

Informationen der Stadt Burg vom 16. September 2013

zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet per vorzeitiger Ablösungsvereinbarung

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) wurde Burgs Altstadt mit Beschluss Nr. 92/45 der Stadtverordnetenversammlung von Burg am 29. April 1992 durch Satzung als Sanierungsgebiet beschlossen.

Seit diesem Zeitpunkt hat die städtebauliche Sanierung in der Altstadt unübersehbar Vieles zum Positiven entwickelt.

Bisherige Investitionen haben das Stadtbild deutlich geprägt, Wohn- und Arbeitsverhältnisse spürbar verbessert und die Aufenthalts- und Lebensqualität in der historischen Innenstadt deutlich aufgewertet.

Fördermittel in Millionenhöhe sind dazu von Bund, Land und Kommune zur Verwirklichung der Sanierungsziele in die Innenstadt geflossen.

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Anstelle dessen werden im Sanierungsgebiet keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge – erhoben, wenn Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB (z.B. Straßen) hergestellt, verbessert oder erweitert wurden.

Gemäß dieser gesetzlichen Regelung hat die Stadt Burg spätestens nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme den besagten Ausgleichsbetrag vom Grundstückseigentümer zu erheben.

Es liegt demzufolge nicht im Ermessen der Stadt Burg, auf die Erhebung des Ausgleichsbetrages zu verzichten.

Zur Erhebung der Ausgleichsbeträge gibt es folgende Verfahrensmöglichkeiten:

1. Erhebung nach Abschluss der Sanierung – per abschließenden Bescheid
2. Erhebung eines Teilbetrages vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme per Vorausleistungsbescheid und folgendem abschließenden Bescheid
3. Erhebung vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen – per freiwilliger Ablösevereinbarung

Der dritte Verfahrensweg – freiwillige Ablösevereinbarung – bringt sowohl für den Betroffenen Eigentümer, als auch für die Stadt Burg folgende **Vorteile**:

1. Dem Eigentümer eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wird die Möglichkeit eingeräumt, mit der Stadt Burg eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Abs. 3 BauGB zu treffen. Die **vorzeitige Ablösung ist freiwillig** und wird zwischen der Stadt Burg und dem Ausgleichsbetragspflichtigen vor Abschluss der Sanierung vereinbart.
2. Im Rahmen einer Ablösevereinbarung ist die Stadt Burg ermächtigt, **individuelle Zahlungsmodalitäten** zu vereinbaren.
3. Die in der Vereinbarung **getroffenen Regelungen** über den vorgezogenen Ausgleichsbetrag sind **endgültig und abschließend**. Das heißt, nach Abschluss der Sanierung fällt kein weiterer Ausgleichsbetrag an. Das bedeutet, auch wenn der Ablösebetrag die später tatsächlich eintretende Werterhöhung unterschreiten sollte, die Stadt Burg keine Nachforderungsansprüche geltend machen kann.
4. Beabsichtigt der Eigentümer im Sanierungsgebiet auf seinem Grundstück Baumaßnahmen durchzuführen, muss er die Unsicherheit über den künftig zu zahlenden Ausgleichsbetrag einkalkulieren. Das kann sich auf die Finanzierung seiner geplanten Investitionen auswirken. Durch die Möglichkeit, mit der Stadt Burg eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages zu treffen, wird das Risiko des Eigentümers als Investor verringert. Er erhält durch diese freiwillige Vereinbarung in einem früheren Verfahrensstadium **Investitions- und Rechtssicherheit**.
5. Als zusätzlichen Anreiz für den frühzeitigen Abschluss einer Ablösungsvereinbarung hat der Stadtrat der Stadt Burg einen **Nachlass** i.H.v. 10 % bei Zahlung im Jahr des Vereinbarungsabschlusses, i.H.v. 8 % im Folgejahr und i.H.v. 5 % im noch darauffolgenden Jahr beschlossen.
6. Die frühzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages per Vereinbarung vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme bevorteilt nicht nur den Ausgleichsbetragspflichtigen bei der Kostenkalkulation, sondern verhilft auch der Stadt Burg zu Einnahmen, die im vollen Umfang, also zu 100 %, für noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen durch die Stadt Burg im Sanierungsgebiet eingesetzt werden müssen.

Bei förmlicher Erhebung per abschließenden Bescheid nach Abschluss der Sanierung muss die Stadt Burg den Ausgleichsbetrag in voller Höhe einziehen und von diesen Einnahmen 1/3 an den Bund und 1/3 an das Land abführen. Damit verbleibt nur noch 1/3 der Einnahmen bei der Stadt zur weiteren Verwendung.

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages erfolgt nach den Vorschriften des § 154 BauGB i.V.m. § 155 BauGB. Demnach muss bei Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung hinreichend genau ermittelt werden.

Das Sanierungsgebiet ist in 19 Zonen eingeteilt worden.

Der Stadt Burg liegen derzeit die zonalen Anfangs- und Endwerte für vier Zonen bewertet vom Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen

Anhalt vor.

Es handelt sich hierbei um die Zone 19 (Zerbster Straße, Kapellenstraße, Deichstraße und teilweise Zerbster Promenade), Zone 9 (Breiter Weg), Zone 17 (Schulstraße) und Zone 7 (teilweise Nordstraße).

Die Differenz zwischen dem Anfangs- und dem Endwert ergibt den Ausgleichsbetrag in EUR/m².

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge wird nur der reine Bodenwert zugrunde gelegt.

Ca. 300 Eigentümer von Grundstücken in den vier bereits bewerteten Zonen wurden von der Stadt Burg Ende Juli 2013 angeschrieben und es wurde ihnen die Möglichkeit geben, bereits vor Beendigung der Maßnahmen eine freiwillige Ablösevereinbarung mit der Stadt Burg abzuschließen und die damit verbundenen Vorteile zu nutzen.

Damit kann ein Beitrag zur weiteren zügigen Umsetzung der Altstadtsanierung geleistet werden.

Gut 40 % der Grundstückseigentümer haben derzeitig bereits von diesem Angebot Gebrauch gemacht.

Folgende **Varianten der vorzeitigen Ablösung** des Ausgleichsbetrages sind den Derzeitig betroffenen Grundstückseigentümern angeboten worden:

1. Bei **Vertragsunterzeichnung bis zum 2. September 2013** (es zählt der Posteingang im Hause der Stadtverwaltung Burg) und **Zahlung des Ablösebetrages bis zum 31. Dezember 2013** (Zahlungseingang auf dem in der Vereinbarung angegebenen Konto) wird ein maximaler **Verfahrensabschlag i.H.v. 10 %** gewährt.
2. Bei **Vertragsunterzeichnung** in der **Zeit vom 3. September 2013 bis 31. Dezember 2013** (es zählt der Posteingang im Hause der Stadtverwaltung Burg) und **Zahlung des Ablösebetrages bis zum 30. November 2014** (Zahlungseingang auf dem in der Vereinbarung angegebenen Konto) wird ein **Verfahrensabschlag i.H.v. 8 %** gewährt.
3. Bei **Vertragsunterzeichnung** in der **Zeit vom 3. September 2013 bis 31. Dezember 2013** (es zählt der Posteingang im Hause der Stadtverwaltung Burg) und **Zahlung des Ablösebetrages bis zum 30. November 2015** (Zahlungseingang auf dem in der Vereinbarung angegebenen Konto) wird ein **Verfahrensabschlag i.H.v. 5 %** gewährt.

Für Fragen stehen Frau Dölle (Tel. 03921/921 542), Frau Klitzke (Tel. 03921/921 551) oder Herr May (Tel. 03921/921 534) zur Verfügung.

Sollten sich betroffene Grundstückseigentümer auch jetzt noch entscheiden, den Ablösebetrag bis zum 31. Dezember 2013 bezahlen zu wollen, erhalten Sie nach vorab geführter Rücksprache mit den o.g. Mitarbeitern auch noch die Möglichkeit kurzfristig den Vertrag zu unterzeichnen und sich die 10 % Verfahrensabschlag zu sichern.