



# Stadt Coswig (Anhalt)

<b>Beschluss</b>  <b><i>öffentlich</i></b>		<b>Vorlage-Nr:</b> COS-BV-142/2025 <b>Aktenzeichen:</b> con <b>Datum:</b> 17.04.2025 <b>Einreicher:</b> Bürgermeister <b>Verfasser:</b> Amt für Stadtentwicklung, Sicherheit und Kultur					
Betreff:  <b>Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig,, – Gutachtertätigkeit für die Fortschreibung des Zonenwertgutachtens und Betreuung in der Bescheidphase</b>							
Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o I I	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
13.05.2025	Bau- und Ordnungsausschuss	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## **Beschluss:**

Der Bau- und Ordnungsausschuss der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

Die Fortschreibung des Zonenwertgutachtens (Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte für die Berechnung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“) sowie die Betreuung in der Bescheidphase durch den bisher beauftragten Gutachter.

**Beschlussbegründung:**

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 (162/93).

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.

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB haben Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Aufhebung der Satzung, die Ende 2025 erfolgen wird, an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die Erhebung erfolgt nach Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid.

Für die genaue Berechnung des Ausgleichsbetrages nach Aufhebung der Sanierungssatzung muss das bestehende Zonenwertgutachten fortgeschrieben sowie die Zonenendwertkarte aktualisiert werden. Mit der Aktualisierung des Zonenwertgutachtens wird die Erreichung der Sanierungsziele eingeschätzt. Diese haben unmittelbaren Einfluss auf die Grundstückswerte.

Nach Ausschreibung der gutachterlichen Leistung im Jahr 2019 durch die Stadtverwaltung wurde der Auftrag an das Büro IfZK Berater, Trainer, Sachverständige - Institut für Zukunftskommunikation vergeben. Durch die Sachverständigen für Grundstücksbewertung Herrn Sattler und Frau Gering-Klehn wurden unter Mitwirkung der zeitweiligen Arbeitsgruppe - Zustandsanalyse Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ – die Grundlagen geschaffen, die Ausgleichsbeträge errechnen zu können.

Dazu wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Zonenwerte festgelegt und nach dem Brandenburger Modell (Verfahren entwickelt von Dr. Herbert Sattler) die zonalen Anfangs- und Endwerte, aus den veröffentlichten Bodenrichtwerten, der Kaufpreissammlung und der Einschätzungen aus der Arbeitsgruppe die jeweiligen Wertveränderungen ermittelt. Dazu wurde von der Stadt Coswig (Anhalt) der Zugang zu einer speziellen Software eingerichtet. Die weitere Bearbeitung zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags für die jeweiligen konkreten Grundstücke erfolgt durch das Sachgebiet Stadtsanierung mittels einer vom Gutachterteam entwickelten und der Stadtverwaltung zur Nutzung bereitgestellten Software.

Das jetzige Angebot vom Büro IfZK, vertreten durch Herrn Sattler und Frau Gering-Klehn beinhaltet nachfolgend aufgeführten Inhalt.

Zur Erhebung der Ausgleichsbeträge nach Aufhebung der Sanierungssatzung muss in Vorbereitung auf die Bescheidphase eine stichtagsgenaue Fortschreibung des Zonenwertgutachtens mit Einarbeitung der Daten in die Zonenendwertkarte und der für die Berechnung erstellten Software eingepflegt werden.

Weiterhin werden die Dokumentvorlagen für die Anhörung sowie die nachfolgende Bescheiderhebung in der Bescheidphase vom Gutachter mit Hilfe der Software bereitgestellt. Nach Versendung der Anhörung und eines konkreten Grundstücksgutachtens für die Bescheiderhebung können die betroffenen Eigentümer der Stadt Coswig (Anhalt) Einwände gegen den Bescheid vorbringen. Sie haben in dieser Phase die Möglichkeit zu einem transparenten Gespräch mit den Gutachtern, in welchem sie die konkreten grundstücksbezogenen Faktoren darlegen können. Diese Gespräche führen die Sachverständigen für Grundstücksbewertung Herr Sattler und Frau Gering-Klehn zusammen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung Coswig (Anhalt).

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Sachgebiet Stadtplanung/ Stadtsanierung sind auch erster Ansprechpartner für die Eigentümer zum Thema „Ausgleichsbeträge“. Durch die softwarebasierte Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist die verfahrenstechnische Gleichbehandlung der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer gewährleistet.

Begründung der weiteren Betreuung der Stadt Coswig (Anhalt) durch das Büro IfZK:

1. **Kontinuität und Expertise:** Das Büro IfZK hat bereits umfassendes Wissen durch die Zustandsanalyse des Sanierungsgebietes „Altstadt Coswig“ erlangt und die Zonenanfangs- und Zonenendwertkarte sowie die Software für die Berechnung und Erhebung der Ausgleichsbeträge zur vorfristigen Ablösung erstellt und entwickelt. Dieses Wissen ermöglicht eine effiziente und nahtlose Weiterführung in der Bescheidphase.
2. **Vertrautheit mit der Infrastruktur und den Tools:** Da das Büro die Software und die Kartenerstellung erarbeitet hat, kennt es die genauen Anforderungen und die Infrastruktur, die für die Fortsetzung erforderlich sind.
3. **Zeit- und Kostenersparnis:** Ein neues Sachverständigenbüro müsste alle Daten, Karten, Software usw. neu erstellen, dies würde zu Verzögerung und zusätzlichen Kosten führen.
4. **Verantwortung und Vertrauen:** Das Büro IfZK hat in der Phase der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags alle Kriterien des Angebots erfüllt und war bei Fragen immer erreichbar. Dadurch konnte auch ein Vertrauen aufgebaut und Verzögerungen vermieden werden. Diese Zusammenarbeit ist sehr wichtig in der Bescheidphase.

Zusammengefasst spricht für die Annahme des Angebotes, dass das Büro die nötige Expertise, das Wissen und die Erfahrung hat, die o. g. Anforderungen (siehe Angebot) effizient, vergleichsweise kostengünstig und erfolgreich umzusetzen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA: X

NEIN:

Aufwendungen/Auszahlungen: 28.500 €

Erträge/Einnahmen:

Maßnahmen-Nr. M0103

Planmäßig bei Kto.: Auszahlung: 51105 785300 M0103

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Die Bezahlung des Gutachters erfolgt über bereits vorzeitig eingedommene Ablösebeträge.

**Anlagen**

Anlage 1 – Überarbeitung Angebot 06.02.2025

Anlage 2 – Angebot IfZK vom 14.01.2025

Anlage 3 – Übersichtskarte Geltungsbereich Sanierungsgebiet



Tiedens  
Ausschussvorsitzender