

## Welche weiteren Vorteile bringt die vorzeitige Ablösung?

Neben dem o. g. Abschlag wird mit der vorzeitigen Ablösung auch eine spätere Forderung ausgeschlossen und Planungssicherheit geschaffen.

Die Einnahmen aus der vorzeitigen Ablösung sind zweckgebunden. Sie fließen unmittelbar wieder in das Sanierungsgebiet „Mühlbach“ und dienen der Finanzierung des Gebiets!



So wertet die vorzeitige Ablösung auch direkt das Umfeld weiter auf.

## Ansprechpartner:

Stadtverwaltung Offenburg  
Fachbereich Bauservice  
Service und Städtebauförderung  
Sabine Göppert  
Wilhelmstraße 12  
77654 Offenburg

Telefon 0781 82-2338, Fax 0781 82-7513

E-Mail: [sabine.goeppert@offenburg.de](mailto:sabine.goeppert@offenburg.de)

**Übersicht**  
**Sanierungsgebiet „Mühlbach“**  
Detaillierter Überblick unter [www.offenburg.de](http://www.offenburg.de)

## RECHTSGRUNDLAGEN

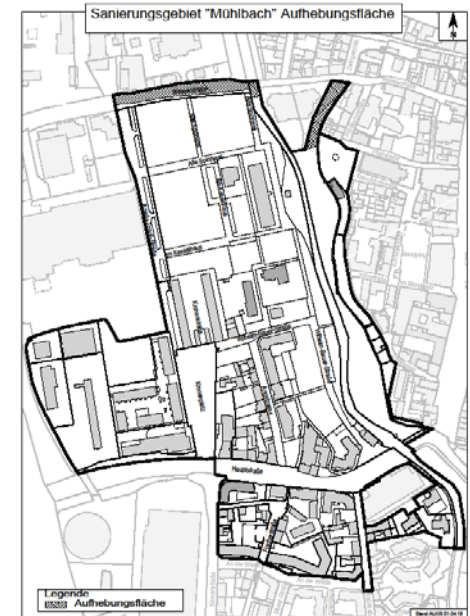
- §§ 136 – 164b Baugesetzbuch (BauGB)



Stadt  
Offenburg

## BÜRGERINFORMATION

zur vorzeitigen Ablösung  
von  
Ausgleichsbeträgen



1:500  
15.05.2019

Stadt Offenburg Fachbereich Bauservice  
Bürgerinformation - Koordinaten

im  
**Sanierungsgebiet „Mühlbach“**

**Sehr geehrte Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Mühlbach, die Stadt Offenburg möchte Sie hiermit auf die Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse des Ausgleichsbetrags im Sanierungsgebiet „Mühlbach“ hinweisen.**

### **Was ist überhaupt ein Ausgleichsbetrag?**

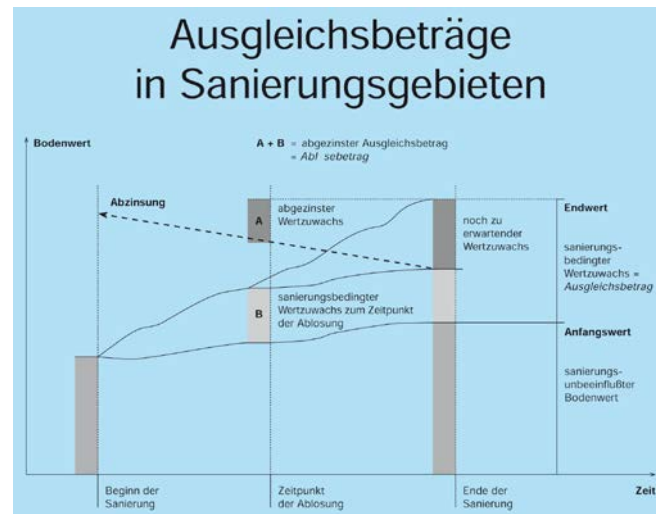
Eine Vielzahl öffentlicher Maßnahmen in den Sanierungsgebieten in Offenburg, die weitgehend aus Fördermitteln des Bundes, des Landes Baden-Württembergs und der Stadt Offenburg finanziert wurden, haben zu einer aufgewerteten Umgebung und zu einem modernisierten Gebäudebestand beigetragen. Mit steigender Attraktivität eines Sanierungsgebietes erhöhen sich die Chancen auf Vermietung und Verkauf und damit der Marktwert der Grundstücke. Daraus ergibt sich ein Vorteil gegenüber Eigentümern von Grundstücken außerhalb der Sanierungsgebiete.

Die Städte und Gemeinden sind deshalb nach den Regelungen des Baugesetzbuches (§§ 154 ff. BauGB) verpflichtet, diesen Vorteil durch Erhebung des Ausgleichsbetrages abzuschöpfen und die Grundstückseigentümer somit an den Kosten der Sanierung zu beteiligen. Eine zusätzliche Belastung stellt der Ausgleichsbetrag nicht dar, weil für die im Sanierungsgebiet hergestellten Straßen und Plätze keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.

### **Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?**

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstücks besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Die Anfangs- und Endwerte werden gutachterlich ermittelt. Die Anfangswerte werden analog zur Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt ständig fortgeschrieben.



### **Wann ist der Ausgleichsbetrag fällig?**

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung (§ 154 Abs. 3 i. V. m. §§ 162 u. 163 Baugesetzbuch), das heißt nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu entrichten. In diesem Fall wird der Ausgleichsbetrag mit förmlichem Bescheid durch die Stadt Offenburg erhoben. Der so festgesetzte Ausgleichsbetrag ist dann in der Regel innerhalb eines Monats zu zahlen.

### **Möglichkeit der vorzeitigen freiwilligen Ablösung**

Für die Berechnung des Ausgleichsbetrages wird die zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung ermittelt. Dabei wird die Zeit bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme durch einen entsprechenden **Zinsabschlag** auf den Ausgleichsbetrag berücksichtigt.

Die Stadt Offenburg gewährt **je nach Realisierungsgrad einen zusätzlichen Abschlag** (Realisierungsgrad des Bebauungsplans).

Auf der Grundlage einer **freiwilligen Vereinbarung** mit der Stadt Offenburg wird der Ausgleichsbetrag endgültig festgesetzt und in voller Höhe abgelöst, eine Nachberechnung nach Abschluss der Sanierung ist ausgeschlossen.