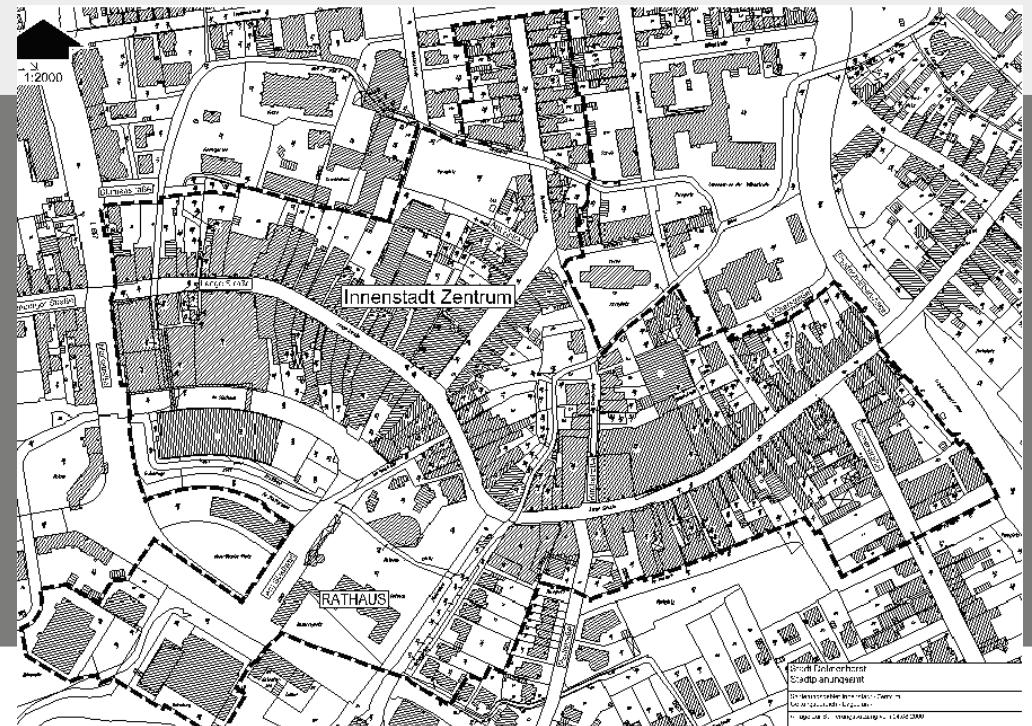


# Städtebauförderung Delmenhorst

## Abrechnung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

- Rolf Schütte -



# Sanierungszahlen

Förderfähige Kosten 6.756.570 €



Modernisierungsmaßnahmen 1.843.080 €

Beseitigung baulicher Anlagen, sonst. Ordnungsmaßnahmen 764.024 €

Erschließungsmaßnahmen öffentlicher Straßenraum 3.557.856 €

Vorbereitende Untersuchungen, weitere Vorbereitungen, Abwicklung der Sanierung 591.610 €

Gesamtmiteleininsatz 11.040.600 €



Mittel des Bundes 2.252.200 €



Mittel des Landes 2.252.200 €

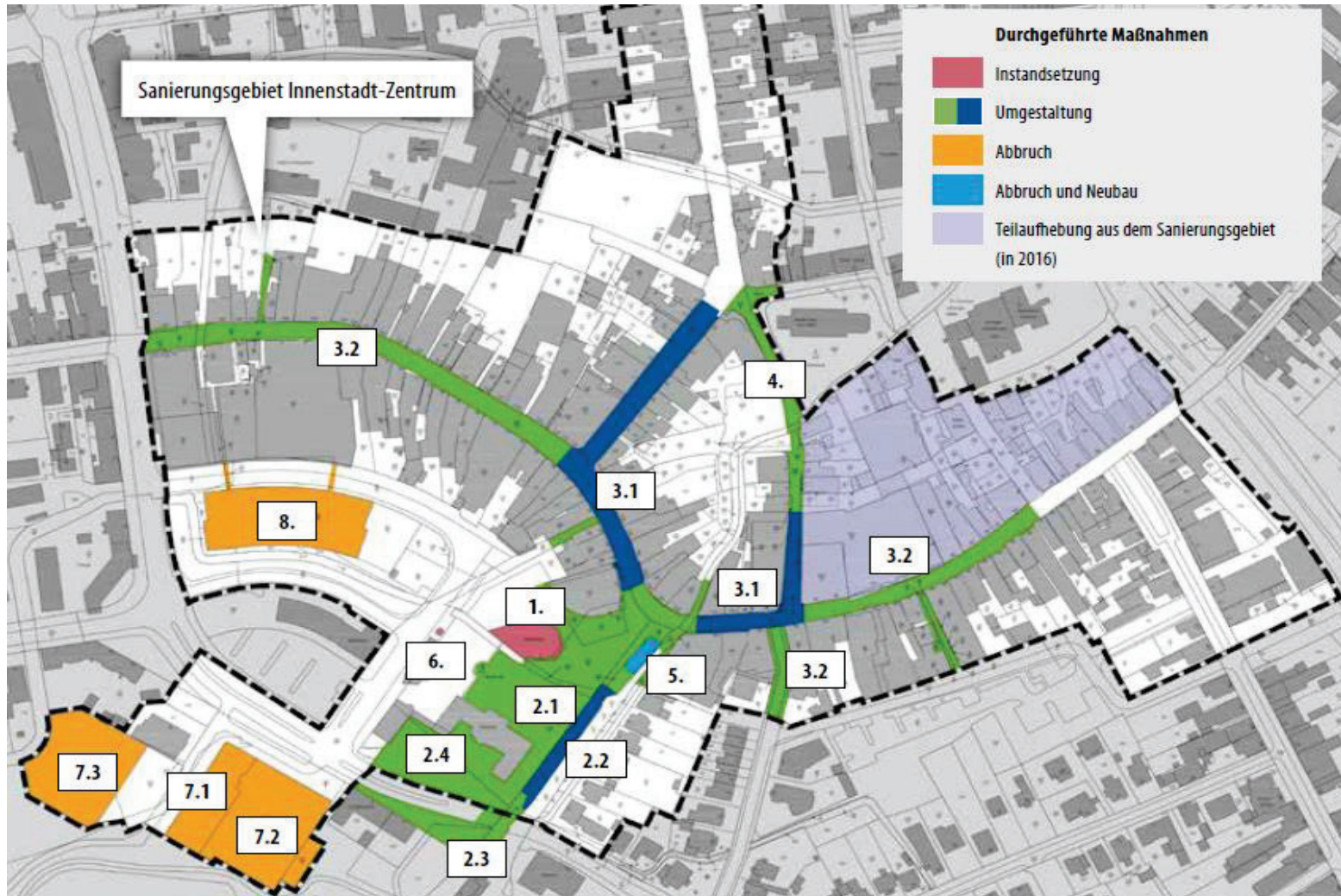


Eigenmittel der Stadt Delmenhorst 2.252.200 €



Zusätzliche Mittel der Stadt Delmenhorst 4.284.000 €

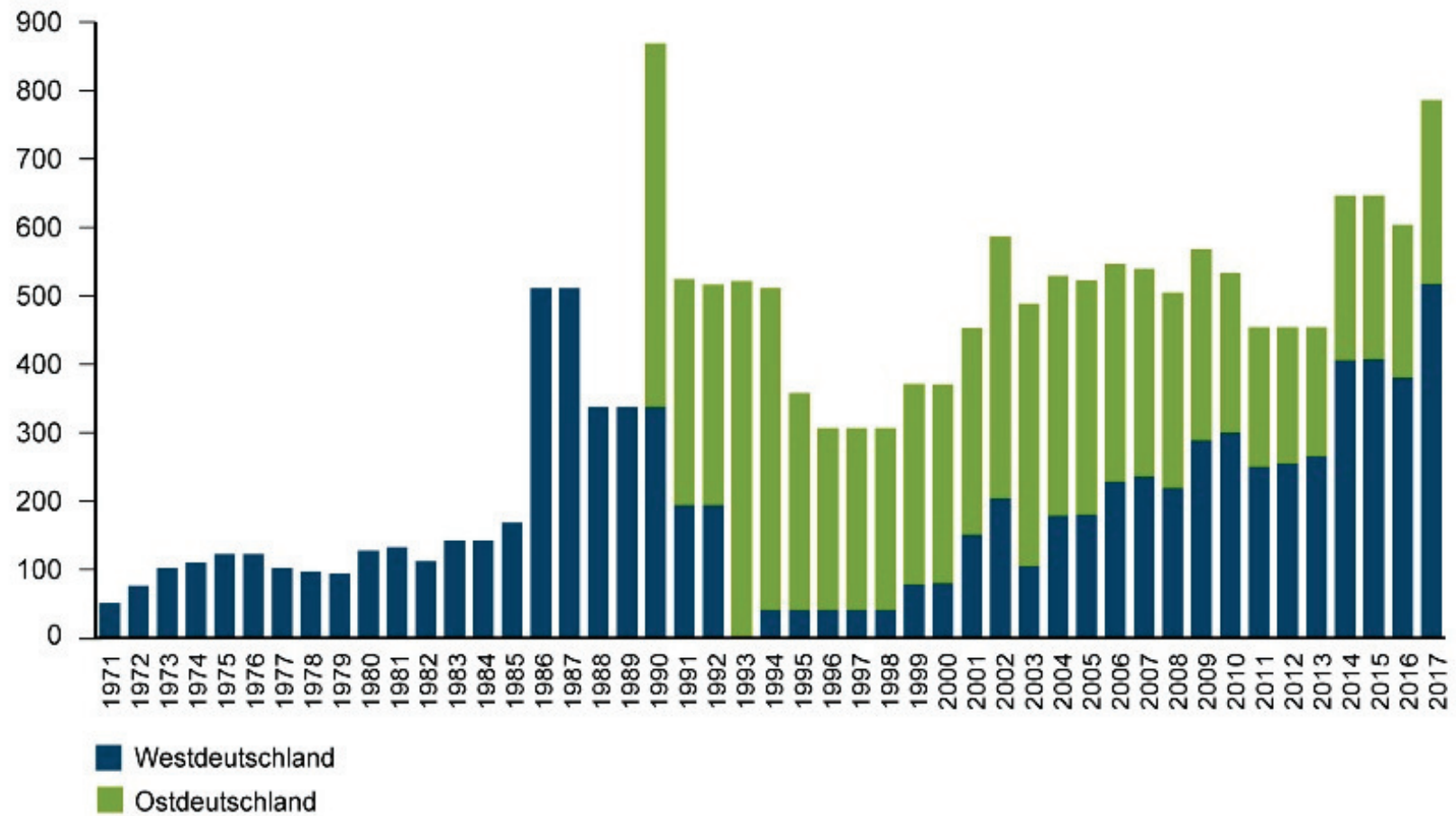
# Umgesetzte Maßnahmen im Sanierungsgebiet



Quelle: Stadtsanierung in Delmenhorst 2006-2017 – Abschlussdokumentation

# Programme der Städtebauförderung

Verpflichtungsrahmen Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung 1971 bis 2017 (in Mio. Euro)



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR

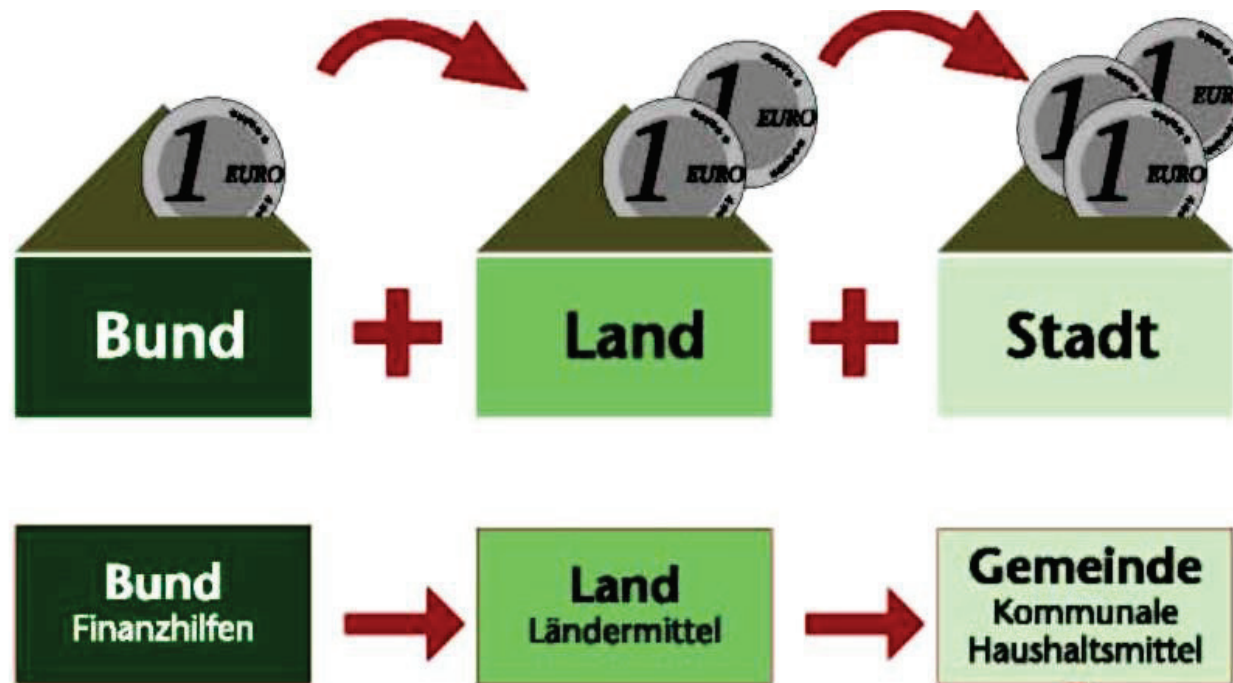
© BBSR Bonn 2017

Verpflichtungsrahmen Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung 1971 bis 2017 nach Ost- und Westdeutschland

Quelle: BBSR

Schließen

# Finanzierung der Städtebauförderung



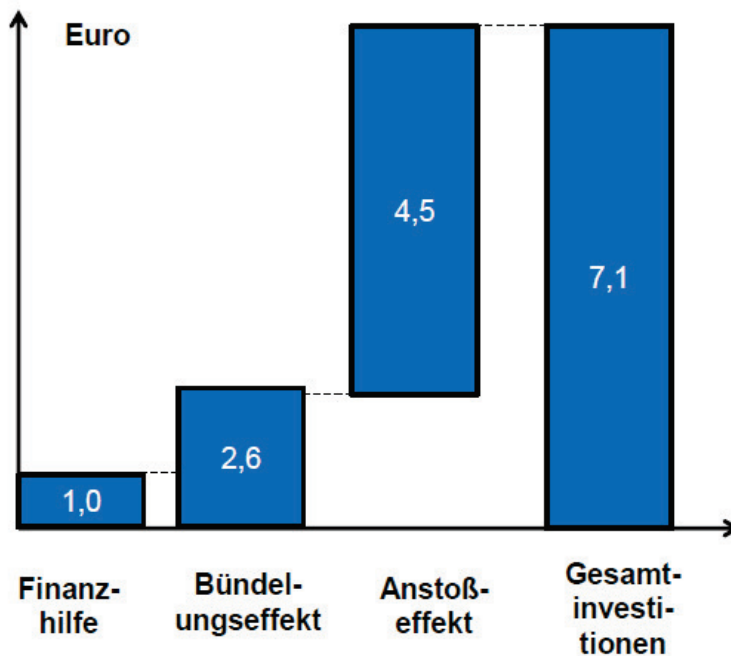
# Multiplikatoreffekt der Städtebauförderung



BERGISCHE  
UNIVERSITÄT  
WUPPERTAL

Erfolge erkennen: Ökonomische Effekte der Städtebauförderung

## Ergebnisse



- Anstoß- und Bündelungseffekte bleiben auch auf der Basis von 60 Fallbeispielen konstant.
- Der gemeinsame Bündelungs- und Anstoßeffekt liegt bei 7,1.
- Der Bündelungseffekt liegt bei 2,6.
- Der Anstoßeffekt liegt bei 4,5.



## Rechtsgrundlagen Städtebauförderung

- Grundlagen: Art. 104 b GG, § § 164 a, b BauGB
- Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung – jährlich neu abgeschlossener Vertrag zwischen dem Bund und den Ländern
- Baugesetzbuch (BauGB) § § 136 – 164 b
- Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen



## Ablauf der Stadtsanierung



### BETEILIGUNG

- ✓ **Vorbereitende Untersuchungen**
- ✓ **Grundsatzbeschlüsse des Rates**
- ✓ **Förderantragstellung und Bewilligung**
- ✓ **Sanierungssatzung**
- ✓ **Durchführung der Maßnahmen**
- ✓ **Abrechnung der Sanierung**
- ✓ **Aufhebung der Sanierungssatzung**
- **Erhebung der Ausgleichsbeträge**



# Abrechnung des Sanierungsgebietes

## Ermittlung der Bodenwertsteigerungen – Ausgleichsbetrag

### Rechtsgrundlage

- Erhebung nach § 154 BauGB
- Anrechnung und Absehen § 155 BauGB

### Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB)

1. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
2. Keine Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge



Delmeburg vor dem Abbruch

# Abrechnung des Sanierungsgebietes

## Ermittlung der Bodenwertsteigerungen – Ausgleichsbetrag

### Anrechnung (§ 155 Abs. 1 BauGB)

1. Bereits in anderen Verfahren berücksichtigte Sanierungsvorteile
2. Zulässigerweise selbst erbrachte Bodenwertsteigerung
3. Bereits bei Ankauf entrichtet



Delmeburg vor dem Abbruch

# Abrechnung des Sanierungsgebietes

## Ermittlung der Bodenwertsteigerungen – Ausgleichsbetrag

### Absehen (§ 155 Abs. 2 BauGB)

1. Umlegung erfolgt

### Absehen (§ 155 Abs. 3 BauGB)

1. Nur geringfügige Bodenwerterhöhung
2. Verwaltungsaufwand unverhältnismäßig

### Absehen (§ 155 Abs. 4 BauGB)

1. Öffentliches Interesse oder unbillige Härten



Delmeburg vor dem Abbruch

# Abrechnung des Sanierungsgebietes

## Ermittlung der Bodenwertsteigerungen – Ausgleichsbetrag

### Absehen (§ 155 Abs. 5 BauGB)

1. Stundung und Erlass nach Landesrecht

### Absehen (§ 155 Abs. 6 BauGB)

1. Kostenerstattung für Ordnungsmaßnahmen und Gemeinbedarfseinrichtungen

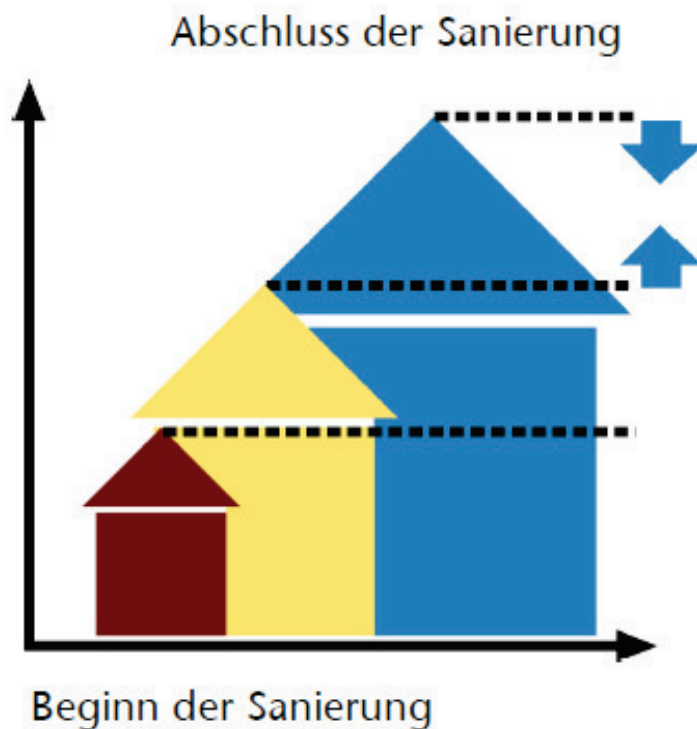


Delmeburg vor dem Abbruch

# Abrechnung des Sanierungsgebietes

Beispiel - fiktiv

## Bodenwertermittlung & Ausgleichsbeträge



150 €/m<sup>2</sup> (Entwert)  
(inkl. sanierungsbedingte Werterhöhung)

20 €/m<sup>2</sup>  
(Ausgleichsbetrag)

130 €/m<sup>2</sup> (Anfangswert)  
(Allgemeine Preissteigerung)

125 €/m<sup>2</sup> (Bodenwert)  
(Vor der Sanierung)

Fiktives Rechenbeispiel



## Abrechnung des Sanierungsgebietes

### Ermittlung der Bodenwertsteigerungen – Ausgleichsbetrag

#### Verfahren

- Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte
- Globale Bürgerinformation
- Ermittlung der grundstücksbezogenen Bodenrichtwerte
- Berücksichtigung von Anrechnungstatbeständen
- Anhörung der Eigentümer
- Versand Bescheid



## Abrechnung des Sanierungsgebietes

### Ermittlung der Bodenwertsteigerungen – Ausgleichsbetrag

#### Verfahren

- Versand Bescheid
  - Fälligkeit des Ausgleichsbetrages (binnen eines Monats)
- Bezahlung                      ➤ Widerspruchsverfahren                      ➤ Antrag auf Tilgungsdarlehen

## Ansprechpartner

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen bei der BauBeCon Sanierungsträger GmbH:

- Rolf Schütte, Telefon: 0421 |32901-75; E-Mail: [rschuette@baubeconstadtsanierung.de](mailto:rschuette@baubeconstadtsanierung.de)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!