

# Abrechnung von Sanierungsgebieten im Städtebauförderprogramm Sanierung und Entwicklung

Städtebauliche Begleitforschung

Wissenstransfer Städtebauförderung 2016

Dokumentation des Werkstattgesprächs

am 21. April 2016

im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

in Bonn

**Am 21. April 2016** fand im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Bonn das Werkstattgespräch „Abrechnung von Sanierungsgebieten im Städtebauförderprogramm Sanierung und Entwicklung“ statt. Das Werkstattgespräch war die erste von drei Veranstaltungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUB) und des Bundesinstituts Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die im Rahmen der Begleitforschung zur Städtebauförderung im Jahr 2016 durchgeführt werden. Ziel der Veranstaltungsreihe ist es, den Erfahrungs- und Wissenstransfer zu spezifischen Themen und Fragen der Städtebauförderung für Programmakteure zu fördern. Am Werkstattgespräch am 21. April in Bonn nahmen rund 70 Programmakteure aus Kommunen sowie aus Landes- und Bundesbehörden aus ganz Deutschland teil.

**Harald Herrmann**, Direktor und Professor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) begrüßte als Gastgeber die Teilnehmerinnen und Teilnehmer.



**Harald Herrmann**, Direktor und Professor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Foto: die STEG

Er hob hervor, dass der Wissenstransfer ein wichtiger Erfolgsfaktor in der Städtebauförderung sei. Aktuelle Themen und Anforderungen aus den

Kommunen könnten nur im engen Austausch zwischen Bund, Ländern und Kommunen herausgearbeitet werden. Dabei verwies er auf die beiden weiteren Werkstattgespräche im Rahmen des Wissenstransfers Städtebauförderung 2016 am 9. Juni in Kassel zum Thema "Verfügungsfonds in der Städtebauförderung" sowie im November 2016 in Berlin zum Thema „Städtebauförderung und Verkehrsentwicklung im Quartier“.

### Programm

- 10:00 Uhr Begrüßung und Einführung**  
Harald Herrmann, Direktor und Professor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- 10:10 Uhr Anforderungen und Herausforderungen bei der Abrechnung von Sanierungsgebieten aus Landessicht**  
Michael Berhörster, Ministerialrat, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
- 10:30 Uhr Systematik der Abrechnung und Vorgehensweise in der Praxis beim Abschluss von Städtebaufördermaßnahmen**  
Johann Schiefele, die STEG Stadtentwicklung GmbH
- Kaffeepause** 11:30 bis 11:45 Uhr  
Abschließend Fragerunde für die Teilnehmer
- 12:45 Uhr Mittagspause**
- 13:45 Uhr Abrechnung aus Sicht der Bezirksregierung**  
Bartholomäus Labenz, Regierungsbaudirektor, Bezirksregierung Köln
- 14:15 Uhr Bericht aus der Praxis - kommunale Vertreter zur Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen**
- 15:15 Uhr Diskussion mit den Referenten zu den Fragen der Teilnehmer**
- 16:00 Uhr Ende der Veranstaltung**

### Moderation

Dr. Frank Friesecke,  
die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Dr. Frank Friesecke**, Leiter der STEG Akademie, stellte als Moderator den Teilnehmern in einem kurzen Überblick die Programmpunkte des Tages vor. Einführend zum Thema zeigte er anhand einer Graphik des BBSR den Abrechnungsstand 2015 im Programm Sanierung und Entwicklung nach Ländern auf (siehe Anhang).



**Dr. Frank Friesecke**, Leiter der STEG Akademie und Geschäftsfeldleiter Stadterneuerung bei der STEG Stadtentwicklung GmbH, Foto: die STEG

In seiner Funktion als Geschäftsfeldleiter Stadterneuerung bei der STEG Stadtentwicklung GmbH wies Dr. Frank Friesecke des Weiteren auf die länderspezifischen Besonderheiten im Abrechnungsverfahren von Städtebaufördermaßnahmen hin. Dies seien unter anderem Zeitpunkt und Art der Abrechnung, die Regelungen zur Beschleunigung und Vereinfachung, der Umgang mit Ausgleichsbeträgen, Abschlägen und der Bagatellregelung sowie die spezifischen Leitfäden zur Abrechnung.

**Michael Berhörster**, Ministerialrat im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen gab in seinem einführenden Vortrag zur Abrechnung von Sanierungsgebieten im Städtebauförderprogramm Sanierung und Entwicklung einen Einblick in die Anforderungen und Herausforderungen aus Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen. Zunächst behandelte er die förderrechtlichen Rahmenbedingungen zur Abrechnung in NRW. Dabei thematisierte er die Arten und Ebenen der Abrechnung und die Stellung der Bezirksregierungen in NRW sowie die Bedeutung des Verwendungsnachweises, den Zeitpunkt der Abrechnung und die Risikoabschläge in der Abrechnung.



**Michael Berhörster**, Ministerialrat im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Foto: die STEG

Im zweiten Teil seines Vortrags ging Michael Berhörster auf die Herausforderungen in der Abrechnung ein. Er zeigte zunächst den Stand der Abrechnung im Programm Sanierung und Entwicklung in NRW auf: 624 Maßnahmen mit 1,059 Mrd. € seien noch abzurechnen. Unter Berücksichtigung der Mittelverfügbarkeitsregelung des Bundes (n+2) werde das Programm in 2019 end-

gültig beendet sein. Abschließend ging er auf die noch zu erledigenden Arbeiten in den nächsten Jahren ein. Dabei thematisierte er insbesondere die Berichts- und Informationspflichten des Landes gegenüber dem Bund, das Informations- und Auskunftssystem Städtebauförderung (IAS), die Abrechnungsprüfung sowie die Mittelrückflüsse.

**Johann Schiefele**, Prokurist der STEG Stadtentwicklung GmbH hat sämtliche bei der STEG seit Mitte der 1980er Jahre durchgeführten Abrechnungen von Städtebaufördermaßnahmen federführend begleitet. In seinem Fachvortrag „Systematik der Abrechnung und Vorgehensweise in der Praxis beim Abschluss von Städtebaufördermaßnahmen“ wurde seine Erfahrung im Bereich der Wertermittlung durch die langjährige Zusammenarbeit mit Gutachterausschüssen und seine Beratungstätigkeit im Zusammenhang mit der Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen deutlich.

Der Vortrag gliederte sich in zwei Themenblöcke:

Teil 1: Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung/  
Ausgleichsbeträge

Teil 2: Abrechnung

Im 1. Teil seines Fachvortrags wies Johann Schiefele zunächst auf die Vielzahl von Begrifflichkeiten und gesetzlichen Grundlagen hin, die im Zusammenhang mit der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und der Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen berücksichtigt werden müssen.

Die Prüfung, ob sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eingetreten und Ausgleichsbeträge zu erheben sind, ist nach den gesetzlichen Bestimmungen nur in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen, die im umfassenden bzw. Regel-

verfahren durchgeführt werden, vorgesehen. In den 1970er Jahren konnten Sanierungsgebiete aufgrund der damaligen Gesetzeslage ausschließlich im umfassenden Verfahren bzw. Regelverfahren durchgeführt werden. Durch die BauGB-Novelle 1984 wurde die Möglichkeit geschaffen zwischen Regel- und vereinfachtem Verfahren zu „wählen“. Ausschlaggebend für die „Wahl“ der Verfahrensart war fortan das Maßnahmen- und Nutzungskonzept im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstücks, die sich gem. § 154 BauGB aus der Differenz zwischen dem Endwert und dem Anfangswert des Grundstücks ergibt. Anfangs- und Endwerte sind auf denselben Stichtag zu ermitteln. Dabei bezeichnet der Endwert den Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt, während der Anfangswert den Bodenwert darstellt, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Beide Bodenwerte sind auf denselben Stichtag zu ermitteln.

Johann Schiefele wies auf die Möglichkeit des Entstehens sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen auch bei insgesamt sinkenden Bodenwerten hin, was vor allem in ländlichen Regionen und den neuen Bundesländern der Fall sein kann. Auf die Frage eines Teilnehmers, ob die Ausgleichsbetragserhebung den Grundstückseigentümern in einem solchen Fall zu vermitteln ist, zeigte Schiefele den Weg auf, der zu beschreiten ist, um eine Erhebung erfolgreich und mit möglichst wenig Konflikten durchzuführen. Notwendig ist eine jeweils umfassende Information zunächst der Verwaltung, anschließend der kommunalen Entscheidungsgremien und schließlich der Grundstückseigentümer. Wenn dies in Form einer offenen Kommunikation erfolge, zeige die Erfah-

rung, dass die Erhebung des Ausgleichsbetrags in der Regel ohne größere Probleme durchgeführt werden kann.



**Johann Schiefele**, Prokurist der STEG Stadtentwicklung GmbH, Foto: die STEG

Am Beispiel einer in der Stadt Schkeuditz abgerechneten Sanierungsmaßnahme wurde aufgezeigt, dass das dargestellte methodische Vorgehen und die frühzeitige Ablösung und Beteiligung der Mitarbeiter der Verwaltung, des Stadtrates und der Eigentümer auch bei sehr großen Maßnahmen (über 300 Erhebungsfälle) zum Erfolg führt.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung können unterschiedliche Bewertungsverfahren angewendet werden. Johann Schiefele empfiehlt zum Nachweis der Bodenwerterhöhung zwei unabhängige Verfahren anzuwenden, d.h. eine kontrollierte Bewertung durchzuführen. Dazu erläuterte er die Multifaktorenanalyse sowie das Modell Niedersachsen und verwies auf weitere Wertermittlungsmodelle.

Die Bewertung ist von Gutachterausschüssen oder öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchzuführen.

Die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten kann unterschiedliche Beweggründe haben und deshalb zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen:

- Vor Beginn der Sanierung:
  - Begründung Verfahrenswahl
- Während der Sanierung:
  - Kaufpreisprüfung
  - Ablösung Ausgleichsbetrag
  - Ermittlung Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB i.V. m. § 10 Abs. 2 3. ImmoWertV
- Vor Abschluss der Sanierung:
  - Ablösung Ausgleichsbetrag
  - Prüfung Anwendbarkeit Bagatellregelung
- Nach Abschluss der Sanierung:
  - Erhebung Ausgleichsbetrag durch Bescheid

Der Vortragende ging im Besonderen auf die Problematik der Bewertung erst nach Abschluss der Sanierung ein, weil sich die Gemeinde dann automatisch im Erhebungsverfahren durch Bescheid befindet und eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags unter Umständen mit Gewährung eines Verfahrensnachlasses nicht mehr möglich ist.

In der Regel werden für das Sanierungsgebiet zunächst zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Das Zonengutachten bildet die Grundlage für weiteres Verwaltungshandeln der Gemeinde. Dazu gehört unter anderem die Ermittlung des Ausgleichsbetrags für die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung: Die Ermittlung des Ablösebetrags erfolgt schrittweise:

1. Ableitung der Bodenwerterhöhung des Grundstücks aus dem zonalen Anfangs- und Endwert,
2. Ermittlung von Anrechnungen nach BauGB und/oder Abschlägen nach ImmoWertV
3. Ermittlung des Ausgleichsbetrags / Ablösebetrags.

Ausgehend von der im 1. Schritt ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstücks erhält man unter Berücksichtigung möglicher Abschläge nach § 2 oder § 16 Abs. 4 ImmoWertV und Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 BauGB den Ausgleichsbetrag. Mögliche Anrechnungen und Abschläge wurden anhand von Beispielen erläutert.

Johann Schiefele führte weiter aus, dass es sich als vorteilhaft erwiesen habe, Grundstückseigentümern die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme anzubieten (konsenssuchende Vorgehensweise). Dies führe vor allem in jenen Bundesländern zum Erfolg, in welchen den Eigentümern im Fall der Ablösung ein bis zu 20%iger Verfahrensnachlass gewährt werden darf (unter anderem Baden-Württemberg und Sachsen). Dieser Nachlass wird zum einen mit dem geringeren Erhebungsaufwand der Gemeinde und zum anderen mit den früher zur Verfügung stehenden Einnahmen begründet. Da für Ausgleichsbeträge, die nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid zu erheben sind (formale Vorgehensweise), in der Sanierungsabrechnung ein 20%iger Risikoabschlag zu Gunsten der Gemeinde zum Tragen kommt, ergibt sich durch den Verfahrensnachlass im Zuge der vorzeitigen Ablösung kein „Nachteil“ für den Fördermittelgeber.

Im Konsens getroffene Vereinbarungen bieten den großen Vorteil, dass der kommunalpolitische Friede in der Gemeinde gewahrt werde – so Johann Schiefele in seinen Ausführungen.

Die Entscheidung, ob ein Verfahrensnachlass gewährt wird, ist in den Bundesländern, wo dies möglich ist, allein von der Kommune zu treffen. Dazu ist ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss zu fassen.

Im Folgenden wurde auf die Begrifflichkeit des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswertes gem. § 153 Abs. 1 BauGB eingegangen, der beim Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet und bei der Kaufpreisprüfung der Gemeinde der maßgebliche Verkehrswert ist. Weiterhin sollte die Gemeinde bei einem Grundstücksverkauf im Kaufvertrag möglichst den Neuordnungswert gem. § 153 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit einer endgültigen Regelung über den Ausgleichsbetrag vereinbaren.

Anschließend wurde die Ermittlung des Ausgleichsbetrags anhand eines Praxisbeispiels erläutert. Es wurde auf die durchzuführende Grundbuchehebung mit Hinweisen auf zu berücksichtigende und nicht zu berücksichtigende Grundstücke und die Problematik fehlerhafter Grundstücksbeschreibungen in den Grundbüchern eingegangen. Es wurde auf mögliche Schwierigkeiten bei der Bestimmung eines Ansprechpartners im Fall von Erbengemeinschaften sowie zu berücksichtigende und nicht zu berücksichtigende Flächen hingewiesen. Ferner ist zu beachten, dass der Ausgleichsbetrag nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, d.h. wer am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im Grundbuch steht, ist ausgleichsbetragspflichtig.

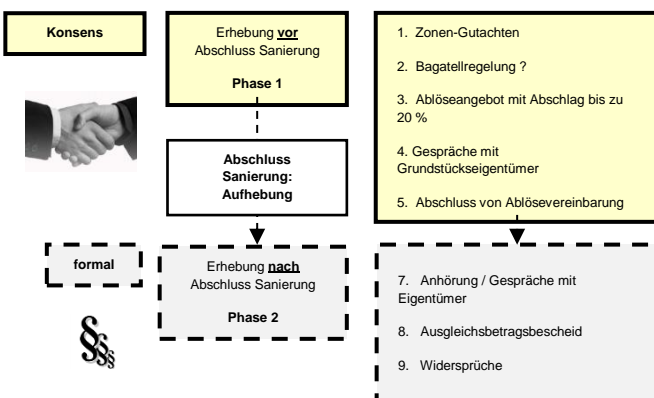
Die Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB bildete den Abschluss des 1. Teils des Vortrags von Johann Schiefele. Er machte deutlich, dass es sich dabei wie im Übrigen auch bei der Frage der freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung und der Gewährung des Verfahrensnachlasses von bis zu 20 % in Baden-Württemberg und Sachsen um KANN-Bestimmungen handle. D.h. aus den gesetzlichen Vorschriften und den



Förderrichtlinien ergibt sich keine Verpflichtung der Gemeinde diese Möglichkeiten anzuwenden.

Die Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit von der Erhebung des Ausgleichsbetrags abzusehen, wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Johann Schiefele, der bereits eine Vielzahl entsprechender Gutachten erstellt hat, erläuterte die Kosten, die im Fall der Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung bei der Ermittlung des Verwaltungsaufwands zu berücksichtigen sind und welche nicht in den Aufwand, der den möglichen Einnahmen durch Ausgleichsbeträge gegenüberzustellen ist, einfließen dürfen. Zusammenfassend hob er noch einmal die Vorteile einer Konsens suchenden Vorgehensweise bei der Erhebung der Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung hervor.



Konsenssuchende und / oder formale Vorgehensweise bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Der 2. Teil des Fachvortrags von Johann Schiefele widmete sich dem Thema der Abrechnung von Städtebaufördermaßnahmen. Dabei sind die geltenden bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen für die Durchführung und Abrechnung von Stadterneuerungsmaßnahmen anzuwenden. Mit der Verfahrensabrechnung wird das Ziel verfolgt den Verwendungsnachweis für die ausbezahlten Finanzhilfen im Sinne des Landeshaushaltsrechts zu ersetzen und die Grundlage für die endgültige Entscheidung über die unter dem Vorbehalt der Abrechnung ausbezahlten Finanzhilfen zu schaffen.

Auf Länderebene ergeben sich aufgrund der jeweiligen Städtebauförderrichtlinien Unterschiede in Bezug auf den Zeitpunkt der Abrechnung und die anzuwendenden Formulare. So schreibt z.B. die Förderrichtlinie in Baden-Württemberg und in Nordrhein-Westfalen eine Abrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Maßnahme vor, in Sachsen, Bayern, Hessen und Brandenburg ist die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen und in Hessen 6 Monate nach Ablauf des Zuwendungszeitraums. Eine Städtebaufördermaßnahme ist abgeschlossen, wenn die Erneuerungsmaßnahme durchgeführt ist oder die förderrechtliche Abschlusserklärung vorliegt.

Trotz dieser Unterschiede und der länderspezifischen Abrechnungsformulare ist das Grundprinzip bei der Abrechnung jedoch immer die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben, die im Saldo einen Fehlbetrag oder Überschuss für die Maßnahme ergeben.

Anhand zweier Praxisbeispiele aus Baden-Württemberg und Sachsen erläuterte Johann Schiefele die grundsätzliche Systematik zur Erstellung der Abrechnung einer Sanierungsmaßnahme und verdeutlichte gleichzeitig die Unterschiede in Bezug auf die geltenden Abrechnungsformulare der beiden Bundesländer. Er gliederte die Abrechnungserstellung in neun Arbeitsschritte:

1. Erstellen Abrechnungsentwurf
2. Erstellen Grundstücksverwendungsnachweis
3. Ermittlung Wertansätze
4. Ermittlung Ausgleichsbeträge und vorzeitige Ablösung
5. Erstellen Schlussbericht / Öffentlichkeitsarbeit
6. Abschließender Auszahlungsantrag / Zwischennachweis
7. Abschluss Sanierung
8. Ermittlung der Ausgleichsbeträge, die durch Bescheid zu erheben sind
9. Fertigstellung Abrechnung

Besonderer Fokus wurde auf Sachverhalte gelegt, die bei der Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweises und der Ermittlung der Wertansätze zu berücksichtigen sind. Bei der Abrechnung von Maßnahmen mit sehr langer Laufzeit kann vor allem die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und die Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen Schwierigkeiten bereiten.

Im Hinblick auf die Ermittlung der Wertansätze wurde auf die Dringlichkeit hingewiesen, den im Rahmen der Abrechnung zu erstellenden Grundstücksverwendungsnachweis bereits während der gesamten Laufzeit der Maßnahme kontinuierlich zu führen. Bei der Fertigstellung des Grundstücksverwendungsnachweises zum Zeitpunkt der Abrechnung ist zu prüfen, ob die Auflassungen und die Fortschreibungsnachweise zu den Kaufverträgen vorliegen und vertraglich vereinbarte Aufgelder bezahlt und in die Sanierung eingestellt worden sind. Weiterhin ist zu prüfen, ob bei jedem Reprivatisierungsvertrag ein Verkehrswertgutachten vorliegt und im Vertrag eine Regelung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags enthalten ist.

Der Grundstücksverwendungsnachweis basiert auf der Auswertung der Kaufverträge, Reprivatisierungsverträge und der Feststellung der Nutzung der Grundstücke, die bei Abschluss der Sanierung im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Die Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweises ist insbesondere dann kompliziert und zeitintensiv, wenn Bodenordnungsmaßnahmen durchgeführt, d.h. Massegrundstücke gebildet und neu aufgeteilt worden sind.

Johann Schiefele empfahl für jeden Kaufvertrag eine „Grunderwerbsskarte“ zu führen, in der sämtliche relevanten Daten zum Kauf, zum Verkauf, der Sanierungsbuchhaltung und über die Verwendung bei Abschluss der Sanierung dokumentiert werden.

Im Anschluss wurden die Besonderheiten bei der Ermittlung von Wertansätzen für Boden und Gebäude erläutert. Es erfolgten Hinweise auf die unterschiedlichen Grundlagen zur Ermittlung des Bodenwertes im vereinfachten Sanierungsverfahren und im Regelverfahren unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vor-



schriften (§§ 152-156a BauGB) und auf die Fälle, in denen ein Wertansatz für das Gebäude in die Abrechnung einzustellen ist.

Johann Schiefele beendete den 2. Teil seines Fachvortrags mit Hinweisen auf die Pflicht der Gemeinden nach Abschluss der Sanierung die Sanierungsatzung aufzuheben, der Abrechnung einen aussagefähigen Schlussbericht beizufügen und die Bedeutung der Öffentlichkeitsarbeit während und zum Abschluss der Sanierung. Ferner wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, vor der Fertigstellung der Abrechnung weitere vor Abschluss der Sanierung angefallene Kosten zu „aktivieren“, für den Fall, dass durch Wertansätze oder Ausgleichsbeträge der Saldo aus Einnahmen und Ausgaben zu einem Abrechnungsüberschuss führt.

Sofern während der Sanierungsdurchführung die Ausgaben und Einnahmen im Hinblick auf die Abrechnungserstellung erfasst und gebucht worden sind und die Kauf- und Reprivatisierungsverträge im Hinblick auf die spätere Abrechnungserstellung konsequent erfasst und dokumentiert worden sind, sollte die Erstellung der Abrechnung kein größeres Problem darstellen – so Johann Schiefele. In diesem Zusammenhang wies er auf das von der STEG entwickelte Fördermittelmanagementsystem (FMS) hin, ein webbasiertes Tool für die Abwicklung und Abrechnung von Städtebaufördermaßnahmen, mit dem jederzeit für eine Gesamtmaßnahme eine tagesaktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht einschließlich Abrechnungsentwurf erstellt werden kann.

**Bartholomäus Labenz**, Regierungsbaudirektor der Bezirksregierung Köln, ging in seinem Vortrag auf die Abrechnung aus Sicht der Bezirksregierung ein. Zunächst zeigte er auf, dass von den in der Bezirksregierung Köln im Programm „Sanierung und Entwicklung“ geführten Maßnahmen erst rund

ein Drittel abgerechnet wurden. Ziel der Bezirksregierung sei es, die Abrechnungen bis Ende 2019 abzuschließen.

Bartholomäus Labenz wies auf die Abrechnungsverpflichtung der Kommune gegenüber dem Land hin und ging auf die in NRW geltenden rechtlichen Grundlagen ein.



**Bartholomäus Labenz**, Regierungsbaudirektor  
Bezirksregierung Köln, Foto: die STEG

Eine Besonderheit in NRW sei es, dass im Zeitraum von 1971–1982 die Bundesfinanzhilfen als zins- und tilgungsfreie Vorauszahlungen gewährt wurden und damit unter dem Vorbehalt der späteren Umwandlung der Vorauszahlungen in einen Zuschuss oder in ein Darlehen bewilligt wurden. Mit der Förderrichtlinie vom 16.03.1983 wurde festgelegt, dass Bewilligungen ab diesem Zeitpunkt ausschließlich im Zuschusswege erfolgen. Seither reicht die einfache Berichterstattung zur Abrechnung gegenüber dem Bund aus.

Im weiteren Verlauf zeigte Bartholomäus Labenz Faktoren auf, welche die Erstellung einer Abrechnung beschleunigen:

- Die jeweiligen Einzelmaßnahmen sollten durchgeführt und abgerechnet sein.
- Die Ausgaben und Einnahmen sollten im Hinblick auf die spätere Abrechnung erfasst und gebucht worden sein.
- Die Kauf- und Reprivatisierungsverträge sollten im Hinblick auf die spätere Abrechnung erfasst und dokumentiert worden sein.
- Die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge sollte bereits vor Abschluss der Sanierung angegangen worden sein.

Entscheidende Grundlage zur Unterrichtung des Bundes über die durchgeführte Sanierungsmaßnahme sei der mit der Abrechnung vorzulegende Sachbericht der Kommune. Er erläuterte in diesem Zusammenhang die maßgeblichen Inhalte eines Sachberichts.

Abschließend ging Bartholomäus Labenz auf die Probleme bei der Abrechnung von Bund-Land-Maßnahmen aus der Sicht der Bezirksregierung Köln ein. Die größten Schwierigkeiten bereiten den Kommunen die langen Laufzeiten der Maßnahmen, die Informationsverluste aufgrund von Mitarbeiterwechseln, z. T. nicht auffindbare Akten und bis zur Schlussabrechnung ausstehende Entscheidungen zur Folge haben. Dies wurde durch die Beiträge im Rahmen des nachfolgenden Programmpunktes bestätigt.

Am Nachmittag fand im Rahmen des **Programmpunktes „Bericht aus der Praxis“** ein Erfahrungsaustausch zu den Herausforderungen und möglichen Lösungsansätzen im Zusammenhang mit der Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen statt. Cornelia Gramm von der Stadt Königswinter, Markus Lamberty und Jutta Wagner von der Stadt Brühl (beides Kommunen in Nordrhein-Westfalen), Anja May aus Koblenz (Rheinland-Pfalz) und Rudolf Keller aus Aschaffenburg (Bayern)

zeigten mit ihren Erfahrungsberichten ein sehr deutliches Bild der Herausforderungen, denen sich die Mitarbeiter der kommunalen Verwaltungen zu stellen haben.



Veranstalter, Referenten und kommunale Vertreter im Erfahrungsaustausch. Von links nach rechts: Jürgen Gödecke-Stellmann (BBSR), Jutta Wagner und Markus Lamberty (Stadt Brühl), Anja May (Stadt Koblenz), Cornelia Gramm (Stadt Königswinter), Bartholomäus Labenz, Johann Schiefele, Rudolf Keller (Stadt Aschaffenburg), Dr. Frank Friesecke. Foto: die STEG

Vor allem die Problematik der Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist in vielen Kommunen ungelöst. Schwierigkeiten bereiten einerseits der Umgang mit der Thematik gegenüber den Bürgern, aber auch Unsicherheiten hinsichtlich Qualität und Zeitpunkt der zu ermittelnden Bodenwerte. Ein großer Teil der spezifischen Fragen konnte durch den vorangegangenen Vortrag von Johann Schiefele beantwortet werden. Es herrschte vor allem Einigkeit darüber, dass es insgesamt ratsam sei, das Thema transparent anzugehen und frühzeitig über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu informieren.

Schwierig stelle sich für viele Kommunen auch die Abrechnung von Altmaßnahmen dar, wenn zum Beispiel keine elektronischen Daten vorhanden und Belege nicht vollständig oder nicht zuordenbar sind. Dazu berichtet **Dr. Volker Spangenberger** von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz (ADD), dass man in Rheinland-Pfalz im Jahr 2002 dazu übergegangen sei, bei Stadterneuerungsmaßnahmen jährliche Zwischenabrechnungen durchzuführen. Diese werden von der Mittelbehörde geprüft, so dass die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme bei den neueren Maßnahmen in aller Regel kein Problem darstelle.

Bei Altmaßnahmen, zum Teil aus den 1970er Jahren, habe das Land Rheinland-Pfalz ein sogenanntes vereinfachtes Abrechnungsverfahren eingeführt. Dr. Spangenberger erklärte, dass dabei auf eine Kostengruppengliederung verzichtet werde und die angefallenen Einnahmen und Ausgaben lediglich chronologisch aufzulisten seien. Die Abrechnung bestehe ferner aus einer einfachen Übersicht über die getätigten Grunderwerbe und weiteren kleineren Anlagen.

Herr Dr. Spangenberger verwies auf die in Rheinland-Pfalz bestehende Notwendigkeit, vor der Aufnahme einer neuen Stadterneuerungsmaßnahme in eines der Teilprogramme der Städtebauförderung, die jeweilige(n) Altsanierungsmaßnahme(n) der betreffenden Kommune abzurechnen. Dies entspricht auch der Vorgehensweise des Landes Baden-Württemberg.

Die in Rheinland-Pfalz geltenden Förder- und Abrechnungsunterlagen werden den Kommunen auf der Internetseite der zuständigen Förderstellen zum Download zur Verfügung gestellt.

**Jürgen Gödecke-Stellmann**, Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung, rundete die Veranstaltung mit einer Zusammenfassung des Tages ab. Die intensiven Diskussionen zeigten, wie wichtig der Wissens- und Erfahrungsaustausch zu Themen der Städtebauförderung sei. Er bedankte sich bei den Referenten und Teilnehmern für den wertvollen Erfahrungsaustausch.

## ANHANG

### Folie zum Beitrag von Dr. Frank Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Status städtebaulicher Gesamtmaßnahmen nach Ländern**  
 Programm: Sanierung und Entwicklung (Programmjahr 2015)



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR

- abgerechnete Maßnahme
- ausfinanzierte Maßnahme
- ruhende Maßnahme