

AUSWIRKUNGEN UND VORTEILE DES SANIERUNGSRECHTS

Informationsveranstaltung 10.10.2023



1. Was ist die Städtebauförderung?

- Grundsätzliches
- Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK)
- Ablauf der Sanierung

2. Auswirkungen und Vorteile des Sanierungsrechts

- Was ist ein Sanierungsvermerk im Grundbuch?
- Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
- Was ist der sogenannte Ausgleichsbetrag?
- Wann kommt es zur Ausgleichsbetragerhebung?
- Was ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung?
- Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer*innen

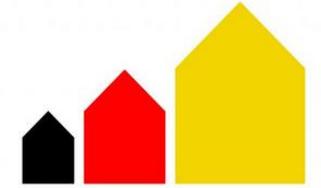


1. //

Was ist Städtebauförderung?

Städtebauförderung des Bundes und der Länder

- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

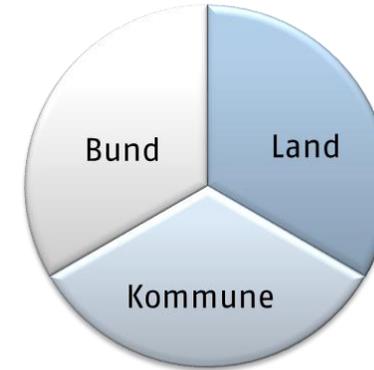
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Städtebauförderung des Bundes und der Länder

- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können

Fördermittel mit Eigenanteil

- Keine Kredite! Echte Zuschussförderung
- Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt. Die sogenannte 3/3-Förderung.



STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Grundsätzliches



Städtebauförderung des Bundes und der Länder

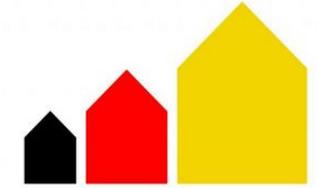
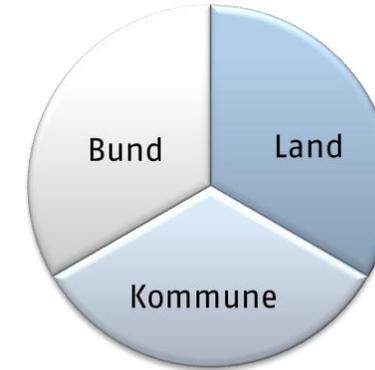
- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können

Fördermittel mit Eigenanteil

- Keine Kredite! Echte Zuschussförderung
- Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt. Die sogenannte 3/3-Förderung.

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Baugesetzbuch
- Städtebauförderungsrichtlinien der Länder



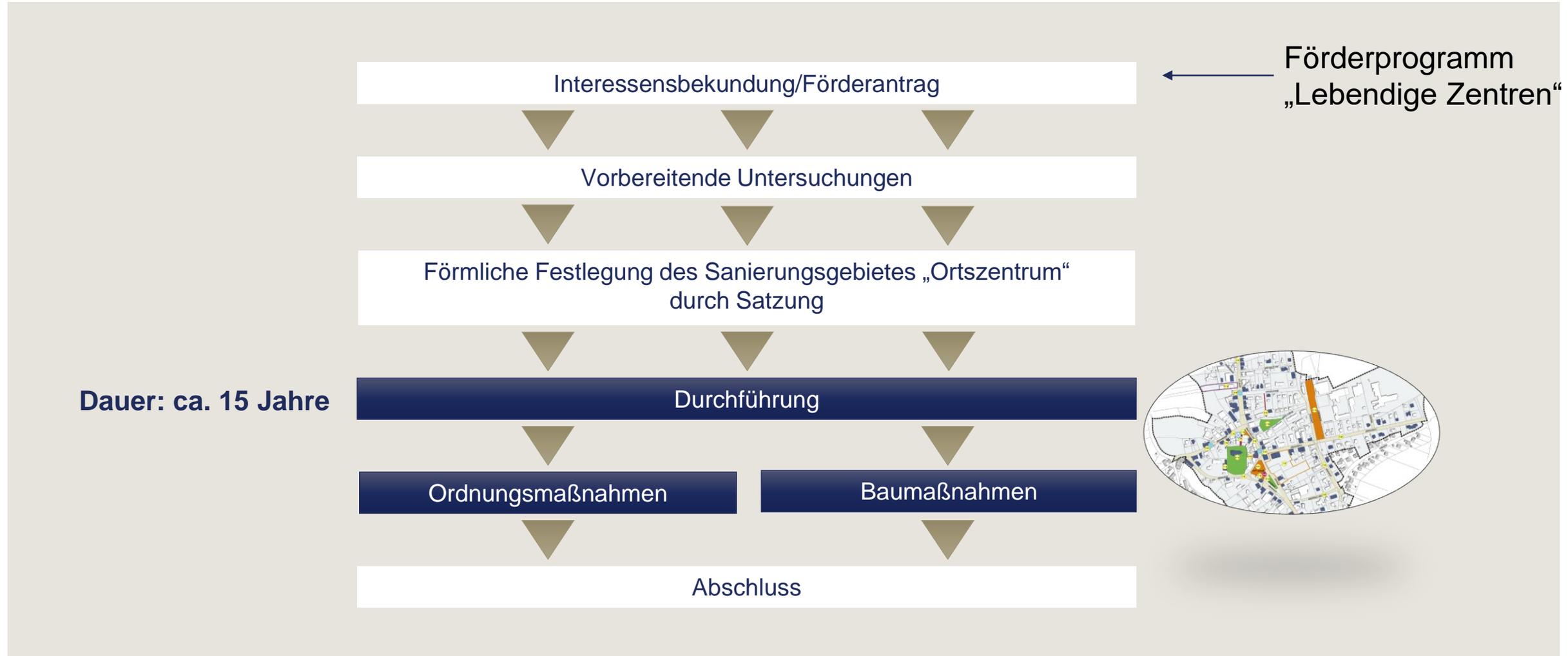
STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden



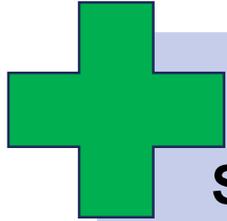
STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme



ZIELE DES IEKS

Analyse der Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets in Bornhöved



Stärken, Chancen, Potentiale

- Entwicklung zentrale Fläche
- Öffentliche Räume mit Potential
- Identitätsstiftende Orte/Einrichtungen
- Einrichtungen als Anziehungspunkte
- Wohnungsnachfrage und –
potenziale vorhanden
- Hohes ehrenamtliches Engagement

Missstände, Mängel, Konflikte

- Funktionsverlust der Ortsmitte
- Verkehrsbelastung und mangelnde
Verkehrssicherheit
- Fehlende Barrierefreiheit
- Gestaltungsbedarfe des öffentlichen Raums
- Erneuerungsbedarfe der Straßen und Wege
- Fußläufige Nahversorgung/Einzelhandel im
Ortszentrum rückgängig
- Fehlende Kapazitäten sozialer Einrichtungen

ZIELE DES IEKS

Übergeordnete Entwicklungsziele

Neue Nutzungen auf alten
Flächen etablieren



Mehr Aufenthaltsqualität
schaffen



Verkehrssicherheit und
Barrierefreiheit erhöhen



Das Ortszentrum stärken



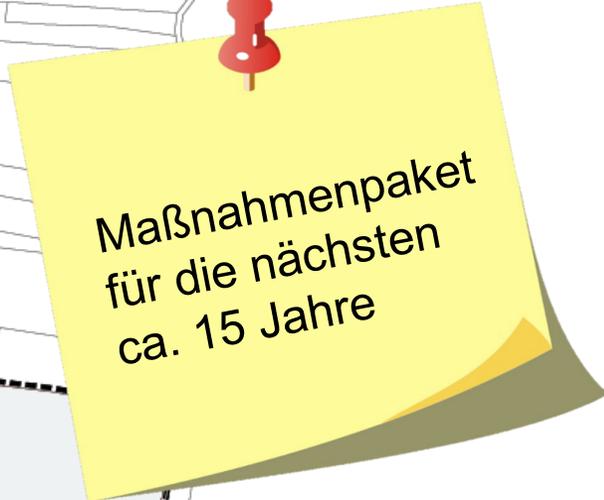
Historisches Ortsbild
erhalten



Weniger LKW-Verkehr
im Ortszentrum

ZIELE DES IEKS – AUSSCHNITT MAßNAHMENPLAN

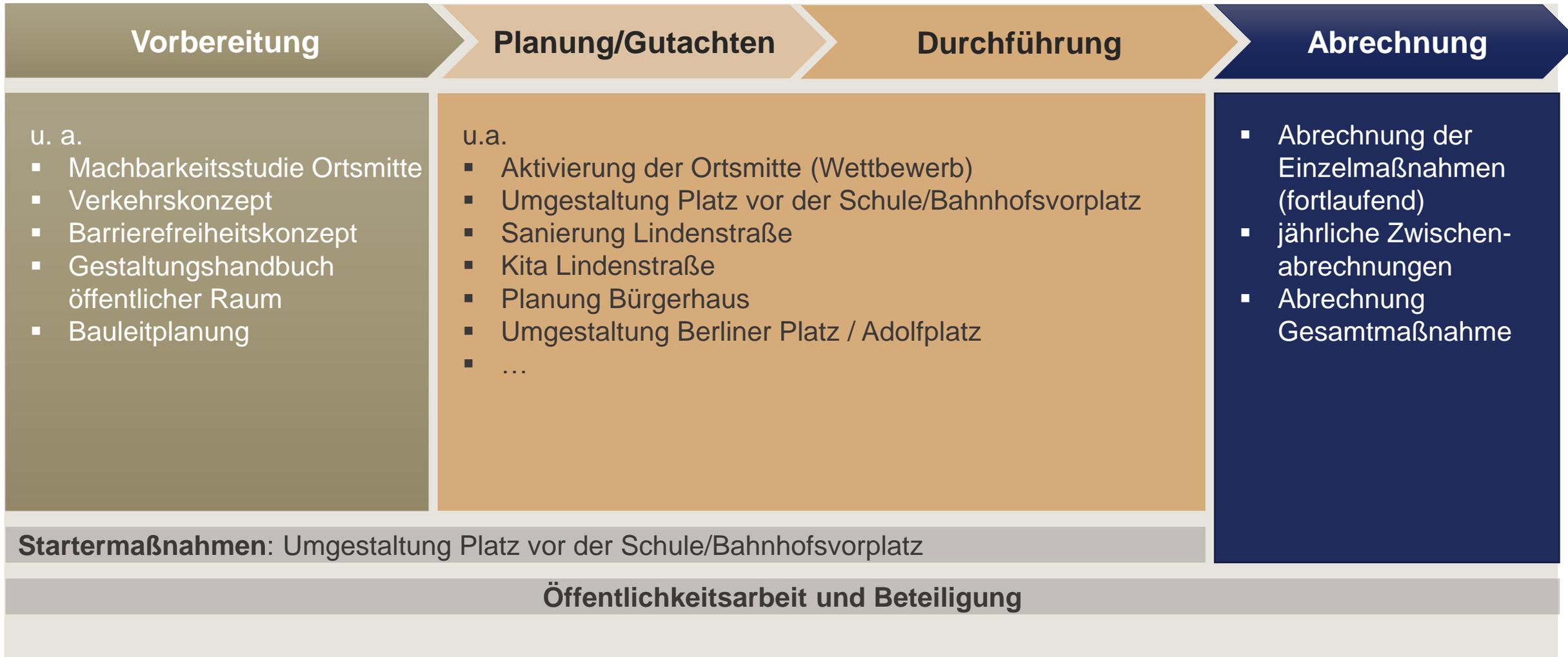



Maßnahmenpaket
für die nächsten
ca. 15 Jahre

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen
und IEK (cappel+kranzhoff 2021)

ABLAUF UND AUSBLICK

Ablauf der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Ortszentrum“



Jahr	2023	2024	2025	2026	2027ff.
Wettbewerb Aktivierung Ortsmitte					
Vorbereitung Auslobung	■				
Beschluss Auslobung		■			
Wettbewerbsverfahren inkl. Teilnahmewettbewerb		■			
Verhandlungsverfahren (mit den unterschiedlichen Fachplanungen+ Ausschreibungen Fachplaner)		■	■		
Bebauungsplan			■	■	
Freiraumplanung (Bürgergarten, Adolfsplatz, Berliner Platz)			■	■	■
Bürgerhaus			■	■	■
Erschließungsanlagen					
Schulvorplatz	■	■	■	■	■
Lindenstraße		■	■	■	■
Konzepte					
Verkehrskonzept	■				
Barrierefreiheitskonzept				■	
Entwurfsstand: 29.06.2023					
*Bauphasen inkl. Ausführungsplanungen werden ca. 1,5 Jahre bis 2 Jahre gerechnet. Beim Hochbau ggf. länger.					

i. A. Constanze Fischer

- Ausschreibung/Vergabephase/Verhandlungsphase
- Planungs- und Ausführungsphase
- Beschluss Ortsentwicklungsausschuss/Gemeindevertretung

2. // Auswirkungen und Vorteile des Sanierungsrechts

WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS NACH § 142 BAUGB

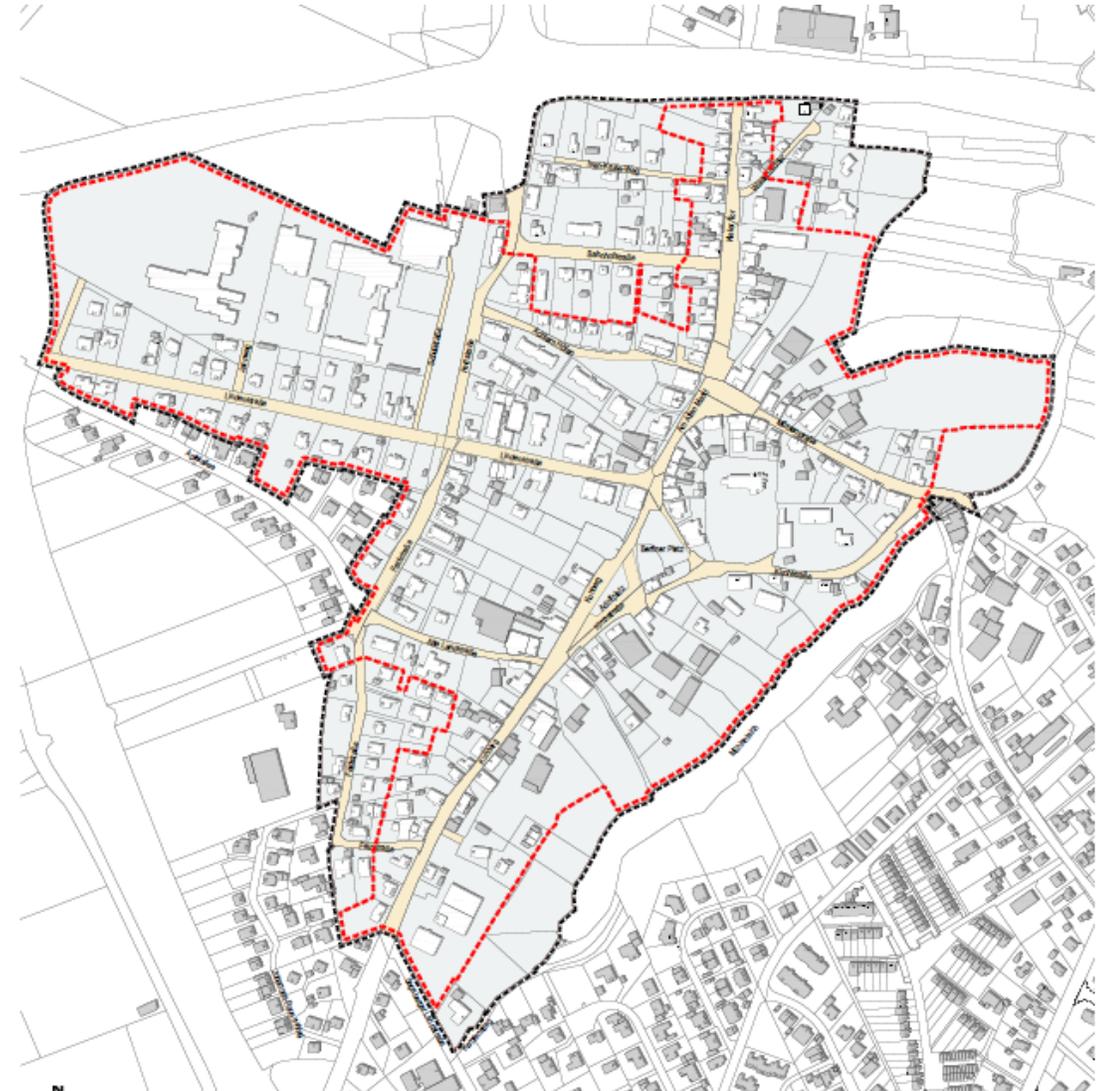
- Kein freier Ermessensentscheid der Kommune
- Bedingt durch vorgesehene Maßnahmen
- Geregelt in §142 BauGB

Sanierungsgebiet im „**umfassenden Verfahren**“:

- Anwendung bei größerer Gebietsumgestaltung (Ankäufen und Neuordnungen einschließlich umfassender Erneuerung von Erschließungsanlagen)

Sanierungsgebiet im „**vereinfachten Verfahren**“:

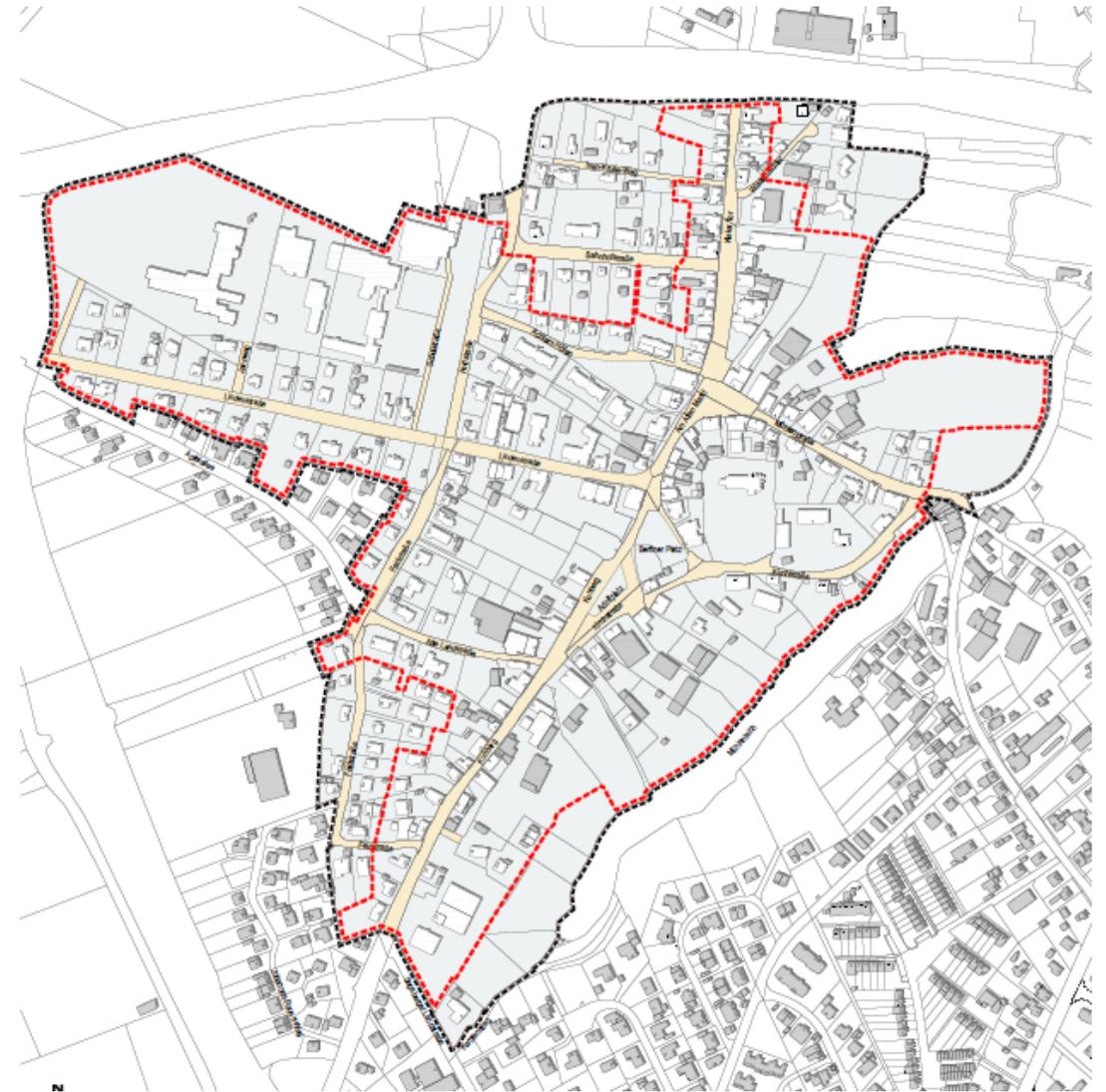
- Anwendung, sofern lediglich Erhaltung und Verbesserung des Bestandes vorgesehen ist.



ERGEBNIS VERFAHRENSRECHTLICHE ABWÄGUNG

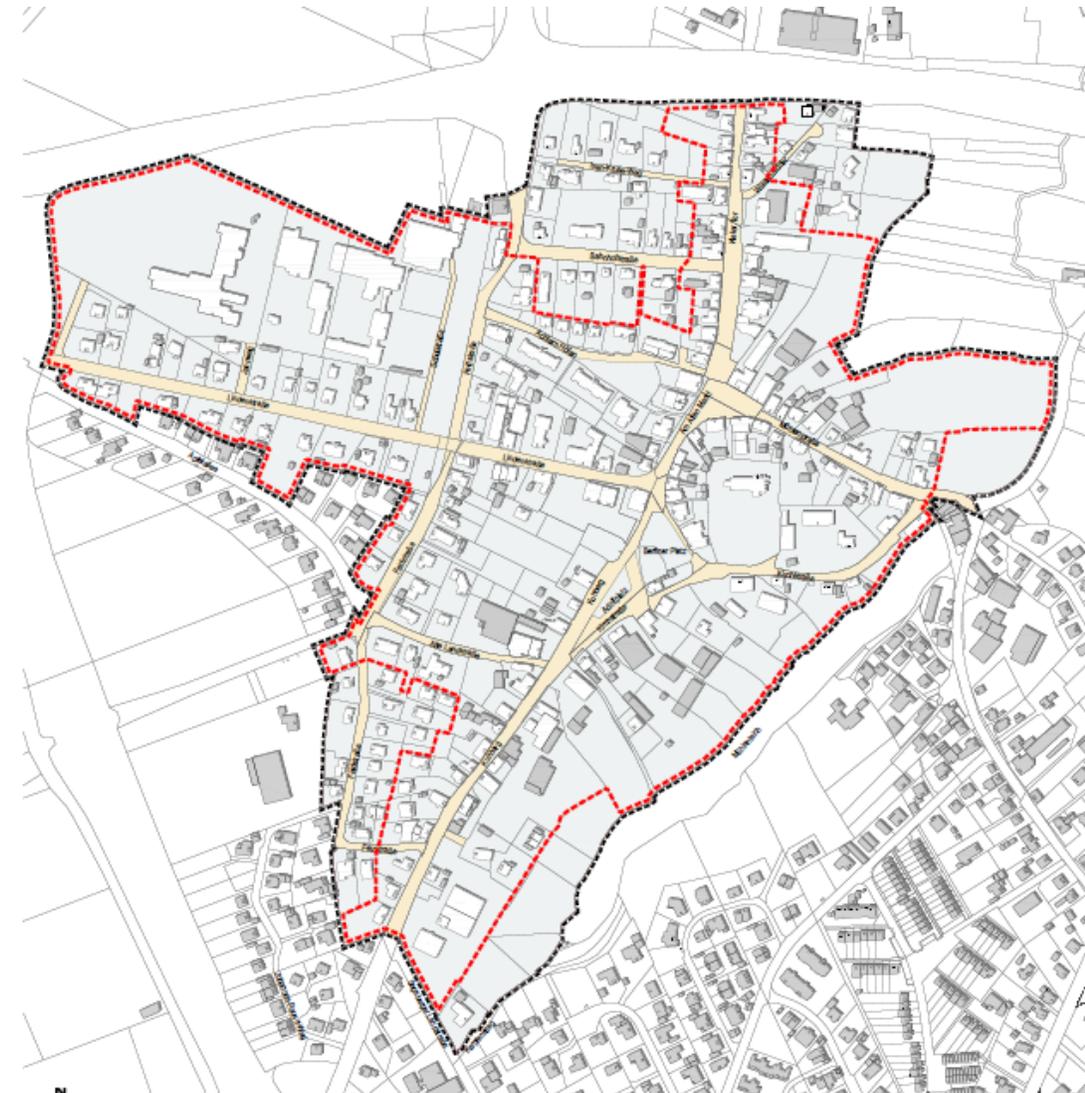
Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ im „umfassenden Verfahren“:

- Neubau/Neuentwicklung von Flächen im Ortszentrum
- Verbesserung der Erschließungssituation
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Grunderwerbe durch Gemeinde erforderlich



In umfassend festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Regelungen:

- Anwendung „besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ (§§ 152-156 BauGB)
- Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch (§ 143 BauGB)
 - Eintragung in Abteilung II
 - Erzeugt keine Kosten für die Eigentümer/innen
 - Rein informativer Charakter
 - Wird automatisch gelöscht nach Aufhebung der Sanierungssatzung



Was regeln die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ nach §§ 152 bis 156 BauGB



Was regeln die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ nach §§ 152 bis 156 BauGB

- Sofern ein Grundstück durch die städtebauliche Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfahren hat, ist die Kommune verpflichtet die Eigentümer/innen **mit einem sogenannten Ausgleichsbetrag** an der Sanierung zu beteiligen.



Was regeln die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ nach §§ 152 bis 156 BauGB

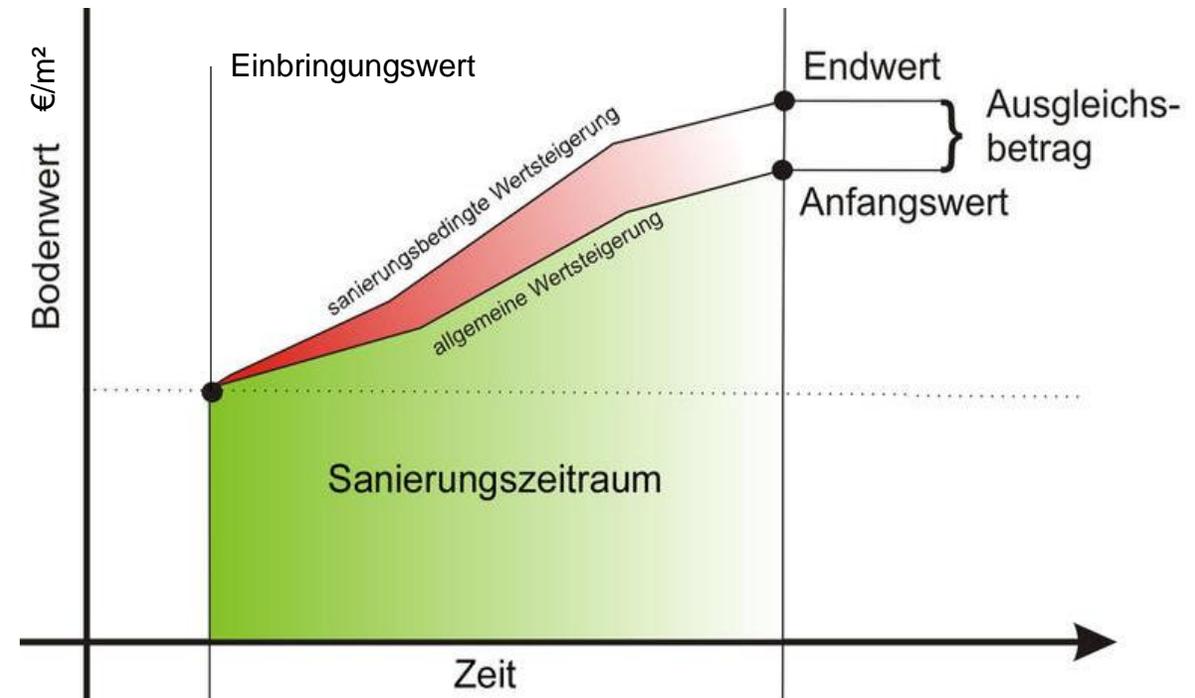
- Sofern ein Grundstück durch die städtebauliche Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfahren hat, ist die Kommune verpflichtet die Eigentümer/innen **mit einem sogenannten Ausgleichsbetrag** an der Sanierung zu beteiligen.
- **Ziel:** Einsatz der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung für die Finanzierung Sanierungsmaßnahme

Wann kommt es zur Ausgleichsbetragserhebung?



Wann kommt es zur Ausgleichsbetragerhebung?

- nach Aufhebung der Sanierungssatzung. (ggf. in ca. 15 Jahren)
- und **NUR** sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erfolgt sind
- Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die individuelle Bodenwertsteigerung eines Grundstücks → es ist **KEINE** Umlage der Kosten auf die Sanierung

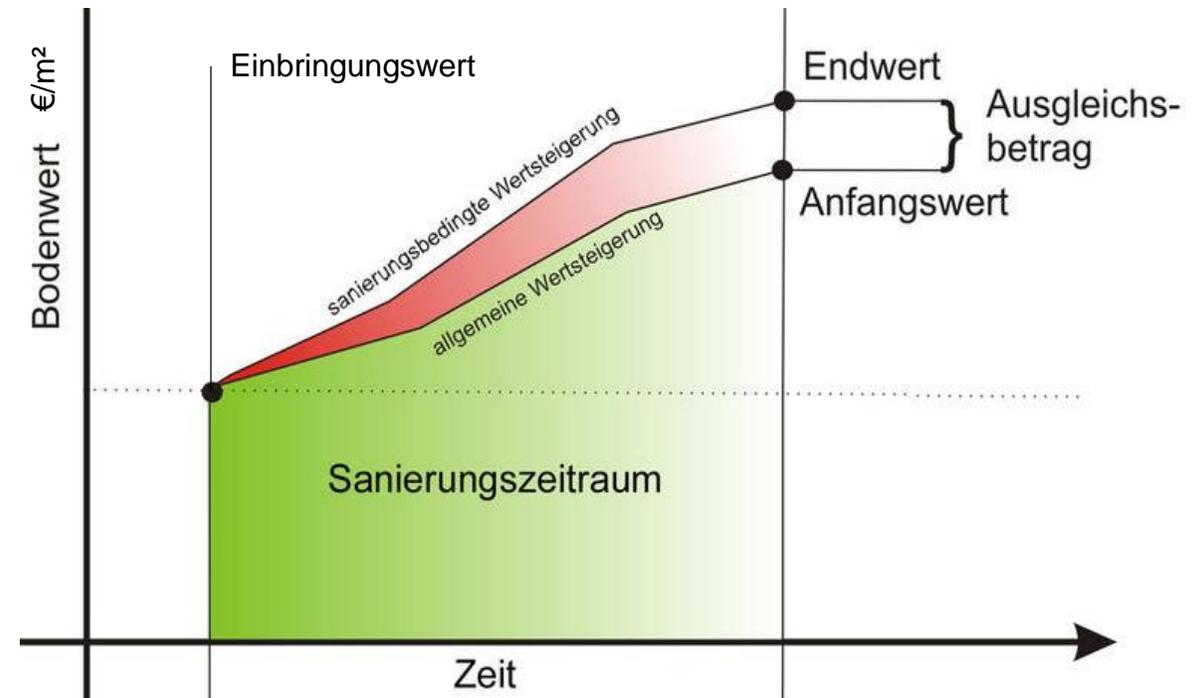


Wann kommt es zur Ausgleichsbetragerhebung?

- nach Aufhebung der Sanierungssatzung. (ggf. in ca. 15 Jahren)
- und **NUR** sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erfolgt sind
- Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die individuelle Bodenwertsteigerung eines Grundstücks → es ist **KEINE** Umlage der Kosten auf die Sanierung

Wer ermittelt den Ausgleichsbetrag?

- Die Bodenwertgutachten werden vom unabhängigen Gutachterausschuss des Kreises erstellt.



Wann kommt es zur Ausgleichsbetragserhebung?

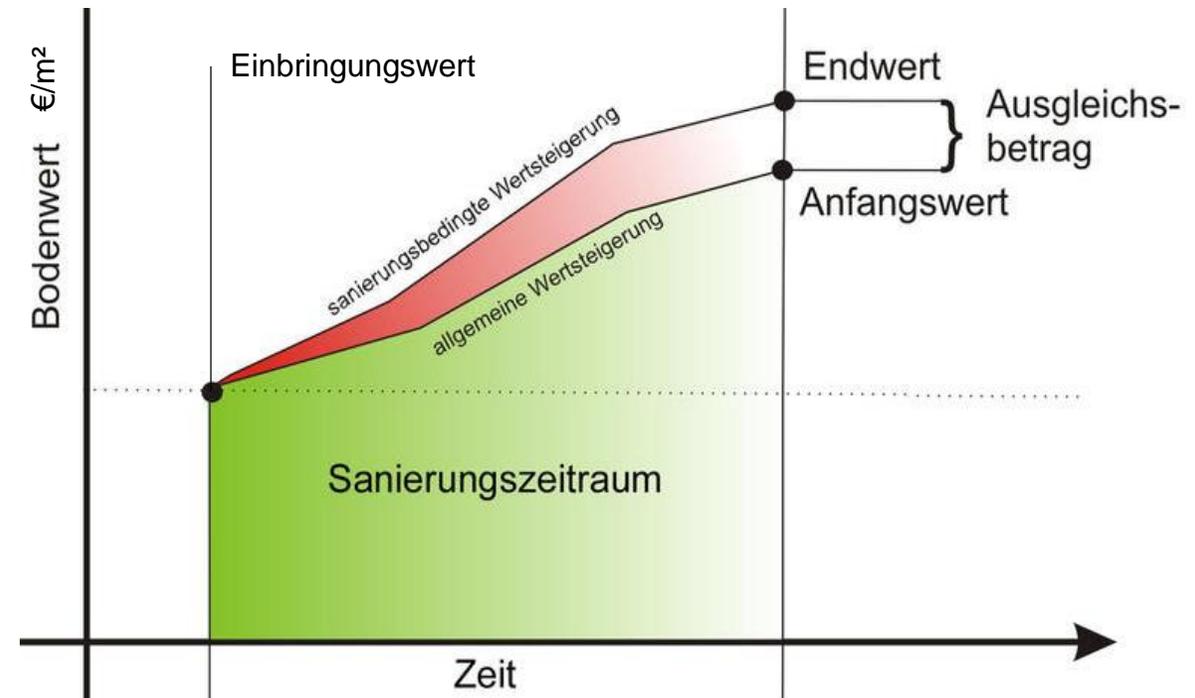
- nach Aufhebung der Sanierungssatzung. (ggf. in ca. 15 Jahren)
- und **NUR** sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erfolgt sind
- Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die individuelle Bodenwertsteigerung eines Grundstücks → es ist **KEINE** Umlage der Kosten auf die Sanierung

Wer ermittelt den Ausgleichsbetrag?

- Die Bodenwertgutachten werden vom unabhängigen Gutachterausschuss des Kreises erstellt.

Erhebungspflicht?

- Die Gemeinde kann von einer Erhebung absehen, wenn die Bemessung gering ausfällt und die Kosten des Verwaltungsaufwand mit Bezug der Erhebung nicht im Verhältnis stehen. (§ 155 Abs. 3 BauGB)



Wirkung des Sanierungsverfahrens / Genehmigungspflicht nach § 136 des Baugesetzbuches

- liegt die „einheitliche und zügige Durchführung“ der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse.
- Hierzu gehört auch, dass private Vorhaben und Investitionen abgestimmt werden müssen.

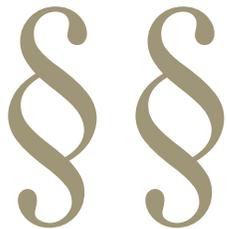
→ Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich **erschwert, verhindert oder unmöglich** macht.



Wirkung des Sanierungsverfahrens / Genehmigungspflicht nach § 136 des Baugesetzbuches

- liegt die „einheitliche und zügige Durchführung“ der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse.
- Hierzu gehört auch, dass private Vorhaben und Investitionen abgestimmt werden müssen.

→ Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich **erschwert, verhindert oder unmöglich** macht.



Um Vorhaben zu vermeiden, die den Sanierungszielen entgegenstehen oder deren Umsetzung wesentlich erschweren würden, hat der Bundesgesetzgeber eine **Genehmigungspflicht für bestimmte private Vorhaben** im BauGB festgehalten.



- Erfordernis einer sanierungsrechtlichen **Genehmigung** (§ 144 BauGB)
 - a) Verkauf eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.1
 - b) Teilung eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.5
 - c) Bestellung und/oder Veräußerung eines Erbbaurechts; § 144 Abs. 2 S.2
 - d) Eintragung einer Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch, § 144 Abs. 2 S.2
 - e) Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; § 144 Abs. 2 S.4

Beauftragte/r Notar/in
holt die Genehmigung ein



→ Ein Antrag darf nur versagt werden, wenn er den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht!

- Erfordernis einer sanierungsrechtlichen **Genehmigung** (§ 144 BauGB)

- a) Verkauf eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.1
- b) Teilung eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.5
- c) Bestellung und/oder Veräußerung eines Erbbaurechts; § 144 Abs. 2 S.2
- d) Eintragung einer Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch, § 144 Abs. 2 S.2
- e) Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; § 144 Abs. 2 S.4

Beauftragte/r Notar/in
holt die Genehmigung ein

- f) Mietverträge und vergleichbare Nutzungsvereinbarungen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr, (§ 144 Abs. 1)
- g) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und alle Veränderungen von baulichen Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind (§ 144 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1)

Eigentümer/in
holt die Genehmigung ein



→ Ein Antrag darf nur versagt werden, wenn er den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht!

▪ Erfordernis einer sanierungsrechtlichen **Genehmigung** (§ 144 BauGB)

- a) Verkauf eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S. 1
- b) Teilung eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S. 5
- c) Bestellung und/oder Veräußerung eines Erbbaurechts; § 144 Abs. 2 S. 2
- d) Eintragung einer Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch, § 144 Abs. 2 S. 2
- e) Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; § 144 Abs. 2 S.4

Beauftragte/r Notar/in
holt die Genehmigung ein

- f) Mietverträge und vergleichbare Nutzungsvereinbarungen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr, (§ 144 Abs. 1)
- g) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und alle Veränderungen von baulichen Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind (§ 144 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1, § 29 BauGB)

Eigentümer/in
holt die Genehmigung ein

- h) Bauvorhaben und Nutzungsänderungen für die eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist (§ 145 Abs. 1)

Baugenehmigungsbehörde
Genehmigung erfolgt im Bauantragsverfahren



→ **Ein Antrag darf nur versagt werden, wenn er den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht!**

Erhöhte steuerliche Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

§ 7h EStG

- Der/die Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- Insgesamt 100 % der Herstellungskosten, Laufzeit **12 Jahre**
- Voraussetzung: Eigentümer/in bewohnt das Gebäude nicht selbst

für Vermieter/innen

§ 10f EStG

- Der/die Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- Insgesamt 90 % der Herstellungskosten, Laufzeit **10 Jahre**
- Voraussetzung: Eigentümer/in bewohnt das Gebäude selbst

für Eigennutzer/innen

§ 11a EStG

- Der/die Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand für Maßnahmen an einem Gebäude auf **2 bis 5 Jahre** gleichmäßig verteilen und absetzen
- Gemeint sind Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen (z.B. Farbanstrich der Fassade, Fenster)
- Voraussetzung: Eigentümer/in bewohnt das Gebäude nicht selbst

für Erhaltungsaufwand

AUSWIRKUNGEN UND VORTEILE DES SANIERUNGSRECHTS

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach Einkommensteuergesetz (EStG)

Notwendige Schritte

- 1. Eigentümer/in:**
stellt Antrag mit **Kostenschätzungen und Maßnahmenbeschreibung** bei der Gemeinde
 - vorab besteht die Möglichkeit sich zur Modernisierung beraten zu lassen
 - 2. Eigentümer/in:**
klärt ob Baugenehmigungen notwendig sind
 - 3. Gemeinde/Amt:**
prüft den Antrag, erarbeitet eine **Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung**;
Gemeinde und Eigentümer/in schließen Vereinbarung
- vor Beginn der Maßnahmen*
-
- nach Durchführung der Maßnahmen*
- 4. Eigentümer/in:**
legt die Rechnungsunterlagen bei der Gemeinde vor; Gemeinde prüft die Rechnungen und die ordnungsgemäße Durchführung vor Ort
 - 5. Gemeinde/Amt:**
erstellt die **Bescheinigung gemäß den Bescheinigungsrichtlinien** des Landes
 - 6. Eigentümer/in:**
legt die Bescheinigung beim zuständigen Finanzamt zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibung vor

VIELEN DANK

Kontakt

Ansprechpartner

Constanze Fischer
Telefon 0431 5468 143
Mobil 0170 6752695
constanze.fischer@big-bau.de

Björn Sothen
Telefon 0431 5468 278
Mobil 0171 4731114
bjoern.sothern@big-bau.de

BIG Städtebau GmbH
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen
www.big-bau.de



Quelle: Vorbereitende Untersuchungen
und IEK (cappel+kranzhoff 2021)