

**Informationsveranstaltung
zum weiteren Vorgehen bei der
Ausgleichsbetragsermittlung
im**

**Sanierungsgebiet
„Westlich Hauptbahnhof“**

12. Januar 2016

Inhalt

- Begrüßung durch Herrn Ersten Bürgermeister Dr. Fetzner
- Gutachtenbeauftragung
- Gutachtenerstellung - Vorgehen/ Methode
- Ausgleichsbetrag
- Zeitlicher Ablauf

Gutachtenbeauftragung

- Die erforderliche Bodenwertermittlung im Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ wird wegen personellen Engpässen in der Geschäftsstelle nicht vom Gutachterausschuss der Stadt Weinheim vorgenommen.
- Die Stadt Weinheim hat daher Herrn **Prof. Dr. Wolfgang Hagedorn** mit der gesetzlich vorgeschriebenen Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen beauftragt.

Gutachtenbeauftragung

- Prof. Dr. Hagedorn ist ein renommierter Gutachter, der bereits im Auftrag vieler Städte Wertermittlungen in Sanierungsgebieten durchgeführt hat, z.B. in Baden-Baden, Heidelberg, Bruchsal, Sinsheim, Tübingen, Tuttlingen etc.
- Prof. Dr. Hagedorn wird voraussichtlich am 18.01.2016 mit den Wertermittlungen beginnen; erste Ergebnisse werden voraussichtlich im April/ Mai 2016 vorliegen.

Gutachtenerstellung - Vorgehen/ Methode

- Beim Verfahren nach Prof. Hagedorn handelt es sich um ein anerkanntes Verfahren, bei dem die Qualitäten, die den Wert eines Grundstücks bestimmen, im Hinblick auf die sanierungsbedingten Änderungen untersucht werden.
- Die Bewertung von Bodenwertunterschieden wird ausschließlich aus den tatsächlichen Kauffällen des Weinheimer Stadtgebietes zum heutigen Zeitpunkt abgeleitet. Die Bodenwertunterschiede ergeben sich aus der Differenz des Bodenwerts ohne Sanierung (Anfangswert) und des Bodenwerts mit Sanierung (Endwert).
- Am Ende wird für jedes einzelne Grundstück im Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ die Aussage getroffen, ob und wenn ja welcher Ausgleichsbetrag entsteht, und das nachvollziehbar begründet auf die geplanten Sanierungsmaßnahmen bezogen.

Ausgleichsbetrag

- Der Ausgleichsbetrag umfasst nur den sanierungsbedingten Bodenwertunterschied; andere Wertsteigerungen, die nicht durch die Sanierung bedingt sind, bleiben außen vor, z.B. konjunkturelle Wertsteigerungen.
- Der vom Gutachter ermittelte Ausgleichsbetrag ist nicht gleichzusetzen mit dem individuellen Zahlbetrag; das heißt:
Der zu zahlende Betrag kann unter bestimmten Voraussetzungen deutlich geringer sein!

Ausgleichsbetrag

- Beim individuellen Zahlbetrag werden insbesondere berücksichtigt:
 - **Anrechnungstatbestände nach § 155 BauGB,**
z.B. unter bestimmten Voraussetzungen die Anrechnung von Modernisierungsmaßnahmen
 - **Abschluss von Ablösevereinbarungen**
Der Ausgleichsbetrag kann freiwillig frühzeitig abgelöst werden. Für den Grundstückseigentümer hat das den Vorteil, dass sich sein Zahlbetrag wegen der Abzinsung für noch nicht durchgeführte Sanierungsmaßnahmen deutlich vermindern kann.
 - **Soziale Härtefallregelungen**
im Einzelfall nach den rechtlichen Vorgaben möglich

Zeitlicher Ablauf

- Beginn der Gutachtertätigkeit voraussichtlich am 18. Januar 2016
- Ergebnisse zu den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen/
Ausgleichsbeträgen voraussichtlich bis **April/ Mai 2016**
- Danach besteht die Möglichkeit, die konkreten
grundstücksbezogenen Ergebnisse in Einzelgesprächen zu
erörtern.
- Die Verwaltung beabsichtigt insbesondere zur Reduzierung der
Belastungen für die Betroffenen, direkt im Anschluss an die
Ausgleichsbetragsermittlung den Abschluss von
Ablösevereinbarungen anzubieten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!