



# Sanierung Altstadt Gelnhausen Sanierungs- information

**Erhebung von  
Ausgleichsbeträgen  
und vorzeitige Ablöse  
gemäß Baugesetzbuch  
BauGB**

**Liebe Gelnhäuser Bürgerinnen und Bürger,**

mit der vorliegenden Sanierungsinformation kündigt sich das Ende der Städtebaulichen Sanierung unserer Altstadt an, deren positive Wirkung im Stadtbild seit mehr als 25 Jahren zu sehen ist.

Die Stadt Gelnhausen konnte zusammen mit den Gelnhäuser Bürgerinnen und Bürgern durch die finanzielle Unterstützung der Städtebauförderung in dieser Zeit eine Reihe von funktionalen und gestalterischen Missständen beseitigen.

Gefördert wurde eine große Anzahl privater Maßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Die neue Gestaltung der öffentlichen Räume trägt dem Altstadtcharakter Rechnung. Stellvertretend seien hier der Umbau des Obermarkts mit Umgebungsstraßen sowie die Umgestaltungen Schützengraben, Obere Haitzer Gasse und Schmidtgasse genannt.

Die Umgestaltung weiterer Straßen wird den Abschluss der Sanierung bilden.

Viele der erreichten Verbesserungen wären ohne das persönliche Engagement und das von Ihnen aufgebrachte Verständnis nicht möglich gewesen. Ihnen Allen gilt daher unser besonderer Dank!

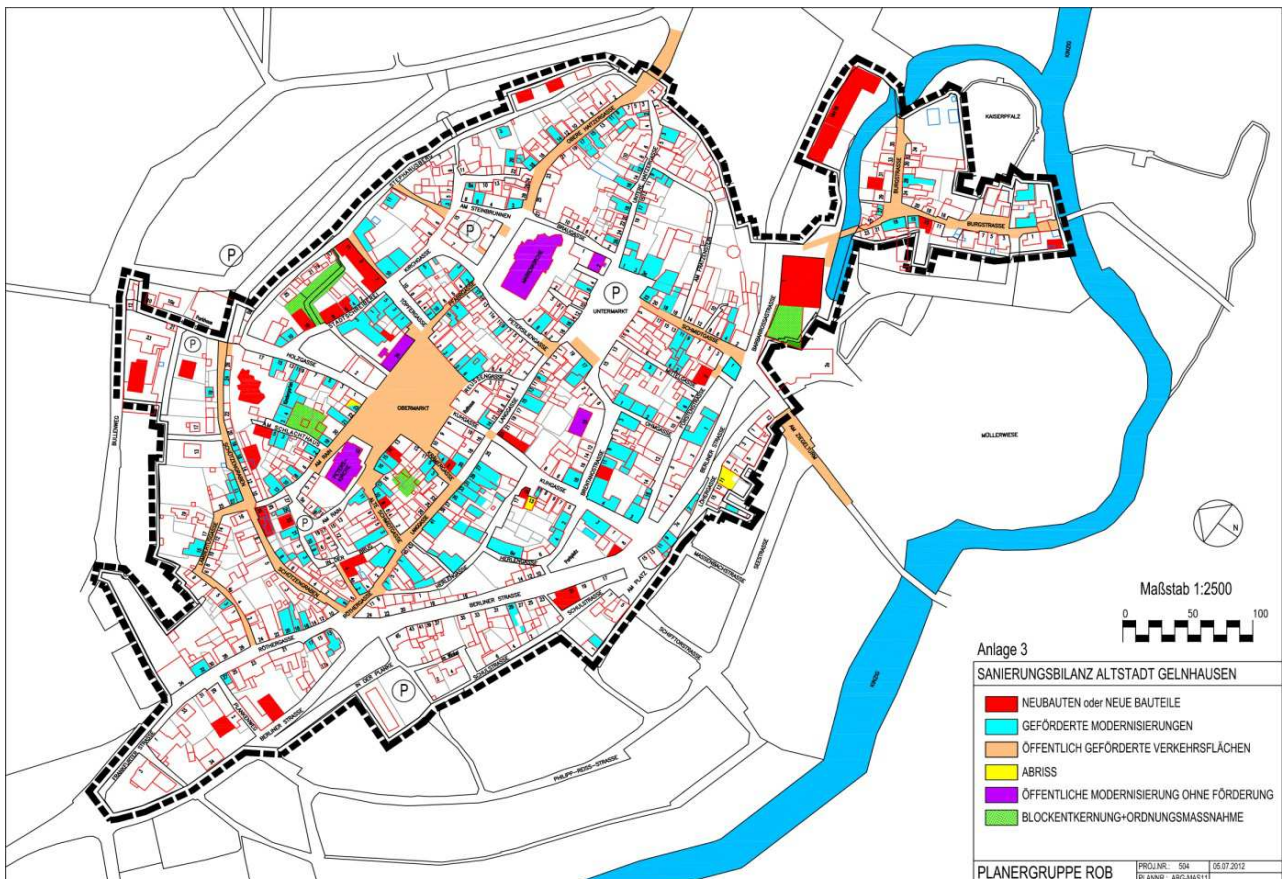
Da die Altstadtsanierung in **2015** dem Ende entgegen geht, informiert diese Broschüre über die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Zum Ende der Städtebaulichen Sanierung hat die Stadt die Pflicht zu prüfen, ob und in welcher Höhe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstanden sind. Auf den nächsten Seiten erfahren Sie, wie sich die Ausgleichsbeträge in unterschiedlichen Berechnungen zusammensetzen.

Wir möchten Sie hiermit ermutigen, sich bereits jetzt mit dem Thema zu beschäftigen und von den im Folgenden aufgezeigten Möglichkeiten Gebrauch zu machen!

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Stolz  
Bürgermeister



Karte: Übersicht Sanierungsmaßnahmen

### Die städtebaulichen Maßnahmen und ihre Finanzierung

In den vergangenen 25 Jahren hat sich das Bild der Altstadt Gelnhausen durch die Sanierungsmaßnahmen nachhaltig positiv verändert. Einen Überblick über die geförderten Maßnahmen bietet die oben gezeigte Karte. Das sind vor allem Baumaßnahmen an privaten Gebäuden und an öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Maßnahmen an den Verkehrsflächen wurden durch die Bundesrepublik Deutschland, das Land Hessen und die Stadt Gelnhausen finanziert, und zwar in vollem Umfang und ohne Beteiligung der Eigentümer der anliegenden Grundstücke, die sonst den größten Teil in Form von Anliegerbeiträgen hätten zahlen müssen. Die meisten Modernisierungsmaßnahmen wurden anteilig gefördert, so dass durch diese Zuschüsse die Kosten für die Grundstückseigentümer erheblich gesenkt werden konnten.

Die Gesamtheit dieser Maßnahmen hat in der Altstadt nicht nur das Stadtbild verbessert, sondern auch zu einem Anstieg der Grundstückspreise geführt, die in einigen Straßenzügen gegenwärtig höher ausfallen, als wenn die oben dargestellten städtebaulichen Maßnahmen nicht

durchgeführt worden wären. Das gilt in unterschiedlichem Maß, je nachdem wie viele Maßnahmen im Umfeld der einzelnen Grundstücke wertwirksam geworden sind.

### Ausgleichsbeträge und Bodendifferenzen

Sofern Grundstückspreisdifferenzen festgestellt werden, müssen diese zu einem geringen Teil – d.h. beschränkt auf den Bodenwertanteil dieser Differenz – nach § 154 Baugesetzbuch als Ausgleichsbeträge zwingend als weitere Finanzierungsquelle der städtebaulichen Maßnahmen herangezogen werden.

Die Stadt Gelnhausen hat vorgesehen, diese Beträge möglichst noch während der Laufzeit der Sanierungssatzung vorzeitig ablösen zu lassen, damit sie noch in voller Höhe für weitere notwendige Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden können.

Ausgleichsbeträge, die erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung durch einen Erhebungsbescheid eingezogen würden, müssten anteilig an Bund und Land zurückgezahlt werden und würden damit für weitere Sanierungsmaßnahmen der Altstadt verloren gehen.

### Ermittlung und Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und des Ausgleichsbetrags

Die Bodenwerte wurden im Auftrag der Stadt Gelnhausen von Prof. Dr. Wolfgang Hagedorn vom Studienzentrum für Europäische Wohnungs-, Immobilien- und Stadtwirtschaft aus Detmold zum Stichtag 1. Oktober 2013 ermittelt und zwar auf der Basis der tatsächlichen Grundstückspreise in der Kernstadt Gelnhausen in den Jahren 2009 bis 2012.

Nach § 154 Abs. 2 BauGB ist die durch die Sanierung bedingte Differenz der Bodenwerte der Unterschied zwischen

- dem gegenwärtigen Bodenwert, der sich heute für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert AW), und
- dem gegenwärtigen Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert EW).

Demnach ergeben sich letztlich für jedes Grundstück zwei Grundstückswerte: der Bodenwert ohne und der Bodenwert nach oder aufgrund der Sanierung, wobei beide Werte auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung zu beziehen sind.

Diese Bodenwertdifferenzen wurden in einem Gutachten ermittelt und für das gesamte Sanierungsgebiet in einem Datenblatt erfasst. Eine Grundwertekarte zeigt einzelne Zonen, in denen in jeder für die umrandeten Grundstücksbereiche dieselben Lagequalitäten angedeutet werden, d. h. für alle Grundstücke einer Zone gelten dieselben Anfangs- und Endwerte für Grundstücke normaler Art und Güte.

Diese Anfangs- und Endwerte wurden anschließend auf Datenblätter für die einzelnen Grundstücke übernommen, und dann den Besonderheiten des einzelnen Grundstücks angepasst, also nach Nutzungsgröße, Grundstückszuschnitt, Ecklagen, Erschließung, Maß und Art der Nutzung, bauliche Besonderheiten, z. B. Denkmalschutz. Die Grundwertekarte zeigt auch die Zonen mit Grundstücken, zu denen keine sanierungsbedingten Bodenwertdifferenzen erkannt wurden, so dass für solche Grundstücke keine Ausgleichsbeträge anfallen (siehe Karte Seite 4).

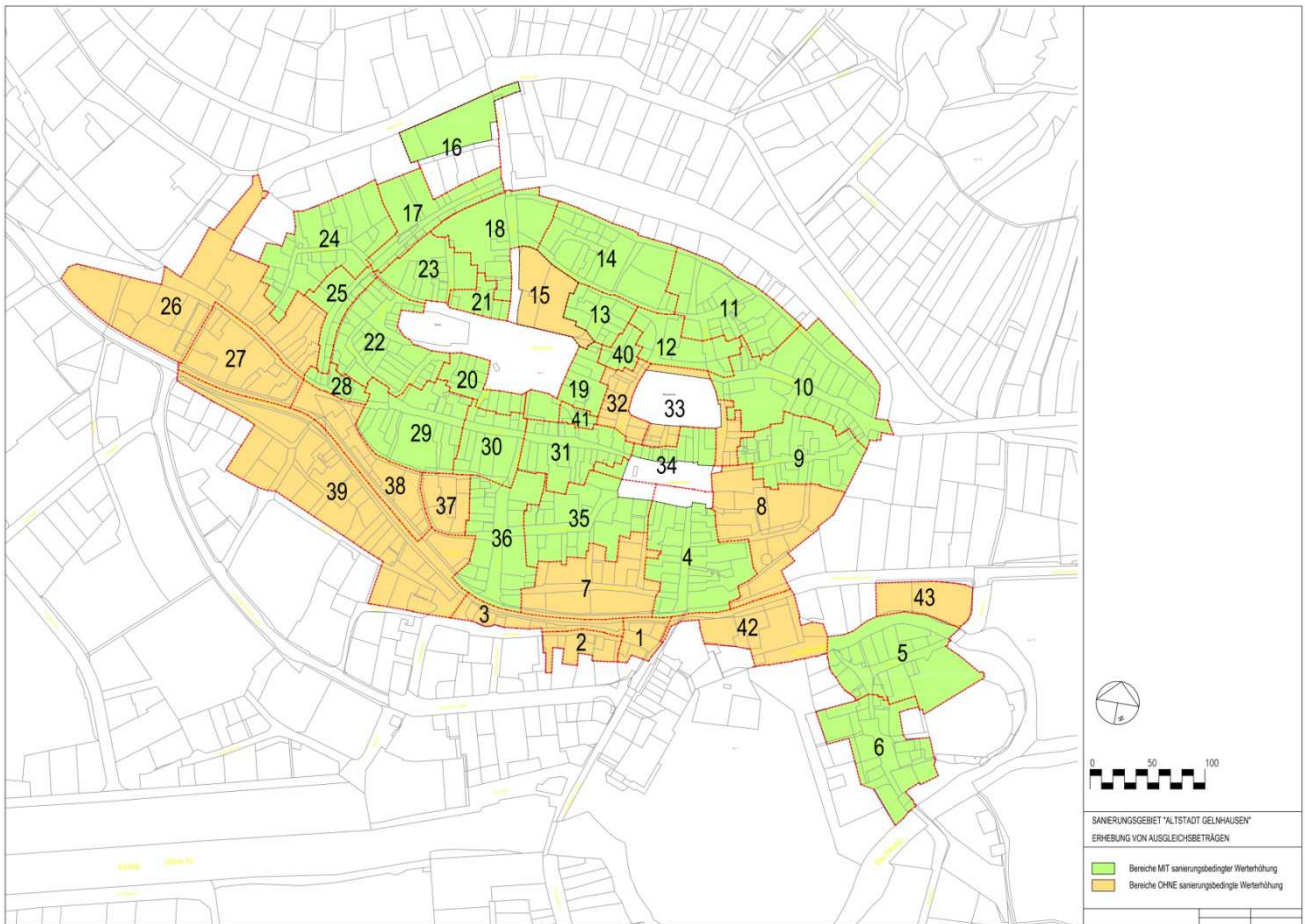
Die Datenblätter für die einzelnen Grundstücke zeigen auch die Anrechnungen für den Fall, dass Grundstückseigentümer mit eigenen Aufwendungen an den Bodenwertdifferenzen mitgewirkt haben.



Untermarkt - 1984 bei Sanierungsbeginn



Untermarkt - heute saniert



Zonierung / Wertsteigerung gemäß Hagedorn-Gutachten  
 grün: mit sanierungsbedingter Werterhöhung  
 gelb: ohne sanierungsbedingte Werterhöhung

**Vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung**

Die Stadt Gelnhausen bietet den Eigentümern auf Antrag die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen vor Abschluss der Sanierung an. Dadurch können erhebliche Einsparungen erzielt werden. Dies gilt auch für Ratenzahlungen.

Die **vor** Abschluss der Sanierung eingehenden Ausgleichsbeträge werden zweckgebunden für weitere Sanierungsvorhaben in Gelnhausen eingesetzt, wodurch die Altstadt wiederum eine Aufwertung erfährt.

Bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme sollen noch weitere Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden. Denkbar ist auch die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen.

Die Stadt Gelnhausen bestimmt den 30.6.2015 als voraussichtlichen Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung.

**Vorteil der vorzeitigen Ablösung für die Bürger**

Für den Eigentümer ergibt sich ein finanzieller Vorteil, wenn der Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst wird. Die Höhe der Kostenreduzierung richtet sich nach dem Zeitpunkt der Ablösung.

Für alle betroffenen Grundstücke gilt folgender Anreiz:

- ein Zinsvorteil um 5,0 % (gemäß Liegenschaftszins) pro Jahr (berechnet ab Zahlungsdatum und dem Jahr der voraussichtlichen zwingenden Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch ein Bescheidverfahren – 2015)

Die vorzeitige Ablöse kann formlos oder durch ein dem Eigentümeransreiben beiliegendes Formblatt beantragt werden.

**Möglichkeiten der Reduzierung des Ausgleichsbetrags**

Zu Beginn des Ablöseverfahrens wird auf Wunsch geprüft, ob Abrechnungsvoraussetzungen bei Ordnungsmaßnahmen vorliegen. Hierzu werden die Betroffenen in Einzelgesprächen vom Sanierungsträger beraten.

Gemäß § 155 (4) BauGB kann die Stadt im Einzelfall von der Ablösung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Erst nach Durchführung der Erörterungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern wird deutlich, ob von dieser Einzelfallregelung Gebrauch gemacht werden muss.

**Beispielrechnung für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen**

Folgendes vereinfachtes Beispiel für ein fiktives Grundstück in der Zone x mit einer Werterhöhung von 15,- EUR/qm und einer Fläche von 200 qm soll Ihnen die Berechnung verdeutlichen:

Grundstück	200 qm	
Wertsteigerung in Zone z.B. 15,- EUR/qm unter Berücksichtigung der Standortqualitäten dieser Zone		
200 qm x 15,- EUR/qm =		3.000,- EUR
Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks, z.B. Denkmalschutz		2.400,- EUR
Anrechnung auf die Bodenwertdifferenz im Fall eigener Aufwendungen für Gebäudemodernisierung in diesem Fall 40 %		1.440,- EUR
Anrechnung des Zinsvorteils im Fall vorzeitiger Ablösung 5 % pro Jahr; bei 2 Jahren 10 % zu zahlender Restbetrag		1.296,- EUR

Die genauen Beträge werden fallbezogen in den Gesprächen zwischen Ihnen als Eigentümer/ Eigentümerin und dem Sanierungsträger ermittelt oder Ihnen auf Wunsch schriftlich mitgeteilt.



Am Untermarkt

**Abrechnung der Sanierung**

Die vorzeitige Ablöse des Ausgleichsbetrags erfolgt auf **Antrag des Eigentümers** und auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Ablösevertrags zwischen dem Eigentümer und der Stadt.

Es kann auch eine Ratenzahlung vereinbart werden. Mit der vorzeitigen Ablöse ist die Zahlungspflicht des Eigentümers abschließend abgegolten. Ein Bescheid ergeht in diesem Fall nicht mehr. Die Liegenschaft kann auf Antrag des Eigentümers umgehend aus der Sanierung entlassen und der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht werden.

**Ablauf, wenn Sie keine vorzeitige Ablöse wünschen**

Wenn Sie keinen finanziellen Vorteil in Anspruch nehmen möchten, warten Sie den Bescheid über die Zahlung der Ausgleichsbeträge ab, der Ihnen zum Abschluss der Sanierung (voraussichtlich 2015) zugeht. Bitte beachten Sie jedoch, dass die Gewährung einer Reduzierung dann nicht mehr möglich ist.

**Ein Beitrag für Ihre Altstadt**

Die Stadt Gelnhausen hat ein großes Interesse daran, dass die Ausgleichsbeträge von den Eigentümern frühzeitig bezahlt werden und nicht erst nach Abschluss der Sanierung. Denn alle vorzeitig gezahlten Beträge fließen direkt in neue Sanierungsmaßnahmen im Altstadtsanierungsgebiet Gelnhausen ein. Die nach Abschluss der Sanierung gezahlten Ausgleichsbeträge müssen dagegen an das Land abgeführt werden. Eine vorzeitige Ablöse ist also in unser aller Interesse.

**Grundstücke ohne Werterhöhung**

Eigentümer eines Grundstücks, für das keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gutachterlich festgestellt wurde, erhalten einen „Nullbescheid“.



Am Steinbrunnen / Ecke Stephanusberg:  
Straßenpflasterung

**Information**

Die betroffenen Eigentümer werden zu einer öffentlichen Bauausschusssitzung eingeladen. Hier können Fragen zur Wertermittlung sowie zur Abwicklung der vorzeitigen Ablösung direkt an den Gutachter Herrn Prof. Dr. Hagedorn und den Sanierungsträger Hessen Agentur gestellt werden.



Umgestaltung des Obermarkts

**Beratung und Rückfragen**

Für Rückfragen oder ein persönliches Gespräch steht Ihnen die Hessen Agentur als Sanierungsträger und Treuhänder der Stadt Gelnhausen gerne zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich an:

**Sanierungsbüro Gelnhausen**

Anja Maria Ceulaers

Am Steinbrunnen 2  
(gegenüber Marienkirche)  
63571 Gelnhausen

Tel.: 06051 14656  
Sprechstunde jeden Donnerstag  
10:00 – 12:00 Uhr und nach Vereinbarung

**Impressum:**

Herausgeber:  
Magistrat der Stadt Gelnhausen

Tel.: 06051 830 232  
a.meier@gelnhausen.de

**Bearbeitung:**

HA Hessen Agentur GmbH  
Konradiner Allee 9  
65189 Wiesbaden

Ortsbüro Gelnhausen  
Am Steinbrunnen 2  
63571 Gelnhausen  
Tel.: 06051 14656  
Fax: 06051 16516  
anja.ceulaers@ha-stadtentwicklung.de

in Kooperation mit  
Planergruppe ROB

Tel.: 06196 5085 50  
Fax: 06196 5085 99  
info@planergruppe-rob.de



Modernisierung in der Oberen Haitzer Gasse