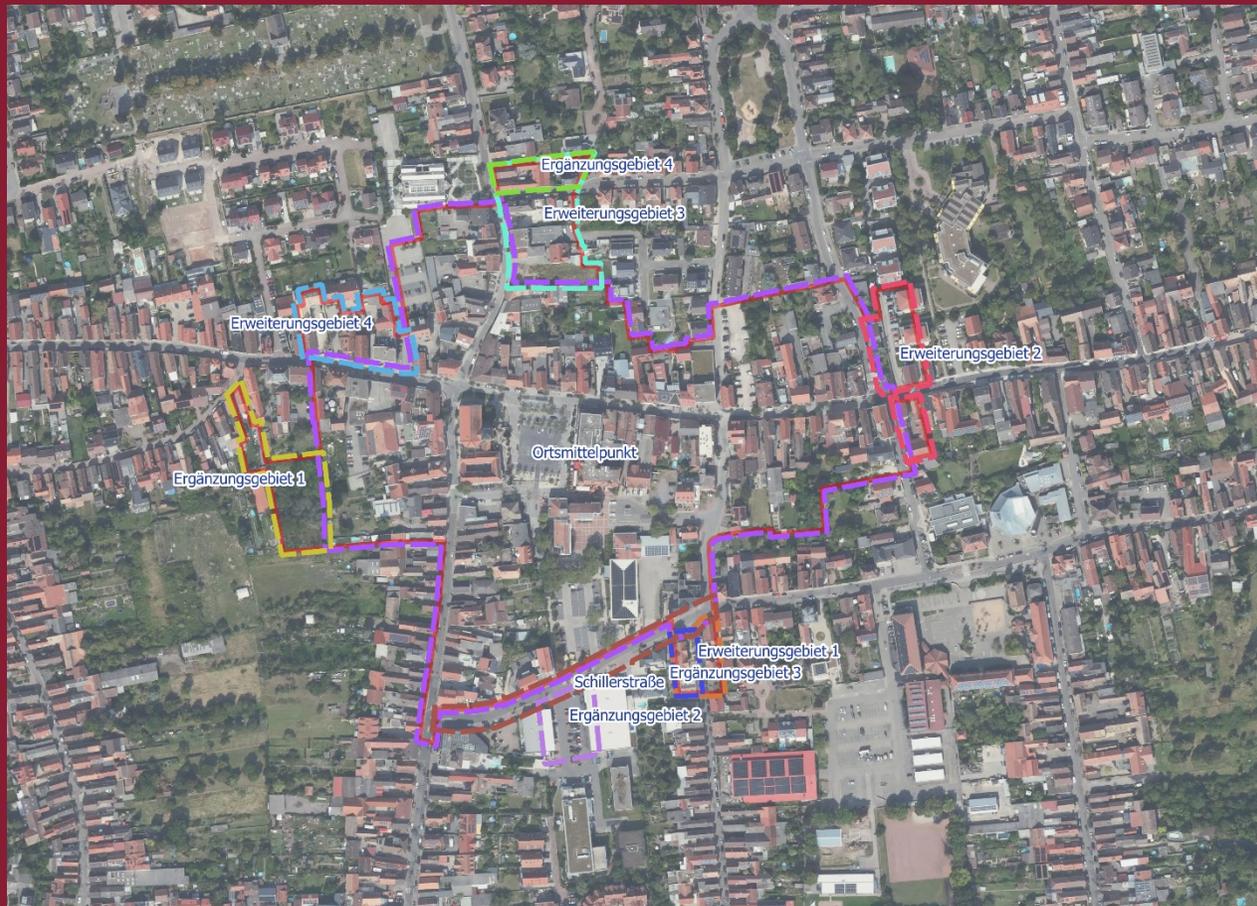


Ermittlung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet "Ortskern Haßloch"



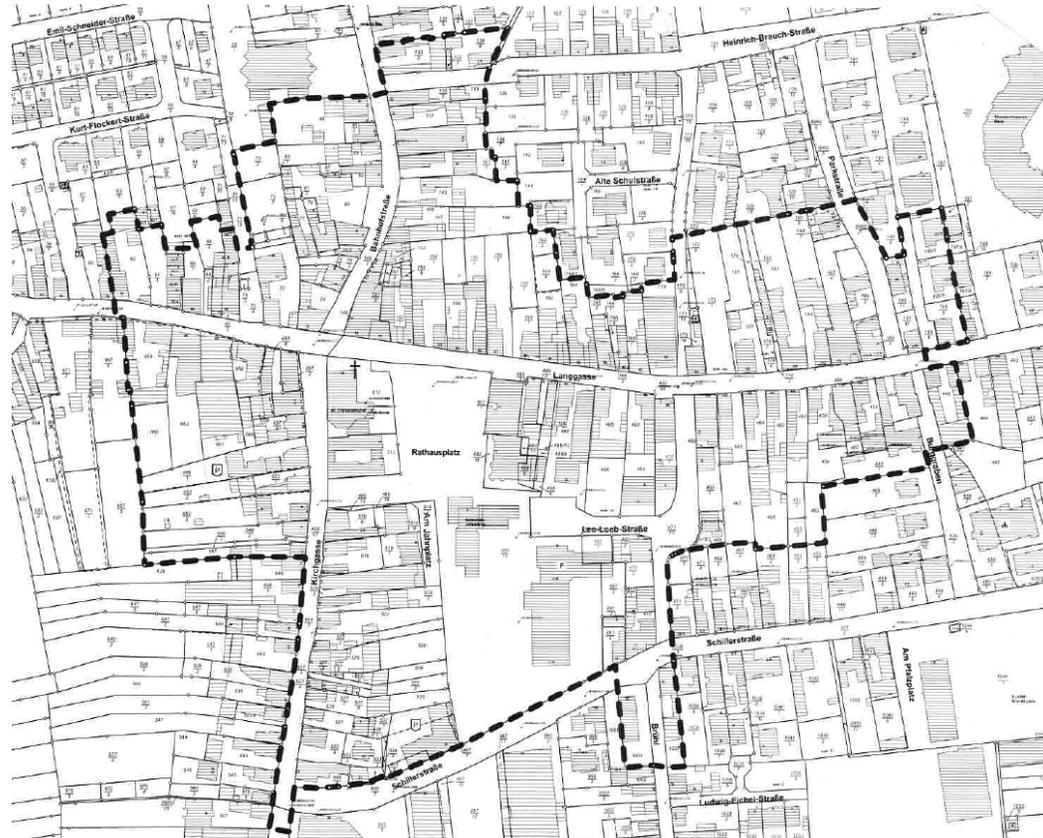
Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ





Sanierungsgebiet



Aufhebung 2023



Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet: „Ortskern Haßloch“ der Gemeinde Haßloch

- | | |
|-------------------|--|
| 01.06.1989 | Beschluss über die förmliche Festlegung einer Sanierungssatzung |
| 25.01.1990 | öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung |
| 08.10.1998 | 1. Änderung der Sanierungssatzung |
| 27.06.2001 | 2. Änderung der Sanierungssatzung |
| 16.12.2010 | Teilaufhebung Ergänzungsgebiet 2 |
| 03.05.2012 | Teilaufhebung Schillerstraße |
| 14.05.1986 | Beschluss über den Beginn der vorber. Untersuchung |

Die Aufhebung der Sanierungssatzung wurde am 29.09.2023 bekannt gemacht.



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. Hauenstein 7,2 Mio € Sanierungsmittel, Ausgleichsbetrag 0,38 Mio €

Kandel 7,6 Mio € Sanierungsmittel, Ausgleichsbetrag 1,14 Mio €



Gesetzliche Grundlagen

Vorbereitung der Sanierung	953.936 €
Ordnungsmaßnahmen (Bodenordnung, Grunderwerb, Freilegung, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen)	5.515.558 €
Baumaßnahmen (Modernisierung privater Gebäude, gemeindeeigener Gebäude und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)	3.198.264 €
Sonstige Maßnahmen	150.267 €
Gesamt ca.	9.818.025 €
Kostenfinanzierungsübersicht vom 04.01.2017	

Einnahmen aus
Ausgleichsbeträgen
ca. 1.719.821 €

Entspricht ca. 17,5%



Ausgleichsbetrag

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

=

Endwert

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

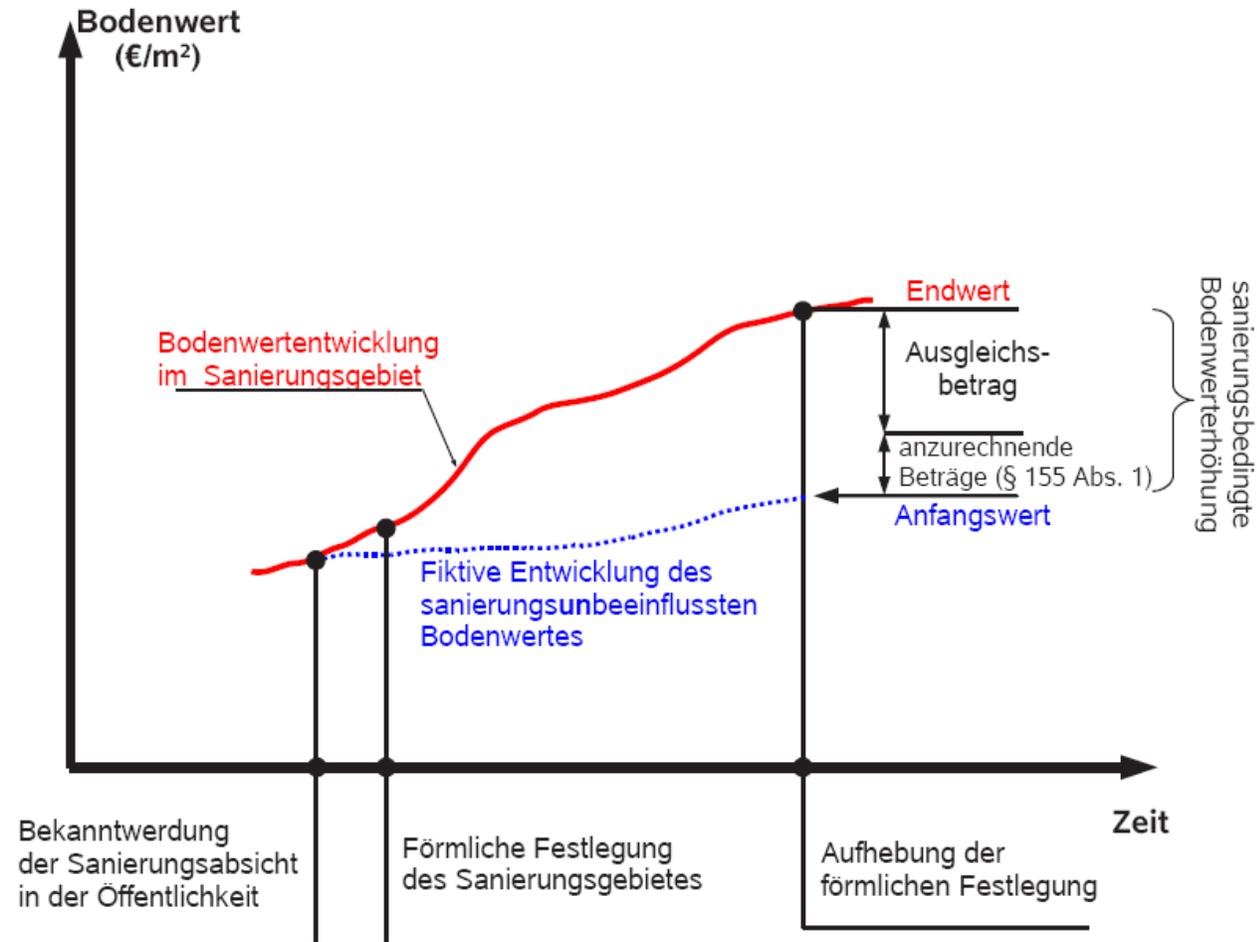
-

Anfangswert

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



Ausgleichsbetrag





Ausgleichsbetrag

Fälligkeit

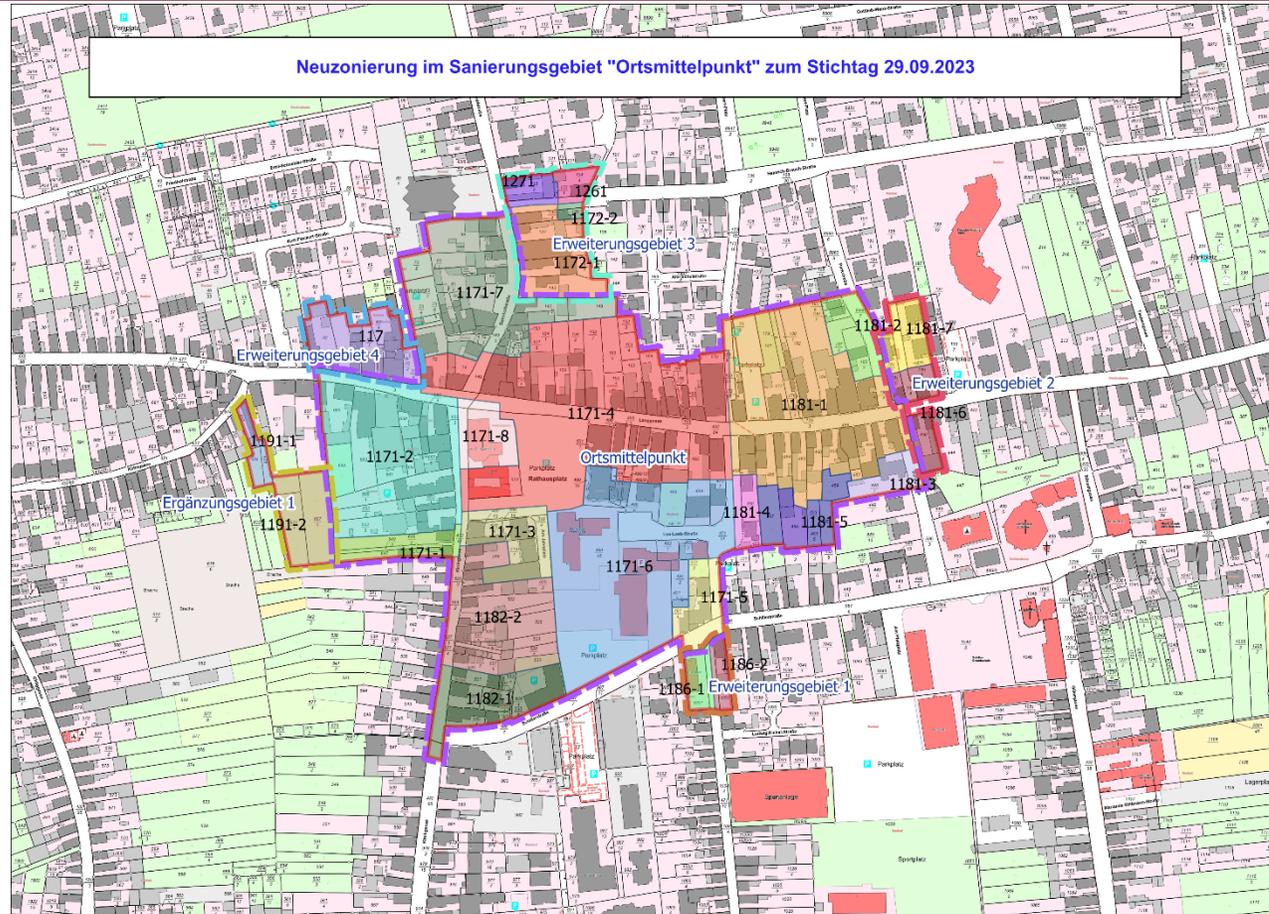
der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung von demjenigen zu entrichten, der zum Zeitpunkt der **Bekanntmachung** der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentümer ist.

Ermessen

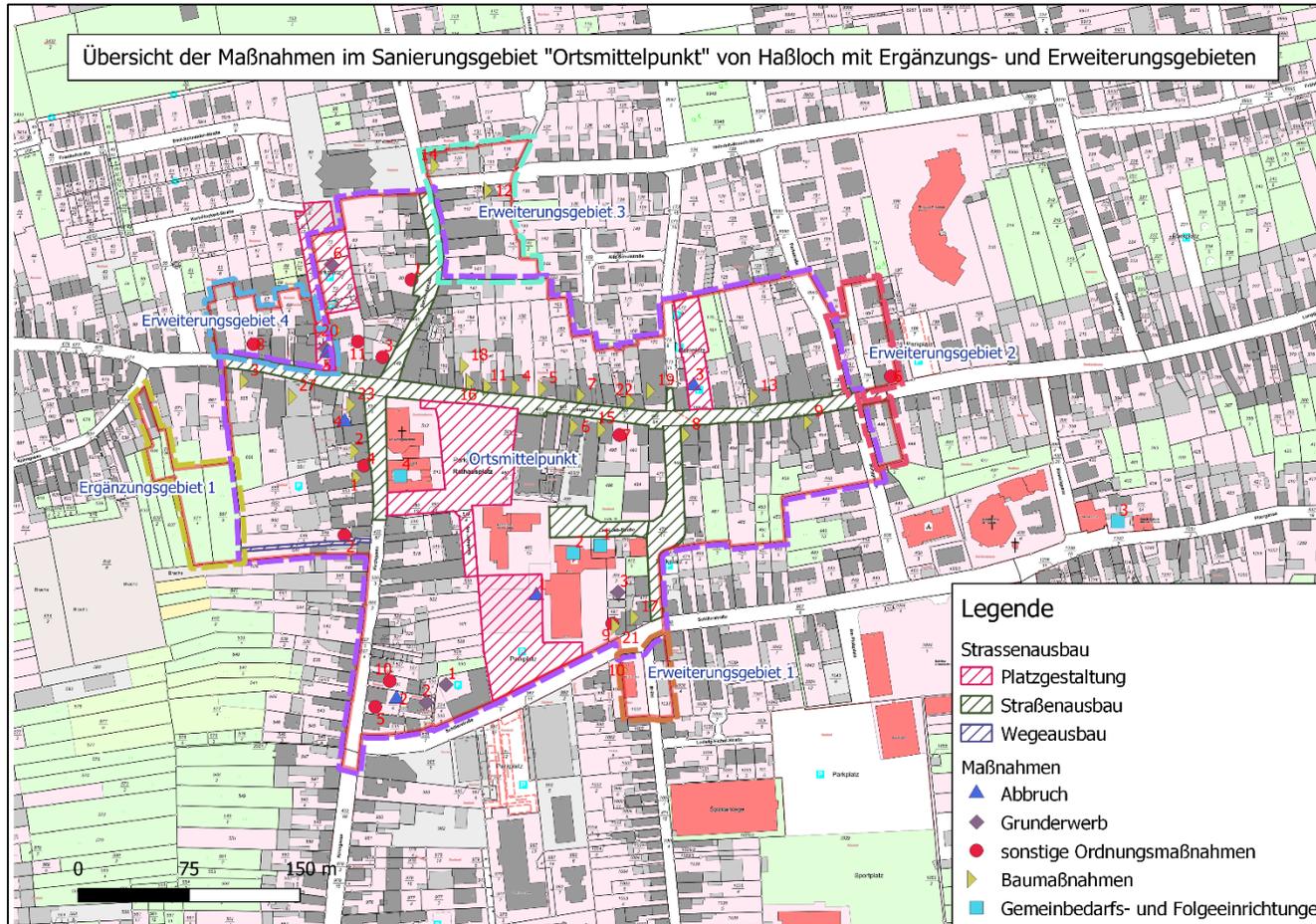
der Gemeinde steht **kein Ermessen** bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge zu

Ermittlung des Betrages

**Verfeinerung
der Zonierung
und
Konkretisierung
des Richtwert-
Grundstückes**



Maßnahmen

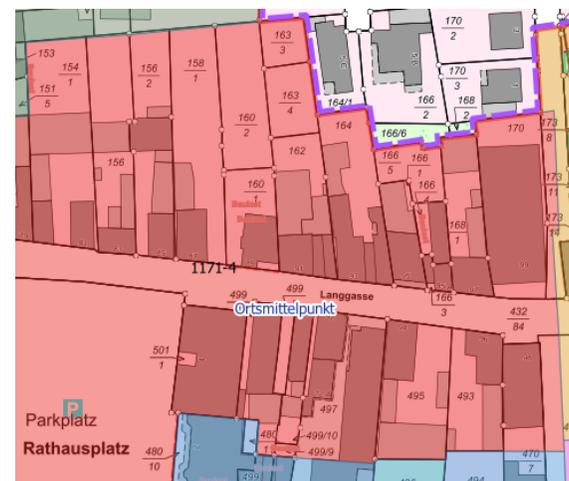


private Modernisierungen
Freilegungen
Ausbaumaßnahmen
Grunderwerb



Ermittlung für Zone 1171-4

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	800	0,94
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,94
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
	520,00 €/m ²	x	0,94 = 488,80 €/m ²



Ermittlung des zonalen Anfangswertes aus den bisherigen Einzelergebnissen

Verfahren	Ergebnis	Gewicht
Auswertung sanierungsunbeeinflusster Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke	440,00 €/m ²	1
Auswertung sanierungsunbeeinflusster Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke	0,00 €/m ²	0
Ableitung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert	488,80 €/m ²	9
zonaler Anfangswert	483,92 €/m²	



Vorher - Nachher





Vorher - Nachher





Vorher - Nachher





Ermittlung des Betrags

Bestimmung der zonalen sanierungsbeeinflussten Werte nach verschiedenen Verfahren

- Niedersachsenverfahren

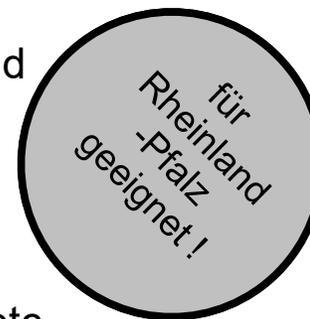
Einstufung von Missständen und Maßnahmen anhand von Tabellen/Matrizen

- Komponentenmodell

Erschließungsvorteil, Lagevorteil, Sanierungsvorteil etc

- Vergleichspreise

z.B. Ablösevereinbarungen während des Verfahrens





Ermittlung des Betrages Zone 1171-4

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	Bebauung (Umgebung)	6	umfassende Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
12 / 4	3	Mittel	3	12 / 4

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen und Freilegung und der Ausbau des Rathausplatzes und der Langgasse wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden.



Ermittlung des Betrages

Bestimmung der zonalen Wertsteigerungen für die Zone 101-2

Niedersachsenmodell 517,79 €/m² (Gewicht 7)

Komponentenmodell 522,63 €/m² (Gewicht 3)

sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung 35,30 €/m²



Aufbau unseres Gutachtens

.Überprüfung des Bodenrichtwertes

.mittels unbebauter Kauffälle

.Zonierung des Sanierungsgebietes

.Differenzierung der Zonen

.Differenzierung der Anfangswerte

.nach Zuschnitt, GFZ, Erschließung, Fläche, Lage, etc.



Aufbau unseres Gutachtens

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 Aufzoningvorteil und der Lage- und Sanierungsvorteil.



Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- heute Information
- über Abrechnung (Bescheid/Ablöse) informiert die Gemeinde



Infomaterial



Leitfaden



Faltblatt



Arbeitshilfe



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit