

Informations- veranstaltung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Historischer Stadtkern Eutin

1

Begrüßung

Bildautor: complan Kommunalberatung

Agenda

1. Begrüßung und Vorstellung
2. Einführung und Filmvorstellung
3. Erläuterung des Verfahrens der Ausgleichsbetragserhebung
4. Rückfragen und Diskussion
5. Ausblick – wie geht es weiter?
6. Verabschiedung

Bildautor: complan Kommunalberatung

2

Einführung in die Veranstaltung (Filmvorstellung)

Bildautor: Anne Weise_fineart Fotografie



Abgrenzung Sanierungsgebiet

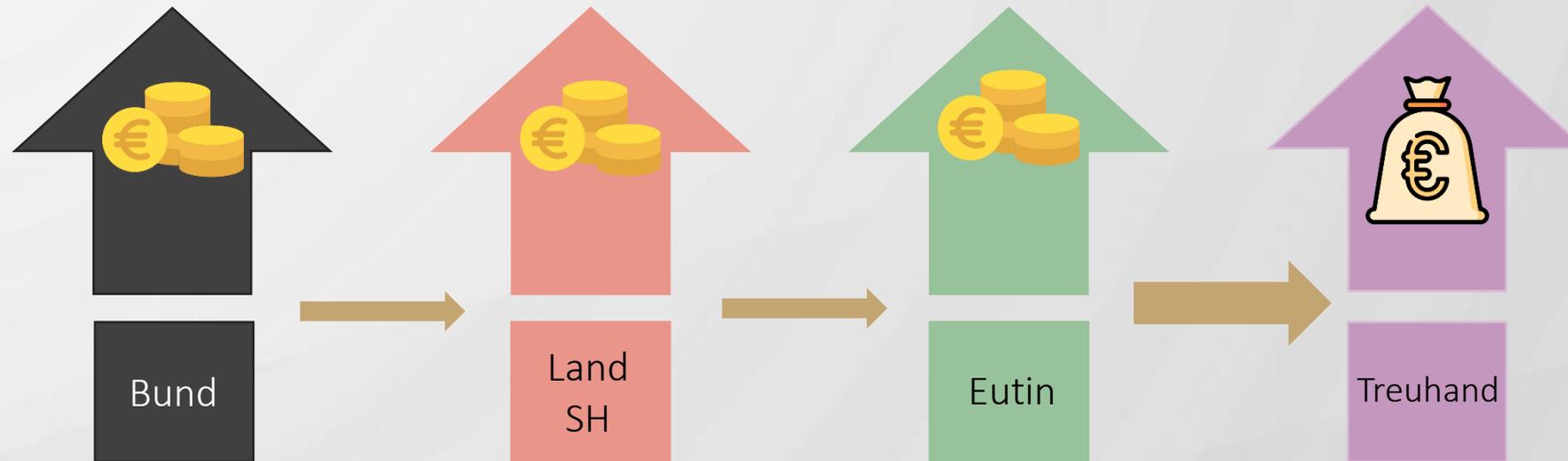
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Öffentliche Gebäude im Sanierungsgebiet
-  Bestandsgebäude
-  Öffentlich zugängliche Grünflächen



Einführung

Finanzierung

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung, um attraktive und identitätsstiftende Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur zu entwickeln!



1/3 Bund



1/3 Land



1/3 Stadt + Einnahmen

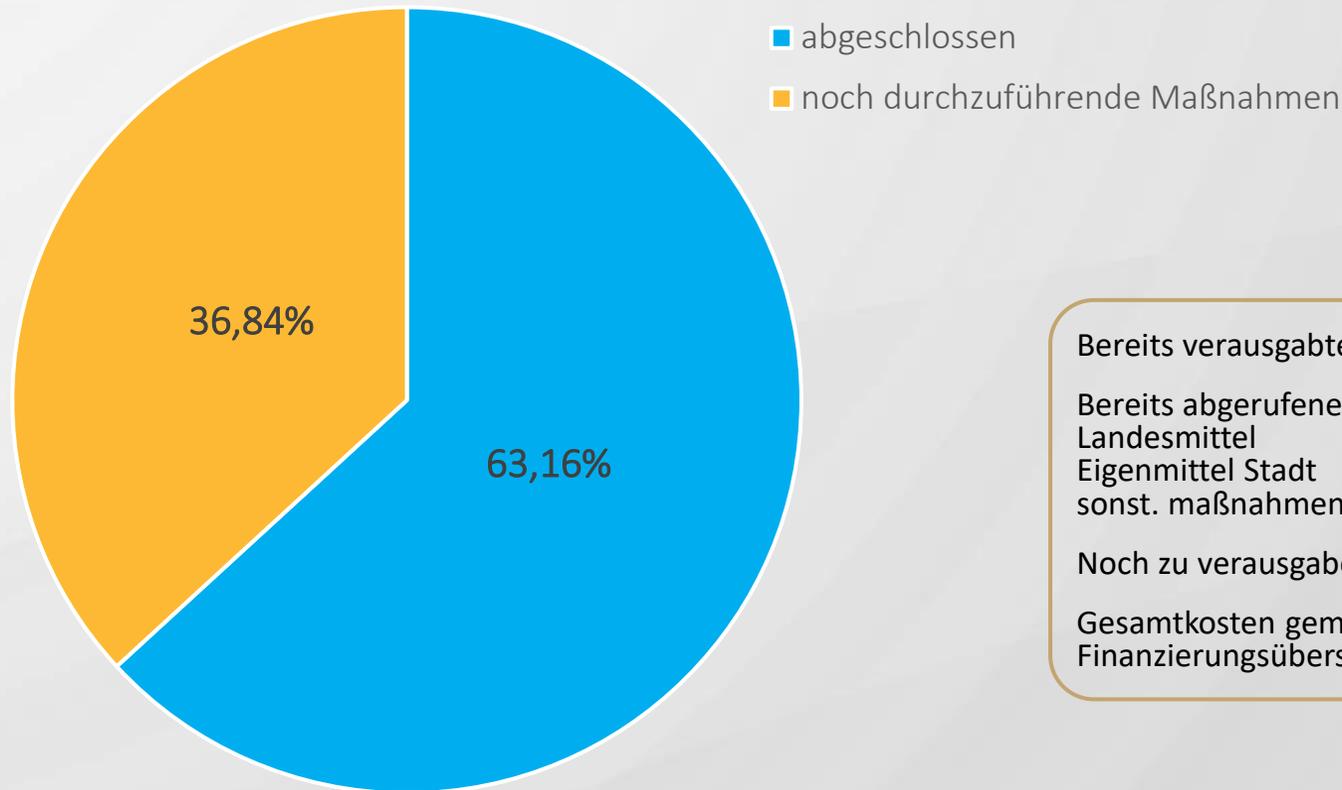


Treuhandvermögen / Finanzmittel
zur Durchführung der Maßnahme

Erreichte Sanierungsziele

Zielerreichungsgrad der Gesamtmaßnahme

Zielerreichungsgrad, gesamt (ohne private Maßnahmenträger)



Bereits verausgabte Mittel	rd. 35 Mio. €
Bereits abgerufene Bundes- und Landesmittel	rd. 17 Mio. €
Eigenmittel Stadt	rd. 9 Mio. €
sonst. maßnahmenbedingte Einnahmen	rd. 9 Mio. €
Noch zu verausgabende Mittel	rd. 24 Mio. €
Gesamtkosten gem. Kosten- und Finanzierungsübersicht	rd. 59 Mio. €

3

Erläuterung des Verfahrens der Ausgleichsbetragserhebung

Bildautor: Anne Weise_fineart Fotografie

Einführung

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Bei **Sanierungsmaßnahmen**, die im **umfassenden Verfahren** durchgeführt werden, muss die Gemeinde von den Eigentümern des Sanierungsgebietes einen Ausgleichsbetrag erheben - **§ 154 Abs. 1 BauGB**.

Erhebungspflicht der Gemeinde! Die Erhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde. Der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben, Ausnahme: Geringfügigkeit, § 155 Abs. 3 BauGB

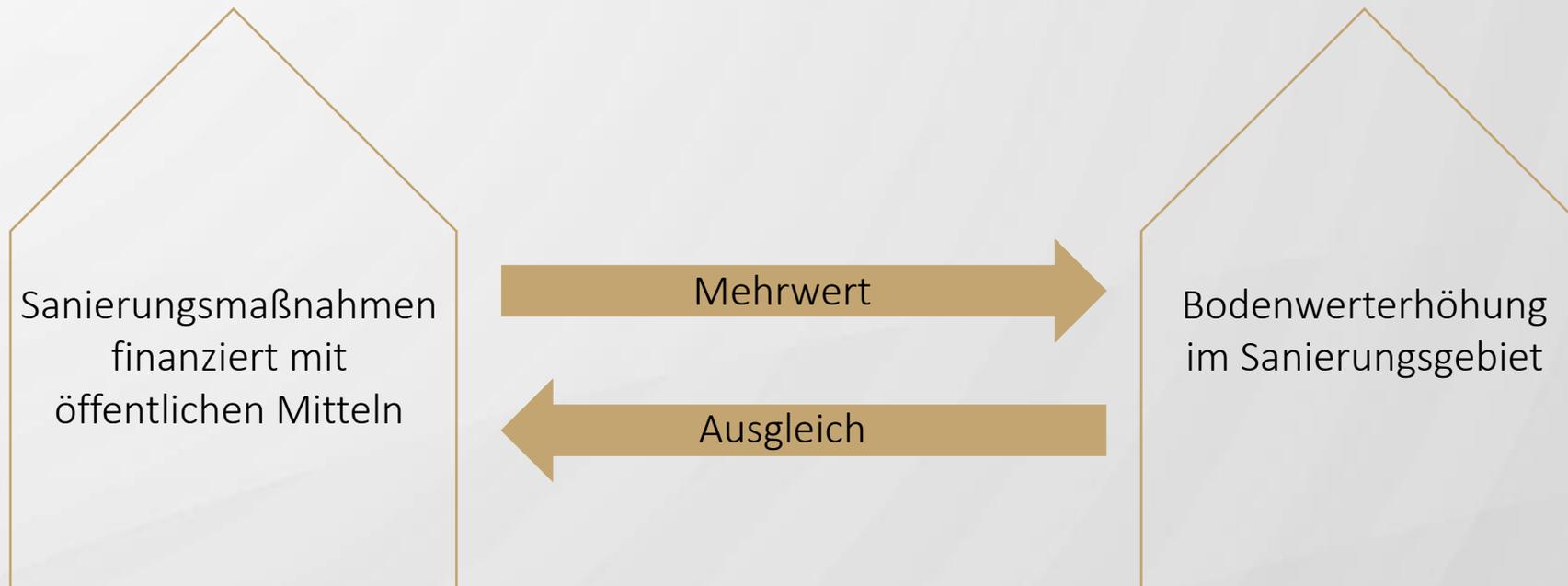
Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist **Voraussetzung für die Gesamtabrechnung** der Städtebauförderung. Sie ist auch nach dem Gemeindehaushaltsrecht notwendig.

Der **Zweck des Ausgleichsbetrags** ist die Mitfinanzierung der Maßnahmen durch die Eigentümer (Finanzierungsfunktion) durch Abschöpfung der **sanierungsbedingten Wertsteigerung**. Das ist die **Differenz** zwischen **Anfangswert** und **Endwert** - § 154 Abs. 2 BauGB.

Die **Bemessung des Ausgleichsbetrages** erfolgt auf der Grundlage einer **exakten Wertermittlung** durch den Gutachterausschuss oder einen Sachverständigen für Grundstücksbewertung.

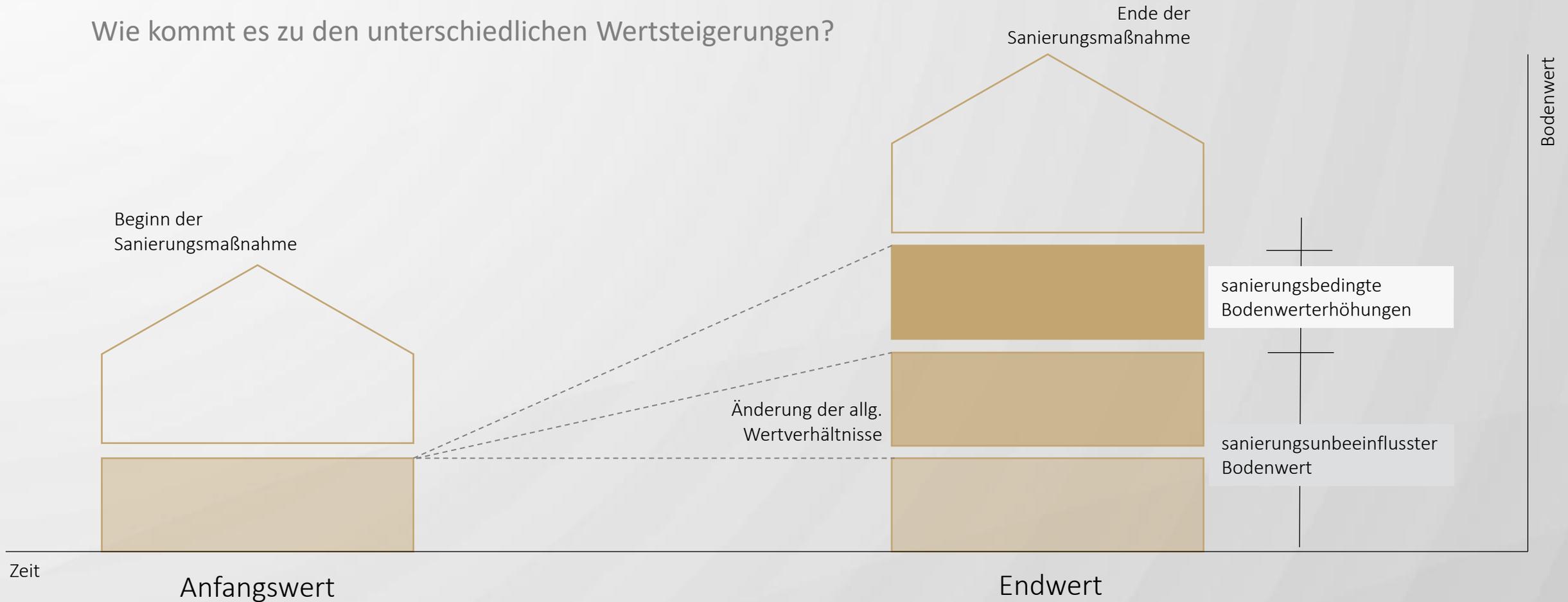
Erläuterung des Verfahrens der Ausgleichsbetragserhebung

Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?



Erläuterung des Verfahrens der Ausgleichsbetragserhebung

Wie kommt es zu den unterschiedlichen Wertsteigerungen?



Erläuterung des Verfahrens der Ausgleichsbetragserhebung

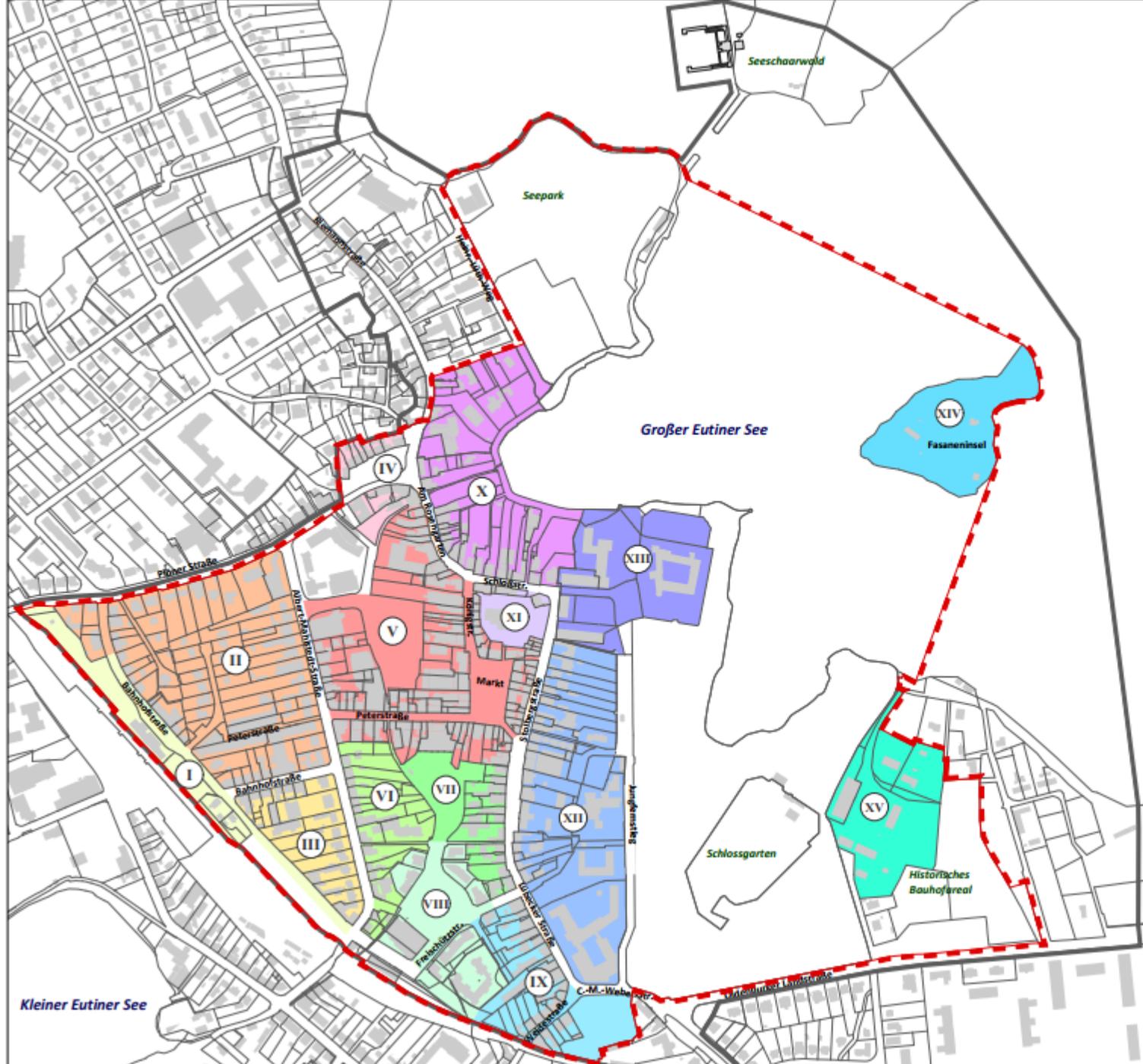
Wie und durch wen werden Ausgleichsbeträge ermittelt?

- ≡ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
- ≡ Anwendung Multifaktorenmethode („Modell Niedersachsen“, gerichtlich anerkannt)
- ≡ Einteilung des Sanierungsgebiets in Wertzonen
- ≡ Einteilung der städtebaulichen Missstände und der Sanierungsmaßnahmen anhand vorgegebener Klassifikationsrahmen: Bebauung, Struktur, Nutzung, Umfeld
- ≡ Missstände und Maßnahmen werden in die jeweiligen Klassifikationsrahmen eingestuft
- ≡ anhand der Einstufung erfolgt die Zuordnung in Klassen von 0 bis 10
- ≡ wurde ein Missstand nicht oder nur teilweise behoben, erfolgt eine Einordnung in eine niedrigere Stufe
- ≡ Ergebnis: Prozentuale Wertsteigerung für jede Zone
- ≡ Bezogen auf den Anfangswert nun kann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden.

Erläuterung des Verfahrens der Ausgleichsbetragserhebung

Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

- ≡ Eigentümer zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung (vgl. § 154 BauGB)
- ≡ Miteigentümer haften als Gesamtschuldner
- ≡ Erbengemeinschaften haften ebenfalls als Gesamtschuldner
- ≡ bei Wohnungs- und Teileigentum entspricht der Anteil dem Miteigentumsanteil
- ≡ eine Umlegung auf die Mieter darf nicht erfolgen!
- ≡ Aber: Eine Berücksichtigung bei der Steuer ist im Einzelfall möglich. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater!



Wertzonen

- Untersuchungsgebiet
- Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet 91,0 ha

Zone	Wertbestimmende Veränderungen
I	Bahnhof (Umfeld): - Neuordnung verkehrlicher Erschließung - umfangliche Eingriffe
II	- Aufwertung Windmühle / Zugang; - umfassende Neuordnung / Aufwertung Petersstraße
III	geringe Eingriffe; - ggf. Aufwertung Albert-Mahlstedt-Straße - ggf. Sanierung ca. 20% der Gebäude
IV	Ihlpool - hohe Aufwertung Stadt- und Verkehrsraum
V	- hohe Aufwertung öffentlicher Raum; - teilweise Neuordnung; - auf ca. 1/3 der Grundstücke Sanierung / Neubau
VI	- geringe Aufwertung Alberg-Mahlstedt-Str.; - ggf. Sanierung ca. 2/3 der Gebäude
VII	- geringe Aufwertung Gebäude; - hohe Aufwertung im öffentlichen Raum
VIII	Keine Aufwertung (kein Handlungsbedarf)
IX	umfassende Aufwertung: - Neubau - Gebäudesanierung - Straßenraum
X	- hohe Aufwertung öffentlicher Raum; - Gebäudesanierung (ca. 20 %); - Aufwertung Stadtbucht
XI	Besondere Bewertung - St.-Michaelis: Aufwertung Durchgang
XII	- geringe Aufwertung Gebäude; - hohe Aufwertung Straßenraum
XIII	Eutiner Schloss - hohe Aufwertung
XIV	Fasaneninsel - hohe Aufwertung
XV	Umgebung hist. Bauhof - hohe Aufwertung im Umfeld

Kleiner Eutiner See



Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

M 1:5.000 i.O. (DIN A3)

01.10.2012

complan
Kommunalberatung



Zonen Nr.	Misstände (MI)	Maßnahmen (MA)	Bodenwert Anfangswert €	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in Prozent (%)	absolut in €/M ²
1	4,75	4,75	130	16,7	22
	0,00	0,00	170	0	0
2	3,50	3,50	210	8,5	18
3	1,50	1,00	200	2,8	6
4	2,50	2,25	210	4,8	10
	2,50	2,25	280	4,8	13
5	4,50	4,50	240	11,8	28
	4,50	4,50	270	11,8	32
	4,50	4,50	245	11,8	29
6	1,00	1,00	200	3,1	6
	1,00	1,00	210	2,5	5
7	3,25	3,00	200	8,9	18
	3,25	3,00	230	7	16
8	0,00	0,00	180	0	0
	0,00	0,00	220	0	0
9	4,25	3,50	180	12,1	22
	4,25	3,50	210	9,3	20
10	4,25	3,25	240	8,7	21
	4,25	3,25	270	8,7	23
11	1,50	1,50	260	3,1	8
12	3,25	2,75	230	5,8	13
13	4,00	4,00	260	10,1	26
14	1,25	1,25	220	2,8	6
15	3,25	3,25	200	9,3	19

Stand der Wertermittlung des Gutachterausschusses im Sanierungsgebiet, 2021

Erläuterung des Verfahrens der Ausgleichsbetragserhebung



Erhebungsverfahren

Welche Möglichkeiten der Ausgleichsbetragserhebung gibt es?

- ≡ Variante 1: Erhebung Ausgleichsbetrag durch **Bescheid** nach Abschluss der Sanierung (Aufhebung der Satzung)
- ≡ Variante 2: Vorzeitige **Ablösung** des Ausgleichsbetrages in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Abschluss der Gesamtmaßnahme (§ 154 Abs. 3 BauGB)
 - Voraussetzung: Ein wesentlicher Teil der Sanierungsziele wurde erreicht – Ausgleichsbetrag ist prognostizierbar
 - **Vorteile** der Ablösevereinbarung: Gleichordnungsverhältnis, Unsicherheit wird beendet, Beständigkeit gegen spätere Änderungen der Wertverhältnisse (ablösetypisches Risiko)

Erläuterung des Verfahrens der Ausgleichsbetragserhebung



Variante 2: Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages

Ihre Vorteile

- ≡ Sie haben Gewissheit, welche Beträge anfallen und können auf dieser Grundlage sicherer kalkulieren. Nacherhebungen sind ausgeschlossen.
- ≡ Grundstücksgeschäfte unterliegen nicht mehr der Preisprüfung gemäß § 144, 153 Abs. 2 BauGB.
- ≡ Bei Erreichung der Sanierungsziele für das Grundstück kann eine Abschlusserklärung nach § 163 BauGB beantragt werden. In diesem Fall erfolgt die Löschung des Sanierungsvermerks aus dem Grundbuch.
- ≡ Die Löschung veranlasst die Stadt Eutin auf Antrag des Eigentümers. Dem Eigentümer/der Eigentümerin entstehen keine Kosten.

4

Rückfragen und Diskussion

Bildautor: complan Kommunalberatung

5

**Ausblick – wie geht
es weiter?**

Bildautor: complan Kommunalberatung

Wie geht es weiter?

Geplante Fortführung der Sanierung

- ≡ Vorbereitung 2. Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept
- ≡ Durchführung der vorgesehenen und noch nicht fertiggestellten Maßnahmen
- ≡ Voraussichtliche Beendigung der Gesamtmaßnahme in dem Jahr 2029

Parallel dazu:

- ≡ Möglichkeit zur individuellen Verhandlung zu Ausgleichsbeträgen
- ≡ Ansprechpartner:
Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz
Fachdienst Zentrale Immobilien
Peggy Herzigkeit
Tel. 04521 793-313
E-Mail: p.herzigkeit@eutin.de

6

Verabschiedung

Bildautor: compian Kommunalberatung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 - 14469 Potsdam
fon +49 (0)331-20 15 10
info@complangmbh.de
www.complangmbh.de

STATTB AU
BERLIN

Stadtentwicklungsgesellschaft mbH - 12049 Berlin
Tel.: 030 690 81 - 0
berlin@stattbau.de
www.stattbau.de