

Dieses Faltblatt gibt Ihnen einige grundlegende Informationen zur

Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Ortskern Trier-Ehrang/ Programmgebiet der Sozialen Stadt

Das o.g. Gebiet wurde gemäß §§ 152ff BauGB als umfassendes Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Für vertiefende Informationen Thema Ausgleichsbeträge steht Ihnen der „Leitfaden für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“ (Hrsg.: Ministerium des Innern und für Sport, 2009) als Download-Dokument zur Verfügung:

<https://www.trier.de/bauen-wohnen/stadtplanung/soziale-stadt/soziale-stadt-trier-ehrang/>

Historie des Sanierungsgebietes Trier-Ehrang:

- 15.09.1988 Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
- 07.11.1992 öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung
- Ab 2003 Förderung aus Programm „Soziale Stadt“
- Bis 12/2021 Aufhebung der Sanierungssatzung

Beispielhaft für die durchgeführten Maßnahmen stehen folgende Ereignisse:

- Ca. 75 Modernisierungsverträge
- Ausbau Gasversorgung im Sanierungsgebiet
- Ausbau Fröhlicherstraße, Kirchenumfeld
- Ausbau Niederstraße, Kyllstraße
- Umbau Bürgerhaus, Neubau Kindertagesstätte
- Erneuerung Kyllbrücke und Bau B 422 neu
- Ausbau Zur Stadtmauer
- Grundstücksneuordnung BE 25, vollständige Umgestaltung der Industriebrache Mühlengelände
- Ausbau Seitengassen Niederstraße
- Ausbau Oberstraße
- Maßnahmen und Aktivierung der Bewohnerschaft durch das Quartiersmanagement
- Anstoß von Gebäude- und sonstigen Modernisierungsmaßnahmen durch öffentl. Maßnahmen

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Die o.g. umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden von der Stadt Trier, vom Land Rheinland-Pfalz und vom Bund finanziert. Bis zum Abschluss der Fördermaßnahmen werden über 28 Mio. € an öffentlichen Mitteln in den Ortskern Ehrang investiert.

Anders als in anderen Gebieten sind die Grundstückseigentümer in Sanierungsgebieten von Ausbaubeiträgen für Erschließungsanlagen oder von einer Kostenbeteiligung für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen befreit. Die Stadt ist nach dem Baugesetzbuch jedoch bezüglich der innerhalb eines Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verpflichtet.

Diese Ausgleichsbeträge errechnen sich nicht nach den tatsächlich entstandenen Baukosten, sondern stellen einen Ausgleich für den durch die öffentlichen Investitionen entstandenen Wertzuwachs der jeweiligen Bodenwerte privater Grundstücke im Sanierungsgebiet dar. Die Ausgleichsbeträge tragen zur Finanzierung der Maßnahmen im Gebiet bei.

Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Im Zuge der Vorbereitungen zur Aufhebung der Sanierungssatzung ermittelt und beschließt auf Antrag des Stadtplanungsamtes der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts im Sanierungsgebiet.

Der Gutachterausschuss hat zonale Gutachten mit mehreren unterschiedlichen Wertzonen erstellt.

Eine Erhöhung des Bodenwerts ergibt sich in der Regel immer dann, wenn im Umfeld des Grundstücks Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden, deren Finanzierung ganz oder teilweise mit Fördermitteln erfolgt ist oder wenn die öffentliche Infrastruktur im Gebiet durch geförderte Maßnahmen aufgewertet wurde.

Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz zwischen dem Bodenwert, den ein Grundstück hätte, wenn keine Sanierung beabsichtigt oder durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert). Eine Erhöhung des Gebäudewerts hat keinen Einfluss auf den Ausgleichsbetrag.

Wer muss den Ausgleichsbetrag bezahlen?

Ausgleichsbeträge müssen von den Grundstückseigentümer/innen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gezahlt werden. Die Kosten trägt immer derjenige, der am Abschluss der Sanierung, also zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung, Eigentümer/Eigentümerin der betroffenen Grundstücke ist. Miteigentümer/innen haften als Gesamtschuldner, Wohnungs- und Teileigentümer/innen entsprechend ihres Miteigentumsanteils.

Mit dem Ausgleichsbetrag zahlen die Eigentümer/Eigentümerinnen nicht die Kosten der Gesamtanierung, sondern gleichen den ihnen entstandenen Wertvorteil aus. Die Ausgleichsbeträge decken deshalb bei Weitem nicht die tatsächlichen öffentlichen Aufwendungen der Sanierung.

Mit der Begrenzung der Ausgleichsbeträge auf die tatsächliche Werterhöhung der Grundstücke ist zugleich sichergestellt, dass für die betroffenen Eigentümer keine Vermögenseinbußen einhergehen.

Erhebung des Ausgleichsbetrages

Nach der Erstellung der Zonalen Gutachten durch den Gutachterausschuss werden die Eigentümer u.a. in öffentlichen Veranstaltungen über die Ergebnisse der Gutachten und das weitere Vorgehen informiert.

Sie haben als Eigentümer vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung.

Dazu bieten wir Ihnen nach Vereinbarung sowohl Gespräche vor Ort als auch Termine im Stadtplanungsamt, Kaiserstraße 18a, an.

Ablösevereinbarungen

Der Gesetzgeber hat auch die Möglichkeit einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrags über eine Ablösungsvereinbarung eröffnet.

Welche Vorteile hat eine Ablösungsvereinbarung?

- Der/Die Eigentümer kann sicherer planen und kalkulieren.
- Die Zahlung ist endgültig und beidseitige Nachforderungen sind ausgeschlossen.
- Das Verfahren ist für den/die Eigentümer kostenfrei und es entsteht Rechtssicherheit für beide Seiten.
- Eine vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsgebiet wird hiermit möglich.

Sofern keine der vorgenannten Optionen für die Eigentümer in Betracht kommt, ist die Stadt Trier gesetzlich dazu verpflichtet, die ermittelten Ausgleichsbeträge per Bescheid zu erheben. Nach derzeitigem Stand wird die Satzung bis zum 31.12.2021 aufgehoben. Die anschließende Bescheidung muss bis zum 31.12.2025 erfolgen. Der in dem Bescheid genannte Betrag ist binnen eines Monats zu bezahlen.

Ausgleichsbetrag im Rahmen des Umlegungsverfahrens

In einem Teilbereich des Sanierungsgebiets wird zur Neuordnung der Grundstücke das Umlegungsverfahren „Ehrang-Mühlengelände“ nach §§ 45-79 Baugesetzbuch durchgeführt. Der Gesetzgeber schreibt in § 153 Abs. 5 Baugesetzbuch vor, dass alle durch die Sanierung bedingten Wertänderungen im Umlegungsverfahren zu berücksichtigen sind. Sofern das betroffene Grundstück also innerhalb dieses Umlegungsverfahrens liegt, werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Geldausgleich abgegolten. Die Erhebung eines Ausgleichsbetrags per Bescheid entfällt. Dies gilt nicht für Vereinfachte Umlegungsverfahren.

Vermeidung von Härtefällen

Zur Vermeidung unzumutbarer finanzieller Belastungen besteht in besonders gelagerten Einzelfällen die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, ihn zu stunden oder ganz zu erlassen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass Sie als Eigentümer durch Offenlegung Ihrer finanziellen Situation darlegen können, warum Ihnen die Bezahlung des Ausgleichsbetrags weder mit eigenen noch mit fremden Mitteln möglich ist.

Anliegerversammlungen zu Ausgleichsbeträgen (Bürgerhaus Ehrang, Niederstraße 143, Beginn 20h)

- **23.10.2019 Gesamtgebiet, allg. Informationen** (mit Beig. A. Ludwig und Ortsvorst. B. Adams)
- **07.11.2019 (Eigentümer Zone 1)**
- **14.11.2019 (Eigentümer Zone 2)**
- **21.11.2019 (Eigentümer Zone 3)**

Sie haben Rückfragen oder Anmerkungen?

Fragen zu Sanierungsmaßnahmen, Ausgleichsbetrag

Herr Volker Schmitt-Garbett, Frau Eva Weiß

Stadtplanungsamt Trier, Kaiserstraße 18a, 54290 Trier
Tel. 0651/718-4615 oder volker.schmitt-garbett@trier.de
Tel 0651/718- 3610 oder eva-maria.weiss@trier.de

Fragen zum Quartiersmanagement Ehrang

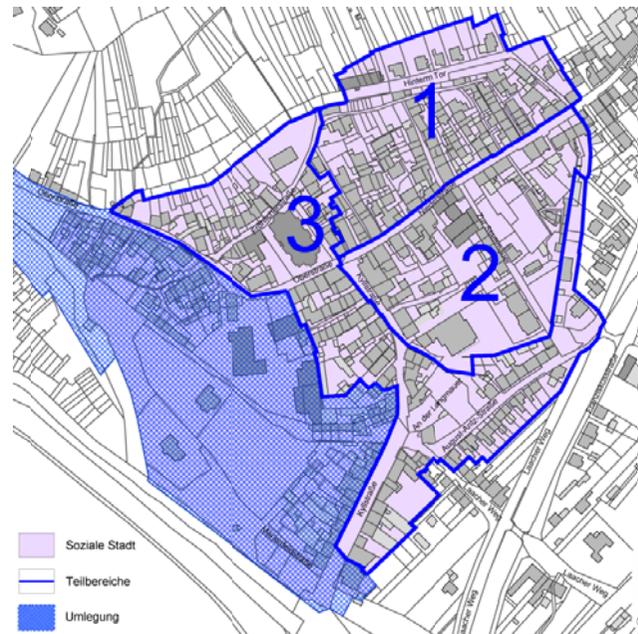
Frau Melanie Bergweiler, Niederstraße 142,

Tel. 0651-9923164 oder melanie.bergweiler@palais-ev.de

Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung - Gutachterausschuss

Herr Armin Wollscheid

Amt für Bodenmanagement und Geoinformation - Grundstückswertermittlung; Hindenburgstraße 2, 54290 Trier
Tel. 0651/718-1621 oder armin.wollscheid@trier.de



Umlegung (kariierter Bereich) – da der Ausgleichsbetrag bereits im Umlegungsverfahren abgerechnet wurde erfolgt keine Ausgleichsbetragsenerhebung mehr

Sanierungsgebiet Ortskern Ehrang



Ausgleichsbeträge

Information für die Eigentümer im Sanierungsgebiet

Herausgeber:
Stadtplanungsamt Trier
Oktober 2019

