

**Beschlussvorlage**☐ nichtöffentlich      öffentlich ☐

|                         |      |                      |                              |
|-------------------------|------|----------------------|------------------------------|
| Fachbereich/Sg.:<br>2.1 | Az.: | Datum:<br>28.09.2022 | Vorlage Nr.<br>2022/0203/2.1 |
|-------------------------|------|----------------------|------------------------------|

| Beratungsfolgen                |   | TOP | Termin     | Zuständigkeit | Abstimmung |
|--------------------------------|---|-----|------------|---------------|------------|
| Bau- und Entwicklungsausschuss | Ö |     | 08.09.2022 | Vorberatung   |            |

|          |   |  |            |              |  |
|----------|---|--|------------|--------------|--|
| Stadtrat | Ö |  | 11.10.2022 | Entscheidung |  |
|----------|---|--|------------|--------------|--|

**BETREFF**

Stadtsanierung

hier: Erläuterung der Ausgleichsbeträge

**Beschlussvorschlag:**

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für das Sanierungsgebiet Stadtmitte werden für die zu erhebenden Ausgleichsbeträge nach §154 BauGB übernommen.

**Bürgermeister/Dezernent:**

---



### **Begründung:**

Am 8. Februar 2022 hat der Stadtrat die Aufhebung der Sanierungssatzungen rückwirkend zum 31.12.2021 beschlossen.

Mit diesem Beschluss ist auch die Finanzierung der Sanierung mit Land und Bund abzurechnen.

Ein wesentlicher Teil in der Abrechnung sind die Einnahmen der Stadt durch Ausgleichsbeträge, die nach § 154 BauGB zu erheben sind. Der Ausgleichsbetrag beinhaltet nur die Bodenwerterhöhung, die durch die Sanierung bedingt ist. Allgemeine Veränderungen des Bodenwertes sind dabei nicht zu berücksichtigen.

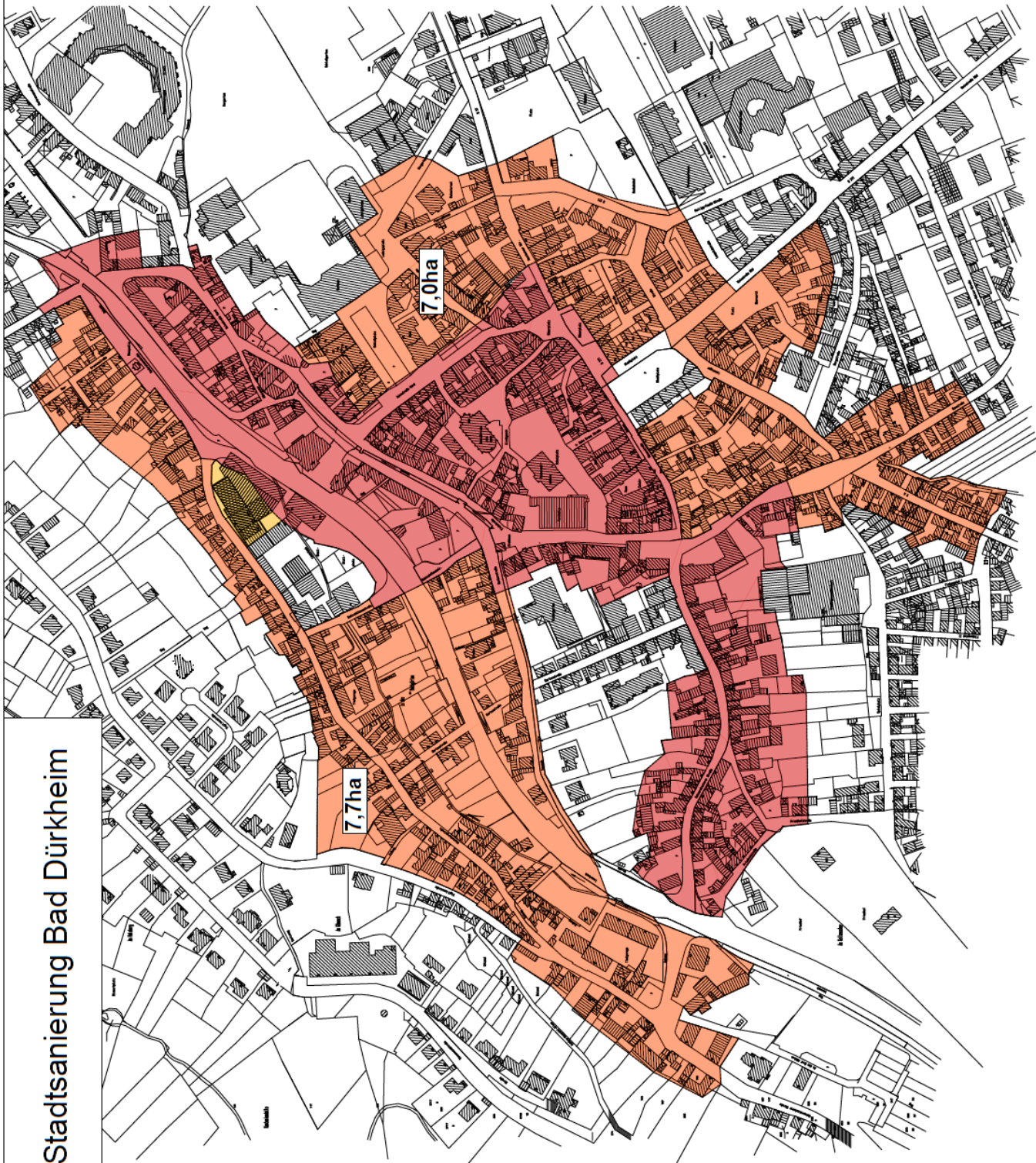
Um die Bodenwerterhöhung zu ermitteln, hat der Gutachterausschuss beim Vermessungs- und Katasteramt Neustadt den Anfangswert (Wert ohne Einfluss der Sanierung) und den Endwert (Einfluss der Sanierung) beschlossen. Die Differenz der beiden Werte ist die sanierungsbedingte Werterhöhung. Dieser Wert ist bei der Schlussabrechnung mit Bund und Land für den Ausgleichsbetrag zugrunde zu legen.

Beschließt die Stadt den Ausgleichsbetrag höher zu veranschlagen als die vom Gutachterausschuss ermittelte sanierungsbedingte Werterhöhung, ist dies nach § 154 BauGB nicht zulässig und wäre in einem Widerspruchsverfahren nichtig. Beschließt die Stadt einen niedrigeren Ausgleichsbetrag, würde trotzdem bei der Abrechnung mit Bund und Land der Wert des Gutachterausschusses angerechnet und die Stadt müsste die Differenz tragen.

Das Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird im Ausschuss nochmals in groben Zügen dargestellt.

Der Abschlussbericht mit den zonalen Werten soll laut Gutachterausschuss bis 8. September vorliegen. Dieser wird noch für die Sitzung eingearbeitet und danach in das Ratsinformationssystem zur abschließenden Beratung im Stadtrat eingestellt.

# Stadtsanierung Bad Dürkheim



## Abgrenzung des Sanierungsgebiets

- bestehendes Sanierungsgebiet festgelegt 1989
- 1. Erweiterung des Sanierungsgebiets 2002
- 2. Erweiterung des Sanierungsgebiets 2005
- Abgrenzung des Sanierungsgebiets (gesamt)



## Stadtsanierung Bad Dürkheim

|                           |                |               |                   |
|---------------------------|----------------|---------------|-------------------|
| Projekt                   | MM             | 36001 DUV     | Planummer         |
| Projektleitung            | MM / März 2019 | Projektnummer |                   |
| Bearbeiter/Datum          |                | Digital/Datum | Freigegeben/Datum |
| Stadt Bad Dürkheim        |                |               | 1:1.000 i.O.      |
| Beauftragter/Auftraggeber |                |               | Mediastad         |

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Grottel  
Bauordnung - Stadtplanung - Sanierungsplanung  
Ludwigstraße 1, 66253 Dürkheim  
Telefon: 06301 111 1000-12  
www.rechtsanwaelt.de

Die Planung ist eine Eigenleistung der Stadt Bad Dürkheim und darf ohne Genehmigung nicht vervielfältigt oder weitergegeben werden.