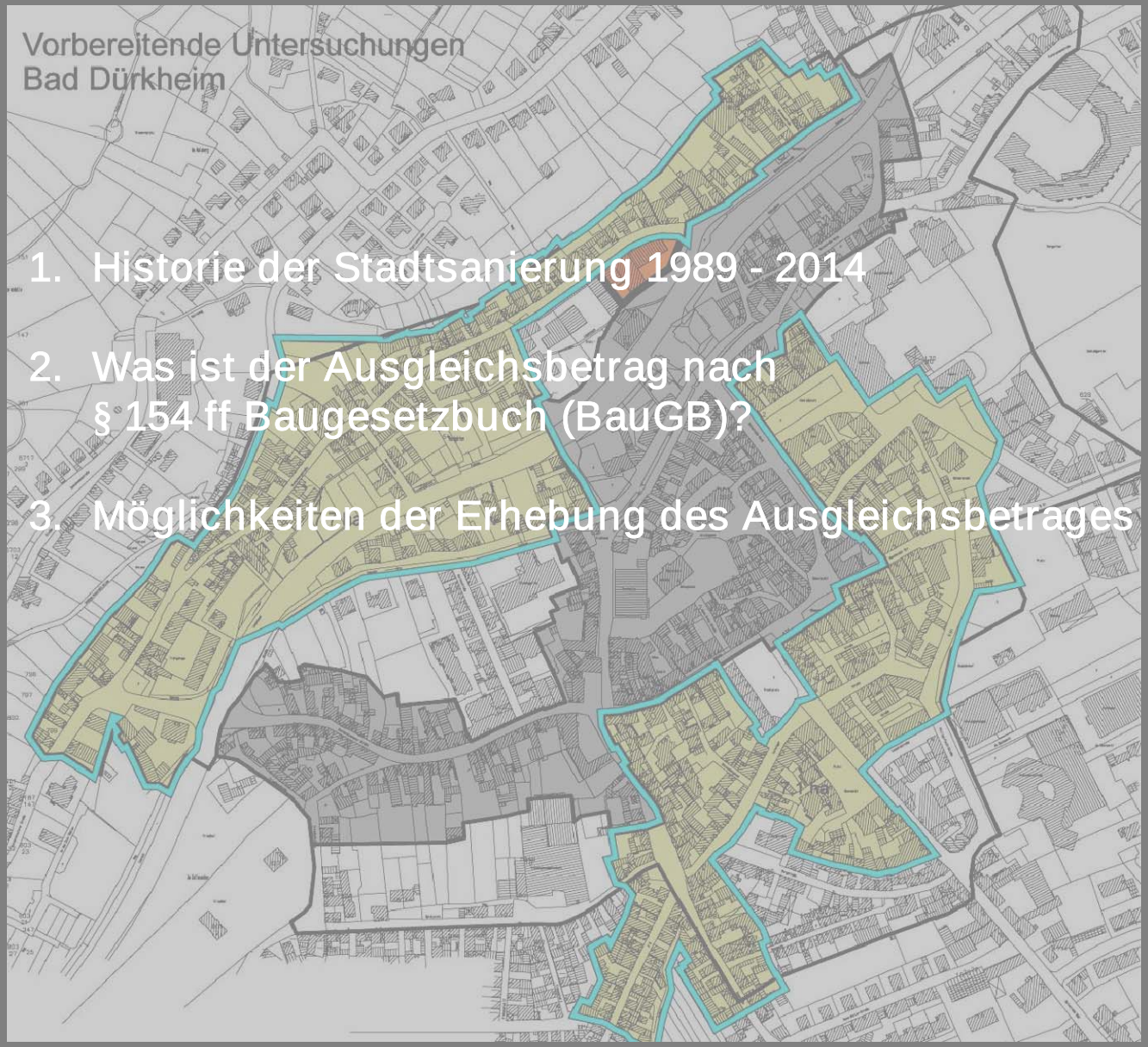
Stadtsanierung Bad Dürkheim – Stadtmitte

Bürgerinformationsveranstaltung 2014

Vortrag zum
Abschluss der Sanierung
und
Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Rittmannsperger
Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte



1. Historie der Stadtsanierung 1989 - 2014
2. Was ist der Ausgleichsbetrag nach § 154 ff Baugesetzbuch (BauGB)?
3. Möglichkeiten der Erhebung des Ausgleichsbetrages

Rittmannsperger Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

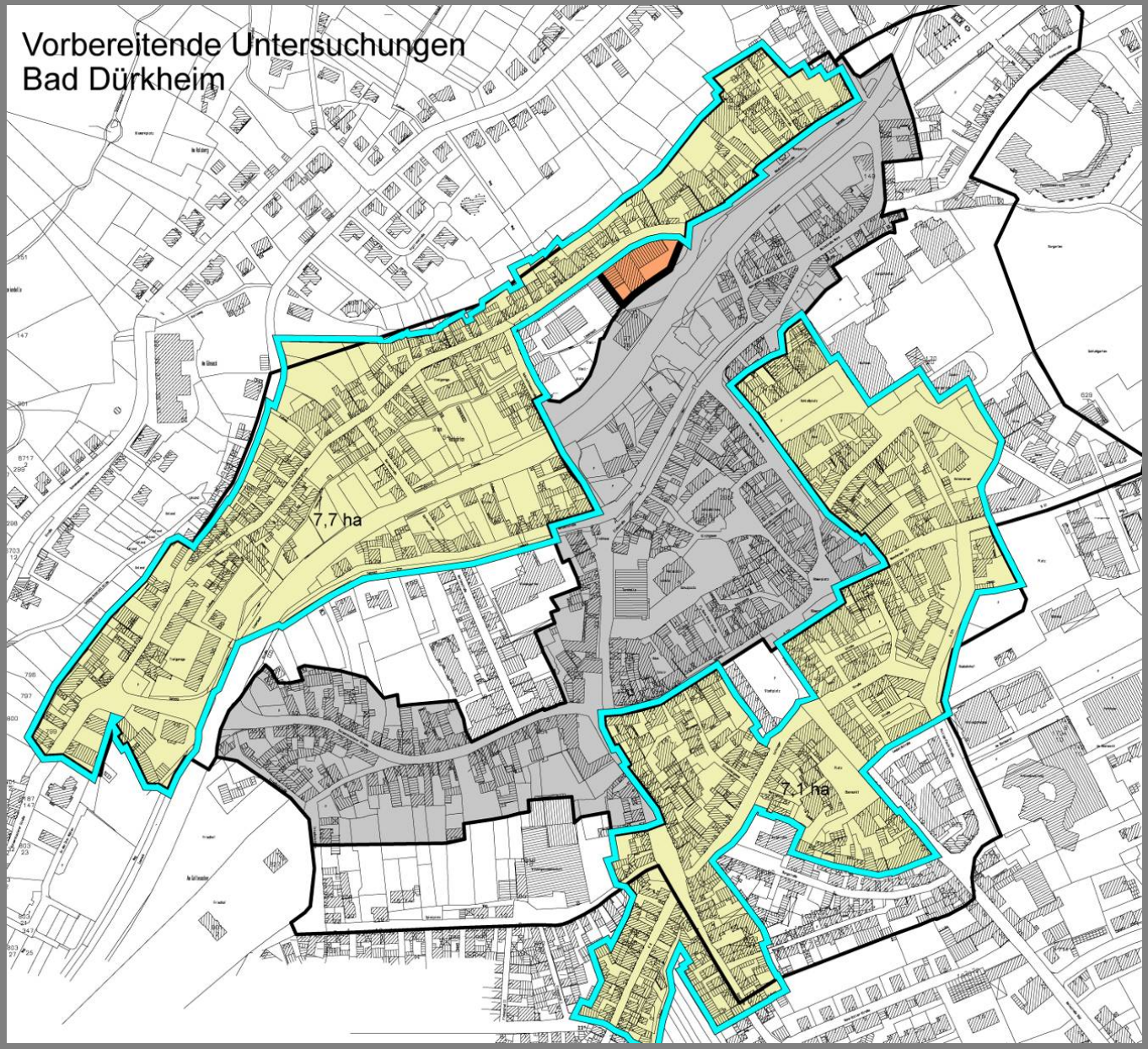
1. Historie der Stadtsanierung

- **Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung 1986**
  Ergebnisse (u.a.):
  - teilweise überalterte Bausubstanz
  - Modernisierungsstau
  - unzeitgemäße bauliche Nutzung
  - hohe Verkehrsbelastung
  - erneuerungsbedürftige Erschließungsanlagen/Infrastruktur

- **Förmliche Festlegung 1989**

- **Erweiterung des Sanierungsgebietes 2002 und 2005 (Nordbereich und Südbereich)**

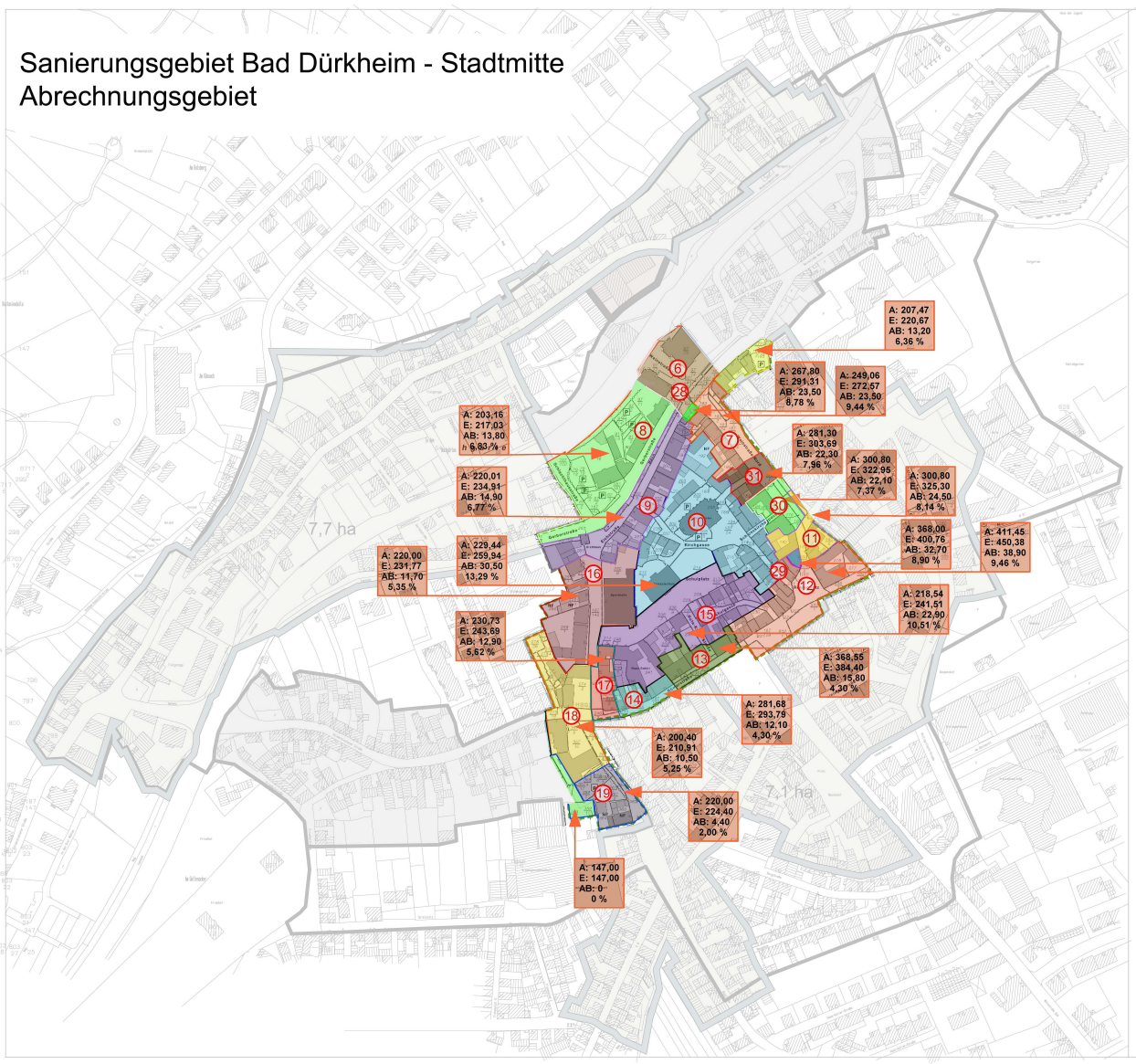
Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte



Plan
Sanierungsgebiet

Rittmannsperger
Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte



Plan
Abrechnungsgebiet

Rittmannsperger
Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

1. Historie der Stadtsanierung

Zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Bereich wurden mit Städtebauförderungsmitteln durchgeführt (u.a.):

Schlosskirchen-bereich mit Kirchgasse

Römerplatz

Parkplatz Schlachthausstr.

Bundesstraße 37

Kaiserslauterer Straße/Gaustraße

Weinstraße Nord

Isenach mit Eichstraße und Gerberstraße etc.

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

1. Historie der Stadtsanierung

Zahlreiche Maßnahmen im privaten Bereich wurden mit Städtebauförderungsmitteln durchgeführt (u.a.):

Kirchgasse 11 vorher/nachher

Kaiserslauterer Straße 32 Hinterhaus vorher/nachher

Rittmannsperger Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

1. Historie der Stadtsanierung

Zahlreiche Maßnahmen im privaten Bereich wurden mit Städtebauförderungsmitteln durchgeführt (u.a.):

Kirchgasse 3 vorher/nachher

Weinstraße Nord 5 vorher/nachher

Kirchgasse 9 vorher/nachher

Rittmannsperger
Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

1. Historie der Stadtsanierung

Zahlreiche Maßnahmen im privaten Bereich wurden mit Städtebauförderungsmitteln durchgeführt (u.a.):

Kirchgasse 12 / Weinstraße Nord 7 vorher/nachher

Römerstraße 15 vorher/nachher

Weinstraße Nord 33 vorher/nachher

Insgesamt 17 geförderte Privatmaßnahmen

Gesamtes Investitionsvolumen: über 7,6 Mio Euro

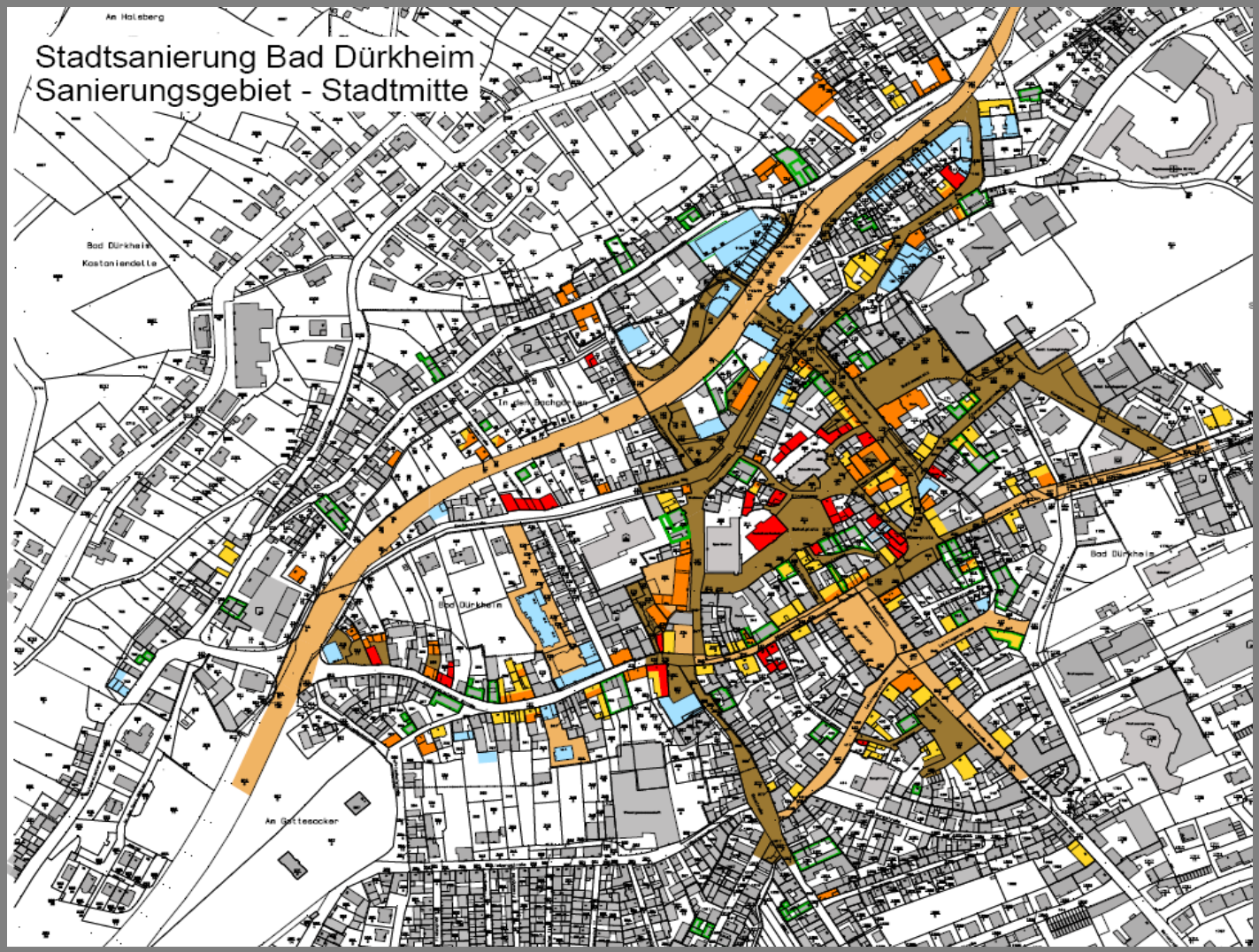
Förderung Bund / Land / Stadt: ca. 1,15 Mio Euro (davon Stadt DÜW: 0,5 Mio Euro)

Rittmannsperger Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

1. Historie der Stadtsanierung

Gesamtinvestive Maßnahmen

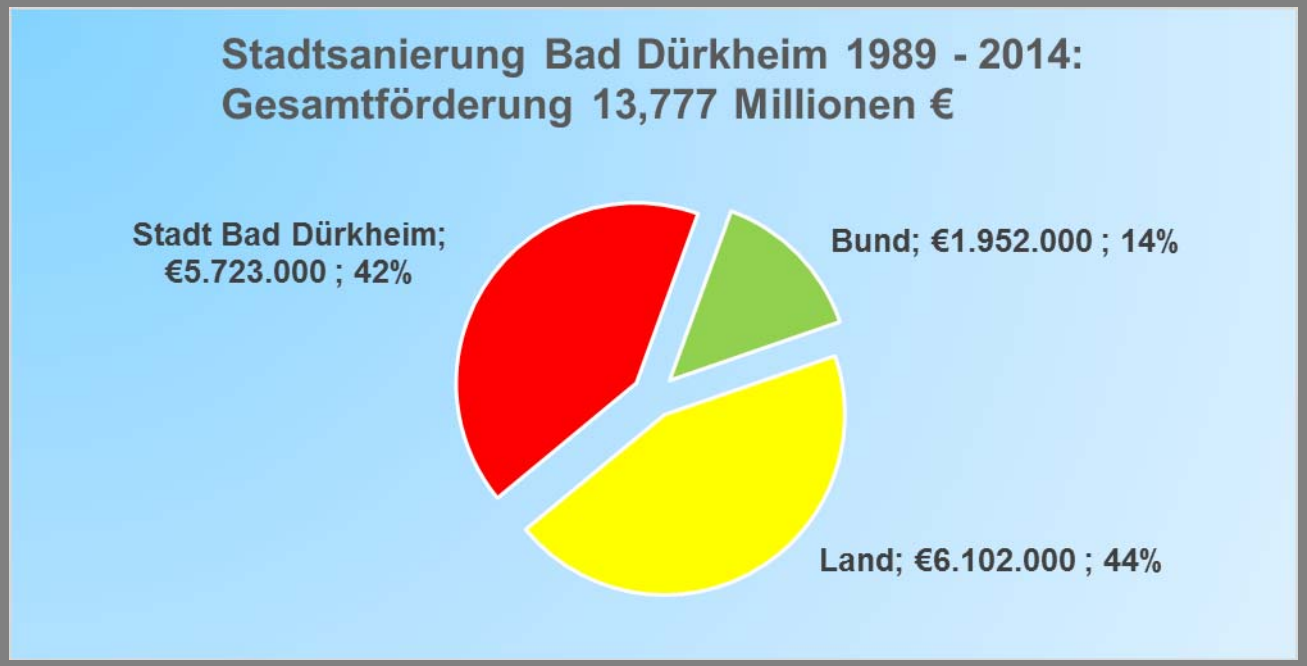


Rittmannsperger Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

1. Historie der Stadtsanierung

Nur an Städtebauförderungsmitteln von Bund, Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Bad Dürkheim flossen im Zeitraum 1989 – 2014 insgesamt über **13,777 Millionen Euro** in das Sanierungsgebiet.



Im Rahmen der Stadtsanierung Bad Dürkheim wurden seit 1989 ca. 69 Millionen € an öffentlichen und privaten Maßnahmen umgesetzt.

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?

Abs.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.“*

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)** *(§ 154 Abs. 2 BauGB).*

Hiervon abgezogen werden können **anrechenbare Beträge** nach *§ 155 Abs.1 BauGB.*

Bodenwertsteigerung - anrechenbare Beträge = Ausgleichsbetrag

Wichtig: Abschöpfung ausschließlich von Bodenwert- und nicht von Gebäudewerterhöhungen!

Gaustraße - Kaiserslauterer Str.

Stadtplatz

Rittmannsperger Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?

Wichtig:
Anfangs- und Endwert werden auf ein und denselben Tag ermittelt, der sog. **Wertermittlungsstichtag**.

Durch die Ermittlung auf ein und denselben Tag ist gewährleistet, dass die sog. „konjunkturelle“ (allgemeinwirtschaftliche) Bodenwertsteigerung außen vor bleibt. Berücksichtigt wird somit ausschließlich die „sanierungsbedingte“ Bodenwertsteigerung.

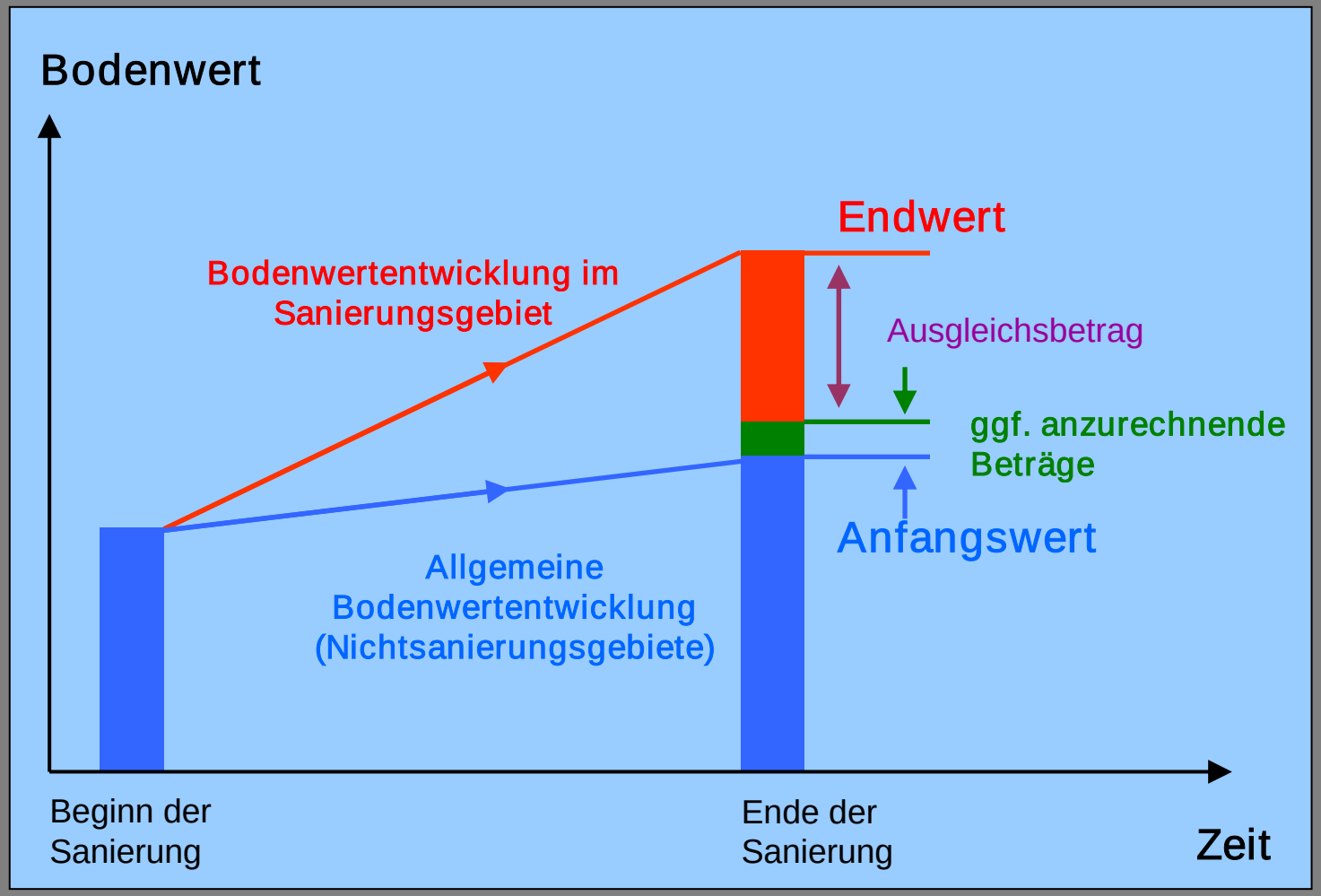
Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ist grundsätzlich Aufgabe des Gutachterausschusses!

Ludwigsplatz

Isenach

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?



Rittmannsperger Architekten GmbH

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?

Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

Grundsätzlich:
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert.

Durch Investitionen der öffentlichen Hand (Städtebauförderungsgelder) finden u.U. Bodenwertsteigerungen statt, also ohne Zutun der privaten Hand.

Gesetzgeber fordert:
Eigentümer sollen ebenfalls zur Finanzierung der Sanierung beitragen.

Während der gesamten Laufzeit des Sanierungsverfahrens keine Erhebung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen

Römerplatz

Obermarkt

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

2. Was ist der Ausgleichsbetrag nach § 154 ff BauGB?

Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

Derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung *(§ 162 BauGB)* bzw. zum Zeitpunkt der Abschluss-erklärung *(§ 163 BauGB)* Eigentümer ist.

Grundsätzlich ausgleichsbetragspflichtig sind auch Eigentümer von Grundstücken, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind
(→ nämlich dann, wenn diese „privat“ genutzt werden können).

Beispiele:
gemeindeeigenes Wohnhaus, kircheneigenes Pfarrhaus etc.

Von der Erhebung des Ausgleichsbetrages kann **abgesehen** werden:

- bei Grundstücken, die im Eigentum der Gemeinde stehen und dadurch Schuldner und Gläubiger identisch sind,
- aufgrund der sog. Bagatellklausel *(§ 155 Abs. 3 BauGB)*
- im Einzelfall, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist *(§ 155 Abs. 4 BauGB)*

Römerstraße 17
vorher/nachher

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

3. Möglichkeiten der Erhebung des Ausgleichsbetrages

1. Der Ausgleichsbetragsbescheid – der Regelfall

2. Die Ablösevereinbarung

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

3. Möglichkeiten der Erhebung des Ausgleichsbetrages

a) Ausgleichsbetragsbescheid (§ 154 Abs. 4 BauGB)

- Entsteht nach Abschluss der Sanierung
- Einzelgutachten erforderlich
- Pflicht zur Anhörung der AB-Pflichtigen und Erörterung der Ermittlung des Ausgleichsbetrages
- AB endgültig, Nacherhebung nicht möglich
- Bescheid ist Verwaltungsakt; Widerspruch und Klagemöglichkeit, keine aufschiebende Wirkung

Im Einzelfall:
- Umwandlung in Tilgungsdarlehen
- Stundung des Ausgleichsbetrages
- Härtefallregelung

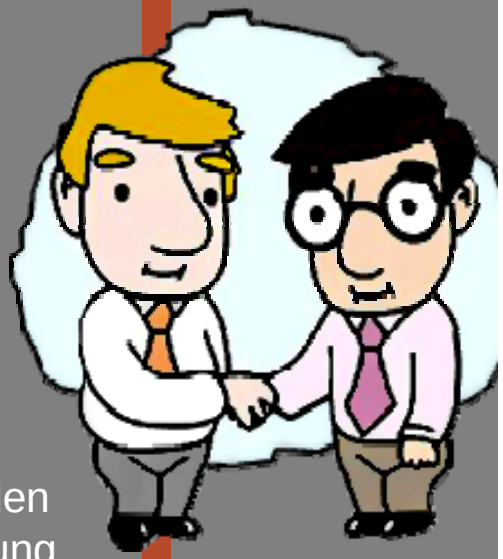
Ausgleichsbetrag muss (bis auf Eigenanteil Stadt) komplett an Fördermittelgeber zurückerstattet werden, d.h. eine Reinvestition der Mittel in Bad Dürkheim ist nicht mehr möglich!

Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

3. Möglichkeiten der Erhebung des Ausgleichsbetrages

b) Ablösevereinbarung (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- Kann vor Abschluss der Sanierung zugelassen werden (Ermessensentscheidung der Gemeinde)
- **Freiwillige** Vereinbarung in beiderseitigem Einvernehmen (Vertrag)
- AB endgültig, Nacherhebung nicht möglich
- Grundstück unterliegt weiterhin dem Sanierungsrecht,
- Förderung weiterhin möglich



Vorteile der Ablösevereinbarung:

- Freiwilligkeit steht an erster Stelle, es kann niemand gezwungen werden
- Angenehmere „Verhandlungsatmosphäre“ als bei der Bescheiderhebung
- Verringerung Verwaltungsaufwand, da Rechtssicherheit für beide Seiten
- Investitionssicherheit für Privat, da Nacherhebung nicht mehr möglich ist

Einnahmen verbleiben in Bad Dürkheim und müssen nicht an den Fördermittelgeber zurück überwiesen werden, denn sie können weiterhin in private und öffentliche Maßnahmen in der Stadtsanierung reinvestiert werden!

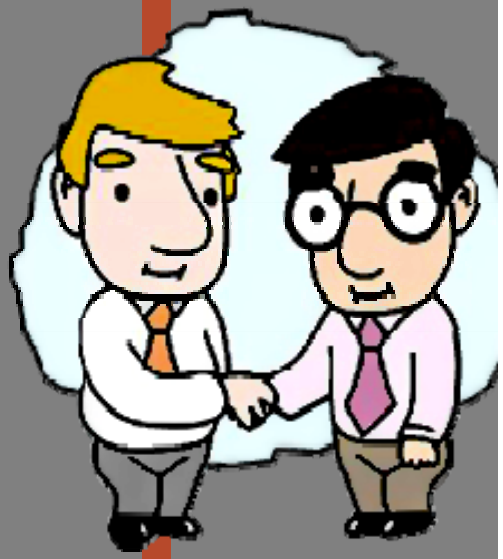
Sanierungsgebiet Bad Dürkheim - Stadtmitte

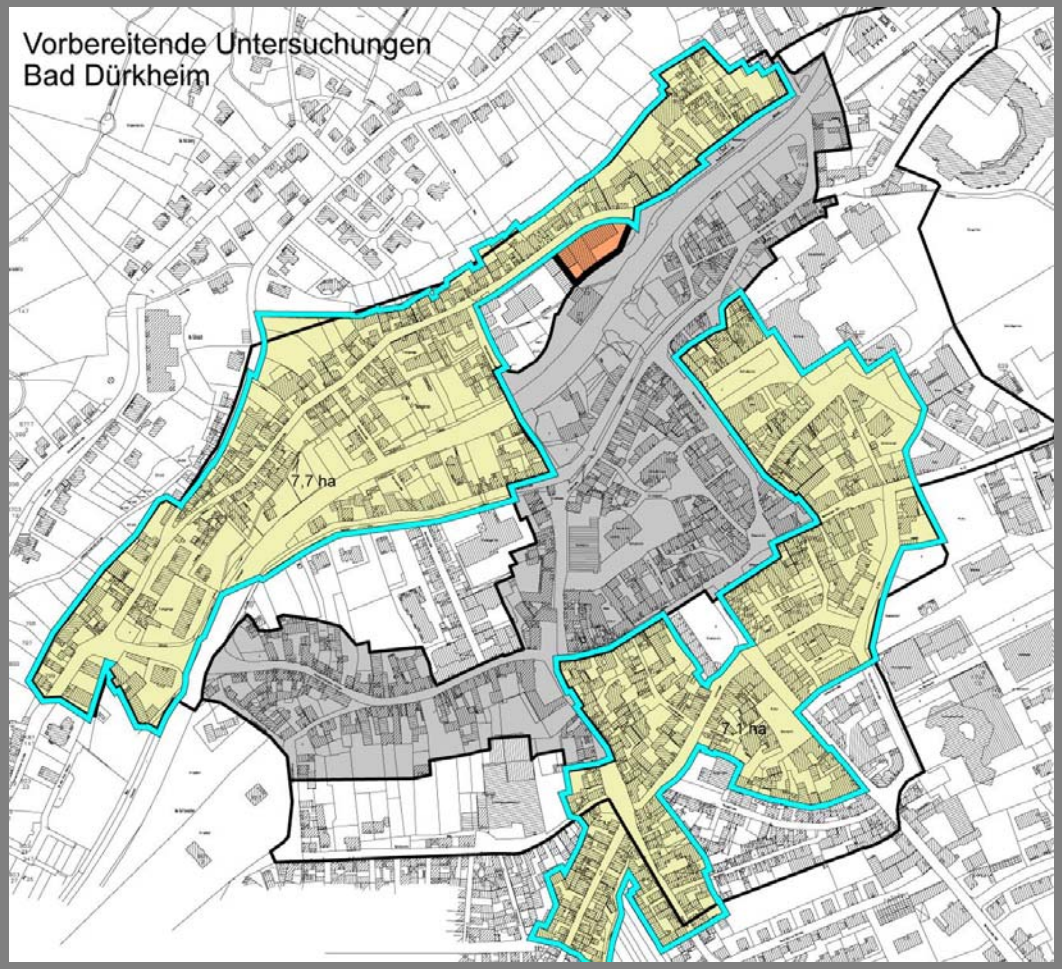
3. Vorteile der frühzeitigen Ablösevereinbarung

a.) Freiwilligkeit, kein Zwang

b.) zur Zeit günstige Zinskonditionen am Markt

c.) Im Einzelfall Möglichkeit von Zahlungserleichterungen



Einnahmen verbleiben in Bad Dürkheim und müssen nicht an den Fördermittelgeber zurück überwiesen werden, denn sie können weiterhin in private und öffentliche Maßnahmen in der Stadt-sanierung reinvestiert werden!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit