

Stadt Stolpen



AUSGLEICHSBETRÄGE

Eine Information an alle Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Stolpen - Innenstadt“

Ausgleichsbeträge – wo steht´s geschrieben?

In § 154 des Baugesetzbuches ist festgelegt, dass alle Grundstückseigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet am Ende der Sanierung einen Ausgleichsbetrag bezahlen müssen.

Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung des einzelnen Grundstücks, die durch die Sanierung entstanden ist (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung).

Ob und in welcher Höhe eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eingetreten ist, ermittelt der Gutachterausschuss durch Gutachten.

Wann ist der Ausgleichsbetrag fällig?

Der Ausgleichsbetrag wird in der Regel am Ende der Sanierung durch Bescheid erhoben. Eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages ist möglich.

Wer muss den Ausgleichsbetrag bezahlen?

Der Ausgleichsbetrag wird von allen Grundstückseigentümern erhoben – unabhängig davon, ob sie einen Sanierungszuschuss für ihr eigenes Gebäude erhalten haben oder nicht.

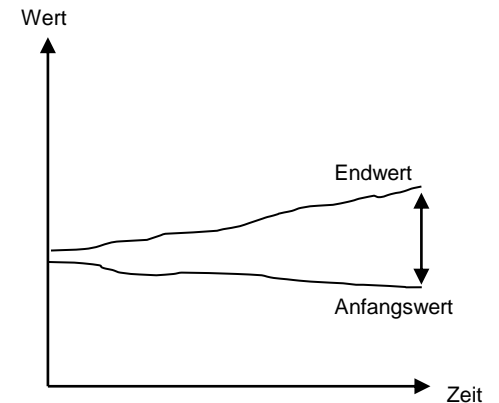
Wie hoch ist der Ausgleichsbetrag?

Der **Ausgleichsbetrag** entspricht der Differenz zwischen dem Anfangswert und dem Endwert bei Abschluss der Sanierung.

Der **Anfangswert** ist der Bodenwert, der sich ohne die Sanierung des Gebietes entwickelt hätte. Zur Ermittlung des Anfangswertes werden vergleichbare Grundstücke oder Gebiete außerhalb des Sanierungsgebietes herangezogen.

Der **Endwert** entspricht dem Bodenwert, der sich während der Sanierung entwickelt hat. Damit enthält der Endwert auch Wertsteigerungen, die durch die Sanierungsmaßnahme entstanden sind.

Den Zusammenhang zwischen dem Anfangs- und dem Endwert soll die nachfolgende Skizze verdeutlichen:



Anfangs- und Endwert werden durch den Gutachterausschuss festgelegt.

Welche Sanierungsmaßnahmen können Einfluss auf den Ausgleichsbetrag haben?

- Die Neugestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus Sanierungsfördermitteln, verbunden mit einer Aufwertung des gesamten Bereiches.

Ein Beispiel:

Eine Geschäftsstraße mit schmalen Fußweg wird neu gestaltet. Die Straße wird ausgebaut, die Gehwege werden verbreitert. Der gesamte Straßenraum wird begrünt, neue Straßenlaternen runden das Bild ab. Entlang der Straße werden Kundenparkplätze angelegt.

Die Geschäftsinhaber können ihre Waren nun nach außen präsentieren, die Bäckerei eröffnet ein Straßencafé. Für die Kunden wird das Einkaufen und der Aufenthalt wesentlich angenehmer.

Der Bodenwert für die Geschäftsgrundstücke hat sich erhöht.

Die reine Instandsetzung der Straßen und Fußwege bewirkt dagegen noch keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Werden Straßen statt aus Städtebaufördermitteln aus speziellen Straßenbaufördermitteln finanziert, werden die Wertvorteile über einen Ausgleichsbetrag nicht abgeschöpft.

- Die Beräumung und Neuordnung von Bereichen, verbunden mit der Entwicklung des Gebietes.

Durch die Neuordnung und Entwicklung des Gebietes kann sowohl das Gebiet selbst, als auch das Umfeld aufgewertet werden. Ob dies im Einzelfall so ist, wird am Ende der Sanierung festgestellt.

- Die Modernisierung einer öffentlichen Einrichtung aus Sanierungsmitteln hat dann eine Auswirkung auf den Bodenwert, wenn sich dadurch die Infrastruktur für die Bewohner deutlich verbessert.

Eine neue Bibliothek / Gemeindezentrum oder aber ein modernisierter Kindergarten, die Einrichtung eines Museums steigern die Qualität einer Wohnlage.

Wie kann man den Ausgleichsbetrag vorzeitig ablösen?

- Die Stadt und der Grundstückseigentümer schließen auf der Grundlage des Gutachtens eine Ablösevereinbarung:

Der Eigentümer zahlt den ermittelten Ausgleichsbetrag und hat damit alle Ansprüche der Stadt abgegolten.

Bei der vorzeitigen Ablösung werden den Grundstückseigentümern Abschläge auf den für das Grundstück je m² ermittelten Ausgleichsbetrag wie folgt gewährt.

Bei Zahlung bis 31.12.2014 20 %

Bei Zahlung bis 31.12.2015 10 %

- Die gezahlten Ausgleichsbeträge werden unmittelbar für noch erforderliche Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt.

Fragen zum Ausgleichsbetrag?

- Bei Fragen können Sie sich gerne an den Sanierungsberater Herrn Thomas unter der folgenden Telefonnummer wenden:

Herr Thomas (035952) 41128-0