre Größenordnung der Ablösebeträge zu beziffern. Die Schätzung ist keinesfalls verbindlich. Insbesondere lässt sich der Zeitpunkt des Zahlungseingangs nicht vorhersagen.

5. Weitere Schritte

Folgende Schritte sind vor Erhebung der Ablösebeiträge erforderlich:

- Erstellung eines Maßnahmenplans mit integrierter Kosten- und Finanzierungsübersicht über die noch bis zum Abschluss der Sanierung durchzuführenden Maßnahmen
- Beschluss des Stadtrats mit Bestätigung des Maßnahmenplans und Festlegung eines voraussichtlichen Abschlusstermins der Sanierungsmaßnahme
- Ausschreibung/Angebotseinholung für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung
- Beauftragung Sachverständiger/ Gutachterausschuss
- Ermittlung der zonalen Endwerte, Erstellung Gutachten
- Bürgerinformation (Infoversammlung, Flyer, Pressearbeit)
- Anschreiben aller Grundstückseigentümer mit Angebot zum Abschluss einer Ablösevereinbarung
- Ablösevereinbarungen mit den einzelnen Eigentümern

Anlagen

- 1 – Auszug Baugesetzbuch (BauGB)
- 2 – Auszug Städtebauförderrichtlinien Sachsen-Anhalt 2014
- 3 – Auszug Städtebauförderrichtlinien Sachsen-Anhalt 1998
- 4 – Beispiel Zonenanfangs- und endwertkarte Altstadt Wittenberg
- 5 – Beispiel Zonenanfangs- und endwertkarte Altstadt Delitzsch
- 6 – Beschluss Sanierungssatzung für Sanierungsgebiet Altstadt Coswig
- 7 – Anfangswerte für Sanierungsgebiet Altstadt Coswig zum Stichtag 25.03.1994
- 8 – Anfangswerte für Sanierungsgebiet Altstadt Coswig, fortgeschrieben zum Stichtag 31.12.2016
- 9 – Auszug ISEK Erhaltungsgebiet Altstadt Coswig, Plan Bestand Bauzustand
- 10 – Auszug ISEK Erhaltungsgebiet Altstadt Coswig, Plan Bestand Wohnumfeld, Grün
- 11 – Muster einer Ablösevereinbarung