



ORTSMITTE VON SCHLEDEHAUSEN

Erläuterungen zu Städtebauförderung und Sanierungsverfahren

Ortschaftsversammlung am 16.01.2023

Katrin Soffner | Bernd Caffier



ORTSMITTE VON SCHLEDEHAUSEN

Ziel:

**Aufnahme in das Programm
der Städtebauförderung**

AGENDA

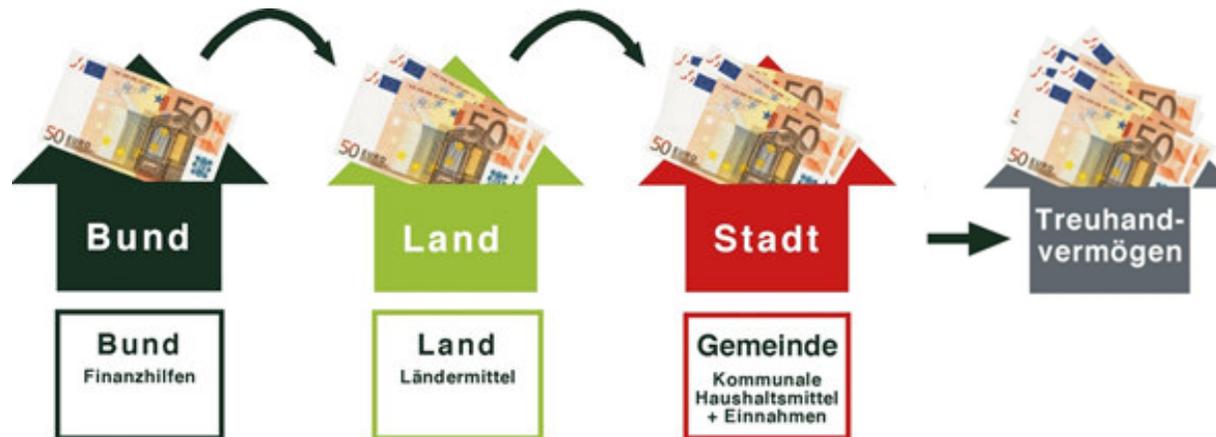
1. Städtebauförderung in Niedersachsen – Programm „Lebendige Zentren“
2. Auswirkungen, Rechte und Pflichten im Sanierungsgebiet
3. Förderung privater Maßnahmen

ORTSMITTE VON SCHLEDEHAUSEN

1. Städtebauförderung in Niedersachsen – Programm „Lebendige Zentren“
2. Auswirkungen, Rechte und Pflichten im Sanierungsgebiet
3. Förderung privater Maßnahmen

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN NIEDERSACHSEN

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung!



$$\frac{1}{3} \text{ Bund} + \frac{1}{3} \text{ Land} + \frac{1}{3} \text{ Gemeinde} + \text{Einnahmen} = \text{Treuhandvermögen}$$

Grundsatz der Nachrangigkeit: Einnahmen, andere Förderprogramme, Wohnraumfördermittel, etc.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN NIEDERSACHSEN

- 1. Jährliche Programmanmeldung, unterjährige Mittelabrufe, Verwendungsnachweise**
- 2. Förderung öffentlicher Investitionen**
- 3. Förderung privater Investitionen**

Öffentliche Investitionen

- Straßen, Wege, Plätze
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Planungen
- Beratung

Private Investitionen

- Baumaßnahmen (unrentierlicher Teil)
 - Ordnungsmaßnahmen
- Verträge
→ Kein Rechtsanspruch

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN NIEDERSACHSEN

Förderprogramm „Lebendige Zentren

- Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

Förderprogramm „Lebendige Zentren

- Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

Ziele / Zweckungszweck:

- Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und der Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen,
- zur Profilierung und Standortaufwertung sowie
- zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt,

um attraktive und identitätsstiftende Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur zu entwickeln.

STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM „LEBENDIGE ZENTREN“

Handlungsfelder:

- Maßnahmen des **Klimaschutzes**, zur **Anpassung an den Klimawandel**, zur Verbesserung der **grünen Infrastruktur** (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/ Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün-und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Maßnahmen zur **Aufwertung des öffentlichen Raumes** (Straßen, Wege, Plätze) und zur **Erneuerung des baulichen Bestandes**,
- Maßnahmen der **Revitalisierung von Brachflächen** einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau-und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur **Sicherung der Daseinsvorsorge**,
- Maßnahmen der **Barrierearmut bzw. -freiheit**,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen)
- Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung

STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM „LEBENDIGE ZENTREN“

Voraussetzungen zur Programmaufnahme:

Grundlage: Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF)

- Vorlage eines „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK)
- Durchführung „Vorbereitender Untersuchungen“ (VU) gem. § 141 BauGB
- Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gem. § 142 BauGB
 - Beschluss als Sanierungssatzung
 - Beschluss über die Durchführungsfrist
 - Festlegung des Sanierungsverfahrens

STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMABNAHME

Rechtsgrundlage:

- **Besonderes Städtebaurecht § 136 - 164 BauGB**
- Förderrechtlich: **Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF)**

STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMABNAHME

Gemäß Baugesetzbuch sind **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**:

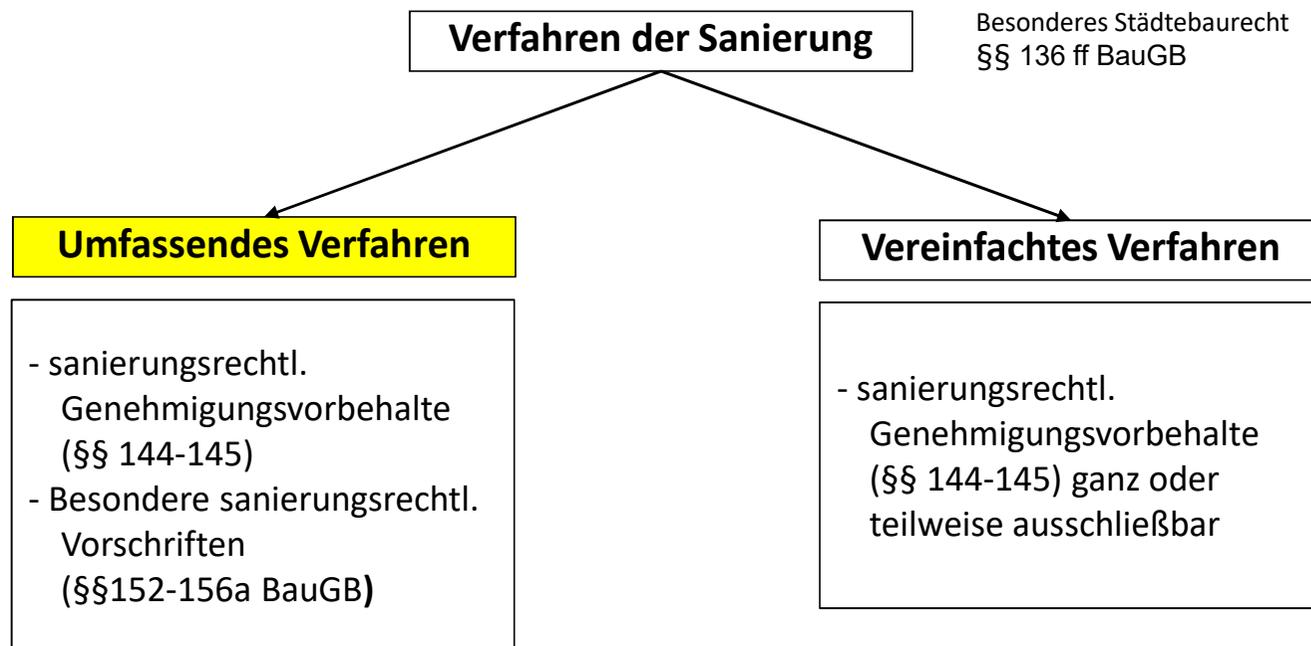
„... Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

Lt. BauGB liegen städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) nicht entspricht,
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird eine Empfehlung zur Wahl des Verfahrens erarbeitet.



ORTSMITTE VON SCHLEDEHAUSEN

1. Städtebauförderung in Niedersachsen – Programm „Lebendige Zentren“
2. **Auswirkungen, Rechte und Pflichten im Sanierungsgebiet**
3. Förderung privater Maßnahmen

AUSWIRKUNGEN, RECHTE UND PFLICHTEN

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Amtsblatt	Grundbuch von	Band	Blatt	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1, 3	Es wird eine Sanierung durchgeführt. Eingetragen am XXX .		

Der Sanierungsvermerk hat lediglich hinweisenden Charakter !

- Hinweis zur Berücksichtigung der Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts
- Sicherung der Interessen der Gemeinde und der betroffenen Eigentümer
- Keine Grundstücksbelastung
- Löschung nach Abschluss der Sanierung (kostenfrei)

AUSWIRKUNGEN, RECHTE UND PFLICHTEN

Auskunftspflicht (nach § 138 BauGB)

Zur **Erhebung umfassender Informationen** während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht eine Auskunftspflicht:

- für Eigentümer, Mieter, Pächter oder berechtigte Dritte
- über personenbezogene Daten (u. a. Berufs-, Erwerbs-, Familienverhältnisse, Alter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen)
- **ausschließlich zum Zwecke der Sanierung** als Beurteilungsgrundlage
- **Löschung der Daten** nach Durchführung der Maßnahme
- Alle Beteiligten werden **datenschutzrechtlich verpflichtet**.

AUSWIRKUNGEN, RECHTE UND PFLICHTEN

Beteiligungs- und Mitwirkung der Betroffenen (nach § 137 BauGB)

- Frühzeitige Erörterung der Sanierung mit Ihnen als Eigentümer, mit Mietern, Pächtern, und sonstigen Betroffenen
- Anregung zur Mitwirkung bei der Sanierung und Durchführung erforderlicher baulicher Maßnahmen
- Beratung zu diesen Themen wird angeboten

AUSWIRKUNGEN, RECHTE UND PFLICHTEN

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144/145 BauGB)

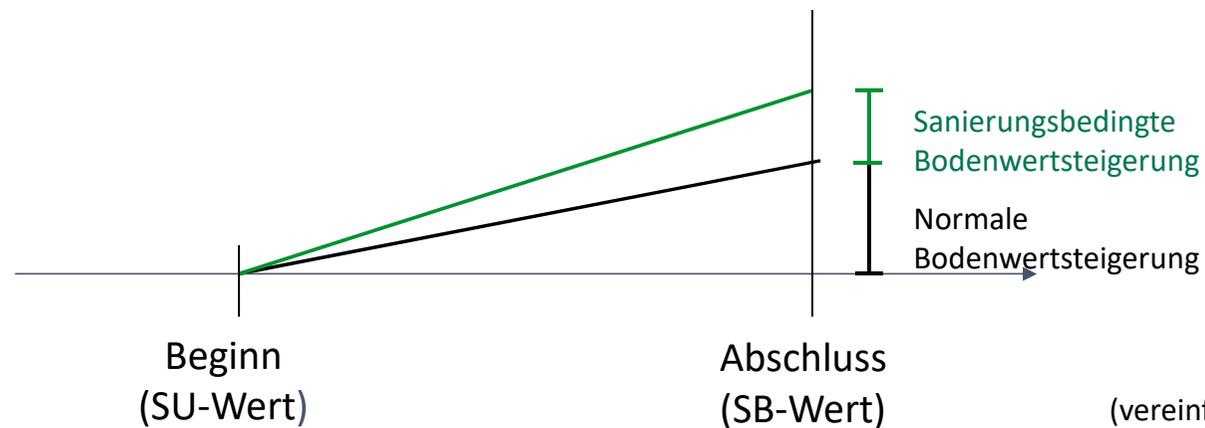
- Grundstücksverkauf, -teilung, Bestellung von Erbbaurechten
- Eintragung einer Baulast, Hypothekenaufnahme
- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Gebäuden: z.B. Fassade, Werbeanlagen
- Errichtung oder Abbruch eines Gebäudes
- Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen auf bestimmte Zeit, für die Dauer von mehr als einem Jahr
- Nutzungsänderung von Gebäuden, z.B. Umwandlung einer Wohnung in ein Büro

AUSGLEICHSBETRÄGE IM UMFASSENDEN VERFAHREN

Ausgleichsbetrag (nach § 152-156 BauGB)

- Ein Eigentümer eines im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks hat **zur Finanzierung der Sanierung** einen **Ausgleichsbetrag** an die Gemeinde zu entrichten.
- Dieser entspricht der **sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung** unter Berücksichtigung anrechenbarer Beträge (gem. § 155 BauGB).

AUSGLEICHSBETRÄGE IM UMFASSENDEN VERFAHREN



(vereinfachte schematische Darstellung)

AUSGLEICHSBETRÄGE IM UMFASSENDEN VERFAHREN

- Die Ermittlung der Bodenrichtwerte (SU/SB) erfolgt durch den **unabhängigen Gutachterausschuss** des Landkreises Osnabrück. Die Festlegung der Bodenwertsteigerung erfolgt durch die Gemeinde.
- Die Höhe des Ausgleichsbetrags wird **in der Regel nach Abschluss des Sanierungsverfahrens** festgelegt und entrichtet. Die vorzeitige Ablöse ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Vorteile:

- **keine Erhebung** von Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. v. §127 (2) BauGB und Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 135a BauGB
- Ausgleichsbeträge können im Einzelfall **steuerlich geltend** gemacht werden

ORTSMITTE VON SCHLEDEHAUSEN

1. Städtebauförderung in Niedersachsen – Programm „Lebendige Zentren“
2. Auswirkungen, Rechte und Pflichten im Sanierungsgebiet
3. Förderung privater Maßnahmen

FÖRDERUNG PRIVATER MAßNAHMEN

- Direkter Förderzuschuss
- Steuerliche Vorteile



FÖRDERUNG PRIVATER MAßNAHMEN – DIREKTER ZUSCHUSS

Direkter Förderzuschuss

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich energetischer Erneuerung

- A) An Gebäuden bei denen ein MIsstand ermittelt wurde
- B) An Gebäuden für Handel, Dienstleistungen oder innenstadtverträgliches Gewerbe zur Beseitigung von Leerständen

Fördergrundlagen:

- Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) (unrentierliche Kosten)
- Modernisierungsrichtlinie der Gemeinde

Fördervoraussetzung:

Modernisierungsvereinbarung vor Maßnahmenbeginn

FÖRDERUNG PRIVATER MAßNAHMEN – DIREKTER ZUSCHUSS

Beispiele für förderfähige Maßnahmen

- **Maßnahmen an der Außenhülle** des Gebäudes, die zur Verbesserung und gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes beitragen (z.B.: Fassade, Dach, Fenster, Haustür)
- Herstellung **barrierefreier Zugänge**
- Verbesserung der **Gebäudeenergieeffizienz**
- **Verbesserung der baulichen Voraussetzungen für Einzelhandel / Dienstleistungen / Gewerbe** (z.B. Zusammenlegung von Flächen zur Vergrößerung/ Erweiterung)
- **Planungsleistungen**
- ...

FÖRDERUNG PRIVATER MAßNAHMEN – DIREKTER ZUSCHUSS



Beispielrechnung

Kostenermittlung (Angebote)		40.000 €
Anrechnung anderer öffentlicher Förderungen	25 %	10.000 €
Förderfähige Kosten (ggf. Bagatellgrenze)		30.000 €
Förderquote max. 30.000 €	30%	9.000 €

Nachrangigkeitsprinzip: vorrangiger Einsatz anderer öffentl. Förderungen (z.B. BEG)

Ausschlussprinzip: sofern Wohnraumfördermittel eingesetzt werden können, entfällt Städtebauförderung

FÖRDERUNG PRIVATER MAßNAHMEN – STEUERLICHE VORTEILE

Erhöhte steuerliche Absetzung (§7h, 10f, 11a EStG)

**Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
im Sinne des § 177 BauGB**

Möglich für alle Gebäude im Sanierungsgebiet!

Höhe der Abschreibung:

- **Vermietete Objekte** jeweils 9 % in den ersten 8 Jahren und
jeweils 7 % in den folgenden 4 Jahren (§ 7h EStG)
- **Selbstgenutzte Objekte** jeweils 9% in 10 Jahren (§ 10f EStG)

Voraussetzung: Modernisierungsvereinbarung vor Maßnahmenbeginn

Nach Maßnahmenprüfung: Bescheinigung der Gemeinde für das Finanzamt

ZUSAMMENFASSUNG

Gesetzesgrundlage	§§ 136 ff. BauGB inkl. bes. Vorschriften gem. §§ 152-156a
Festlegung	förmliche Festlegung durch Satzung
Voraussetzungen	hoheitliches Vorgehen
	Vorbereitende Untersuchungen
Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	sanierungsrechtl. Genehmigung § 144f. BauGB
Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln für Eigentümer im Gebiet	✓
Steuerlich erhöhte Abschreibung	✓
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	✓
Erschließungsbeiträge nach NKAG	—
Förderung Erschließungsmaßnahmen	100%
Beteiligungs- und Mitwirkungsrechte sowie Auskunftspflicht	✓

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Kamp 1c
49074 Osnabrück

Katrin Soffner
Tel.: 0 54 1 | 93 93 32 14
KSoffner@baubeconstadtsanierung.de

Bernd Caffier
Tel.: 0 54 1 | 93 93 32 11
BCaffier@baubeconstadtsanierung.de

www.baubeconstadtsanierung.de

WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Vereinfachtes Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Verzicht auf genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144/145 u. § 154 BauGB)

Keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§152 – 156 BauGB)

aber: Abgaben nach kommunalem Abgabegesetz für Erschließungsanlagen

(nach NKAG, Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge)

WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Umfassendes Verfahren

Auskunftspflicht (gem. § 138 BauGB)

Sanierungsvermerk (gem. § 143 (2) BauGB)

Besondere Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet (gem. § 144 BauGB)

- Grundstücksverkauf, -teilung, Bestellung von Erbbaurechten
- Eintragung einer Baulast, Hypothekenaufnahme
- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben
- Errichtung oder Abbruch eines Gebäudes
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Gebäuden: z.B. Fassade, Werbeanlagen
- Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen auf bestimmte Zeit für die Dauer von mehr als einem Jahr
- Nutzungsänderung von Gebäuden, z.B. Umwandlung einer Wohnung in ein Büro

Ausgleichsbeträge (gem. §§ 152 – 156 BauGB)

dafür keine Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen i. S. v. §127 BauGB