

## Stadt Naumburg (Saale)

### Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „ALTSTADT“



**Information**  
für die Grundstückseigentümer

#### Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Beschluss über Beginn Vorbereitende Untersuchung vom 30.11.1990
- Programmaufnahme „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ am 30.07.1991
- Förmliche Festlegung, Beschluss vom 12.08.1994
- Beschluss über vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages auf freiwilliger Basis mit Abschlägen vom 14.09.2016
- Bodenrichtwertkarte vom 11.04.-2012, aktualisiert, bestätigt am 29.09.2016 (Gutachterausschuss LVerGeo LSA)



#### Ansprechpartner zur Beratung sowie Annahme von Anträgen

Stadtverwaltung Naumburg (Saale)  
Fachbereich II - Sachgebiet  
Stadtplanung  
Markt 12, Raum 207  
Frau Zipfel  
06618 Naumburg  
Tel.: 03445/273 219  
Fax: 03445/273 209  
E-Mail: [elke.zipfel@naumburg-stadt.de](mailto:elke.zipfel@naumburg-stadt.de)

#### Auszug aus der besonderen Bodenrichtwertkarte

(Anfangs- und Endwerte) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Naumburg (Saale),  
Bewertungsstichtag

Einsicht im Original bei der Stadt Naumburg (Saale)  
Markt 12, Fachbereich II – SG Stadtplanung und auf  
der Internetseite der Stadt Naumburg (Saale)  
[www.naumburg.de](http://www.naumburg.de)



Sehr geehrte Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer,

die Stadt Naumburg (Saale) hat im Jahr 1994 das Sanierungsgebiet „ALTSTADT“ förmlich festgelegt. Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung wurde das sog. Umfassende Verfahren gem. §142 Abs. 4 BauGB gewählt. Damit verbunden ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB. Diese sind nach Abschluss der Sanierung (31.12.2023) zu entrichten. Es besteht aber auch die Möglichkeit, die Ausgleichsbeträge zuvor auf freiwilliger Basis abzulösen. Daraus ergeben sich Vorteile für die Stadt und auch für Sie als Grundstückseigentümer.



### Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Der Ausgleichsbetrag ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zwischen Beginn und Ende der Sanierungsmaßnahme „ALTSTADT“ Naumburg (Saale) in ihrer Gesamtheit. Der Wert der baulichen Anlagen auf dem Grundstück bleibt dabei unberücksichtigt, ebenso der Sachverhalt, ob Fördermittel für die Grundstücks-/Geländesanierung gewährt wurden oder nicht.

Gesetzesgrundlage BauGB § 154 (Auszug):

„....(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied 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 des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). ...“

Die Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet der Stadt Naumburg (Saale) wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LVerGeo LSA ermittelt. Dabei wurden 17 Zonen gebildet (siehe Karte Rückseite). Je nach Zone beträgt diese

5,00 €/m<sup>2</sup> - 20,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### Wie wird ein Ausgleichsbetrag ermittelt:

$$\begin{aligned}
 & \text{Endwert} \\
 & - \\
 & \text{Anfangswert} \\
 & = \\
 & \text{Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung} \\
 & \text{Bodenwerterhöhung x Fläche Grundstück} \\
 & = \\
 & \text{Ausgleichsbetrag}
 \end{aligned}$$

Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß Beschluss der Stadt Naumburg (Saale) vom 14. September 2016 können schon ab dem Jahr 2016 Ausgleichsbeträge als vorzeitige Ablösung mit einem Abschlag gezahlt werden.

Die vorzeitige Ablösung beruht auf einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer.

### Vorteile Grundstückseigentümer

- Eigentümer können Abschläge auf den eigentlich zu erhebenden Ausgleichsbetrag in Anspruch nehmen (Berücksichtigung Wertermittlungsabschlag)
- Möglichkeit Verhandlung der Zahlungsmodalitäten (ein Bescheid wäre sofort vollstreckbar)
- Sanierungsvermerk lt. § 163 BauGB kann auf Antrag aus dem Grundbuch gelöscht werden

### Vorteile Stadt Naumburg (Saale)

- Einnahmen stehen frühzeitig und für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet zur Verfügung und müssen nicht, wie bei der Erhebung per Bescheid, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme „ALTSTADT“ anteilig an das Land zurückgezahlt werden
- Sofortiger Wiedereinsatz der Ausgleichsbeträge in die Sanierungsmaßnahme „ALTSTADT“ möglich

Reduzierung durch vorzeitige Ablösevereinbarung gemäß Beschluss Stadtrat Naumburg (Saale) vom 14. Sept. 2016

Jahr der Zahlung	Abschläge in %
2016	10
2017	10
2018	10
2019	5
2020 – 23	0