

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM - STADTMITTE

INFORMATIONSVORANSTALTUNG STADTRAT BAD DÜRKHEIM AM 08.02.2022
ÜBER 30 JAHRE STADTSANIERUNG – EINE ERFOLGREICHE STADTREPARATUR!



RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM - STADTMITTE

INFORMATIONSVORANSTALTUNG STADTRAT BAD DÜRKHEIM AM 08.02.2022
ÜBER 30 JAHRE STADTSANIERUNG – EINE ERFOLGREICHE STADTREPARATUR!



INHALTSVERZEICHNIS



1. HISTORIE DER STADTSANIERUNG 1986 – 2021
Vorstellung Ergebnisse Rahmenplanung 1986 – 1989
2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN:
Umgestaltung B 37
Plätze und Freiflächen
Straßen und Wege
Private Maßnahmen
Stadtbildpflegefonds / InnenStadtEntwicklungs-Fonds
3. GESAMTINVESTITIONEN
4. RECHTLICHE BEDEUTUNG STADTSANIERUNG
5. SANIERUNGSRECHTLICHER AUSGLEICHSBETRAG
6. DER AUSGLEICHSBETRAGSBESCHEID
7. DAS ZONALE WERTGUTACHTEN
8. AUSBLICK / ZEITSCHIENE

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

1. HISTORIE DER STADTSANIERUNG



- Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung 1986

Ergebnisse (u.a.):

- teilweise überalterte Bausubstanz
 - Modernisierungstau
 - unzeitgemäße bauliche Nutzung
 - hohe Verkehrsbelastung
 - erneuerungsbedürftige
 - Erschließungsanlagen/Infrastruktur
-
- Förmliche Festlegung 1989
 - Erweiterung des Sanierungsgebietes 2002 und 2005
(Nordbereich und Südbereich)
 - Aufhebung Sanierungssatzung 31.12.2021

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

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



Bundesstraße B 37

Schlosskirchenbereich mit Kirchgasse



Römerplatz

Stadtplatz und Obermarkt

Schlossplatz



Ludwigsplatz

Weinstraße Nord

Eichstraße / Gerberstraße / Schlachthausstr.



Kaiserslauterer Straße / Gaustraße

Umgestaltung der Isenach

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Städtebauliche Umgestaltung der Bundesstraße 37

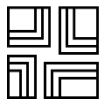


SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Städtebauliche Umgestaltung der Bundesstraße 37





SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Städtebauliche Umgestaltung der Bundesstraße 37



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Schlosskirchenbereich mit Kirchgasse



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Schlosskirchenbereich mit Kirchgasse



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Römerplatz



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Römerplatz



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Stadtplatz und Obermarkt

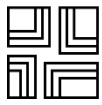


SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Stadtplatz und Obermarkt





SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Schlossplatz



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Schlossplatz



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Ludwigsplatz



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Ludwigsplatz



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Weinstraße Nord



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Weinstraße Nord



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Eichstraße / Gerberstraße / Schlachthausstraße



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Eichstraße / Gerberstraße / Schlachthausstraße



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Kaiserslauterer Straße / Gaustraße



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Kaiserslauterer Straße / Gaustraße



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Umgestaltung der Isenach im Sanierungsgebiet



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Umgestaltung der Isenach im Sanierungsgebiet



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

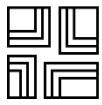
Zahlreiche Maßnahmen im **privaten** Bereich wurden mit Städtebauförderungsmitteln durchgeführt (u.a.):



Kaiserslauterer Straße 32 Vorderhaus vorher



Kaiserslauterer Straße 32 Vorderhaus nachher



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN



Kaiserslauterer Straße 32 Hinterhaus: vorher



Kaiserslauterer Straße 32 Hinterhaus: nachher

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN



Weinstraße Nord 5 vorher



Weinstraße Nord 5 nachher

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

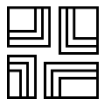


Kirchgasse 11 vorher/nachher



Kirchgasse 3 vorher/nachher





SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN



Kirchgasse 9 vorher/nachher



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN



Römerstraße 15 vorher/nachher



Kirchgasse 12 / Weinstraße Nord 7 vorher/nachher



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

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

LIEGENSCHAFT	SANIERUNG	
	von	bis
Weinstraße Nord 5	1990	1991
Kirchgasse 3	1991	1995
Kaiserslauterer Straße 32	1991	1996
Weinstraße Nord 33	1993	1995
Kirchgasse 9	1994	1997
Schulgasse 8	1995	1997
Kirchgasse 12 / Weinstraße Nord 7	1996	1999
Kirchgasse 13	1997	2002
Kaiserslauterer Straße 32 (Rückgebäude)	2000	2002

LIEGENSCHAFT	SANIERUNG	
	von	bis
Römerstraße 17	2003	2005
Schlachthausstraße 3d	2003	2005
Kaiserslauterer Straße 24	2004	2006
Römerstraße 15	2004	2006
Marktgasse 9	2005	2006
Kirchgasse 14	2005	2007
Kirchgasse 11	2008	2009
Römerplatz 9-11	2011	2020

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

2. DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN

Stadtbildpflegefonds / InnenStadtEntwicklungs-Fonds



Schillerstraße 7 vorher/nachher



Eichstraße 16 vorher/nachher



Friedhofstraße 8 vorher/nachher



Stadtplatz 1 vorher/nachher



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

3. GESAMTINVESTITIONEN

Gesamtinvestitionskosten Stadtsanierung 1986 - 2021

Gesamtinvestitionen:

- Öffentliche Maßnahmen:	30.562.000 €	
- Private Maßnahmen:	52.159.000 €	
- Stadtbildpflegefonds:		<u>2.073.000 €</u>
gesamt:	<u>82.721.000 €</u>	

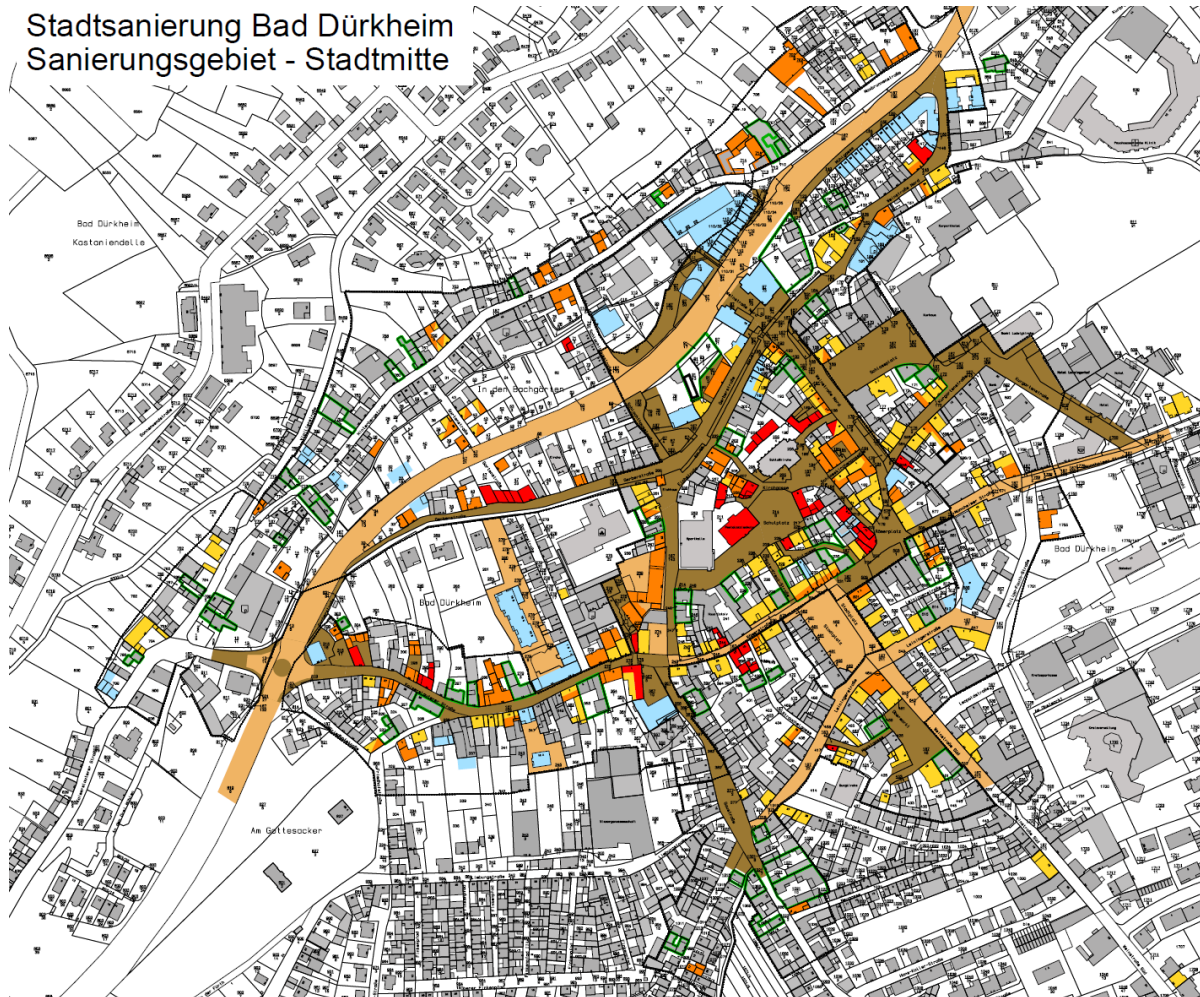
Zuwendungen Städtebauförderung:

- Zuwendung Bund:	2.112.287 €	
- Zuwendung Land RP:	6.581.833 €	
- Eigenanteil Stadt DÜW:	<u>6.043.251 €</u>	
gesamt:	14.737.371 €	
- Eigenanteil Stadtbildpflegefonds Stadt DÜW:		<u>411.370 €</u>

Verhältnis Eigenanteil Stadt DÜW zu Gesamtinvestitionen: 1 : 13,68

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

Stadtsanierung Bad Dürkheim
Sanierungsgebiet - Stadtmitte



Durchgeführte
Maßnahmen 1989-2021

Legende

-  Modernisierung mit Förderung
-  Modernisierung ohne Förderung
-  Modernisierung ohne Förderung
mit Stadtbildpflege-/
InnenStadtEntwicklungs-Fonds
-  Stadtbildpflege-/
InnenStadtEntwicklungs-Fonds
-  Neubau
-  laufende Beratungen
-  Freiflächengestaltung mit
Städtebauförderung
-  Freiflächengestaltung ohne
Städtebauförderung
- Grenze Sanierungsgebiet

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

4. RECHTLICHE BEDEUTUNG STADTSANIERUNG (SANIERUNGSVERFAHREN)

Art der Sanierungsverfahren:

Grundsätzlich 2 Verfahren:

Umfangreiches oder klassisches Sanierungsverfahren oder Regelverfahren

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung wird erwartet (umfangreiche mit Städtebauförderungsgeldern finanzierte und durchgeführte öffentliche Maßnahmen), also:
Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§152 - §156a BauGB),
d.h.: Anwendung der Regelungen über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Immer mit § 144 BauGB (Sanierungsgenehmigung):
genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

Gemeinde hat keinen Ermessungsspielraum bei der Wahl des Verfahrens.



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BauGB)?

Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BauGB)?

Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

Grundsätzlich:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert.

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BauGB)?

Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

Grundsätzlich:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert.

Das bedeutet:

- Durch Investitionen der öffentlichen Hand (Städtebauförderungsgelder) finden u.U. Bodenwertsteigerungen statt, die ohne Arbeits- und Kapitalaufwand der privaten Eigentümer*innen geschehen sind.
Sie sind den Eigentümer*innen quasi ohne eigenes Zutun „in den Schoß gefallen“.

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BauGB)?

Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

Grundsätzlich:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert.

Das bedeutet:

- Durch Investitionen der öffentlichen Hand (Städtebauförderungsgelder) finden u.U. Bodenwertsteigerungen statt, die ohne Arbeits- und Kapitalaufwand der privaten Eigentümer*innen geschehen sind.

Sie sind den Eigentümer*innen quasi ohne eigenes Zutun „in den Schoß gefallen“.

Deswegen:

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

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BauGB)?

Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

Grundsätzlich:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert.

Das bedeutet:

- Durch Investitionen der öffentlichen Hand (Städtebauförderungsgelder) finden u.U. Bodenwertsteigerungen statt, die ohne Arbeits- und Kapitalaufwand der privaten Eigentümer*innen geschehen sind.
Sie sind den Eigentümer*innen quasi ohne eigenes Zutun „in den Schoß gefallen“.

Deswegen:

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

Außerdem:

- Während des Sanierungsverfahrens keine Erhebung von Ausbaubeiträgen und Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz.

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BauGB)?

Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

Grundsätzlich:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert.

Das bedeutet:

- Durch Investitionen der öffentlichen Hand (Städtebauförderungsgelder) finden u.U. Bodenwertsteigerungen statt, die ohne Arbeits- und Kapitalaufwand der privaten Eigentümer*innen geschehen sind.
Sie sind den Eigentümer*innen quasi ohne eigenes Zutun „in den Schoß gefallen“.

Deswegen:

- Gesetzgeber fordert: Eigentümer*innen sollen ebenfalls zur Finanzierung der Sanierung beitragen

Außerdem:

- Während des Sanierungsverfahrens keine Erhebung von Ausbaubeiträgen und Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz.

Art der Berechnung

- Geschieht durch eine Wertlösung: Eigentümer*innen haben einen Ausgleich in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht. (§ 154 Abs. 1 BauGB)

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BauGB)?

Wie errechnet sich der Ausgleichsbetrag?

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 anrechenbare Beträge nach § 155 Abs.1 BauGB.

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BauGB)?

Wie errechnet sich der Ausgleichsbetrag?

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 anrechenbare Beträge nach § 155 Abs.1 BauGB.

Wichtig:

- Abschöpfung ausschließlich von Bodenwert- und nicht von Gebäudewerterhöhungen!
- (Gutachterausschuss geht von der hypothetischen Annahme aus, dass es sich um unbebaute Grundstücke handelt, die er bewertet. (lt. Bewertungsverordnung)
- Anfangs- und Endwert werden auf ein und denselben Tag ermittelt, der sog. Wertermittlungstichtag. Wertermittlungstichtag ist grundsätzlich der Tag des Abschlusses der Sanierung (§ 162 oder § 163 BauGB).

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BauGB)?

Wie errechnet sich der Ausgleichsbetrag?

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 anrechenbare Beträge nach § 155 Abs.1 BauGB.

Wichtig:

- Abschöpfung ausschließlich von Bodenwert- und nicht von Gebäudewerterhöhungen!
- (Gutachterausschuss geht von der hypothetischen Annahme aus, dass es sich um unbebaute Grundstücke handelt, die er bewertet. (lt. Bewertungsverordnung)
- Anfangs- und Endwert werden auf ein und denselben Tag ermittelt, der sog. Wertermittlungstichtag. Wertermittlungstichtag ist grundsätzlich der Tag des Abschlusses der Sanierung (§ 162 oder § 163 BauGB).

Wichtig:

- 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**.

Ermittlung ist grundsätzlich Aufgabe des Gutachterausschusses!

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BAUGB)?

Schema der sanierungsbedingten Wertermittlung

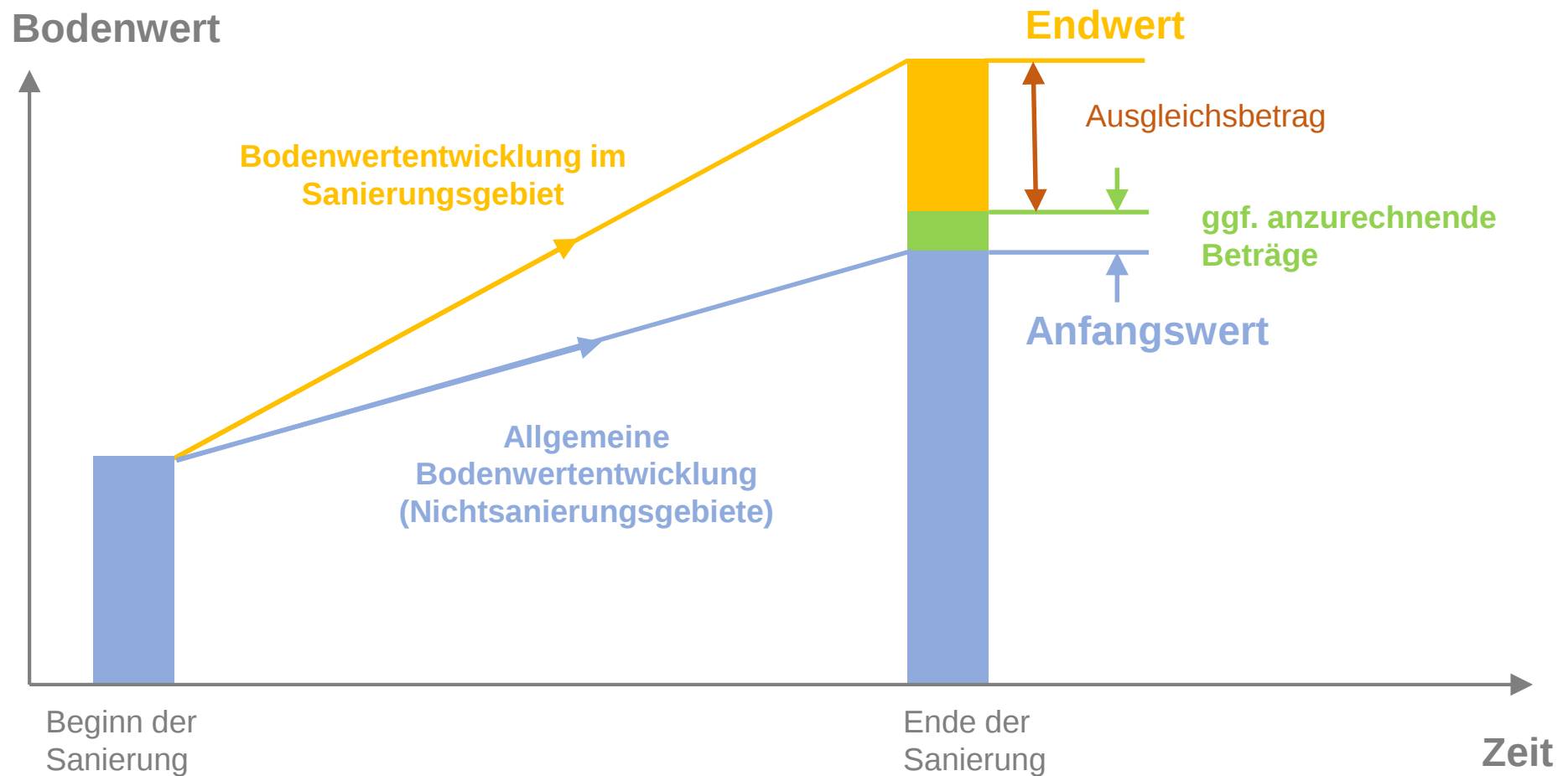


Abb.: Darstellung der Bodenwertentwicklung in Sanierungsgebieten

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BAUGB)?

Wann werden Ausgleichsbeträge erhoben?

1. Aufhebung der Sanierungssatzung

- nach Durchführung der Sanierung (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- bei Undurchführbarkeit der Sanierung (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- bei Aufgabe der Sanierungsabsicht (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

- Erhebung durch **Bescheid** (siehe Kapitel 4)



Marktgasse 9 vorher/nachher

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BAUGB)?

Wann werden Ausgleichsbeträge erhoben?

3. Bereits vor Abschluss der Sanierung durch freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages (§ 154 Abs.3 Satz 2 BauGB)

- Kann vor Abschluss der Sanierung zugelassen werden (Ermessensentscheidung der Gemeinde)
- Freiwillige Vereinbarung in beiderseitigem Einvernehmen, daher auch keine Widerspruchs-/Klagemöglichkeit, Verringerung des Verwaltungsaufwandes.
- Ausgleichsbetrag endgültig, Nacherhebung nicht möglich. Dadurch bessere Kalkulation für Investoren.
- Grundstück unterliegt weiterhin dem Sanierungsrecht,
- Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen auch weiterhin möglich
- Zeitnahe Refinanzierung von Sanierungsmaßnahmen aus Einnahmen Ablösevereinbarungen

Stadtsanierung Bad Dürkheim:

- Hiervon wurde bereits seit 2014 Gebrauch gemacht
- Über 70 Fälle, Einnahmen über 163.000 €



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BAUGB)?

Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

Die Person, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) bzw. zum Zeitpunkt der Abschlusserklärung (§ 163 BauGB) Eigentümer*in ist.

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BAUGB)?

Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

Derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) bzw. zum Zeitpunkt der Abschlusserklärung (§ 163 BauGB) Eigentümer*in ist.

Wichtig:

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

Beispiele: gemeindeeigenes Wohnhaus, kircheneigenes Pfarrhaus etc.

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

5. WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG NACH § 154 ff. BAUGESETZBUCH (BAUGB)?

Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

Derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) bzw. zum Zeitpunkt der Abschlusserklärung (§ 163 BauGB) Eigentümer*in ist.

Wichtig:

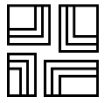
Grundsätzlich ausgleichsbetragspflichtig sind auch Eigentümer*innen von Grundstücken, **die öffentlichen Zwecken gewidmet** sind (→ nämlich dann, wenn diese „privat“ genutzt werden können).

Beispiele: gemeindeeigenes Wohnhaus, kircheneigenes Pfarrhaus etc.

Gemeinbedarfseinrichtungen oder -flächen, die durch ihre dauerhafte Zweckbindung für öffentliche Nutzungen dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen werden, unterliegen auch keiner sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, also auch kein Ausgleichsbetrag

Beispiel: Kindergarten, Gotteshäuser etc.

Sind Schuldner*innen und Gläubiger*innen ausgleichsbetragspflichtiger Grundstücke identisch, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben (aber interne Verrechnung bei Schlussabrechnung gegenüber dem Fördermittelgeber)



RITTMANNSPERGER

ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

6. DER AUSGLEICHSBETRAGSBESCHEID – DIE GESETZLICHE VORGABE

SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

6. DER AUSGLEICHSBETRAGSBESCHEID – DIE GESETZLICHE VORGABE

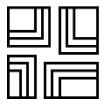
Ausgleichsbetragsbescheid (§ 154 Abs. 4 BauGB)

- Entsteht nach Abschluss der Sanierung
- Pflicht zur Anhörung der Stellungnahme und Erörterung des Ausgleichsbetrages
- Ausgleichsbetrag ist endgültig, Nacherhebung nicht möglich
- Bescheid ist Verwaltungsakt;
- Widerspruch und Klagemöglichkeit, keine aufschiebende Wirkung
- Umwandlung in Tilgungsdarlehen
- Stundung
- Härtefall
- Forderungsverjährung vier Jahre;
- Zahlungsverjährung nach fünf Jahren

Wichtig:

Einnahmen (Überschüsse) aus Ausgleichsbeträgen fließen
(ohne städtischen Eigenanteil) an den Fördermittelgeber zurück, d.h.:
**die Reinvestition der eingenommenen Mittel in das Sanierungsgebiet ist
nicht mehr möglich!**





SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

7. AUFBAU DES ZONALEN WERTGUTACHTENS UND ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBETRAGES

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Rheinland-Pfalz

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz,
Postfachstraße 4
76820 Landau in der Pfalz
Tel. 06341 149-0 Fax. 06341 149-299
E-Mail: vermka-rpf@vermkv.rp.de

Rheinland-Pfalz



Az.: GU 11/2011

GUTACHTEN

(zoniales Gutachten)

über die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte
für die Bemessung des Ausgleichsbetrages
gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
im Sanierungsgebiet von Bad Dürkheim
"Schwarzviertel Insel, Kaiserslauterer Straße"



SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

7. AUFBAU DES ZONALEN WERTGUTACHTENS UND ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBETRAGES

Vorgehensweise:

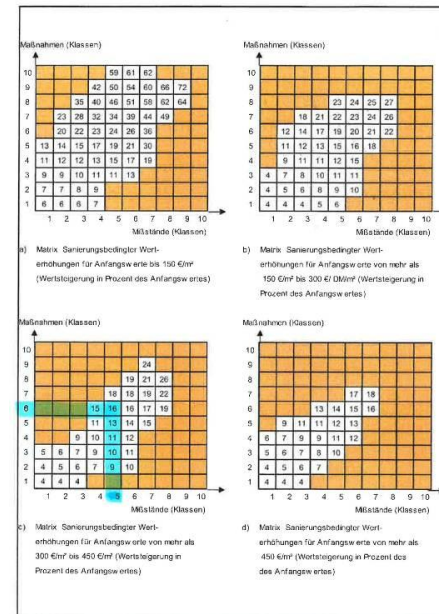
1. Schritt: Klassifizierung der tatsächlich vorhandenen Missestände in Matrix
 2. Schritt: Klassifizierung der tatsächlich durchgeführten Maßnahmen
 3. Schritt: Ermittlung des jeweiligen Klassenmittelwertes (Durchschnittswerts)
 4. Schritt: Übertragung der Durchschnittswerte in Klassifikationsrahmen
- ergibt prozentuale Wertsteigerung des Anfangswertes

Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Missestände** im „Modell Niedersachsen“

Komplex	Klasse	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	Intakt	überwiegend intakt	geringfügige Mängel	mehrere einzelne Mängel	geringfügige Instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	Instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen Instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	grundlegende Instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	grundlegende Instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig	
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungenügend	unzureichend	Grundstückserschließung ungenügend	erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	erschließungs- wie Verkehrs- und Entsorgungssituation unzureichend	erschließungs- wie Verkehrs- und Entsorgungssituation unzureichend	erschließungs- wie Verkehrs- und Entsorgungssituation unzureichend	unzureichende Gesamtsituation
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	für Wohnzwecke geeignet	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebeneinflüsse	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder sehr ausweichende bauliche Nutzung	Übermäßige Verdichtung	störnde Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbau-Substanz	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzureichende Verdichtung	unzureichende Verdichtung
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastrukturmängel	Verkehrssituation mit verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt unzureichend	Verkehrssituation insgesamt unzureichend	Verkehrssituation insgesamt unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fehlender Verkehrsüberlast, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung	

Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Maßnahmen** im „Modell Niedersachsen“

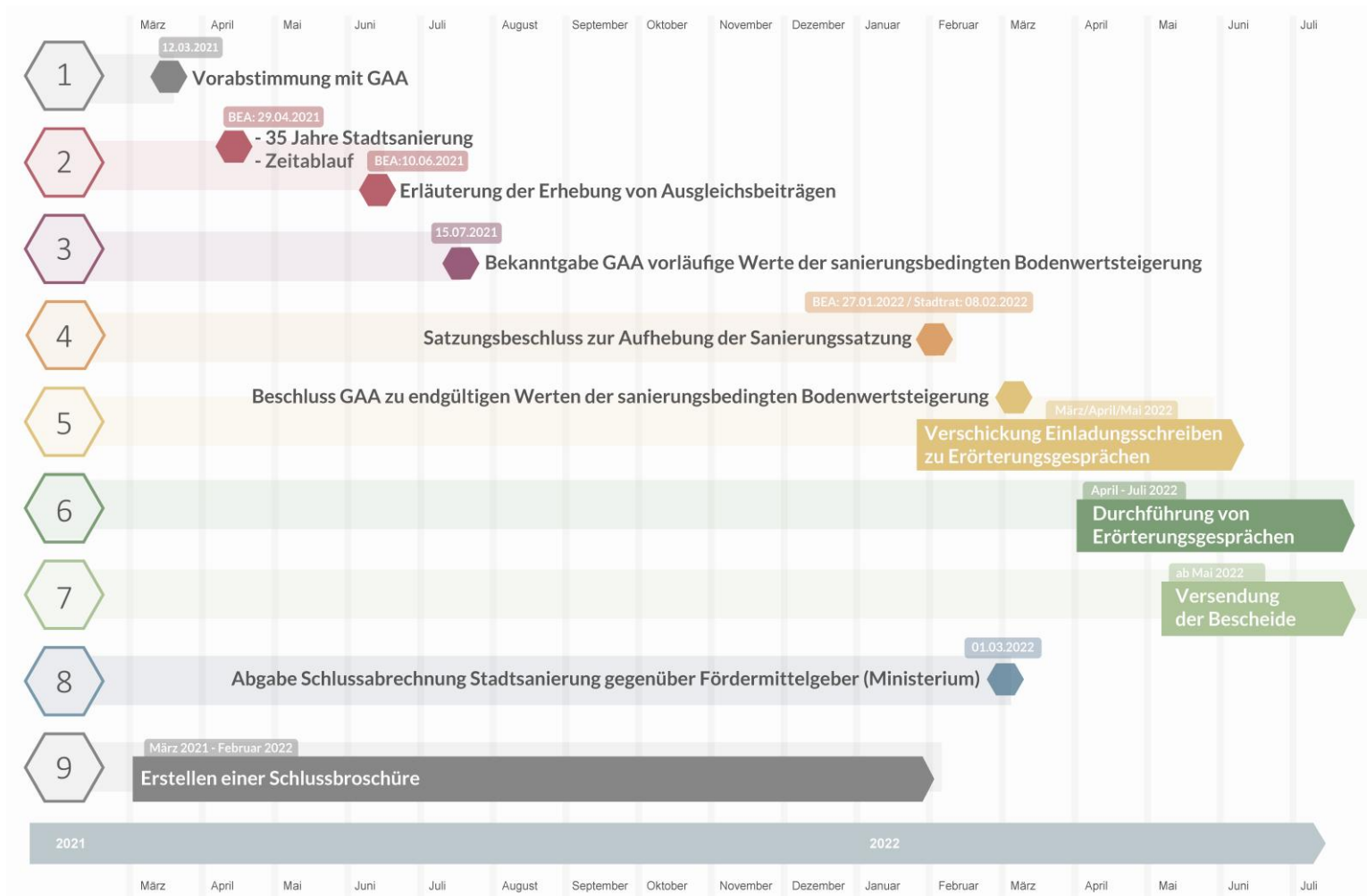
Komplex	Klasse	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzung	umfassende Modernisierungs- und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzung	Neubau	
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Verbesserung der Erschließungssituation	Verbesserung der Erschließungssituation	Verbesserung der Erschließungssituation	Verbesserung der Erschließungssituation	Verbesserung der Erschließungssituation	Verbesserung der Erschließungssituation	Verbesserung der Erschließungssituation
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen

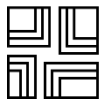


SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

8. AUSBLICK / ZEITSCHIENE

Zeitablauf zur Aufhebung der Sanierungssatzung und förderrechtlichem Abschluss der Stadtsanierung 2021:





SANIERUNGSGEBIET BAD DÜRKHEIM-STADTMITTE

8. AUSBLICK / ZEITSCHIENE

Broschüre



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

◀ Toiletten

il Cappuccino

buch-markt

buch-markt