

DSK

STADT
ENTWICKLUNG

Wahl des Sanierungsverfahrens

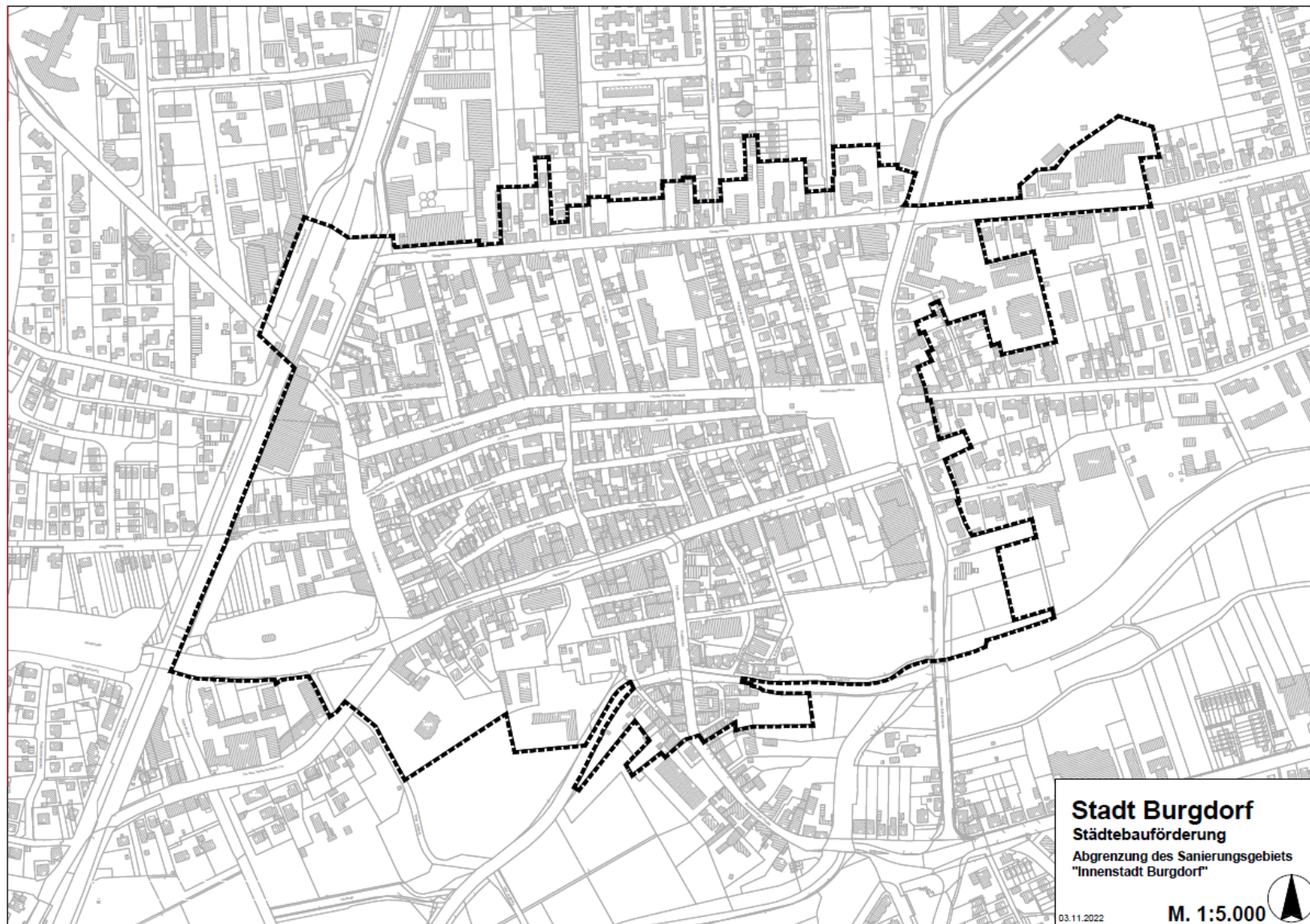
Stadt Burgdorf – Wahl des Sanierungsverfahrens Sanierungsgebiet „Innenstadt Burgdorf“

Informationen zur Wahl der Fördergebietskategorie

Stadt Burgdorf
29.11.2022

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

Stadt Burgdorf – Wahl des Sanierungsverfahrens



Abgrenzung des geplanten
Sanierungsgebiets



Stadt Burgdorf – Wahl des Sanierungsverfahrens

Was ist bisher passiert?

- 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
- Kostenrahmen 2.120.000 €, Förderung 90% = 1.908.000 €, Eigenmittel 212.000 €
- Fortsetzungsantrag für das Programmjahr 2023 – 1.840.000 € (3/3) → 1.227.000 € (2/3) und 613.000 € (1/3)
- Gesamtkostenrahmen geschätzt, Stand 08/2022: rd. 8,197 Mio. €
- Fördermitteleinsatz von 7,747 Mio. € auf ca. 10 Jahre (3/3 bzw. 10/10) (Rest: san. bedingte Einnahmen geschätzt 450 Tsd. €)
- Eigenanteil Stadt Burgdorf: 258.233 € durchschnittlich pro Jahr



Stadt Burgdorf – Wahl des Sanierungsverfahrens

Was sind die nächsten Schritte?



Festlegung Fördergebietskulisse



Sanierungsgebiet: Umfassendes Sanierungsverfahren (§§ 152-156 a BauGB)



Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht



Förderung privater sowie öffentlicher Maßnahmen, kommunale Förderrichtlinie



Stadt Burgdorf – Wahl des Sanierungsverfahrens

- Ordnungsmaßnahmen/Erschließungsanlagen/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Grunderwerb
- Geplanter Mitteleinsatz gem. Kosten- und Finanzierungsübersicht
- 3.565.000 Euro (Erschließungsanlagen)
- 1.600.000 Euro (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)
- **Summe: 5.165.000 Euro öffentlichkeitswirksam**



Stadt Burgdorf – Wahl des Sanierungsverfahrens

Auszug aus der Kosten und Finanzierungsübersicht

2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)		2.450.000 €
2.5.a	Anbindung an die Nachbarschaft durch attraktive Innenstadteingänge (Kreisel Marktstraße West; Marktstraße Ost, Schützenplatz / Kleiner Brückendamm, Gartenstraße)	400.000 €
2.5.b	Maßnahmen zur Stärkung des Rad- und Fußverkehrs sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im gesamten Gebiet (in Abhängigkeit des Mobilitätskonzepts)	100.000 €
2.5.c	Maßnahmen zur Aufwertung von Straßenräumen und Nebenanlagen (u.a. durch Reduktion von Geschwindigkeit und Verkehrsmenge) und Gestaltung des Straßenraums -	470.000 €
	Aufwertung von Straßenräumen und Nebenanlagen: Marktstraße-Ost: in Abhängigkeit des Mobilitätskonzepts (unter Berücksichtigung der Bindungsfrist für EFRE-Förderung) Marktstraße-West: in Abhängigkeit des Mobilitätskonzeptes (unter Berücksichtigung der Bindungsfrist für EFRE-Förderung) Gestaltung des Straßenraums: Hannoversche Neustadt: In Abhängigkeit des Mobilitätskonzepts Bahnhofstraße: In Abhängigkeit des Mobilitätskonzepts Schulstraße: 470.000 €	
2.5.d	Sanierung des Parkhauses am Bahnhof	1.280.000 €
2.5.e	Neuordnung städtebaulicher Situationen unter Nutzung von Potenzialflächen (Rolandstraße / Bahnhofstraße)	200.000 €
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen		1.050.000 €
2.6.a	Umwandlung intensiv gepflegter Grünflächen zu insektenfreundlichen Flächen - pauschal	50.000 €
2.6.b	Konzentrierte Entsiegelung im Quartier (u.a. bei Straßenumbaumaßnahmen)	300.000 €
2.6.c	Aufwertung und Qualifizierung bestehender Spielplätze - pauschal	150.000 €
2.6.d	Möblierung und klimagerechte Aufwertung öffentlicher Begegnungsräume, u.a. Verbesserung der Wegebeschaffenheit, Aufenthaltsbereiche, standortgerechte Baumpflanzungen - pauschal	500.000 €
	davon: Am Brandende: 250.000 € Spittaplatz: 250.000 €	
2.6.e	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich, Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögens, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung - pauschal	50.000 €
		Summe: 3.565.000 €
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen		1.600.000 €
3.2.a	Schaffung von Gemeinbedarfs- und Begegnungsräumen im Stadtzentrum (EG und 1.OG) durch Sanierung des Gebäudes der Marktstraße 55	1.600.000 €



Stadt Burgdorf – Wahl des Sanierungsverfahrens

Regeln und Pflichten im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme

Merkmale / Rechte und Pflichten	Umfassendes Verfahren	Vereinfachtes Verfahren
Sanierungsvermerk im Grundbuch (hinweisender Charakter - wird nach Abschluss automatisch gelöscht)	✓	○
Auskunftspflicht - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	✓	(○)
Abschreibungsmöglichkeiten	✓	✓
Förderung von privaten Hausmodernisierungen (kein Rechtsanspruch)	✓	✓
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	✓	○
Erhebung von Straßenausbaubeiträgen	○	✓



**Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 des Nieders. Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Burgdorf
(Straßenausbaubeitragssatzung)**

Aufgrund der §§ 10, 58 Abs. 1 Nr. 5 Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. § 6 des Niedersächs. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 09.07.2020 folgende Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 des Nieders. Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Burgdorf (Straßenausbaubeitragssatzung) vom 11.10.2007 beschlossen:

§ 1 Allgemeines

- (1) Zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Einrichtungen) erhebt die Stadt – sofern Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) nicht erhoben werden können – nach Maßgabe dieser Satzung insgesamt, in Abschnitten oder Teilen – Beiträge von den Grundstückseigentümern / Grundstückseigentümerinnen, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteile bietet (Anlieger).
- (2) Zu den öffentlichen Einrichtungen gehören auch die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Wohnwege, die Gemeindeverbindungsstraßen (§ 47 Nr. 2 Niedersächsisches Straßengesetz – NStrG) und die anderen Straßen im Außenbereich, die die Stadt für den öffentlichen Verkehr gewidmet hat (§ 47 Nr. 3 NStrG).
- (3) Die Stadt ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne öffentliche Einrichtung. Sie kann den Aufwand hiervon abweichend auch für bestimmte Teile einer öffentlichen Einrichtung (Aufwandsspaltung) oder für selbständig nutzbare Abschnitte einer öffentlichen Einrichtung (Abschnittsbildung) ermitteln oder bei der Aufwandsermittlung mehrere öffentliche Einrichtungen oder deren Abschnitte zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen.
- (4) Inhalt und Umfang der beitragsfähigen Maßnahmen werden durch das Bauprogramm bestimmt.

Straßenausbaubeiträge



§ 4 Vorteilsbemessung

- (1) Die Stadt trägt zur Abgeltung des öffentlichen Interesses von dem beitragsfähigen Aufwand den Teil, der auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtungen durch die Allgemeinheit oder die Stadt entfällt. Den übrigen Anteil des beitragsfähigen Aufwandes haben die Beitragspflichtigen zu tragen.
- (2) Der Anteil der Anlieger am Aufwand beträgt
1. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen (Anliegerstraßen), 75 %
 2. bei öffentlichen Einrichtungen mit starkem innerörtlichen Verkehr (Innerortsstraßen)
 - a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen auch innerhalb der Parkstreifen 40 %
 - b) für Randsteine und Schrammborde, Rad- und Gehwege – auch in kombinierter Form – sowie Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung 60 %
 - c) für Beleuchtungseinrichtungen sowie für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 50 %
 - d) für Parkflächen (auch Standspuren) mit Ausnahme der Busbuchten und Bushaltestellen 70 %
 - e) für niveaugleiche Mischflächen 50 %
 3. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen (Durchgangsstraßen),
 - a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen auch innerhalb der Parkstreifen 30 %
 - b) für Randsteine und Schrammborde, Rad- und Gehwege – auch in kombinierter Form – sowie Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung 50 %
 - c) für Beleuchtungseinrichtungen, sowie für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 40 %
 - d) für Parkflächen (auch Standspuren) mit Ausnahme der Busbuchten und Bushaltestellen 60 %
 4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG (sonstige Straßen im Außenbereich)
 - a) die ausschließlich bzw. überwiegend dem Anliegerverkehr dienen 75 %
 - b) die überwiegend der Allgemeinheit dienen 40 %
 5. bei Fußgängerzonen 70 %
 6. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 2 NStrG (Gemeindeverbindungsstraßen) 30 %
- (3) Zuschüsse Dritter werden vom beitragsfähigen Aufwand nach § 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 abgezogen, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat.
- (4) Die Stadt kann im Einzelfall durch ergänzende Satzung von den Anteilen nach Absatz 2 abweichen, wenn wichtige Gründe für eine andere Vorteilsbemessung sprechen.



Stadt Burgdorf – Wahl des Sanierungsverfahrens

Straßenausbaubeiträge vs. Ausgleichsbeträge

Fiktive Beispiel-Tendenzrechnung

gleiche Grundstücke, gleiche Qualität, gleiche Größe, gleiche Nutzungsmöglichkeit

Vereinfachtes Verfahren

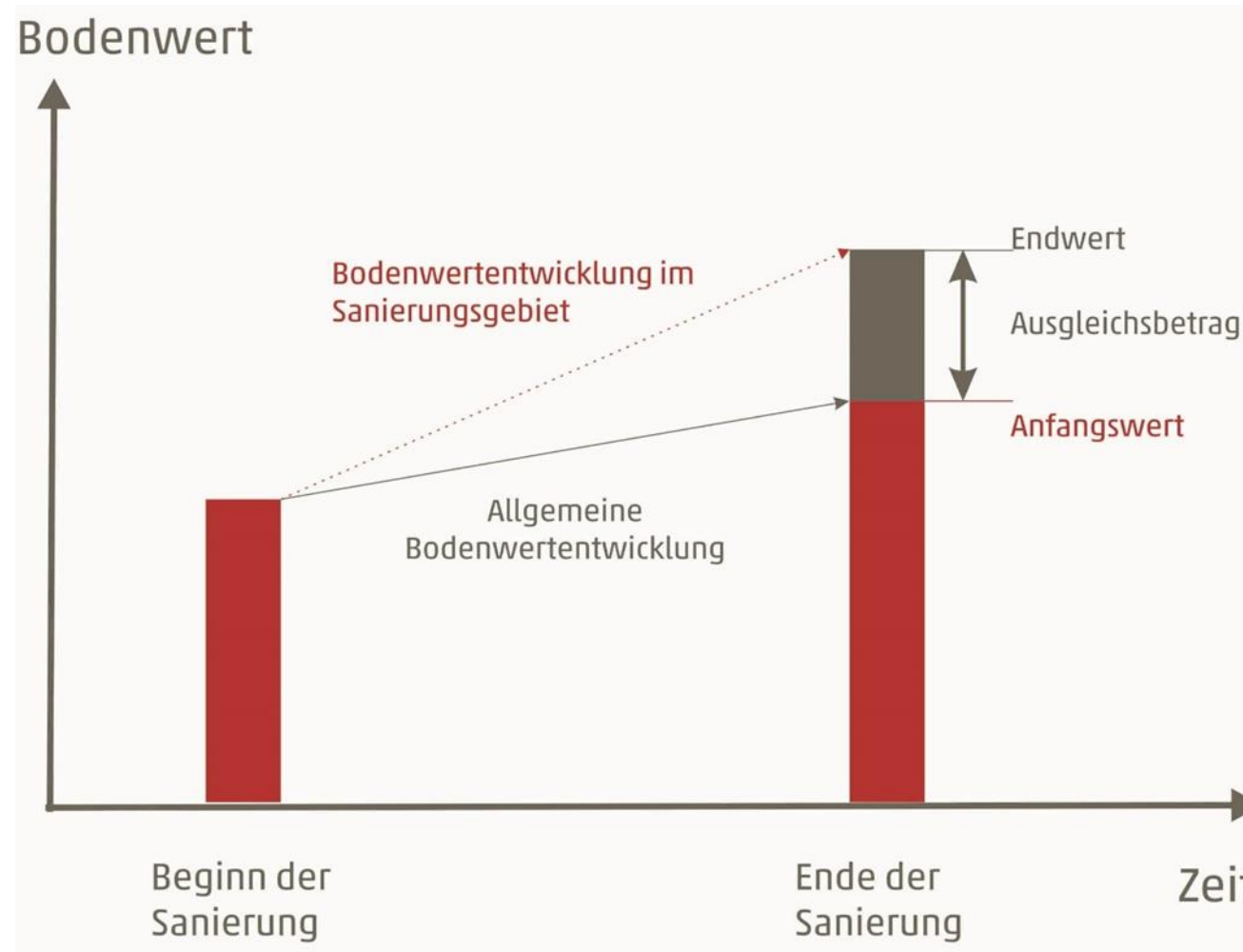
- **Erschließungskosten** 500.000,00 €
- davon umlagefähig 90% 450.000,00 €
- davon lt. Satzung Umlage auf Eigentümerinnen und Eigentümer 50% 225.000,00 €
- Quadratmeter Fläche angenommen: 20.000
- Anteil pro Quadratmeter 11,25 €
- 20 Grundstücke à 1000 m² **11.250,00 €**
- **Normalverfahren**
- **Sanierungskosten** 500.000,00 €
- durchschnittl. Ausgleichsbetrag prozentual an Erschließungskosten 25% 125.000,00 €
- Quadratmeter Fläche angenommen: 20.000
- Anteil pro Quadratmeter 6,25 €
- 20 Grundstücke à 1000 m² **6.250,00 €**



Stadt Burgdorf – Wahl des Sanierungsverfahrens

Ermittlung der Ausgleichsbeträge

Keine Umlegung der
Kosten sondern
**Abschöpfung der
Wertsteigerungen**
von allen Eigentümern
im Sanierungsgebiet



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Haben Sie noch weitere Fragen?

