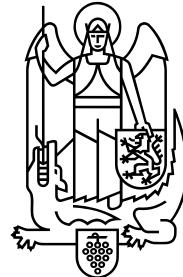


*Final*

# Stadtrat Jena

## Beschlussvorlage Nr. 25/0436-BV



**Einreicher:**  
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 04.06.2025

### Sitzung/Gremium

	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	10.06.2025
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	19.06.2025
Finanzausschuss	26.08.2025
Stadtrat der Stadt Jena	27.08.2025 beschlossen

### 1. Betreff:

**Sanierungsgebiete in Jena – Abschläge bei vorzeitiger Ablösung von Ausgleichsbeträgen**

### 2. Verfasser:

Herr Dirk Lange  
Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

### 3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

- BV-Nr. 17/1243-BV** Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "**Westliche Innenstadt**" (Sanierungssatzung)
- BV-Nr. 21/1006-BV** Satzung der Stadt Jena über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „**Mittelalterliche Altstadt**“ – Verlängerung der Durchführungsfrist bis 31.12.2031 – siehe auch BV-Nrn. **21/1007-BV** bis **21/1017-BV**
- BV-Nr. 21/1018-BV** Satzung der Stadt Jena über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet IV, Nördliche Innenstadt" - Aufhebung zum 31.12.2021

### 4. Aufhebung von Beschlüssen:

**5. Gesetzliche Grundlagen:** § 154 Abs. 3 Baugesetzbuch,  
Immobilienwertermittlungsverordnung

### 6. Mitwirkung / Beratung:

FD Recht, FD Finanzen, Rechnungsprüfungsamt, Kommunale Immobilien Jena,  
Kommunalservice Jena

### 7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR)

ja  x  nein

Die Inanspruchnahme der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages ist abhängig von den Eigentümern. Die Höhe der voraussichtlichen Einnahmen können daher nicht beziffert werden.

Zuständiger Teilplan:	xx	Bezeichnung:	
Produkt:	xx.x.x	Bezeichnung:	
SK / USK:	frei wählbar		

Gesamtkosten der Maßnahme: (€)	
Maßnahme bezogene Einnahmen: (€)	
Eigenanteil: (€)	
Jährliche Folgekosten: (€)	

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel / bezogenen Einnahmen

sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.  
stehen in Höhe von ..... **nicht** zur Verfügung.

**8. Auswirkungen auf das Klima:**  nicht klimarelevant  x

**9. Bürgerbeteiligung:**

**10. Realisierungstermin:**

**11. Anlagen:** Übersichtskarte Sanierungsgebiete in der Stadt Jena

gez. Dr. Thomas Nitzsche  
Oberbürgermeister

## **Der Stadtrat beschließt:**

- 001 In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Stadt Jena werden Abschläge auf die Ausgleichsbeträge bei vorzeitiger Ablösung durch die Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer zugelassen.
- 002 Zur Würdigung der Bereitschaft der Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge werden folgende Abschläge gewährt:
- |   |      |
|---|------|
| letztes Jahr vor Abschluss der Sanierung: | 6 %  |
| 2. Jahre vor Abschluss der Sanierung:     | 12 % |
| 3. Jahre vor Abschluss der Sanierung:     | 18 % |
| 4. Jahre vor Abschluss der Sanierung:     | 24 % |
| ab 5 Jahre vor Abschluss der Sanierung:   | 25 % |
- 003 Auf die Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge wird auf dem Wege der ortsüblichen Bekanntmachung, auf der Internetseite der Stadt Jena, in Informationsschreiben bei Grundstückserwerb sowie in persönlichen Beratungen hingewiesen.

## **Begründung:**

In der Stadt Jena bestehen seit Anfang der 1990er Jahre sechs förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete – siehe Anlage Übersichtsplan. Fünf davon wurden im sogenannten umfassenden Verfahren mit Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Jena gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt. Die Sanierungsmaßnahmen in diesen fünf Gebieten, in denen Ausgleichsbeträge zu erheben sind, setzen sich wie folgt zusammen:

	Sanierungsgebiete	voraussichtliche Durchführungsfristen
1	<b>Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Unteraue“</b>	<b>31.12.2026</b>
2	<b>Sanierungsgebiet „Sophienstraße“</b>	<b>31.12.2026</b>
	Erweiterung „Sophienstraße“	
3	<b>Sanierungsbiet „Modellvorhaben der Stadterneuerung“</b>	<b>31.12.2031</b>
	Teilgebiet I, „Mittelalterliche Altstadt“	
	Teilgebiet II, „Südliche Innenstadt“	
	Teilgebiet III, „Westliche Innenstadt“	
	<i>Teilgebiet IV, „Nördliche Innenstadt“ (aufgehoben)</i>	<i>aufgehoben zum 31.12.2021</i>
	Teilgebiet V, „Steinweg/Inselplatz“	
	Teilgebiet Va, „Steinweg/Inselplatz“	
	Teilgebiet VI, „Saaleufer“	
4	<b>Sanierungsgebiet „Karl-Liebknecht-Straße“</b>	<b>31.12.2031</b>
	Erweiterung	
	Erweiterung Gries	
5	<b>Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“</b>	<b>31.12.2032</b>

Eigentümer eines Grundstücks oder einer Wohnung innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind gemäß § 154 Abs. 1 BauGB dazu verpflichtet, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen einen Ausgleichsbetrag in Geld zur anteiligen Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde zu entrichten. Dabei sind nicht die tatsächlich entstandenen Kosten zu erstatten, sondern nur die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der jeweiligen Grundstücke. Die Bodenwerterhöhung wird dabei stets grundstücksbezogen und individuell

festgestellt. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid muss gem. §§ 169 ff. Abgabenordnung spätestens vier Jahre nach Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt sein. Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge sind Wertgutachten mit sanierungsbedingten Anfangs- und Endwerten (vor und nach der Sanierung), die durch beauftragte Gutachter in Zusammenarbeit mit dem für Jena zuständigen Gutachterausschuss des Freistaats Thüringen erstellt werden.

Sind die Sanierungsziele erreicht, entsteht die Ausgleichsbetragspflicht mit der Aufhebung der jeweiligen Sanierungssatzung. Die Erhebung des Ausgleichsbetrags steht nicht im Ermessen der Gemeinde und erfolgt in voller Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung des jeweiligen Grundstücks mit Bescheid. Die Berücksichtigung eines Abschlages ist nach der Aufhebung der Sanierungssatzung ausgeschlossen. Der Ausgleichsbetrag ist dabei grundsätzlich binnen eines Monats fällig.

Für das Teilgebiet „Nördliche Innenstadt“ (Sanierungssatzung zum 31.12.2021 aufgehoben) hat die Beitragserhebung zwingend mit Bescheid bis 31.12.2025 ohne Berücksichtigung eines Abschlags zu erfolgen.

Für alle anderen aktuell noch bestehenden, im umfassenden Verfahren durchgeführten (Teil-) Sanierungsgebiete, kann den Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümern gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB eine vorzeitige und freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge angeboten werden. Dies erfolgt im Wege eines öffentlich-rechtlichen Vertrags durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt Jena und den Eigentümern, mit denen der spätere Ausgleichsbetrag vollständig abgegolten ist – siehe auch <https://service.jena.de/de/ausgleichsbetrag-vorzeitige-abloesung>. Die im Wege der vorzeitigen Ablösung, also noch vor der Aufhebung der Sanierungssatzung, erzielten Einnahmen können im jeweiligen Sanierungsgebiet für weitere Maßnahmen eingesetzt werden – eine Abführung an Bund und Land mit Abrechnung der Gesamtmaßnahmen (2/3) entfällt.

Bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages ist es möglich, einen Abschlag (Diskontierung) anzubieten, der als Anreiz zur Forcierung dient. Der zu Grunde gelegte Prozentsatz und die sich daraus ergebenden Abschläge für die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge müssen vom Stadtrat beschlossen werden.

Für die Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer als auch für die Stadt Jena ergeben sich Vorteile bei der vorzeitigen Ablösung:

Vorteile Eigentümer	Vorteile Stadt Jena
- Reduzierter Ausgleichsbetrag durch Abschläge	- Wiedereinsatz der Einnahmen für Maßnahmen im Sanierungsgebiet
- Planungssicherheit durch selbst gewählten Ablösezeitpunkt	- Erhebliche Reduzierung des Verwaltungsaufwands
- Rechtssicherheit, da Nachforderungen ausgeschlossen sind	- Rechtssicherheit – keine Widersprüche / Klagen
- Ratenzahlung möglich	
- Löschung des Sanierungsvermerkes möglich	
- Kaufpreisprüfung entfällt nach der Ablösung	

Bei einer vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge wird ein Abschlag in Höhe von maximal

25 v. H. gewährt – siehe auch Anwendungshinweise zur Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie mit Stand 08/2024, (S. 32). Der tatsächlich zu gewährende Abschlag ist dabei abhängig vom Prozentsatz und dem Zeitpunkt der freiwilligen Ablösung. Maßgebend für den Zeitpunkt ist hierbei die Antragstellung auf Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Stadt Jena und dem jeweiligen Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer. Mit einer solchen Vereinbarung entfällt der sonst erforderliche Erhebungsbescheid nach Abschluss des Sanierungsverfahrens.

Die Höhe der Abschläge von 6 % pro Jahr sind dem Rechtsgedanken des § 154 Abs. 5 BauGB bei der Umwandlung der Zahlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen sowie dem Barwertfaktor gemäß § 34 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 20 i.V.m. Anlage 2 zu § 20 ImmoWertV (a.F.) entlehnt.

Durch die unterschiedlichen Jahre bis zum Abschluss der jeweiligen Sanierungen werden unter Berücksichtigung der o.g. Modalitäten folgende Abschläge gewährt:

Kalenderjahr:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>„Sophienstraße“ (Durchführungsfrist 31.12.2026)</b>								
Abschlag	<b>12 %</b>	<b>6 %</b>						
<b>„Gewerbegebiet Unteraue“ (Durchführungsfrist 31.12.2026)</b>								
Abschlag	<b>12 %</b>	<b>6 %</b>						
<b>„Modellvorhaben der Stadterneuerung“ (Altstadt) ohne Teilgebiet „Nördliche Innenstadt“ (Durchführungsfrist 31.12.2031)</b>								
Abschlag	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>24 %</b>	<b>18 %</b>	<b>12 %</b>	<b>6 %</b>	
<b>„Karl-Liebknecht-Straße“ (Durchführungsfrist 31.12.2031)</b>								
Abschlag	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>24 %</b>	<b>18 %</b>	<b>12 %</b>	<b>6 %</b>	
<b>„Westliche Innenstadt“ (Durchführungsfrist 31.12.2032)</b>								
Abschlag	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>24 %</b>	<b>18 %</b>	<b>12 %</b>	<b>6 %</b>

Die vorzeitig abgelösten Ausgleichsbeträge werden als sanierungsbedingte Einnahmen für jedes (Teil-)Gebiet auf einzelnen Untersachkonten verwaltet und zur Finanzierung von Vorhaben im jeweiligen Sanierungsgebiet eingesetzt – insbesondere bei Kostenerhöhungen und bei mehrjährigen Großprojekten (wegen zeitlich begrenztem Kassenmitteleinsatz).

Für Grundstücke der Stadt Jena entfällt die Ausgleichsbetragspflicht (da Schuldner = Gläubiger), dafür sind jedoch eingetretene Wertsteigerungen bei kommunalen, privat nutzbaren Grundstücken als Einnahme zu Gunsten der jeweiligen Sanierungsmaßnahme (gemäß Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie) zu berücksichtigen. Für Grundstücke, die mit Städtebaufördermitteln erworben worden und in das Grundvermögen der Stadt Jena übergegangen sind, ist (gemäß Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie) ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen, der ebenfalls als Einnahme zu Gunsten der jeweiligen Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen ist. Die grundstücksbezogene Prüfung und Ermittlung erfolgt spätestens im Rahmen der Gesamtabrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind auf Grund ihrer Widmung nicht ausgleichsbetragspflichtig.

Die Stadt Jena behält es sich vor (siehe auch vorliegende Beschlüsse zur Verlängerung der Durchführungsfristen vom 13.10.2021), Teilbereiche innerhalb von Sanierungsgebieten vor dem Ende der verlängerten Durchführungsfrist aufzuheben. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine sukzessive und planbare Abwicklung mit den vorhandenen personellen Ressourcen. Betroffene Eigentümer werden in diesem Fall rechtzeitig schriftlich informiert, sodass bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages noch der ursprünglich angedachte Abschlag bis zum Zeitpunkt der Satzungsaufhebung berücksichtigt werden kann.