HELMSTEDT
Stadt der Einheit

Willkommen *in* Helmstedt

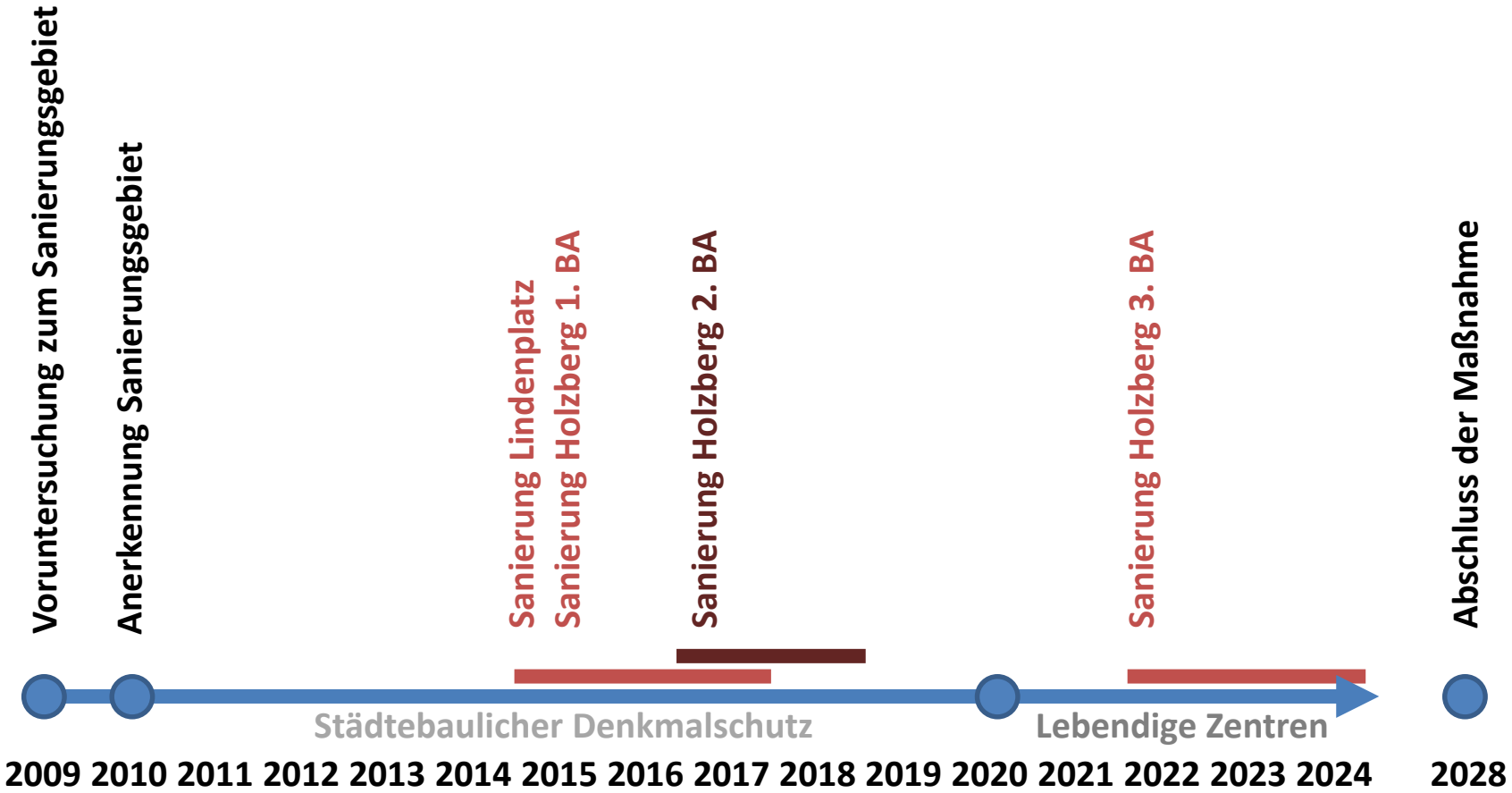
www.stadt-helmstedt.de

HELMSTEDT
Stadt der Einheit

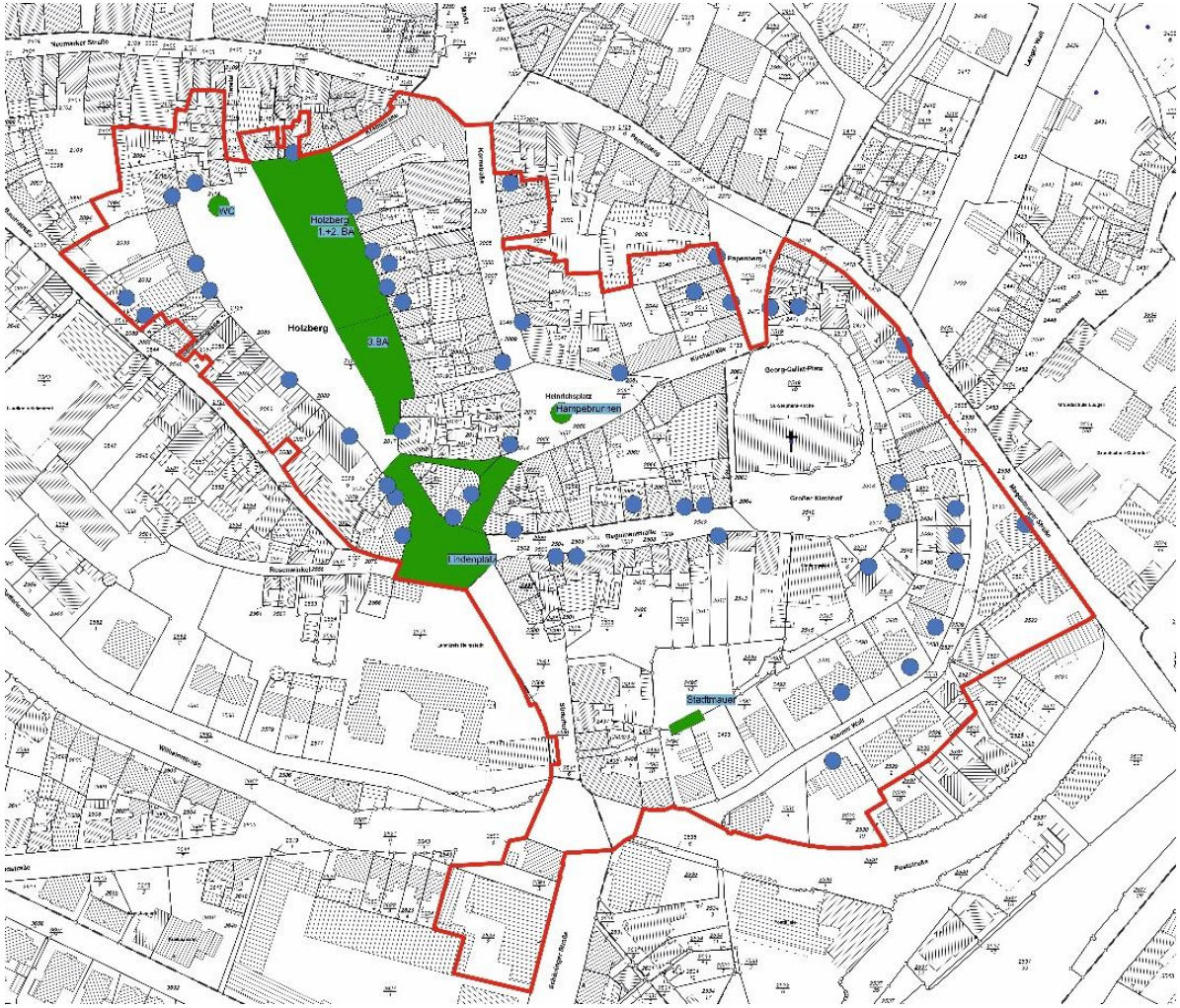
Ausgleichsbeiträge vorzeitig ablösen

Sanierungsgebiet Holzberg – St. Stephani

Stadtsanierung – was ist passiert?



Stadtsanierung – was ist passiert?



5.185.444 € Fördermittel

Ausgaben Stand 31.12.2023
Vorbereitende Maßnahmen
44.663,16 €

Erschließungsanlagen
986.204,80 €

Sonst. Ordnungsmaßnahmen
231.150,74 €

Modernisierung und
Instandsetzung (privat)
2.678.317,55 €

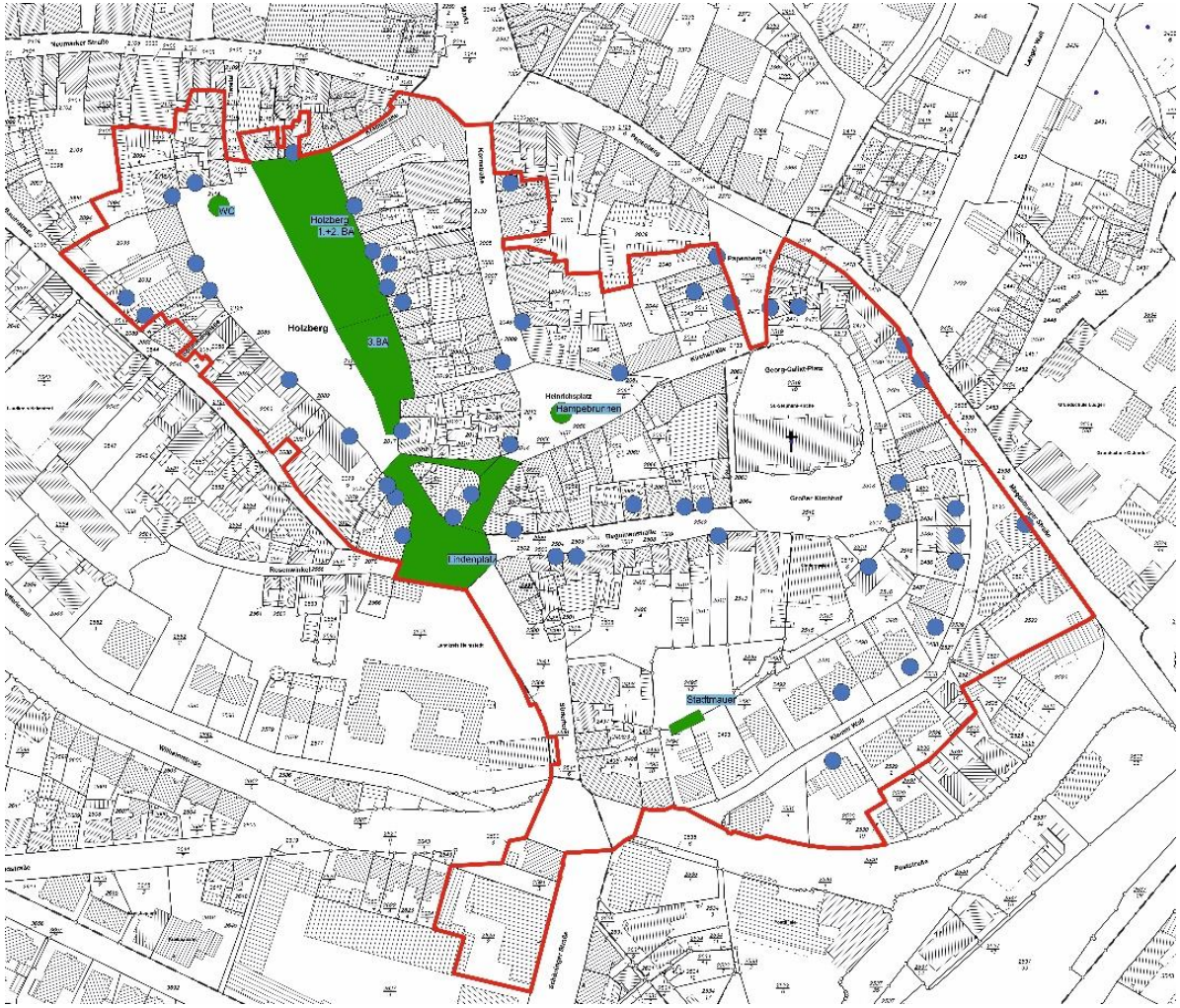
<u>3.941.044,65</u>

Vorher / Nachher

Beguinenstraße Nr. 3, denkmalgeschütztes Gebäude, 16. Jh., Leestand

Papenberg Nr. 14, denkmalgeschütztes Gebäude, 18.Jh., Leerstand

Stadtsanierung – was passiert noch?



Private Maßnahmen in Durchführung: 3

Ordnungsmaßnahme in Vorbereitung: 1

Holzberg 3.BA ca. 600.000 €

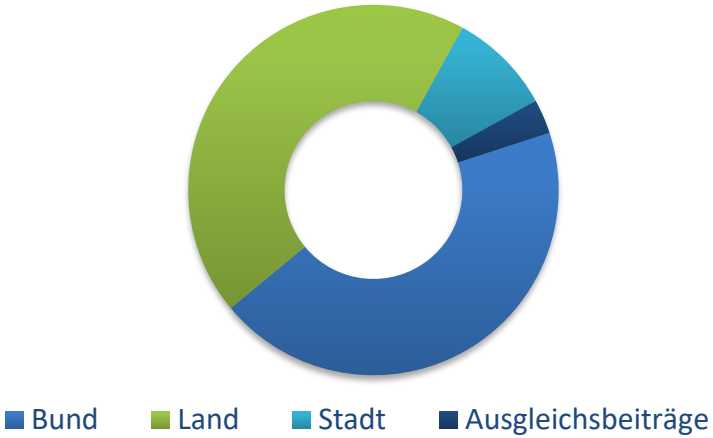
Was sind Ausgleichsbeiträge?

- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB (§§ 136 – 158) regeln u. a. die Pflicht der Gemeinde von den Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu erheben.

Was sind Ausgleichsbeiträge?

- Ein Sanierungsgebiet ist auf etwa 15 Jahre angelegt
- Ausgleichsbeträge werden schon bei der Aufstellung des Finanzierungsplanes eingeplant

Finanzierung der Sanierung



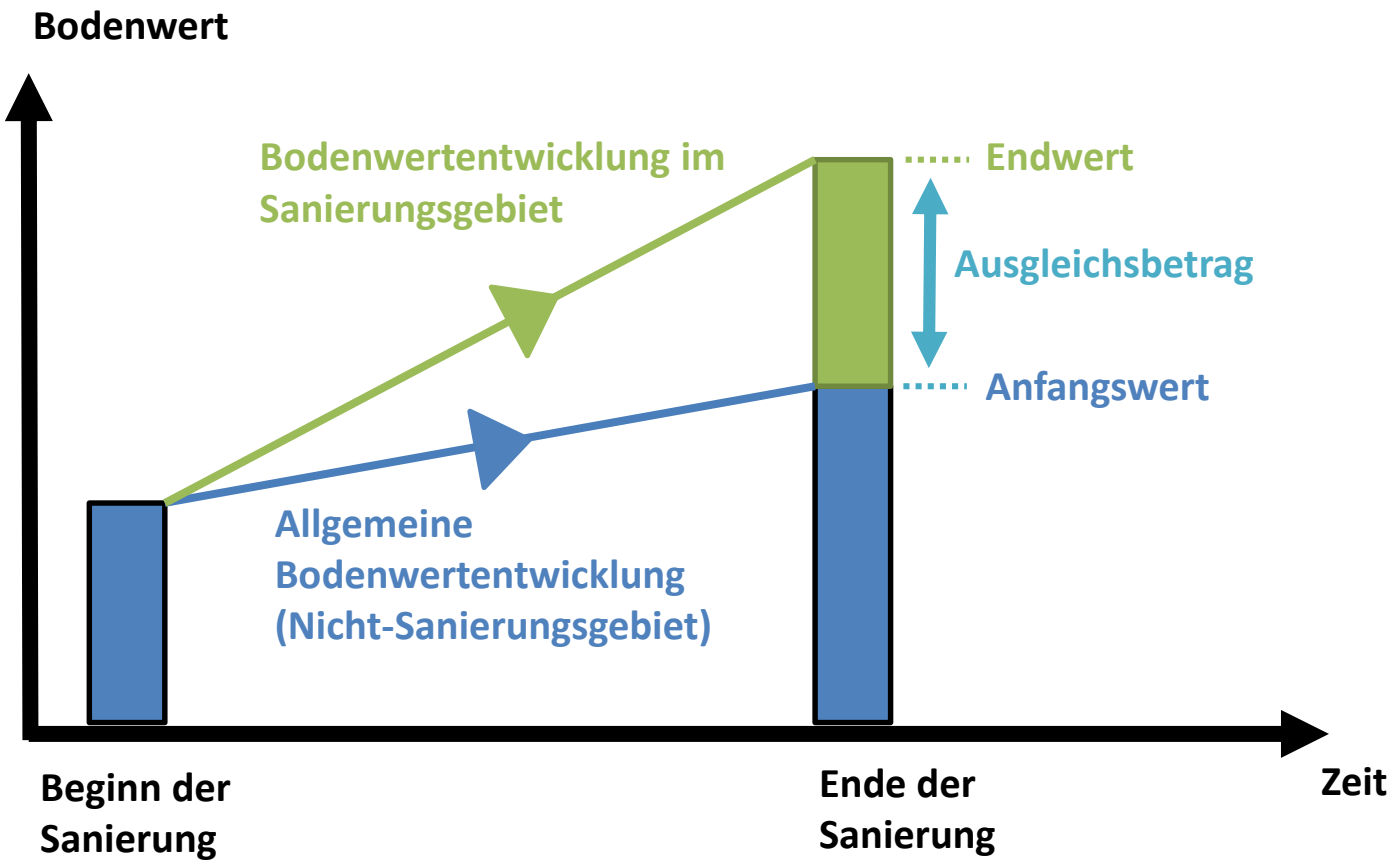
Wer zahlt Ausgleichsbeiträge?

- § 154 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) - > Alle Eigentümer im Sanierungsgebiet

Wie werden Ausgleichsbeträge ermittelt?

- Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre *(Anfangswert)* und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt *(Endwert)*

Wie werden Ausgleichsbeträge ermittelt?



Wie werden Ausgleichsbeträge ermittelt?

- Die Anfangs- und Endwerte werden gutachterlich durch den Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg für Grundstückswerte ermittelt.

Wann werden Ausgleichsbeträge erhoben?

- Der Ausgleichsbetrag wird fällig, nachdem die Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet abgeschlossen ist. (hier: 30.06.2028)
- Jedes betroffene Grundstück erhält einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrags.

Wann werden Ausgleichsbeträge erhoben?

- Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse nach bislang ermittelten Bodenwertveränderungen
- Ablösevereinbarung wird individuell geschlossen

Vorteile der frühzeitigen Ablöse

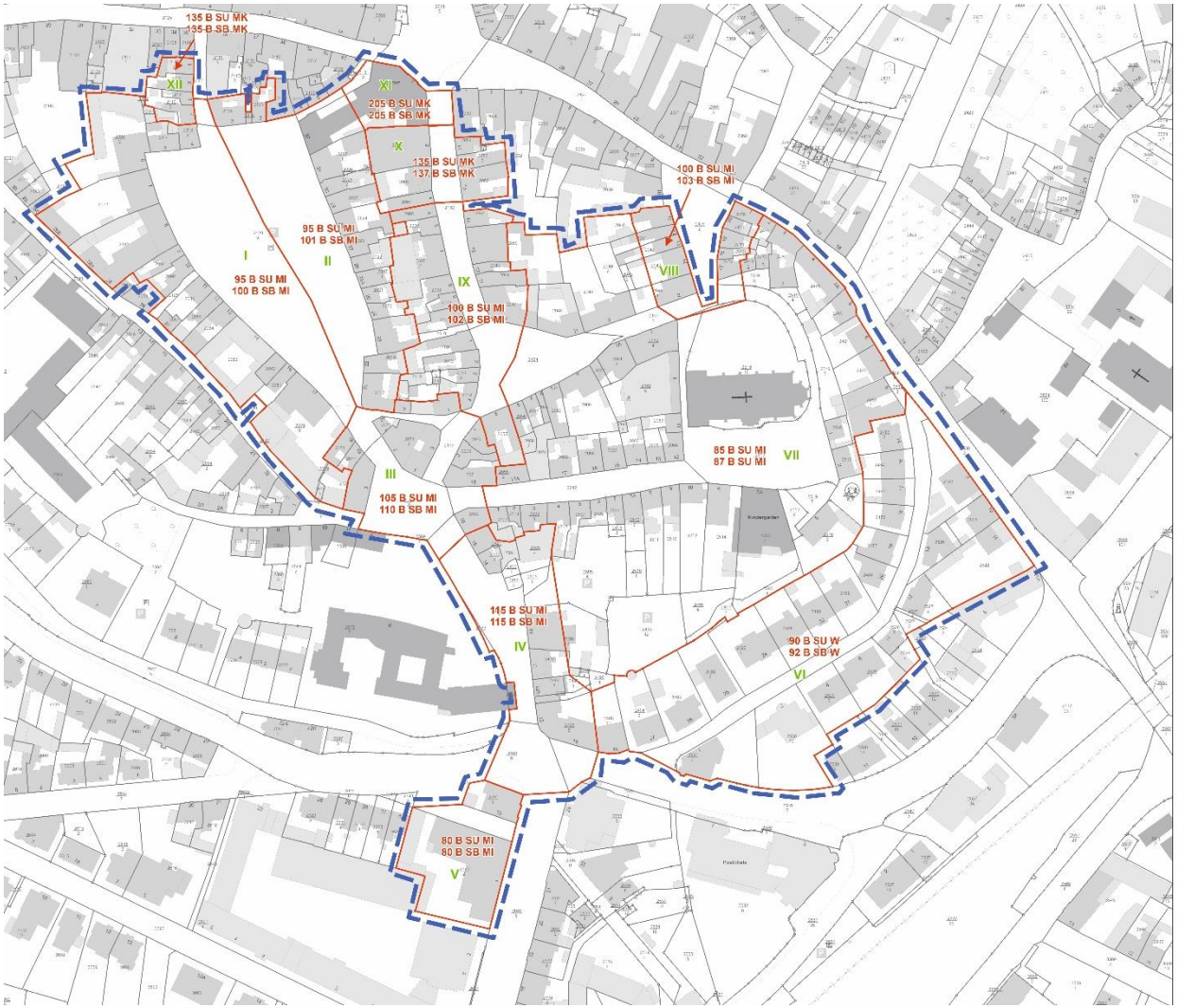
- Es können keine weiteren Beiträge erhoben werden (auch bei späterer Erhöhung des Bodenwertes)
- Grundstücke können „ausgleichbetragsfrei“ verkauft werden; Kaufpreisprüfung entfällt.
- Mittel können noch für Sanierung verwendet werden
- Individuelle Vereinbarung des Zahlungsdatums oder der Abschläge (zinsfrei)

Nachteile der frühzeitigen Ablöse

- Sollten Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte der Bodenrichtwert am Ende auch niedriger ausfallen.

- Verträge zur Förderung oder steuerlicher Abschreibung können nicht mehr abgeschlossen werden.

Wie bestimme ich den Ausgleichbeitrag für mein Grundstück?



Sanierung „Holzberg – St. Stephani"

Anfangswerte und Endwerte

Qualitätsstichtag: 30.03.2010 und 31.01.2020

Wertermittlungsstichtag: 31.01.2020

Maßstab: 1: 1.000

Niedersachsen

LGLN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg
- Geschäftsstelle –
beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Erläuterungen

Rechtsgrundlage

§§ 142 - 154 Baugesetzbuch (BauGB), § 21 Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB).

Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Braunschweig/Wolfsburg hat für die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs.3 BauGB und den Bestimmungen der DVO BauGB für den Stichtag 31.01.2020 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten Zustandsmerkmalen (Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für bauliches und baureifes Land, ggf. auch für Sonnenland und Bauerwartungsland abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in tabellarischer Gliederung mit der Wertzahl Mark/m² oder qm als angeben worden, wenn die Grundstücke unbebaut. Weiterer Anmerkungen sind ebenfalls Grundstücke von dem Bauerwartungsland/Land in der Vergleichsmasse vor Nutzungen - wie Bebauungsplanstand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen Nutzung, Bodenverhältnisse, Grenzbebauungsgrad - werden in der Regel entsprechende Abweichungen, wenn Werte vorliegen von dem Richtwertwert. Die Bodenrichtwerte Eigentumer, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Beteiligte im Gebiete gem. § 196 BauGB an Gutachten aus den Wertermittlungen Gutachterausschuss in Auftrag geben.

Bodenrichtwerte haben keine Bindende Wirkung, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Enteignungsbehörden. können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Schreibweise

Die Bodenrichtwerte in als Beitrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Im Kreisfeld sind die weiteren Bodenrichtwertmerkmale verschlüsselt dargestellt.

Entwicklungszustand

B = baureifes Land R = Rohbauland E = Bauerwartungsland SF = Sonstige Flächen

Beitragssituation

keine Angabe: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen und Verkehrsanlagen keine Beiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB sowie Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz noch erhoben werden können.

ebl: Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB noch zu erheben sind, aber Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz noch erhoben werden können.

ebnl: Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB sowie Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz noch erhoben werden können.

Sanierungs- oder Entwicklungsstatus

SU / EL = Sanierungssonderfunktion / Entwicklungssonderfunktion Bereich einheit, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB / EB = Sanierungsbereichsstatus / Entwicklungsbereichsstatus Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Die Begrenzung der sich ergebenden Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB (besonderes Städtebaurecht) ist durch eine Begleitlinie dargestellt: auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen durch den Zusatz:

Stan = Sanierungsgebiet Entw = Entwicklungsgebiet

Art der baulichen Nutzung

Baufläche:

W = Wohnbauflächen
WS = Kleinsiedlungsgebiet
WR = Reines Wohngebiet
WA = Allg. Wohngebiet
WB = Besonderes Wohngebiet

M = Gemischte Bauflächen
MD = Dorfgebiet
MI = Mischgebiet
MK = Kerngebiet

G = Gewerbliche Bauflächen
GE = Gewerbegebiet
GI = Industriegebiet

S = Sonderbauflächen
SE = Sondergebiet Erholung
SO = Sonstiges Sondergebiet
GB = Baufläche f. Gemeinbedarf

Grenze der Bodenrichtwertzone

Grenze des Sanierungsgebietes

Die vorstehend genannten Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertkarte nur enthalten, wenn sie für den Richtwert relevant sind.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg
bei dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg -

Nebenstelle Kalenberg Gifhorn: Am Schlagbaum 8 38518 Gifhorn
tel.: 05371 807 225 fax: 05371 807 200 E-Mail: gag.bs.wob@lgln.niedersachsen.de

HELMSTEDT
Stadt der Einheit

Wie bestimme ich den Ausgleichbeitrag für mein Grundstück?

Multiplizieren Sie die m² ihres Grundstückes mit der Differenz des Anfangs- und Endwertes.

Auf der Bodenrichtwertkarte sind pro eingeteiltem Gebiet zwei Zahlen vermerkt. Die obere Zahl stellt den Anfangswert dar. Die untere Zahl ist der ermittelte Endwert.

Als Beispiel:

Auf der linken Seite des Holzbergs finden Sie folgenden Eintrag:

Das bedeutet der auszugleichende Wert beträgt **5 €/m²**.

Wie wird vorzeitig abgelöst?

- Formloser schriftlicher Antrag („ich möchte um die frühzeitige Ablösung der Ausgleichsbeiträge bitten“) bei der Stadt Helmstedt
  - Eigentümer des Grundstücks
  - Vollständige Adresse des abzulösenden Grundstücks
  - Besonderheiten wie gewünschte Zahlungsbedingungen

  ! Bei Eigentümergemeinschaften kann nur das gesamte Grundstück abgelöst werden. Eine Teilablösung ist nicht möglich.

FB 52 Stadtentwicklung und Umwelt
z.H. Louisa Biston
stadtpanung@stadt-helmstedt.de

Wie wird vorzeitig abgelöst?

- Wir erstellen einen Vertrag über die freiwillige Vereinbarung mit den folgenden Inhalten
  - Ablösesumme
  - Zahlungsvereinbarung
  - Hinweisen zum Rücktritt, Säumnis und Klage
- Sie unterschreiben den Vertrag in zweifacher Ausfertigung und überweisen den vereinbarten Betrag
- Nach Zahlung des Ablösebetrages beantragen wir beim Grundbuchamt die Löschung des Sanierungsvermerks. Sie und wir werden nach erfolgter Löschung darüber in Kenntnis gesetzt.