

Stadterneuerung Varel-Innenstadt

BauBeCon Sanierungsträger GmbH



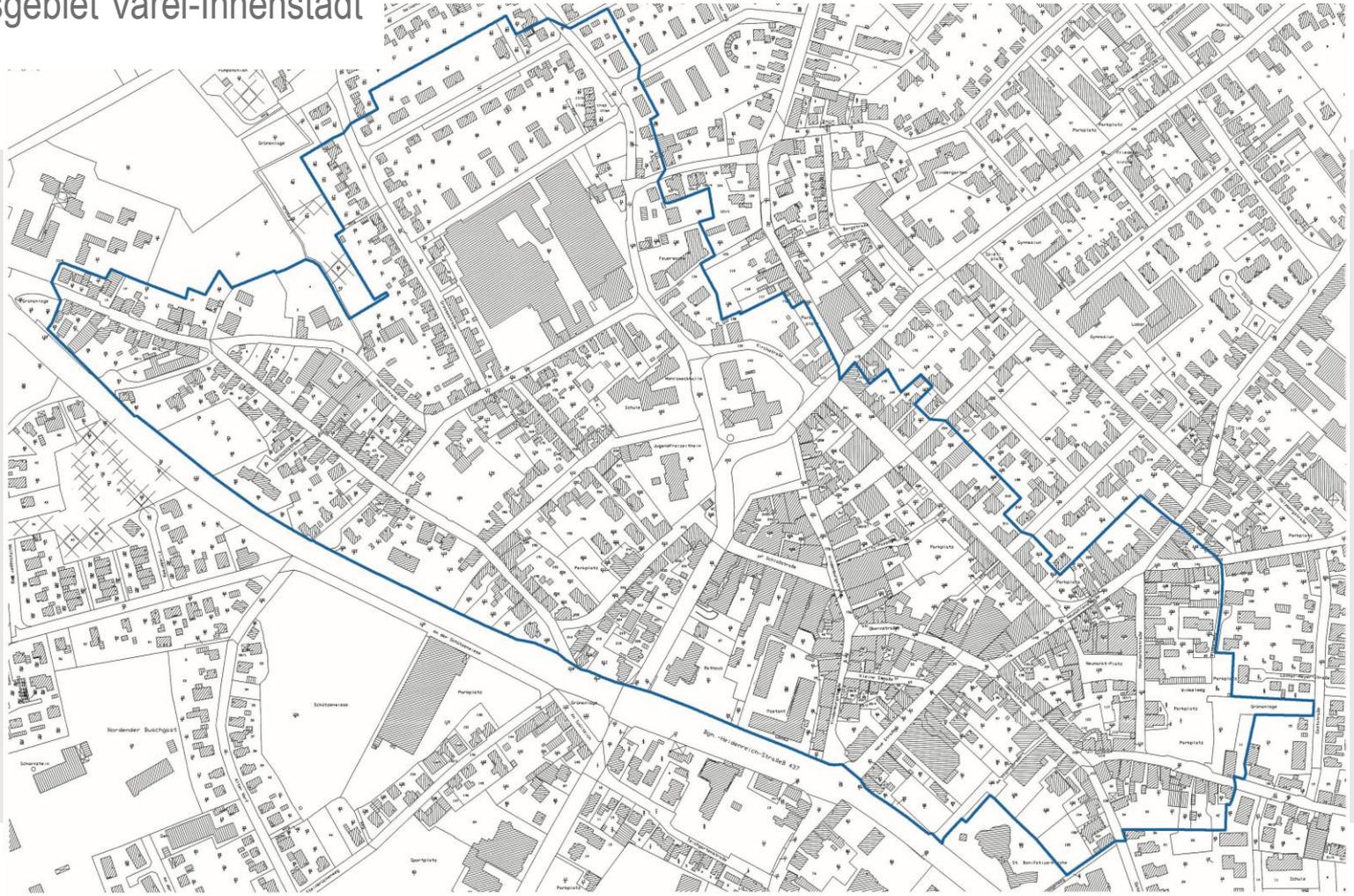
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



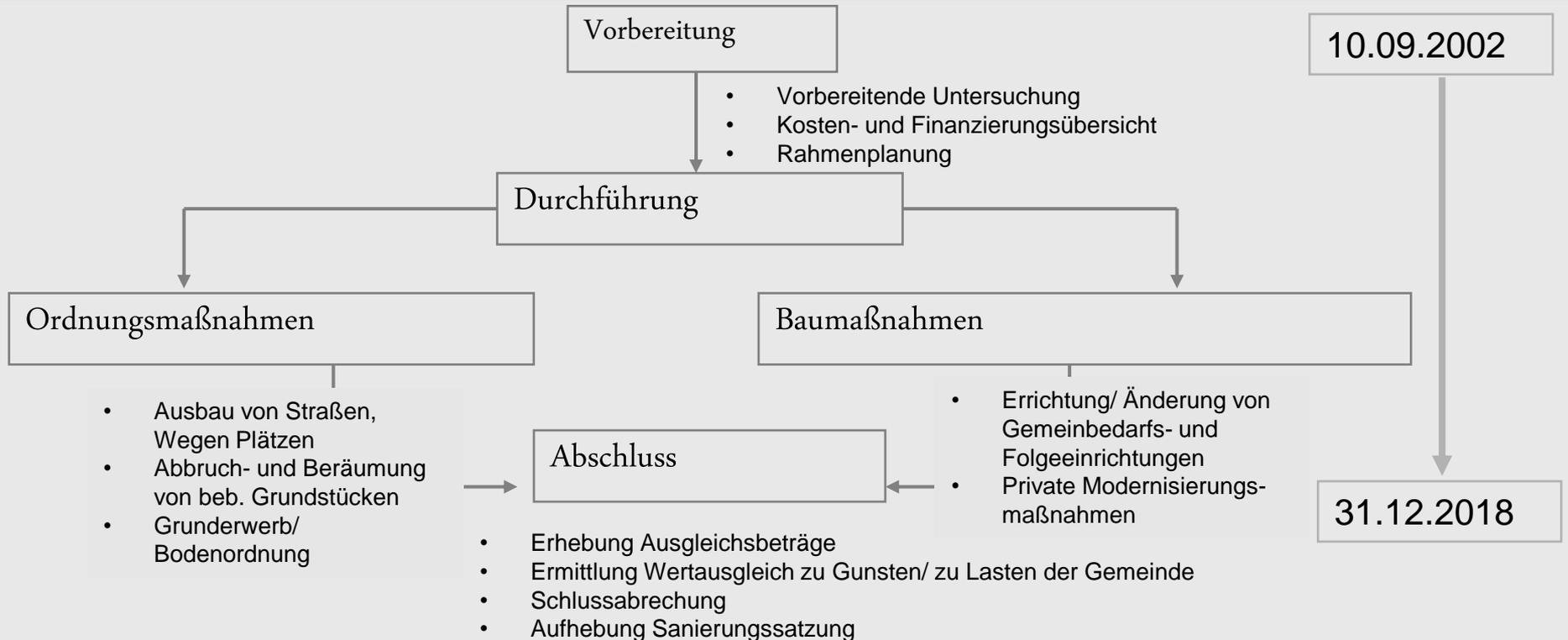
Erhebung von Ausgleichsbeträgen

im Rahmen der
Schlussabrechnung im
förmlich festgelegten
Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet Varel-Innenstadt



Ablauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Varel-Innenstadt



Der **Sinn** des ganzen **Erhebungsverfahrens** liegt in der Sicherstellung von **Abgabengerechtigkeit**. Naturgemäß hat jedes Sanierungsgebiet seine Grenzen, die Straßen enden dort aber nicht. Auch deren Erneuerungsbedarf endet dort nicht. Und sobald eine Straße erstmalig angelegt oder gründlich überholt wird, müssen sich die Anlieger finanziell daran beteiligen, sei es mit Erschließungsbeiträgen, sei es nach dem Kommunalabgabengesetz.

Da liegt es auf der Hand, dass sich die **Anlieger**, deren Grundstücke im Sanierungsgebiet liegen, auch an den **Kosten beteiligen** müssen. Nun ist die Stadtsanierung nicht auf die Erneuerung von Straßen begrenzt (sie heißt ja auch Stadtsanierung nicht Straßensanierung) deswegen hat der Gesetzgeber ein besonderes System gewählt, um die Anlieger zu beteiligen: Das BauGB sieht vor, dass die Gemeinde den Wertzuwachs, den das Grundstück (Boden+Grund) durch die Sanierung erfahren hat, beim Eigentümer durch Erhebung des Ausgleichsbetrages abschöpft.

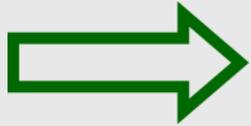
- ▶ Baugesetzbuch (§§ 154 bis 156 a BauGB und §§ 192 bis 199 BauGB)
- ▶ Wertermittlungsverordnung (§§ 26 ff WertV)
- ▶ Städtebauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen

BauGB § 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.

Wer hat Ausgleichsbeträge zu entrichten?



Grundstückseigentümer



Miteigentümer (nach MEA)



Erbbaurechtgeber

Was sind Ausgleichsbeträge ?

Anfangswert und Endwert – Begriffe / Erläuterung

- ▶ Definition A-Wert

- ▶ Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre
- ▶ A-Werte werden laufend fortgeschrieben

- ▶ Definition E-Wert

- ▶ Wertveränderungen durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebiets

Wie werden Ausgleichsbeträge erhoben ?

Beteiligte und ihre Aufgaben

Gutachterausschuss



Anfangs- & Endwertekarten (Zonen),
grundstücksspezifische Wertermittlung

Kommune



Erhebung und Berechnung der
Ausgleichsbeträge (Erhöhter
Personalaufwand erforderlich!)

Sanierungsträger



Beratung der Grundstückseigentümer
Unterstützung der Kommune und des
GAA

Wie werden Ausgleichsbeträge berechnet ?

Berechnungsverfahren

Zielwertmethode

Nutzwertanalyse

Modell Neuwied

Berliner Modell

Niedersachsen-Modell als Beispiel

Misstände



Maßnahmen



Diese beiden Teile bestehen je aus diesen vier Kategorien



Bebauung



Struktur

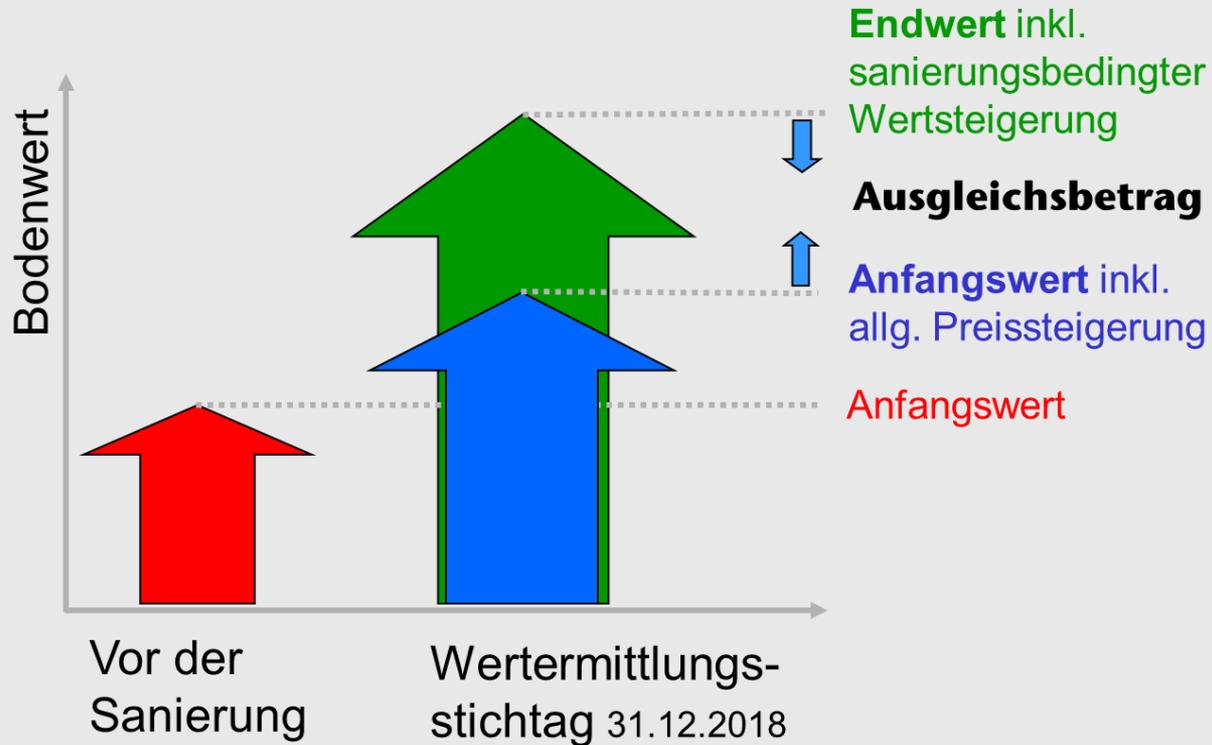


Nutzung



Umfeld

Die vier Komplexe sind in je zehn Stufen von 1 (minimal) bis 10 (maximal) unterteilt.



Wie werden Ausgleichsbeträge berechnet ?

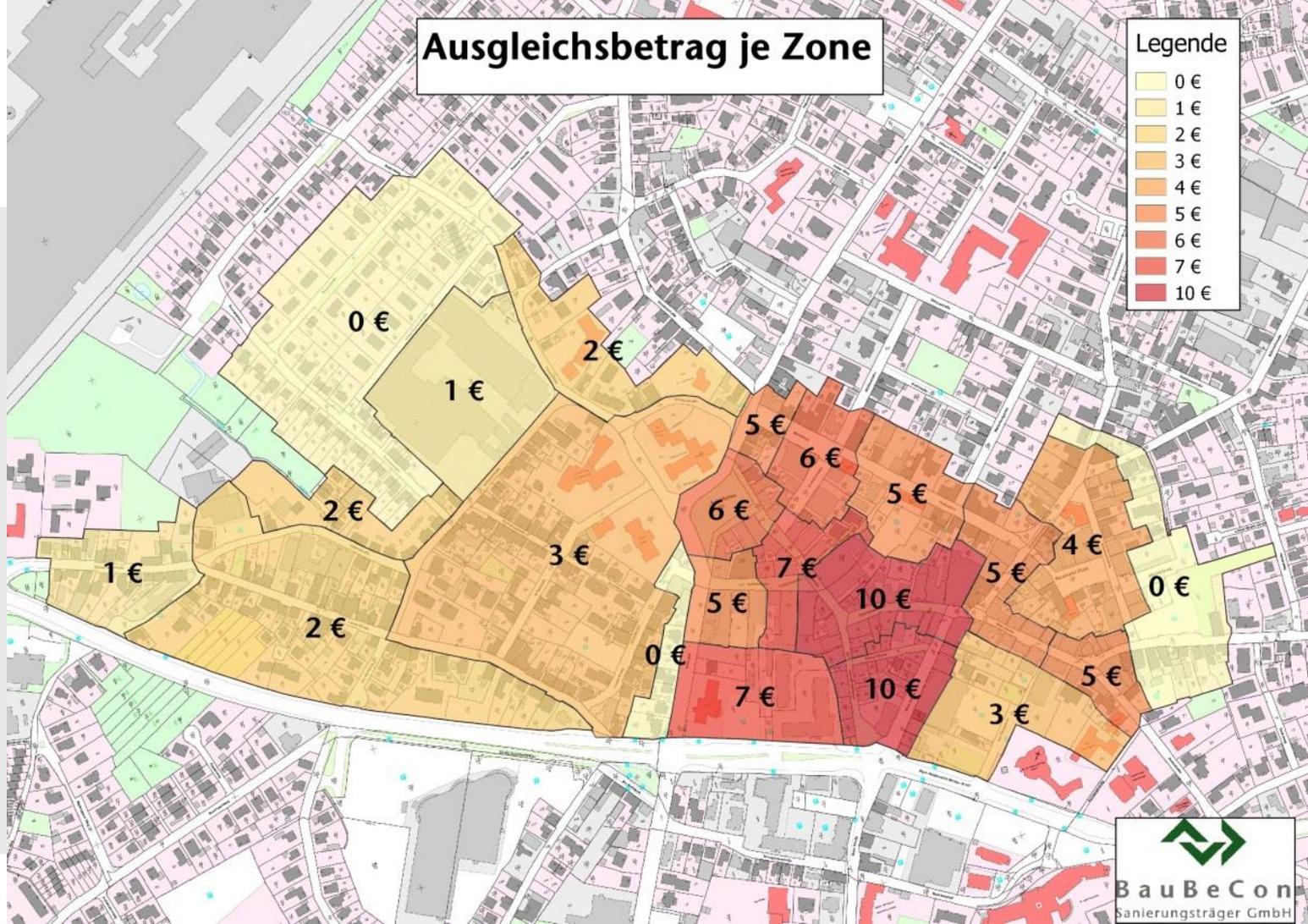
Allgemeine Formel Beispielrechnung

E-Wert	-	A-Wert	=	SANIERUNGSBEDINGTE WERTSTEIGERUNG= AUSGLEICHSBETRAG
100,00 €	-	90,00 €	=	10,00 €
-		Anrechnungsbeträge (§ 155(1) BauGB) – z.B. eigene Aufwendungen		
-		Diskontierung - § 27 (2) WertV		In der Regel <u>nur</u> bei vorzeitiger Ablösung
-		Verfahrensabschlag		
		=		ERHEBBARER AUSGLEICHSBETRAG

Ausgleichsbetrag je Zone

Legende

- 0 €
- 1 €
- 2 €
- 3 €
- 4 €
- 5 €
- 6 €
- 7 €
- 10 €



Wann sind Ausgleichsbeträge zu entrichten?

Zeitpunkt der Entrichtung

Nach Abschluss des
Sanierungsverfahrens:



ZWINGEND

Erhebung durch Bescheid

Vor Abschluss des
Sanierungsverfahrens:



Vorzeitige
Ablösung durch
Vertrag oder
Bescheid

Vorteile für die Stadt

- **frühzeitige Einnahmen für Sanierungsmaßnahme**
- **Wiedereinsatz in der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme**
- **Verringerung Verwaltungsaufwand**
- **Vermeidung Rechtsmittelverfahren**
- **Ausschluss von Stundung**
- **leichtere kommunalpolitische Durchsetzbarkeit**

Vorteile für die Eigentümer

- Investitionssicherheit
- ggfs. steuerliche Absetzbarkeit (Rücksprache mit Steuerberater erforderlich)
- Möglichkeit der Ratenzahlung
- abschließende Ermittlung (keine Nachbewertung)
- Möglichkeit eines gestaffelten Verfahrensabschlages bis zu 10 %

Vorteile der vorzeitigen Ablösung durch Vertrag

- ▶ In Anlehnung an bisherige Praxis aus anderen Kommunen wäre folgende Staffelung des Abschlags bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages denkbar:

Restlaufzeit bis SAR	Abschlag
< 6 Monate	2 v.H. Vertrag bis 31.12.2018
6 Monate bis 12 Monate	5 v.H. Vertrag bis 30.06.2018
12 Monate bis 18 Monate	7 v.H. Vertrag bis 31.12.2017
> 18 Monate	10 v.H. Vertrag bis 30.06.2017

- ▶ Für die vorgeschlagene Staffelung des Abschlags auf den ermittelten Ausgleichsbetrag ist ein Ratsbeschluss erforderlich
- ▶ Die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet werden über die Ausgleichsbetragserhebung und die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung gesondert schriftlich informiert

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ansprechpartner

Andreas Bodeit

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen

Telefon: 0421 | 32 901- 50

E-mail: ABodeit@baubeconstadtsanierung.de

Rolf Schütte

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen

Telefon: 0421 | 32 901- 75

E-mail: rschuette@baubeconstadtsanierung.de