06 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Modalitäten zur Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB im Sanierungsgebiet Bahnhofsquartier

Drucksache	0974/26
Stadtrat	Entscheidungsvorlagen öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.10.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	19.11.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.12.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01
Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge für das Sanierungsgebiet Bahnhofsquartier SA ALT489 ist auf der Grundlage der hierfür erstellten zonalen Gutachten vorzunehmen. Den Grundstückseigentümern sind für die Entrichtung der Ausgleichsbeträge Ablösevereinbarungen anzubieten.

Sofern Ablösevereinbarungen nicht zustande kommen, wird nach der Aufhebung der Sanierungssatzung der Ausgleichsbetrag durch Bescheid gemäß § 154 Abs. 4 BauGB angefordert.

02
Zur Würdigung der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge wird eine Abzinsung von 6% pro Jahr, gerechnet bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung, beschlossen.

03
Die durch die Ausgleichsbeträge erzielten sanierungsbedingten Einnahmen werden über den städtischen Haushalt auf einem separaten Treuhandkonto des zuständigen Sanierungsträgers verwaltet. Vorzeitig abgelöste Ausgleichsbeträge sind vorrangig vor mitleistungspflichtigen Bund-Länder-Mitteln aus neuem Verfügungsrahmen für die Finanzierung der noch erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Bahnhofsquartier einzusetzen.

04
Auf die Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge ist auf dem Wege der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.

© Stadt Erfurt

12.10.2026, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling	[x] Nein	[ ] Ja, siehe Anlage	**Demografisches Controlling**	[x] Nein	[ ] Ja, siehe Anlage
Finanzielle Auswirkungen	[ ] Nein	[ ] Ja →	**Nutzen/Einsparung**	[ ] Nein	[ ] Ja, siehe Sachverhalt
	↓		Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)		
Deckung im Haushalt	[ ] Nein	[ ] Ja	**Gesamtkosten**		EUR

↓

	2026	2027	2028	2029
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR

[ ] **Deckung siehe Entscheidungsvorschlag**

Fristwahrung

[x] Ja [ ] Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Zonenwertkarte Bahnhofsquartier

Sachverhalt

Gemäß § 154 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, nach Abschluss des Gesamtsanierungsverfahrens von Grundstückseigentümern in Sanierungsgebieten, in denen die Sanierung im Vollverfahren durchgeführt wird, die sanierungsbedingte Werterhöhung ihrer Grundstücke in Form von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen.

Die Wertermittlung erfolgte entsprechend dem sogenannten Niedersachsenverfahren zur Prognose der Bodenwerterhöhung. Es werden die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Bodenrichtwertlinie eingehalten. Das Verfahren wird regelmäßig von den Rechtsaufsichtsbehörden empfohlen.

Da die Stadt im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes für die Reichsbahndirektion (Bahnhofstraße 22a, 23) bereits ein Wertgutachten in diesem Gebiet beauftragt hatte und eine Vergleichbarkeit der Wertermittlung erforderlich ist, hat die Stadt denselben externen Gutachter mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung beauftragt. Die Ermittlung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Erfurt. Durch die Expertise des Gutachters sowie die Kenntnisse und Erfahrungen der beteiligten Mitarbeiter wurde sichergestellt, dass die spezifischen Marktverhältnisse in Erfurt Eingang in die Wertermittlung gefunden haben. Im Ergebnis wurde ein zonales Gutachten erstellt, auf dessen Grundlage für jedes einzelne

Grundstück die voraussichtliche spezifische sanierungsbedingte Werterhöhung sowie daraus die vorzeitige Ablösesumme ermittelt werden kann. Dabei erfolgte für jede Zone des Sanierungsgebietes eine Zustandsanalyse.

Die Wertermittlung erfolgte ausgehend von den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Erfurt ermittelten Zonenanfangswerten. Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung wurden diese Zonenanfangswerte auf den Wertermittlungsstichtag 30.08.2025 angepasst.

Durch Bereitstellung des unter Leitung des externen Sachverständigen entwickelten webbasierten Programms zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge und auf der Grundlage der erstellten zonalen Anfangs- und Endwerte für jedes einzelne Grundstück im Sanierungsgebiet ist die Stadt Erfurt damit befähigt, eigenständig die Ausgleichsbeträge für jedes einzelne Grundstück zu ermitteln.

Die Anwendung des Programms gewährleistet die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsvorschrift. Darüber hinaus wird durch mit dem Programm erstellten Übersichten ein tagaktuelles Controlling der erhobenen Ausgleichsbeträge bis hin zur Abrechnung des jeweiligen Sanierungsgebietes ermöglicht, was den umfänglichen Verwaltungsaufwand erheblich strafft.

Die Abzinsung von 6 % pro Jahr bzw. 0,5 % pro Monat entspricht der üblichen Verzinsung gemäß § 238 Abgabenordnung. Die Abrechnungssoftware ermöglicht dabei eine tagesgenaue Berechnung der Abzinsung. Dadurch erhält der Grundstückeigentümer einen Anreiz zur vorzeitigen Ablösung.

Die §§ 152 - 156 a BauGB (die beispielsweise die Kaufpreisbeschränkung bei Grundstücksverkäufen in Sanierungsgebieten, in denen die Sanierung im Vollverfahren durchgeführt wird, beinhalten) kommen nach Abschluss der Ablösevereinbarung nicht mehr zur Anwendung. Der Grundstückseigentümer kann den Kaufpreis für ein Grundstück dann frei verhandeln. Die Stadt wiederum kann das vorzeitig eingenommene Geld wieder in dem Sanierungsgebiet einsetzen. Dies ist bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Bescheid nicht möglich. Zudem werden bei der vorzeitigen Ablösung das Konfliktpotenzial sowie das Prozessrisiko gegenüber der Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid erheblich minimiert.

Grundstücke, für die die sanierungsbedingte Werterhöhung, z. B. auf Grund noch beabsichtigter Bauleitplanverfahren derzeit noch nicht hinreichend genau ermittelt werden kann, können weiterhin auch nach Abschluss der Gesamtsanierung abgerechnet werden (§ 154 Abs. 3 und 4 BauGB).

© Stadt Erfurt