

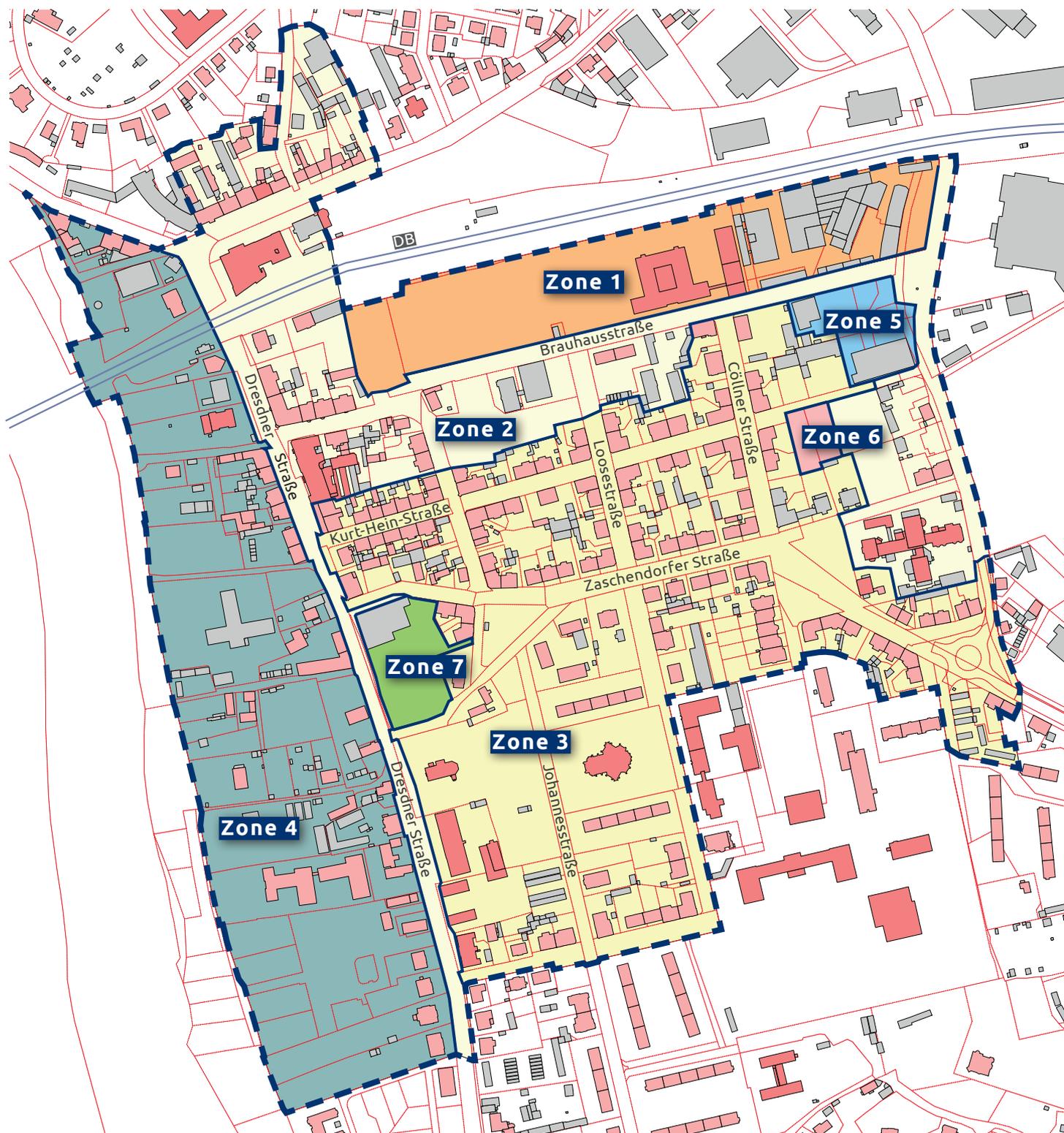


Stadt
Meißen

Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet Meißen-Cölln



Information für Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet



Die sieben Zonen im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat das Sanierungsgebiet in 7 verschiedene Wertzonen gegliedert. Diese begründen sich durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen, deren wirtschaftliche Nutzung und Erschließung. Zur Ermittlung der sogenannten zonalen besonderen Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) und des daraus resultierenden Ausgleichsbetrags ist diese Einteilung notwendig.





Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,
liebe Cöllnerinnen und Cöllner, werte Bürger,

wir möchten Ihnen mit dieser Broschüre das komplexe Thema der Ausgleichsbeträge darlegen und Sie umfassend informieren. Wir erklären Ihnen, weshalb wir diese einmalige Zahlung erheben müssen und wie das Geld verwendet wird. Gleichzeitig laden wir Sie ein, den Wandel Ihres Stadtteils zu verfolgen, der heute, bis auf wenige Ausnahmen, schöner und ansprechender ist als lange Zeit zuvor.

Nach der Wende lag das Hauptaugenmerk zunächst nicht auf Meissen-Cölln – galt es doch die historische Altstadt zu retten. Diesen Erfolg setzten wir dann in Meissen-Cölln fort. Hier zwischen Hauptbahnhof und Lutherplatz, in Elblage, in Nachbarschaft von Hochschule und Landratsamt lässt es sich hervorragend leben. Das haben in den letzten Jahren vor allem junge Familien erkannt, die hier ihren Lebensmittelpunkt fanden und heute den Stadtteil prägen.

Der Abriss der Industriebrache Elbdom war die Initialzündung für das Aufblühen von Meissen-Cölln. Während wir die Zschendorfer Straße als wichtige Verkehrsachse erschlossen haben, entstanden anderswo neue Freiräume durch verkehrsberuhigte Bereiche. So lädt heute der Lutherplatz mit Spielplatz und Park zur Begegnung und zum Verweilen ein.

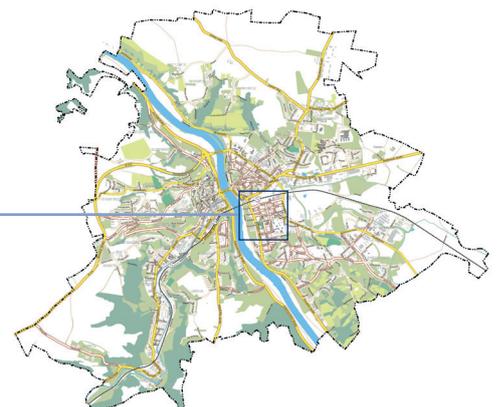
Kitas und Schulen wurden umfassend saniert. Mit dem Dreiseithof an der Johannes-Grundschule konnten wir ein echtes bauliches Kleinod erhalten und als Hortgebäude mit neuem Leben erfüllen. Das 1867 errichtete Haus gehört zu den ältesten Überbleibseln der dörflichen Bebauung, die dem Stadtteil noch heute seinen typischen Charme verleiht. Seit einigen Jahren erstrahlt auch die Stadtgärtnerei in neuem Glanz. Im angrenzenden Heil- und Kräutergarten lässt sich das Kommen und Gehen der Jahreszeiten mit allen Sinnen erleben.

Dies sind nur einige Beispiele für ganz greifbare Verbesserungen, die den Alltag in Cölln für alle Generationen lebenswerter gemacht haben. Auch für den Hamburger Hof werden sich hoffentlich neue Perspektiven bieten, wobei wir hier durch den Verbleib in Privathand nur begrenzt Einfluss nehmen und natürlich keine Ausgleichsbeträge einsetzen können.

Ich würde mich freuen, wenn wir mit Ihrer Hilfe den positiven Weg für einen der beliebtesten Meißner Stadtteile weiter gehen könnten und bin gespannt auf Ihre Anregungen und Ideen.

Ihr

Olaf Raschke
Oberbürgermeister



Johannes-Grundschule

Zukunftsinvestition in einen traditionsreichen Standort

01

Jede Investition in unsere Kinder ist zweifelsfrei nachhaltig und zukunftsentscheidend. Neben einem fürsorglichen sozialen Umfeld bedarf es dabei auch eines geeigneten Angebotes an Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Dafür sind im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“ rund 4,7 Mio. Euro investiert worden. Zu Recht, denn statistisch gesehen lebt jedes zehnte Meißner Kind in Cölln. Damit ist das Sanierungsgebiet nach dem Bezirk Niederfähre/Vorbrücke der kinderreichste Stadtteil.

Das größte Projekt im Bereich Bildung und Kinderbetreuung war die Sanierung und Erweiterung der Johannes-Grundschule. Begonnen wurde 2008 mit der Sanierung des Haupthauses. Für 1,6 Mio. Euro wurde die komplette Haustechnik erneuert, Böden und Türen saniert, Malerarbeiten ausgeführt, Akustikdecken eingezogen und vieles mehr. Vor allem aber wurde durch den Anbau eines Fahrstuhls auch für eine behindertengerechte Erschließung des Gebäudes gesorgt.

Noch während der zweijährigen Sanierung des Schulgebäudes begannen die Arbeiten an der denkmalgeschützten Sporthalle. Für 900.000 Euro wurden Dach, Fenster und Fassade saniert, ein kleiner Sanitärtrakt angebaut sowie Prallwände, Sportböden und Haus-



Ein Glanzstück an der Dresdner Straße ist heute die nach historischem Vorbild sanierte Johannes-Grundschule.



Von der alten Bausubstanz konnten zum Beispiel das Stallgewölbe und die Fassade mit den typischen Sandsteinelementen erhalten werden.



technik erneuert. 2010 waren die Arbeiten an der Sporthalle abgeschlossen. Schülern sowie Vereinen steht seither eine attraktive, moderne Sportstätte zur Nutzung zur Verfügung.

Der denkmalgerecht restaurierte Dreiseithof neben dem Schulgebäude beherbergt heute neben dem Hort auch zusätzliche Funktions- und Klassenräume.

Während durch diese Bauprojekte der Sanierungsstau an der Johannes-Grundschule aufgelöst werden konnte, stiegen im gleichen Zeitraum die Geburtenzahlen. Was für die Stadtgesellschaft ein Segen ist, ist gleichzeitig eine Herausforderung für Betreuungs- und Beschulungskapazitäten – insbesondere für die Johannes-Grundschule, als damals noch einzige rechtsselbstische Grundschule in städtischer Trägerschaft. Erweiterungsmöglichkeiten mussten also her und günstigerweise harzte der brachliegende ehemalige Dreiseithof in direkter Nachbarschaft zur Schule einer neuen Nutzung.

Farbenfroh: Der Anbau der 2010 erneuerten Sporthalle erhielt einen roten Anstrich.

Von 2013 bis 2014 wurde das erste Gebäude des Hofes, das sogenannte Haus A, komplett saniert. Unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben wurde das Haus vollständig entkernt, neue Decken und ein neuer Dachstuhl eingebaut und das Gebäude vollumfänglich innen ausgebaut. Nach Fertigstellung bezog der Hort der Johannes-Grundschule die frisch sanierten Räume.



Im Anschluss wurde 2015 und 2016 Haus B des ehemaligen Dreiseithofes saniert und einer ebensolchen Rundum-Erneuerung unterzogen wie das Haus A. Für 1,02 Mio. Euro entstanden zusätzliche Klassenräume, die das Hauptgebäude entlasteten und eine 3-Zügigkeit am Standort ermöglichten.

Parallel wurden die Außenanlagen an der Badgasse 1, welche durch den Hortbetrieb und den Sportunterricht der Johannes-Grundschule rege genutzt werden, 2015 und 2016 erneuert. Anlass hierfür gab das Hochwasser 2013 welches Schäden hinterlassen hatte. Für 240.000 Euro wurden die alten Aufenthaltsbaracken abgerissen und durch einen Spielgeräte-Container sowie einen Unterstand ersetzt. Die Weitsprunganlage sowie die Laufbahn wurden neu aufgebaut und mit nachhaltigerem Kunststoff-Sportbelag beschichtet sowie die Einfriedung und Wegebeziehungen wiederhergestellt.



Ohne Frage: die Sanierung der Johannes-Grundschule und der Nebengebäude haben das Stadtbild und vor allem die Lebensqualität für die jüngsten Cöllnerinnen und Cöllner immens verbessert.

Kindergarten Sonnenschein

Ein schöner Ort zum Groß werden

Steigende Kinderzahlen bedürfen einer Anpassung der Schulnetzplanung und der Kitalandschaft. Neben der Johannes-Grundschule erfuhr deshalb auch die in Meißen-Cölln liegende KiTa „Sonnenschein“ eine Sanierung.

An dem zum Ende des 19. Jahrhunderts erbauten Gebäude wurde 2010 die alte Westterrasse abgerissen und ein Anbau errichtet. Der hier neu entstandene Mehrzweckraum steht allen 100 Kindern zur Verfügung. Die Flucht-treppe wurde umgesetzt, die Außenwand zur Dresdner Straße vertikal abgedichtet und die Fassade saniert.

Neben der äußeren Hülle des Gebäudes sollte auch die Innensanierung nach neuesten Standards erfolgen. So gibt es nun vollständig neue Sanitäreanlagen, die Gruppenräume und Flure im Ober- sowie Erdgeschoss sind gänzlich saniert, eine neue Heizung, Schallschutzdecken, Elektroinstallationen und Rauch-schutztüren wurden eingebaut. Eine Alarmanlage, Sicherheitsbeleuchtung sowie eine Flucht-wegkennzeichnung kamen ebenfalls neu hinzu. Die Hauseingangstür lässt sich nun vorschrifts-gemäß in Fluchtrichtung öffnen.

Die Investitionen belaufen sich auf 980.000 Euro, wovon die Stadt Meißen 270.000 Euro aus ihrem Haushalt finanzierte. Zuschüsse in Höhe von 440.000 Euro gab es aus dem Förderprogramm „Kita-Investitionen“ von Bund, Land und Landkreis. Der Landkreis stellte zudem über die Investitions-pauschale Kindertagesstätten eine Förderung in Höhe von insgesamt 270.000 Euro bereit.

Um dem Bewegungsdrang der Jüngsten gerecht zu werden, wurden auch die Außenanlagen zum Spielen und Toben neu entworfen. Für 270.000 Euro entstand 2013 bis 2014, mit einer hochwas-serbedingten Unterbrechung, eine liebevoll gestaltete 1.500 qm große Freifläche. Neben einer großzügigen Rasenfläche bietet das Gelände einen Sonnenplatz, einen Kletterwald und einen Rutschhügel. Ein Sandkasten und ein Baumhaus laden die Kinder zum kreativen Spiel ein. Highlight im Garten ist der bei den Kindern besonders beliebte und nun ebenfalls sanierte Swimmingpool.



Ein Kindertraum im Grünen: Die Freianlagen der Kita Sonnenschein.



03 Spielplatz Lutherplatz Spieleparadies im Grünen



Toben, Klettern, Spielen. Für Kinder gibt es nichts Schöneres – und auch kaum Wichtigeres. Spielen bringt dem Nachwuchs nicht nur Freude, es fördert auch motorische, kognitive und soziale Fähigkeiten.

Mit der Neugestaltung des Bereiches an der Johannesstraße/Ecke Lutherplatz ist ein Spieleparadies für Kinder entstanden. Die 740 qm große Fläche wurde begrünt und eingezäunt. Der Spielplatz bietet abwechslungsreiche Spielgeräte für die verschiedensten Altersgruppen. Neben einer Nesthockerschaukel und Schnecken zum Wippen, können im neuen Sandkasten tollste Sandburgen gebaut werden, größere Kinder können sich auf dem Balanciergerät, dem Spinnennetz und an der Kletterwand probieren. Die Rundbank im Schatten einer Linde lädt Eltern und Besucher zum Verweilen ein.



*Hölzerne Spielgeräte laden zum Balancieren,
Klettern und Hüpfen ein...*

Die Gesamtkosten für den Bau belaufen sich auf 100.000 Euro. Davon kamen 67.000 Euro aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“. Die restlichen Mittel wurden aus dem städtischen Haushalt finanziert.

Auch hier ist die Entwicklung des Stadtgebietes Cölln augenscheinlich und für die Allgemeinheit geschaffen.

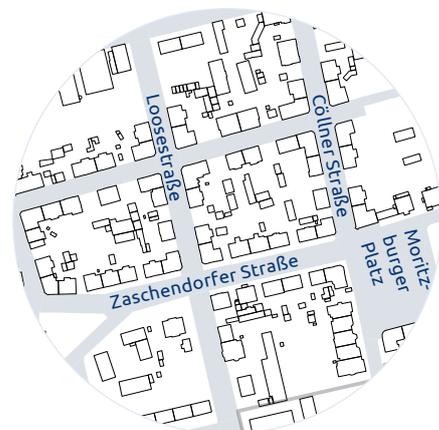


Attraktive Straßenräume

Beispiel Zaschendorfer Straße und Loosestraße

04

Wenn der Stadtteil Cölln ein lebendiger Organismus wäre, dann wäre wohl die Zaschendorfer Straße eine seiner Hauptschlagadern. Die Trasse verbindet das Sanierungsgebiet direkt mit dem Stadtteil Zaschendorf, dem Gewerbegebiet Meißen-Ost sowie dem Nachbarort Neusörnewitz. Zur Verbesserung der Infrastruktur sowie des Stadtteilbildes wurde die Zaschendorfer Straße im Bereich von der Dresdner Straße bis zum Kreisverkehr am Moritzburger Platz in Gänge neu geplant und in vier Bauabschnitten erneuert. Auf einer Länge von rund 550 Metern wurden Abwasserleitungen saniert, der Straßenkörper erneuert, die Gehwege verbreitert und Straßenbäume gepflanzt. Im Zuge der Neuordnung des Bereiches Robert-Koch-Platz entstanden eine attraktive Grünfläche sowie Aufenthaltsbereiche auf der zur Hospitalstraße liegenden Seite.



Bestärkt durch die guten Erfahrungen und die positiven Ergebnisse aus der Sanierung der Zaschendorfer Straße wurde auch die Loosestraße generalüberholt. In insgesamt drei Bauabschnitten wurde das Erscheinungsbild der Straße von Grund auf verbessert. Die bestehenden Bushaltestellen wurden bezüglich ihrer Lage optimiert und barrierefrei gestaltet. Ein Besuch des Sanierungsgebietes mit dem ÖPNV ist damit jetzt noch bequemer möglich. Breitere Fußwege, neugeordnete Parkplätze und straßenbegleitende Bäume sorgen für ein stimmigeres Bild.

Nach der Sanierung kommt die Gründerzeitbebauung des Stadtteils noch besser zur Geltung.



Die rundum erneuerte Zaschendorfer Straße mit ihren zahlreichen Straßenbäumen zieht sich als grüne Achse durch den Stadtteil.



Stadtgärtnerei

Vom unscheinbaren Funktionsgebäude zur grünen Oase

05

Die Stadtgärtnerei an der Wiesengasse 1 ist ein Musterbeispiel dafür, wie durch die Nutzung verschiedener Förderprogramme einem Gebäude nachhaltig wieder Leben eingehaucht wurde. Dabei sah es zwischenzeitlich alles andere als rosig für diesen speziellen Anrainer des Elberadwegs aus.

Als Meißen 2013 dem Jahrhunderthochwasser zum Opfer fiel, hatte die Stadtgärtnerei mehrfach Pech. Zum einen rissen die Elbfluten die ersten Ergebnisse der 2012 begonnenen Umbauten an den Außenanlagen mit sich. Zum anderen überschwemmte das Hochwasser das Erdgeschoss der Stadtgärtnerei. Wenige Wochen später brannte der Dachstuhl. Was danach noch stand, wurde vom Echten Hausschwamm befallen. Dies hätte der Beginn einer glanzlosen Karriere als innerstädtische Brache sein können, doch das Schicksal und die Stadt Meißen hatten andere Pläne.

Mit großer Kraftanstrengung und mit Unterstützung des Europäischen Sozialfonds (ESF) nahm die Stiftung Soziale Projekte Meißen (SoPro) die Rekultivierung der Außenanlagen wieder auf. Jugendliche in Ausbildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen legten unter Anleitung von Facharbeitern Beete und Wegebeziehungen im Grundstück Wiesengasse 1 wieder an. Zur Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit wurde eine Treppe zum Elberadweg geschaffen, während die barrierefreie Zuwegung über die Wiesengasse rekonstruiert wurde. Außerdem wurde ein Schuppen abgerissen und an dessen Stelle eine Outdoorküche errichtet.

Erst Wiederaufbauhilfen nach dem Hochwasser ermöglichten ab 2016 das Gebäude der Stadtgärtnerei fast bis auf die Grundmauern abzutragen und schwammfrei wieder zu errichten. Mit Blick auf die Elbe wurde der Wiederaufbau so gestaltet, dass künftige Hochwasserereignisse weit weniger Schäden anrichten können. Sämtliche Haustechnik wurde in die oberen Geschosse verlegt. Der nicht genutzte Keller wurde verfüllt und wasserunempfindliche Bodenbeläge im Erdgeschoss verbaut. Seit Abschluss der Arbeiten im Jahr 2017 erstrahlt das Gebäude in Gänze neu.

Während Stamm- und Laufkundschaft gern zum Erwerb von Kräutern oder für einen Imbiss hierher kommen, bestehen auch regelmäßige Angebote. So konnte beispielsweise unter Einsatz weiterer Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds 2018 ein Projekt ins Leben gerufen werden, in dem Kinder sich spielerisch dem Thema „Faszination Natur“ nähern. Montags bis donnerstags bauen die jungen Meißnerinnen und Meißner am Nachmittag unter Anleitung Kräuter und Heilpflanzen an, arbeiten mit Holz und entwickeln dadurch auch ein Bewusstsein für den nachhaltigen Umgang mit der Natur.

Dank all dieser Bemühungen hat sich die Stadtgärtnerei zu einem längst auch den Radtouristen bekannten Rückzugsort im Quartier Cölln gemauert, der dennoch Geheimtipp ist. Egal, ob zum Erwerb frischer Küchenkräuter oder ob man vom Elberadweg aus eine Rast einlegen will, hier an der Wiesengasse 1 ist man stets willkommen.



Die hier vorgestellten kommunalen Sanierungsmaßnahmen waren und sind Anstoß für engagierte private und institutionelle Grundstückseigentümer. Sie sind es maßgeblich, die mit Sanierungen das Stadtbild modernisieren und den Stadtteil Cölln positiv entwickeln. Wir sind dankbar für das Engagement, den Enthusiasmus und den Mut der Eigentümer und Institutionen, welche wir beratend und so möglich auch finanziell durch die Bereitstellung von Fördermitteln unterstützen. Nachfolgend stellen wir Ihnen einige ausgewählte Sanierungsobjekte vor:

06

Lutherplatz 3

Zweiseithof erstrahlt im neuen Glanz

Durch den vom Stadtrat beschlossenen Zuschuss von Städtebaufördermitteln konnte die Erhaltung und ansehnliche Sanierung des Wohngebäudes Lutherplatz 3 unterstützt werden. Die Instandsetzung und Modernisierung der historischen Bausubstanz war hierbei oberstes Sanierungsziel. Der unter Denkmalschutz stehende Zweiseithof, welcher zu den wenigen erhaltenen Resten ursprünglicher Siedlungsstruktur in Meißen zählt, ist ein Gebäude von sozial- und ortsgeschichtlicher Bedeutung im Stadtteil Cölln. Die Gebäude am Lutherplatz, dem ehemaligen Dorfanger, sind bereits in einem Ortsplan von 1799 eingezeichnet. Bei Erwerb des Fachwerkgebäudes durch den neuen Eigentümer war die Bausubstanz in Folge des Leerstandes in einem desolaten Zustand. Dem Bauherrn ist mit viel Einsatz die Verbindung zwischen historischem Wiederaufbau und zeitgemäßer Modernisierung gelungen. Mit bautechnischer Ertüchtigung und kompletter Innensanierung konnte hier ein Denkmal erhalten und ein modernes Wohnhaus geschaffen werden, welches am Lutherplatz positive Aufmerksamkeit erzeugt.

Großes persönliches Engagement der Eigentümer war notwendig, um dieses Zeugnis des alten Dorfkerns zu erhalten.



Die detailgetreu sanierte Fachwerkfassade am Lutherplatz 3.



Mit der fortschreitenden Sanierung des Stadtteils etablierte sich Meißen-Cölln immer mehr als regional bedeutender Verwaltungs- und Bildungsstandort. Verankert ist dieses Ziel im Fördergebietskonzept „Stadtumbau Ost“, welches für das Stadtteilzentrum Cölln eine zentrale Funktion als rechtseibischer, (über-)regionaler Verwaltungsstandort vorsieht.

Zentraler Dreh- und Angelpunkt ist in dieser Hinsicht das Landratsamt Meißen mit seinem Standort an der Loosestraße. Die Gebäude der Loosestraße 17/19, in denen heute das Kreissozialamt und das Jobcenter zu finden sind, wurden in den 1930er Jahren errichtet. Die dreigeschossigen Objekte verfügen über eine Geschossfläche von circa 900 qm.

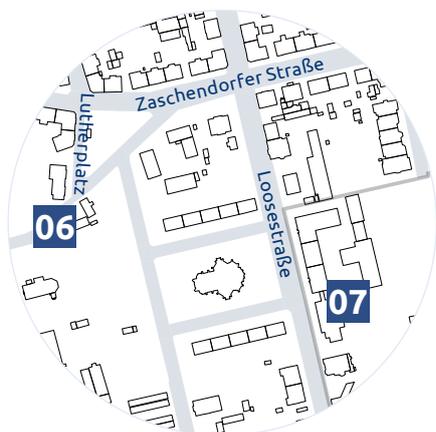
Doch auch an diesen Gebäuden sind die Spuren der Zeit nicht vorübergegangen. Die Gebäudesubstanz war in einem schlechten Zustand. Mithilfe von Fördermitteln konnten die Mängel durch energetische Sanierung behoben werden. Innenwände wurden gedämmt, Fußböden und Bodenbeläge erneuert. Neben Maler-, Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten investierte der Landkreis in eine neue Schließanlage und die Außenverschattung. Neue Büroräume konnten gewonnen und die Außenanlagen neu geordnet und gestaltet werden. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 2 Mio. Euro.

Mit dem Ausbau der Loosestraße, der damit verbundenen Verlegung der Bushaltestelle direkt vor das Landratsamt und der Realisierung eines neuen Verkehrskonzeptes griffen mehrere Sanierungsmaßnahmen beispielhaft ineinander. Dadurch wurde besonders die soziale Infrastruktur im Stadtteil weiter entwickelt.

Mit der Zentralverwaltung des Landkreises Meißen an der Brauhausstraße und dem Campus der Hochschule Meißen als Aus- und Fortbildungseinrichtung des Freistaates Sachsen ist Meißen, hier mit Meißen-Cölln wichtiger Verwaltungs- und Bildungsstandort. Die Hochschule Meißen, mit modernen Vorlesungssälen, Bettenhaus, Bibliothek, Mensa und Sporthalle gehört nicht im engeren Sinne zum Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“ (siehe Karte Seite 2). Zweifelsohne stärkt sie Meißen jedoch in seiner Bedeutung als Behörden- und Hochschulstandort und wichtigem Mittelzentrum.



*Moderne Verwaltung im historischen Bau:
Das Landratsamt in der Loosestraße.*



*Der Gebäudekomplex aus den 1930er Jahren
wurde umfassend saniert und ausgebaut.*

Johanneskirche

Gemeinschaft im Herzen Meißen-Cöllns

Im Zentrum des Stadtteils Meißen-Cölln befindet sich die evangelisch-lutherische Johanneskirche. Der Kirchturm ist weithin sichtbar und weist auf die Bedeutung des kirchlichen Lebens in Meißen-Cölln hin. Das Bauwerk ist ein wahres Kleinod als architektonischer und sakraler Raum. Besonderheiten, die die Kirche unverwechselbar machen, sind unter anderem die Gestaltung des Altars aus farbiger und glasierter Meißen-Keramik der ehemaligen Teichertwerke und Fresken aus der italienischen Schule des deutschen Expressionisten Sascha Schneider. Die Johanneskirche ist mit nahezu 500 Plätzen eine der größten Kirchen in Meißen und Umgebung. Vor der Wende oftmals Zufluchtsort für Andersdenkende, bietet sie heute Menschen unabhängig von Konfession und Herkunft Raum für Gebet, Stille, Gedenken und Musik.

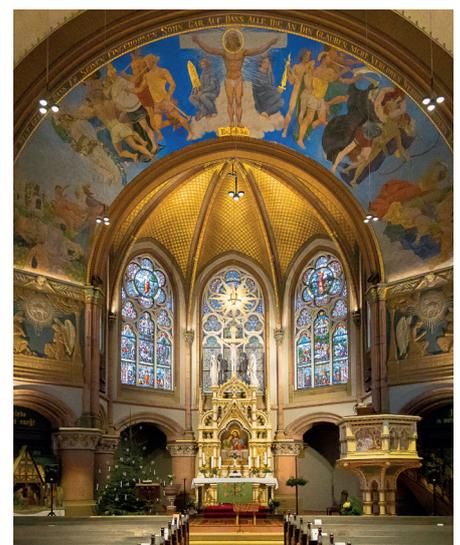
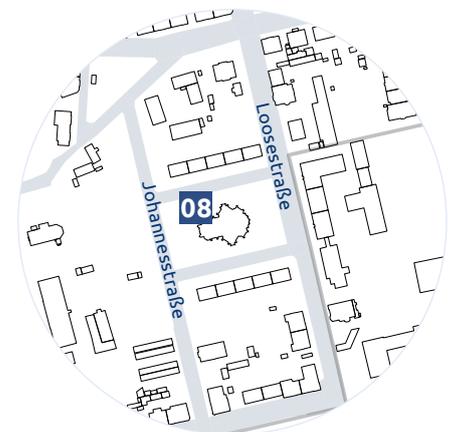
Alles in allem lebt die Johanneskirchengemeinde mit den und für die vielen Familien des lebendigen Stadtteils Cölln und ist ein beliebter, über die Stadtgrenzen hinaus bekannter Veranstaltungsort mit einem jährlichen anspruchsvollen Konzertprogramm für Kirchenmusiker und solcher jeder Genres aus nah und fern.

Jedoch war die Kirche mit ihren Außenanlagen stark sanierungsbedürftig. Dank der Finanzhilfe aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ konnte der Bau im Innen- und Außenbereich saniert werden. 1,84 Mio. Euro stellten der Bund und der Freistaat Sachsen hierfür zur Verfügung. An dem für die Finanzierung notwendigen Eigenanteil der Stadt in Höhe von 920.000 Euro beteiligte sich die Landeskirche mit 644.000 Euro.

Dank dieses Finanzrahmens (1,84 Mio. Euro) konnten zunächst das weithin sichtbare Dach saniert und der darunterliegende Dachstuhl sowie das Gewölbe über dem Kirchenschiff und der Kirchturm statisch ertüchtigt werden.

Im 2. Bauabschnitt wurde der Kirchenraum funktional verbessert und die baukünstlerische Ausstattung restauriert und konserviert. Dazu musste der gesamte Boden herausgenommen und die Kirchenbänke demontiert sowie eingelagert werden. Nach dem Einbau komplett neuer Grundleitungen und moderner Medien insbesondere im Altarraum, wurde alles wieder geschlossen. Die Sanierung der gesamten Fassade, der Bleiglasfenster und der Eingänge, Außenanlagen und Wege lassen den Bau und sein Umfeld deutlich harmonischer als bisher erscheinen.

Die Johanneskirche ist für Meißen, im Herzen des Stadtteils Cölln ein attraktives geistiges und geistliches Zentrum.



Steuerliche Vorteile

Mögliche Abschreibungen nach § 7h EStG

Neben dem bürokratisch oft sehr aufwändigen Einsatz von Fördermitteln haben Eigentümer im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“ noch die Möglichkeit steuerliche Vorteile zu nutzen. Im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) können bei Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen erhöhte Abschreibungen in Anspruch genommen oder geltend gemacht werden. Sollten Sie an Ihrem im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“ liegenden Gebäude Sanierungsmaßnahmen planen, kann es lohnend sein, vorab zu prüfen, ob die geplanten Aufwendungen bescheinigungsfähig im Sinne des vorgenannten Gesetzes sind.

Voraussetzungen:

Die geltenden gesetzlichen Vorschriften erlauben Absetzungen nach § 7h EStG, wenn sich die anfallenden Sanierungsaufwendungen einer der folgenden Kategorien zuordnen lassen:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, dazu gehören
 - Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen
 - Nutzungserhalt bzw. -wiederaufnahme und Umgestaltung eines Gebäudes
 - Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnstandard
- Planungs- und Baunebenkosten für vorgenannte Maßnahmen

Eine Vielzahl möglicher Sanierungsansätze kann unter diese Begriffe fallen. Es ist vorab nicht immer leicht einzuschätzen, ob die eigene, in Planung befindliche Baumaßnahme die Kriterien erfüllt. Wir empfehlen deshalb jedem Eigentümer in Meißen-Cölln sich vor geplanten Sanierungsarbeiten kostenlos und unverbindlich bei der Sanierungsberaterin der Stadt Meißen, der SEEG Service GmbH, beraten zu lassen.

Ablauf:

Wenn sich eine Modernisierungsmaßnahme grundsätzlich für die Bescheinigung nach § 7h EStG eignet, wird noch vor Baubeginn eine Vereinbarung über die auszuführenden Arbeiten zwischen dem bzw. den Eigentümern und der Stadt Meißen geschlossen. Hierzu stellt der Eigentümer einen Antrag. Mit dem formlosen Antrag sind mindestens ein Eigentumsnachweis, eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen sowie grundlegende Planungsunterlagen (Lageplan, Grundrisse, Kostenberechnung etc.) einzureichen.

Ist die Vereinbarung unterzeichnet, darf mit der Baumaßnahme begonnen werden, d.h. die ersten Liefer- und Leistungsverträge können ausgelöst werden. Gegen Ende der Gültigkeitsdauer des Sanierungsgebietes im Jahr 2025 ist darauf zu achten, dass der Bau vor Aufhebung des Sanierungsgebietes starten muss, damit die Leistungen bescheinigungsfähig bleiben. Die Fertigstellung kann dagegen – eine konsequente Durchführung vorausgesetzt – auch nach dem Auslaufen des Sanierungsgebietes erfolgen.

Nach Abschluss und Abrechnung aller Leistungen müssen sämtliche Rechnungen und Zahlungsbelege im Original bei der Stadt Meißen eingereicht werden. Auf dieser Grundlage wird genau geprüft, welche Aufwendungen begünstigt sind und über diese eine Bescheinigung erstellt, welche zur Vorlage beim Finanzamt dient.

Zu Fragen rund um das Thema steuerliche Vergünstigungen nach § 7h EStG steht Ihnen die SEEG Service GmbH, Sanierungsberaterin der Stadt Meißen, unter 03521 474-348 bzw. info@seeg-meissen.de zur Verfügung.

Der Ausgleichsbetrag

Rechtliche Grundlagen und Berechnungen

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Die aufgewertete Umgebung und ein modernisierter Gebäudebestand sind das Ergebnis einer Vielzahl öffentlicher Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“. Diese Maßnahmen wurden aus Fördermitteln der Europäischen Union, des Bundes, des Freistaates Sachsen und der Stadt Meißen finanziert. Mit steigender Attraktivität des Sanierungsgebietes erhöhen sich die Chancen auf Vermietung und der Marktwert der Grundstücke.

Für hiesige Eigentümer ergibt sich daraus ein Vorteil gegenüber Eigentümern von Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebietes. Nach den Regelungen des Baugesetzbuches (§ 154 BauGB) sind die Städte und Gemeinden deshalb verpflichtet, diesen Vorteil durch Erhebung eines Ausgleichsbetrages auszugleichen, indem sie die Grundstückseigentümer an den Kosten der Sanierung beteiligen. Eine zusätzliche Belastung stellt der Ausgleichsbetrag dennoch nicht dar, weil für die im Sanierungsgebiet hergestellten Straßen und Plätze keine Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge erhoben werden.

Mit dem Ausgleichsbetrag wird ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Bodenwerterhöhung abgeschöpft. Dabei sind nur die Bodenwerte Gegenstand der Wertermittlung, nicht die der Gebäude.

Wer muss Ausgleichsbeträge zahlen?

Ausgleichsbeträge müssen von allen Grundstückseigentümern, Mit- oder Teileigentümern, Erben und Erbengemeinschaften gezahlt werden, natürlich nur, sofern sich auch der Wert ihres Grundstückes durch die Sanierung erhöht hat. Dabei ist es unerheblich, ob der Eigentümer Fördermittel erhalten hat oder nicht.

Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, zahlt der Grundstückseigentümer den Ausgleichsbetrag.

Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages ist die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung. Sie beziffert die Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne Sanierung hätte, (Anfangswert) und dem Bodenwert, den das Grundstück nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen hat (Endwert).

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen in Form von zonalen Gutachten ermittelt. Ihre Höhe bemisst sich daran, inwieweit öffentliche Investitionen und Maßnahmen in der Nachbarschaft den Wert der Grundstücke in der jeweiligen Zone beeinflusst haben. Allgemeine Bodenwerterhöhungen oder auch -minderungen und solche, die der Eigentümer aufgrund zulässiger Aufwendungen selbst bewirkt hat, werden für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht herangezogen. Verkehrswertveränderungen eines bebauten Grundstücks, aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, werden ebenso nicht berücksichtigt.

Berechnungstichtag ist der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und der Stadtrat die Sanierungssatzung aufgehoben hat. Die jeweilige Grundstücksfläche ist die Bemessungsgrundlage für den Ausgleichsbetrag.

Wann muss der Ausgleichsbetrag bezahlt werden?

Grundsätzlich muss der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung, das heißt nach Aufhebung der Sanierungssatzung gezahlt werden. In diesem Fall wird der Ausgleichsbetrag durch Bescheid der Stadt Meißen erhoben. Einen Monat haben die Eigentümer dann Zeit, die Summe zu bezahlen.

Der Gesetzgeber hat jedoch zu Gunsten des Zahlungspflichtigen die Möglichkeit der vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages zugelassen.

Für die Berechnung des Ausgleichsbetrages wird dann die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bis zum Abschluss der Sanierung ermittelt. Dabei wird die Zeit bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt und der Ausgleichsbetrag um einen entsprechenden Abschlag gemindert.

Vorteile für den Eigentümer:

Bei einer vorzeitigen Ablösung als Zahlung des Ausgleichsbetrages gewährt die Stadt Meißen entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 30.09.2020 einen Abschlag in Höhe von 20%, solange der Antrag auf vorzeitige Ablöse bis zum 31.12.2024 bei der Stadt Meißen eingeht. Auf Grundlage einer freiwilligen vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Meißen wird der Betrag endgültig und in voller Höhe abgelöst. Eine Nachberechnung nach Abschluss der Sanierung ist ausgeschlossen. Es ist eine sichere finanzielle Kalkulation für die Zahlungspflichtigen gegeben.

Wichtig: bei vorzeitiger Ablösung muss der Ausgleichsbetrag nicht zu 2/3 an Bund und Land abgeführt werden, sondern verbleibt in voller Höhe zweckgebunden im Sanierungsgebiet. Er kann dann für öffentliche Maßnahmen verwendet werden, die der weiteren Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität dienen.

Mit der vorzeitigen Ablöse sichern sich die, Zahlungspflichtigen also nicht nur einen Abschlag von 20% und Kostensicherheit. Gleichzeitig tragen sie zur weiteren Aufwertung des Sanierungsgebietes und damit der Umgebung ihres eigenen Grundstückes bei.



¹⁾ nach § 154 Abs. 2 BauGB, ²⁾ nach § 155 Abs. 1 BauGB

Auszug aus dem Baugesetzbuch | BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

§ 154 | Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(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 der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil 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 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts 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).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(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 zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der 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 und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags 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.

(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 und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen 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.

(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 Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

Ansprechpartner

Stadt Meißen
Bauverwaltungsamt
Telefon: 03521 467-181
bauverwaltung@stadt-meissen.de

Impressum

Herausgeber: Stadt Meißen (2021)

Fotonachweis: Stadt Meißen, Seite 12: Hagen Henke

Layout/Satz: Lars Ditscherlein

Die Sanierung von Meißen-Cölln wird unterstützt von:

