

# Stadt Weinheim

## Sanierungsgebiet Westlich Hauptbahnhof

Bürgerinformationsveranstaltung am  
03.02.2015

## 1. Einführung

## 2. Ausgleichsbetrag gemäß §§ 154 ff Baugesetzbuch (BauGB)?

- Was ist der Ausgleichsbetrag (inkl. Erfahrungswert)?
- Warum wird er erhoben?
- Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

## 3. Möglichkeiten der Erhebung des Ausgleichsbetrages

- Der Ausgleichsbetrags-Bescheid
- Die Ablösevereinbarung

## 4. Vorteile der frühzeitigen Ablösevereinbarung

## 5. Weitere Themenbereiche

- Vorkaufsrecht
- Kaufpreisprüfung
- Herausnahme

## 6. Sanierungsförderung

- Zuschuss
- Erhöhte Abschreibung

# Sanierungsgebiet Weinheim – Westlich Hauptbahnhof

## 1. Einführung

- **Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung 2013/2014**

### Ergebnisse (u.a.):

- erhebliche Verkehrsbelastung in Viernheimer Straße, Weststraße und Mannheimer Straße
- hohe Belastung durch Parkplatznutzung (starke Versiegelung)
- erhebliche stadtgestalterische Mängel und fehlende Aufenthaltsqualität
- fehlende Raumkanten
- teils erhebliche bauliche Mängel im Gebäudebestand
- energetischer Sanierungsbedarf
- Lärmbelastung durch Bahnstrecke
- Unattraktive Flächen entlang der Weschnitz
- unzureichende Radwegführung

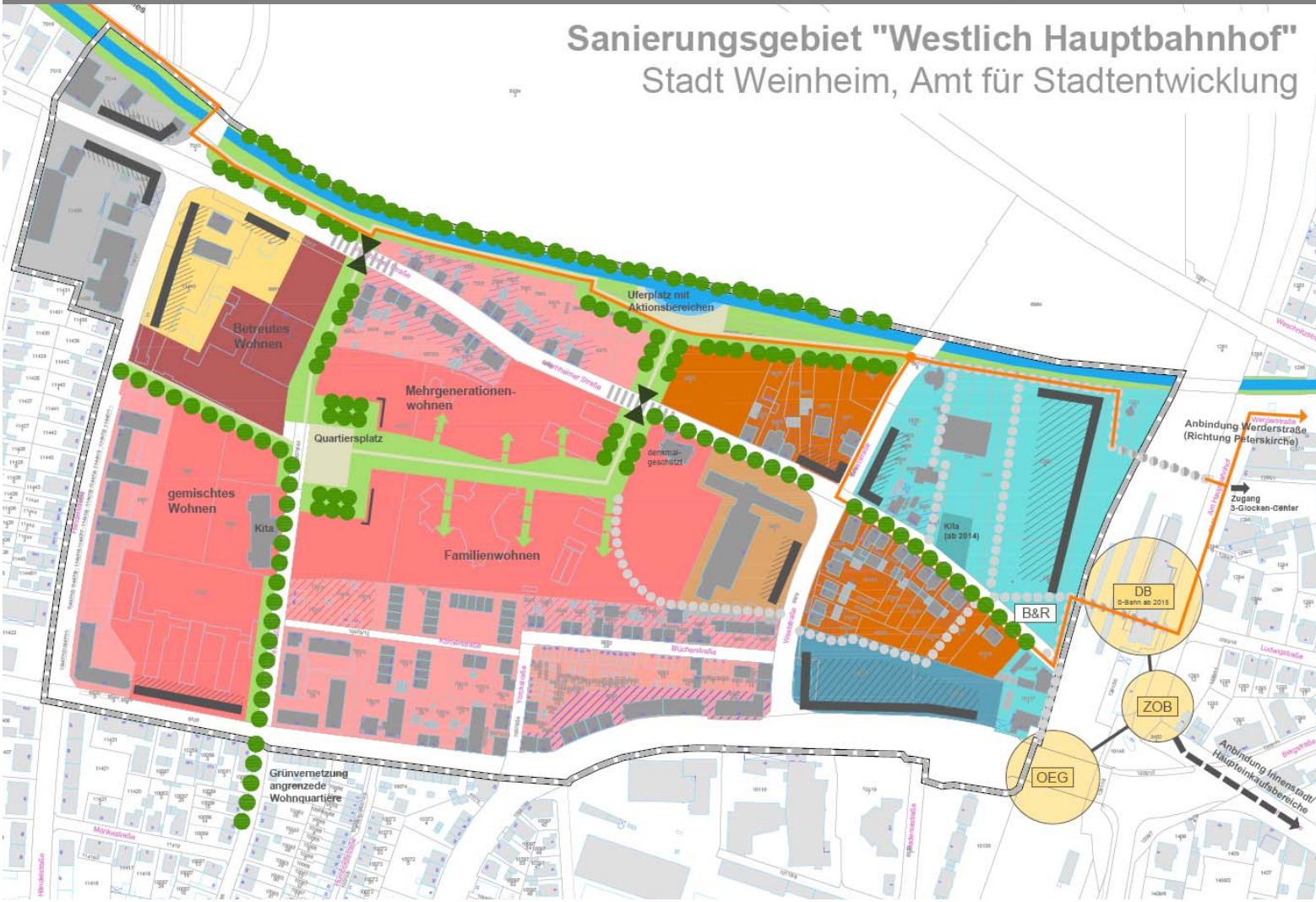


- **Förmliche Festlegung am 31.10.2014**



# Sanierungsgebiet Weinheim – Westlich Hauptbahnhof

## 1. Einführung



Plan  
Sanierungsgebiet

# Sanierungsgebiet Weinheim – Westlich Hauptbahnhof

## 2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?

**Unterschied** zwischen demjenigen Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**),

und demjenigen Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (**Endwert**) (§ 154 Abs. 2 BauGB).

**Wichtig: Abschöpfung ausschließlich von Bodenwert- und nicht von Gebäudewerterhöhungen!**

Yorckstraße



Mannheimer Straße



# Sanierungsgebiet Weinheim – Westlich Hauptbahnhof

## 2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?

### **Wichtig:**

Anfangs- und Endwert werden auf ein und denselben Tag ermittelt, der sog. **Wertermittlungsstichtag**.

Durch die Ermittlung auf ein und denselben Tag ist gewährleistet, dass die **sog. „konjunkturelle“ (allgemeinwirtschaftliche) Bodenwertsteigerung außen vor bleibt**.

Berücksichtigt wird somit ausschließlich die „sanierungsbedingte“ Bodenwertsteigerung.

**Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ist grundsätzlich Aufgabe des Gutachterausschusses!**

Händelstraße



Weststraße



# Sanierungsgebiet Weinheim – Westlich Hauptbahnhof

## 2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?

### Erfahrungswerte aus anderen Sanierungsgebieten:

- Pfungstadt, Groß-Umstadt, Bad Dürkheim, Neustadt/Wstr. etc.
- für private Einzel-Baugrundstücke im Bestand:  
**ca. 10% *sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung***  
(abhängig von den individuellen Verhältnissen im Sanierungsgebiet)

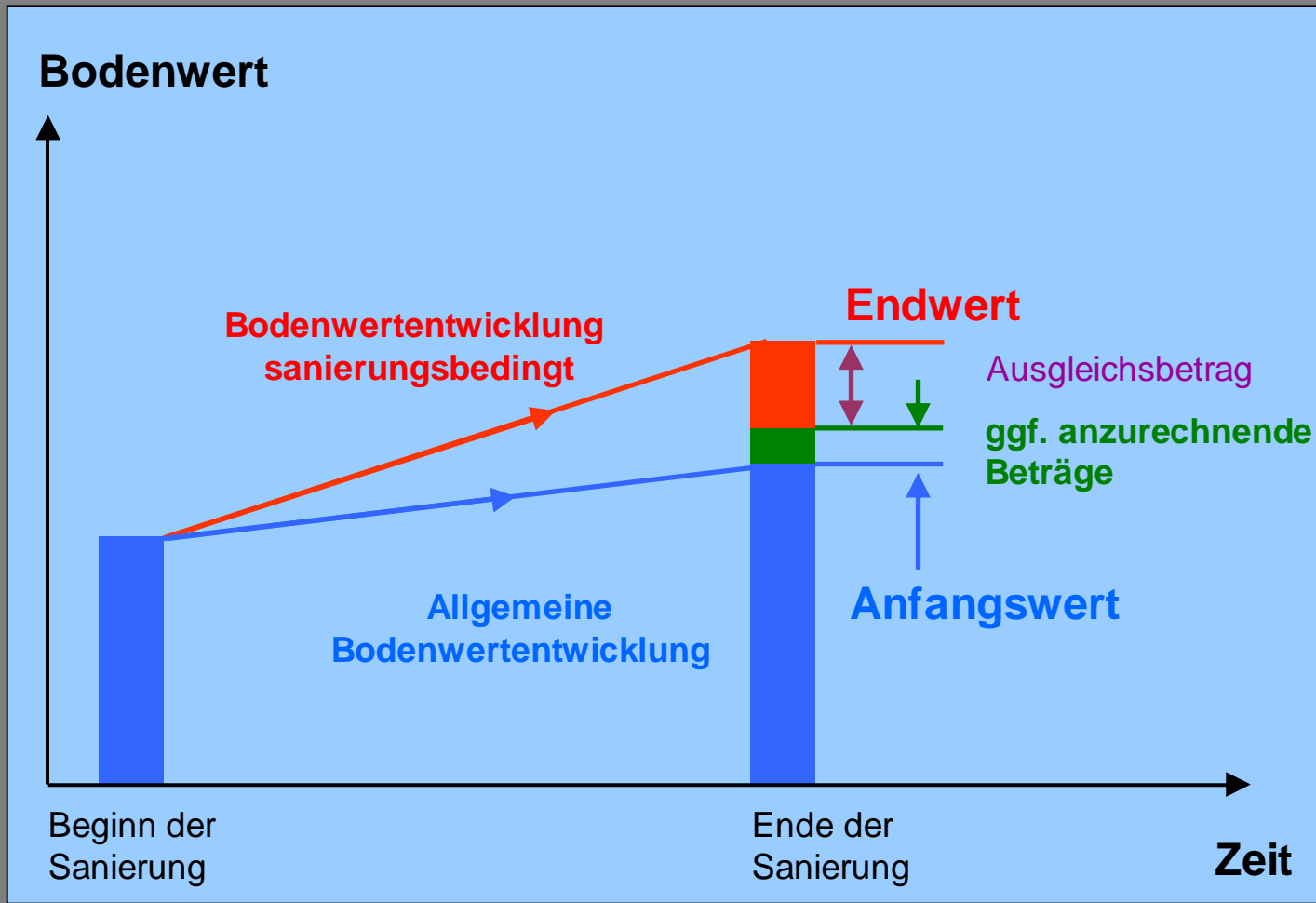
Händelstraße



Weststraße



## 2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?





# Sanierungsgebiet Weinheim – Westlich Hauptbahnhof

## 2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?

### Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

#### Grundsätzlich:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert.

Durch Investitionen der öffentlichen Hand (Städtebauförderungsgelder) finden u.U. Bodenwertsteigerungen statt, also ohne das Zutun der privaten Eigentümer.

#### Gesetzgeber fordert:

Eigentümer haben ebenfalls zur Finanzierung der Sanierung beizutragen. Gesetzliche Vorgabe geregelt in §§ 154 ff Baugesetzbuch (BauGB)

Anteil an Gesamtkosten: in der Regel nicht mehr als 5 – 20 %

Die Beiträge fließen nicht in den allgemeinen städtischen Haushalt, sondern in das Budget für dieses Sanierungsgebiet!

Viernheimer Straße



Karrillon-Schule



## 2. Was ist der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff BauGB?

### Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

Derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) bzw. zum Zeitpunkt der Abschluss-erklärung (§ 163 BauGB) Eigentümer ist.

Grundsätzlich ausgleichsbetragspflichtig sind **alle Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet.**

Auch für Grundstücke im öffentlichen Eigentum fallen Ausgleichsbeträge an, wenn sie am Ende der Sanierung nicht ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen.

### Beispiel Weinheim:

- Rhein-Neckar-Kreis
- Stadt Weinheim
- Wohnungsbaugesellschaften
- Gewerbliche Eigentümer
- Private Eigentümer

Bsp. Sanierung  
vorher/nachher



## 3. Möglichkeiten der Erhebung des Ausgleichsbetrages

1. Der Ausgleichsbetragsbescheid

2. Die Ablösevereinbarung



## 3. Möglichkeiten der Erhebung des Ausgleichsbetrages

### a) Ausgleichsbetragsbescheid (§ 154 Abs. 4 BauGB)

- Entsteht nach Abschluss der Sanierung
- Pflicht zur Anhörung der Zahlungspflichtigen und Erörterung der Ermittlung des Ausgleichsbetrages
- Bescheid ist Verwaltungsakt; Widerspruch und Klagemöglichkeit, keine aufschiebende Wirkung

#### Im Einzelfall:

- Umwandlung in Tilgungsdarlehen
- Stundung des Ausgleichsbetrages
- Härtefallregelung



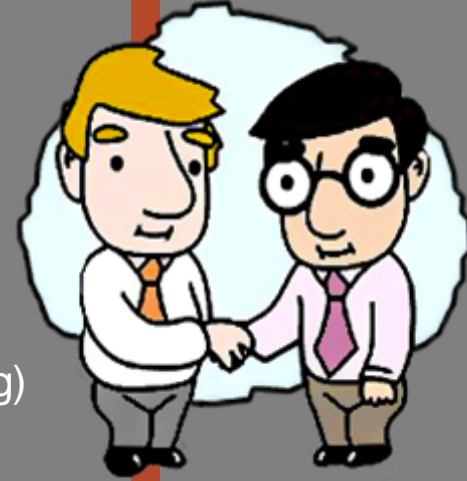
#### Weil Erhebung nach Abschluss der Sanierung:

**Ausgleichsbetrag muss (bis auf Eigenanteil Stadt) komplett an Fördermittelgeber zurückerstattet werden, d.h. eine Reinvestition der Mittel in das Sanierungsgebiet ist nicht mehr möglich!**

## 3. Möglichkeiten der Erhebung des Ausgleichsbetrages

### b) Ablösevereinbarung (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- Kann vor Abschluss der Sanierung zugelassen werden (Ermessensentscheidung der Gemeinde)
- **Freiwillige** Vereinbarung in beiderseitigem Einvernehmen (Vertrag)
- Grundstück unterliegt weiterhin dem Sanierungsrecht
- Förderung weiterhin möglich





## 4. Vorteile der frühzeitigen Ablösevereinbarung

- Investitionssicherheit für Private, da Nacherhebung nicht möglich
- Wertermittlungsabschlag und Diskontierung möglich
- Kombination von Ausgleichsbetrag und Förderung möglich
- Wegfall der Kaufpreisprüfung



**Einnahmen verbleiben im Sanierungsgebiet und müssen nicht an den Fördermittelgeber zurück überwiesen werden.**

**Sie können in private und öffentliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet reinvestiert werden!**

## 5. Weitere Themenbereiche

### 1. **Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs.1 Nr.3 BauGB**

zur Unterstützung der Realisierung der Sanierungsziele

- kein finanzieller Nachteil für Eigentümer, Stadt tritt in Kaufvertrag ein
- nur, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt
- Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben

### 2. **Kaufpreisprüfung gem. § 153 Abs. 2 BauGB**

Prüfung, ob Kaufpreis dem „tatsächlichen Gegenwert“ entspricht

- dient der Preisberuhigung im Sanierungsgebiet  
(Schutz der bestehenden Bevölkerungsstruktur)
- zur Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung

## 5. Weitere Themenbereiche

### 3. Herausnahme einzelner Grundstücke (§ 142 Abs. 1, Satz 3 BauGB)

„Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.“

Die Betroffenheit entfällt nicht bereits dadurch, dass auf dem Grundstück selbst keine Veränderungen durchgeführt werden.

Betroffen ist ein Grundstück bereits dann, wenn

- das Grundstück im Einflussbereich städtebaulicher Missstände liegt,
- für das Grundstück nicht auszuschließen ist, dass sanierungsbedingte Werterhöhungen entstehen könnten.  
(sonst Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz).

Die rechtliche Hürde für eine Herausnahme ist sehr hoch.

Händelstraße



Weststraße



## 6. Sanierungsförderung

### Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

#### Was ist förderfähig?

1. *Erneuerungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Inneren des Gebäudes*
2. *Erneuerungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Äußeren des Gebäudes*
3. *Dazugehörige Architekten-, Planungs-, Bauleistungen*

***Wichtig: Voraussetzung ist der vorherige Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit der Stadt Weinheim!***

## 6. Sanierungsförderung

### Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

#### Wie hoch wird gefördert?

*Bis zu 30 % der förderfähigen Kosten (s.o.) bzw. maximal 30.000 €*

#### Weitere Fördermöglichkeit?

*Abschreibung der Baukosten gemäß § 7h bzw. § 10f EStG  
(zwischen 90% und 100% innerhalb von 10-12 Jahren)*

*Voraussetzung: Modernisierungsvertrag und steuerliche Bescheinigung der Stadt*

**Förderhöchstgrenze:  
30% bzw. max.  
30.000 EUR**





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

# Wertermittlung im Sanierungsverfahren

- 1. Informationen zum Gutachterausschuss**
- 2. Inhalt der Wertermittlung**
- 3. Zeitpunkt der Bewertung**
- 4. Form der Bewertung**
- 5. Bewertungsmethoden**

# 1. Informationen zum Gutachterausschuss

- **Die Bildung von Gutachterausschüssen ist gesetzlich geregelt (§ 192 BauGB)**
- **In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden angesiedelt (§ 1 Gutachterausschussverordnung BW)**
- **Der Gutachterausschuss besteht in Weinheim aus dem Vorsitzenden und 18 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die in der Wertermittlung sachkundig und erfahren sind.**
- **Die Gutachter sind verpflichtet ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen (§ 3 Gutachterausschussverordnung BW)**
- **Der Gutachterausschuss unterliegen weder der Weisungsbefugnis des Oberbürgermeisters noch des Gemeinderats**

# 1. Informationen zum Gutachterausschuss

## Aufgaben des Gutachterausschusses:

- **Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken**
- **Führung der Kaufpreissammlung**
- **Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten**

## 2. Inhalt der Wertermittlung

- **Ermittlung von Anfangs- und Endwerten zum Zwecke der Ableitung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen**
  - Grundlage für die Festlegung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB
- **Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke im Sanierungsgebiet**
  - z.B. für Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB)



## 3. Zeitpunkt der Bewertung

- **Nach Abschluss der Sanierung (§ 154 Abs. 3 BauGB)**
- **Besser im Interesse aller Beteiligten ist aber eine möglichst frühzeitige Wertermittlung**
- **Probleme:**
  - **Sanierungsmaßnahmen sind teilweise noch nicht durchgeführt**
  - **Auswirkungen der Maßnahmen sind noch nicht bekannt**
- **Lösungen:**
  - **Prognose der Endwerte mit geeigneten Methoden**
  - **Abzinsung / Abschläge bezogen auf Sanierungsende**

## 4. Form der Bewertung

**Die Bewertung erfolgt über Gutachten mit folgendem Inhalt:**

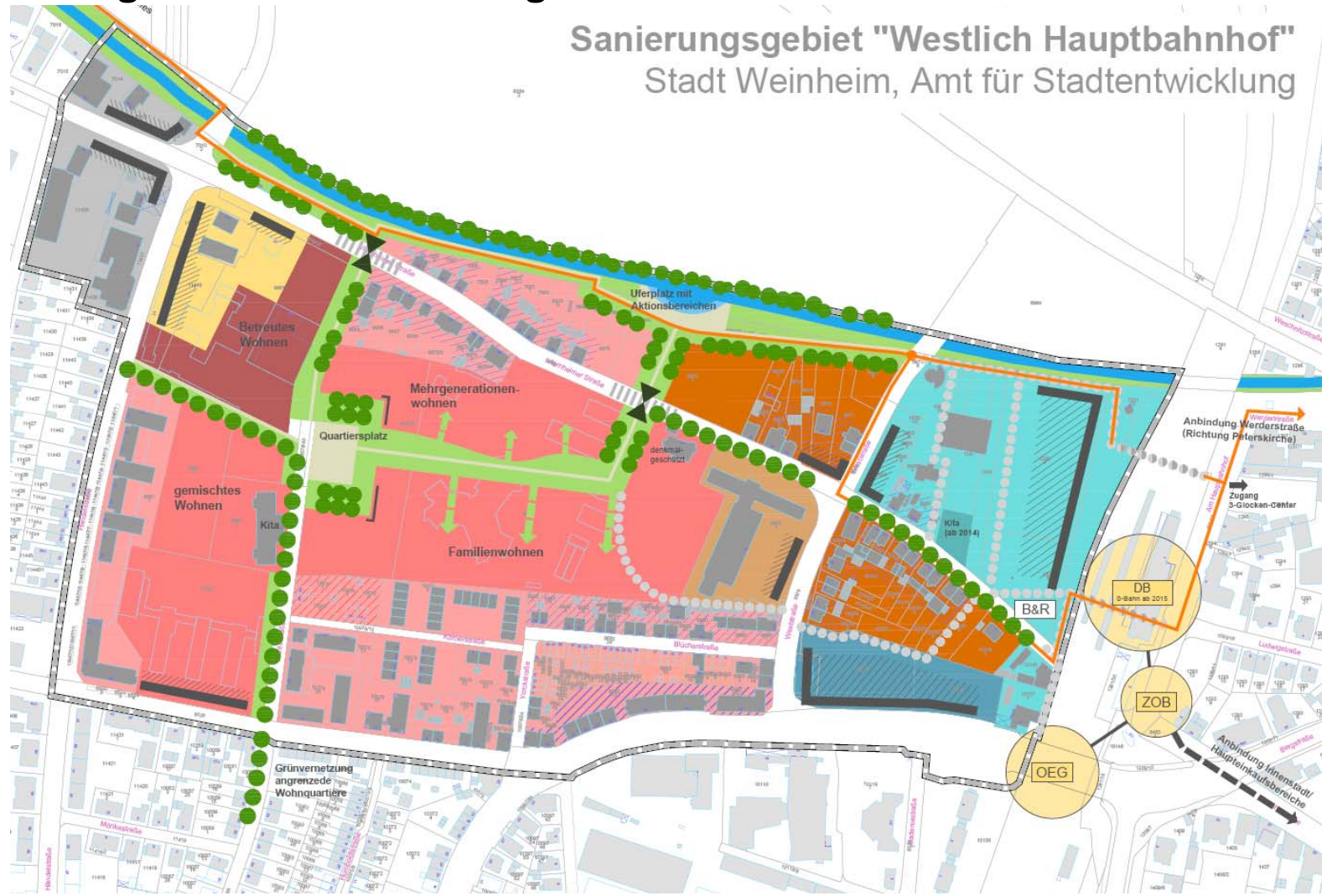
- **Auftragsbeschreibung**
- **Ausführungen zu Sanierungsmaßnahmen**
- **Zustand und Wertverhältnisse**
- **Beschreibung der Zonenmerkmale bzw. des Einzelgrundstücks**
- **Wertermittlung**

**Man unterscheidet:**

- **Zonales Rahmengutachten**
- **Einzelgutachten (falls erforderlich)**

## 4. Form der Bewertung

### Grundlage für Zoneneinteilung



## 5. Bewertungsmethoden

- Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in der Sanierung wie bei Bodenrichtwerten grundsätzlich durch Vergleichswertverfahren
- Ist in der Praxis aber meist wegen fehlender Vergleichspreise nicht anwendbar

### Beispiele alternativer Wertermittlungsverfahren:

- Mietsäulenverfahren
- Verfahren nach Hagedorn
- Komponentenverfahren
- Zielbaumethode
- Niedersachsenmodell

## Niedersachsenmodell

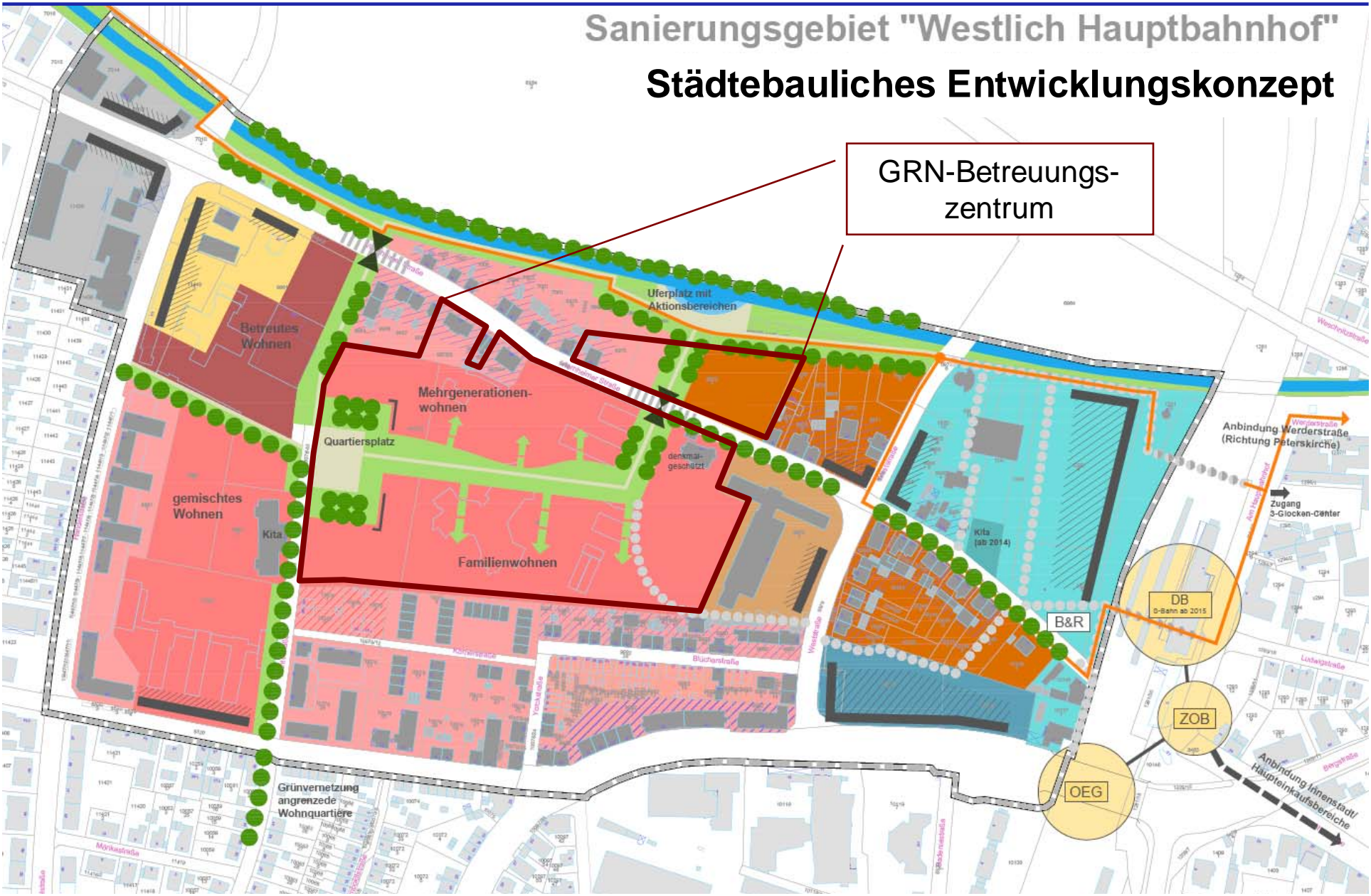
- **Bewertet werden Missstände und Maßnahmen im Sanierungsgebiet**
- **Unterteilung in die vier Komplexe:**
  - **Bebauung**
  - **Struktur**
  - **Nutzung**
  - **Umfeld**
- **Die vier Komplexe sind jeweils in zehn Klassen von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt.**
- **Basierend auf der statistischen Auswertung hunderter Sanierungsgebiete aus verschiedenen Bundesländern wird aus dem Mittel der Missstände und Maßnahmen die prozentuale Bodenwertsteigerung ermittelt.**
- **Anerkanntes, nachvollziehbares und von Gerichten mehrfach bestätigtes Verfahren**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## Ergebnisse Planungsworkshop

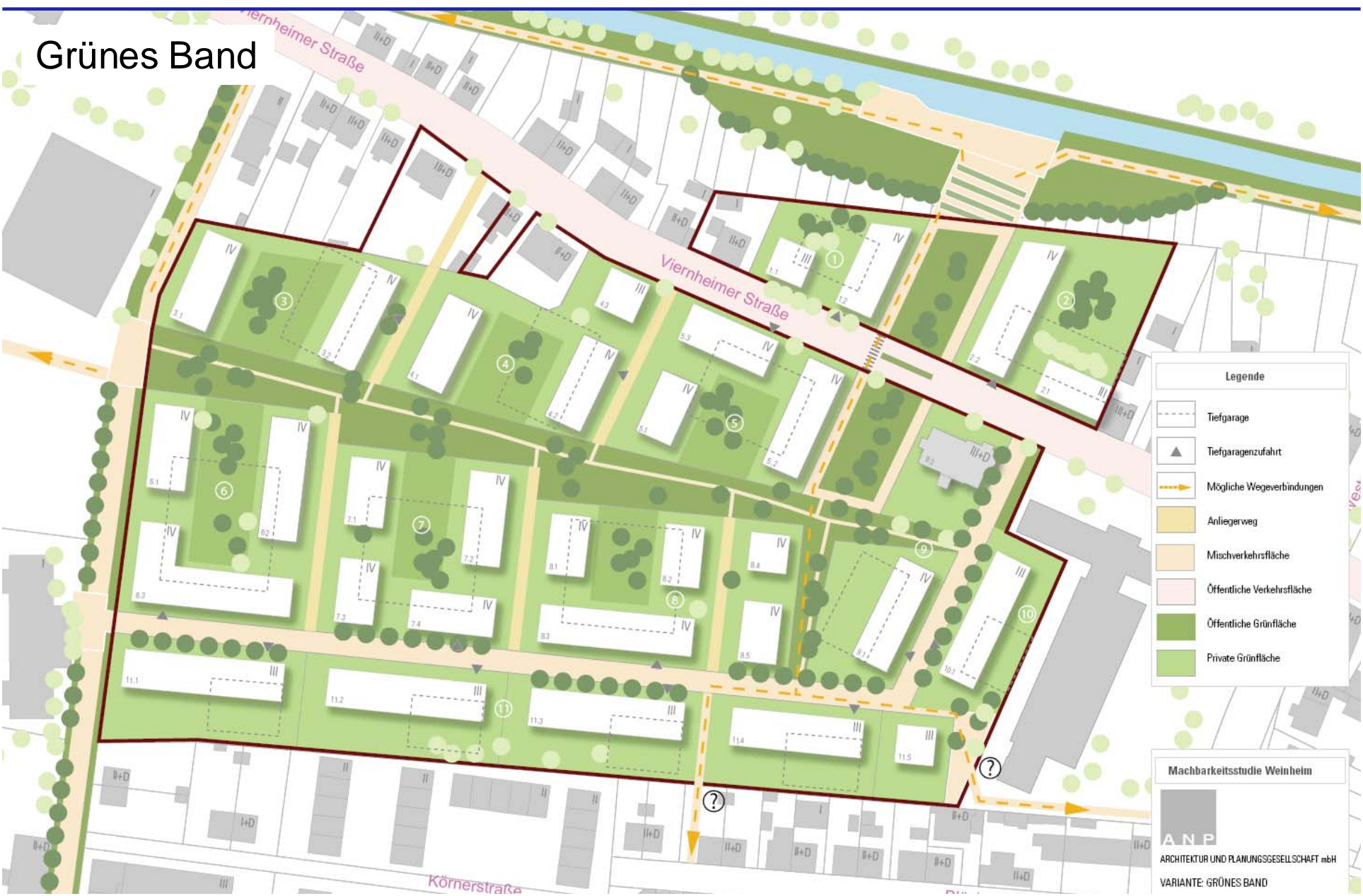


# Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof" Städtebauliches Entwicklungskonzept





**Grünes Band**



Legende	
	Tiefgarage
	Tiefgaragenzufahrt
	Mögliche Wegeverbindungen
	Anliegerweg
	Mischverkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche

**Machbarkeitsstudie Weinheim**

**ANP**  
 ARCHITEKTUR UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH

VARIANTE: GRÜNES BAND

Boulevard



**Legende**

- Tiefgarage
- Mögliche Wegeverbindungen
- Tiefgaragenzufahrt
- Anliegerweg
- Mischverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche



**Gründerzeit am Park**



Legende	
	Tiefgarage
	Tiefgaragenzufahrt
	Mögliche Wegeverbindungen
	Mischverkehrsfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche

**Machbarkeitsstudie Weinheim**

**ANP**  
 ARCHITECTUR UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH  
 VARIANTE: GRÜNDERZEIT AM PARK

## Ziele

- Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers an der Weschnitz
- Erhalt des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes, des gründerzeitlichen Bettenhauses sowie der Kapelle
- Vorhandener Parkbereich im Osten soll erhalten werden
- Vernetzung der Grünbereiche in Richtung Weschnitz
- Geschossigkeit der Entwürfe ist adäquat, mit der Ausnahme, dass die Bebauung am südlichen Rand für einen harmonischeren Übergang zur Bestandsbebauung anzupassen ist
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Anbindung an die Fichtestraße
- Verkehrsberuhigung an der Viernheimer Straße

## Prüffragen

- Realisierbarkeit der Umnutzung des Bettenhauses (Machbarkeitsstudie)
- Prüfung der Einbeziehung des Weschnitzufers inkl. Hochwasserschutz durch die zuständigen Fachbehörden
- Prüfung der Durchbindung der Fichtestraße an die Viernheimer Straße auch für den motorisierten Verkehr
- Welche Möglichkeiten der Energie-/Wärmeversorgung sind gegeben?
- In welchem Umfang sind besondere Wohnformen (Mehrgenerationenhäuser, betreutes Wohnen, soziale Durchmischung) in der Gebietsentwicklung sinnvollerweise und auch wirtschaftlich umsetzbar zu berücksichtigen?
- Sowie weitere Prüfungen (z.B. Lärmschutz, Erhalt Baumbestand, Spielplätze, ...)

## Weiteres Vorgehen GRN-Areal

- Heute: Zwischenergebnisse
  - ca. 2015: Investorenauswahlverfahren des Kreises
  - ca. 2016: städtebaulicher Wettbewerb
  - ca. 2017: Bebauungsplanverfahren, Umzug GRN-Betreuungszentrum
  - Ab 2018: frühester Baubeginn
- Spätestens Juni/Juli 2015: nächste Bürgerveranstaltung zum Sanierungsgebiet

Herzlichen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!