

## Ausgleichsbetrag

### **Was ist ein Ausgleichsbetrag, warum wird er erhoben?**

Stadt/Bund und Land bringen in Ravensburg innerhalb von 30 Jahren rund 55 Mio. € auf, um die Altstadt zu modernisieren und sie an die heutigen Anforderungen anzupassen. Diese öffentlichen Mittel und die privaten Mittel bewirken in der Innenstadt Bodenwertsteigerungen. Den Anteil an der Bodenwertsteigerung, der durch die öffentlichen Mittel geschaffen wurde, muß die Stadt als Ausgleichsbetrag nach §§ 154 ff. Baugesetzbuch abschöpfen.

Maßnahmen der öffentlichen Hand, die zur Bodenwertsteigerung beitragen, sind z. B. Schaffung von Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum, Blockentkernung, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Schaffung von öffentlichen Einrichtungen, Tiefgaragenbau, Unterstützung von Privaten bei der Sanierung etc. Der Gebäudewert wirkt sich auf die Höhe des Ausgleichsbetrages nicht aus.

Nach Abschluß der Sanierung muß die Stadt dem Land nachweisen, wofür die erhaltenen Zuschüsse verwendet worden sind (Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben). Zu den Einnahmen zählen unter anderem die angefallenen Ausgleichsbeträge.

Werden seitens der Stadt keine Ausgleichsbeträge erhoben setzt das Land einen Wert fest. Dieser Betrag wird von den erhaltenen Zuschüssen abgezogen. Das heißt eine Nichterhebung der Beträge geht voll zu Lasten der Stadt. Die erhobenen Ausgleichsbeträge dagegen können für die Sanierung vor Ort eingesetzt werden.

Grundlage für die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist jeweils ein Gutachten des Gutachterausschusses. Der Gutachterausschuß orientiert sich an dem von der Stadt Esslingen entwickelten Verfahren zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen. Anhand mehrerer wertbeeinflussender Kriterien (z. B. Verkehrsanbindung, öffentliche und private Infrastruktur, zulässige Nutzung, tatsächliche Überbauung, Zugschnitt...) wird an einem für die Stadt Ravensburg erarbeiteten Punktesystem die sanierungsbedingte Wertsteige-

zung ermittelt. Abhängig von der unterschiedlichen Nutzung (Wohn-, Misch-, Gewerbenutzung) werden z. T. unterschiedliche Kriterien herangezogen. Das Punktesystem wird auf den heutigen Zustand - also nach Abschluß der Sanierung - angewendet und im Vergleich dazu, wie der Zustand wäre, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre. Die ermittelte Differenz ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Von der, vom Gutachterausschuß ermittelten, sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung werden Aufwendungen für Maßnahmen abgezogen, die der Eigentümer anstelle der Stadt auf eigene Kosten durchgeführt (vgl. § 155(1) BauGB, z. B. Teilabbruch als Ordnungsmaßnahme, Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Entkernung von Innenhöfen...) und für die er keine Zuschüsse erhalten hat.

Die Ausgleichsbeträge werden grundsätzlich nach Abschluß der Sanierung, also nach Aufhebung der Sanierungssatzung fällig. Vorausleistungen können während der Sanierung erhoben werden. Ziel der Stadt Ravensburg ist es, die Ausgleichsbeträge bereits vor Abschluß der Sanierung freiwillig durch Ablöseverträge zu erhalten. Das Geld kann somit in die noch laufenden Sanierungsmaßnahmen investiert werden. Durch die vorzeitige Ablösung des Betrages und die dadurch eingesparten Verwaltungskosten kann den Grundstückseigentümern je nach Zeitpunkt der Ablösung ein Abschlag von bis zu 20 % gewährt werden.

Bei Fragen zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung können Sie sich an Herrn Märkle, Tel. 0751/82-275 und bei Fragen zur Erhebung der Ausgleichsbeträge an Herrn Woischwillat, Tel. 0751/82-247, wenden.

November 2005, Controlling Baudezernat  
Abteilung Stadtsanierung  
Seestraße 32/1, 88214 Ravensburg