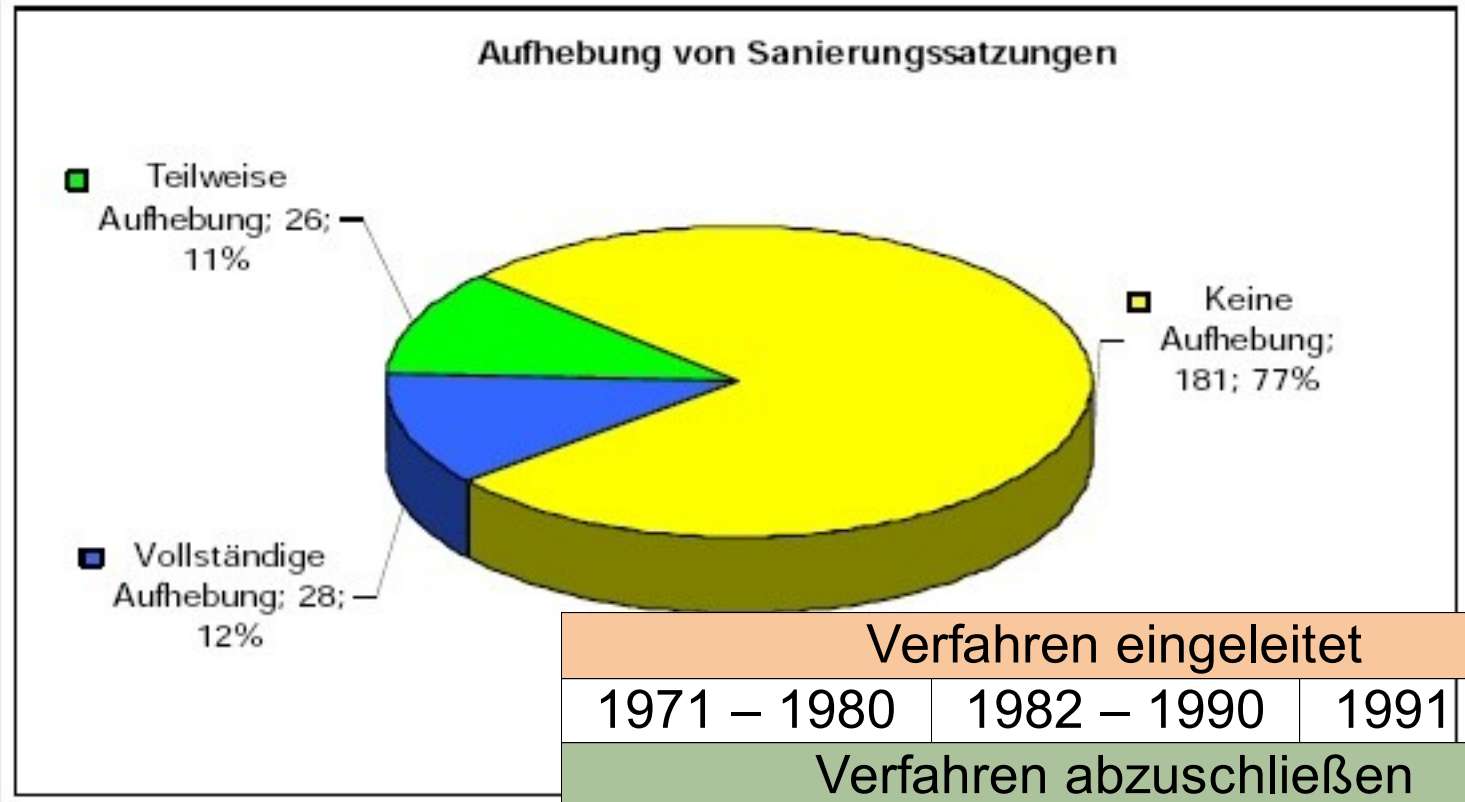
Ermittlung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Otterbach

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT WESTPFALZ

Ausgleichsbetrag



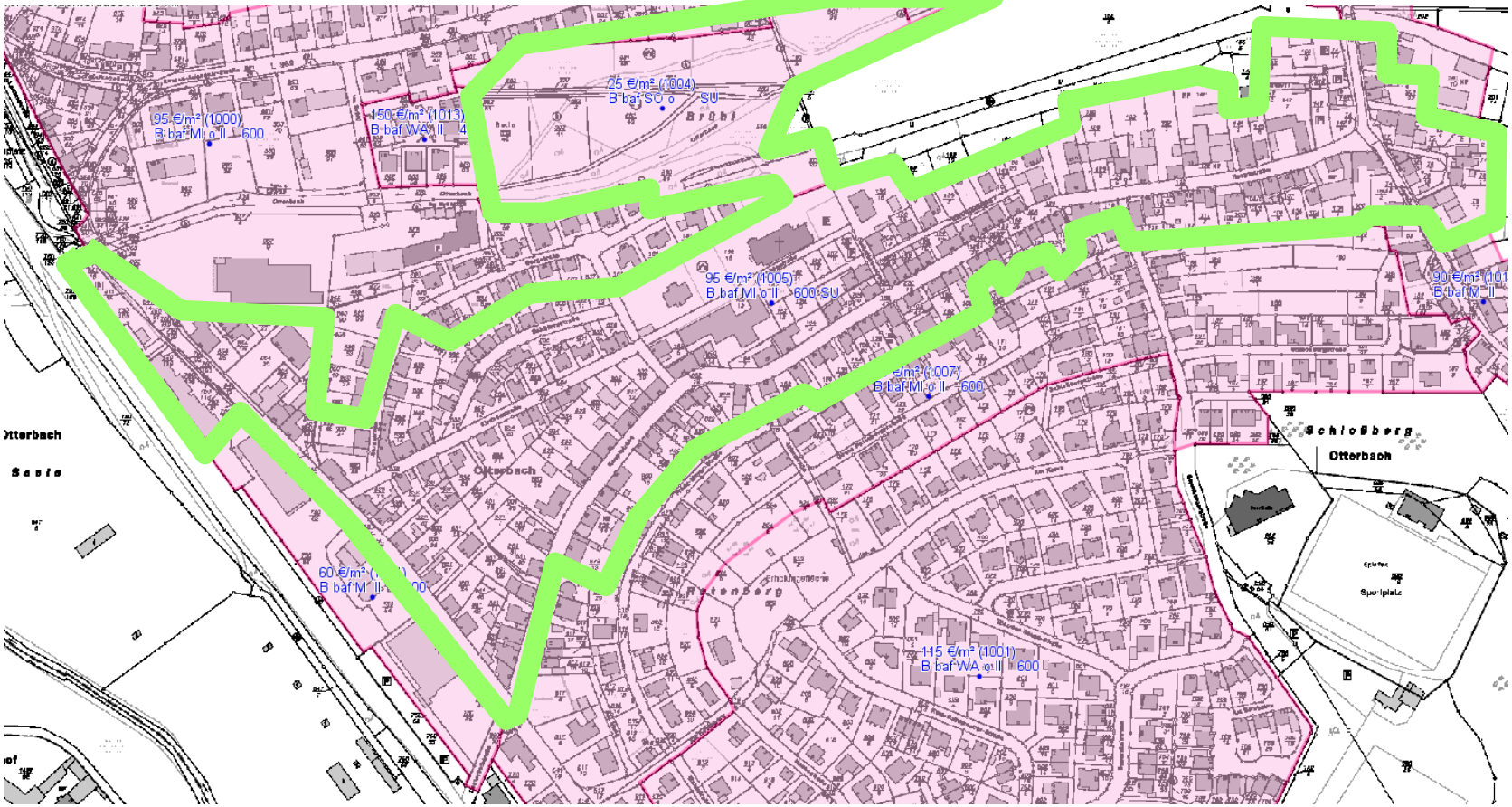
Verfahren eingeleitet			
1971 – 1980	1982 – 1990	1991	– 2007
Verfahren abzuschließen			
bis 12/2010	bis 12/2012	bis 2015	

Quelle: Rechnungshof RLP, 2009

RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT WESTPFALZ

Sanierungsgebiet



Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet

20.01.1994	Beschluss über den Beginn der vorber. Untersuchung
29.11.1999	Beschluss über die förmliche Festlegung einer Sanierungssatzung
30.07.2015	Bekanntmachung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungssatzung Stichtag für das Gutachten

Gesetzliche Grundlagen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

§ 136 Abs. 2 BauGB: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

Beginn: vorbereitende Untersuchungen, Satzungsbeschluss

Ende: Beschluss über die Aufhebung und Veröffentlichung

Gesetzliche Grundlagen

Ausgleichsbetrag

- Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben einen Ausgleich in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihrer Grundstücke entspricht (§154 Abs. 1 Satz1 BauGB)

- Der Gesetzgeber hat sich für die Wertlösung entschieden

- Geringe Refinanzierungsrate

z.B. Altenglan 3,2 Mio € Sanierungsmittel, Ausgleichsbetrag ca. 0,08 Mio €

Wolfstein 6,4 Mio € Sanierungsmittel, Ausgleichsbetrag 0,1 Mio €

Kibo 4,6 Mio € Sanierungsmittel, Ausgleichbeträge 0,15 Mio €

Otterberg 6,2 Mio € Sanierungsmittel, Ausgleichsbeträge 0,31 Mio €

Gesetzliche Grundlagen

Ausgleichsbetrag

in Otterbach

Vorbereitung	471.109€
Ordnungsmaßnahmen	3.133.004 €
Baumaßnahmen	952.572 €
Gesamt	4.556.685 €

voraussichtliche Einnahmen ca. 200.000 €

das sind ca. 4,4% der Ausgaben

Ausgleichsbetrag

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

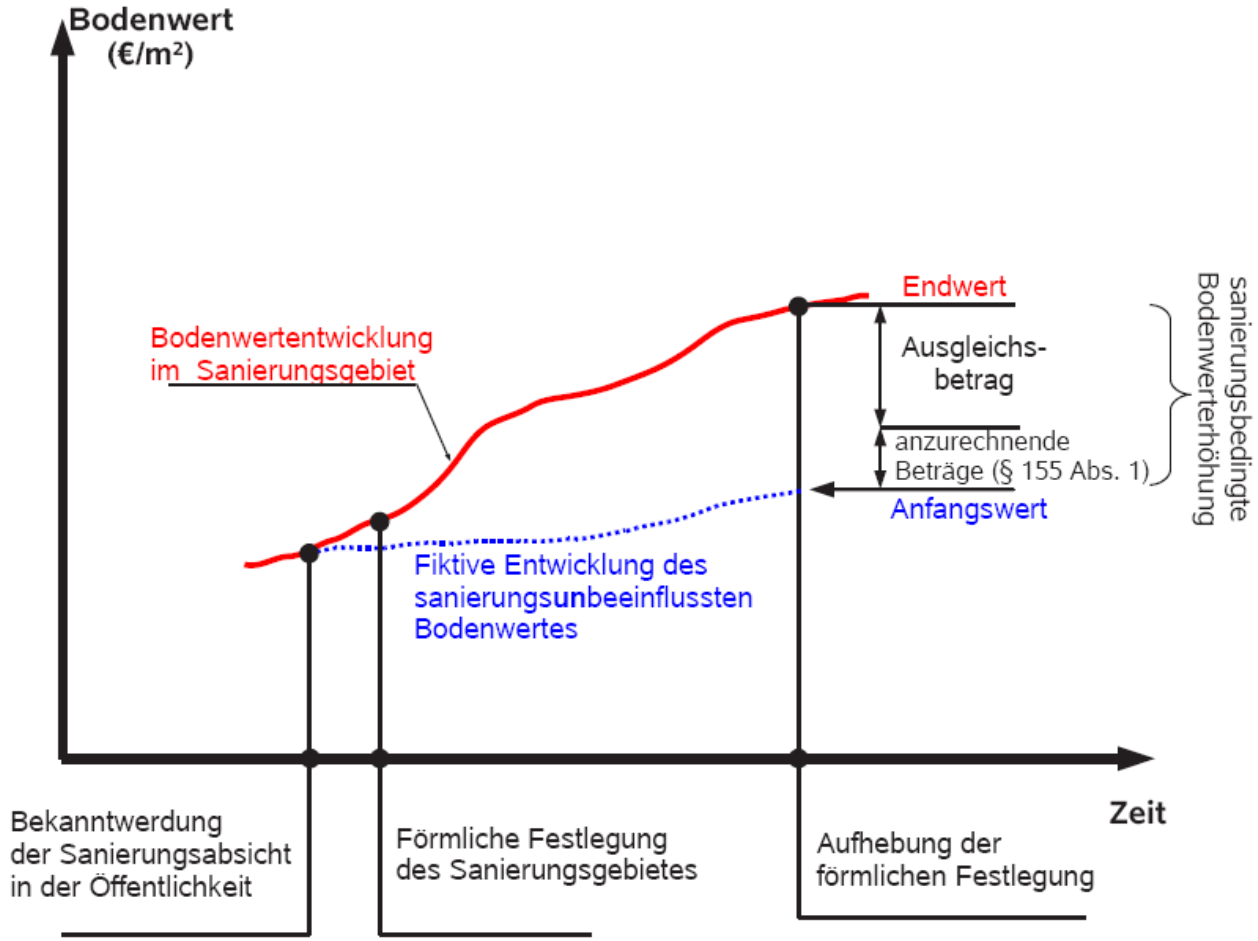
=

Endwert
(Bodenwert, der sich durch die rechtliche
und tatsächliche Neuordnung ergibt)

-

Anfangswert
(Bodenwert, der sich ergeben würde,
wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch
durchgeführt worden wäre)

Ausgleichsbetrag



Ausgleichsbetrag

Fälligkeit

der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung von demjenigen zu entrichten, der zum Zeitpunkt der **Bekanntmachung** der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentümer ist.

Ermessen

der Gemeinde steht **kein Ermessen** bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge zu

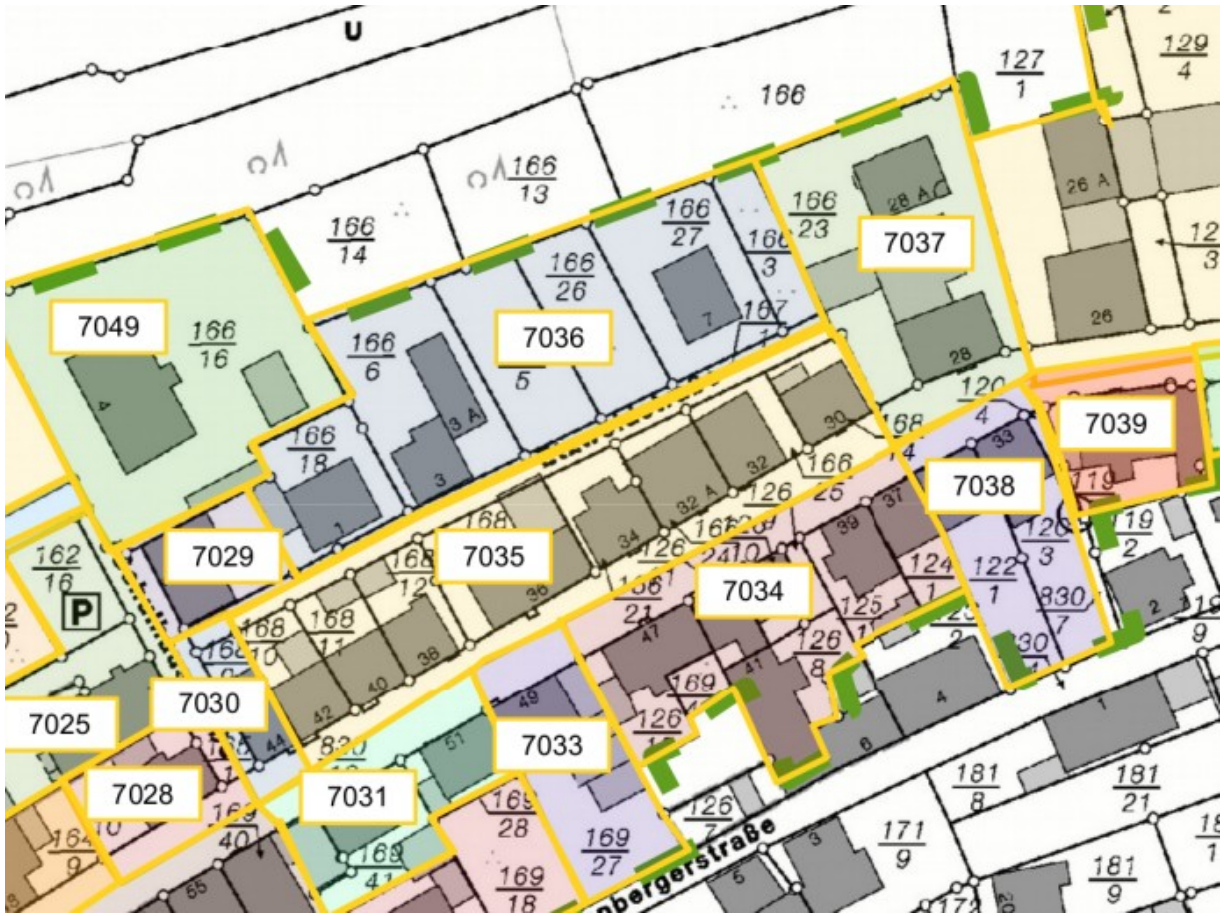
Ermittlung des Betrags

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Ermittlung des Betrags

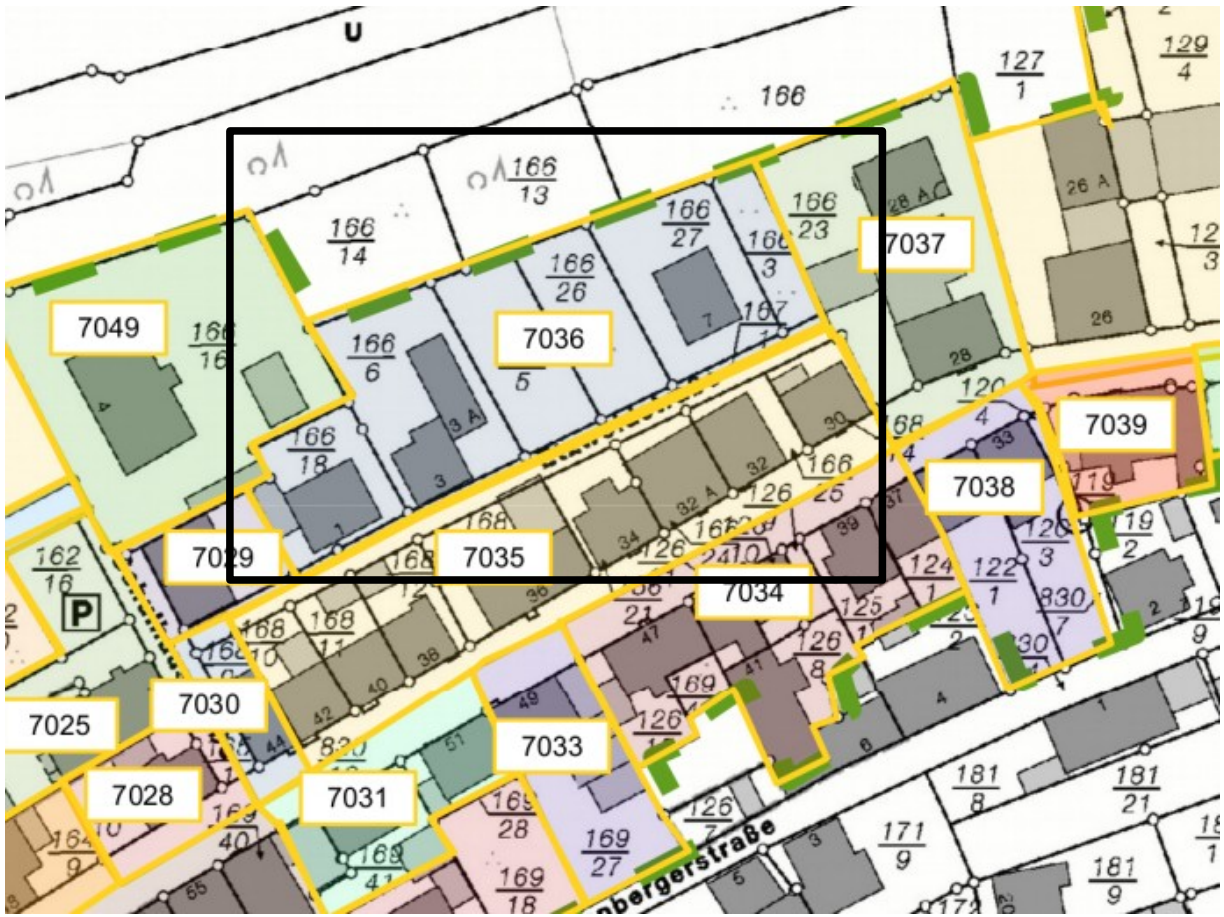
Verfeinerung der Zonierung und Konkretisierung des Richtwert-grundstückes

52 Zonen



Ermittlung des Betrags

Etzweidstraße
(Zone 7036)



Ermittlung des Betrags

Zone Nr.: 7036

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7036 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

Bodenrichtwert (**zonaler Anfangswert**) der Zone 7036 für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land mit den sanierungs**un**beeinflussten Zustands-merkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m²

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

Bodenrichtwert (**zonaler Anfangswert**) zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks**:

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nut-zung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe[142]			1,00
Grundstücksfläche[143]	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut)[144]	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	Anliegerweg (mittel-mäßig)[145]	0,90
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohnlage (mittel-gut)[146]	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
		Anpassungsfaktor rd.	0,99
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		94,26 €/m²

BRW 95,00 €/m²

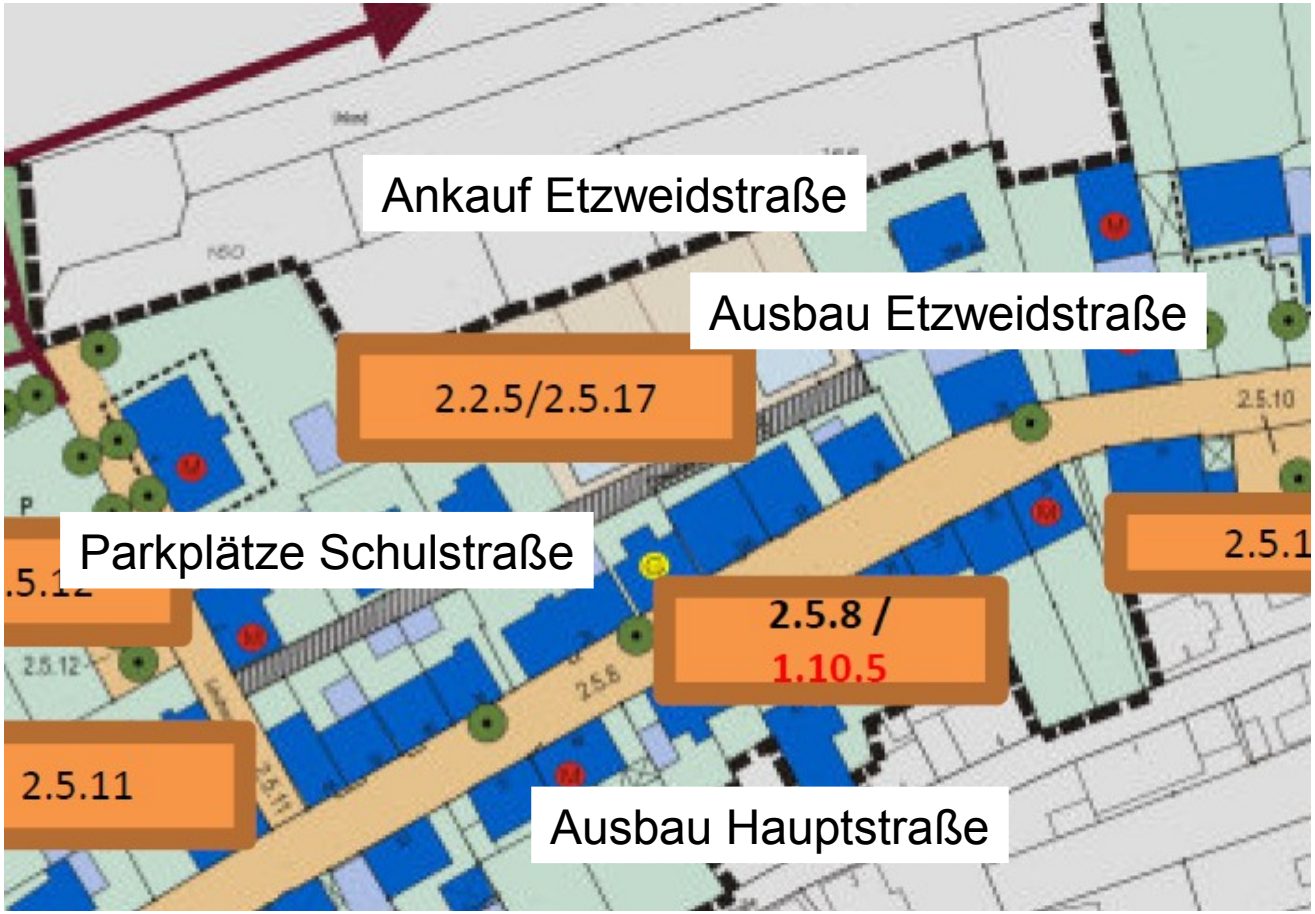
Zuschnitt +5%

Erschließung -10%

Lage +5%

Ergebnis 94,26 €/m²

Maßnahmen


Ankauf Etzweidstraße
Ausbau Etzweidstraße
2.2.5/2.5.17
2.5.10
Parkplätze Schulstraße
2.5.1
2.5.8 /
1.10.5
2.5.12
2.5.8
2.5.11
Ausbau Hauptstraße

Alt-Neu

Alt-Neu

Hauptstraße

Aus der Broschüre „10 Jahre Ortskernsanierung“, 2009

Alt-Neu

Neuer Festplatz

Ermittlung des Betrags

Bestimmung der zonalen sanierungsbeeinflusten Werte nach verschiedenen Verfahren

- Niedersachsenverfahren

Einstufung von Missständen und Maßnahmen anhand von Tabellen/Matrizen

für Rheinland -Pfalz geeignet !

- Komponentenmodell

Erschließungsvorteil, Lagevorteil, Sanierungsvorteil etc

- Vergleichspreise

z.B. Ablösevereinbarungen

Ermittlung des Betrags

Bestimmung der zonalen Wertsteigerungen für die verfeinerte Zonen 7036

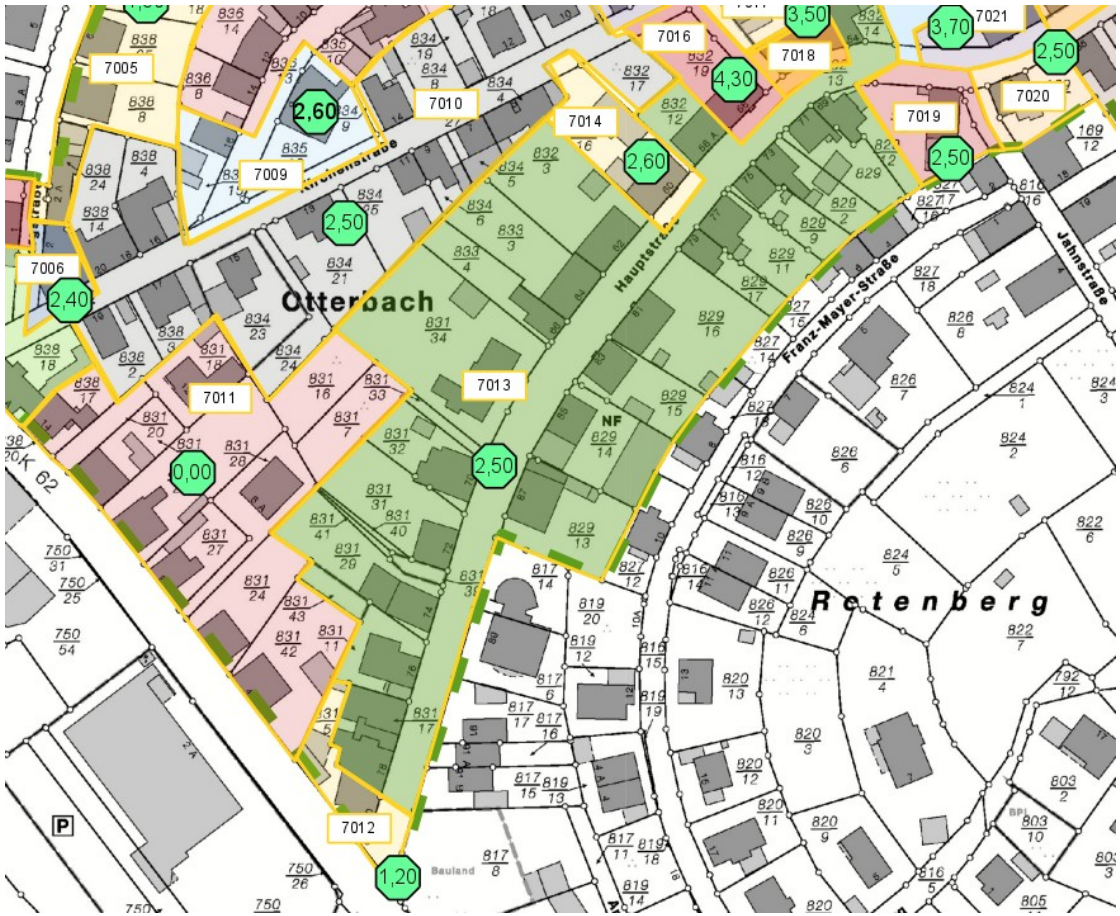
Niedersachsenmodell	5,85	€/m² (Gewicht 8)
Komponentenmodell	5,66	€/m² (Gewicht 2)
Vergleichspreise	keine	

sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung 5,70 €/m²

Ausgleichsbeträge in Otterbach

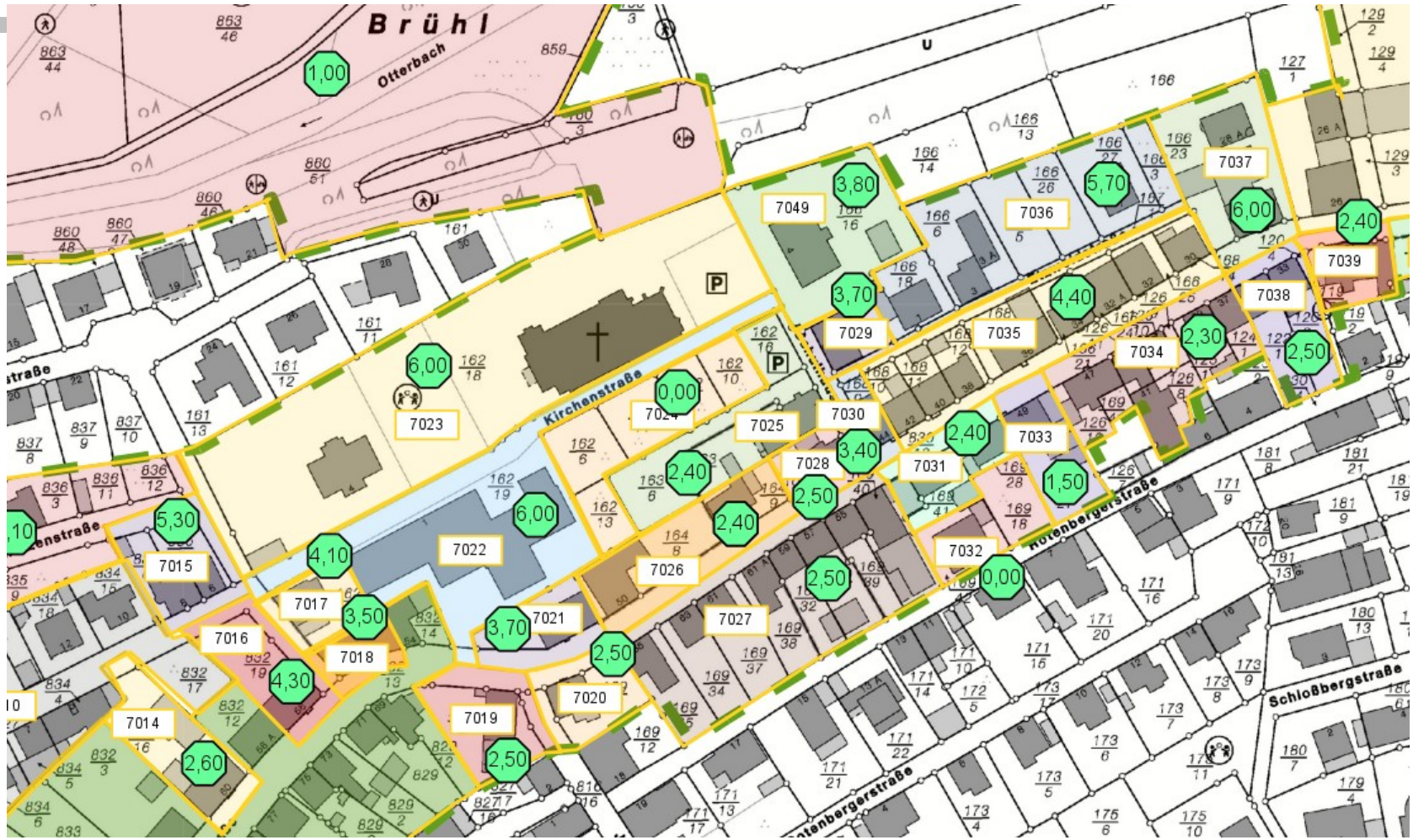
Ausgleichsbeträge in Otterbach

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
KAISERSLAUTERN



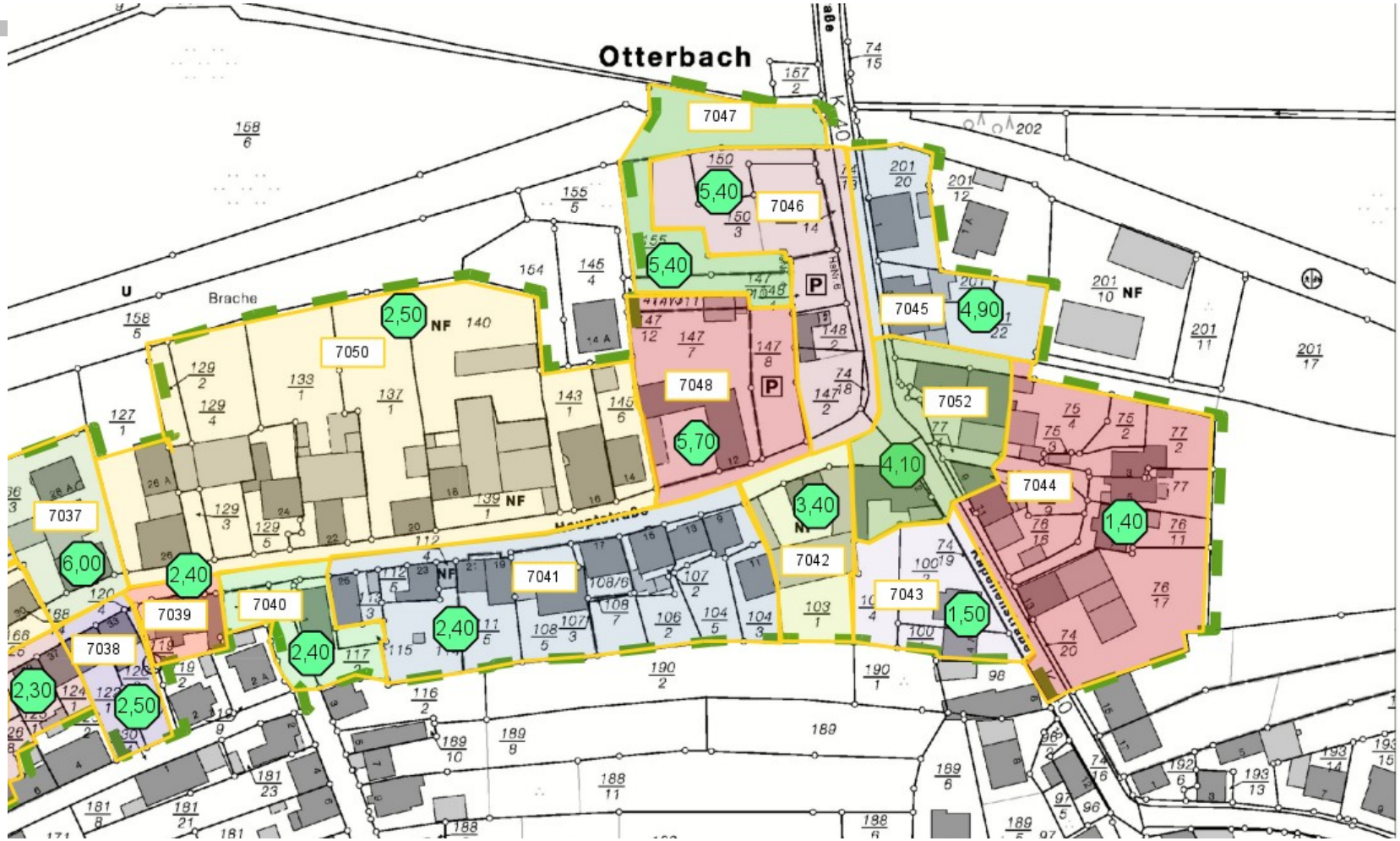
Ausgleichsbeträge in Otterbach

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
KAISERSLAUTERN



Ausgleichsbeträge in Otterbach

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT KAISERSLAUTERN



Ermittlung des Betrags

Weiteres Vorgehen

- vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung innerhalb angemessener Frist zu geben.

- Ausgleichsbetragsbescheid

Aufbau unseres Gutachten

- **Überprüfung des Bodenrichtwertes**
  mittels bebauter und unbebauter Kauffälle

- **Zonierung des Sanierungsgebietes**
  Differenzierung abgestimmt auf die Lage im Sanierungsgebiet unter Beachtung der Missstände und Maßnahmen.
  Für Otterbach wurden 52 Unterzonen gebildet.

- **Differenzierung der Anfangswerte**
  nach Zuschnitt, GFZ, Erschließung, Fläche, Lage
  (wobei nach einer Untersuchung im Grundstücksmarktber. Westpfalz Fläche und GFZ nicht wertrelevant sind).

Aufbau unseres Gutachten

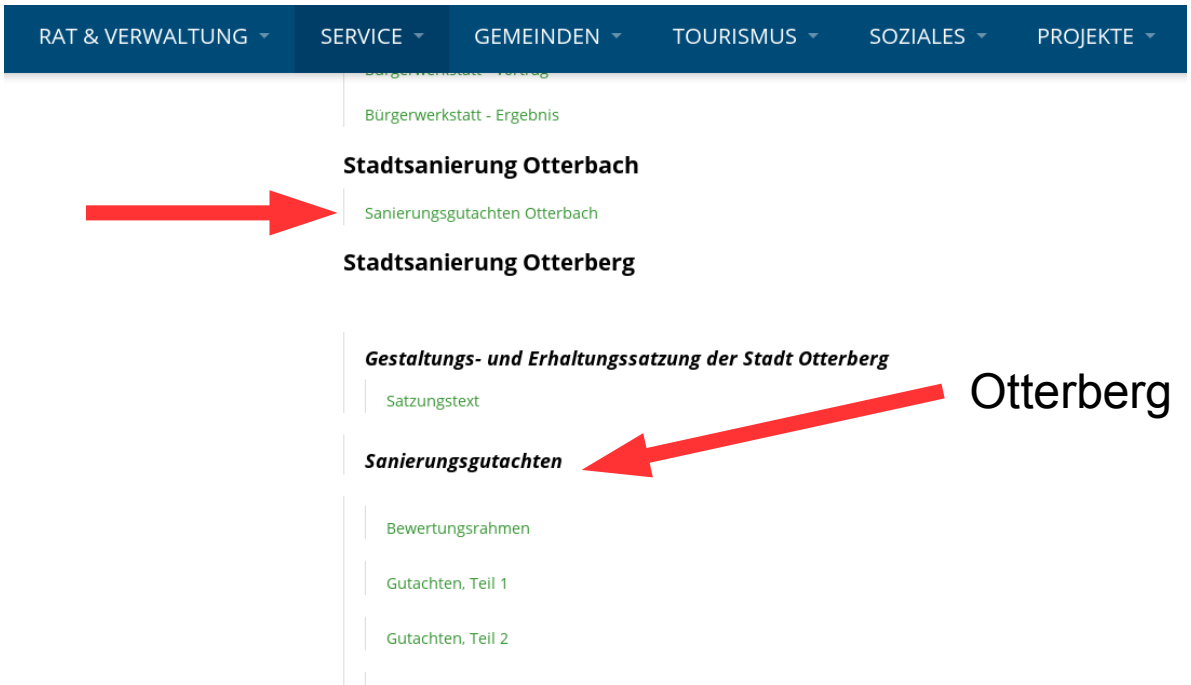
- **Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung**

  Modell Niedersachsen:
  In den 4 Komplexen Bebauung, Struktur, Nutzung und Umfeld werden jeweils Punkte für Maßnahmen und Mißstände vergeben, die dann mithilfe einer Matrix in eine prozentuale Wertsteigerung des Anfangswertes verwandelt werden.

  Komponentenverfahren:
  hier wird die Bodenwerterhöhung durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt. Die zu schätzenden Komponenten sind der Aufzonungsvorteil, der Erschließungszustand und der Lage- und Sanierungsvorteil.

Gutachten

http://www.otterbach-otterberg.de/
vg_otterbach_otterberg/Service/Bauen/Stadtsanierung/



Infomaterial

Leitfaden

Faltblatt

Arbeitshilfe

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT