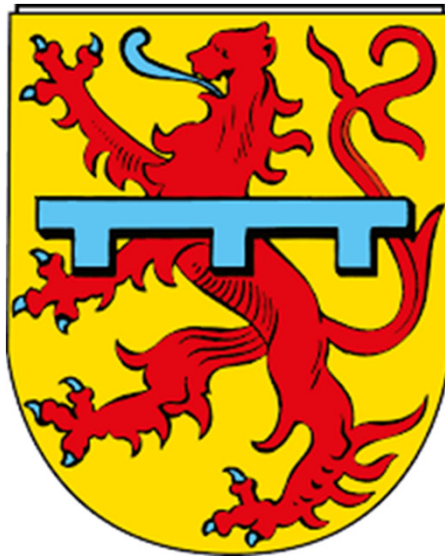


Stadtsanierung Zweibrücken SAN II Obere Vorstadt/Luitpoldstraße



Abrechnung des Sanierungsgebietes nach § 154 BauGB



Beschlüsse und Bekanntmachungen

► **Vorbereitende Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB**

Beschluss über die Vergabe der Vorbereitenden Untersuchungen vom 17.12.1997

Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen vom 08.07.1998

Öffentliche Bekanntmachung vom 03.04.1999

► **Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes**

Beschlussfassung vom 21.06.2000

Öffentliche Bekanntmachung vom 26.08.2000

1. Erweiterungssatzung

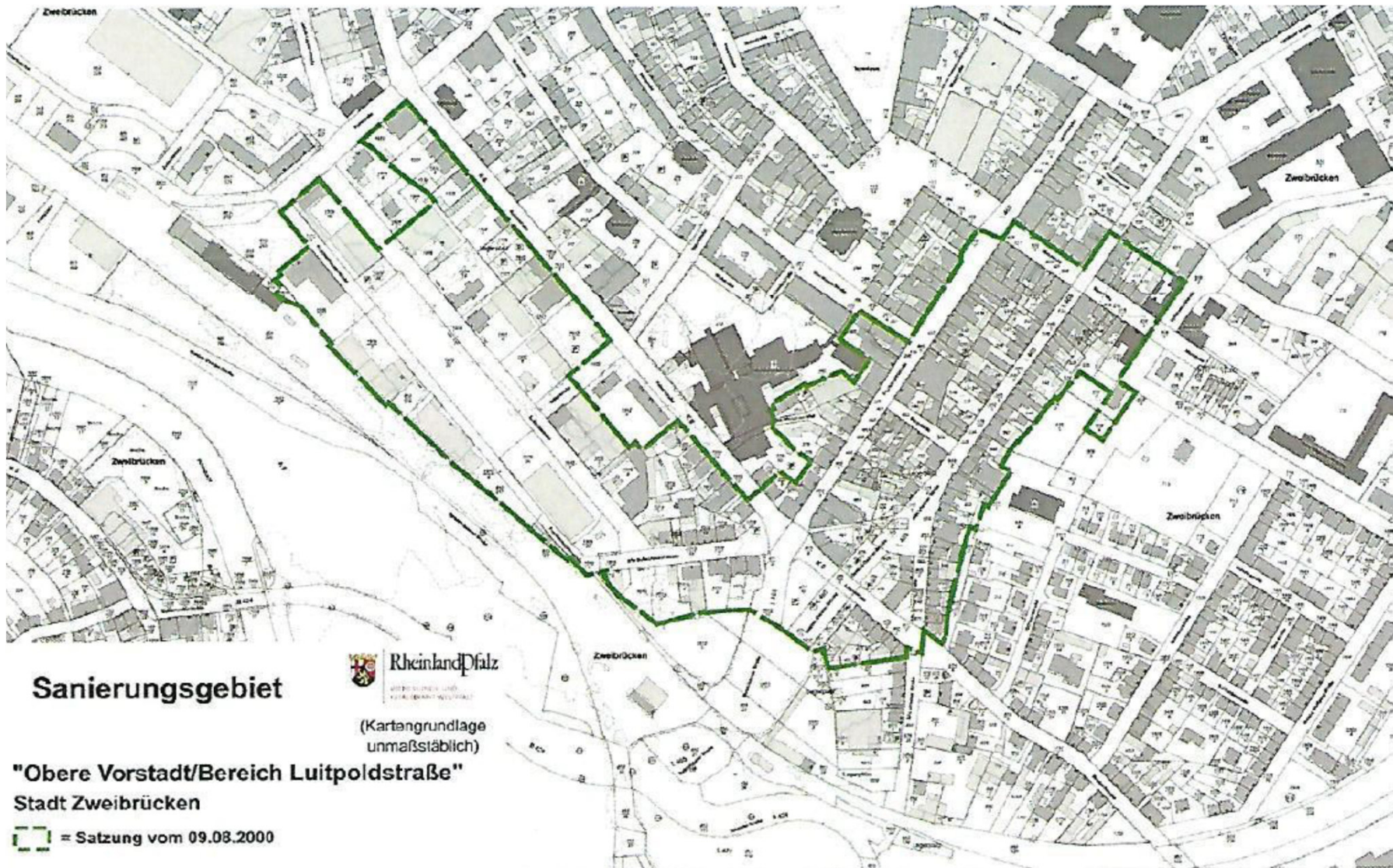
Beschluss vom 18.12.2002

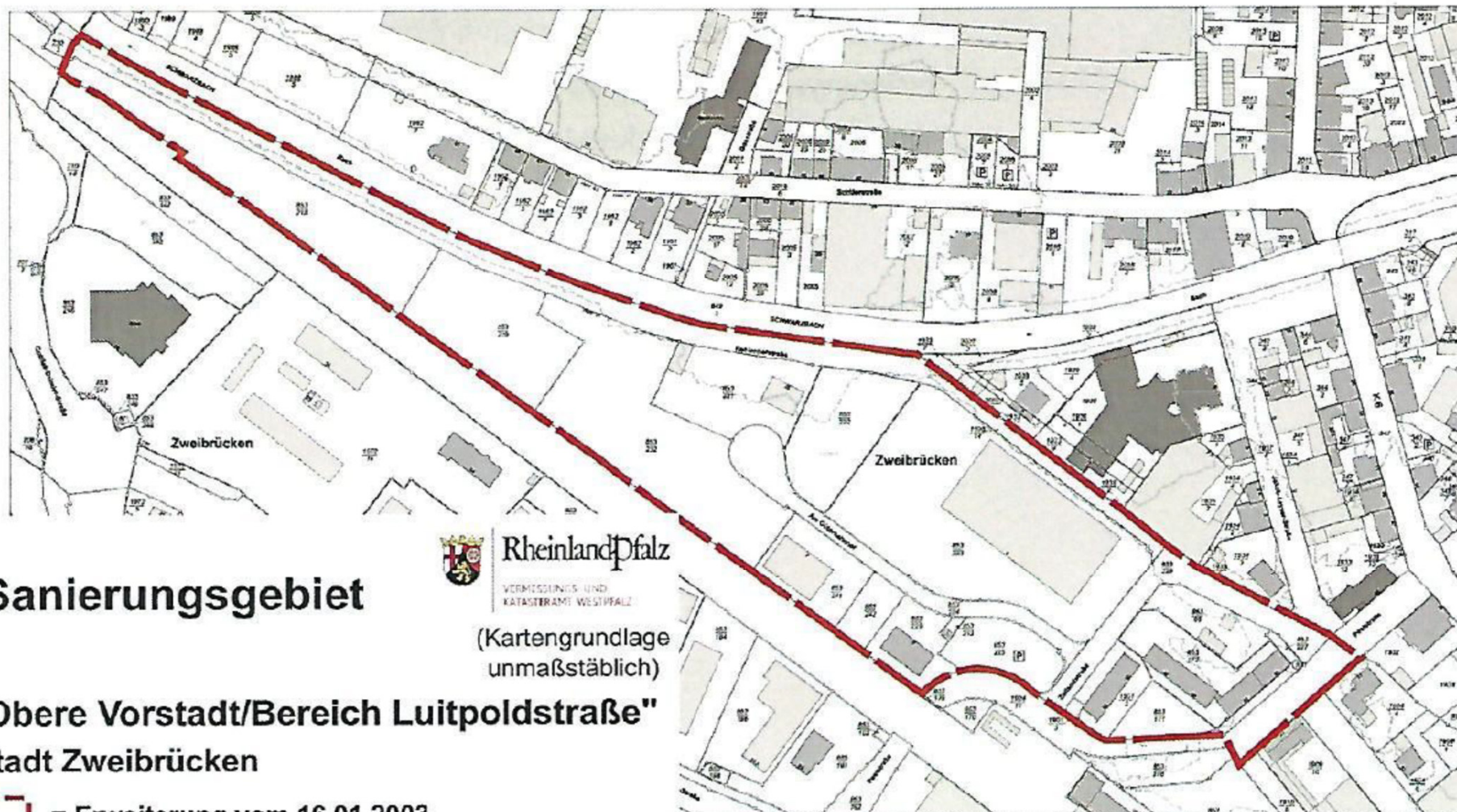
Öffentliche Bekanntmachung vom 18.01.2003

1. Teilaufhebung

Beschluss vom 08.06.2011

Öffentliche Bekanntmachung vom 18.06.2011





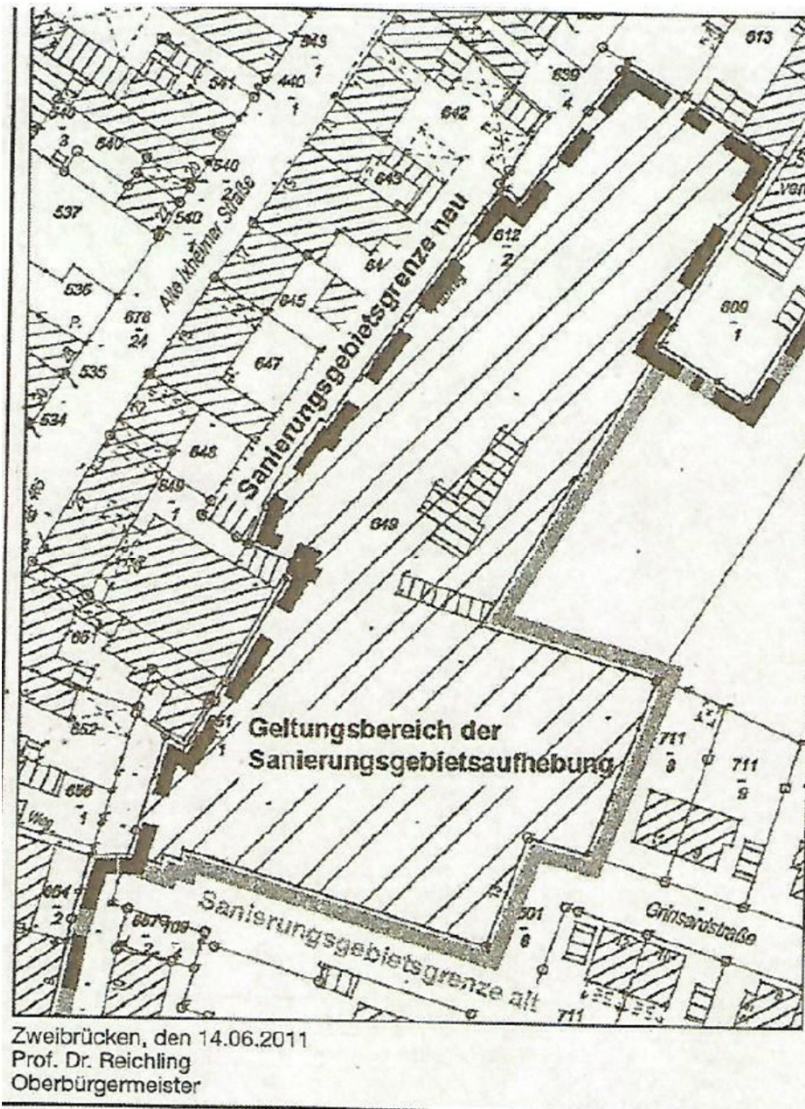
Sanierungsgebiet



(Kartengrundlage
unmaßstäblich)

"Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße"
Stadt Zweibrücken

 = Erweiterung vom 16.01.2003



Teilaufhebung ehem. Stadtgärtnerei



Aktueller Sachstand

▶ **Aufhebung des Sanierungsgebietes**

30.09.2020 Beschluss des Stadtrats

10.10.2020 öffentliche Bekanntmachung, damit Rechtskraft

▶ **Beauftragung des Gutachterausschusses**

17.09.2020 zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

September 2021 Vorlage des Gutachtens

▶ **Beauftragung des Grundbuchamtes**

Löschung der Sanierungsvermerke

▶ **Vorbereitung der Endabrechnung der Sanierungsmaßnahme**

Vorabstimmung mit dem Land – durch Stadt und Büro Deubert

▶ **Erhebung der Ausgleichsbeträge bei den Eigentümern**

Pflichtaufgabe der Stadt nach § 154 BauGB – demnächst durch Beitragsabteilung der Stadt



Ausgleichsbetrag

▶ **Erarbeitung Gutachten durch den Gutachterausschuss**

Das zonale Gutachten liegt vor. Bei Bedarf gibt es Einzelgutachten.

▶ **Grundstücksbezogene Aufarbeitung der Daten**

Daten zu Grundstücken, Eigentümern, Ausgleichsbetrag wurden aufgearbeitet.

▶ **Ausgleichsbetrag**

15 Wertzonen

Werte pro qm von 0,00 € - 10,40 €

▶ **Ausgleichsbetrag gesamt**

Betrag ermittelt: 293.915,55 €



Ausgleichsbetrag

► Information der Eigentümer mit Bürgerversammlung oder Anschreiben

Jedes private Grundstück unterliegt der Ausgleichsbetragspflicht.

Jeder Eigentümer erhält ein Anschreiben, das den Ausgleichsbetrag enthält und nach möglichen Anrechnungstatbeständen fragt.

► Anrechnungstatbestände nach § 155 Abs. 1 BauGB

Bodenwerterhöhungen, die bereits in anderen Verfahren berücksichtigt wurden

Bodenwerterhöhungen, die zulässiger Weise durch eigene Aufwendungen (Ordnungsmaßnahmen) bewirkt wurden

Bodenwerterhöhungen, die als Teil des Kaufpreises zulässigerweise entrichtet wurden



Ausgleichsbetrag

► Bei Bedarf Einzelgespräche mit den Betroffenen zur Erläuterung der Ermittlung und Prüfung von Anrechnungstatbeständen

► Erhebung des Ausgleichsbetrag mit Bescheid gem. § 154 BauGB –
Zahlungsfrist 1 Monat

Antrag des Eigentümers auf Tilgungsdarlehen nach § 154 Abs. 5 BauGB

Stundung oder Erlass gem. Vorschriften zu kommunalen Beiträgen gem. § 155 Abs. 5 BauGB



Die Abrechnung der Stadtsanierung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinden nach § 154 BauGB!

Das **BauGB** schreibt vor, dass im umfassenden Sanierungsverfahren nach § 154 BauGB, d.h. bei der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 zur Finanzierung der Sanierungskosten, die sonst von der Sanierung zu tragen sind, Ausgleichsbeträge erhoben werden, die den **sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen** entsprechen.

Die Ausgleichsbeträge werden von den Eigentümern erhoben, die von der Sanierung begünstigt sind.

**Zur Erhebung dieser Ausgleichsbeträge sind die
Gemeinden verpflichtet!**



Bewertung in Sanierungsverfahren durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Grundsätzlich erarbeiten die zuständigen Gutachterausschüsse die Gutachten für Ausgleichsbeträge (Rechtsgrundlage § 193 BauGB).

Warum Sanierung und Sanierungsbewertung?

Eine Sanierung unter dem städtebaulichen Aspekt dient dazu, ein bebautes Gebiet durch städtebauliche Maßnahmen (allgemein) hinsichtlich seiner Missstände zu verbessern:

- baulichen Struktur (sozial, hygienisch, wirtschaftlich, kulturell)
- Wirtschafts- und Agrarstruktur (Gemengelage)
- Siedlungsstruktur (Baulücken)
- Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erhaltung, Erneuerung, Entwicklung von Ortsteilen
- Gestaltung des Ortsbildes
- Zukunftssicherung



Ordnungsmaßnahmen

- ✓ Bodenordnung einschließlich Grundstückserwerb
- ✓ Umzug von Bewohnern und Betrieben
- ✓ Freilegung von Grundstücken
- ✓ Herstellung und Änderung von Erschließungsstraßen
- ✓ Sonstige Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen ...

Baumaßnahmen

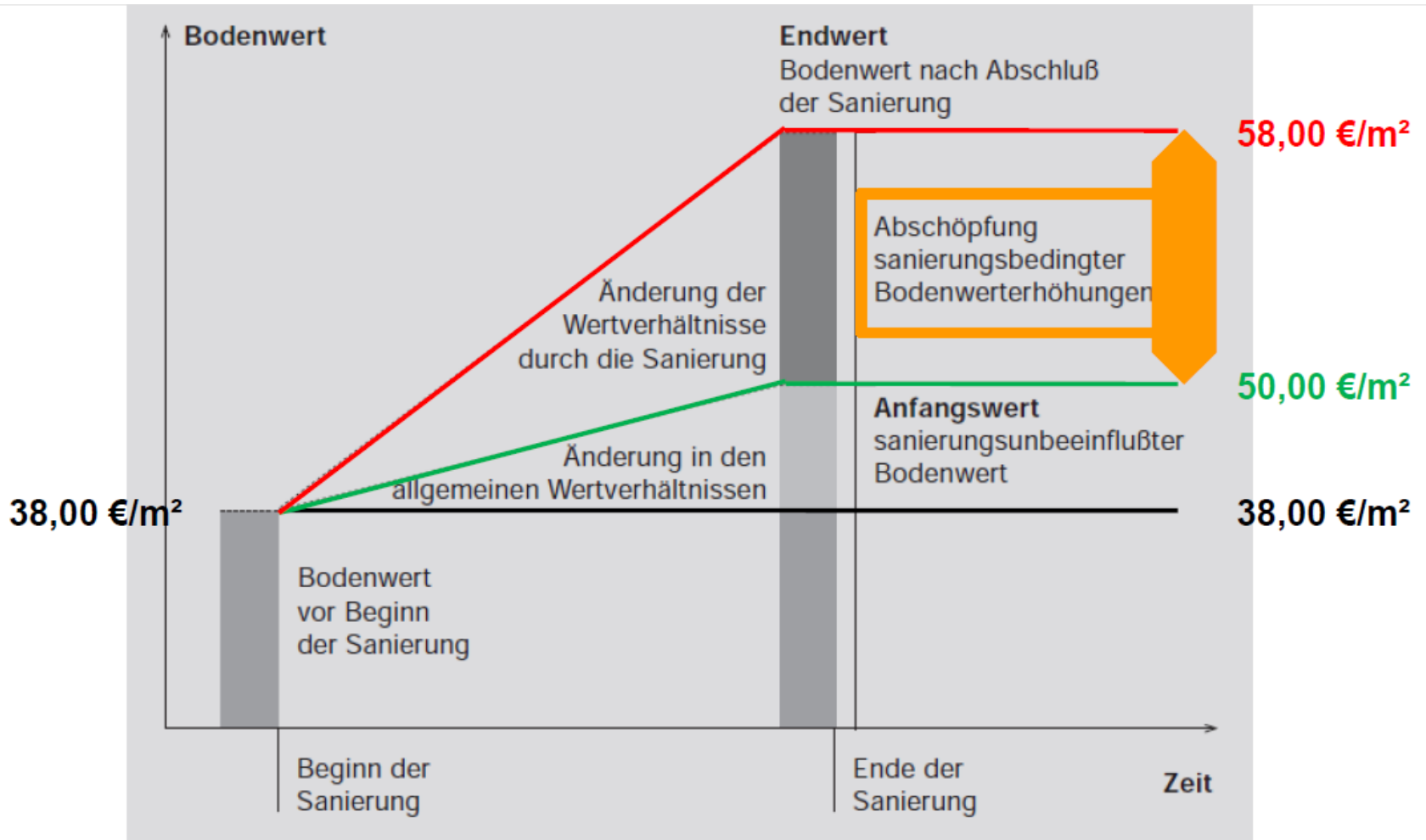
- ✓ Modernisierung und Instandsetzung
- ✓ Neu- und Ersatzbebauung
- ✓ Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen



Städtebauliche Maßnahmen erwirken regelmäßig Strukturverbesserungen und erhöhen somit den Wert des Bodens im Sanierungsgebiet.

Eigentümer/innen eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes haben zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Die Ausgleichsbeträge sind in der Regel niedriger, als die tatsächlichen Ausbaubeiträge!





Was ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung?

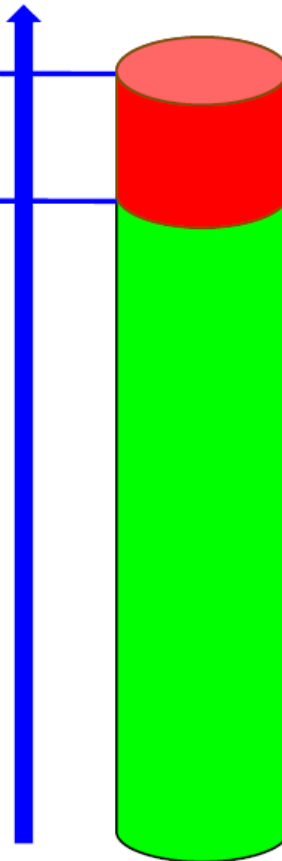
Beispiel:

Der **Endwert** ist der Bodenwert, der sich zum Stichtag Aufhebungssatzung durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.

58.- €/m²

50.- €/m²

Der **Anfangswert** ist der Bodenwert, der sich zum Stichtag der Aufhebungssatzung ergibt, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.



sanierungsbedingte
Bodenwerterhöhung



Bestimmung der Anfangswerte in der Sanierung

Anfangsbasis sind die sanierungsunbeeinflussten **Bodenrichtwerte** (BRW) aus der Zeit vor der Einleitung des Sanierungsverfahrens, die über einen sanierungsunbeeinflussten Bodenpreisindex hochgerechnet werden (zum damaligen Zeitpunkt waren die BRW noch ohne sanierungsbedingten Einfluss).

Stützung und Plausibilisierung durch Kauffälle unbebauter und bebauter Grundstücke.



Die **Bodenrichtwertzonen** sind zur Bestimmung der Anfangswerte in der Regel **zu wenig detailliert**. Deshalb sind ausgehend von den Bodenrichtwertzonen **kleinräumigere Wertzonen zu bilden** (zonales Gutachten) und diese an die bestehenden **BRW anzupassen**.



Bestimmung der Endwerte

1. Kauffälle unbebauter Grundstücke
2. Kauffälle bebauter Grundstücke
3. Kanngießer / Bodenstein
(Niedersachsenmodell)
4. Komponentenmethode (Neuwieder Modell)



Matrix für die Missstände

Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung- (bauliche Substanz der Gebäude)	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig
(Gebiet)				x							
(2) Struktur- Eigentumsverhältnisse (Zugänglichkeit), Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungswie Ver- und Einrichtungsanlagen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
(Objekt)				x							
(3) Nutzung- Verdichtung, Gemengelage (Art + Maß der baul. Nutzung, Beschaffenheit)	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbauseubstanz	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
(Objekt)				x							
(4) Umfeld- Verkehr, Infrastruktur (Grünanlagen, äußere Erschl., KiGA, KiTa)	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung
(Gebiet)				x							

Mittel (1) = 3,0

Mittel (2) = 3,0

Mittel (3) = 3,0

Mittel (4) = 3,0

Gesamtmittel MI = 3,0



Matrix für die Maßnahmen

Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung- (bauliche Substanz der Gebäude)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
(Gebiet)				x							
(2) Struktur- Eigentumsverhältnisse (Zugänglichkeit), Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen (Ausbau der Straße nach KAG)	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung) (Ausbau der Straße nach BauGB)
(Objekt)				x							
(3) Nutzung- Verdichtung, Gemengelage (Art + Maß der baul. Nutzung, Beschaffenh.)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
(Objekt)				x							
(4) Umfeld- Verkehr, Infrastruktur (Grünanlagen, äußere Erschl., KiGA, KiTa)	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrs-umleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
(Gebiet)				x							

Mittel (1) = 3,0

Mittel (2) = 3,0

Mittel (3) = 3,0

Mittel (4) = 3,0

Gesamtmittel MA = 3,0



Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen

10										
9				32	34	36	46			
8			28	30	31	33	38			
7		13	19	22	26	28	37			
6		12	15	17	20	22				
5		12	12	14	16	18				
4	8	9	10	12	13	15				
3	6	7	8	10	11	12				
2	5	6	7	8	9	11				
1	5	5	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Misstände (Klassen)									

► Matrix sanierungsbedingter Werterhöhung für Anfangs- und Endwerte von **100,- €/m²** bis **200,- €/m²** (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswertes)

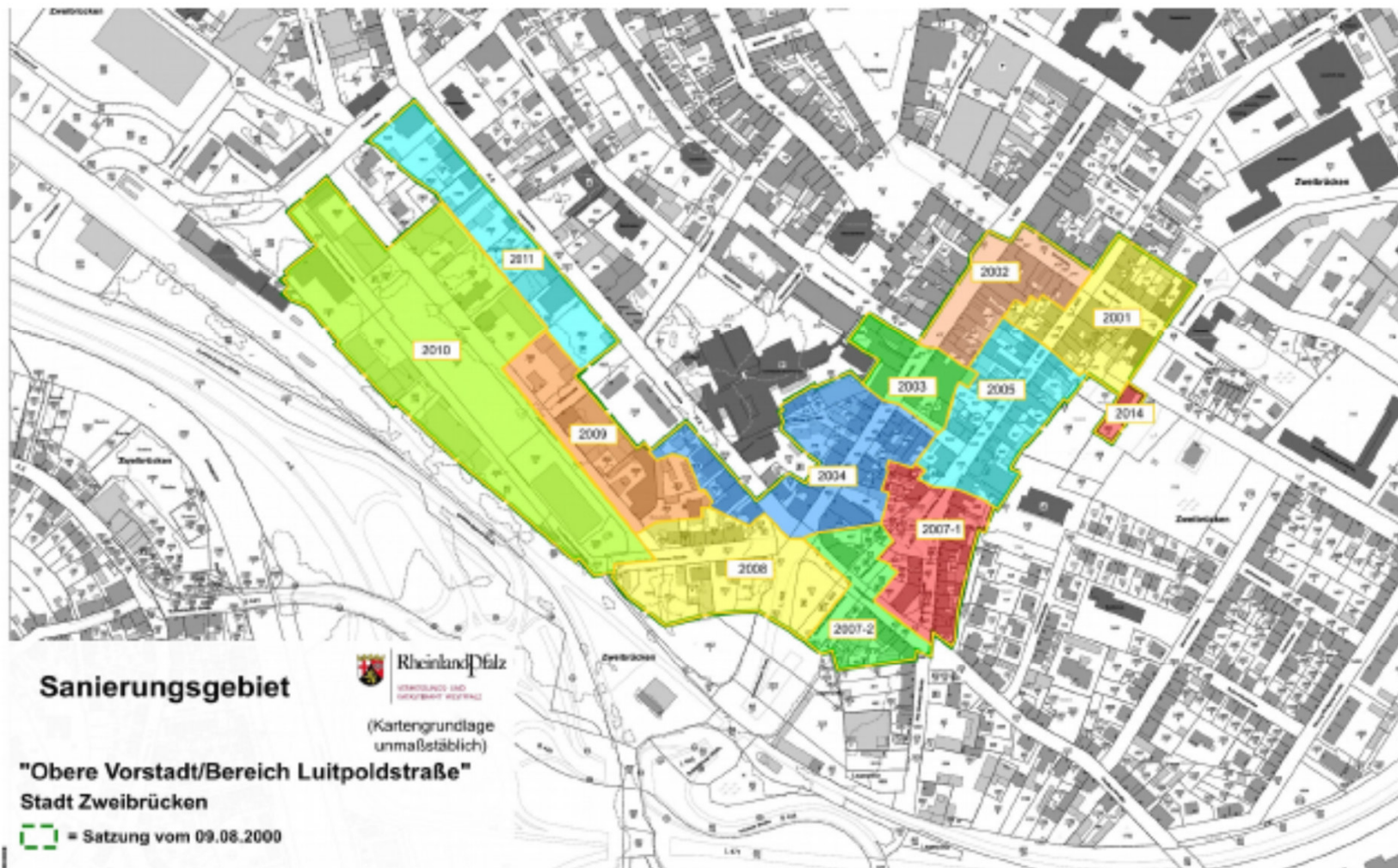


Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet

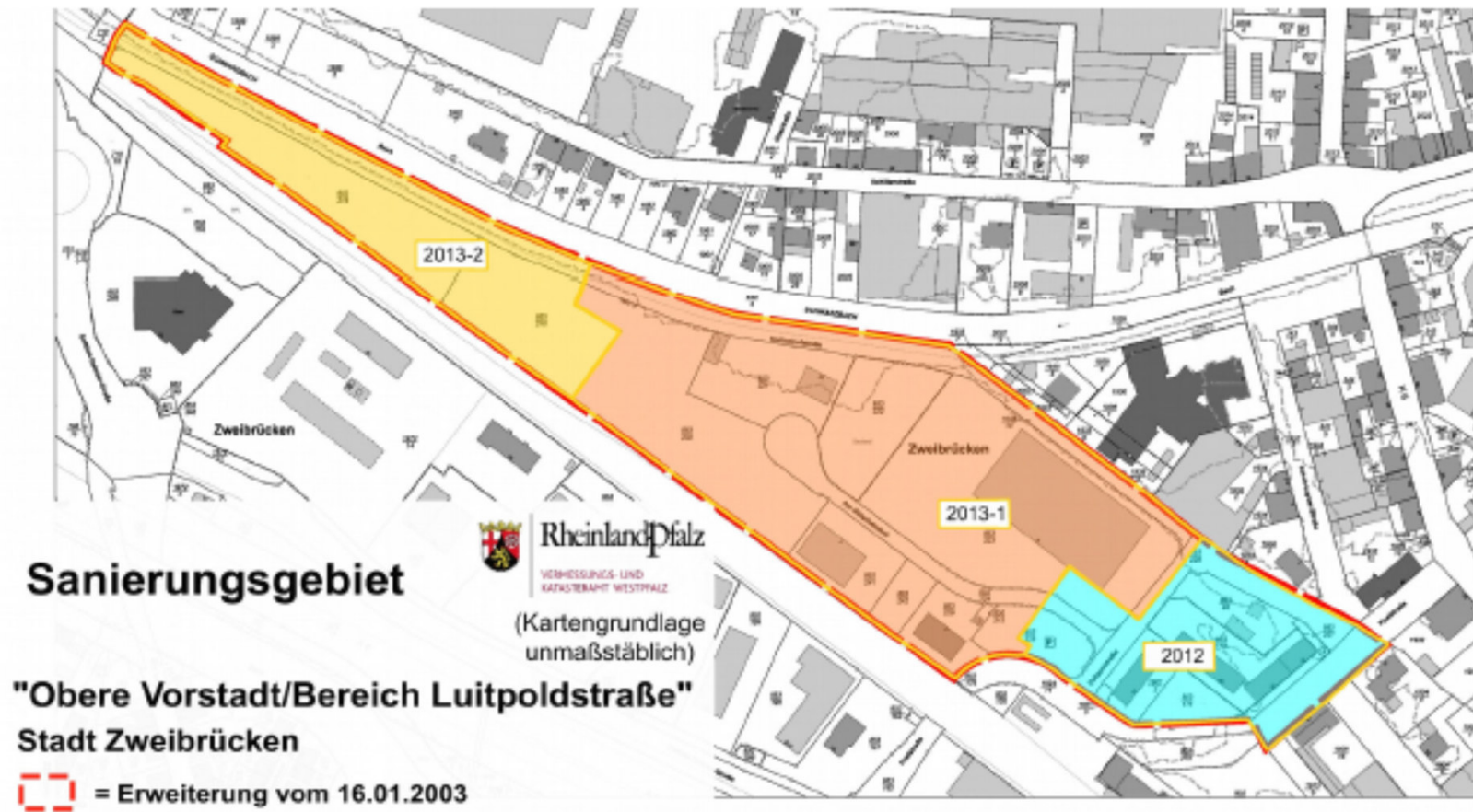


Abbildung 17: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen im Erweiterungsgebiet