

FAQ - Städtebauförderung

Was bedeutet Städtebauförderung?

Unter dem Begriff sind seit den 1970er Jahren städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Städte und Gemeinden zu verstehen. Die Programme der Städtebauförderung dienen der städtebaulichen Erneuerung und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden, zur Erneuerung des Wohnumfeldes sowie zur Revitalisierung der Innenstädte und Stadtteilzentren. Mit einer Sanierungsmaßnahme werden sogenannte städtebauliche Missstände beseitigt, bauliche Strukturen erhalten und saniert sowie z.B. durch Schaffung von Grünanlagen die Wohn- und Arbeitsbedingungen verbessert oder auch durch die Errichtung von Spielplätzen die Funktionsfähigkeit eines Gebietes optimiert.

Die Städtebauförderung ist in verschiedene Programme eingeteilt. Derzeit gibt es drei Programme, in die Kommunen aufgenommen werden können: Lebendige Zentren, Sozialer Zusammenhalt und Wachstum und Nachhaltige Entwicklung. Alle drei Programme verfolgen unterschiedliche Zielsetzungen und Schwerpunkte. Mit der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung können sich Kommunen die o.g. Maßnahmen, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände beitragen, finanziell fördern lassen. Dabei erfolgt die Förderung als sogenannte Drittförderung. Das bedeutet, dass je ein Drittel der Kosten von Bund und Land sowie ein Eigenanteil von einem Drittel von den Kommunen zur Verfügung gestellt wird. Für Kommunen in der Haushaltssicherung wird der Eigenanteil auf 10 % reduziert.

Sanierungssatzung und Sanierungsgebiet

Ein Sanierungsgebiet wird durch Beschluss der Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Die Notwendigkeit wird mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nachgewiesen. Deren Durchführung ist zwingende Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung, sofern nicht bereits andere, hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) können Gemeinden Sanierungsgebiete festlegen, die aus städtebaulicher Sicht Missstände aufweisen und die durch eine mehrjährige Sanierungsmaßnahme behoben werden können.

Mit der Festlegung eines Sanierungsgebiets erhält die Stadt Burgdorf die Möglichkeiten, ihre festgelegten Ziele und Planungen für die Innenstadt aufeinander abzustimmen und zu verwirklichen. Erst so kann die Stadt Burgdorf auf die Instrumente des sogenannten „Besonderen Städtebaurechts“ gemäß Baugesetzbuch zurückgreifen. Dies beinhaltet unter anderem die Ausübung des Vorkaufsrechts (siehe unten), mit dem die Stadt sich den Zugriff auf Schlüsselflächen sichern kann. Aber auch der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt (siehe unten) ist ein wesentliches Instrument, um Fehlentwicklungen in der Innenstadt zu verhindern und um Eigentümer*innen vor Fehlinvestitionen zu bewahren.

Nur durch die Anwendung dieser Instrumente kann die Gesamtmaßnahme zur Sanierung der Innenstadt effizient durchgeführt und die Ziele für die Innenstadt umgesetzt werden.

Wo kann ich mich über die Vorbereitende Untersuchung (VU) in der Innenstadt informieren?

Die Durchführung der VU für die Innenstadt Burgdorf wurde zur Überprüfung der Sanierungsnotwendigkeit am 29.10.2020 durch den Rat der Stadt Burgdorf beschlossen. Die Ergebnisse liegen in Form eines Gutachtens seit Mai 2021 vor und wurden ebenfalls vom Rat am 11.05.21 für die daraus folgende Abgabe der Bewerbung zur Aufnahme in die Städtebauförderung beschlossen. Das Gutachten und weitere Informationen zur VU sind auf der Homepage der Stadt Burgdorf im Bereich „Bauen & Wirtschaft“ → „Stadtentwicklung“ unter dem Begriff „Stadtsanierung“ abrufbar.

Was beinhaltet der städtebauliche Rahmenplan?

Bei dem städtebaulichen Rahmenplan handelt es sich im Prinzip um den „Fahrplan“ für die gesamte Innenstadtsanierung. Er stellt die Ziele und Strategien dar, nach denen die Innenstadt in den kommenden 10-15 Jahren entwickelt werden soll. Hierbei handelt es sich um konkrete Maßnahmen,

die gemeinsam mit Stadt, Politik und Bürger:innen erarbeitet wurden, wie beispielsweise die Aufwertung des Schützenplatzes oder der Umbau des Rathauses I. Diese Maßnahmen sind Gegenstand der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und sollen mit Einsatz von Städtebaufördermitteln umgesetzt werden.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein „lebendes Konzept“, das bei Bedarf fortgeschrieben werden kann. Sobald neue Erkenntnisse aus Gutachten oder Machbarkeitsstudien vorliegen, aus denen neue Maßnahmen abgeleitet werden können, sollte der städtebauliche Rahmenplan dementsprechend angepasst werden.

Eine rechtliche Bindung an den Rahmenplan hat die Stadt Burgdorf nicht. Durch einen Beschluss des Rates der Stadt Burgdorf bekennt sich dieser jedoch zu den Inhalten und bindet sich selbst an die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Weitere Informationen zum Rahmenplan sind auf der Homepage der Stadt Burgdorf im Bereich „Bauen & Wirtschaft“ → „Stadtentwicklung“ unter dem Begriff „Stadtsanierung“ abrufbar.

Was bedeutet die Auskunftspflicht für mich?

Im Rahmen der Vorbereitung als auch Durchführung der Sanierung besteht für die Sanierungsbetroffenen, worunter Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstige Berechtigte zu fassen sind, gemäß §138 BauGB eine Auskunftspflicht gegenüber der Gemeinde oder dem Sanierungsberater über Tatsachen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit erforderlich sind. Diese Möglichkeit verhilft der Stadt Burgdorf für den Zeitraum der Sanierung öffentliche sowie private Vorhaben besser untereinander abzustimmen.

Bisher wurden bereits zahlreiche Informationen ohne Personenbezug erhoben. Um Sie über die Entwicklungen schriftlich informieren zu können, haben wir zudem Ihre Kontaktdaten erhoben. Im Verlauf der Sanierung kann es darüber hinaus zu Umfragen in Form von Fragebögen o.ä. kommen, in denen wir von Ihnen konkrete Informationen zu gewissen Themen benötigen. Diese Befragungen müssen dabei immer dem Zweck der Sanierung dienen und sind nur dann von der Auskunftspflicht abgedeckt. Sollte einmal nicht klar sein, wozu wir Ihre Daten erheben, sprechen Sie uns gerne an.

Selbstverständlich werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem gesetzlichen Datenschutz. Die Datenschutzerklärung zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme können Sie auf unserer Internetseite im Bereich „Bauen & Wirtschaft“ → „Stadtentwicklung“ unter dem Begriff „Stadtsanierung“ einsehen.

Förderung von Privaten

Die Förderung privater Maßnahmen kann (a) als direkter finanzieller Zuschuss gewährt werden oder (b) als indirekte Förderung in Form einer Bescheinigung über eine einkommenssteuerliche Begünstigung.

Die Förderung über einen direkten finanziellen Zuschuss soll über die Modernisierungsrichtlinie geregelt werden, die vom Rat der Stadt Burgdorf zu beschließen ist. Privatpersonen, die Eigentum im Sanierungsgebiet besitzen, können bei der Stadt Burgdorf einen Antrag zur Gewährung von Städtebaufördermitteln stellen.

Förderfähig sind unter anderem folgende Maßnahmen:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung
- Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und Aufwertung, Herstellung von barrierefreien Zugängen
- Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen
- Städtebaulicher Mehraufwand für gewerblich genutzte Gebäude
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz (subsidiär)
- Planungsleistungen zur Vorbereitung der Maßnahmen

Für die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Mittel der Städtebauförderung nach dem sogenannten „Subsidiaritätsprinzip“ genutzt werden müssen. Das bedeutet, dass die Mittel nachrangig einzusetzen sind. Sollten also Vorhaben über andere Förderprogramme gefördert werden können (z.B. energetische Sanierung durch entsprechende KfW-

Programme), dann sind diese Fördertöpfe vorrangig zu nutzen. Die verbleibenden Eigenanteile können dann über die Mittel der Städtebauförderung reduziert werden.

Um überhaupt die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Städtebauförderung zu nutzen, müssen folgende Mindestkriterien als Voraussetzung eingehalten werden bzw. vorliegen:

- Das zu modernisierende oder instand zusetzende Gebäude liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.
- Mit der Stadt Burgdorf wird vor Maßnahmenbeginn ein Vertrag über die Durchführung und Förderung der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme geschlossen.
- Die beabsichtigten Maßnahmen entsprechen den Zielen der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Burgdorf“.

Sollten diese Kriterien erfüllt sein, ist folgender Ablauf von der Idee über die Maßnahme bis zur Auszahlung vorgesehen:

- Beratungsgespräch mit der Stadt Burgdorf und dem Sanierungsberater
- Antrag auf Förderung; Einbringung von Kostenvoranschlägen (min. 3 stck.)
- Evtl. Modernisierungsvoruntersuchung (bei durchgreifenden Modernisierungen durch Architekten)
- Prüfung und Genehmigung: Antrag auf sanierungsrechtliche (ggf. denkmalrechtliche) Genehmigung und evtl. Baugenehmigung
- Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags (Zwingend vor Baubeginn der Maßnahme zur Regelung der Förderung; Ausnahmefall: Vorzeitiger Maßnahmenbeginn)
- Durchführung der Maßnahme
- Abrechnung und Auszahlung der Fördermittel

Selbstverständlich sind Sie als Eigentümer:in nicht dazu verpflichtet, Ihr Haus im Zeitrahmen der mehrjährigen Städtebaufördermaßnahme zu sanieren.

Als Alternative zur direkten Gewährung von Fördermitteln besteht für Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Möglichkeit, von Steuervorteilen gemäß §§ 7h, 10f Einkommensteuergesetz (EStG) zu profitieren. Um davon Gebrauch zu machen, muss ebenfalls vor Maßnahmenbeginn ein Beratungsgespräch mit der Stadt Burgdorf erfolgen und eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Hinweis zum aktuellen Zeitpunkt (12 / 2022)

Die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist erst möglich, wenn die Sanierungssatzung beschlossen ist und Finanzmittel von den Programmbehörden zur Verfügung stehen.

Für eine transparente Vergabe von Fördermitteln soll im Jahr 2023 eine sogenannte Modernisierungsrichtlinie erstellt werden, in der für die Öffentlichkeit einsehbar, je nach Gewerk und Umfang der Privatmaßnahme, Fördersätze niedergeschrieben sind. Eine pauschale Aussage zur Höhe der Auszahlung kann nicht getroffen werden. Jede Privatmaßnahme muss für die Inanspruchnahme von Fördermitteln vor Beginn mit der Stadt Burgdorf abgestimmt und vertraglich vereinbart werden.

Was bedeutet der schriftliche Genehmigungsvorbehalt für Grundstückseigentümer:innen im Sanierungsgebiet? Und was sind genehmigungspflichtige Maßnahmen?

Nach den §§144 und 145 BauGB müssen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets von der Gemeinde genehmigt werden. Eigentümer:innen müssen für folgende Vorhaben einen Genehmigungsantrag stellen:

- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Grundschuldbestellungen (Hypotheken, die im Grundbuch eingetragen werden)
- Nutzungsänderungen
- Instandsetzungen und Sanierungen
- Alle Bauvorhaben – Errichtung und Abbruch von Gebäuden
- Grundstücksteilungen oder –vereinigungen
- Befristete Miet- und Pachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr
- Baulasterklärungen

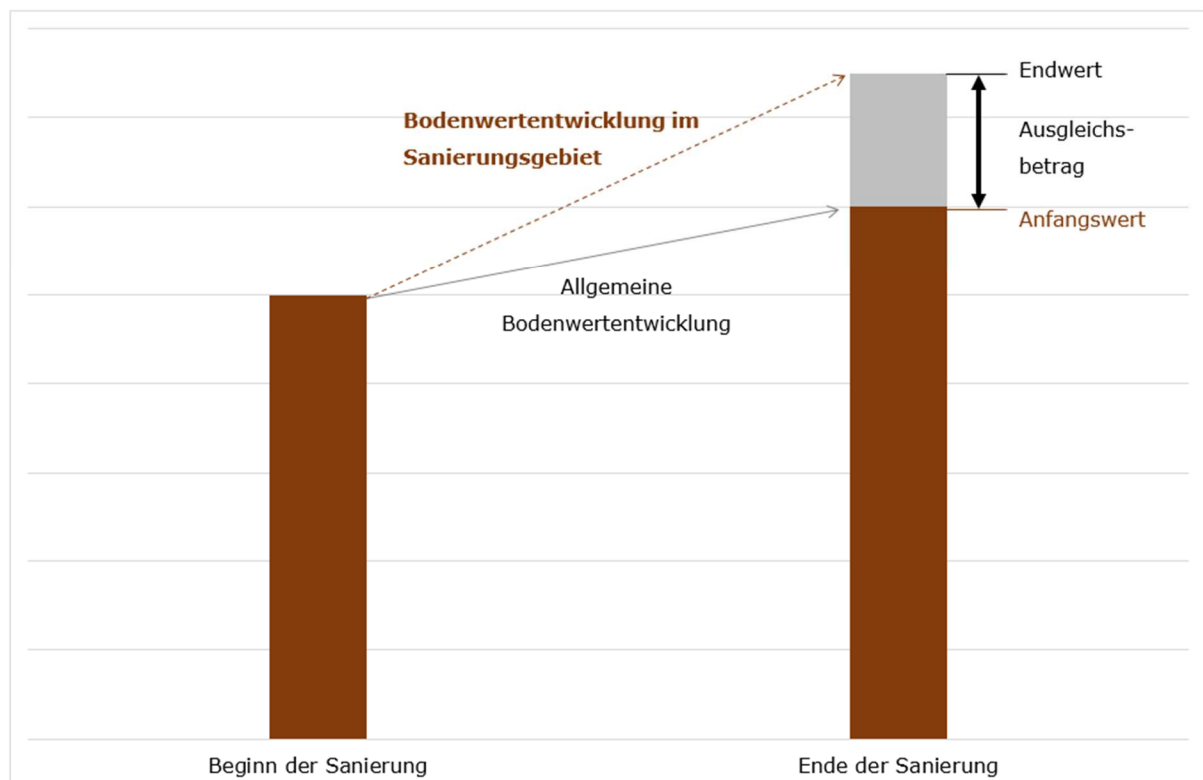
Der Genehmigungsvorbehalt dient nicht nur zum Zweck der Einhaltung der Sanierungsziele, sondern ebenfalls zum Schutz der Betroffenen: So können hierdurch Bautätigkeiten ausgeschlossen werden, die sich im Zuge der weiteren Sanierungsmaßnahme als Fehlinvestitionen erweisen. Während häufig für größere Bauvorhaben ohnehin eine Baugenehmigung erforderlich ist (z.B. zur Nutzungsänderung, zum Anbau eines Gebäudeteils, o.ä.), gibt es auch Vorhaben, die im Regelfall genehmigungsfrei sind. Sollten Sie daher etwas an Ihrem Gebäude ändern wollen, empfehlen wir Ihnen, vorab Kontakt mit uns aufzunehmen, damit wir gemeinsam ermitteln können, ob Ihr Vorhaben den Sanierungszielen entspricht. Gleiches gilt für den Fall, dass Sie Ihr Gebäude oder Teile davon vermieten oder verkaufen möchten.

Beispiel: Sie besitzen in der Marktstraße ein Ladenlokal und möchten dieses aus wirtschaftlichen Gründen in Wohnraum umwandeln (Nutzungsänderung). Ein Ziel, das die Stadt Burgdorf mit der Sanierung verfolgt, ist die Förderung des Einzelhandels in der Marktstraße. Die Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnflächen würde dem entgegenstehen und könnte damit nicht genehmigt werden.

Oder: Sie besitzen ein Mehrfamilienhaus im Sanierungsgebiet und möchten eine Wohnung, die bereits seit langem als Wohnraum vermietet wurde, erneut vermieten. Dies ist im Regelfall völlig unkritisch und würde nach einer kurzen Prüfung positiv beschieden werden können.

Was sind Ausgleichsbeträge? Wer muss zahlen und warum?

Ausgleichsbeträge sind von den Eigentümer:innen der Grundstücke mit Aufhebung der Sanierungssatzung und damit bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme an die Stadt zu entrichten. Bei dieser gesetzlichen Vorschrift handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Anlieger in Höhe eines Betrages, der dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grunds und Bodens vor und nach der Sanierung entspricht – abgeschöpft wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung. Konjunkturbedingte Bodenwertsteigerungen fließen dort nicht mir ein. Die Wertermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen übernimmt der zuständige unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Über die Höhe der potenziell sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kann zum aktuellen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden. Mit der Erhebung der Ausgleichsbeträge entfallen Erschließungs- und Ausbaubeiträge.



Was ist, wenn ich den Betrag nicht sofort zahlen kann?

Sofern es einem Eigentümer:in nicht zugemutet werden kann, die Zahlungsverpflichtung zu erfüllen, hat die Stadt die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag nach einem formlosen, schriftlichen Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln (§154 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dieses Tilgungsdarlehen ist zu verzinsen und im Grundbuch zu sichern.

Wozu dient der Sanierungsvermerk im Grundbuch?

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch hat rein deklaratorischen Charakter. Das bedeutet, dass mit dem Sanierungsvermerk die Eigentümer*innen und ggf. potentielle Käufer*innen darauf aufmerksam gemacht werden, dass das Grundstück sich in einem Sanierungsgebiet befindet, in dem gewisse Rechten und Pflichten für die Eigentümer*innen bestehen. Der Sanierungsvermerk nimmt keinen Rang im Grundbuch ein und wirkt sich nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

Was bedeutet das Vorkaufsrecht der Stadt Burgdorf?

Die Stadt Burgdorf kann innerhalb des Sanierungsgebiets auf das sogenannte „allgemeine Vorkaufsrecht“ gemäß § 24 BauGB zurückgreifen. Für die Eigentümer*innen bedeutet das lediglich, dass – sollten sie ihr Grundstück veräußern wollen – die Stadt Burgdorf die Möglichkeit hat, statt des/der ausgewählten Käufers/Käuferin in den Kaufvertrag einzutreten. Hierfür müssen jedoch auch gewisse Voraussetzungen erfüllt sein. So muss die Stadt Burgdorf beispielsweise für das konkrete Grundstück eine Planung vorweisen können, die ohne das Grundstück nicht realisiert werden kann.

Beispiel: Sie als Eigentümer*in besitzen ein unbebautes Grundstück im Innenstadtbereich. Die Stadt Burgdorf hat in ihrem städtebaulichen Rahmenplan, der die Ziele der Sanierungsmaßnahme ausführlich darlegt, festgehalten, dass dieses Grundstück für die Erweiterung eines Kindergartens o.ä. benötigt wird. Möchten Sie nun das Grundstück an einen Interessenten verkaufen, der auf dem Grundstück ein Wohnhaus errichten lassen möchte, hat die Stadt Burgdorf die Möglichkeit, statt des von Ihnen gewählten Käufers selbst das Grundstück zu erwerben, um die Ziele der Sanierung – hier: die Erweiterung des Kindergartens – zu erreichen.

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

Stadt Burgdorf: Abteilung Stadtplanung und Umwelt

Sanierungsleitstelle

Herrn Benedict Schmidtman,

Frau Sabine Fäßler,

Telefon: 05136 / 898-369

Telefon: 05136 / 898-364

E-Mail: innenstadtsanierung@burgdorf.de