

AUSGEWÄHLTE MASSNAHMEN, DIE MIT STÄDTEBAUFÖRDERMITTELN REALISIERT WURDEN

- Schulplatz
- August-Bebel-Straße 1. bis 3. BA
- Neuer Markt
- Fischbänkenstraße
- Lazarettstraße
- Kommunikation 7. bis 10. BA
- Schulzenstraße
- Wallstraße
- Spielplätze Altstadt
- Instandsetzung Stadtmauer 4. bis 11. BA
- Bislang 93 Gebäudesanierungen und 325 „Klein-teilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes“



SCHWERPUNKTE DER NÄCHSTEN JAHRE

- Friedrich-Engels-Straße
- Karl-Marx-Straße (weitere Bauabschnitte)
- Schinkelstraße (Bauabschnitte)
- Kommunikation (weitere Bauabschnitte)
- Weitere Gebäudesanierungen

VERFAHRENSABSCHLAG

Möglichst frühzeitig möchte die Stadt Einnahmen aus der Ablösung von Ausgleichsbeträgen für die noch anstehenden Aufgaben einplanen können. Aus diesem Grund werden den Grundstückseigentümern abgezinsten Verfahrensabschlüsse bei Abschluss einer Vereinbarung angeboten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu mit Beschluss vom 08.11.2010 für den Abschluss von Vereinbarungen einen Abzinsungssatz in Höhe von 3,70 % bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme festgelegt. Der Abschlag beträgt vorbehaltlich der bei Abschluss der Vereinbarung vorgenommenen Berechnung z. B.

bei Vertragsabschluss	bis 31.12.2010	19,60 %
	bis 31.12.2011	16,63 %
	bis 31.12.2012	13,53 %
	bis 31.12.2013	10,34 %
	bis 31.12.2014	7,02 %
	bis 31.12.2015	3,58 %

Anträge erhalten Sie bei den nachfolgend angegebenen Ansprechpartnern oder als Download auf der Internetseite der Fontanestadt Neuruppin (www.stadtneuruppin.de).

Beratung:



Fontanestadt Neuruppin
Amt für Projektumsetzung
Karl-Liebknecht-Straße 33/34, 16816 Neuruppin
Tel.: +49.3391.355.738, Fax: +49.3391.355.788
Ansprechpartnerin: Frau Weber
E-Mail: sylvia.weber@stadtneuruppin.de



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Fischbänkenstraße 8, 16816 Neuruppin
Tel.: +49.3391.6527.17, Fax: +49.3391.6527.15
Ansprechpartner: Herr Bake
E-Mail: michael.bake@dsk-gmbh.de

Dieses Informationsblatt wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Fontanestadt Neuruppin gefördert (November 2010).

STADT INFO

STADTERNEUERUNG ALTSTADT NEURUPPIN

AUSGLEICHSBETRÄGE ZUR SANIERUNG ...



... UND IHRE VORZEITIGE ABLÖSUNG

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neuruppin vom 01.11.1990 zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde der Startschuss für die städtebauliche Erneuerung der historischen Ortsmitte vollzogen. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“ wurde am 25.01.1995 rechtskräftig. Seit dem Jahr 1991 hat sich die historische Altstadt für jeden unübersehbar verändert. Sie ist schöner und attraktiver geworden. Grundstückseigentümer und Einwohner profitieren von den Verbesserungen im Gebäudebestand sowie der Umgestaltung und Aufwertung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Stadtverwaltung und Sanierungsträger möchten nun die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet aktuell zum Thema „Ausgleichsbeträge und ihre vorzeitige Ablösung“ informieren.

WAS SIND AUSGLEICHSBETRÄGE?

Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stellen einen Kostenbeitrag der Grundstückseigentümer an den Aufwendungen der Sanierung dar. Der Ausgleichsbetrag entspricht dem Teil, der durch die Sanierungsmaßnahme herbeigeführten Bodenwerterhöhung ihrer Grundstücke. Die tatsächlich aufgewendeten Kosten liegen viel höher. Sie werden insbesondere durch die öffentliche Hand, d. h. die Allgemeinheit getragen. Bereits zu Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden die Grundstückseigentümer auf die spätere Erhebung der Ausgleichsbeträge hingewiesen. Die Beteiligung der Eigentümer ergibt sich zum einen aus der Verpflichtung des Baugesetzbuches und zum anderen auch aus dem Grundgesetz, das in seinem Artikel 14 privates Eigentum nicht nur mit Rechten, sondern auch mit Pflichten verbindet.



Eine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer stellen die Ausgleichsbeträge nicht dar, da innerhalb des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“ für die Dauer der Sanierungsmaßnahme die sonst üblichen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB sowie die Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz nicht erhoben werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 153 – 155 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (Wert V)
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge vom 08.11.2010

WIE WIRD DIE HÖHE DES AUSGLEICHSBETRAGES FESTGESTELLT?

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Die zonalen Anfangs- und Endwerte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2009 auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens nach den §§ 13 und 14 der Wertermittlungsverordnung ermittelt. Im Jahr 2010 erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss eine Fortschreibung der zonalen Anfangs- und Endwerte durch den Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dr. Herbert Sattler. Die Berechnung des Ausgleichsbetrages wird grundstücksbezogen auf der Grundlage der jährlich fortzuschreibenden Anfangs- und Endwerte sowie unter Berücksichtigung zulässiger Anrechnungen nach § 155 Abs. 1 BauGB vorgenommen.



WIE KANN DER AUSGLEICHSBETRAG DURCH VORZEITIGE ABLÖSUNG REDUZIERT WERDEN?

Der Ausgleichsbetrag wird in der Regel fällig, nachdem die Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet abgeschlossen ist. Dann erlässt die Stadt für jedes Grundstück im Gebiet einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrages. Derzeit geht die Stadtverwaltung davon aus, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Jahr 2016 abgeschlossen wird.

Raschere Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer bietet die frühzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages durch den Abschluss einer freiwilligen Vereinbarung mit der Stadt. Mit der dort vertraglich festgelegten und sofort zu entrichtenden Ablösesumme entfällt eine spätere formelle Forderung des Ausgleichsbetrages durch die Stadt.

DIESE VORTEILE HAT DIE VORZEITIGE ABLÖSUNG FÜR DIE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER ...

- **Ersparnis durch Abzinsung**
Die Stadt kann ihren Grundstückseigentümern bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages einen Abschlag über die Abzinsung einräumen. Damit lässt sich der zu zahlende Betrag deutlich reduzieren.
- **Rechtssicherheit**
Da die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages einen verbindlichen Vertragsschluss zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer darstellt, gilt die Zahlungsverpflichtung als endgültig erfüllt, auch wenn zukünftig weitere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erzielt werden.
- **Steuervorteil**
Der Ausgleichsbetrag kann bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen steuerlich geltend gemacht werden. Hierzu stellt die Stadt auf Antrag eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus. Die abschließende Prüfung und Festlegung liegt beim Finanzamt.
- **Zeitgewinn für die persönliche Finanzplanung**
Der Grundstückseigentümer kann sofort kalkulieren, welche Kosten aus der Sanierung noch auf ihn zukommen. Aktuell zur Verfügung stehende Mittel (z. B. aus Bausparverträgen, Erbschaften usw.) lassen sich sinnvoll nutzen. Bei einer Darlehensfinanzierung des Ablösebetrages können die derzeit günstigen Zinsverhältnisse auf dem Kapitalmarkt genutzt werden. Es kann eine Ratenzahlung vereinbart werden.

... UND FÜR DIE STADT

Geldmittel, die die Stadt aus der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge einnimmt, müssen nicht - wie bei der formellen Festsetzung von Ausgleichsbeträgen - anteilig an das Land abgeführt werden. Sie stehen vielmehr sofort der Stadt für weitere Investitionen im Sanierungsgebiet zur Verfügung.

