

Antworten auf die Fragen der Volksstimme-Redaktion vom 20.9.2012

1. Die Stadtsanierung ist noch nicht abgeschlossen. Warum soll ich jetzt schon bezahlen?

Die Zahlung der Ausgleichsbeträge ist unumgänglich (§ 154 Baugesetzbuch). In der freiwilligen Phase ist der Zahlungstermin frei wählbar. So kann der Eigentümer sicherer planen und kalkulieren. Mit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages kommt dem Eigentümer zudem die Vergünstigung eines Verfahrensabschlages zu Gute.

2. Warum wurde ich nicht eher über die Zahlung informiert?

Informationen über eine spätere Erhebung von Ausgleichsbeträgen wurden zu Beginn der Stadtsanierung auf breiter Ebene gegeben. Weiterhin wurde an die Thematik auf Anwohnerversammlungen zu anstehenden Straßenbaumaßnahmen erinnert. Zudem wurden die Grundstückseigentümer schriftlich auf die Eintragung eines „Sanierungsvermerkes“ im Grundbuch hingewiesen. Dieser Vermerk führte zu unzähligen Aufklärungsgesprächen. Seit etwa zwei Jahren wurde die Information durch eine Vielzahl von Einzelgesprächen forciert. Mit dem Stadtratsbeschluss zur Gewährung von Verfahrensabschlagen wird der „Startschuss“ für das Erhebungsverfahren inkl. umfassender Aufklärung gegeben.

3. Warum möchte die Stadt Rabatt auf die Abgabe geben?

Verfahrensabschlage (Rabatte) sind zu Beginn des Verfahrens zulässig. Die Abschlage verringern die Belastung der Eigentümer, bringen das Verfahren in Gang und geben der Stadt die Möglichkeit, bereits im Folgejahr im Sinne der Zielsetzung weitere Investitionen im Sanierungsgebiet zu tätigen.

4. Was passiert, wenn der Stadtrat am Donnerstag gegen die Vorlage stimmt?

Wenn der Stadtrat gegen die Vorlage stimmen würde, sind die Ausgleichsbeträge ohne Verfahrensabschlag (Rabatt) zu erheben.

5. Gibt es eine Möglichkeit, gar nicht zu bezahlen?

Das Baugesetzbuch sieht einen Erlass von der Zahlungsverpflichtung nicht vor. Ratenzahlung ist hingegen möglich. In der freiwilligen Phase auch ohne Zinsen.

6. Wie hoch werden die Ausgleichsbeträge für mein Grundstück? (zwei Beispiele mit konkreten Zahlen)

Je zentraler das Grundstück gelegen, desto höher ist in der Regel der Ausgleichsbetrag. So liegen die Werte z.B. im Bereich Feldstraße bei 1,- €/m², im Heideviertel bei 5,- €/m², in der oberen Breiten Straße (FGZ) bei 15,- €/m².

7. Warum muss ich bezahlen, auch wenn ich schon den aktuellen Marktpreis für mein Grundstück und mein Haus bezahlt habe?

Laut Baugesetzbuch ist zahlungsverpflichtet, wer zum Zeitpunkt der Erhebung Eigentümer des Grundstückes ist. Beim Abschluss von Grundstückskaufverträgen weist der Notar auf die Problematik hin.

8. Kann mein Vermieter die Kosten, die er an die Verwaltung überweist, auf mich und andere Mieter umlegen?

Da es sich um eine einmalige grundstücksbezogene Zahlung handelt, ist eine direkte Umlage auf die Miete nicht zulässig.

9. Wer ist eigentlich auf die Idee gekommen, bei dem Projekt Stadtsanierung teilzunehmen?

Die Idee auch in Wernigerode eine Stadtsanierung durchzuführen, liegt bei den weit überwiegenden Vorteilen für alle Beteiligten auf der Hand. Der Wernigeröder Stadtrat hat die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes am 31.3.1993 einstimmig beschlossen. Seit dem sind über 40 Mio. € Fördermittel in die Altstadt geflossen. Zuzüglich des städtischen Anteils konnte so über einen Kostenrahmen von ca. 60 Mio. € verfügt werden.

10. Warum soll ich für das ganze Grundstück bezahlen und nicht nur für die straßenangrenzenden Meter?

Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grund und Bodens, der durch die Stadtsanierung erreicht wurde. Maßstab kann also nur die Grundstücksfläche sein.

11. Kann der Stadtrat etwas gegen die Erhebung tun?

Die Bestimmungen des Baugesetzbuches können durch den Stadtrat nicht ausgehebelt werden.

12. Wie sieht es in anderen Kommunen (Quedlinburg/Goslar/Ilseburg) aus?

Jede Kommune, die ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt hat, ist zur Erhebung der Ausgleichsbeträge gesetzlich verpflichtet. Der Zeitpunkt des Beginns der Erhebung ist abhängig vom Fortschritt der Gesamtmaßnahme und sollte ca. 5 Jahre vor Abschluss dieser Gesamtmaßnahme eingeleitet werden.

13. Warum treibt die Stadt das Geld ein, wenn die Stadtsanierung doch ein Projekt des Landes/Bundes ist?

§ 154/1 Baugesetzbuch sieht vor, dass die Ausgleichsbeträge an die Gemeinde zu entrichten sind. Folglich ist das Verfahren durch die Gemeinde (Stadt) zu betreiben. Würde die Stadt nicht aktiv, droht ein Ersatzvornahmeverfahren. Bei diesem Verfahren werden die Mittel jedoch abgeführt, und können nicht mehr im Wernigeröder Sanierungsgebiet eingesetzt werden.