

Sanierungsbrief Nr. 12

Mai 2014

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“!

Im August 2013 habe ich Ihnen zuletzt zum Thema der **vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen** geschrieben (Sanierungsbrief Nr. 11). Nach Fertigstellung des städtebaulichen Rahmenplans zur Bestimmung der Sanierungsziele und der Bestimmung der Endwerte durch den Gutachterausschuss liegen nun alle Voraussetzungen für den Abschluss einer Ablösevereinbarung für Ihr Grundstück vor.

Hierzu möchte ich Sie gern noch einmal kurz informieren:

1. Jeder Grundeigentümer im Sanierungsgebiet (auch Eigentümer von Eigentumswohnungen) hat nach Abschluss der Sanierung einen **Ausgleichsbetrag** an die Stadt zu zahlen (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Durch den Ausgleichsbetrag wird der Wertzuwachs „abgeschöpft“ (ausgeglichen), den Ihr Grundstück nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme gewonnen hat.
2. Der Wertzuwachs ergibt sich aus der Differenz zwischen **Anfangswert** (= Bodenrichtwert, wenn die Durchführung der Stadtsanierung nicht beabsichtigt und nicht durchgeführt worden wäre) und **Endwert** (= Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Neuordnung im Sanierungsgebiet entsprechend der Sanierungsziele und -maßnahmen).

Der Gesetzgeber hat den Städten auch die Möglichkeit gegeben, die Zahlung von Ausgleichsbeträgen vorzeitig zuzulassen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die **vorzeitige Zahlung des Ausgleichsbetrags** – kurz Ablösung genannt – bietet verschiedene **Vorteile**, die ich kurz aufzählen möchte:

Der Ablösebetrag ist im Vergleich zum Ausgleichsbetrag geringer, weil er abgezinst gewährt wird. Hierzu biete ich Ihnen folgende **Abschläge** bei vollständiger Zahlung in dem entsprechenden Jahr an:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Weitere Laufzeit in Jahren	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
Abzinsung (Abschläge) gesamt (%)	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2	0	0

Der Ausgleichsbetrag wird nach Abschluss der Sanierung mit einem Bescheid angefordert und ist innerhalb eines Monats zu zahlen. Über die Zahlung des Ablösebetrages schließen Sie auf **freiwilliger Basis** eine Vereinbarung mit der Stadt ab, in der Sie auch die Ratenhöhe bestimmen können.

Bei unvorhergesehenen Ereignissen, wie z. B. Krankheit oder Arbeitslosigkeit, können Sie von der Ablösevereinbarung **zurücktreten**. Der bis dahin gezahlte Betrag wird dann auf den später zu zahlenden Ausgleichsbetrag mit angerechnet.

Ein **Beispiel**:

Ihr Grundstück hat eine Größe von 500 m² und liegt in einer Bodenrichtwertzone mit einem Anfangswert von 18,00 €/ m² und einem Endwert von 21,00 €/ m². Der Ausgleichsbetrag beträgt damit 3,00 €/ m² Grundstücksfläche. Für Ihr Grundstück wäre insgesamt ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 1.500,00 € zu zahlen (500 m² x 3,00 €/ m²).

- Sie entscheiden sich, den Ausgleichsbetrag z. B. vollständig im Jahr 2014 abzulösen, und erhalten einen Abschlag von 20 Prozent. Der Ablösebetrag für Ihr Grundstück beläuft sich damit auf 1.200,00 € (500 m² x 2,40 €/ m²).
- Alternativ wollen Sie z. B. Ihre Goldene Hochzeit feiern und möchten erst im Jahr 2016 den Ausgleichsbetrag vollständig ablösen. In diesem Fall erhalten Sie einen Abschlag von 16 Prozent auf den Ausgleichsbetrag. Der Ablösebetrag beläuft sich dann auf 1.260,00 € (500 m² x 2,52 €/ m²).

Auf Ihren Wunsch hin sind auch **Ratenzahlungen** möglich, die von Ihrem Konto eingezogen werden können. Auf diese Weise können Sie auch bei geringem Einkommen die Ablösung des Ausgleichsbetrages gut meistern. Um den Verwaltungsaufwand in Grenzen zu halten, beträgt die **Mindestrate** 25,00 € pro Monat.

Doch auch die Stadt (und damit wiederum Sie) profitiert von der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages, denn die Einnahmen müssen wieder im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Vielleicht schaffen wir es auf diese Weise, die Finanzierung zur Neugestaltung des Leninplatzes abzusichern?

Wo aber können Sie nun die **Bodenrichtwertkarte mit den Endwerten** einsehen? Derzeit geht das nur im Rathaus der Stadt Könnern bei Herrn Lösel (Zimmer 11. Rufen Sie Herrn Lösel doch kurz an und verabreden Sie einen Termin (034691 / 515-105). Voraussichtlich ab April 2015 sind die Endwerte dann auch im Internet einsehbar. Den Link hierzu gebe ich Ihnen rechtzeitig bekannt.

In den nächsten Wochen erhalten Sie eine **schriftliche Einladung** für ein persönliches Gespräch mit der Stadt und dem Sanierungsträger SALEG mbH. Hier sollen alle Ihre noch offenen Fragen zum Thema „Ablösung von Ausgleichsbeträgen“ beantwortet werden und (ganz auf Ihre persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten) die Voraussetzungen für den Abschluss einer Ablösevereinbarung für Ihr Grundstück geklärt werden. Wenn Sie an dem genannten Termin nicht erscheinen können, teilen Sie bitte rechtzeitig einen Ersatztermin mit. Zur weiteren Information können Sie eine Musterablösevereinbarung auf der Internetseite der Stadt (<http://www.stadt-koennern.de/cms/index.php/de/>) unter der Rubrik „Stadtsanierung“ einsehen oder eine Kopie der Mustervereinbarung aus dem Rathaus mitnehmen (Herr Lösel, Zimmer 11). Sollten sich im Vorfeld Fragen ergeben, stehen Ihnen Herr Lösel von der Stadt (034691 / 515-105) und Herr Gilbert von der SALEG (0345 / 20516-35) gern zur Verfügung.

Ihr

Rainer Sempert
Bürgermeister