



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 2013 weitestgehend umgesetzt sein, so dass noch drei 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 im Einzelfall 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. Weitere Informationen zur steuerlichen Absetzbarkeit erteilt Ihnen Ihr Steuerberater.
- 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 oder Mittel für ein Geschäftsstraßenmanagement bereitgestellt werden.



Interesse geweckt? Auskunft und Beratung

Der Fachbereich Bau wird in den nächsten Monaten gemeinsam mit dem Sanierungsträger Stadtkontor verstärkt das Thema der frühzeitigen und freiwilligen Ausgleichsbetragszahlung an die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet herantragen. Vorgesehen ist eine Bürgerversammlung im ersten Halbjahr 2010.

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 Sanierungsträger Stadtkontor oder dem Fachbereich Bau der Stadtverwaltung in Verbindung. Wir beraten Sie gerne.

Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Herr Dr. Bert Lehmann
Tel. 0331.743 57 41
b.lehmann@stadtkontor.de

Stadt Nauen, Fachbereich Bau

Herr Heinrich
Fachbereichsleiter
Tel. 03321. 408 213
gunther.heinrich@nauen.de

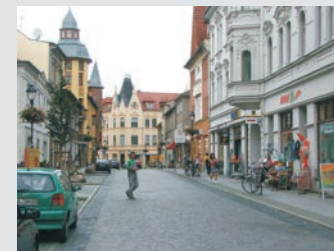
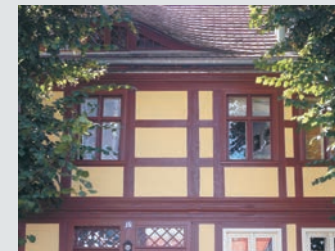
Frau Kellner
Sanierungsverwaltung
Tel. 03321. 408 245
claudia.kellner@nauen.de

Einen Vordruck für den formlosen Antrag auf vorzeitige Ablöse finden Sie unter:

www.nauen.de oder www.stadtkontor.de/nauen

Nauen - März 2010

Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Altstadt Nauen



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





Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Nauen,

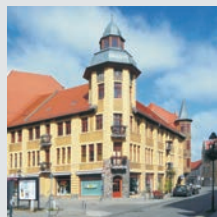
die Sanierung der Altstadt von Nauen ist weit gediehen. Wir können auf gut 15 Jahre intensive Sanierungstätigkeit zurückblicken. In diesem Zeitraum wurden mehr als 22,5 Mio. € an Bundes-, Landes- und städtischen Mitteln in unseren Stadtkern investiert. Wichtige Gebäude wurden mit öffentlichen Fördermitteln modernisiert, städtebaulich prägende Ensembles in ihrer ursprünglichen Schönheit rekonstruiert. Die meisten Straßen, Wege und Plätze sind saniert und viele Gebäude wurden über das bürgernahe Programm „kleinteiliger Maßnahmen“ gefördert.

Schrumpfende Sanierungsbudgets machen die Finanzierung weiterer Sanierungsmaßnahmen zunehmend schwieriger. Verbleibende Vorhaben, die für die Sanierung von Bedeutung sind, bedürfen ergänzender Finanzierungsquellen.

Eine Möglichkeit stellt die freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge dar, die für die Eigentümer viele Vorteile bietet. Die Stadt wird damit in die Lage versetzt, weitere wichtige Projekte umzusetzen, insofern möchte ich an dieser Stelle ausdrücklich dafür werben.

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

Detlef Fleischmann
Bürgermeister der Stadt Nauen



Was sind Ausgleichsbeträge und wieso sind diese zu erheben?

Für umfassende Sanierungsmaßnahmen nach § 142 Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB. Während der Sanierungsdurchführung erfährt die Altstadt eine erhebliche Aufwertung. Es wird davon ausgegangen, dass alle Grundstücke im Sanierungsgebiet durch die öffentlich finanzierten Maßnahmen eine Wertsteigerung erfahren. Dies veranlasste den Gesetzgeber dazu, Teile der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung abzuschöpfen, d.h. zur Refinanzierung der Maßnahmen einzusetzen (Ausgleichsbetrag).

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.

Vom Grundsatz her wurde dieses Thema in der Nauener Altstadtsanierung von Beginn an angesprochen und zwischenzeitlich in Bürgerversammlungen erläutert.



Erschließungskosten statt Bodenwert- erhöhung nach § 154 Abs. 2a BauGB

Der Gesetzgeber hat zum 1.1.2007 ein „vereinfachtes Verfahren“ zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Baugesetzbuch verankert. Die Gemeinden werden danach ermächtigt, Ausgleichsbeträge nach dem Aufwand für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen heranzuziehen und diese nicht nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu bemessen. Die hierfür erforderliche Satzung wurde am 15.12.2009 von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig beschlossen und mit Amtsblatt 17/1 vom 13.1.2010 öffentlich bekannt gemacht. Mit der rechtsgültigen Satzung ist für die Stadt die Möglichkeit eröffnet, Ablösevereinbarungen mit den Grundstückseigentümern zu schließen.



Wie hoch sind die Ausgleichsbeträge und wie berechnen sie sich?

Die Berechnung der Ausgleichsbeträge nach Satzung erfolgt nach der kostenbezogenen Berechnungsmethode des § 154 Abs. 2a BauGB, bei der alle im Sanierungsgebiet entstandenen Aufwendungen für die Erweiterung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen ermittelt und mit max. 50 % auf die Eigentümer im Sanierungsgebiet umgelegt werden. Im § 2 der Satzung zur Berechnung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet Altstadt Nauen ist geregelt, dass für die Altstadt Nauen lediglich 25 % des umlagefähigen Aufwandes weitergegeben werden.

Nachfolgendes unverbindliches Beispiel, soll einen Anhaltspunkt liefern, wie der Betrag berechnet wird und in welcher Dimension sich die Ausgleichsbeträge nach der Satzung bewegen. Maßgeblich ist dabei die Grundstücksgröße und nicht die Nutzung oder bauliche Auslastung eines Grundstücks.



Ausgleichsbetragsermittlung im Sanierungsgebiet - Berechnungsbeispiel

Basisdaten

Sanierungsgebietsgröße:	258.000 m ²
./ . Verkehrsflächen:	57.150 m ²
Anrechenbare Fläche:	200.850 m²
Gesamtaufwendungen f. Erweiterung und Verbesserung v. Verkehrsanlagen bis 2013:	rd. 8,9 Mio €
Gesamtaufwendungen / m ² :	44,42 € / m ²
Ausgleichsbetrag / m²:	11,10 € / m²

Mustergrundstück

Grundstücksgröße:	250 m²
Ausgleichsbetrag:	2.775,- €
Ablösung 2012 (5% Diskontierung):	2.636,- €
Ablösung 2011 (10% Diskontierung):	2.498,- €
Ablösung 2010 (15% Diskontierung):	2.359,- €