



Sanierungsgebiet Auf der Horst

# Informationsveranstaltung zum Thema Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB

2. April 2024

## Worum geht es heute?

1. Begrüßung  
– Herr Provenzano
2. Warum haben wir eingeladen?  
– Frau Kusters
3. Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert?  
– Frau Martin
4. Was gäbe es mit Hilfe der Ausgleichsbeträge noch zu tun?  
– Frau Martin
5. Wie funktioniert die Erhebung von Ausgleichsbeträgen?  
Was bedeutet das für mich?  
– Herr Ellmers von der BauBecon
6. Fragen über Fragen

Moderation: Frau Heike Müller-Schulz

# Warum haben wir eingeladen?

## Information über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Mai 2007  
Erstinformation

Sanierungseintrag im  
Grundbuch

Jährliche Information im  
Stadtteilbeirat  
- Vorstellung Wirtschaftsplan



## Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge

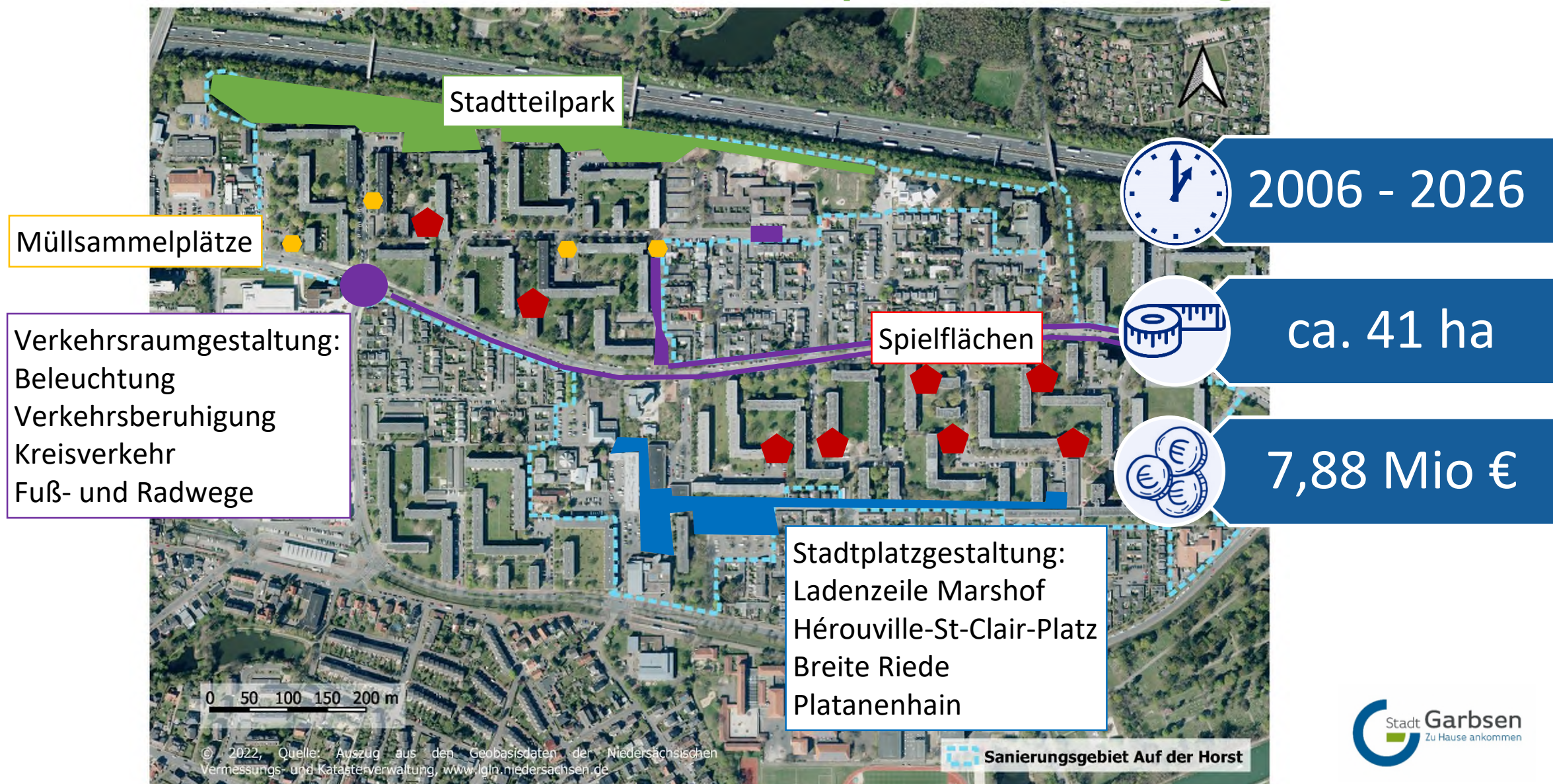
Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme und damit Aufhebung der Sanierungssatzung ist die Stadt gesetzlich verpflichtet, Ausgleichsbeträge im Sinne des § 154 BauGB von den Eigentümern der Grundstücke zu erheben.

Die Höhe des Ausgleichsbetrages ist abhängig von den durch die Sanierungsgesamtmaßnahme erwachsenen Bodenwertsteigerungen und bestimmter Kosten der Durchführung.

Grundstücksgeschäfte unterliegen nach § 153 BauGB zudem in diesem Umfang einer Kontrolle und Wertbegrenzung. Vereinbarte Grundstückskaufpreise dürfen keine Anteile enthalten, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und Durchführung entstanden sind.

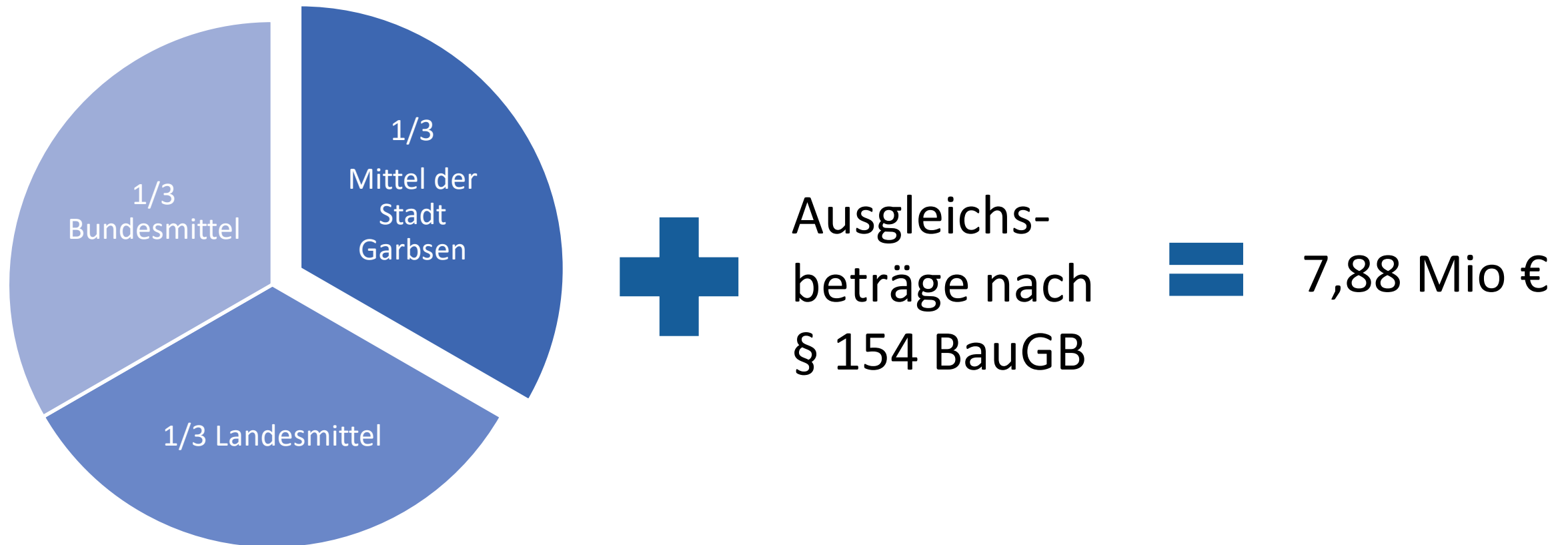
# Warum haben wir eingeladen?

## Übersicht über die öffentlichen & privaten Sanierungsmaßnahmen



## Warum haben wir eingeladen?

### Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen



# Warum haben wir eingeladen? Sanierung führt zu Mehrwert.

Durchführung von  
Sanierungsmaßnahmen

durch Einsatz von  
öffentlichen Finanzmitteln

Mehrwert



Ausgleich



Erhöhung des  
Grundstückswerts  
(Bodenwerterhöhungen)

Erhebung von  
Ausgleichsbeträgen

## Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch  
(§§ 154 bis 156 a BauGB und §§ 192 bis 199 BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (§§ 26 ff WertV)
- Städtebauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen

Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert?

# Stadtteilpark in Bewegung



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert?

## Stadtteilpark: Die Ausgangssituation



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert?

## Stadtteilpark: Gemeinsam planen und gestalten



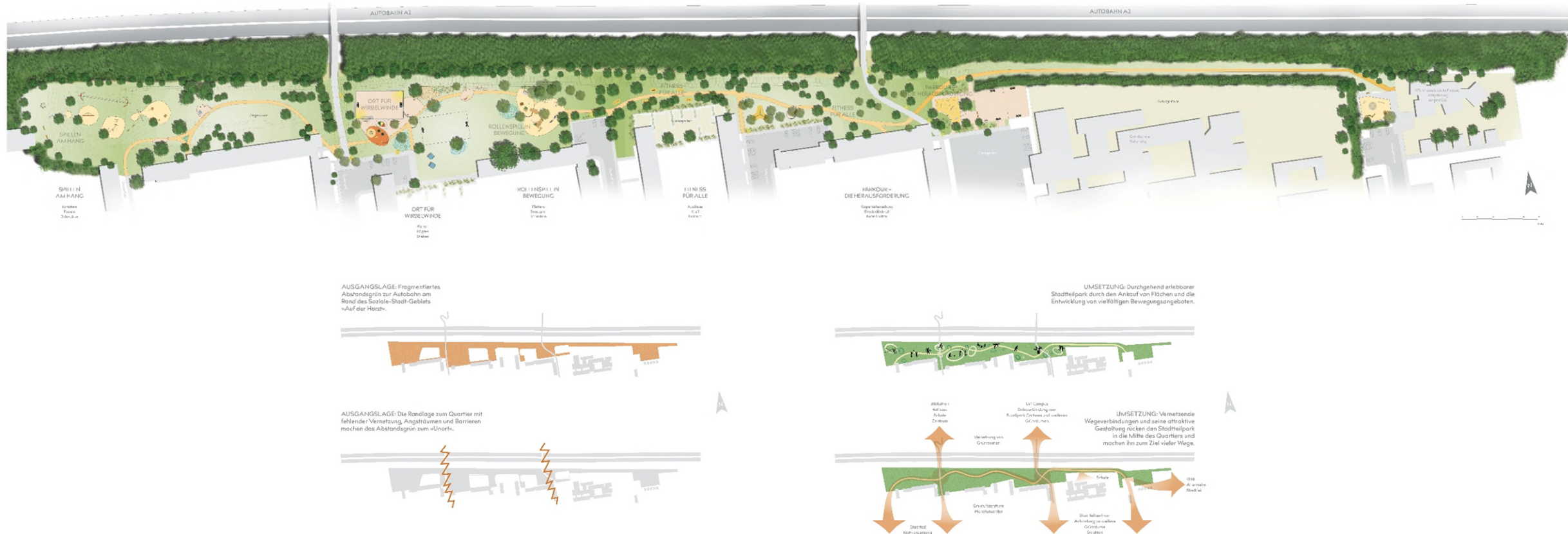
Kinderbeteiligung Uranushof 2008



Pflanzung Blumenzwiebeln 2009

# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert?

## Stadtteilpark: Die Planung



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert?

## Stadtteilpark: Das Ergebnis



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert?

## Stadtteilpark: Das Ergebnis



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert?

## Stadtteilpark: **Parcours**



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Stadtteilpark!

## Garbsener Park ist ausgezeichnet

Zweiter Platz beim  
Spielraum-Preis

**Auf der Horst.** Der Stadtteilpark Auf der Horst gehört offiziell zu den schönsten in Deutschland. Was viele Garbsener wohl schon geahnt haben, kann die Stadt nun auch schwarz auf weiß belegen. Denn sie hat beim Spielraum-Preis 2019 den zweiten Platz belegt. „Wir sind stolz darauf, im Wettbewerb um Deutschlands größte Auszeichnung für Spielplätze so erfolgreich abgeschnitten zu haben“, sagt Bürgermeister Christian Grahl. Der Preis wird alle zwei Jahre von der Fachmesse Stadt und Raum vergeben – in diesem Jahr zum 13. Mal.



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Stadtplätze!

Hérouville Saint Clair-Platz 2012



Hérouville Saint Clair-Platz heute



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Stadtplätze!

Breite Riede 2016



Breite Riede 2018



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Stadtplätze!

Breite Riede 2016



Breite Riede 2018



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Stadtplätze!

Ladenzeile Marshof 2021



Ladenzeile Marshof 2023



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Stadtplätze!

Ladenzeile Marshof 2021



Ladenzeile Marshof 2023



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Spielflächen!

Private Spielfläche Orionhof 2021



Private Spielfläche Orionhof 2022



## Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Spielflächen!

Private Spielfläche Auf der Horst 37b 2021



Private Spielfläche Auf der Horst 37b 2022



## Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Müllsammelplätze!

Neue Einhausung von 23 Müllsammelstellen mit Metallzäunen und Heckenpflanzung



# Was ist alles im Sanierungsgebiet seit 2006 passiert? Verkehrsmaßnahmen!

## Planetenring Kreisverkehr: Herstellung 2016



## ... und Begrünung in 2023



## Verkehrsberuhigung Saturnring 2023



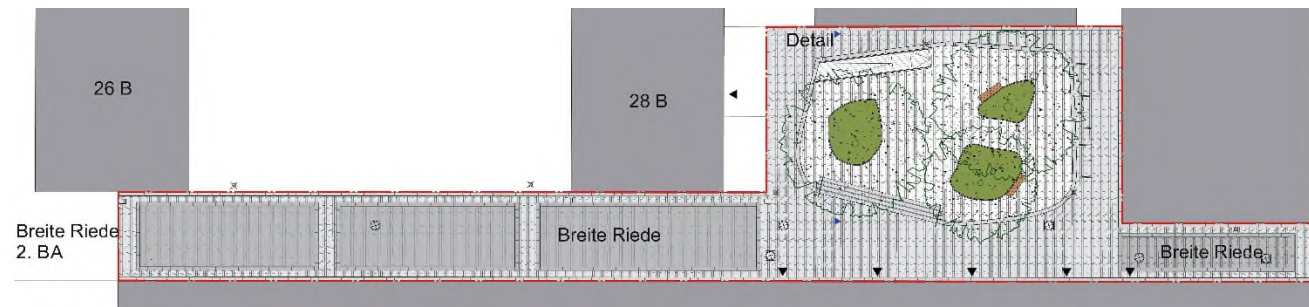
# Was passiert gerade im Sanierungsgebiet?

Breite Riede, 3.Bauabschnitt im Frühjahr 2024: Fertigstellung bis 5.Mai 2024



## DETAIL PLATZFLÄCHE

erhöhter Aufenthaltsbereich auf dem Platz am Bärenhof mit Treppenaufgang und barrierefreier Rampe, vorhandene Bäume bleiben erhalten

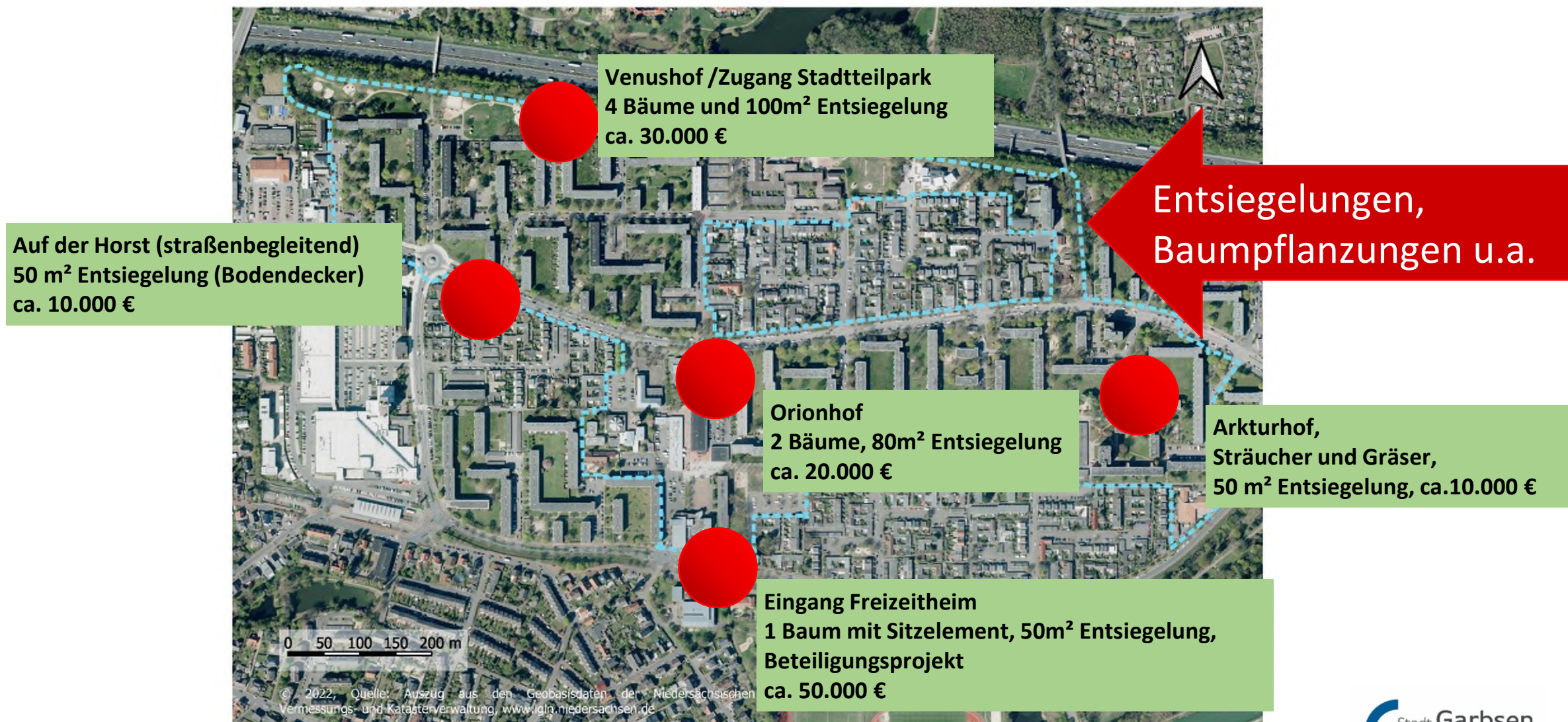




Hérouville Saint Clair – Platz, Süd: ab ca. Mai 2024



# Was gäbe es mit Hilfe der Ausgleichsbeträge noch zu tun im Sanierungsgebiet?

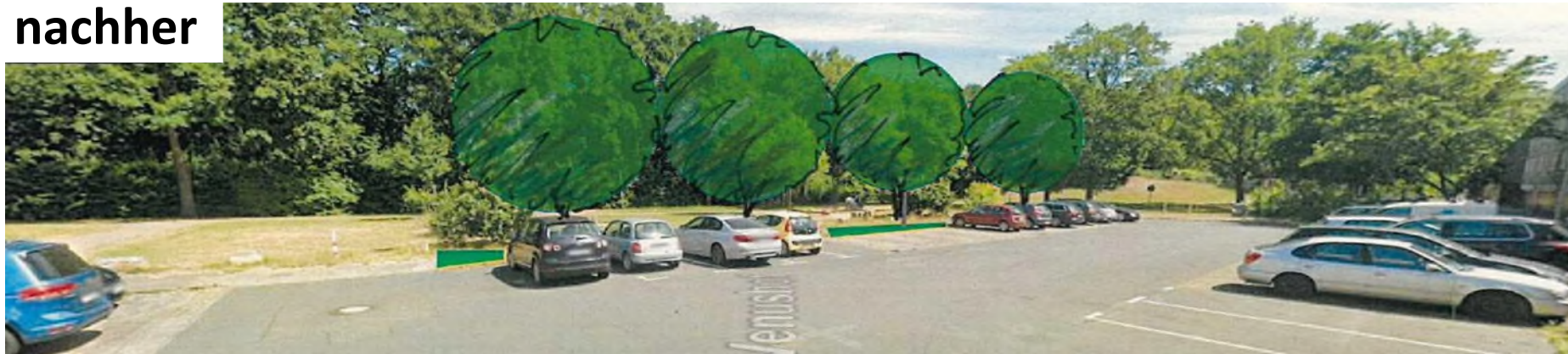


# Entsiegelung und Begrünung im Wendehammer Venushof

**vorher**



**nachher**



Venushof /Zugang Stadtteilpark 4 Bäume und ca. 100m<sup>2</sup> Entsiegelung, ca. 30.000 €

# Entsiegelung und Begrünung am Orionhof

**vorher**



**nachher**

Orionhof, 2 Bäume, 80m<sup>2</sup> Entsiegelung, ca. 20.000 €



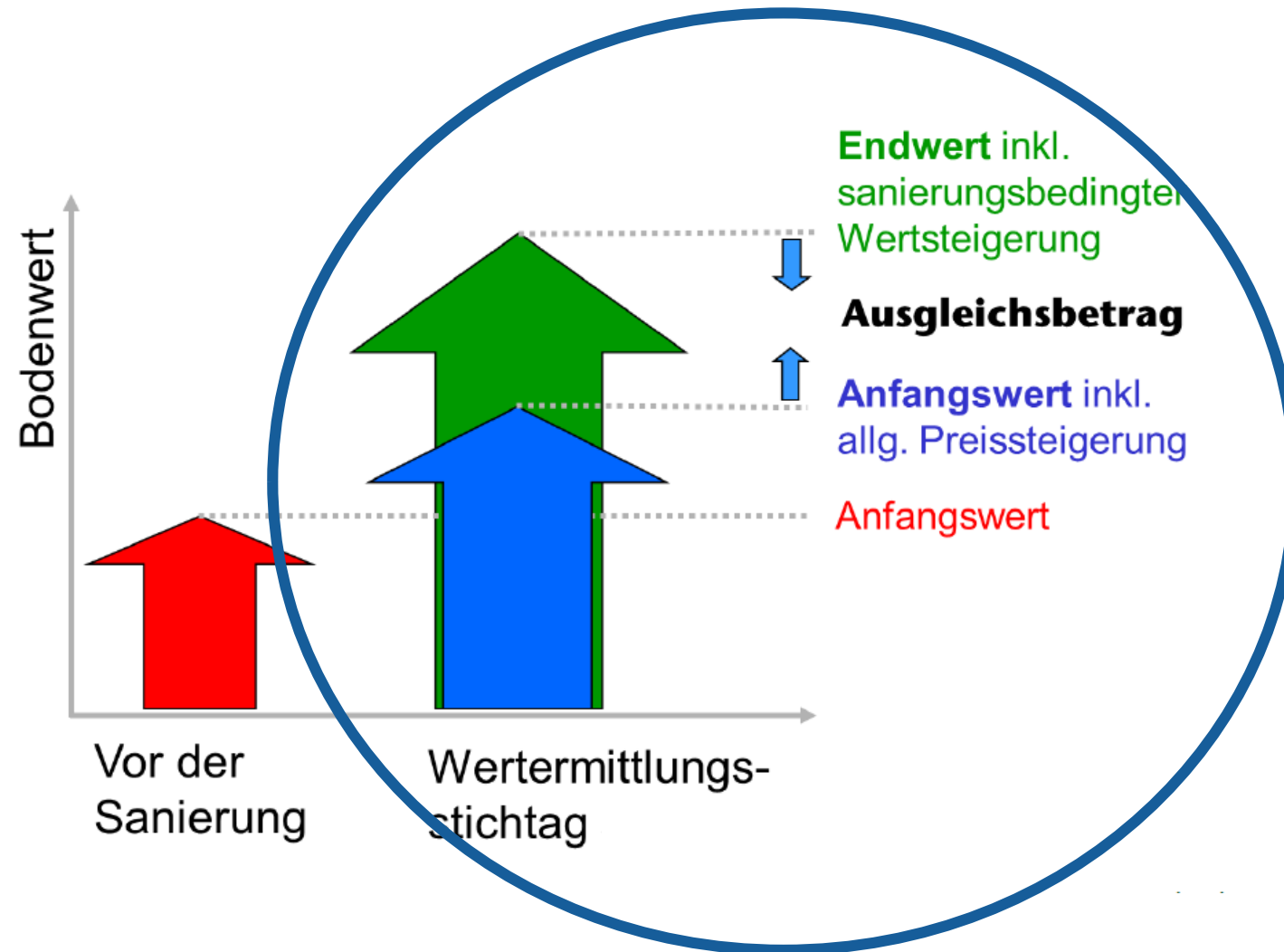
# Entsiegelung und Begrünung vor dem Freizeitheim



**Eingang Freizeitheim: 1 Baum mit Sitzelement und „Welle“,  
50m<sup>2</sup> Entsiegelung, Beteiligungsprojekt ca. 50.000 €  
Wellenelement mit individuellen Fliesen,  
handgefertigt von Bürgern aus dem Stadtteil**



# Wie funktioniert die Erhebung von Ausgleichsbeträgen?



# Wie funktioniert die Erhebung von Ausgleichsbeträgen?

## Ermittlung von sanierungsbedingter Steigerung des Bodenwerts

Endwert 2020

Wert der Grundstücke  
MIT Berücksichtigung  
der  
sanierungsbedingten  
Bodenwertsteigerungen

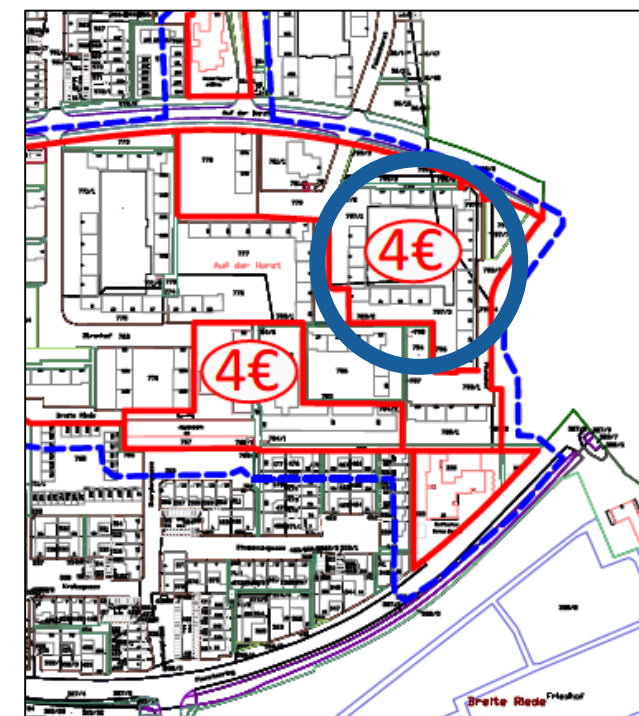
Ausschnitt aus Karte des  
Gutachterausschusses

Anfangswert 2020

So viel wären die  
Grundstücke heute  
wert, hätte es die  
Sanierung nie gegeben.

Ausschnitt aus Karte des  
Gutachterausschusses

=



# Wie funktioniert die Erhebung von Ausgleichsbeträgen? Was bedeutet das für mich? Ein vereinfachtes Beispiel:

Herr und Frau X wohnen in einer ca. 85m<sup>2</sup> Wohnung im Plutohof

## Schritt 1

Wer besitzt wo  
wieviel Eigentum im  
Sanierungsgebiet

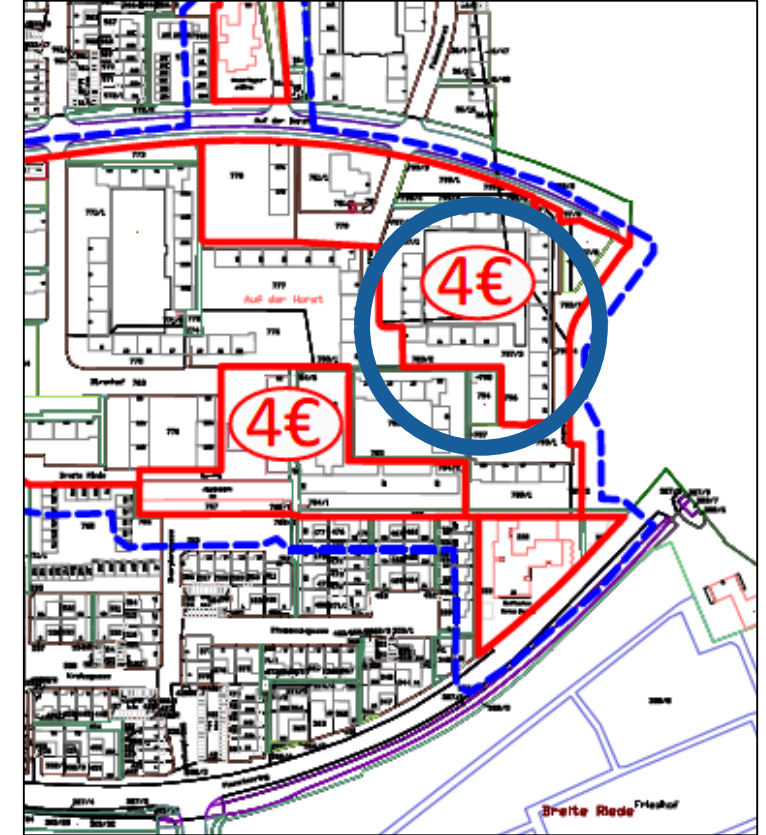


Sie haben damit **79/10.000** Miteigentumsanteile an einer  
Gesamtgrundstücksgröße von **13.854 m<sup>2</sup>**

# Wie funktioniert die Erhebung von Ausgleichsbeträgen? Was bedeutet das für mich? Ein vereinfachtes Beispiel:

## Schritt 2

Abgleich Eigentumsflurstücke  
mit Karte der  
sanierungsbedingten  
Bodenwerterhöhung



Der Grundstücksanteil von Herr und Frau X liegt in dem Bereich, der eine **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 4€** hat

\_\_\_\_\_

# Errechnung sanierungsbedingte Wertsteigerung für das gesamte Grundstück



Sanierungsbedingte  
Bodenwertsteigerung: 4 €

**= 55.416 €**

# Wie funktioniert die Erhebung von Ausgleichsbeträgen? Was bedeutet das für mich? Ein vereinfachtes Beispiel:

## Schritt 4

Anteilige Errechnung  
der  
sanierungsbedingten  
Wertsteigerung für das  
Ehepaar X



Sanierungsbedingte Wertsteigerung für das  
gesamte im Grundbuch eingetragene  
Grundstück: 55.416 €

Miteigentumsanteile des Ehepaars X an dem im  
Grundbuch eingetragenen Grundstück:  
79/10.000

$$55.416 \text{ €} * 79/10.000 = 437,79 \text{ €}$$

# Wie funktioniert die Erhebung von Ausgleichsbeträgen? Was bedeutet das für mich?

Erhebung der Ausgleichsbeträge per **Ablösevereinbarung**

| Ablösevereinbarung                                                                                                                                                                                                        | Fälligkeit                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- öffentlich – rechtlicher Vertrag für alle Eigentümer im Sanierungsgebiet</li><li>- freiwillig</li><li>- <b>Gelder können für das Sanierungsgebiet eingesetzt werden</b></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nach Abschluss des Vertrages bis September 2024</li><li>- Zahlungs- und Finanzsicherheit</li><li>- 2% Skonto möglich</li></ul> |

# Wie funktioniert die Erhebung von Ausgleichsbeträgen? Was bedeutet das für mich?

Erhebung der Ausgleichsbeträge per **Bescheid**

| Bescheid                                                                                                                                                                                                                  | Fälligkeit                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Rechtlich bindender Beitragsbescheid</li><li>- verpflichtend</li><li>- Gelder gehen an den Bund bzw. ans Land, Verwendung für das Sanierungsgebiet <b>nicht</b> möglich</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nach Zustellung des Beitragsbescheid ab 2027</li></ul> |

# Fragen über Fragen





## Kontakte Stadt Garbsen

Jana Kropp

[jana.kropp@garbsen.de](mailto:jana.kropp@garbsen.de)

Tel 05131 – 707 421

Gwendolyn Kusters

[gwendolyn.kusters@garbsen.de](mailto:gwendolyn.kusters@garbsen.de)

Tel 05131 – 707 327