

Infoveranstaltung  
zur  
Erhebung der Ausgleichsbeträge  
in den Sanierungsgebieten  
„Königswinter-Altstadt“  
und  
„Königswinter-Drachenfels“

# Inhalt

## Vorstellung und Begrüßung der Beteiligten

### I. Sanierungsmaßnahmen

- Chronologie des Sanierungsverfahrens
- Maßnahmenübersicht Altstadt
- Maßnahmenübersicht Drachenfels

### II. Gutachten des Gutachterausschusses zu den Anfangs- und Endwerten in den Sanierungsgebieten

- Sanierungsgebiet „Königswinter-Altstadt“
- Sanierungsgebiet „Königswinter-Drachenfels“

# Inhalt

## **III. Der Ausgleichsbetrag**

- Warum muss der Ausgleichsbetrag gezahlt werden?
- Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?
- Wie ist der Ausgleichsbetrag zu leisten?

## **IV. Wie geht es nach der Bürgerveranstaltung weiter?**

# Beteiligte

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg Kreis und in der Stadt Troisdorf

- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Vorsitzender
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Sachverständiger
- Frau Katharina Hänßel, Mitarbeiterin der Geschäftsstelle

## Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh (DSK) als Sanierungsträger

- Dieter Wahlen, Projektleiter

# Beteiligte



## Stadt Königswinter

- Theo Krämer, Technischer Dezernent
- Anya Geider, Geschäftsbereichsleiterin Planen und Bauen
- Cornelia Gamm, Servicebereichsleiterin Stadtplanung
- Jasmin Grigo, Verwaltungsmitarbeiterin Stadtplanung

# I. Sanierungsmaßnahmen

# I. Sanierungsmaßnahmen

## Chronologie des Sanierungsverfahrens

- Beschluss des Stadtrates über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen am 07.04.2003 für den Bereich der Altstadt
- Beschluss des Stadtrates über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen am 20.09.2004 für den Bereich Drachenfels
- Beschluss des Stadtrates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ am 28.09.2004
- Beschluss des Stadtrates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Drachenfels“ am 18.09.2006
- Beschluss des Stadtrates über die Aufhebung beider Sanierungssatzungen am 06.03.2017
- amtliche Bekanntmachung am 25.03.2017 (= Sanierungsgebiete rechtswirksam aufgehoben)

# I. Sanierungsmaßnahmen

# Maßnahmenübersicht Altstadt





# I. Sanierungsmaßnahmen

## Übersicht über Maßnahmen im Bereich der Altstadt:

- Neugestaltung Tourismusachsen Nord
  - Neugestaltung Tourismusachse Süd
  - Umgestaltung Parkanlage Villa Leonhart
  - Erweiterung des Siebengebirgsmuseums
  - Umgestaltung Wilhelmstraße
  - Vermittlung von Kulturlandschaft im Raum
  - Gestalterische Aufwertung einzelner Straßen und Wege
  - diverse private Einzelmaßnahmen (Fassaden- und Hofflächenprogramm)
  - Sanierungsbebauungspläne, Zwischenerwerb von Grundstücken
- Bürgerberatung in einem Sanierungsbüro in der Drachenfelsstr./ Hauptstr.  
durch DSK und Stadt

# I. Sanierungsmaßnahmen

## Tourismusachse Nord – Beispiel Bahnhofsvorplatz:

Vorher

Nachher



# I. Sanierungsmaßnahmen

## Tourismusachse Süd

Marktplatz



Vorplatz Sea Life



# I. Sanierungsmaßnahmen

## Tourismusachse Süd

Park Haus Bachem



Planung für die Umgestaltung der Eisenbahnkreuzung Drachenfelsstraße



# I. Sanierungsmaßnahmen

## Park Villa Leonhart



## Erweiterung Siebengebirgsmuseum



# I. Sanierungsmaßnahmen

## Umgestaltung Wilhelmstraße



## Vermittlung von Kulturlandschaft



# I. Sanierungsmaßnahmen

## Gestalterische Aufwertung Straßen und Wege

Beispiel: Altenberger Gasse





# I. Sanierungsmaßnahmen

## Private Einzelmaßnahmen

- 82 mit Städtebaufördermitteln geförderte private Sanierungsmaßnahmen
- Förderung i.H.v. ca. 611.000 € durch Städtebauförderung/  
Stadt



• Geförderte Privatgebäude  
(Städtebauförderung)

Stand: 30.03.2017  
ohne Maßstab

# I. Sanierungsmaßnahmen

## Private Einzelmaßnahmen

- 18 Bescheinigungen für eine erhöhte steuerliche Absetzbarkeit nach §§ 7h, 10f EStG für geförderte Maßnahmen an Privatgebäuden



● Geförderte Privatgebäude  
(Abschreibungen §§ 7h, 10f EStG)

Stand: 30.03.2017  
ohne Maßstab

# I. Sanierungsmaßnahmen

## Private Einzelmaßnahmen – Beispiel Hauptstr. 395

Vorher



Nachher



# I. Sanierungsmaßnahmen

## Westfalenhof



## Hauptstr./ Bungertstr.





# Maßnahmenübersicht Drachenfels



# I. Sanierungsmaßnahmen

## Übersicht über die Maßnahmen im Bereich Drachenfels

- Oberer Eselsweg
- Integriertes Landschaftspflegewerk
- Vermittlung von Kulturlandschaft im Raum
- Umbau der Mittelstation und Neugestaltung des Umfeldes
- Drachenfelsplateau und Zuwegung zur Burgruine



# I. Sanierungsmaßnahmen

## Oberer Eselsweg

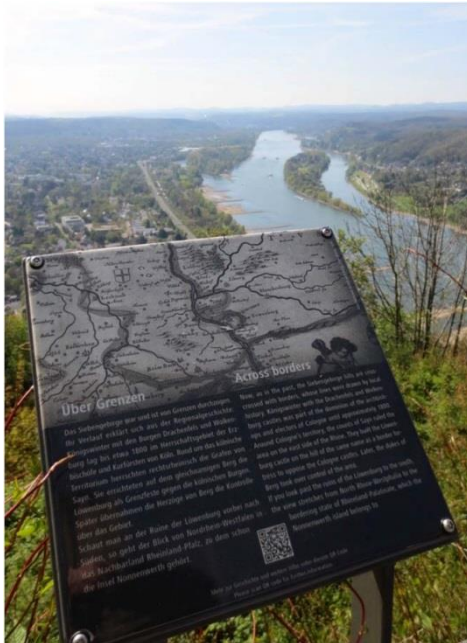


## Integriertes Landschaftspflegewerk



# I. Sanierungsmaßnahmen

## Vermittlung von Kulturlandschaft



## Mittelstation



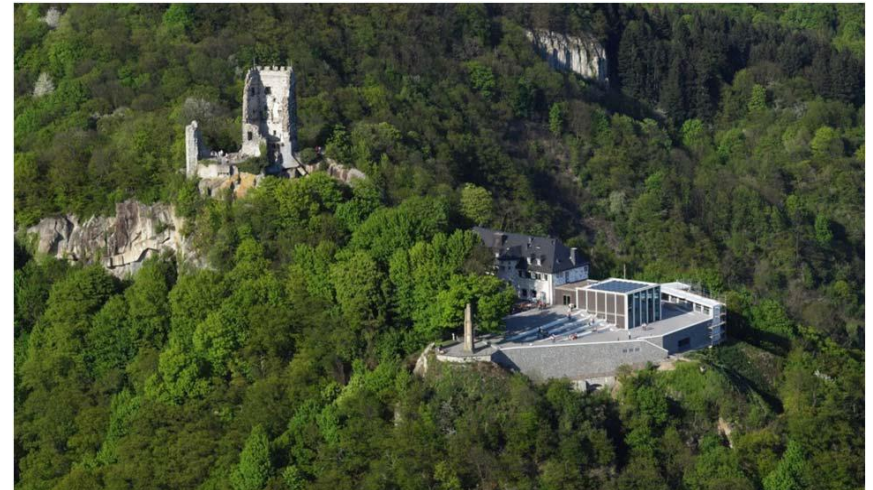
# I. Sanierungsmaßnahmen

## Drachenfelsplateau

Vorher



Nachher



## **II. Gutachten des Gutachter- ausschusses zu den Anfangs- und Endwerten in den Sanierungsgebieten**

# III. Der Ausgleichsbetrag

# III. Der Ausgleichsbetrag

## Warum muss der Ausgleichsbetrag gezahlt werden?

- Erhebungspflicht der Gemeinde, vgl. § 152 BauGB
- Bodenwertsteigerungen durch Sanierung müssen abgeschöpft werden, da Eigentümern sonst unverdienter Vermögensvorteil entsteht (Sozialbindung des Eigentums, Art. 14 Abs. 2 GG)
- Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet keine Erschließungsbeiträge erhoben

# III. Der Ausgleichsbetrag

## Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

- Eigentümer zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung (vgl. § 154 BauGB)
- Miteigentümer haften als Gesamtschuldner
- Erbengemeinschaften haften ebenfalls als Gesamtschuldner
- bei Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Miteigentumsanteil
- Ausgleichsbetrag darf nicht vom Eigentümer auf die Mieter abgewälzt werden!

# III. Der Ausgleichsbetrag

## Wie ist der Ausgleichsbetrag zu leisten?

- Einmalige Geldleistung
- Tilgungsdarlehen, § 154 Abs.5 BauGB
- Stundung, § 155 Abs.5 BauGB i.V.m. § 222 AO



### III. Der Ausgleichsbetrag

Ausgleichsbetrag kann ggf. als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und/ oder als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben steuerlich absetzbar sein! Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater!

# **IV. Wie geht es nach der Bürgerveranstaltung weiter?**

## IV. Wie geht es nach der Bürgerveranstaltung weiter?

- Möglichkeit zur Stellungnahme und Erörterung bei individuell vereinbarten Gesprächsterminen (Juni 2018)

Ansprechpartnerin:

*Frau Jasmin Grigo*

*Tel.: 02244/889-178*

*Email: [jasmin.grigo@koenigswinter.de](mailto:jasmin.grigo@koenigswinter.de)*

- Auswertung der Fragestellungen aus den Gesprächsterminen durch die Verwaltung (Juli/ August 2018)
- Danach Ausgleichsbetragserhebung durch Bescheid (voraussichtlich Herbst 2018)

*Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit!*