

Stadt Burgdorf

Infoveranstaltung für Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet „Innenstadt Burgdorf“

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Stadt Burgdorf 15.02.2023

**Projektleiter Uwe Mußnug
stellv. Projektleiter Minh Thao Ha Phuoc
DSK Büro Hannover**

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Was interessiert die Eigentümer*innen in einem Sanierungsgebiet?

- Was passiert in unserer Stadt?
- Was haben wir davon?
- Ist mein Grundstück beteiligt?

- Was bedeutet das Sanierungsrecht/ der Sanierungsvermerk für mich?
- Kann ich die Förderung in Anspruch nehmen? Und was muss ich dafür tun?
- Fördermöglichkeiten (Grundsatz der Förderung)

- Grundlegende Vertragsformen
- 5 Schritte zum modernisierten Haus
- Kostet mich die Sanierung der Innenstadt etwas?

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Was passiert in meiner Stadt?

- 27.10.2022: Aufnahmebescheid in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ für das Programmjahr 2022
- Ziel: Stärkung und Attraktivierung der Innenstädte als Standort für Wirtschaft und Kultur, zum Wohnen, Arbeiten und zum Leben

Gesamtmaßnahmeprinzip auf Grundlage:

- Sanierungssatzung nach §136 – 164 BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahme), besonderes Städtebaurecht, Maßnahme räumlich und zeitlich begrenzt
- Gesamtkostenrahmen geschätzt, Stand 08/2022: rd. 8,197 Mio. €
- Fördermitteleinsatz von 7,747 Mio. €
- Geplante Gesamtlaufzeit 10 Jahre

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Was haben wir davon? Gegenstand der Förderung

- Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes: investive Maßnahmen zur Gestaltung und zum Umbau von Straßen- und Platzräumen
- Modernisierung und Instandsetzung von das „Stadtbild prägenden Gebäuden“
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Wiedernutzung von Brachflächen, leer stehenden oder fehl genutzten Gebäuden
- Vorbereitung investiver Maßnahmen Leistungen von Sanierungsträgern/Beratern
- Werterhaltende und Wert steigernde Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Was haben wir davon? Sanierungsverfahren gestützt durch BauGB, R-StBauF, VV-BauGB

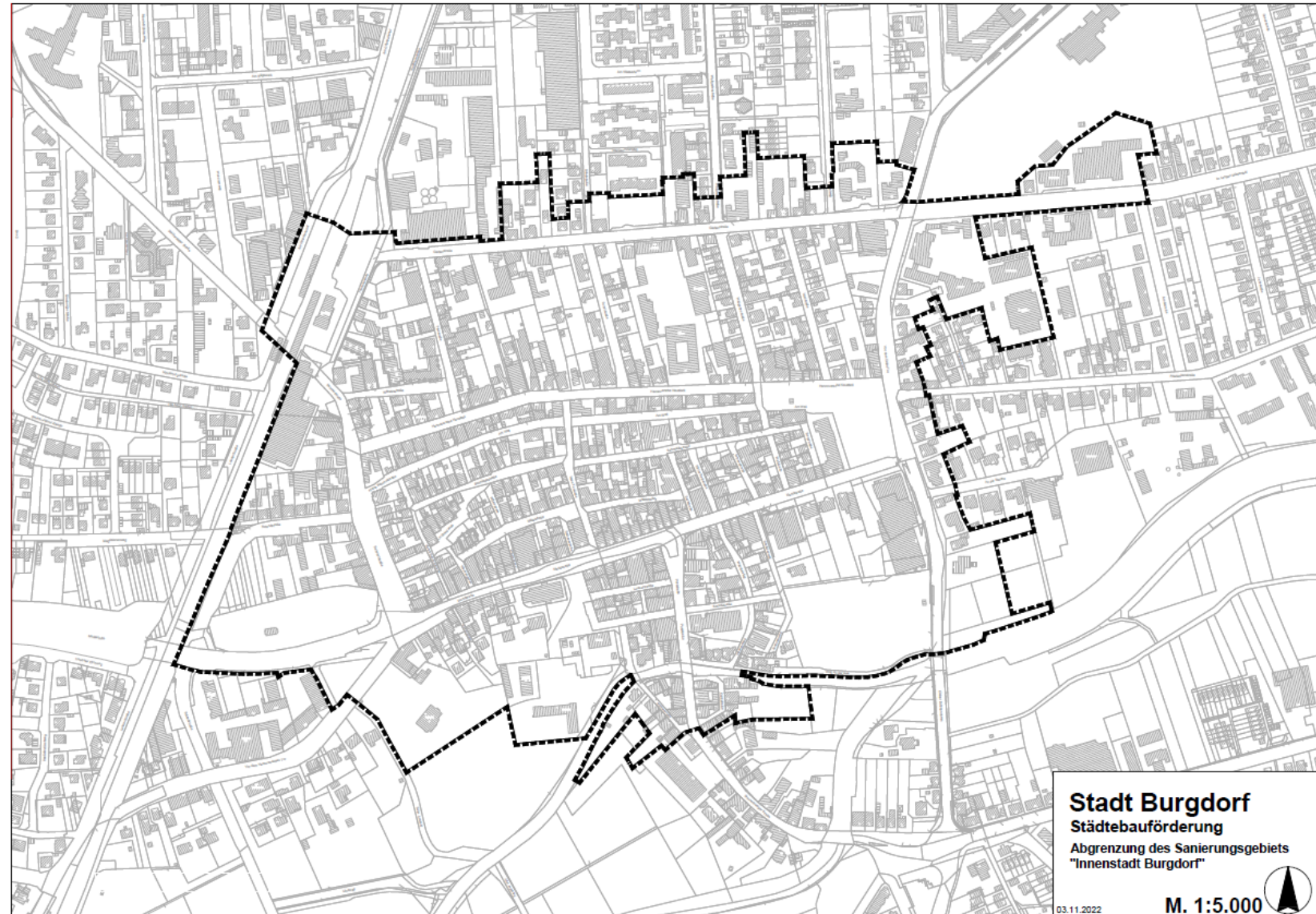
Vorteile einer Sanierungsmaßnahme mit förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet:

- Sanierungsrecht als Steuerungsmaßnahme
- Gleichbehandlungsgrundsätze für alle Beteiligte
- Direkte Förderung für bestimmte Vorhaben/verlorener Zuschuss
- Indirekte Förderung aller Grundstückseigentümer nach §§ 7h, 10f EStG
- Ausgleichsbeträge i.d.R. günstiger als Erschließungsbeiträge

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Ist mein Grundstück beteiligt?

- Straßen im Sanierungsgebiet
- Beispiele:
 - Gartenstr.
 - Hannoversche Neustadt
 - Am Wall, Schmiedestr.
 - Vor dem Celler Tor, Marktstr.
 - Bahnhofstr., Poststr.
 - Mittelstr., Sackstr.
 - Minnenstr., Am Wall
 - Feldstr.



Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Was bedeutet das Sanierungsrecht/ der Sanierungsvermerk für mich?

- Deklaratorischer Charakter
- Keine Kosten bei Eintragung und Löschung
- Informationsaustausch durch Genehmigungspflicht
- Investitionssicherheit durch Genehmigung
- Genehmigungspflicht des Grundstücksverkehrs
- Keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge für Straßen, Wege und Plätze
- Ausgleichsbetragspflicht für Eigentümer zum Erhebungszeitpunkt

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Kann ich die Förderung in Anspruch nehmen? Und was muss ich dafür tun?
Grundsatz der Förderung

Förderung privater Vorhaben

- Städtebauförderungsmittel müssen bei der Stadt beantragt werden, auch die Indirekte Förderung der Sonderabschreibung
- Es handelt sich um eine **freiwillig mit der Stadt vereinbarte Förderung**, auf die **kein Rechtsanspruch** besteht



Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Fördermöglichkeiten

Direkte Förderung (verlorener Zuschuss)

- gilt i.d.R. für das Stadtbild prägende Gebäude und leerstehende, mindergenutzte Gebäude
- (Kostenerstattungsbetrag) Pauschal oder Ertragsberechnung

Indirekte Förderung (steuerliche Begünstigung)

- gilt für alle im Sanierungsgebiet:
steuerliche Abschreibung von Kosten (§§ 7h, 10f, und 11a EStG), Bescheinigungsrichtlinien sind zu beachten, 8 Jahre 9%, danach 4 Jahre 7%, bzw. 10 Jahre 9% (eigene Wohnzwecke)
- Direkte und indirekte Förderung gem. R-StBauF setzt immer einen Vertrag voraus

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Grundlegende Vertragsformen



- 1) Ordnungsmaßnahmevertrag
- 2) Kostenerstattung MVU
- 3) Modernisierungsvertrag
- 4) „Null“ - Modernisierungsvertrag

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

1) Ordnungsmaßnahmevertrag

- Übertragung der Aufgaben gem. § 146 Abs. 3 BauGB
- Eigentümer führt Ordnungsmaßnahme durch und bekommt Kosten voll oder teilweise erstattet
- Anrechnung von Kosten auf Ausgleichsbetrag möglich

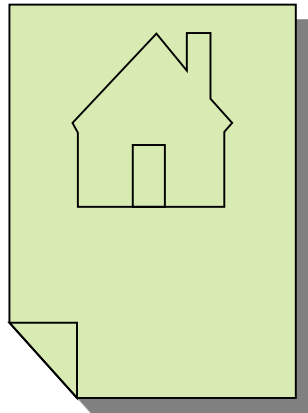


z. B.: Baufreimachung und
Beräumung,
Verlagerung und Umzug,

Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

2) Erstattungsvertrag MVU

- Kostenerstattung von vorbereitenden Planungskosten
- Kostentragung bei Undurchführbarkeit
- Anrechnung auf spätere Förderung



Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

3) Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag

regelt:

- Maßnahmefestlegung
- Förderung als verlorener Zuschuss, Auszahlungsmodi
- Durchführungszeitraum
- Rechte und Pflichten, Anzeigen und Bindungen, Anzahl der Angebote, VOB
- Weitere Informationen zum Sanierungsrecht



Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

4) „Null“- Modernisierungsvertrag

- Ermöglicht steuerliche Sonderabschreibung von Kosten gemäß Bescheinigungsrichtlinien des Landes
- Bis auf Förderregelung dem Modernisierungs- und Instandhaltungsvertrag gleich



Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

5 Schritte zum modernisierten Haus

1. Vorbereitung/Beratung

- Absprache mit Stadtverwaltung, Architekten

2. Planung/Angebotseinholung

- Modernisierungsgutachten
- Kostenberechnung durch Architekten u. Kostenvoranschläge

3. Antragstellung/Genehmigung

- Stadtverwaltung auf Städtebauförderungsmittel
- Sanier. Genehmigung gem. §144 BauGB

4. Modernisierungsvertrag

- Öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt

5. Baubeginn setzt voraus

- sanierungsrechtliche Genehmigung, ggf. Baugenehmigung, ggf. Denkmalschutzgenehmigung



Rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten

Kostet mich die Sanierung der Innenstadt etwas?

Vergleich zwischen Straßenausbaubeiträgen und Ausgleichsbeträgen

Fiktive Beispiel-Tendenzrechnung

gleiche Grundstücke, gleiche Qualität, gleiche Größe, gleiche Nutzungsmöglichkeit

Vereinfachtes Verfahren (Straßenausbaubeiträge)

- Kosten der Erschließung 500.000,00 €
- davon lt. Satzung Umlage auf Eigentümerinnen und Eigentümer 35 % - 50 % => 175.000 € bis 250.000,00 €
- Quadratmeter Fläche angenommen: 20.000
- Anteil pro Quadratmeter 8,75 € - 12,50 €
- 40 Grundstücke à 500 m² = 4.375,00 € bis 6.250,00 €

Normalverfahren (Ausgleichsbeiträge)

- Sanierungskosten 500.000,00 €
- durchschnittl. Ausgleichsbetrag prozentual an Erschließungskosten 20 % - 25 % => 100.000,00 € bis 125.000,00 €
- Quadratmeter Fläche angenommen: 20.000
- Anteil pro Quadratmeter 5,00 € - 6,25 €
- 40 Grundstücke à 500 m² = 2.500 € bis 3.125,00 €

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Haben Sie noch weitere Fragen?

