



Hinweise und Antworten zum Thema Ausgleichsbeträge Sanierungsmaßnahme „Burg-Altstadt“ 15. März 2012

Gesetzliche Grundlagen: Baugesetzbuch (nachfolgend BauGB abgekürzt geschrieben)
§§136-164 BauGB, in Burg wird das Besondere Städtebaurecht §§ 152-156a angewendet

Zahlen zur Burger Sanierungsmaßnahme:

Gebietsgröße: 75 ha

Verfahrensbeginn: 1991

Verfahrensende 2021, Teilgebiete könnten ab ca. 2016 per Bescheid entlassen werden

eingesetzte Fördermittel und Eigenanteil der Stadt bis 2015: 52,938 Mio. €

davon bis 31.12.2011 ausgezahlt:

Modernisierung privater Gebäude: 14,726 Mio. €

Grundhafter Ausbau Straßen, Parkplätze, Ihleufer, Spielplätze: 18,415 Mio. €

Abbruch von Bausubstanz 3,210 Mio. €

sonstige Maßnahmen wie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Planungen usw.: 12,100 Mio. €

eingesetzte Fördermittel je m² bis 2015: 52.938.000,00 € : 750.000,00 m² = 70,50 €/m²

Vorteile für Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet:

Steuervorteile für eigene Aufwendungen können zu 100% von der Steuer abgezogen werden gem. § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG)

Fördermittel für eigene Maßnahmen können auf Antrag je nach Mittelverfügbarkeit gewährt werden

Abschlag auf Ausgleichsbetrag möglich

Sanierungsgebiet rückt in Focus für private Investitionen

Vorteile von städtebaulichen Sanierungsgebieten und städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

1990 herrschten in der Stadt und besonders in der Innenstadt erhebliche Missstände, wegen des geplanten industriellen Wohnungsbaus und der nicht ausreichenden Materialien und Handwerkerleistungen für die Sanierung der Bausubstanz, Straßenbau und Auslagerung von Betrieben verbunden mit dem Abbruch der Überbebauung. In einem Untersuchungsbericht wurden die Mängel, nicht ausreichende technische Infrastruktur, schlechte Straßen, schlechte Wohnbedingungen, Überbebauung, Umweltbelastungen, hoher Wohnungsleerstand und störende Gewerbebetriebe festgestellt (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und Maßnahmen zur Beseitigung vorgeschlagen.

Was ist der Ausgleichsbetrag / Was wird ausgeglichen?

Er ist ein anteiliger finanzieller Beitrag zu den hohen Kosten der Sanierungsmaßnahmen die sonst allein von der Allgemeinheit zu tragen wären. (§ 154 Abs.1 BauGB).

Ausgeglichen wird die Erhöhung des Bodenwertes der durch Sanierungsmaßnahmen oder geschaffenes Baurecht (z.B. Bebauungsplan) entstanden ist (§154 Abs. 2 BauGB).

Kann oder muss die Stadt den Ausgleichsbetrag erheben?

Die Stadt ist gesetzlich verpflichtet den Ausgleichsbetrag zu erheben, der Grundstückseigentümer ist in gleicher Weise verpflichtet zu zahlen (§ 154 Abs. 1 Satz 1).

Der sonst bei Baumaßnahmen übliche Straßenausbau- bzw. Erschließungsbeitrag wird im Sanierungsgebiet nicht erhoben. (§154 Abs.1 Satz 3 BauGB)

Entstehen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auch bei sinkenden Bodenrichtwerten?

Ja, da die vielen Einzelmaßnahmen ohne die umfangreiche Förderung nicht in der qualitativen Ausführung und in der Anzahl im Sanierungsgebiet durchgeführt worden wären.

Wer hat die Bodenwertsteigerung ermittelt?

Der Gutachterausschuss, unter Führung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt hat die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt.



Hinweise und Antworten zum Thema Ausgleichsbeträge Sanierungsmaßnahme „Burg-Altstadt“ 15. März 2012

Wer berechnet die Höhe des Ausgleichsbetrages?

Auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ermittelt die Stadt Burg den Ausgleichsbetrag.

Ich habe keine Fördermittel erhalten muss ich trotzdem bezahlen?

Ja, letztlich hat auch der Eigentümer der an seinem Objekt keine Baumaßnahmen vorgenommen hat, von der Aufwertung der Umgebung durch die Sanierung profitiert.

Ausgleichsbetragserhebung per Bescheid oder Ablösevereinbarung? per Bescheid:

Verwaltung setzt den Betrag fest, keine Verfahrensabschlüsse, Verwaltungsakt mit Widerspruchsrecht, 2/3 der Mittel fließen an Bund und Land ab, die Stadt kann über 1/3 nach Bedarf verfügen

Ablösevereinbarung:

beiderseitiges Einvernehmen nötig, Nutzung von Verfahrensabschlüssen, Mittel werden zu 100% wieder im Gebiet eingesetzt
abschließend und keine Nacherhebung,

Wie hoch ist der Ausgleichsbetrag für mich?

Eine Orientierung ist die ermittelte Bodenwerterhöhung durch den Gutachterausschuss. Davon können in der freiwilligen Phase (Ablösevereinbarung) Verfahrensabschlüsse abgezogen werden, je nach Zahlungstermin. Das kann nur individuell gerechnet werden. Vertraglich vereinbarte Ordnungsmaßnahmen können ebenfalls abgezogen werden.

Wer muss den Ausgleichsbetrag bezahlen?

Der Ausgleichsbetrag ist von dem Grundstückseigentümer oder Miteigentümer (Miteigentümeranteil) zu zahlen.

Wo erfahre ich mehr?

Internetseite der Stadt Burg www.stadt-burg.de
Stadtverwaltung Burg, In der Alten Kaserne 2, Zimmer 209, Frau Dölle (Tel.: 03921 921542) oder
Zimmer 218, Herr May (Tel.: 03921 921534)

Wann kann ich zahlen?

Genauere Angaben können erst im 4. Quartal 2012 mitgeteilt werden, wenn die Ermittlung durch den Gutachterausschuss abgeschlossen ist.

Wann liegen alle Werte vor?

Die Stadt erwartet die letzten Werte zur sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung vom Gutachterausschuss zum Ende 2012.

Sind Ausgleichsbeträge auf die Miete umlegbar?

Als beitragsähnliche Abgabe kann der Ausgleichsbeitrag nicht auf die Miete umgelegt werden.