



Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Vorzeitige Ablösung für neue Vorhaben

Nr. 87 | 05.2020



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Vorzeitige Ablösung für neue Vorhaben

Das Ziel einer Sanierung ist die Behebung der städtebaulichen Missstände hinsichtlich der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Sanierungsgebietes. Die sich daraus ergebende Werterhöhung wird unter anderem durch hohen Einsatz öffentlicher Mittel erreicht. Eigentümer in Sanierungsgebieten, in denen das umfassende Verfahren nach den §§ 152–156 BauGB Anwendung findet, zahlen keine Straßenausbaubeiträge. Anstelle dessen hat der Gesetzgeber in diesen Gebieten die Erhebung von Ausgleichsbeträgen festgelegt.

Den Teil der Werterhöhung, der sich messbar auf den Bodenwert des einzelnen Grundstücks sanierungsbedingt auswirkt, muss die Kommune von den Eigentümern in Form des Ausgleichsbetrages erheben.

Für die Kommune gibt es keinen Ermessensspielraum zu dieser gesetzlichen Verpflichtung. Die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge im laufenden Sanierungsverfahren ist für Eigentümer und Kommunen besonders empfehlenswert. Das geschieht auf der Grundlage freiwilliger Vereinbarungen. Die ProjektStadt lenkt dieses Verfahren und vermittelt zwischen den Eigentümern und der jeweiligen Kommune. Dabei ergibt sich noch ein besonderer Mehrwert: Die Kommune kann die vorzeitig erzielten Erlöse vollständig zur Finanzierung weiterer Sanierungsvorhaben einsetzen. Erträge aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen per Bescheid nach Abschluss des Sanierungsverfahrens sind hingegen an Bund und Land entsprechend der Förderquoten abzuführen.

Leistungen

- Öffentlichkeitsarbeit
- Einzelgespräche mit Grundstückseigentümern
- Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss zur Wertermittlung
- Moderatoren- und Mittlerrolle im Auftrag der Kommune
- Aufbereitung des Verlaufs von Sanierungsvorhaben
- Vertragliche Abwicklung der Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Kontrolle der Einhaltung von Verträgen und Zahlungseingängen
- Kaufmännische Abwicklung im Finanzbereich

Zielstellungen

- Vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen mit freiwilligen Vereinbarungen
- Kalkulationssicherheit für den Eigentümer durch Verbindlichkeit der Vereinbarungen
- Deutliche Senkung des Verwaltungsaufwandes für die Kommune
- Bereitstellung von Liquidität für die Kommune durch Erhebung der Ausgleichsbeträge im laufenden Sanierungsverfahren

Ihre Ansprechpartner



Martin Günther
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung Thüringen

Telefon 03643 9082-153
martin.guenther@nh-projektstadt.de



Tobias Spiegler
Projektleiter
Stadtentwicklung Thüringen

Telefon 03643 9082-125
tobias.spiegler@nh-projektstadt.de