

Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

Ausgleichsbeträge müssen von allen Grundstückseigentümer/innen, Mit- oder Teileigentümer/innen, Erben und Erbengemeinschaften der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke gezahlt werden. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, zahlt der/die Grundstückseigentümer/in den Ausgleichsbetrag. Die Zahlungsverpflichtung besteht natürlich nur, wenn sich auch der Wert des Grundstückes durch die Sanierung erhöht hat.

Wann ist der Ausgleichsbetrag zu entrichten?

Der Ausgleichsbetrag muss nach Abschluss der Sanierung entrichtet werden, also nach rechtskräftiger (Teil-)Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Rat der Stadt Salzgitter. In diesem Fall wird der Ausgleichsbetrag mit förmlichen Bescheid erhoben. Der so festgesetzte Ausgleichsbetrag ist dann in der Regel innerhalb eines Monats zu zahlen.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vor (Teil-)Abschluss der Sanierungsmaßnahme vorzeitig abzulösen.

Vorteile für den/die Eigentümer/in:

- Rechtssicherheit, da die Ablösung endgültig und abschließend ist (keine Nacherhebung möglich).
- Sicherheit für Ihre persönliche langfristige Finanzplanung (beim Abschluss der Ablösevereinbarung wird die Möglichkeit eröffnet, im Verhandlungswege Einfluss auf die Zahlungsmodalitäten zu nehmen).
- Wegfall von Rechtspflichten (mit Zahlung des Ablösebetrages entfällt bspw. die Durchführung der Kaufpreisprüfung bei einer Veräußerung des Grundstückes).

Vorteile für die Stadt Salzgitter:

- Der Ausgleichsbetrag wird in voller Höhe direkt im Sanierungsgebiet für öffentliche Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität eingesetzt.
- Für die Stadt Salzgitter besteht bei vorzeitiger Ablösung ein geringerer Verwaltungsaufwand.

Sofern Sie nicht von der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages Gebrauch machen wollen, wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung und (Teil-)Abschluss der Sanierungsmaßnahme das förmliche Verfahren eingeleitet.

Sie erhalten in diesem Fall vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages die Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung. Hierzu geht Ihnen zu gegebener Zeit ein separates Anschreiben vom Referat für Stadtumbau und Soziale Stadt zu.



Roxy-Helco-Spielplatz vor und nach der Sanierung

Weitere Informationen und Vordrucke finden Sie auch auf der Homepage der Stadt Salzgitter.
(<https://www.ostundwestsiedlung.de>)



Kontakt

Stadt Salzgitter
Referat Stadtumbau und Soziale Stadt
Joachim-Campe-Straße 6 – 8
38226 Salzgitter

Telefon: 0 53 41 / 839-3474
E-Mail: stadtumbau@stadt.salzgitter.de
Internet: www.salzgitter.de
Fotos: Stadt Salzgitter

Stand: 09/2022



Der Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet “SZ-Bad/Ost- und Westsiedlung“

Liebe Eigentümerinnen,

liebe Eigentümer,

seit 2004 wird die Sanierung der Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad im Rahmen des Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (bzw. ab 2020: „Sozialer Zusammenhalt“) durchgeführt. Seither sind rund 6,3 Millionen Euro in das Sanierungsgebiet geflossen (Stand 31.12.2021). Zwei Drittel der Mittel wurden und werden vom Land und Bund, ein Drittel von der Stadt Salzgitter bereitgestellt.

Aufgrund des Umsetzungsgrades der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme erfolgt seit dem 2. Halbjahr 2020 deren Aufhebung in einzelnen Teilabschnitten; der Gesamtabschluss ist nach derzeitigem Stand für spätestens Ende 2025 vorgesehen. Der (Teil-)Abschluss der Sanierungsmaßnahme hat zur Folge, dass keine Fördergelder mehr beantragt werden können und Ausgleichsbeträge auf die Eigentümer/innen zukommen.

Als Grundstückseigentümer/in haben Sie in den vergangenen 18 Jahren von diesem Städtebauförderungsprogramm profitiert: Sanierungsmaßnahmen am Eigentum wurden finanziell gefördert. Dank der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität im sanierten Gebiet ist der Wert vieler Grundstücke gestiegen und höhere Verkaufs- und Vermietungspreise können erzielt bzw. diese stabilisiert werden.



Gebäude in der Helenenstraße vor und nach der Sanierung

Die Stadt Salzgitter ist aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuches (§§ 154 ff.) verpflichtet, diesen Vorteil, indem sie die Grundstückseigentümer/-innen zur Zahlung eines sog. **Ausgleichsbetrages** heranzieht.

Was sind Ausgleichsbeträge?

Mit dem Ausgleichsbetrag wird ausschließlich die durch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen bedingte Bodenwerterhöhung abgeschöpft. Dabei sind nur die Grundstückswerte Gegenstand der Wertermittlung, nicht die Werte der Gebäude.

Eine zusätzliche finanzielle Ausgabe stellt der Ausgleichsbetrag nicht dar, weil für die im Sanierungsgebiet hergestellten Straßen und Plätze keine Erschließungs- und Straßenausbeiträge erhoben werden.



Martin-Luther-Platz vor und nach der Sanierung

Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages. Sie besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert).

Bezugspunkt ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet und die vom Rat der Stadt Salzgitter beschlossene Sanierungssatzung rechtskräftig (teil-) aufgehoben wurde.

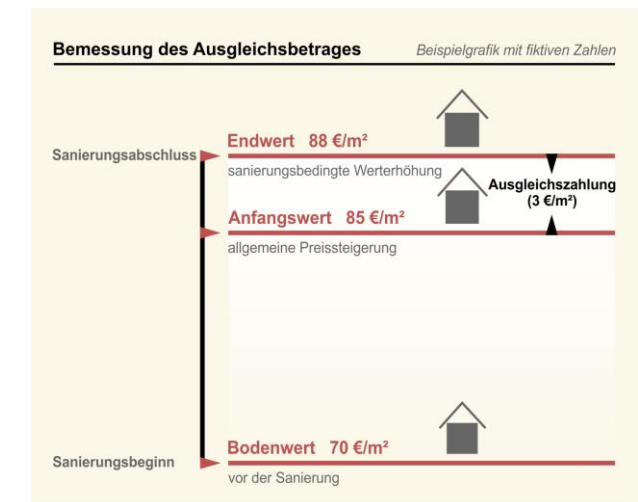
Die Größe des Grundstücks stellt die Bemessungsgrundlage für den grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrag dar. Der Ausgleichsbetrag bezieht sich nur auf den sanierungsbedingten erhöhten Wert des Grundstücks.

Allgemeine, also konjunkturell bedingte, Bodenwert-erhöhungen oder auch Bodenwertminderungen werden nicht berücksichtigt. Verkehrswertveränderungen eines bebauten Grundstückes aufgrund von

Modernisierungsmaßnahmen bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Es ist auch unerheblich, ob der/die Eigentümer/in Fördermittel erhalten hat. Die Höhe des Ausgleichsbetrags wird für jedes Grundstück individuell errechnet und hängt davon ab, inwieweit öffentliche Investitionen und Maßnahmen in der Nachbarschaft und im Sanierungsgebiet den Wert des jeweiligen Grundstücks beeinflusst haben. Die Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung sowie einer einheitlichen Wertermittlungsmethode durch den mit der erforderlichen Fachkompetenz ausgestatteten Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Beispielrechnung für die Bemessung des Ausgleichsbetrages im 1. Teilaufhebungsgebiet:

Auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte für besondere Bodenrichtwerte wurde zum Stichtag 08.07.2020 eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung für das 1. Teilaufhebungsgebiet in Höhe von 3 Euro pro Quadratmeter ermittelt.



Ist das Grundstück beispielsweise 1.000 Quadratmeter groß, beläuft sich der Ausgleichsbetrag auf 3.000 Euro.