



Was sind die Vorteile der vorzeitigen Ablöse?

- Die Stadt rechnet die Wartezeit bis zur endgültigen Aufhebung des Sanierungsrechts durch Diskontierung des ermittelten Ausgleichsbetrages an. Der zu zahlende Ausgleichsbetrag wird dadurch im Vergleich zu einer späteren Zahlung deutlich gemindert. Nach den Planungen werden die Sanierungsziele 2010 weitestgehend umgesetzt sein, so dass noch 3 Jahre Wartezeit angerechnet werden können. Das entspricht einem Abschlag von maximal 15%.
- Wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut ist oder das Gebäude modernisiert und instand gesetzt ist, kann es auf Antrag aus dem Sanierungsrecht entlassen werden. Bestehende Rechtswirkungen gemäß § 144 BauGB entfallen, wie zum Beispiel die Genehmigungspflicht bei der Veräußerung des Grundstücks oder bei der Aufnahme von Grundschulden.
- Der gezahlte Ausgleichsbetrag kann steuerlich geltend gemacht werden. Nach vereinbarter Zahlung des Ausgleichsbetrages kann der Eigentümer bei der Stadt einen formlosen Antrag auf Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- und Ablösebeträge nach dem Baugesetzbuch zur Vorlage beim Finanzamt stellen.
- Die finanzielle Langzeitplanung des Ausgleichsbetragspflichtigen gestaltet sich überschaubarer.
- Die durch freiwillig abgelöste Ausgleichsbeträge erzielten Einnahmen kommen sofort wieder für Maßnahmen im Gebiet zum Einsatz und helfen bei der weiteren Sanierung der Stadt. Beispielsweise können weitere Stadtbild prägende Gebäude modernisiert und instand gesetzt werden oder weitere Mittel für das Stadtbildprogramm bereit gestellt werden.



Sie sind interessiert? Auskunft und Beratung

Das Bauamt wird in den nächsten Monaten gemeinsam mit dem Sanierungsträger Stadtkontor verstärkt das Thema der frühzeitigen und freiwilligen Ausgleichsbetragszahlung an die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet herantragen.

Sollten Sie Interesse an der freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages für ihr Grundstück haben, stellen Sie einen formlosen Antrag. Benötigen Sie weitere Informationen zu diesem Thema, scheuen Sie sich nicht und setzen Sie sich mit dem Bauamt oder dem Sanierungsträger Stadtkontor in Verbindung. Wir beraten Sie gerne.

Ansprechpartner sind:

Herr Hoffmeister
Stadtkontor GmbH
Tel: 0331 / 7435712
e-mail: r.hoffmeister@stadtkontor.de

Herr Griesbach
Bauamtsleiter
Tel: 033843 / 62722
e-mail: bauamt@amt-niemegk.de

Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Stadtkern Niemeck



Eine Information der Stadt Niemeck
in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger
Stadtkontor GmbH





Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Niemeck,

die Sanierung des Stadtkerns von Niemeck ist weit gediehen. Wir können auf fast 15 Jahre intensiver Sanierungstätigkeit zurückblicken. In diesem Zeitraum wurden mehr als 6,8 Mill. € an Bundes-, Landes- und städtischen Mitteln in unseren Stadtkern investiert. Wichtige Gebäude wurden mit Fördermitteln modernisiert, städtebaulich prägende Ensembles in ihrer ursprünglichen Schönheit rekonstruiert, alle Straßen, Wege und Plätze saniert und viele Gebäude über das bürgernahe Programm kleinteiliger Maßnahmen gefördert.

Aber: Die Haushaltslage der Stadt ist angespannt. Deshalb können nur noch wenige Fördermittel im Bund/Land-Programm abgerufen werden. Weitere Vorhaben, die für die Sanierung von Bedeutung sind, müssten über andere Finanzierungsquellen finanziert werden.

Eine Möglichkeit stellt die freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge dar, die vor allem für die Eigentümer viele Vorteile bietet, es aber auch der Stadt ermöglicht, neue Maßnahmen zu realisieren. Deshalb möchte ich an dieser Stelle auch dafür werben.

Mehr zu dem Thema erfahren Sie in diesem Faltblatt, das in enger Zusammenarbeit mit unserem Sanierungsträger Stadtkontor GmbH entwickelt wurde.

Zorn
Ehrenamtlicher Bürgermeister



Was ist das eigentlich, der "Ausgleichsbetrag"?

Ausgleichsbeträge dienen der Refinanzierung der Sanierungsmaßnahmen, die im Stadtkern Niemeck durchgeführt worden sind.

Mit viel öffentlichem Geld konnten die Lebensverhältnisse nachhaltig verbessert werden. Diese Verbesserung bewirkt auch, dass der Bodenwert eines Grundstückes, das im Sanierungsgebiet liegt, gestiegen ist. Das bedeutet, diese Bodenwertsteigerung ist sanierungsbedingt.

Zur Refinanzierung der Sanierung ist die Stadt Niemeck nach § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch verpflichtet, nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern einen Ausgleichsbetrag in Höhe dieser sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung per Bescheid zu erheben. Der Ausgleichsbetrag entspricht nicht der Umlegung der tatsächlichen Investitionen im Sanierungsgebiet, sondern nur der sanierungsbedingten Wertenerhöhung für das einzelne Grundstück, die sich nach Sanierungsabschluss durch die getätigten Investitionen ergibt. Dies ist nur ein Bruchteil der tatsächlichen Investitionen.

Im Gegenzug erhebt die Stadt für die im Sanierungsgebiet erneuerten Straßen keine Anliegerbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG). Für die Eigentümer stellt diese Verfahrensweise die deutlich kostengünstigere Variante dar.



Wie hoch sind die Ausgleichsbeträge und wie werden sie erhoben?

Durch den Sanierungsträger Stadtkontor wurden Berechnungen zur erwarteten Höhe des Ausgleichsbetrages gemacht. Dieser beträgt durchschnittlich 3,90 € je qm anrechenbarer Grundstücksfläche und schwankt in Abhängigkeit zur Lage zwischen 3,00 € und maximal 7,00 €. Für jedes Grundstück wird aber eine individuelle Berechnung vorgenommen.

Der Ausgleichsbetrag wird in voller Höhe erst nach Abschluss der Sanierung per Bescheid erhoben und ist dann innerhalb eines Monat zur Zahlung fällig. Eine Ratenzahlung ist in Ausnahmefällen möglich.

Der Ausgleichsbetrag kann aber auch vor Abschluss der Sanierung vorzeitig im Rahmen einer Ablösevereinbarung festgesetzt werden. Damit kommen die Grundstückseigentümer in den Genuss eines Nachlasses, der im Jahr 2007 15% beträgt und pro Jahr um 5% - Punkte fällt. Je früher Sie die frühzeitige Ablösung beantragen, desto größer die Ersparnis.

Aber es gibt noch weitere Vorteile für die Eigentümer und die Niemecker Bürgerinnen und Bürger, die nachfolgend ausgeführt werden.

