

Informationsveranstaltung zum Ausgleichsbetrag

Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ortszentrum“
Gemeinde Schönberg

01.07.2025, Villa Tripaldi



GOS.
Gesellschaft für Ortsentwicklung und
Stadterneuerung mbH

Die Veranstaltung verlief gemäß dem nachstehenden Programm:

18:00 Uhr offizielle Begrüßung durch den Bürgermeister Herrn Kokocinski

18:15 Uhr Informationsvortrag der GOS mbH mit Gelegenheit zu Fragestellungen seitens der Teilnehmenden

20:00 Uhr Ende der Veranstaltung

Teilnehmende:

Herr Kokocinski, Bürgermeister

Frau Estermann, Amt Probstei

Frau Strohschänk, Gemeinde Schönberg

Herr Stahl, Projektleiter GOS mbH

Frau Köster, Projektentwicklerin GOS mbH

Eingeladene Eigentümerinnen und Eigentümer des Sanierungsgebietes

Der Informationsvortrag und die anschließende Fragerunde sind nachfolgend zusammengefasst. Die Auswertung der Beiträge erfolgte in anonymisierter und verallgemeinerter Form.

Begrüßung und Information:

Der Bürgermeister begrüßt die Teilnehmenden zur Informationsveranstaltung zum Thema Ausgleichsbetragswesen. Er führt kurz in die Thematik der Veranstaltung ein.

Die GOS mbH stellt anhand einer Präsentation zunächst den aktuellen Sachstand der Gesamtmaßnahme „Ortszentrum“ der Gemeinde Schönberg vor. Anschließend wird auf die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Ausgleichsbetragsenerhebung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eingegangen. Im Anschluss erfolgt die Veranschaulichung des Ausgleichsbetrags anhand einer Grafik, wobei sowohl der Zeitpunkt der Fälligkeit als auch die Zahlungspflichtigen benannt werden. Abschließend wird das Verfahren zur Betragsberechnung dargestellt und exemplarische werterhöhende Komponenten erläutert. Frau Lindenau vom Gutachterausschuss berichtet aus der Praxis der Ermittlung des Ausgleichsbetrags. Während der Veranstaltung nutzten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Die Präsentationsfolien befinden sich am Ende der Dokumentation.

Fragen der Teilnehmenden:

Nachstehend wird der Inhalt der Fragen zusammengefasst dargestellt.

Weshalb wird nicht die gesamte Gemeinde Schönberg als Sanierungsgebiet festgelegt? Auf welcher Grundlage erfolgt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes?

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschließen, in dem die städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Eine gesamte Gemeinde als Sanierungsgebiet festzulegen, ist nicht zweckmäßig, da in der Regel nicht im gesamten Gemeindegebiet städtebauliche Missstände vorzufinden und Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände geplant sind, sowie es auch zeitlich nicht umsetzbar ist.

Welche Sanierungsverfahren gibt es und wer entscheidet, welches Sanierungsverfahren ausgewählt wird?

Für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gibt es verschiedene Verfahren:

- 1) Sanierung im umfassenden Verfahren: Ziel dieses Verfahrens ist die ganzheitliche städtebauliche Erneuerung, z.B. Infrastruktur, Straßen und Bauten, die prognostisch zu Bodenwertsteigerungen führen. Hierbei gibt es einen Sanierungsvermerk im Grundbuch (§143 BauGB), Genehmigungspflichten für Maßnahmen im Gebiet (§144 BauGB) und Ausgleichsbeträge nach Abschluss (§ 154 BauGB).
- 2) Sanierung im vereinfachten Verfahren: Ziel dieses Verfahrens ist es, nur punktuelle oder wenig gravierende städtebauliche Missstände zu beheben. Hierbei handelt es sich um eine Vereinfachung gegenüber dem umfassenden Verfahren, bei dem es keinen Sanierungsvermerk und somit auch keine Genehmigungspflicht nach §144 BauGB gibt. Außerdem werden keine Ausgleichbeträge erhoben.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Sanierungsverfahrens keinen Ermessensspielraum, sondern muss das für die Durchführung der Sanierung erforderliche Verfahren wählen, bzw. das Verfahren ausschließen, das zu einer voraussichtlichen Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen würde.

Da in Schönberg umfassende Sanierungsmaßnahmen, wie Neuordnung, Straßensanierungen und Grunderwerbe durch die Gemeinde angedacht sind, die prognostisch zu Bodenwertsteigerungen führen, ist das umfassende Sanierungsverfahren anzuwenden. Bodenwertsteigerungen können dabei bereits durch die Bekanntmachung der Sanierungsabsicht durch die Gemeinde ausgelöst werden. Eine Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen tritt insbesondere dann ein, wenn ein Erwerb von Grundstücken zur Erreichung der Sanierungsziele behindert wird und wenn private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen verhindert werden.

Was bedeutet die Eintragung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch?

Die Eintragung des Sanierungsvermerkes ergibt sich aus dem Baugesetzbuch (143 BauGB).

Der Sanierungsvermerk hat lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion u.a. für den Grundstücksverkehr, das betroffene Grundstück wird dadurch nicht „belastet“. Der Genehmigungsvorbehalt ermöglicht es der Gemeinde Schönberg, Veränderungen im Sanierungsgebiet, die den Sanierungsablauf wesentlich erschweren würden, zu unterbinden oder einzudämmen.

Warum darf die Gemeinde den Kaufvertrag prüfen?

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass unkontrollierte Bodenwertsteigerungen ein wesentliches Hindernis für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme darstellen. Die Gemeinde muss daher sicherstellen, dass alle Veränderungen im Gebiet – wie Verkäufe, Umbauten oder Neubauten – dem Ziel der Sanierung dienen bzw. die Durchführung der Sanierung durch diese Vorgänge nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird. Daher besteht nach §144 BauGB die Genehmigungspflicht für u.a. den Verkauf eines Grundstücks.

Die Gemeinde prüft, ob der vereinbarte Kaufpreis beim Erwerb eines Grundstückes oder bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes über dem „sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert“ liegt. Dabei soll ausgeschlossen werden, dass der Verkäufer eines Grundstückes sich der Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen durch Verlangen eines hohen Kaufpreises entzieht und, dass der Erwerber für die sanierungsbedingten Werterhöhungen doppelt zahlt (zum einen den überhöhten Kaufpreis und zum anderen durch den Ausgleichsbetrag).

Kann ich mein Eigentum zu jedem Preis verkaufen oder kann die Gemeinde den Verkauf durch den Sanierungsvermerk im Grundbuch verbieten?

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedarf die Veräußerung eines Grundstücks oder die Bestellung eines belastenden Rechts der Genehmigung der Gemeinde (§ 144 BauGB). In diesem Zusammenhang wird eine Preisprüfung gemäß § 153 BauGB durchgeführt, da eine wesentliche Erschwerung der Sanierung vermutet werden kann. Eine Versagung der Genehmigung darf nur erfolgen, wenn der vereinbarte Gegenwert den sanierungsunabhängigen Wert in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich verfehlt. Die Gemeinde hat bei ihrer Entscheidung, inwieweit der vereinbarte Kaufpreis noch genehmigungsfähig ist, den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. In kritischen Fällen kann der Gutachterausschuss für Grundstücksangelegenheiten des Kreises Plön zur Prüfung hinzugezogen werden.

Belastet die Durchführung der Sanierung, sowie die Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch den Verkehrswert meiner Immobilie?

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch stellt keine monetäre Belastung des Grundstücks dar. Bei der Eintragung handelt es sich lediglich um eine Informations- und Sicherungsfunktion für Eigentümer und die Gemeinde. Die Entwicklung des Verkehrswerts einer Immobilie / eines Grundstückes im Sanierungsgebiet steht in keinem direkten Zusammenhang mit der

Eintragung des Sanierungsvermerkes oder der Sanierung. Da der Ortskern durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen eine infrastrukturelle Aufwertung erfährt, kann mit einer Attraktivitätssteigerung gerechnet werden, welche sich unter Umständen positiv auf den Verkehrswert auswirkt.

Der Durchführungszeitraum der städtebaulichen Sanierung erstreckt sich auf rund 15 Jahre. Kann es anschließend zu einer Verlängerung kommen?

Die Gemeinde hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung) beschlossen. Bei diesem Beschluss wurde zugleich eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt. Können die Sanierungsziele nicht innerhalb der Frist erreicht werden, besteht die Möglichkeit, eine Fristverlängerung zu beschließen (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Wann wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht?

Nach Beendigung der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung sowie der Entrichtung des Ausgleichsbetrages beantragt die Gemeinde die Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch. Den Eigentümern entstehen hierdurch keine Kosten (§ 151 BauGB).

Wer legt den Ausgleichsbetrag fest?

Der Ausgleichsbetrag wird nach Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen durch den Gutachterausschuss des Kreises Plön festgelegt.

Wer berät den Gutachterausschuss? Von wem erhält dieser seine Informationen?

Der Gutachterausschuss agiert grundsätzlich unabhängig. Erforderliche Informationen und Unterlagen werden in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger zusammengestellt.

Hat die Gemeinde die Möglichkeit die Ausgleichsbeträge auf alle Grundstückseigentümer der Gemeinde umzulegen?

Es gibt keine Möglichkeit seitens der Gemeinde, den Ausgleichsbetrag auf Eigentümerinnen und Eigentümer mit Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebietes auszuweiten.

Was passiert mit besonders großen Grundstücken bei der Ausgleichsbetragsberechnung?

In der Praxis werden große Grundstücke bei der Berechnung in Vorder- und Hinterland unterteilt. In solchen Fällen wird in der Regel für das Hinterland eine geringere Wertsteigerung angenommen als für das Vorderland.

Was ist der Unterschied zwischen konjunktureller und sanierungsbedingter Wertsteigerung für die Berechnung des Ausgleichbetrags?

Die konjunkturelle Wertsteigerung wird durch unterschiedliche Faktoren, wie die Inflation, allgemeines Wirtschaftswachstum und niedrige Zinsen, bestimmt. Die sanierungsbedingte Wertsteigerung ergibt sich durch die im Sanierungsgebiet durchgeführten Maßnahmen, wie Neubebauung, Verbesserung der Erschließungssituation und Neugestaltung des öffentlichen Raumes.

Wie wird die sanierungsbedingte Wertsteigerung für die Bodenrichtwerte berechnet?

Dem Gutachterausschuss werden seitens der Gemeinde und des Sanierungsträgers alle erforderlichen Unterlagen seit Beginn der Sanierung zur Verfügung gestellt, wonach der Gutachterausschuss die sanierungsbedingte Wertsteigerung ableiten kann. Die Basis hierfür sind unter anderem die durchgeführten vorbereiteten Untersuchungen und die darin enthaltene Fotodokumentation. Am Ende der Sanierung wird betrachtet, inwiefern sich die Parameter (Missstände und Maßnahmen) verändert haben. Dies wird in eine Matrix überführt, anhand derer man den prozentualen Wert der Werterhöhung ablesen kann, der in einen realen Wert überführt wird.

Bewertet der Gutachterausschuss nur mein Grundstück oder auch die Bebauung? Sucht der Gutachter das Gespräch mit mir zur Erstellung einer plausiblen Bewertung?

Bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte wird ausschließlich der Bodenwert betrachtet. Zulässige Aufwendungen des Eigentümers, die eine Bodenwertsteigerung bewirken, sind auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Das heißt, die möglicherweise privat bedingte Bodenwertsteigerung findet keinen Eingang in den ermittelten Endwert. Eigene Aufwendungen können insbesondere Kosten für private Erschließungsanlagen auf den jeweiligen privaten Grundstücken sein, insbesondere dann, wenn sie auch der Öffentlichkeit zugänglich sind. Entsprechende private Maßnahmen, die zu einer Bodenwertsteigerung führen könnten, sind der Gemeinde frühzeitig mitzuteilen, damit dies durch den Sanierungsträger oder die Gemeinde an den Gutachterausschuss weitergeleitet werden und berücksichtigt werden können.

Die Erstellung der Gutachten erfolgt grundsätzlich ohne direkte Erörterung mit den betroffenen Eigentümern, da dem Gutachterausschuss in der Regel alle erforderlichen Unterlagen für eine Prüfung vorliegen.

Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag per Bescheid an. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags hat der/die Ausgleichsbetragspflichtige, innerhalb einer angemessenen Frist, Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung, der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse (§ 154 Abs. 4 BauGB), sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anrechenbaren Beträge.

Welche Maßnahmen sind für mein Grundstück werterhöhend?

Bodenwerterhöhende Komponenten können sowohl allgemeine Verbesserungen im Sanierungsgebiet betreffen (Bsp. Umsiedlung eines störenden Gewerbebetriebes im Ortszentrum) als auch konkrete Erschließungsmaßnahmen (Bsp. Schaffung neuer (Fuß-) Wegeverbindungen, umfangreicher Ausbau der Hauptverkehrsstraße mit Fuß- und

Radverkehrskonzept oder auch die Attraktivierung des Ortszentrums mit entsprechender infrastruktureller Aufwertung und Aufenthaltsqualität).

In welcher Höhe sich diese oder andere Maßnahmen auf den Bodenwert auswirken, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht darstellbar.

Finden Verschlechterungen durch infrastrukturelle Veränderungen in der Wertermittlung auch Berücksichtigung (Bsp. erhöhtes Verkehrsaufkommen)?

Sofern es durch umgesetzte Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele an einzelnen Grundstücken zu negativen Auswirkungen kommen sollte, werden diese Faktoren bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch den Gutachterausschuss berücksichtigt.

Wie hoch wird der Ausgleichsbetrag sein?

Zum heutigen Zeitpunkt können keine Prognosen über die Höhe des Ausgleichsbetrages getroffen werden. Das liegt vor allem daran, dass noch nicht klar ist, welche Maßnahmen innerhalb der Sanierungszeit umgesetzt werden und in welchem Maße sich diese tatsächlich wertsteigernd auf die Grundstücke auswirken.

Wann wird der Ausgleichsbetrag fällig? Handelt es sich um eine einmalige oder wiederkehrende Zahlung? Wird die Wertsteigerung nicht bereits über die Grundsteuer abgeschöpft?

Der Ausgleichsbetrag ist in der Regel gemäß § 154 Abs. 3f. BauGB einmalig nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Der Betrag wird dann durch die Gemeinde durch Bescheid abgefordert und ist einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Die Grundsteuer steht in keinem Zusammenhang mit dem Ausgleichsbetrag.

Gibt es Möglichkeiten zur Subventionierung privater Modernisierungsvorhaben?

Für Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung von Baukosten nach § 7h EstG.

Die erhöhten Absetzungen können im Jahr der Herstellung und in den sieben Folgejahren bis zu 9 % der begünstigten Kosten, in den darauffolgenden vier Jahren bis zu 7 % betragen. In der Gesamtsumme können damit 100 % der angemessenen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten über einen Zeitraum von zwölf Jahren abgeschrieben werden. Inwieweit die möglichen Steuereinsparungen Vorteile erbringen, sollte im Vorfeld des Bescheinigungsverfahrens seitens des Eigentümers unbedingt mit dem Finanzamt oder dem Steuerberater geklärt werden.

Die Abschreibungsmöglichkeit besteht, sofern ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf für das Gebäude festgestellt wurde, wenn vor Beginn der Baumaßnahme eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin und dem Eigentümer abgeschlossen wurde (Grundlage § 177 BauGB) und die Gemeinde nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme diese bescheinigt.

Ein entsprechender Antrag bei der Gemeinde ist über die treuhändische Sanierungsträgerin GOSmbH einzureichen:

GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH
Treuhändischer Sanierungsträger der Gemeinde Schönberg
Herr Helge Stahl
Tel.: 0431 5809 1817
Email: stahl@gos-mbh.de

Anlage: Präsentation

Informationsveranstaltung zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Ortszentrum“

Gemeinde Schönberg

GOS.

Schönberg, d. 01.07.2025

Das erwartet Sie heute:

Aktueller Sachstand der Gesamtmaßnahme „Ortszentrum Schönberg“

- Barrierefreiheitskonzept
- Stadtgrün- und Versickerungskonzept
- Umgestaltung Bahnhofsumfeld

Ausgleichsbetragswesen

Fragen / Diskussion

Aktueller Sachstand

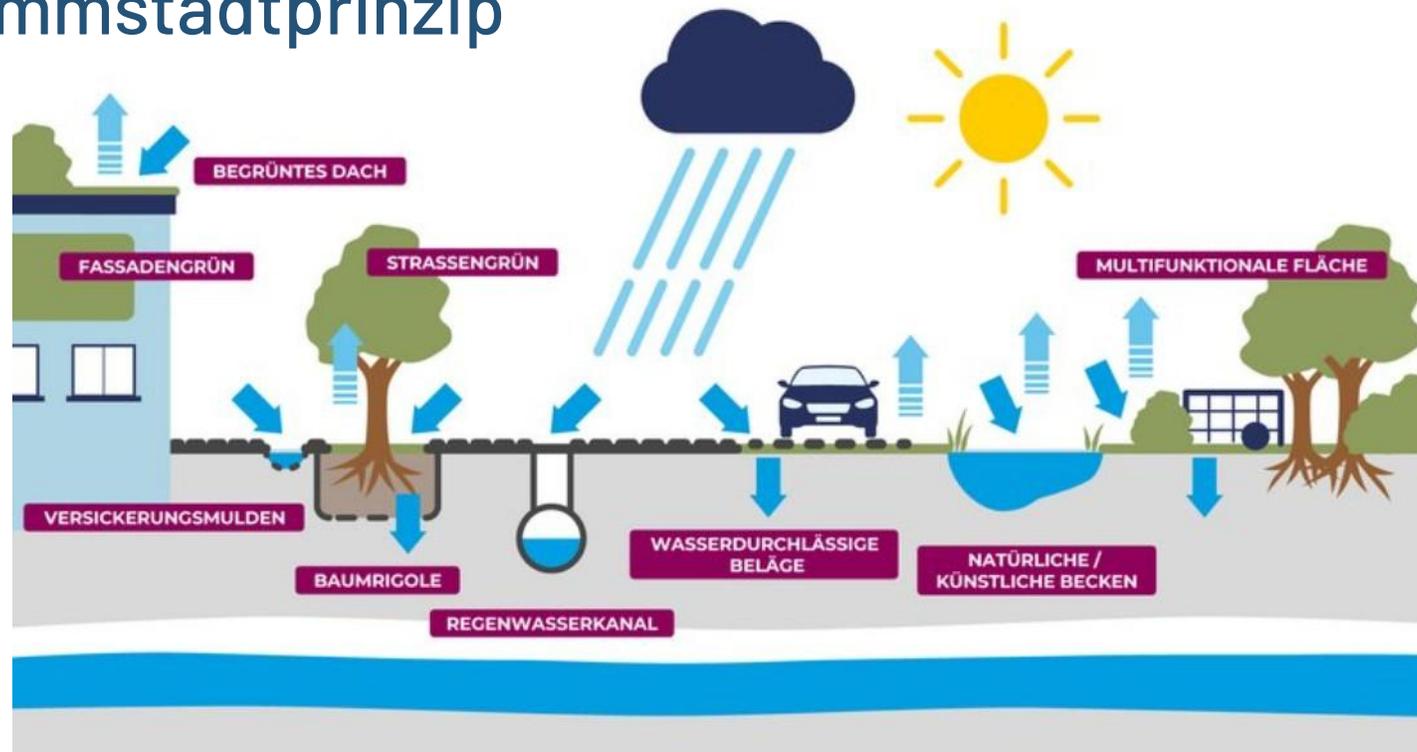
Barrierefreiheitskonzept

- Ziel: Handlungserfordernisse und Maßnahmenansätze für ein „barrierefreies Ortszentrum“
- Beauftragung der Firma „Tollerort“
 - ➔ aktuell in Phase der Bestandsaufnahme
- „Tag der Sicherheit“ am 29.07.2025
- Workshop im Rathaus am 25.09.2025

Aktueller Sachstand

Stadtgrün- und Versickerungskonzept

- Ziel: sichere und umweltgerechte Ableitung von Regenwasser sowie die Aufwertung und Integration von Stadtgrün
➔ Schwammstadtprinzip



Quelle: www.w-s-e.de/30jahre/juli

GOS.

Aktueller Sachstand

Umgestaltung Bahnhofsumfeld

- Reaktivierung der Bahnstrecke „Hein Schönberg“ bis Ende 2027
- Gespräche mit VKP und NAH.SH
- Ausschreibungen: Verkehrsanlagenplanung und Gestaltung Bahnhofsumfeld



<https://www.lok-report.de/news/deutschland/aus-den-laendern/item/773-schleswig-holstein-der-neue-hein-schoenberg.html>

GOS.



GOS.

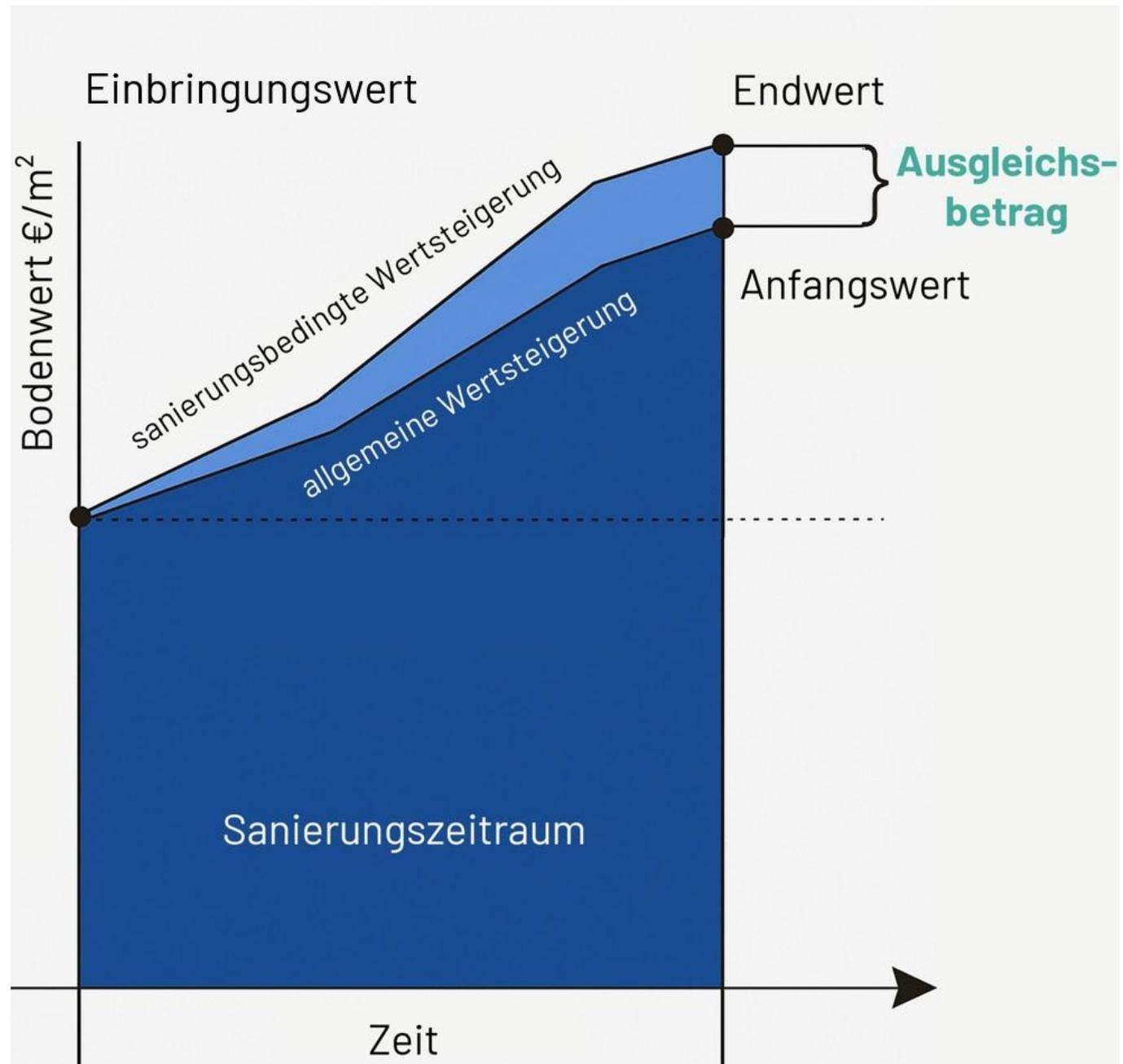
Ausgleichsbetragswesen

Rechtliche und tatsächliche Voraussetzung

- Das BauGB schreibt vor, dass im umfassenden Sanierungsverfahren zur Finanzierung der Sanierungskosten, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind, ein Ausgleichsbetrag erhoben wird.
- Das Erfordernis, zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und den daraus abgeleiteten allgemeinen Sanierungszielen.

Was ist der Ausgleichsbetrag?

- Der Gesetzgeber geht davon aus, dass Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde zu **sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen** bei Grundstücken im Sanierungsgebiet führen können.
- Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes
 - ➔ Differenz zwischen dem Anfangswert und Endwert (ermittelt durch den Gutachterausschuss des Kreises Plön)
- **WICHTIG:** „konjunkturelle Wertsteigerungen“ werden nicht mit eingerechnet!



GOS.

Fälligkeit

- Der Ausgleichsbetrag ist i.d.R. am Ende einer Sanierung, mit Aufhebung der Sanierungssatzung einmalig zu entrichten (§154 Abs. 3 BauGB).
- Vor der Festsetzung des Ausgleichbetrages, erhält der Ausgleichsbetragspflichtige die Möglichkeit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung maßgeblichen Verhältnisse (§154 Abs. 4 BauGB)
- Die Zahlung wird seitens der Gemeinde durch einen Bescheid abgefordert und ist einen Monat nach der Bekanntgabe fällig.
- Auf Antrag eines Eigentümers kann die Gemeinde den fälligen Betrag in ein Tilgungsdarlehen umwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Zahllast aus eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. (§154 Abs. 5 BauGB)

Wer ist zahlungspflichtig?

- Alle Grundstückseigentümer, die bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme Grundstücke innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets besitzen, sind zur Zahlung des Ausgleichsbetrages verpflichtet (§154 Abs.1 BauGB)
 - Miteigentümer haften gesamtschuldnerisch
- Die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet, die Bodenwertsteigerungen, die durch die Durchführung der Sanierung entstanden sind abzuschöpfen.
- Es gibt keine Handhabe der Gemeinde die Zahlung auf Eigentümer mit Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebietes auszuweiten.

GOS.

Ermittlung des Ausgleichsbetrags

- Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen sind unterschiedliche Verfahren möglich. Ein in der Praxis bewährtes und vielfach gerichtlich anerkanntes Verfahren ist die Beurteilung mithilfe des „Modell Niedersachsen“.
- Missstände und Maßnahmen werden in folgenden 4 Kategorien bewertet:
 - Bebauung (im Umfeld)
 - Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung
 - Nutzung – Verdichtung, Gemengelage
 - Umfeld – Verkehrs, Infrastruktur
- Die Bewertungen werden dann anhand des Niedersachsenmodells in Prozentsätze überführt und münden im Ausgleichsbetrag.

Klassifikation städtebaulicher Missstände

Klassifikation der städtebaulichen Missstände nach Modell Niedersachsen 2008				
Kategorie	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
1	Überwiegend intakt	Überwiegend günstig	Überwiegend funktionsgerecht	Überwiegend gut
2	Geringe/kleine Mängel	Vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Geringe Beeinträchtigungen	In Teilen verbesserungsbedürftig
3	Mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	Geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
4	Gering Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	Im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	Übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
7	Grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	Grundlegend Instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	Hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	Keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	Sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Mangelhafte Gesamtsituation	Übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	Ungenügende Gesamtsituation
10	baufällig	Unzumutbare Gesamtsituation	Unzumutbare Verhältnisse	Keine funktionsgerechte Ausstattung

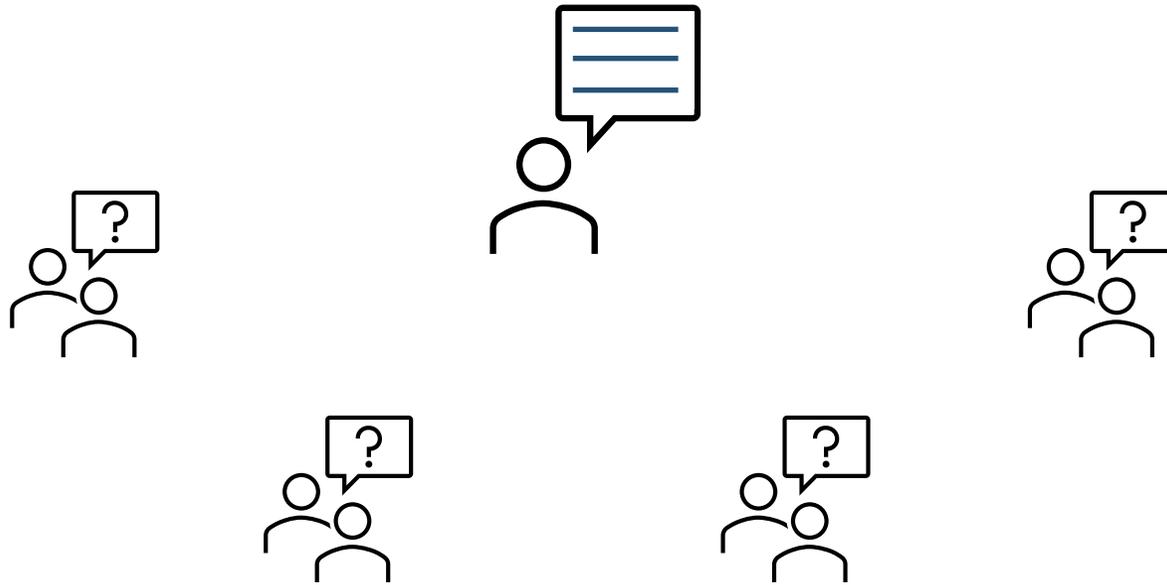
Klassifikation städtebaulicher Maßnahmen

Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen nach Modell Niedersachsen 2008				
Kategorie Wertung	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	Keine Maßnahmen	Keine Maßnahmen	Keine Maßnahmen	Keine Maßnahmen
1	Einzelne Maßnahmen	Einzelne Maßnahmen	Einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	Einzelne, kleinere Maßnahmen
2	Gezielte Behebung der Mängel	Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	Einzelne Ergänzungen
3	Einzelne Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4	Einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
5	Mittlere Modernisierung und Instandsetzung	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
6	Umfassende Modernisierung und Instandsetzung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Entkernung	Erweiterung des öff. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
7	Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	Neuaufteilung (Umlegung)	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
8	Durchgreifende Instandsetzung und Sanierung sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	Durchgreifende Maßnahmen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
9	Überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	Grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
10	Neubebauung	Umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	Umfassende Umnutzung	Umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Beispiele für werterhöhende Komponenten

- **Bebauung:**
 - Neubebauung einzelner Grundstücke
 - Modernisierung
- **Nutzung – Verdichtung und Gemengelage:**
 - Verlagerung störender Gewerbebetriebe
 - Änderung Art und Umfang der baulichen Nutzung
- **Struktur:**
 - Verbesserung der Erschließungssituation
 - Grundstücksform und –zuschnitt
- **Umfeld – Verkehr und Infrastruktur:**
 - Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtung
 - Gestaltung des öffentlichen Raumes

Sie fragen, wir antworten!



GOS.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

GOS.