

**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Zwickau -
Nordvorstadt vom 05.02.1991
in der Fassung der 1. Änderungssatzung**

vom 06.04.2006

...

**§ 1
Festelegungen des Sanierungsgebietes**

Der in dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Karte (Maßstab 1:4.000) schwarzumrandeter Teil der Nordvorstadt wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Sanierungsgebiet wird umgrenzt vom Muldenufer, der Kleinen Biergasse, dem Dr.-Friedrichs-Ring von der Kleinen Biergasse bis zur Kreisigstraße, der Kreisigstraße vom Dr.-Friedrichs-Ring bis zur Bosestraße, der Bosestraße von der Kreisigstraße bis zum Poetenweg, dem Poetenweg von der Bosestraße bis zur Osterweihstraße, der Osterweihstraße vom Poetenweg bis zur Leipziger Straße, der Leipziger Straße von der Osterweihstraße bis zur Kolpingstraße, der Kolpingstraße bis zur Brücke.

Weiterhin umfasst das Sanierungsgebiet folgende Flurstücke entsprechend des Lageplans zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Zentrumsnahe Nordvorstadt“ Richtung Nord vom 19.09.2005 gemäß Anlage 2:

<u>Straße / Nr.</u>	<u>Gemarkung Zwickau / Flurstücksnr.</u>
Leipziger Str. / Garagengemeinschaft	1106/2
Leipziger Str. / Moritzbach	2012/4
Leipziger Str. 47	1144d
Leipziger Str. 49 / 51	1145/3
Moritzkirche	1106d
Leipziger Str. zw. Kolpingstr. u. Clara-Zetkin-Str.	1992/1 Teilfläche
Arndtstraße ehem. Minol-Tankstelle	2404
Arndtstr. zw. Kolpingstr. u. Friedrich-Engels-Str.	2146
Arndtstr. zw. C.-Zetkin-Str. u. Friedrich-Engels-Str.	1713/31 Teilfläche
Arndtstraße 18	1175b
Arndtstraße 20	2216
Arndtstraße 3	2379
Arndtstraße 5	2379b
Arndtstraße 7	2379a

Der Lageplan zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Zentrumsnahe Nordvorstadt“ Richtung Nord vom 19.09.2005 (Maßstab 1:2.000) als Anlage 2 wird ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke

gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmerechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden.

Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf die neu entstandenen Grundstücke zu übernehmen.

§ 2 Inkrafttreten

Abs. 1

Neufassung: Inkrafttreten: 27.02.1992

Neufassung: nochmals aus Verfahrensgründen im Pulsschlag am 02.11.1995, Nr. 22 veröffentlicht / Inkrafttreten: 03.11.1995

1. Änderung: Inkrafttreten: 12.04.2006

Abs. 2

Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.01.1992, Az: 521-2521.9-2100-1/91, gem. § 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB genehmigt. Die Sanierungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Abs. 3

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel und Abwägung von innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Abs. 4

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB wird besonders hingewiesen: Diese haben folgenden Wortlaut:

§ 152 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

Abs. 1

Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuches Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur

insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhung durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

Abs. 2

Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Abs. 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.

Abs. 3

Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Abs. 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 u. 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Abs. 1 ergibt.

Abs. 4

Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. § 154 Abs. 5 dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, ist der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

Abs. 5

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Abs. 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 157 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.
2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen.
3. § 58 ist nicht anzuwenden.

§ 154

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

Abs. 1

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke in förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Abs. 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Abs. 3

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Abs. 4

Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an, der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Abs. 5

Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragespflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

Abs. 6

Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Abs. 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155 **Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen**

Abs. 1

Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Abs. 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 u. 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

Abs. 2

Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

Abs. 3

Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Abs. 4

§ 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden.

Abs. 5

Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.

Abs. 6

Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Abs. 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

§ 156 **Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung**

Abs. 1

Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.

Abs. 2

Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.

Abs. 3

Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes den Enteignungsbeschluss nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

Neufassung: Inkrafttreten: 27.02.1992

*Neufassung: nochmals aus Verfahrensgründen im Pulsschlag am 02.11.1995, Nr. 22
veröffentlicht / Inkrafttreten: 03.11.1995*

1. Änderung: Inkrafttreten: 12.04.2006