

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Gardelegen“

Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

Seit 1991 sind in erheblichem Umfang Fördermittel in das Sanierungsgebiet „Altstadt Gardelegen“ geflossen. Die Mehrzahl der Straßen, Wege und Plätze sind erneuert worden, viele Gebäude wurden saniert. Durch diese Maßnahmen ist die Altstadt ansehnlicher und lebenswerter geworden.

Zahlreiche Hauseigentümer haben Fördermittel für die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Grundstücke in Anspruch genommen. Die Förderung privater Baumaßnahmen ist aber nur eine der Besonderheiten im Sanierungsgebiet. Während die Eigentümer anderswo an den Ausbaurkosten von Straßen, Wegen und Plätzen direkt beteiligt werden, gilt diese Regelung im Sanierungsgebiet nicht.

Es wäre allerdings nicht gerechtfertigt, wenn Eigentümer im Sanierungsgebiet nur Vorteile hätten, ohne eine Gegenleistung zu erbringen. Der Gesetzgeber geht deshalb davon aus, dass sich viele der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte der Grundstücke auswirken. Daher ist festgelegt, dass Grundstückseigentümer einen so genannten „Ausgleichsbetrag“ an die Gemeinde zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung.

Im Unterschied zu Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen geht es also beim Ausgleichsbetrag ausdrücklich nicht um eine Umlegung von eingesetzten Fördermitteln oder eine Beteiligung an entstandenen Kosten.

Um die Höhe der Ausgleichsbeträge zu ermitteln, kann die Hansestadt mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation zusammenarbeiten. Der Ausschuss stellt fest, ob und in welcher Höhe sich Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte ausgewirkt haben.

In der Regel ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung, das heißt nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu entrichten und an den Fördermittelgeber, Bund und Land, zu zahlen.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung zuzulassen. In solchen Fällen können die Ausgleichsbeträge zur Finanzierung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

Wird der Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung abgelöst, kann dem Eigentümer ein Abschlag in einer Größenordnung von bis zu 20 % gewährt werden.

Im Zeitraum bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung ist von einer jährlichen Abstufung des Abschlags auszugehen... Damit ist ein Anreiz zu einer möglichst frühzeitigen Ablösung gegeben.

Nach ersten Einschätzungen ist mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in einer Größenordnung von 15 bis 25 % der Ausgangswerte zu rechnen. Somit kann von einer geringeren finanziellen Belastung als bei vergleichbaren Straßenausbaubeiträgen ausgegangen werden.

SALEG Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Gardelegen“

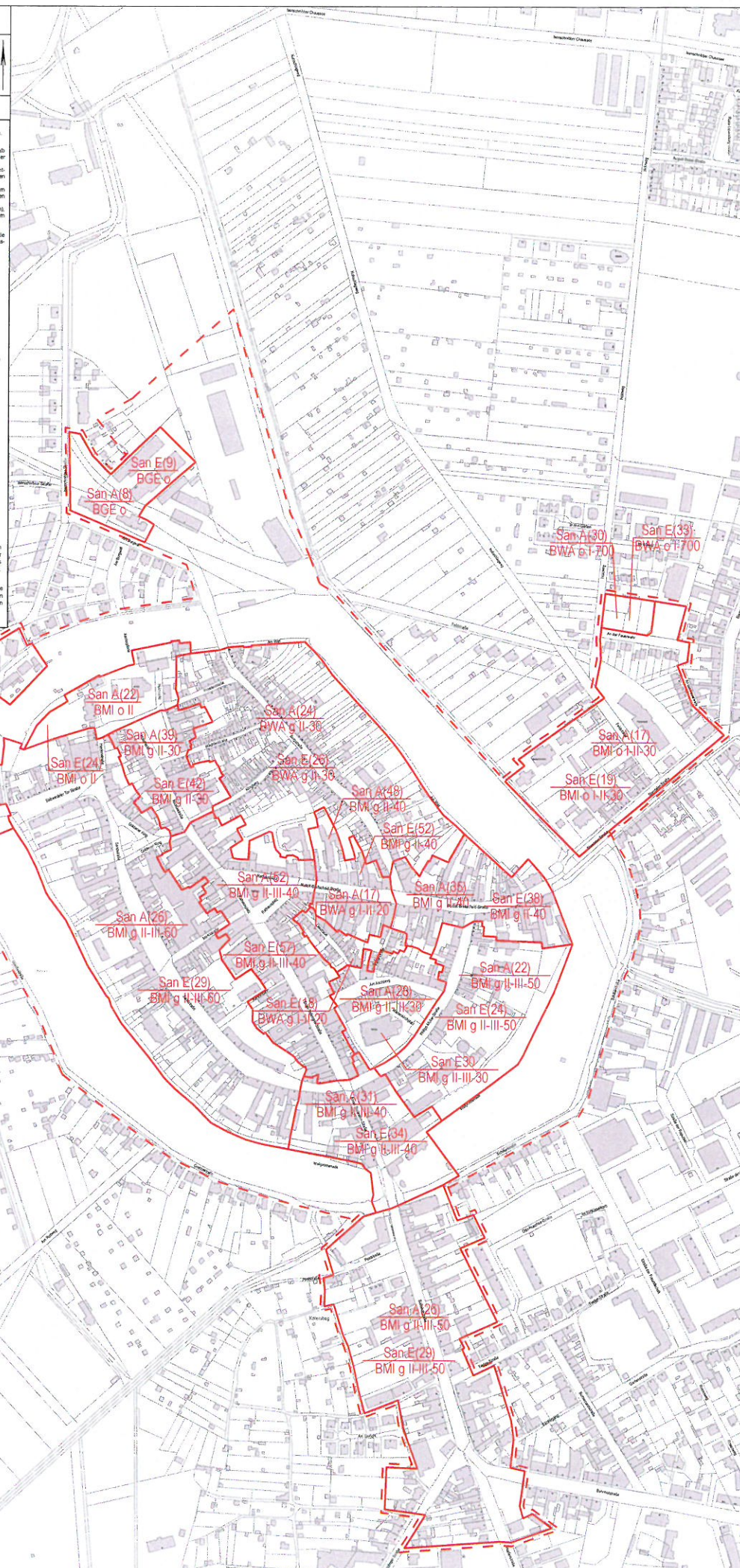
Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

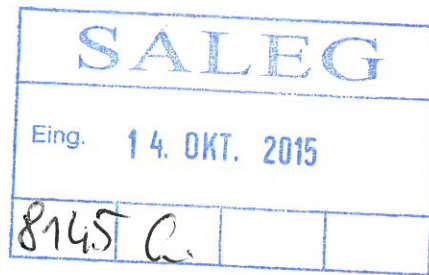
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind darauf ausgerichtet, ein bestimmtes Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem beschleunigten Erneuerungsprozess umzugestalten und zu verbessern.
- Zur Unterstützung einer zügigen Sanierungsdurchführung werden besondere rechtliche Vorschriften nach dem BauGB angewendet, darunter die Ausgleichsbetragsregelung gem. § 154 BauGB.
- Danach haben Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet zur Mitfinanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zu entrichten. Die Höhe des Ausgleichsbetrages entspricht der Bodenwertsteigerung für das Grundstück, die durch die Sanierung bedingt ist.
- Die Bodenwertsteigerung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert (Bodenwert ohne Sanierungsbeeinflussung, d.h. auch ohne Aussicht darauf, dass eine Sanierung durchgeführt wird) und dem Endwert (Bodenwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes).
- Regelungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen oder Straßenausbaubeiträgen werden im Sanierungsgebiet nicht angewendet.
- Durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft. Es erfolgt keine Umlegung von Investitionskosten oder eingesetzten Fördermitteln.
- Der Ausgleichsbetrag ist entsprechend den rechtlichen Rahmenbedingungen nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Er wird durch die Gemeinde per Bescheid angefordert.
- Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Die Ablösung erfolgt durch freiwillige Ablösevereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt. Das Rechtsmittelrisiko wird minimiert. Ratenzahlungen können ggf. individuell und flexibel vereinbart werden.
- Die Ausgleichsbetragserhebung per Ablösevereinbarung ist deshalb vorteilhaft für die Stadt, weil die eingenommenen Beiträge dem Sanierungsvermögen zufließen und zur Finanzierung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden können (bei Erhebung nach Abschluss der Sanierung sind die Einnahmen ggf. anteilig an Bund und Land zu erstatten).

- Die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen sollen im Auftrag der Stadt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ermittelt werden. Dabei werden die bereits durchgeführten und die bis zum Abschluss der Sanierung noch vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.
- Bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages kann dem Grundstückseigentümer ein Abschlag gewährt werden, der in einer Größenordnung von bis zu 20 % liegen kann. Dazu ist eine Zustimmung des Landesverwaltungsamtes erforderlich.
- Im Zeitraum bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung erfolgt eine jährliche Abstufung des Abschlags... Damit ist ein Anreiz zu einer möglichst frühzeitigen Ablösung verbunden.

SALEG
Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft

Stichtag: 24.06.2015





SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal

Landesamt für
Vermessung
und Geoinformation

Hansestadt Gardelegen
Bauamt/Städtebauförderung
z. Hd. Herrn Behrends
Rudolf-Breitscheid-Straße 3



39638 Gardelegen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation als Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

07.10.2015

**Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der
Stadt Gardelegen**

hier: Sanierungsgebiet „Altstadt Gardelegen“

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:
be/sw vom 08.09.2014

Mein Zeichen/Meine Nachricht:
W8-5009235-14

bearbeitet von:
Herrn Sokolowski

Telefon: 03931-252421

Besuchszeiten:
Nach Vereinbarung

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o. g. Sanierungsgebiet übersende ich Ihnen, gemäß Ihrem Antrag vom 08.09.2014 die in der anliegenden Bodenrichtwertkarte (**Anlage 1**) ausgewiesenen und vom Gutachterausschuss per Beschluss ermittelten Anfangs- und Endwerte.

Das Bewertungsgremium hat zunächst eine Anpassung der Lage der zonalen Bodenrichtwertgrenzen an die Grundstücks- und Eigentumssituation vorgenommen. Weiterhin erfolgte zonal eine Anpassung bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte (SAN A) wurden konjunkturrell angepasst. Eine Ausnahme bildet die Zone 1644, die mit Beschluss des Gutachterausschusses im Februar 2015 entstand. Der hier beschlossene SAN A Wert verdeutlicht das aktuelle Wertniveau in dieser Zone.

Auskunft und Beratung
Telefon: (0391) 567-8585
(0180) 500 1996 (12 ct/min)
Fax: (0391) 567-8686
E-Mail: service@
lvermgeo.sachsen-
anhalt.de

Standort Stendal
Telefon: (03931) 252-0 427
Fax: (03931) 252-499
E-Mail: poststelle.stendal@
lvermgeo.sachsen-
anhalt.de
Internet: www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de

Die zonalen Bodenrichtwerte (Anfangs- und (fiktiven) Endwerte) sind auf der Basis des Zustandes ermittelt worden, wie sie sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergeben. Grundlage hierfür waren die dem Gutachterausschuss bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von der Stadt Gardelegen dargelegten Sanierungsmaßnahmen und die bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung zum 31.12.2020 noch geplanten Sanierungsmaßnahmen.

Die (fiktiven) Endwerte wurden zum Wertermittlungstichtag 24.06.2015 ohne Berücksichtigung der Wartezeit ermittelt.

An dieser Stelle sei noch darauf hingewiesen, dass zur Ermittlung der Endwerte das sog. Niedersachsenmodell vom Gutachterausschuss angewandt wurde. Dieses indirekte Vergleichsverfahren beinhaltet einen zweidimensionalen Wertermittlungsrahmen. Gegenübergestellt werden in vier Komplexen die Missstände, die den Anfangswert im Sanierungsgebiet, und die Maßnahmen, die den Abbau der Missstände durch Herstellung des Neuord-

Deutsche Bundesbank,
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
KTO 810 015 00
Ust.-IdNr. DE 232963370

nungszustandes charakterisieren.

Die vier Komplexe sind

- Bebauung (gebietsbezogen)
- Struktur (grundstücksbezogen)
- Nutzung (grundstücksbezogen)
- Umfeld (gebietsbezogen)

Nach Erfassung und Qualifizierung der Sanierungsbestände und der Aufbereitung entsprechend der Qualifizierung in den beiden Klassifikationsrahmen kann die Werterhöhung mittels der aus den beiden Klassifikationsrahmen abgeleiteten Parameter und dem Anfangsbodenwert aus einer Matrix entnommen werden.

Die Werte der Matrizen ergeben sich aus einer empirischen Erhebung und stellen damit eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen prozentualen Bodenwertsteigerungen und dem Anfangswertniveau dar.

Somit ergeben sich aus den durchschnittlichen Matrizenwerten für die Einstufung hinsichtlich der städtebaulichen Missstände sowie städtebaulichen Maßnahmen sanierungsbedingte prozentuale Wertsteigerungen für die jeweiligen Bodenrichtwertzonen wie im nachfolgenden Tableau ersichtlich.

Sanierungsmatrix (Nds.- modell)

Sanierungsgebiet: Gardelegen

Antragsnummer: W8-9235-14

Einstufung durch: GAA Sitzung

Datum: 24.06.2015

Zone	städtebauliche Missstände					städtebauliche Maßnahmen					sanierungsbedingte Wertsteigerung					Bemerkungen
	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Durchschnitt	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Durchschnitt	angepasster Anfangswert €/m²	in %	in €/m²	Endwert €/m²	Endwert gerundet in €	
810	5	3	1	2	2,75	2	2	0	2	1,5	17,00	6,6	1,12	18,12	18,00	Oelstraße
1177	5	2	2	4	3,25	4	2	3	3	3	26,00	11,5	2,99	28,99	29,00	Sandstraße
1180	4	2	2	4	3	3	2	2	4	2,75	17,00	9,0	1,53	18,53	19,00	Vor dem Salz.Tor
1185	5	2	1	2	2,5	5	2	1	3	2,75	28,00	8,4	2,35	30,35	30,00	Am Aschberg
1186	5	2	2	4	3,25	4	2	1	3	2,5	31,00	9,9	3,07	34,07	34,00	E-Thäl.-Str. südl.
1187	5	2	1	4	3	3	2	1	3	2,25	22,00	9,0	1,98	23,98	24,00	Ph. Müller Str.
1188	5	1	2	4	3	3	2	2	4	2,75	35,00	9,0	3,15	38,15	38,00	Breitsch.Str. östl.
1189	5	2	1	2	2,5	3	2	0	4	2,25	48,00	8,1	3,89	51,89	52,00	Breitsch.Str. westl.
1190	6	2	2	3	3,25	4	2	1	2	2,25	24,00	9,6	2,30	26,30	26,00	Burgstraße
1191	5	2	2	2	2,75	4	2	1	3	2,5	39,00	8,4	3,28	42,28	42,00	Holzmn./Nicolastr.
1192	5	2	3	2	3	5	2	2	3	3	52,00	10,0	5,20	57,20	57,00	Ernst Thälmann Str.
1193	5	2	1	2	2,5	5	2	1	2	2,5	22,00	8,3	1,83	23,83	24,00	Holzmarkt
1194	5	2	3	4	3,5	4	2	2	4	3	26,00	11,5	2,99	28,99	29,00	Bahnhofstraße
1195	4	1	2	2	2,25	3	1	1	2	1,75	8,00	6,0	0,48	8,48	9,00	neue BGF Zone, Kleinbahnhof
1196	4	1	4	3	3	3	1	4	3	2,75	17,00	9,0	1,53	18,53	19,00	Feldstraße südl.
1644					#DIV/0!					#DIV/0!	30,00	9,0	2,70	32,70	33,00	An der Feuerwehr A
Durchschnitt											9,0					

Hinweis für die Zone 1644 („Gardelegen An der Feuerwehr A“):

- Es erfolgte in der Sitzung des Gutachterausschusses keine direkte Einstufung über das „Niedersachsenmodell“.
- Der Gutachterausschuss vertritt die Auffassung, eine sanierungsbedingte Wertsteigerung in Anlehnung an die benachbarte Zone 1196 anzuhalten.

Neue sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte (Anfangswerte) werden nach der nächsten Bodenrichtwertsitzung durch den Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.

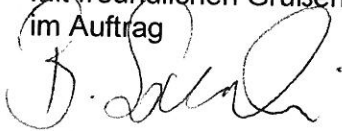
Neue sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte (Endwerte) werden erst nach förmlichem Abschluss der Sanierung im Zuge der alljährlichen Bodenrichtwertermittlung durch den Gutachterausschuss veröffentlicht.

Die zusätzlich beigefügte Ausfertigung der Bodenrichtwertkarte über die besonderen Bodenrichtwerte reichen Sie bitte an die SALEG (Frau Schweder) weiter.

Den Leistungsbescheid für diesen Antrag reiche ich Ihnen mit gesonderter Post nach.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bodo Sokolowski

Anlagen:

Bodenrichtwertkarte 2x