

## Antrag auf vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Zossen“

hiermit stelle/n ich/wir

An die  
Stadt Zossen, Bauamt  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

Fax: 03377.3040 762

Antrag per Brief oder Fax an die Stadt Zossen oder  
zur **Hinterlegung im Bürgerbüro**, Marktplatz 20.

.....  
als Eigentümer/in des Grundstücks (Straße, Hausnummer)

.....  
(Flur ....., Flurstück ..... ) den Antrag auf Berechnung/  
vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB.

.....  
Unterschrift

.....  
Adresse

.....  
Tel.

.....  
/ Mail



### Interesse geweckt? 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 oder nutzen Sie den Musterantrag auf der linken Seite.

Benötigen Sie weitere Informationen zu diesem Thema, scheuen Sie sich nicht und setzen Sie sich mit dem Sanierungsträger Stadtkontor oder dem Bauamt der Stadtverwaltung in Verbindung. Wir beraten Sie gerne.

Das Grundlagengutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Zossen“ können Sie zu den üblichen Sprechzeiten im Bauamt der Stadt Zossen einsehen.

#### Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Frau Monschein  
Tel. 0331.743 57 0  
b.monschein@stadtkontor.de

#### Stadt Zossen, Bauamt

Frau Grunwald  
Tel. 03377.3040 0  
poststelle@svzossen.brandenburg.de

Einen Vordruck für den Antrag auf vorzeitige Ablösung finden Sie auch unter:

[www.zossen.de](http://www.zossen.de) oder [www.stadtkontor.de/zossen](http://www.stadtkontor.de/zossen)  
Zossen, Dezember 2010

## Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungs- gebiet Innenstadt Zossen



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





## Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Zossen,

die Sanierung der Zossener Innenstadt ist weit gediehen. Wir können auf gut 18 Jahre intensive Sanierungstätigkeit zurückblicken. In diesem Zeitraum wurden mehr als 11 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 in der Innenstadt sind saniert und mit der Umgestaltung des Stadtparks wurde eine wichtige wohnungsnaher Grünanlage wieder erlebbar gemacht.

Die von Bund und Land zur Verfügung gestellten Fördermittel nehmen im letzten Drittel der Sanierung immer weiter ab. Verbleibende Vorhaben, die für die Sanierung von Bedeutung sind, bedürfen daher ergänzender Finanzierungsquellen.

Eine Möglichkeit stellt die freiwillige, frühzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge dar, die für die Eigentümer gleichzeitig viele Vorteile bietet. Die Stadt wird dadurch in die Lage versetzt, weitere wichtige Projekte für die Entwicklung der Innenstadt umzusetzen. Deshalb möchte ich an dieser Stelle ausdrücklich für die Möglichkeit der freiwilligen Ablösung werben.

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

*Michaela Schreiber*

**Michaela Schreiber**  
Bürgermeisterin der Stadt Zossen



## Was sind Ausgleichsbeträge und wieso sind diese zu erheben?

Ausgleichsbeträge dienen der Refinanzierung von Sanierungsmaßnahmen. Mit viel öffentlichem Geld werden die Lebensverhältnisse in Sanierungsgebieten nachhaltig verbessert. Diese Verbesserungen bewirken, dass der Bodenwert der Grundstücke steigt. Diese Bodenwertsteigerung ist sanierungsbedingt.

Zur Refinanzierung der Sanierung ist die Stadt Zossen nach § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch verpflichtet, nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Höhe dieser sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu erheben. Der Ausgleichsbetrag entspricht nicht der Umlegung der tatsächlichen Investitionen im Sanierungsgebiet, sondern nur der sanierungsbedingten Werterhöhung für das einzelne Grundstück.

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



## Wie hoch sind die Ausgleichsbeträge und wie berechnen sich diese?

Der Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Innenstadt Zossen“ beträgt durchschnittlich 7,00 € je m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche und schwankt in Abhängigkeit zur Lage. Für jedes Grundstück wird eine individuelle Berechnung vorgenommen.

Der Ausgleichsbetrag wird in voller Höhe erst nach Abschluss der Sanierung per Bescheid erhoben und ist dann innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig. Er kann aber auch vor Abschluss der Sanierung im Rahmen einer Ablösevereinbarung festgesetzt werden. Die daraus resultierende Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2014, wird bei der Wertermittlung durch eine angemessene Abzinsung berücksichtigt. **Damit kommen die Grundstückseigentümer in den Genuss eines Nachlasses, der im Jahr 2010 15 % beträgt und bis 2012 auf 5 % fällt.**



## Was sind die Vorteile der vorzeitigen Ablöse?

- Die Stadt rechnet die Wartezeit bis zur endgültigen Aufhebung des Sanierungsrechts durch Abzinsung des ermittelten Ausgleichsbetrages an. Der zu zahlende Ausgleichsbetrag wird dadurch im Vergleich zu einer späteren Zahlung deutlich gemindert. Nach den Planungen werden die Sanierungsziele 2014 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 Absetzungsmöglichkeit 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 Stadtbild prägende Gebäude modernisiert und instand gesetzt oder Maßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt werden.