

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Büro für Stadterneuerung
Burgstraße 6a (Speicher)
17438 Wolgast
Tel. 03836/202883
Telefon Büro Greifswald:
03834/7973-0

WOLGAST

ERHALTEN ERGÄNZEN GESTALTEN

Sanierungszeitung
Ausgabe Nr. 12
Februar 2009

Verändert sich

Liebe Bürgerinnen und Bürger,



mit der Sanierung der Wolgaster Altstadt (und Wolgast Nord) werden wir auch im Jahr 2009 weiter vorankommen. In diesem Jahr ist geplant die Sanierung der Wasserstraße abzuschließen.

Ende 2008 sind für drei weitere Zonen im Sanierungsge-

biet die Bodenendwerte ermittelt worden. Die Stadt Wolgast bietet in diesen Zonen wiederum die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge, damit können die Eigentümer bis zu 20% sparen und wir können die vorzeitig gezahlten Beträge (und nur diese) wieder in unserem Sanierungsgebiet einsetzen.

Auch für die Zonen, in denen die Bodenwerte bereits in den vergangenen Jahren festgestellt wurden, sind weiterhin attraktive Rabatte möglich. Um Ihnen einen Überblick über die aktuell möglichen Einsparungen in allen ermittelten Zonen zu geben, haben wir in dieser Sanierungszeitung nochmals alle Zonen und den Stand der Rabattstufen dargestellt.

Ein weiteres Thema in Wolgast bleibt die zukünftige Nutzung der Schlossinsel. Im Dezember 2008 sind archäologische Grabungen durchgeführt worden um festzustellen, ob noch Reste der Schlossanlage nachweisbar sind. Es hat sich gezeigt, dass trotz der industriellen Bebauung der vergangenen Jahrzehnte noch einiges an historischer Substanz gefunden werden konnte.

Vielleicht hatten Sie keine Gelegenheit an den Veranstaltungen zur Vorstellung des Grabungsberichtes teilzunehmen. In dieser Sanierungszeitung zeigen wir einen kleinen Ausschnitt der Funde und Ergebnisse. Jetzt können wir gemeinsam überlegen, wie wir mit diesem Erbe umgehen. Welche Nutzung ist auf der Schlossinsel denkbar?

Was wünschen sich die Wolgaster Bürgerinnen und Bürger und – sind die Ideen auch realisierbar? Wir freuen uns weiterhin über Ihre Vorschläge.

Ihr Bürgermeister



Stefan Weigler



Die Bodenwerte für weitere Zonen sind ermittelt – sparen Sie bis zu 20% ...

Näheres erfahren Sie auf den Seiten 2 + 3



Sparen mit vorzeitiger Ablösung der Ausgleichsbeträge

Das städtebauliche Sanierungsverfahren dient der Verbesserung und Verschönerung der Wolgaster Innenstadt. Im Rahmen dieses Verfahrens werden z. B. Straßen und Plätze saniert und umgestaltet. Für private Eigentümer von Gebäuden im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit, Fördermittel für Sanierungsarbeiten zu beantragen.

Nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) haben Eigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Die Stadt Wolgast ist zur Erhebung dieser Ausgleichsbeträge verpflichtet, im Gegenzug werden keine Ausbaubeiträge erhoben.

Die Ausgleichsbeträge dienen – allerdings nur in sehr geringem Maße – dazu, die im Ort vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren. Schätzungen zufolge werden durch Ausgleichsbeträge nur ca. 3% der öffentlichen Investitionen, die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme in das Sanierungsgebiet geflossen sind, refinanziert.

Wie werden die Ausgleichsbeträge ermittelt?

Der unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ostvorpommern ermittelt den Bodenwert vor Beginn und nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in einem Sanierungsgebiet. Für weitere 3 Zonen im Sanierungsgebiet „Wolgast-Innenstadt“ (siehe gelb markierte Flächen in der Karte) ist der sogenannte Anfangswert und der Endwert des Bodens ermittelt worden. Die Differenz zwischen dem Anfangswert des Bodens (vor der Sanierung) und

dem Wert des Bodens (nach der Sanierung) ist der Ausgleichsbetrag.

Ein Ausgleichsbetrag ist von den Eigentümern zu entrichten, wenn sich der Bodenwert des Grundstückes durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gesteigert hat. Sofern dies nicht der Fall ist, oder falls die Werterhöhung unterhalb von „Bagatellgrenzen“ liegt, sind keine Zahlungen zu leisten. Die Bebauung des Grundstückes spielt dabei keine Rolle. Es wird ausschließlich der Wert des Bodens festgestellt.

Sofern Sie auf Ihrem Grundstück Abbrüche oder ähnliches (so genannte Ordnungsmaßnahmen) durchgeführt haben, die nicht bezuschusst wurden, können Sie

unter bestimmten Voraussetzungen die Kosten auf den Ausgleichsbetrag anrechnen lassen. Voraussetzung ist unter anderem, das Sie mit der Stadt eine schriftliche Vereinbarung über die Maßnahme geschlossen haben und



■ Zonen 1.5, 1.12, 1.13 ■ Zonen 1.7, 1.9, 1.1 ■ Aktuelle Zonen 1.6, 1.10, 1.17

die Leistungen zum Erfolg der Sanierung beigetragen haben. Die Erstattung der nachgewiesenen Kosten erfolgt jedoch höchstens in Höhe der zu zahlenden Ausgleichsbeträge. Höhere Kosten werden nicht erstattet.

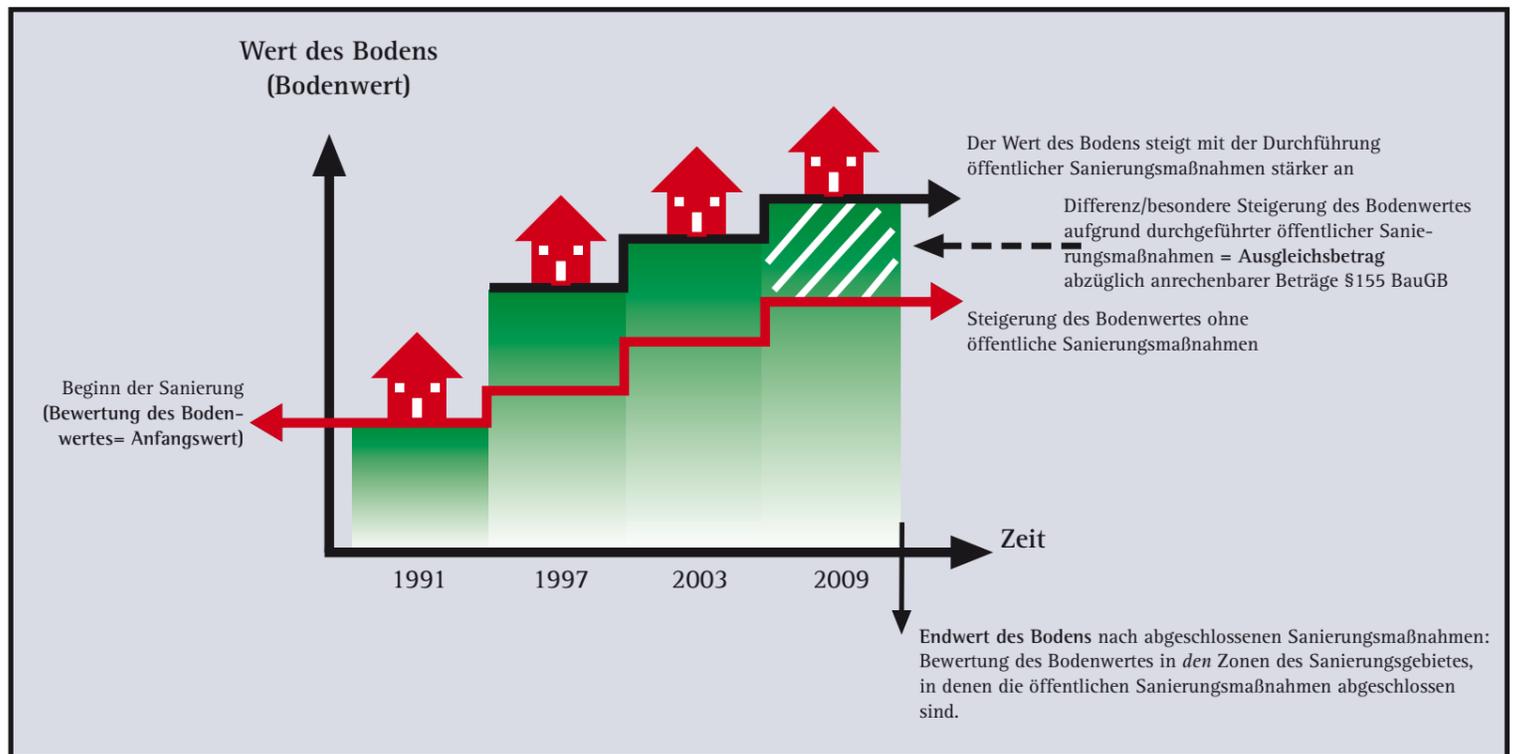
Für welche Zonen sind die Anfangs- und Endwerte bereits ermittelt worden?

Bisher sind im Sanierungsgebiet „Wolgast-Innenstadt“ für neun Zonen die Anfangs- und Endwerte ermittelt worden, die ersten drei Zonen im Jahr 2006 (im Plan hellgrün), drei weitere Zonen im Jahr 2007 (im Plan dunkelgrün) und Ende 2008 die aktuellen drei Zonen (im Plan Gelb markiert). Für die Eigentümer in diesen Zonen kommt die vorzeitige Ablösung in Frage. Zur Wahrung der Frist einer Rabattstufe in den genannten Zonen ist der termingerechte Eingang der Bereitschaftserklärung entscheidend.

Wie hoch ist mein Rabatt?

Je früher die Ausgleichsbeträge bezahlt werden, umso höher ist der Rabatt der den Eigentümern gewährt werden kann. Aber auch für die ersten Zonen aus dem Jahr 2006 sind noch attraktive Rabatte möglich. Das „kleine Sparschwein“ auf der Karte zeigt Ihnen die aktuellen Konditionen aller bewerteten Zonen.

Bei allen Fragen zu den Rabattstufen, oder den Ausgleichsbeträgen allgemein, wenden Sie sich gern an die genannten Ansprechpartner, die Ihnen genaue Auskünfte und Hilfestellung geben können.



Ihr Grundstück liegt in einer Zone die noch nicht bewertet wurde?

Wie die Karte zeigt, sind noch nicht alle Zonen bewertet worden. Alle Eigentümer im Sanierungsgebiet werden informiert, sobald die Anfangs- und Endwerte für ihr Grundstück festgestellt wurden, so dass auch sie die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung mit den Rabatten nutzen können.

Sind meine Zahlungen steuerlich relevant?

Soweit die Zahlung der Ausgleichsbeträge vom Finanzamt nicht als Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingestuft werden, können Ausgleichsbeträge als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgesetzt werden. Dem zuständigen Finanzamt wird dafür die „Bescheinigung der Gemeinde über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösebeiträge“ vorgelegt. Bitte betrachten Sie diesen Hinweis als erste unverbindliche Information und besprechen Sie sich mit ihrem Steuerberater.

Zahlung der Beiträge / Vorteile der frühzeitigen Ablösung

Die Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung (in 5-7 Jahren) per Bescheid an die Eigentümer erhoben. Bei vorzeitiger Ablösung (Zahlung) der Beiträge (das ist möglich, sobald die Anfangs- und Endwerte für ihr Grundstück ermittelt wurden) werden Rabatte auf den Ausgleichsbetrag gewährt. In diesem Fall schließen sie einen Vertrag mit der Stadt über die vorzeitige Ablösung und erhalten den entsprechenden Rabatt (siehe die Grafik mit dem Sparschwein).

Neben der geringeren Zahlung für den Eigentümer (bis zu 20 % sparen!) hat auch die Stadt Wolgast ein großes Interesse daran, dass die Beiträge von den Eigentümern frühzeitig gezahlt werden und nicht erst nach Abschluss der Sanierung. Denn alle vorzeitig gezahlten Beiträge (und nur diese) fließen direkt in neue Sanierungsmaßnahmen in Wolgast (lt. gesetzlicher Bestimmung ausschließlich in Sanierungsmaßnahmen). Die nach Abschluss der Sanierung gezahlten Ausgleichsbeträge müssen dagegen an das Land abgeführt werden!

Stadt Wolgast

Bauamt:
Burgstraße 6
17438 Wolgast

SG Bauverwaltung
SB Herr Bräsel

Telefon: 03836/251-172
Fax: 03836/251-4172
E-Mail:
eckard.braesel@wolgast.de

Sanierungsträger

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Herr Stahl/Frau Mittelstädt

Sanierungsbüro Wolgast:

Burgstraße 6a (Speicher) • 17438 Wolgast
Telefon: 03836/202883 • Fax: 03836/202882
E-Mail: KStahl@baubeconstadtsanierung.de
E-Mail: DMittelstaedt@baubeconstadtsanierung.de

Sprechstunde: nach Vereinbarung

Geschäftsstelle Greifswald:
Lange Straße 1/3 • 17489 Greifswald
Telefon: 03834/7973-0 • Fax: 03834/7973-43

Archäologische Untersuchungen auf der Wolgaster Schlossinsel



1.



2.

1. Historische Ansicht auf Wolgast
2. Lage des ehemaligen Herzogsschlusses auf der Schlossinsel, umgezeichnet und verändert nach Poggensee (2002)
3. Übersichtsfoto der Grabungen (12/2008)

Die Geschichte Wolgasts ist über Jahrhunderte eng mit dem pommerschen Herzogshaus verbunden, das hier in einem Schloss auf der Insel im Peenestrom residierte. Das architektonisch bedeutende Renaissanceschloss verfiel nach dem Aussterben des pommerschen Greifengeschlechts im 17. Jahrhundert zusehends, so dass im 19. Jahrhundert nur noch Ruinen davon standen. Die Ruinen des Herzogsschlusses auf der Wolgaster Schlossinsel wurden dann in der Mitte des 19. Jahrhunderts abgebrochen und, wie historische Überlieferungen berichten, sind auch die Fundamente zur Baustoffgewinnung ausgegraben worden. Seit dieser Zeit war das Gelände bis in die 1990er Jahre ein Industriestandort, der mit den dort errichteten Bauwerken seine Spuren im Boden hinterlassen hat.

Da nicht bekannt war, ob noch Reste der Grundmauern des Schlosses vorhanden sind und inwieweit die Industriebebauung des 19. und 20. Jahrhunderts die historische Substanz des Denkmals zerstört hatten, sollten diese Fragen durch eine archäologische Grabung geklärt werden.

Die Arbeiten wurden durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 1. bis 12. Dezember 2008 auf der Wolgaster Schlossinsel durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet betrug 6000 qm, von die-



3.

ser Fläche sind 180 qm untersucht worden. Dazu wurden an siebzehn Stellen entlang des vermuteten Verlaufes der ehemaligen Schlossmauern Suchschnitte angelegt.

Die Untersuchungsergebnisse

Die archäologischen Untersuchungen haben erste substantielle Hinweise über die Lage einzelner Baukörper, den Erhaltungszustand der Schlossmauern sowie des Bodendenkmals insgesamt geliefert. Die Abbrucharbeiten des



4.

19. Jahrhunderts sowie die Industriebauten des 19./20. Jahrhunderts haben tiefe Spuren in den Fundamenten des Schlosses hinterlassen. Außer den stark gestörten Fundamenten des pommerschen Herzogsschlusses konnten auch ältere Schichten des

slawischen Burgwalles nachgewiesen werden.

Da es von der Schlossanlage einige historische Pläne (Aufmaß im Landesarchiv Greifswald von 1842, Zeichnung von Johann Gottfried Quistorp von 1807, Plan vom Militärvermesser Johann Fahrnow aus dem Jahr 1676) gibt, wurde versucht, die aufgefundenen Mauerreste mit diesen in Deckung zu bringen. Die genannten Pläne zeigen die Gebäudestruktur der Schlossanlage jedoch sehr unter-



5.

schiedlich. Einzelne Räume liegen zwar in Deckung, die Winkel der einzelnen Gebäudeteile weichen aber teilweise erheblich von einander ab. Die aufgefundenen Mauerwerke ließen sich am ehesten in den Quistorp Plan von 1807 einpassen.

4. Mecklenburgischer Schilling von 1624
5. Preußischer Groschen von 1841
6. Schnitt 5 | Feldsteinkeller 19. Jahrhundert mit Fundamentrest vom Schloss
7. Schnitt 13 | Treppenturm in der nördlichen Kellermauer des Ostflügels
8. Schnitt 5 | Kellerpflaster, Westflügel des Schlosses
9. Schnitt 15 | Keramik aus den jungslawischen Kulturschichten



6.



7.



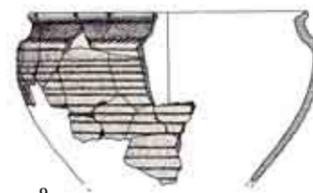
8.

Resümee

Insgesamt haben die punktuellen archäologischen Untersuchungen gezeigt, dass sich trotz der Veränderungen durch die intensive industrielle Nutzung des Geländes große Teile des Bodendenkmals in einem guten und schützenswerten Zustand befinden und Antworten auf verschiedene Fragen der Wolgaster Stadtgeschichte bereithalten.

Texte/Bildmaterial (Auszüge des Grabungsberichtes) mit freundlicher Genehmigung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, Schwerin.

Copyright: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege. Nachdruck, Speicherung und Vervielfältigung nur mit deren Genehmigung.



9.

