

Quelle: Stadt Naumburg (Saale)

DSK | STADT ENTWICKLUNG

## STADTSANIERUNG NAUMBURG – ORTSTEIL BAD KÖSEN

# AUSGLEICHSBETRAGSERHEBUNG IM SANIERUNGSGEBIET „Altstadt“

*SITZUNG DES ORTSCHAFTSRATS // 5. OKTOBER 2026*

# INHALTE:

1. Ausgleichsbeträge: Rechtliche Rahmenbedingungen
2. Möglichkeit und Vorteil der freiwilligen Ablösevereinbarung
3. Geplanter Einsatz der eingehenden Ausgleichsbeträge

Ziel der Veranstaltung

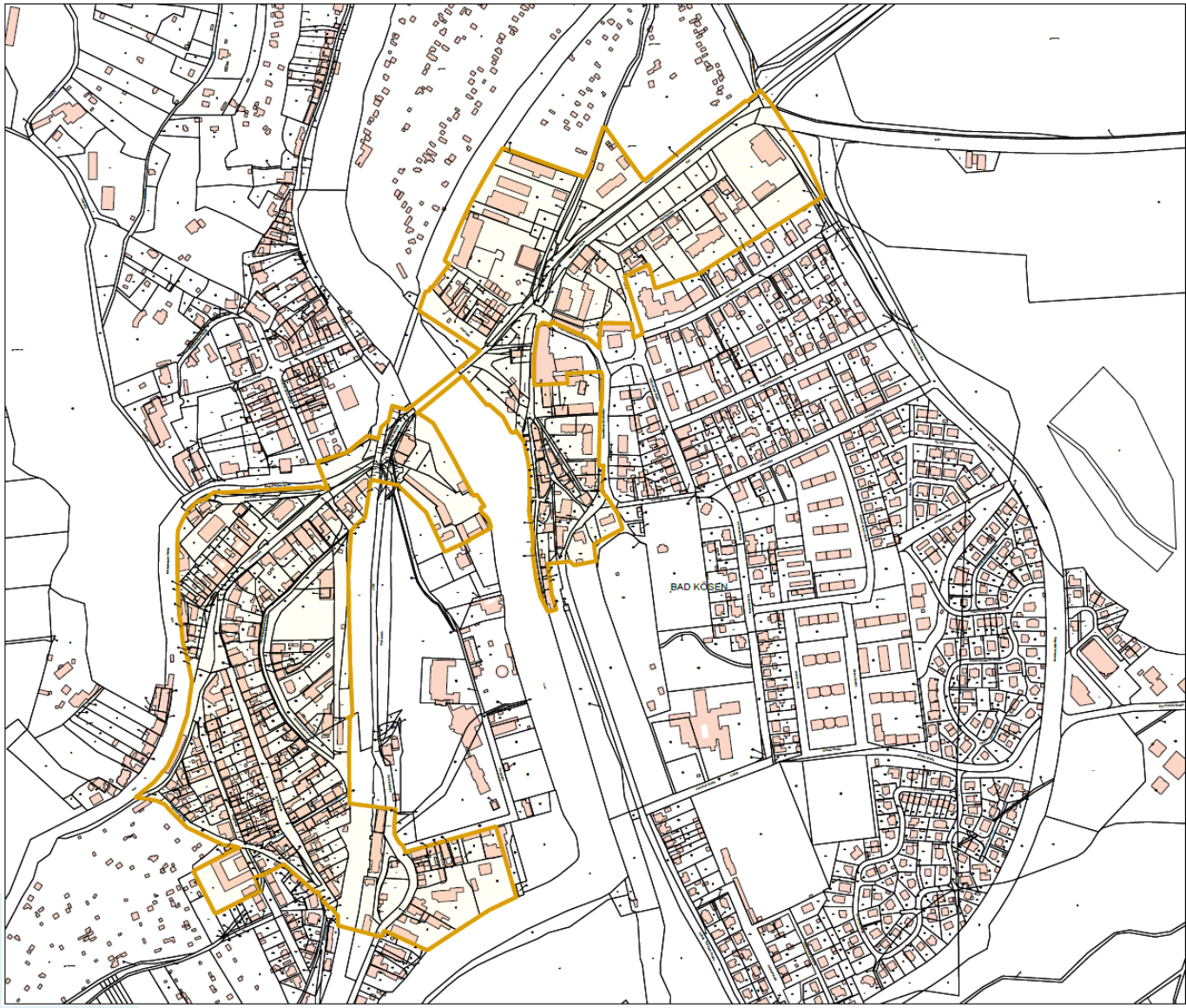
# AUSGLEICHSBETRÄGE: RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

# SANIERUNGSGEBIET Altstadt Bad Kösen

DSK STADT ENTWICKLUNG

Sanierungsgebiet Altstadt

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets: 1992, Inkrafttreten 1993
- Projektbetreuung seit 2011 durch DSK
- 1992 – Ende Sanierungsgebiet: Einsatz von rund **8,9 Mio. €** für geförderte Maßnahmen im Sanierungsgebiet
- Davon Fördermittel von Bund und Land: **5,2 Mio. €**.



# GRUNDLAGEN UND BESONDERHEITEN



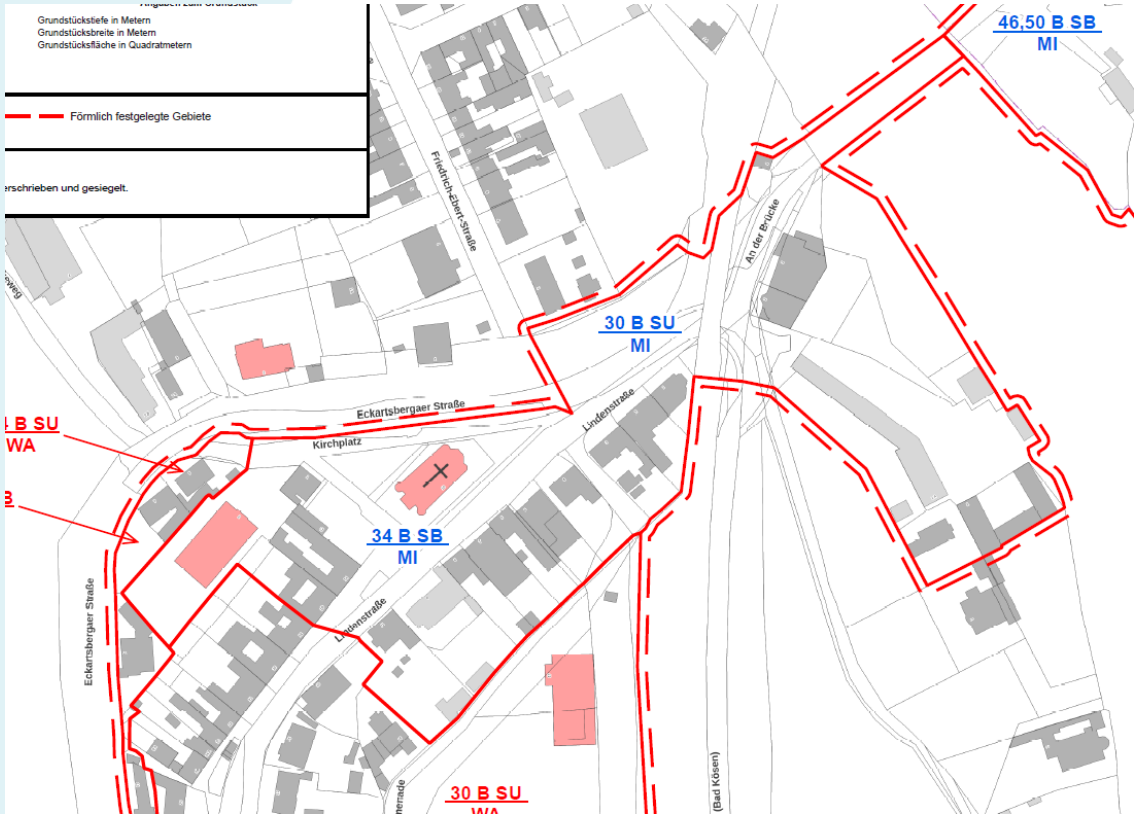
- Bei Sanierungsmaßnahmen muss die Gemeinde von den Eigentümern des Sanierungsgebiets einen Ausgleichsbetrag erheben. Die Erhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde. Der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch (§ 154 ff.) zwingend vorgeschrieben.

- Der Ausgleichsbetrag entspricht dem Wertzuwachs eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet, der durch die städtebauliche Erneuerung bewirkt wurde. Er ist ein anteiliger finanzieller Beitrag zu den hohen Kosten der Sanierung, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind (vor allem über die Städtebauförderung)

- Die Bemessung des Ausgleichsbetrags erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung durch den Gutachterausschuss oder einen privaten Sachverständigen.

# GRUNDLAGEN UND BESONDERHEITEN

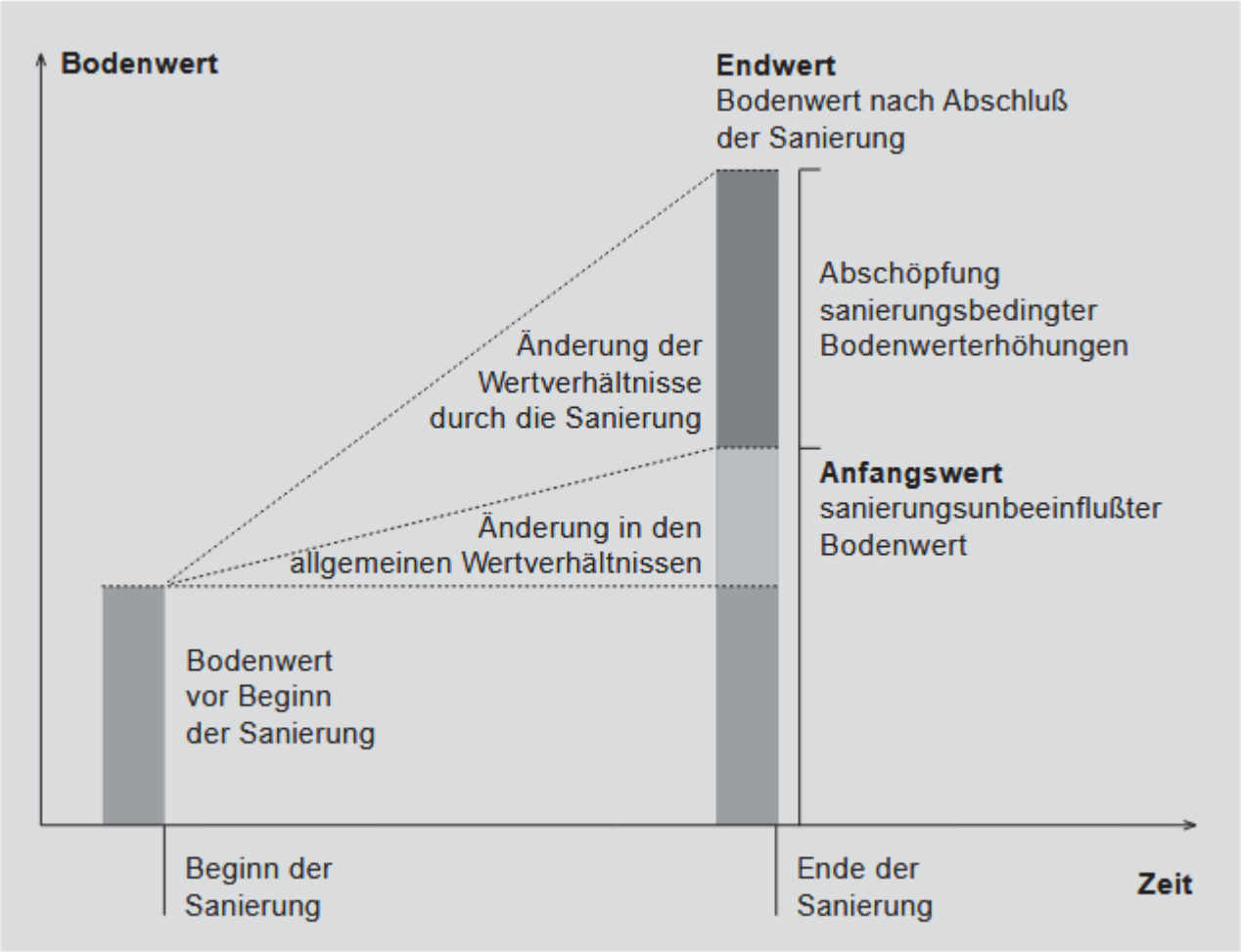
- Stadt Naumburg (Saale) hat mit der Bemessung der Ausgleichsbeträge den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen Anhalt“ beauftragt
- Erstellung besonderer Bodenrichtwertkarte, darin Festlegung der Bodenwerterhöhung in Teilgebieten






# GRUNDLAGEN UND BESONDERHEITEN



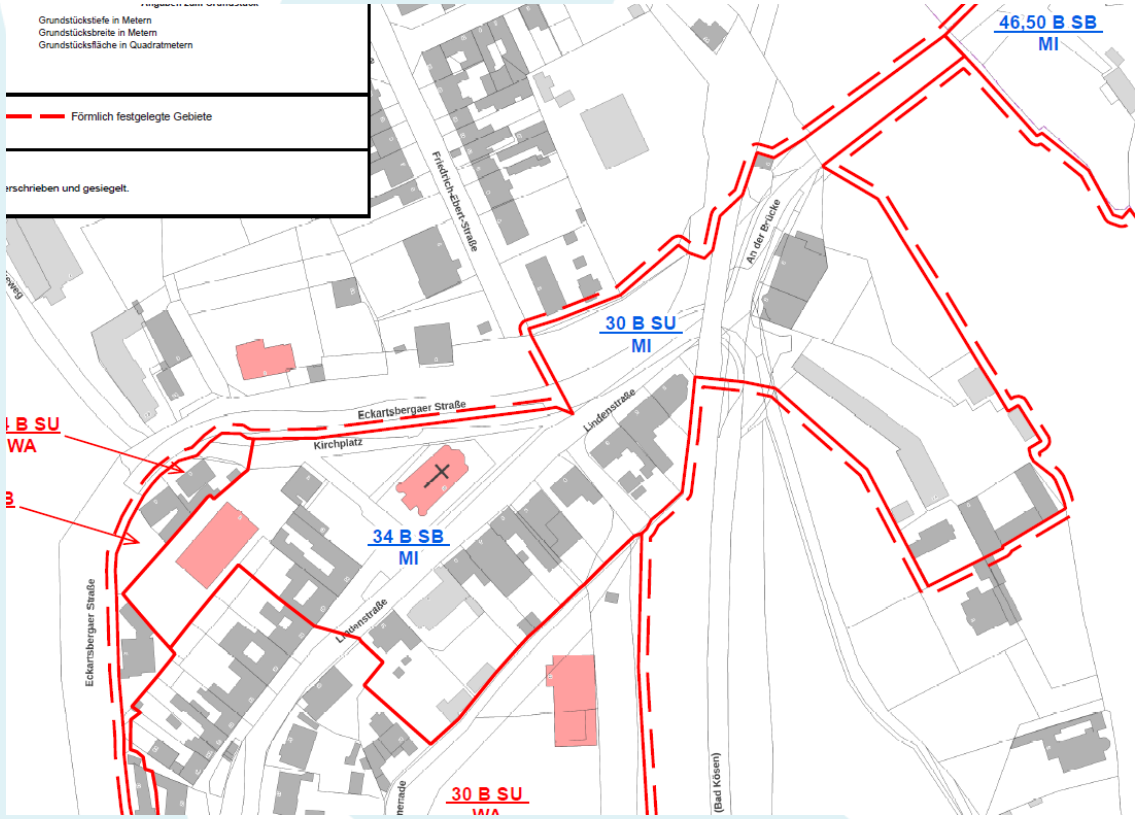



- **Wichtig**:

Es erfolgt keine direkte Umlage angefallener Kosten im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme, der ermittelte Ausgleichsbetrag liegt deutlich niedriger – bei 1,00 bis 6,50 €/m² Grundstücksfläche.

# GRUNDLAGEN UND BESONDERHEITEN

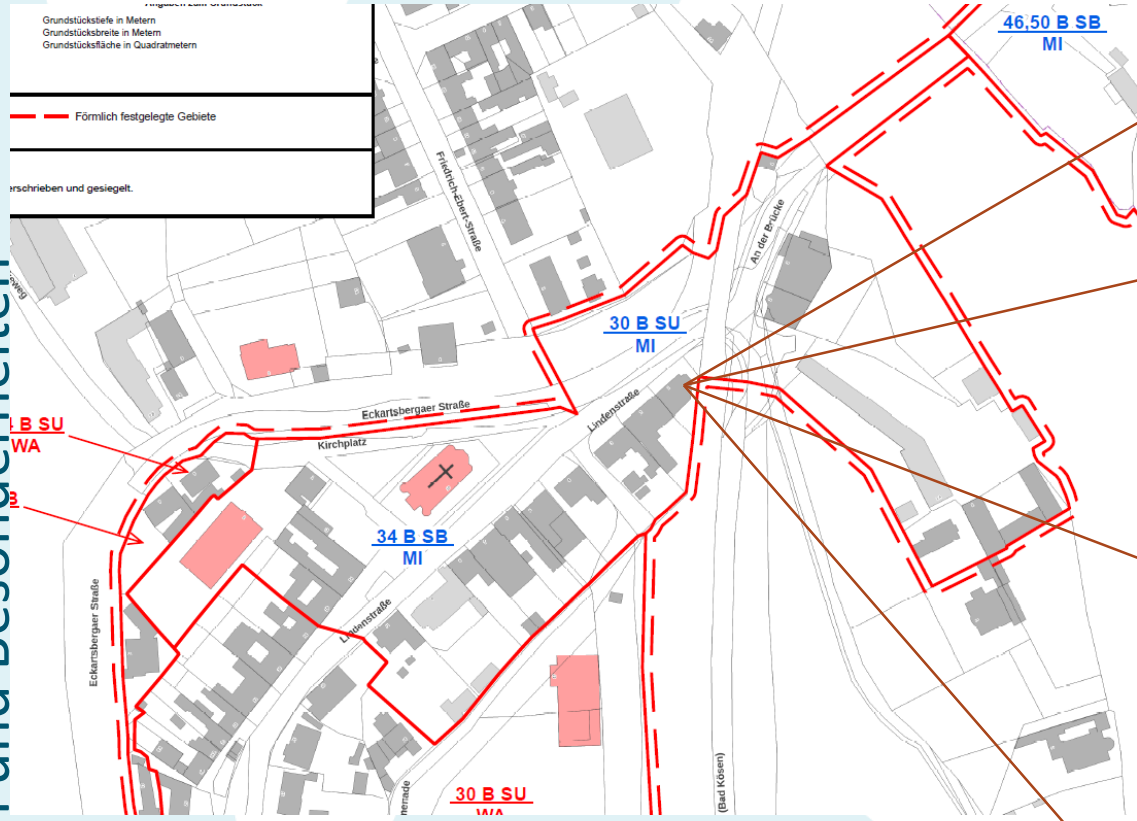


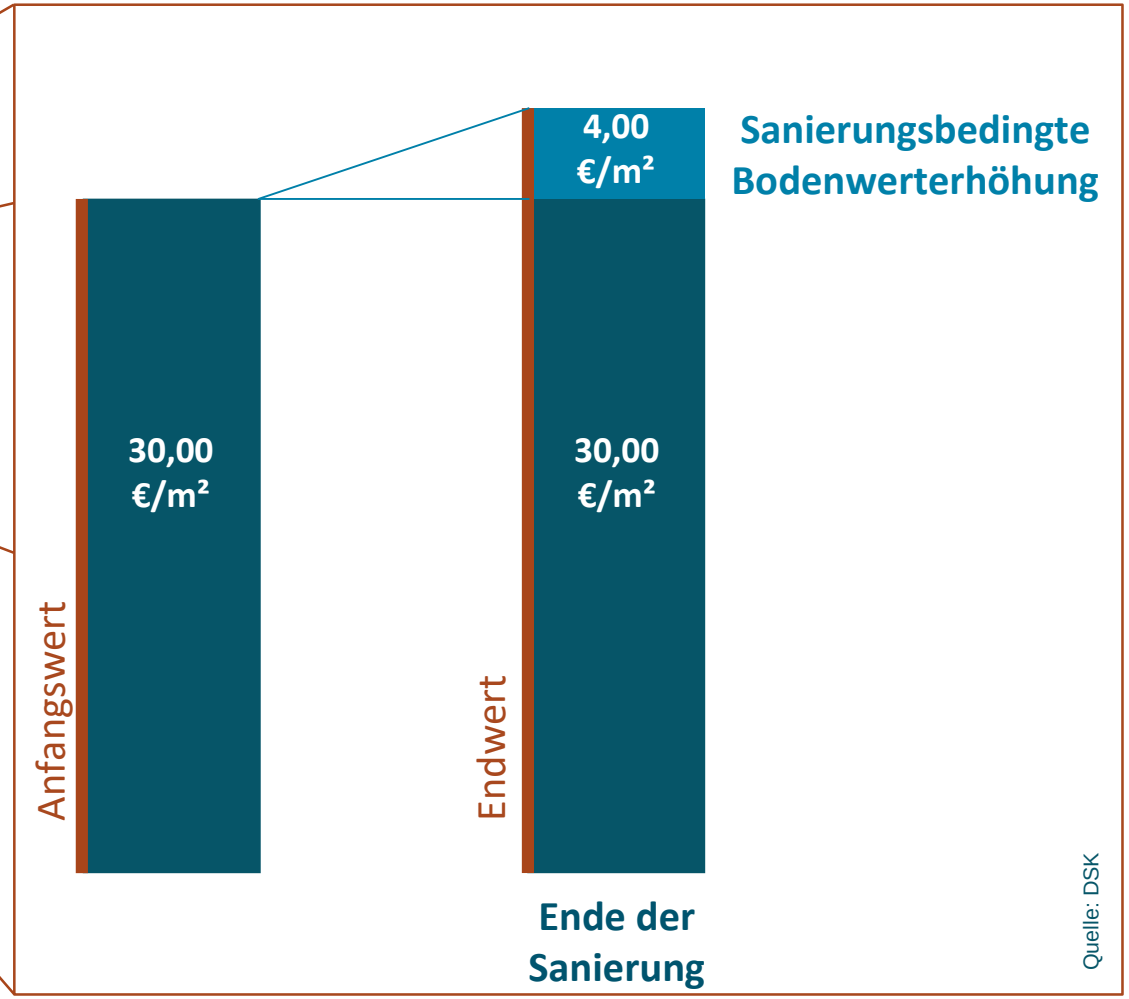



- SU = Sanierungsunbeeinflusste Bodenwert
- SB = Sanierungsbeeinflusste Bodenwert

# GRUNDLAGEN UND BESONDERHEITEN

Grundlagen und Besonderheiten



# MÖGLICHKEITEN DER ABLÖSUNG

# RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Während der Sanierung

1

**Abschluss einer freiwilligen Ablösevereinbarung** (öff.-rechtl. Vertrag Stadt – Eigentümer) § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB

- Frühzeitige Klarheit des Eigentümers über Kosten
- Möglichkeit der Stadt, 10% Abschlag zu gewähren
- Nutzung der AGB für Stadtsanierung (verpflichtend, Zweckbindung!)
- Bereits „1. Runde“ 2018
- Jetzt „2. Runde“ → aktuelle Schreiben

2

**Vorauszahlung des Ausgleichsbetrags als Bescheid** § 154 Abs. 6 BauGB

- Vorauszahlungsbescheid der Gemeinde
- Gemäß BauGB möglich, sobald auf einem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung möglich (oder umgesetzt) ist
- Keine Möglichkeit, Abschläge zu gewähren
- In NMB: Vorauszahlung von 90% des zu erwartenden AGB
- Nutzung der AGB für Stadtsanierung (verpflichtend, Zweckbindung!)

# RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach der Sanierung

3

**Bescheid über Ausgleichsbetrag** § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB

- Bescheiderstellung nach Abschluss des Sanierungsgebietes und Aufhebung der Sanierungssatzung
- Eingehende Gelder gehen zu 1/3 an Bund, 1/3 an Land, 1/3 in allgemeinen Haushalt
- KEINE Zweckbindung der Mittel mehr möglich

# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff BauGB - Ausgleichsbetrag des Eigentümers nach § 154 BauGB

DSK

STADT ENTWICKLUNG

**Ausgleichsbetrag** = Leistung des Eigentümers an die Kommune in Geld
= entspricht der durch die Sanierungbedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes

[1] Sanierung im Sinne von städtebaulicher Gesamtmaßnahme nach § 136 BauGB

## Formen der Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch die Gemeinde

| | vor Abschluss der Sanierung | | | nach Abschluss der Sanierung | |
|---|---|---|---|---|---|
| wann | das Sanierungsverfahren ist weder insgesamt noch für das betreffende Grundstück abgeschlossen<br>(in der Praxis wird häufig unmittelbar nach Ablösung oder Festsetzung des Ausgleichsbetrages die Abgeschlossenheit der Sanierung erklärt (Erklärung = Verwaltungsakt).<br>**Zu beachten ist hierbei,** dass die Abgeschlossenheitserklärung zunächst unabhängig von einer vorangegangenen Zahlung des Ausgleichsbetrags ist; nach Erklärung muss - vor Erklärung muss nicht - gezahlt werden) | | | **Aufhebung der Sanierungssatzung durch Beschluss der Gemeinde in Teilen oder im gesamten Gebiet**<br>a) weil Sanierung durchgeführt ist<br>b) weil Sanierung undurchführbar ist<br>c) aus sonstigen Gründen<br>(§ 162 BauGB) | **Abgeschlossenheit für einzelne Grundstücke kann durch Gemeinde erklärt werden (Verwaltungsakt),**<br>wenn Sanierungsziele auf dem betreff. Grundstück<br>a) erreicht sind (bei Antrag d. Eigentümers Rechtsanspruch auf Erklärung)<br>(§ 163 Abs. 1 BauGB)<br>b) sicher erreichbar sind (kein Rechtsanspruch auf Erklärung der Gemeinde)<br>(§ 163 Abs. 2 BauGB) |
| Form<br>Grundlage | **Vorauszahlung**<br>(§ 154 Abs. 6) | **Ablösung**<br>(§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB) | **vorzeitige Festsetzung**<br>(§ 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB) | **Erhebung**<br>(§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB) | |
| Art | ***Bescheid***<br>Verwaltungsakt | ***öffentl.-rechtl. Vertrag***<br>freiwillige Handlung | ***Bescheid***<br>Verwaltungsakt | ***Bescheid***<br>Verwaltungsakt | |
| Voraussetzg. | Entscheidung der Gemeinde sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung möglich ist | Einigung Gemeinde-Eigentümer<br>Ablösevereinbarung Grundstückskaufvertrag (Endwert) Verrechn. Ordnungsmaßn. vertrag | auf Antrag des Eigentümers wenn Eigentümer ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag sicher ermittelt werden kann | Gemeinde hat keinen Ermessensspielraum zur Erhebung des Ausgleichsbetrages sobald der Abschluss der Sanierung durch eine vorangegangene Entscheidung (s. o.) definitiv eingetreten ist, muss die Gemeinde per Bescheid erheben | |
| | **Kann-Bestimmung** | **Kann-Bestimmung** | **Soll-Bestimmung** | **Muss-Bestimmung (Ausnahme: § 155 Abs. 3 + 4 BauGB)** | |
| Vorteile | - frühzeitige erzielte Einnahmen stehen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme während der Durchführung bereit<br>- Verteilung der finanziellen Belastung des Eigentümers auf längeren Zeitraum | Einnahmen werden Zeitnah erzielt, stehen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme während der Durchführung bereit<br>frühzeitige Klarheit über finanzielle Belastungen des Eigentümers<br>Gestaltungsfreiheit über die Höhe des Ausgleichsbetrages | - Einnahmen werden Zeitnah erzielt, stehen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme während der Durchführung bereit<br>- frühzeitige Klarheit über finanzielle Belastungen des Eigentümers | - sicherste Bestimmungen der Höhe des Ausgleichsbetrages, sanierungsbedingte Werterhöhung real<br>(außer im Falle des § 163 Abs. 2 BauGB und zum Teil auch § 163 Abs. 1 BauGB) | |
| Nachteile | - hoher Verwaltungsaufwand, da spätere Verrechnung mit dem endgültigen Ausgleichsbetrag notwendig<br>- insgesamt 2 Bescheide | Bestimmung der Höhe des Ausgleichsbetrages nicht absolut sicher, da sanierungsbedingte Werterhöhung noch fiktiv | Bestimmung der Höhe des Ausgleichsbetrages nicht absolut sicher, da sanierungsbedingte Werterhöhung noch fiktiv | - Einnahmen stehen nicht als Finanzierungsmittel während der Sanierung zur Verfügung (außer § 163 BauGB) Gefahr der Fördermittelrückzahlung, da am Ende der Sanierung Verrechnung mit bereits geförderten Ausgaben<br>- Bescheid hat immer Rechtsbehelf - bei „Massenbescheiden" Widersprüche als „Massenphänomen" | |
| Festsetzung | **nicht endgültig** | **endgültig** | **endgültig** | **endgültig** | |

# VORTEILE DER FREIWILLIGEN ABLÖSEVEREINBARUNG

# VORTEILE DER FREIWILLIGEN ABLÖSEVEREINBARUNG



## Für den Eigentümer

- Der Eigentümer erhält **Rechtssicherheit** zu einem frühen Verfahrensstadium.
- Es besteht finanzielle **Planungssicherheit**.
- Der Eigentümer kann einen **Verfahrensabschlag** in Anspruch nehmen
- Eine **Kostennacherhebung** (anders als bei der Abschlagszahlung mittels Vorausbescheid oder bei einem vorläufigen Bescheid) ist **ausgeschlossen**. Die Zahlung ist endgültig.

## Für die Stadt

- Einnahmen können von der Kommune **sofort** für die Sanierung wieder eingesetzt werden.
- Durch den Abschluss einer freiwilligen Vereinbarung besteht **Rechtssicherheit**. Langwierige und kosten- sowie personalintensive Rechtsstreitigkeiten werden vermieden.
- Der **Verwaltungsaufwand** für eine freiwillige Ablösevereinbarung ist **deutlich geringer** als für einen Bescheid. Die Kommune erhält im laufenden Verfahren Unterstützung durch den Sanierungsträger.
- Die **Finanzierung** der Gesamtmaßnahme hinsichtlich der noch geplanten Maßnahmen wird **sicherer**.

# EINSATZ DER EINGEHENDEN AUSGLEICHSBETRÄGE IN BAD KÖSEN

# STAND DER AUSGLEICHBETRAGSERHEBUNG

Stand der Ausgleichserhebung

| | | Ortsteil Bad Kösen |
|---|---|---|
| Soll | | 0,785 Mio. € |
| Ist/Einnahmen | Stand 05.10.2026 | 0,456 Mio. € |
| Entspricht | Stand 05.10.2026 | 58% |

# EINSATZ DER EINGEHENDEN AUSGLEICHSBETRÄGE IM STADTGEBIET

Im Rahmen der aktuellen Erhebung der Ausgleichsbeträge als

- Freiwillige Vereinbarungen
- Vorauszahlungsbescheide

werden in 2026/2027 Einnahmen in Höhe von ca. 329.000 € erwartet.
Diese müssen **zweckgebunden innerhalb des Sanierungsgebietes für Sanierungsmaßnahmen verausgabt werden.**

Die eingehenden Mittel werden für öffentliche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt und sind für **die Sanierung/Neubau der Kegelbahn Gerstenbergkpromenade vorgesehen.**

# DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!




**Kontakt**

Robert Franke
DSK Weimar
+49 3643 5414-33
Robert.Franke@dsk-gmbh.de