



Stadt Coswig (Anhalt)

Informationsvorlage		Vorlage-Nr:		COS-INFO-198/2020			
öffentlich		Aktenzeichen:		son			
		Datum:		12.06.2020			
		Einreicher:		Bürgermeister			
		Verfasser:		Bauamt			
Betreff: Sanierungsgebiet "Altstadt Coswig" - Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte							
Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o I I	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
07.07.2020	Bau- und Ordnungsausschuss	9	8	1	0	0	0
07.07.2020	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	27	21	3	0	0	0

Informationsanliegen:

Das „Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte zur Vorbereitung der Berechnung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet Altstadt Coswig“ liegt vor und dient als Grundlage für vertragliche Vereinbarungen zur vorgesehenen vorfristigen freiwilligen Ablöse des Ausgleichsbetrags.

Informationsinhalt:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat auf der Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen, die die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets belegten, für Teile der Altstadt von Coswig (Anhalt) im Jahr 1993 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung beschlossen.

Ziel der Satzung war und ist es, die vorhandenen städtebaulichen Probleme durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen zu beseitigen sowie die Erhaltung und Bewahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes.

Mit der Rechtskraft des Sanierungsgebietes konnten Städtebaufördermittel von Bund und Land aus dem Programm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" akquiriert und zusammen mit dem Anteil der Stadt Coswig (Anhalt) eingesetzt werden. Nach dem Auslaufen dieses Förderprogramm wurden vornehmlich Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ verwendet. Einzelne Vorhaben erhielten Mittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“.

Neben dem Einsatz von Fördermitteln hat die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes auch für die Eigentümer von Grundstücken im Gebiet umfangreiche Rechtsfolgen. So sind bspw. Baumaßnahmen aber auch Rechtsgeschäfte wie Kauf-, Teilung oder Kreditaufnahme genehmigungspflichtig.

Außerdem haben die Eigentümer im Sanierungsgebiet gemäß § 154 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mit Abschluss der Sanierung (Aufhebung der Sanierungssatzung) an die Stadt einen Betrag in Geld zu leisten, der dem Wert der durch die Sanierung eingetretenen Bodenwertsteigerung entspricht, der sog. Ausgleichsbetrag.

Nach § 154 (3) BauGB kann die Stadt die vorzeitige Ablösung dieses Ausgleichsbetrages zulassen, wenn für das Grundstück die Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht wurden und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden kann, das Sanierungsverfahren also kurz vor dem Abschluss steht. Die Bodenwertsteigerung können gutachterlich sowohl von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung oder dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelt werden.

Nach Ausschreibung der gutachterlichen Leistung durch die Stadtverwaltung wurde der Auftrag an das Büro ifzk Institut für Zukunftskommunikation, Berater, Trainer, Sachverständige vergeben. Durch die Sachverständigen für Grundstücksbewertung Herrn Dr. Sattler und Frau Gering-Klehn wurden unter Mitwirkung der zeitweiligen Arbeitsgruppe „Zustandsanalyse Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ für das Sanierungsgebiet die Grundlagen geschaffen, die Ausgleichsbeträge errechnen zu können. Dazu wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Bodenrichtwertzonen festgelegt und nach dem Brandenburger Modell (Weiterentwicklung des Zielbaumverfahrens) die zonalen Anfangs- und Endwerte, aus den veröffentlichten Bodenrichtwerten, der Kaufpreissammlung und der Einschätzungen aus der Arbeitsgruppe die jeweiligen Wertveränderungen aus den Lageveränderungen ermittelt. Bei den ausgewiesenen Werten handelt es sich ausschließlich um Bodenwerte, keine Grundstückswerte, also lediglich durchschnittliche Lagewerte eines unbebaut gedachten Grundstückes vor Beginn und nach Abschluss des Sanierungsverfahrens. Diese zonalen Werte (Zonenkarten) sind als Anlagen beigefügt.

