



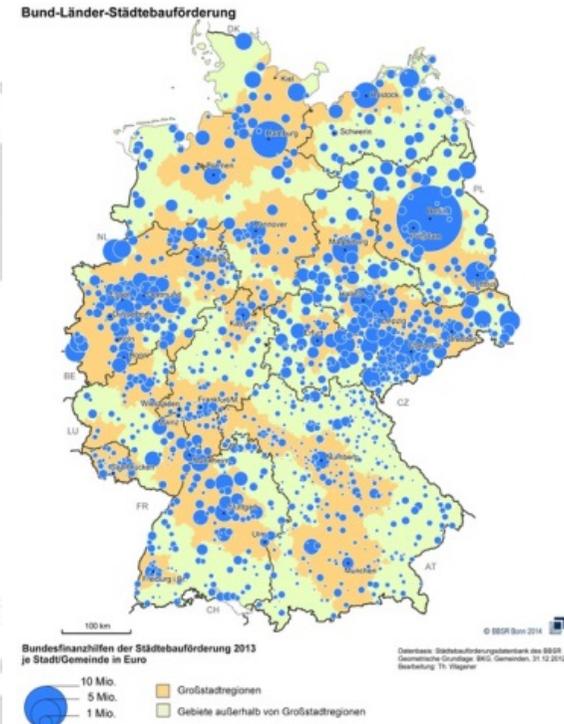
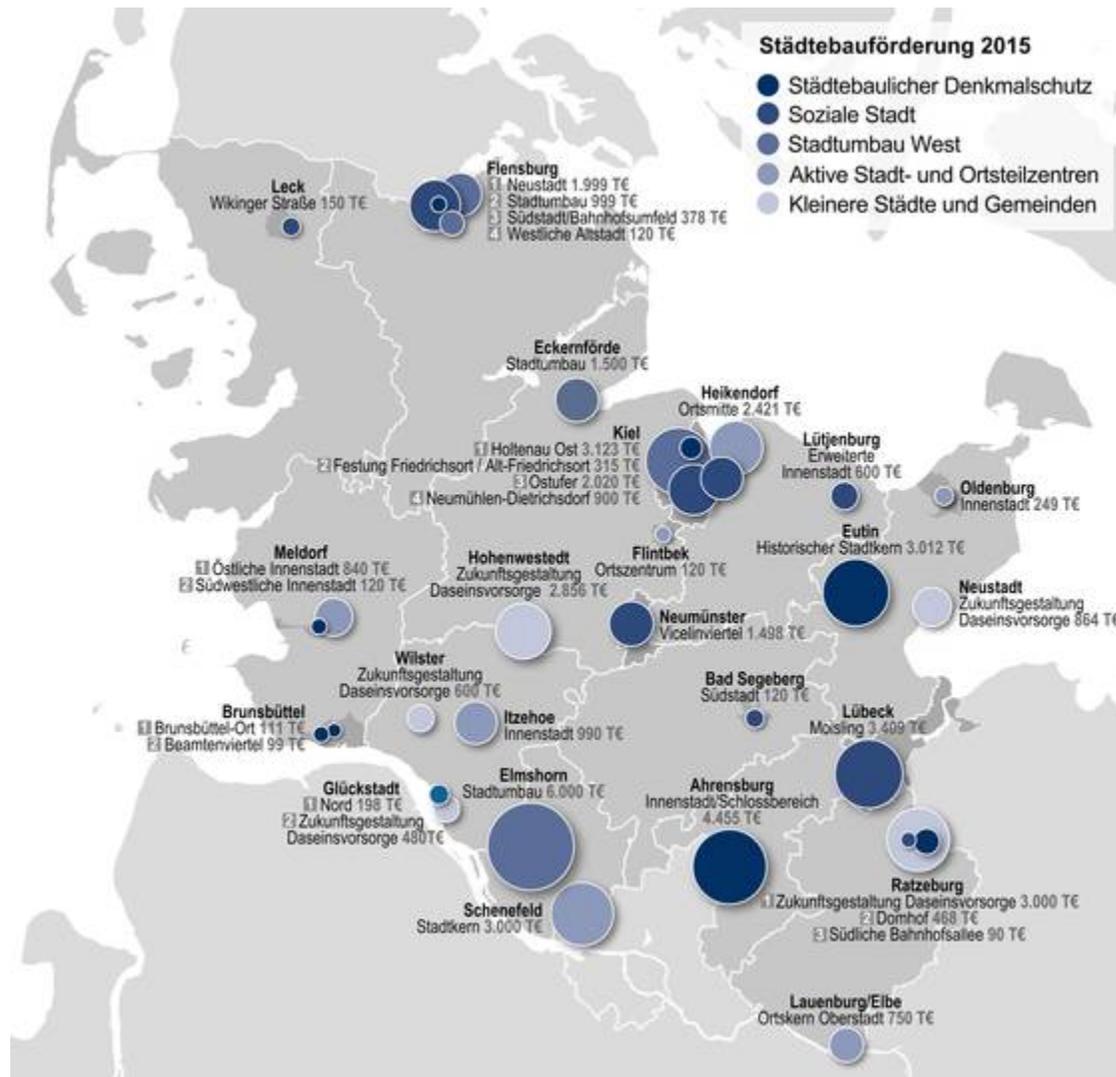
Stadt Ahrensburg

Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Bau- und Planungsausschuss – 6. Juli 2016

Informationen zur Umsetzung städtebaulicher
Sanierungsmaßnahmen und dem Sanierungsrecht

Städtebauförderung



Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Erhalt und Weiterentwicklung bau- und kulturhistorisch wertvoller Stadtkerne und -bereiche über die jeweiligen Einzeldenkmale hinaus, Stärkung der Vitalität und Funktionsvielfalt

Laufzeit:

seit 1991 für die neuen Länder/seit 2009 in den alten Ländern

Volumen der Städtebaufördermittel des Bundes:

2012: rund 92 Millionen Euro

2013: rund 96 Millionen Euro

2014: rund 110 Millionen Euro

2015: rund 110 Millionen Euro

Geförderte Städte und Gemeinden:

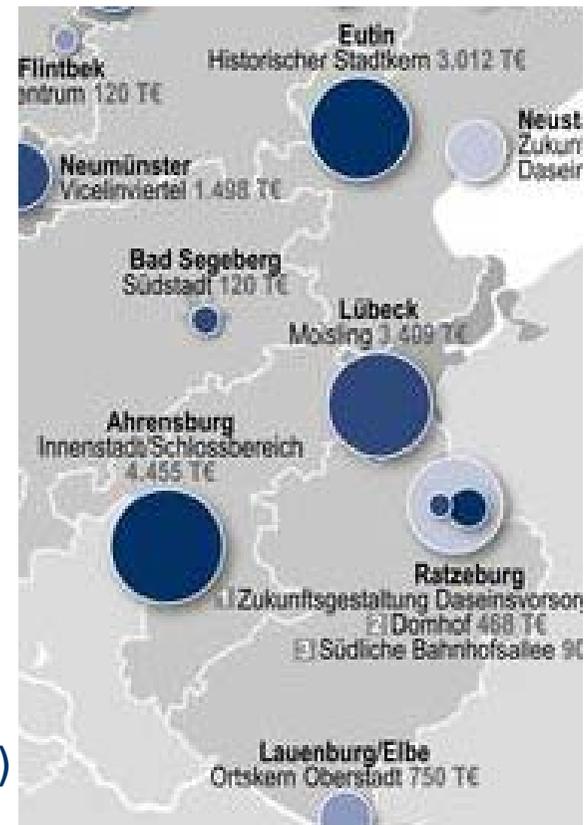
rund 440 (210 neue Länder/rund 230 alte Länder)

Gesamtmaßnahmen:

rund 490 (rund 260 neue Länder/ rund 230 alte Länder)

Finanzierungsanteil des Bundes:

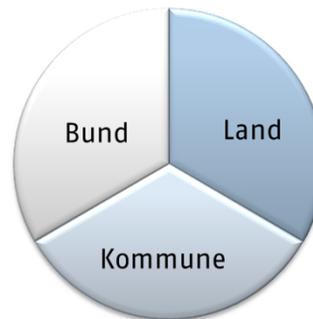
neue Länder 40 Prozent, alte Länder 33,3 Prozent



Das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

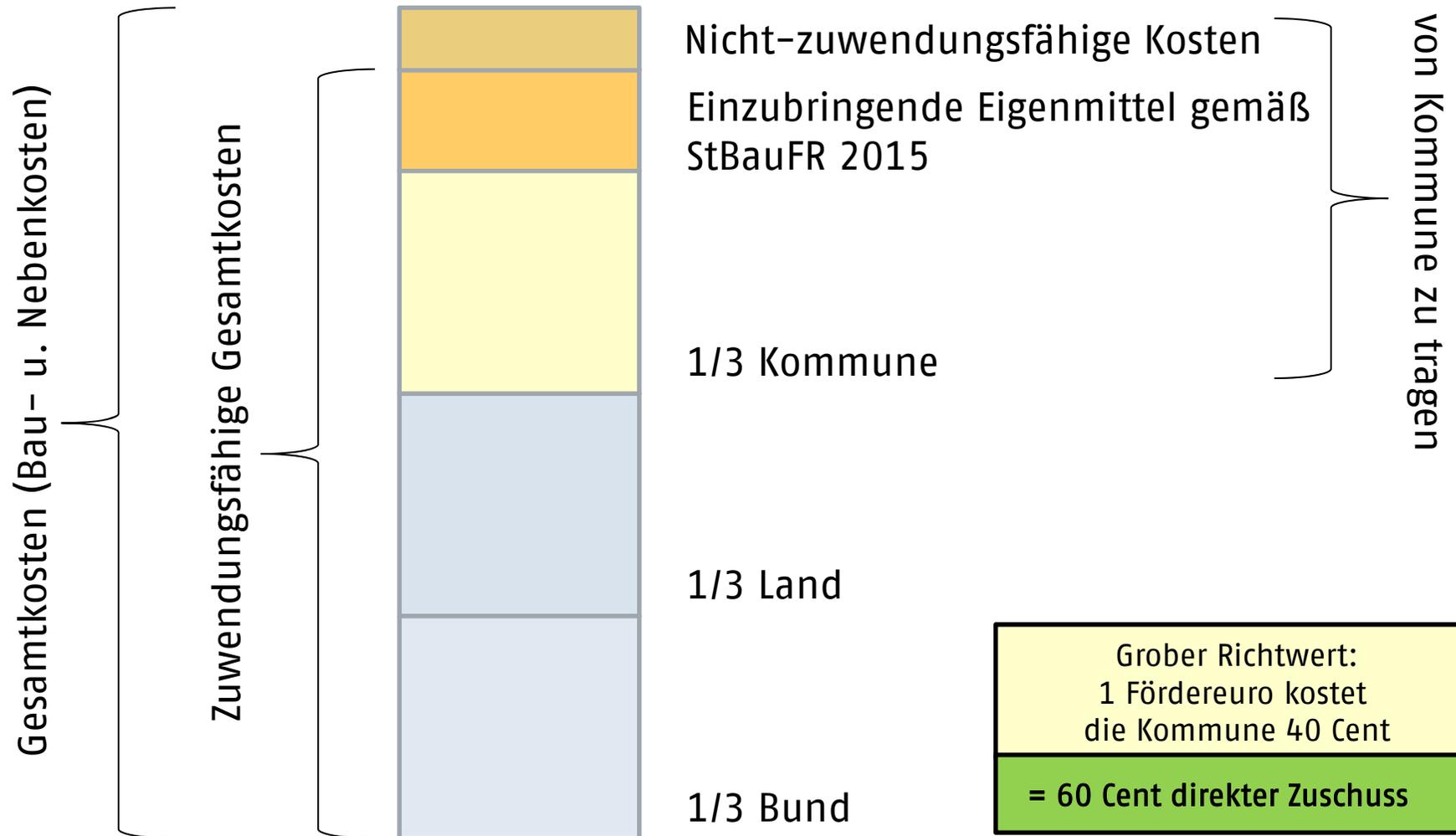
FINANZIERUNG

- grundsätzlich gilt das Subsidiaritätsprinzip und ggf. sind vorrangig Fördermittel aus GVFG oder Investitionspakt etc. für die Einzelmaßnahmen einzusetzen
- Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt überwiegend aus Städtebaufördermitteln. Die Kosten werden von Bund, Land und der Kommune getragen.

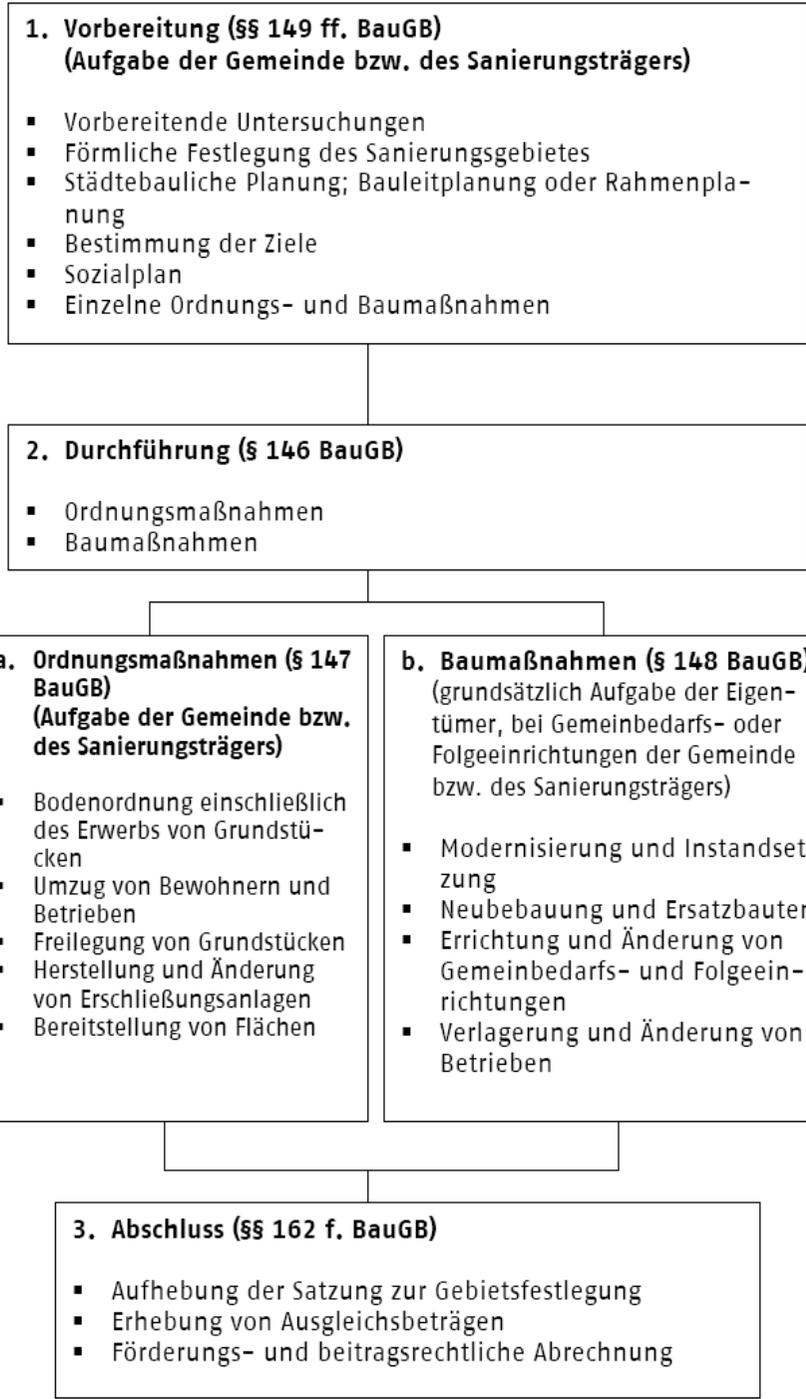


→ **Keine direkte Drittelung der Kosten** da zusätzliche Eigenanteile seitens der Kommune für Einzelmaßnahmen je nach aktueller Landesrichtlinie, zu tragen sind.

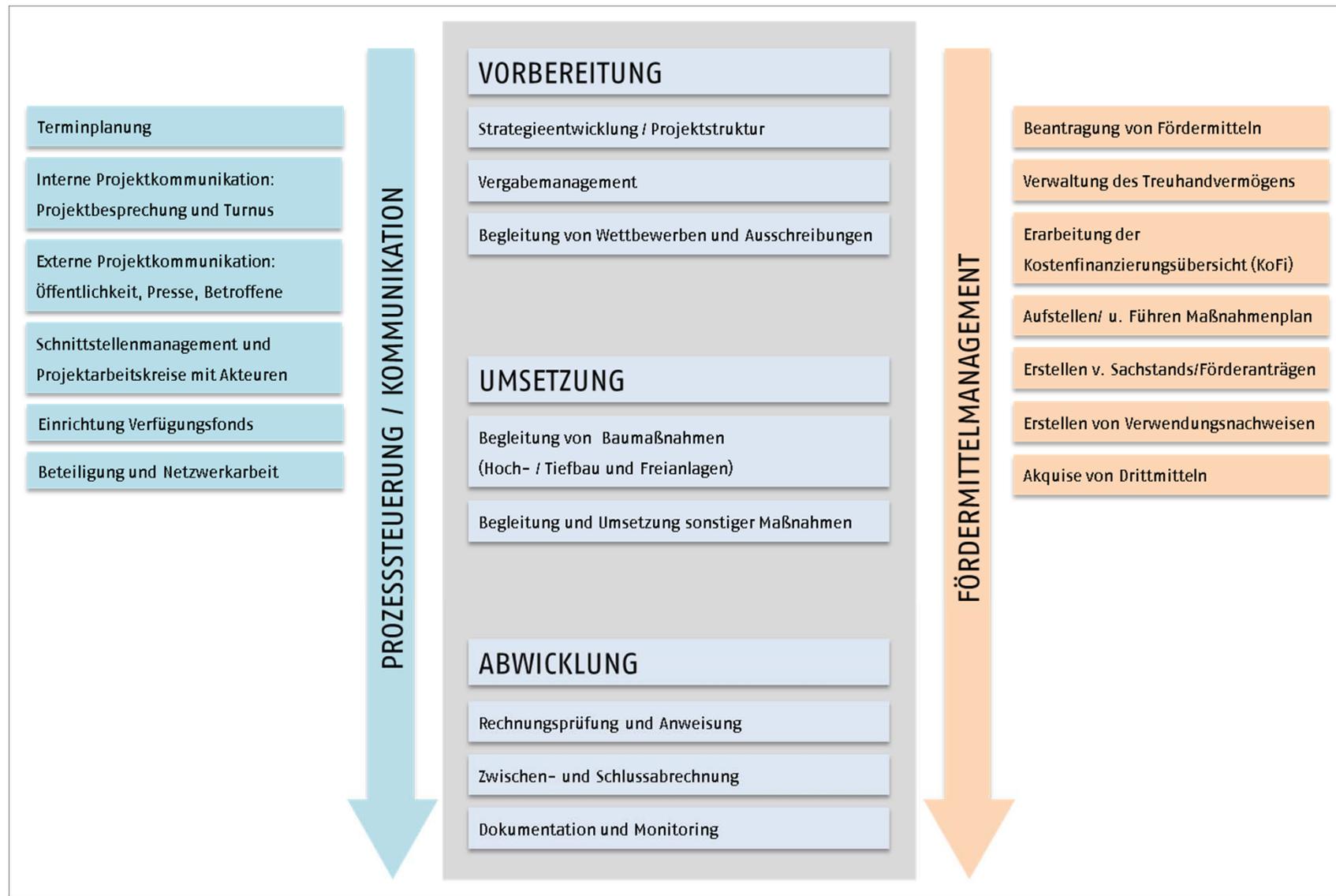
Finanzierung in der Städtebauförderung



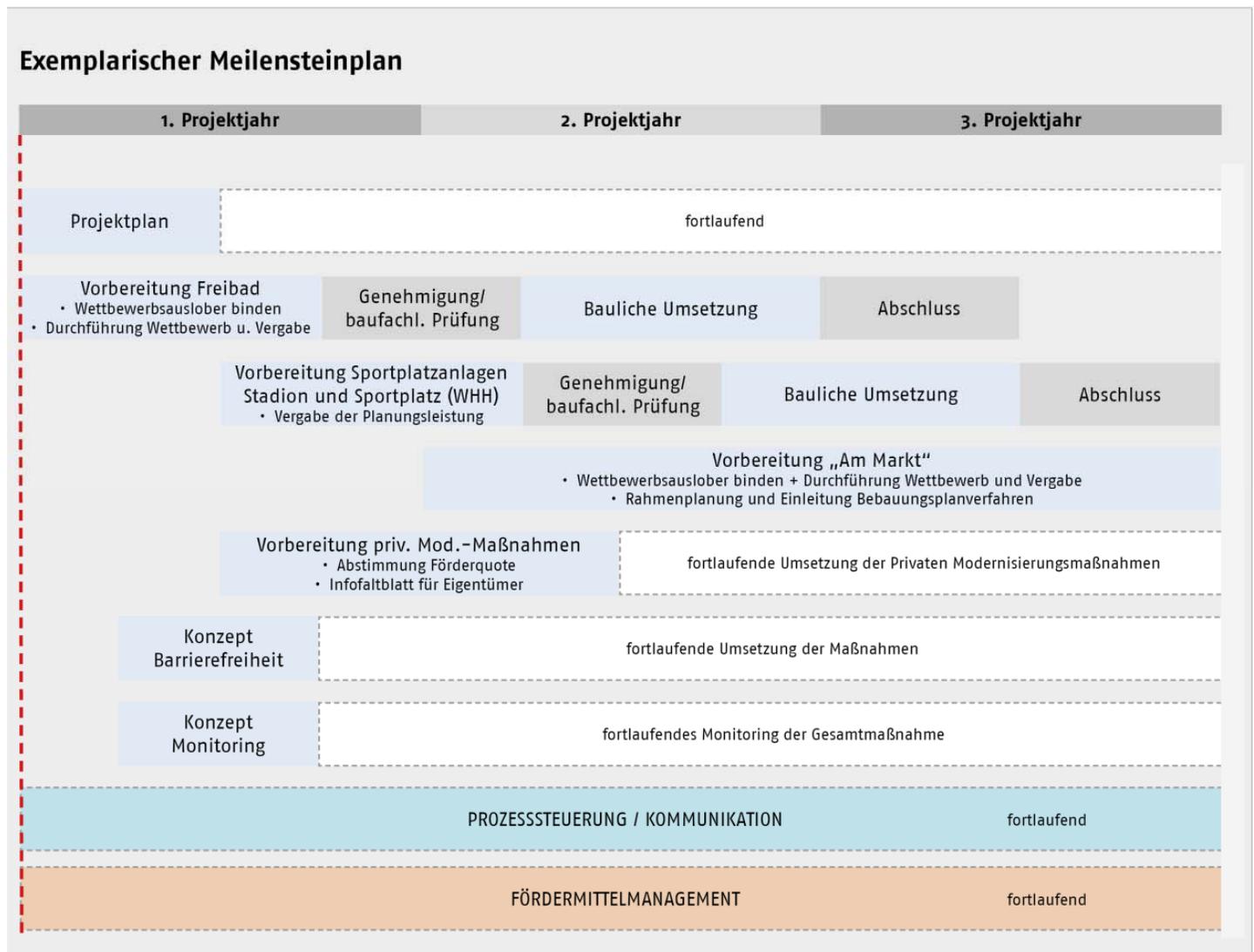
RECHTLICHER HINTERGRUND



Ablauf der Sanierung

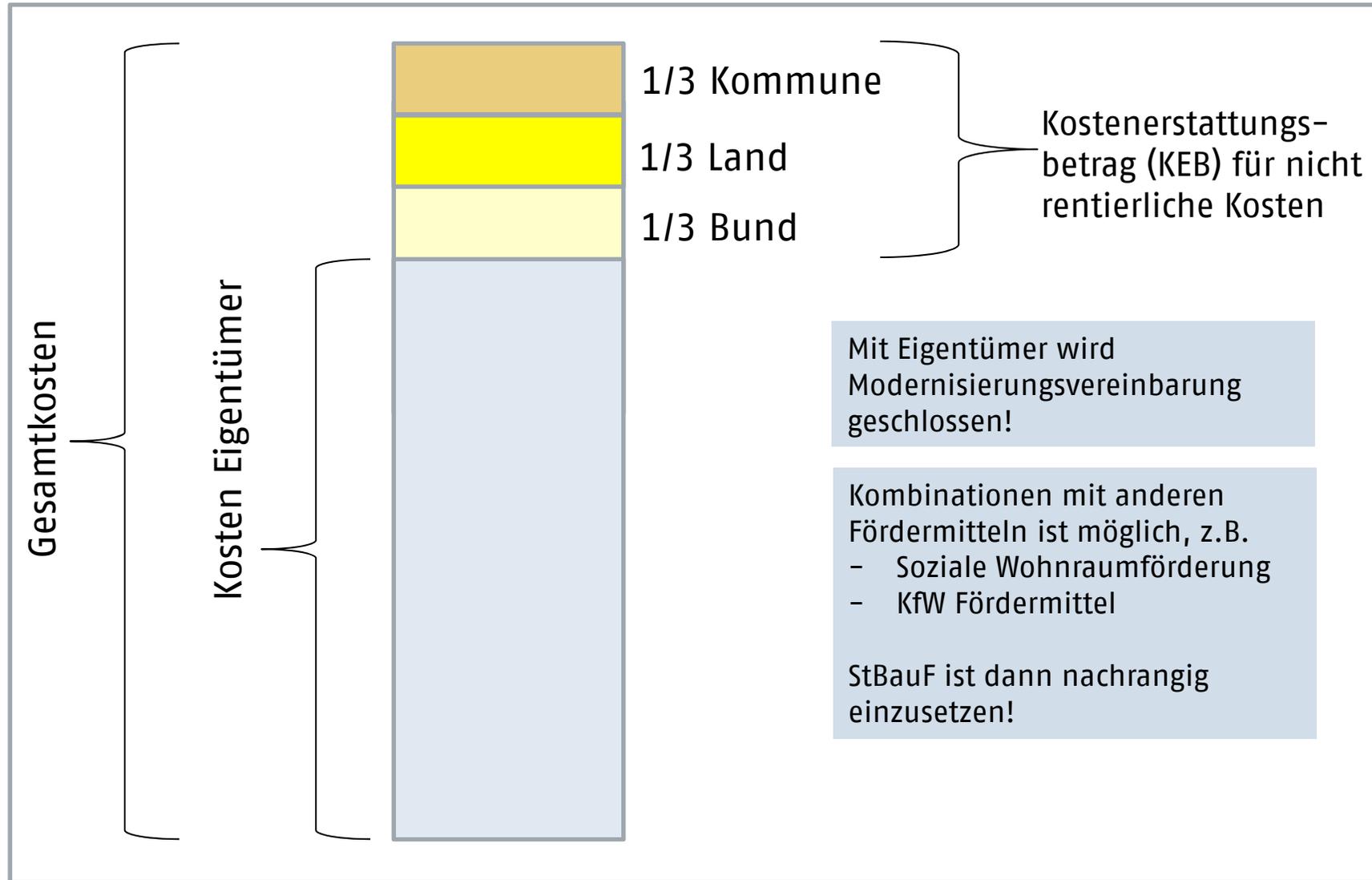


Ablauf der Sanierung – Meilensteinplan



AUSWIRKUNGEN UND VORTEILE DER FESTLEGUNG

Private Modernisierungen und Instandsetzungen



AUSWIRKUNGEN UND VORTEILE DER FESTLEGUNG

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

- Für private Eigentümer ergeben sich bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden erhöhte steuerliche Abschreibungen nach §§ 7 h, 10 f Einkommensteuergesetz (EStG)
 - 100% der Kosten auf 12 Jahre verteilt
 - 90 % auf 10 Jahre bei selbst genutzten Gebäuden

Voraussetzung:

- Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf liegt vor
- Eine Modernisierungsvereinbarung mit der Kommune liegt vor

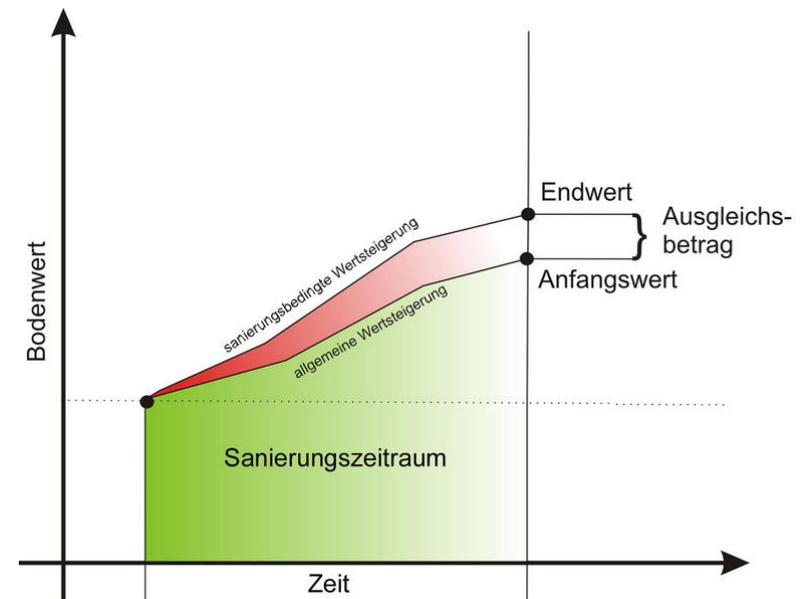
AUSGLEICHSBETRAG

Ausgleichsbeträge anstatt Beiträge nach KAG

Beteiligung der Grundstückseigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke an der städtebaulichen Sanierung durch einen sog. Ausgleichsbetrag,

da **keine Beiträge** gemäß BauGB für Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in **Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahrens** erhoben werden.

Grundlage der Ermittlung der Ausgleichsbeträge sind nicht die Kosten der Sanierung, **sondern die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (Bemessungsgrundlage: Grundstücksgröße).**



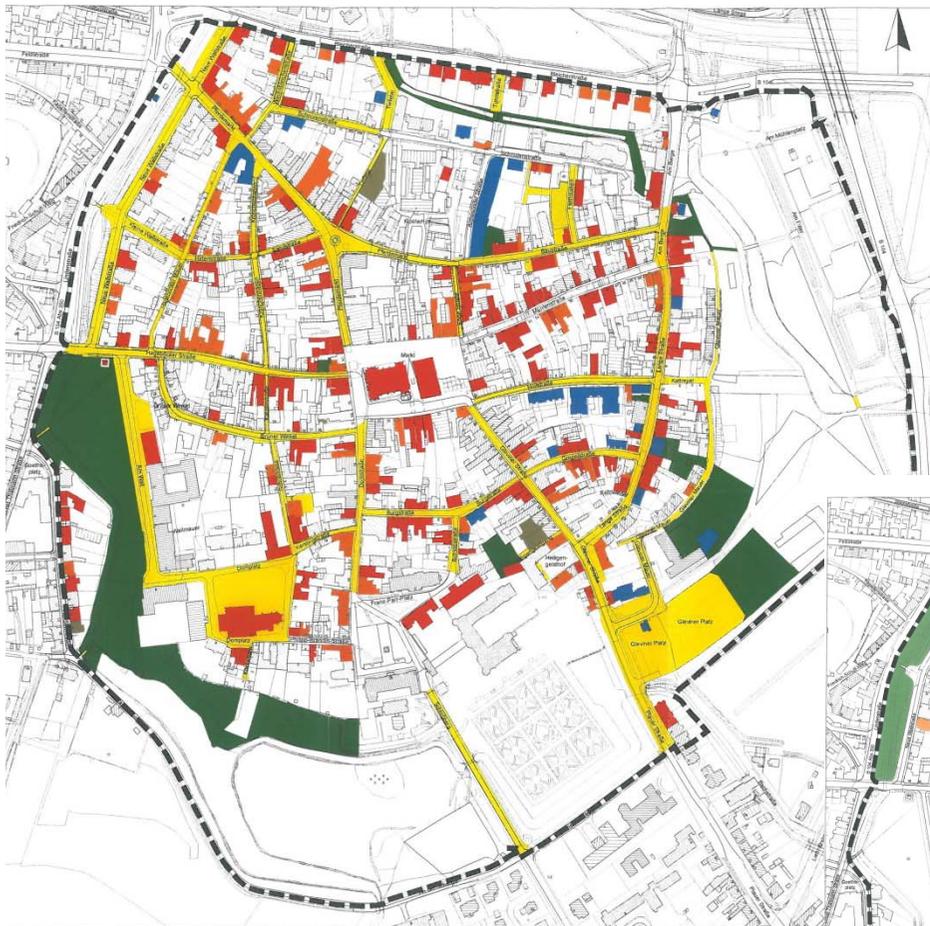
- ➔ Ausgleichsbetragserhebung erfolgt nach Aufhebung der Sanierungssatzung – nach Abschluss der Gesamtmaßnahme
- ➔ Alternativ: Ausgleichsbetragsvereinbarung nach Abschluss von Teilgebieten

Güstrow – Beispiel einer Sanierung im Programm städtebaulicher Denkmalschutz

62,5 ha Fläche, 800 Gebäude, 40% Einzeldenkmale, 40% von besonderer städtebaulicher Bedeutung

Bewilligte Städtebaufördermittel 1991 – 2015	87.686.260,96 Euro
Zuwendungen Dritter 1991 – 2015	2.760.606,63 Euro
Sanierungserlöse 1991 – 2015	31.507.702,68 Euro
Gesamtmitteleinsatz bis 31.12.2015	121.954.570,27 Euro





Abgeschlossene Maßnahmen

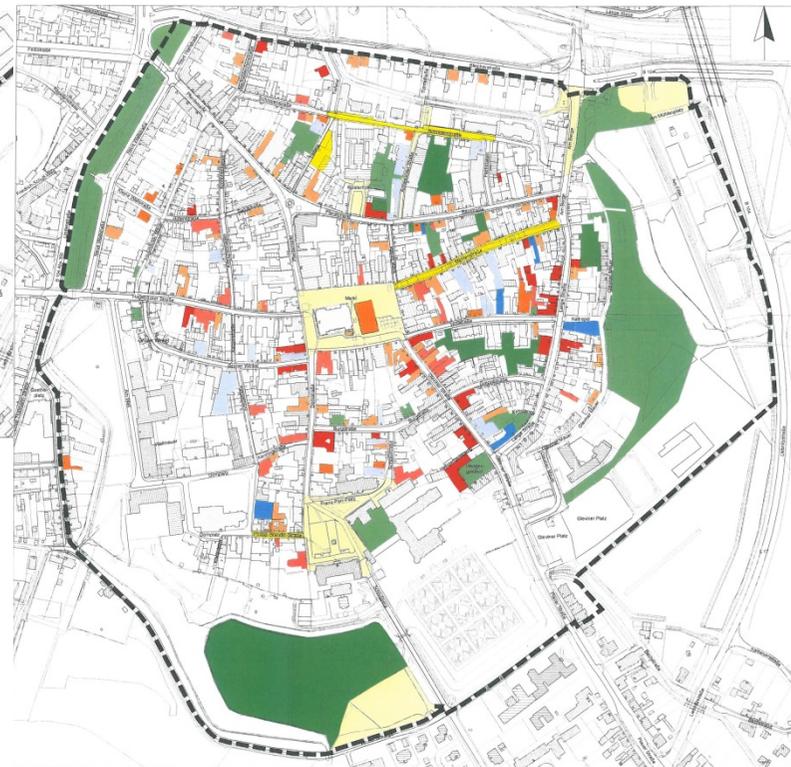
Legende

- Vollmodernisierung ■
- Teilmodernisierung ■
- Baulückenschließung ■
- Grünflächen ■
- Erschließungsmaßnahme ■
- Ordnungsmaßnahme ■
- Grenze des Sanierungsgebiets Altstadt

Die Modernisierungsmaßnahmen sind unabhängig von der Förderhöhe nach Kostenarten dargestellt. Als Vollmodernisierung sind die nach 31.03 (Vertragliche Verpflichtung zur Gebotsvermeidung) geförderten Maßnahmen dargestellt, als Teilmodernisierung kleinteilige Maßnahmen nach 31.08.

Maßnahmen im Erweiterungsgebiet Altstadt sind nicht dargestellt.

Maßnahmen in Vorbereitung



Legende

- | | | |
|---|--|---------------------------------------|
| | in Vorbereitung in Durchführung | |
| Vollmodernisierung | ■ | ■ |
| Teilmodernisierung | ■ | ■ |
| Baulückenschließung | ■ | ■ |
| Grünflächen | ■ | ■ |
| Erschließungsmaßnahme | ■ | ■ |
| Ordnungsmaßnahme | ■ | ■ |
| — Grenze des Sanierungsgebiets Altstadt | | |

In Vorbereitung sind gemäß Punkt 3 der Prioritätsliste Einzelmaßnahmen für die weitere Städtebauförderung benötigt werden und die nicht Antragsgegenstand sind.

In Durchführung sind Maßnahmen mit bewilligten Mitteln / Sonstigen Einnahmen sowie die Maßnahmen zum Zuwendungsantrag Programm 2016

Maßnahmen im Erweiterungsgebiet Altstadt sind nicht dargestellt.

Barlachstadt Güstrow
Zuwendungsantrag 2016

Plan 2
In Vorbereitung und Durchführung befindliche
Maßnahmen

Sichtmaß Bestandsfestlegung: 30.06.2015

Maßstab: 1:2000 /
Verkleinerung einmaßstäblich
Abteilung Stadtplanung
Stadtentwicklungamt

AUSWIRKUNGEN UND VORTEILE DER FESTLEGUNG

In umfassend festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- Möglichkeit zur Beantragung von direkten Zuschüssen aus Städtebauförderungsmitteln für private Modernisierungen:

Voraussetzung:

- Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf liegt laut VU vor
 - Eine Modernisierungsvereinbarung mit der Kommune liegt vor
- Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch
 - Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB, z.B. Kaufpreisprüfung
 - Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung
 - Wegfall der Erschließungs- bzw. Ausbaubeitragspflicht
 - Ggf. Erhebung von Ausgleichsbeträgen

ABGRENZUNG UND WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Wahl des Sanierungsverfahrens

- Kein Ermessensentscheid der Kommune
- Bedingt durch vorgesehene Maßnahmen
- Arten Gebietsfestlegungen nach § 142 ff BauGB:
 - Sanierungsgebiet im „**umfassenden Verfahren**“.
Anwendung bei größerer Gebietsumgestaltung einschließlich umfassender Erneuerung von Erschließungsanlagen.
Zwingend, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht auszuschließen sind.
 - Sanierungsgebiet im „**vereinfachten Verfahren**“.
Anwendung, sofern lediglich Erhaltung und Verbesserung des Bestandes vorgesehen ist.

AUSWIRKUNGEN UND VORTEILE DER FESTLEGUNG

Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Bauvorhaben
- Vertragsvereinbarungen über längerfristige Nutzungen auf bestimmte Zeit von mehr als 1 Jahr
- Veräußerungen
- Bestellungen von Grundpfandrechten
- Baulasten
- Teilung eines Grundstückes

ABGRENZUNG UND WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Bedingungen der Gebietsabgrenzung

- Gebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt
 - ✓ Nachweis von städtebaulichen Missständen
 - ✓ Darlegung der städtebaulichen Zielsetzungen

