

die Eisenacher  
Sanierungsgebiete  
„Katharinenstraße“  
und „Innenstadt“

# AUSGLEICHS- BETRÄGE

Stadtsanierung Eisenach

EISENACH



Stadtverwaltung Eisenach

## WAS VERURSACHT DIE WERTSTEIGERUNG?

In den 1990er Jahren befanden sich Gebäude, Straßen und Plätze der Innenstadt in einem schlechten Zustand. Die Quartiere waren verbaut, Hinterhäuser nahmen den Wohnungen Licht und Luft. Ein Drittel aller Wohnungen verfügten weder in der Wohnung noch auf dem Grundstück über eine Dusch- oder Badmöglichkeit.

Die Stadt Eisenach legte die Sanierungsgebiete fest, um diese städtebaulichen Missstände zu beheben. Durch den Stadtrat wurden die Sanierungsgebiete „Innenstadt“ und „Katharinenstraße“ in den Jahren 1992 und 1993 beschlossen.

Durch die Sanierung mit Städtebaufördermitteln steigt der Wert der Grundstücke, ihrer Bebauung sowie des Umfeldes. Beispielsweise wurden Häuser modernisiert und instand gesetzt, Innenhöfe entkernt und begrünt, Straßen und Plätze saniert und gestaltet.

## KONTAKT

### Stadtverwaltung Eisenach

Amt für Stadtentwicklung  
Karlsplatz 1  
99817 Eisenach

Tel. 03691 - 670 517  
stadtentwicklung@eisenach.de  
www.eisenach.de/rathaus



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

### Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Sanierungsbüro Eisenach	Standort Jena
Goldschmiedenstraße 1	Unterlauengasse 9
99817 Eisenach	07743 Jena
Tel. 03691 - 7022 850	Tel. 03641 - 592 511

eisenach@ke-mitteldeutschland.de  
www.ke-mitteldeutschland.de



KEM  
Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH



EISENACH  
DIE WARTBURGSTADT

## WAS IST EIN AUSGLEICHSBETRAG?

Die Stadt Eisenach muss gemäß § 154 Baugesetzbuch von allen Eigentümern in den Sanierungsgebieten einen Ausgleichsbetrag erheben. Dadurch beteiligen sich die Eigentümer finanziell an den Maßnahmen. In Eisenach betrifft dies die Sanierungsgebiete „Innenstadt“ und „Katharinenstraße“.

Die Stadt Eisenach erhebt die Ausgleichsbeiträge nach Abschluss der Gesamtmaßnahme per Bescheid oder Eigentümer zahlen den Ausgleichsbetrag für ihr Grundstück früher.

Nach der Sanierung gezahlte Ausgleichsbeträge fließen anteilig an den Bund und das Land Thüringen zurück. Zahlt ein Eigentümer seinen Ausgleichsbetrag frühzeitig, setzt die Stadt das Geld für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet ein. In den letzten zehn Jahren zahlten Eigentümer bereits Ausgleichsbeträge in Höhe von 1,5 Millionen Euro und ermöglichten somit Maßnahmen wie die Erneuerung der Goldschmiedenstraße oder der Esplanade sowie die Förderung von Baumaßnahmen an Gebäuden.

Bilder links und rechts:  
der Schiffsplatz vor und nach der Sanierung



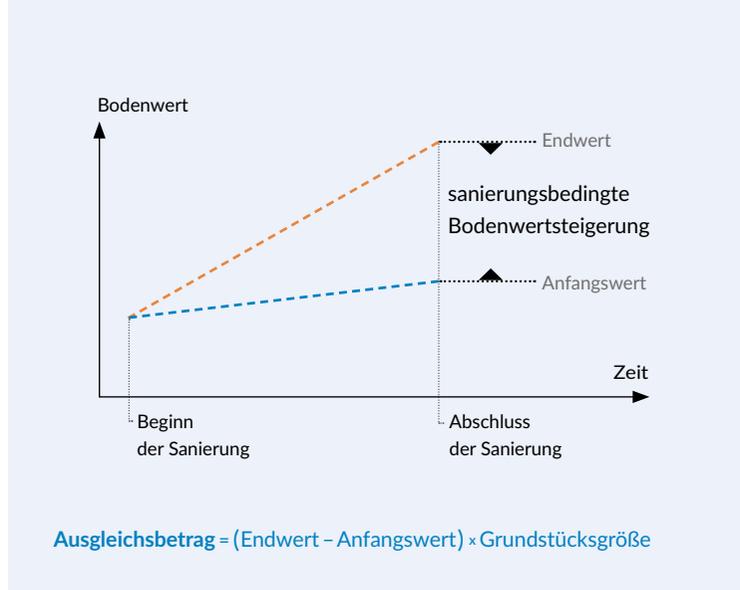
## VORZEITIGES ZAHLEN HILFT BÜRGERN UND DER STADT

Sie können Ihren Ausgleichsbetrag schon jetzt zahlen. Diese ‚vorzeitige Ablösung‘ hat für Sie einige Vorteile: Die Stadt Eisenach gewährt Ihnen eine Ermäßigung. Diese ist umso höher, desto mehr Jahre bis zum Abschluss der Sanierung verbleiben. Ihr Grundstück ist nicht mehr durch die ausstehende Zahlung des Ausgleichsbetrages belastet und Sie können den Zahlungszeitpunkt frei wählen.

Auch die Stadt und indirekt Ihr Grundstück profitieren: Vorzeitig gezahlte Ausgleichsbeträge setzt die Stadt für Vorhaben im Sanierungsgebiet ein. Weitere Straßen und Plätze können saniert werden, was zu einer Aufwertung Ihres Grundstückes führt.

## ABLÖSUNG - IHRE NÄCHSTEN SCHRITTE

- 1 Sanierungsberater der KEM kontaktieren:  
Tel. 03641 - 592 511 | [eisenach@ke-mitteldeutschland.de](mailto:eisenach@ke-mitteldeutschland.de)
- 2 ausführliche Beratung
- 3 freiwilliges Zahlungsziel nennen
- 4 Vereinbarung schließen



Grafik: Berechnung des Ausgleichsbetrags

## WIE WIRD DER AUSGLEICHSBETRAG ERMITTELT?

Um den Ausgleichsbetrag zu ermitteln, bestimmt der unabhängige Gutachterausschuss für alle Grundstücke den Anfangswert und Endwert des Bodens. Der Anfangswert bestimmt den Bodenwert bei Abschluss der Sanierung, der sich ohne die Sanierungsmaßnahme entwickelt hätte. Der Endwert bezieht sich auf den Bodenwert, der sich tatsächlich – also bei Durchführung der Sanierungsmaßnahme – ergibt. Die Differenz aus beiden Werten ergibt die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung. Diese wird mit der Grundstücksgröße multipliziert und ergibt den Ausgleichsbetrag.

Sie können die Bodenrichtwerte auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation nachsehen:

[www.thueringen.de/th9/tlvermgeo/geoinformation/bodenmanagement/boris\\_th](http://www.thueringen.de/th9/tlvermgeo/geoinformation/bodenmanagement/boris_th)