

# Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen

Städtebauliche Begleitforschung  
Wissenstransfer Städtebauförderung 2017

Dokumentation des Werkstattgesprächs vom  
20. Juni 2017

**Am 20. Juni 2017** fand in Leipzig das Werkstattgespräch „Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“ im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wissenstransfer Städtebauförderung“ statt. Ziel der Veranstaltungsreihe ist es, den Erfahrungs- und Wissenstransfer zu spezifischen Themen und Fragen der Städtebauförderung für Programmakteure zu fördern. Am Werkstattgespräch am 20. Juni 2017 nahmen rund 100 Vertreter aus Kommunen sowie Landes- und Bundesvertreter aus insgesamt 9 Bundesländern teil.

## **Programm**

- |           |  |
|-----------|--|
| 10:00 Uhr | Begrüßung und Einführung<br>Stefan Krapp, BMUB   |
| 10:10 Uhr | Abschluss von Städtebaufördermaßnahmen – Erfahrungen aus Landessicht<br>Joachim Bonnke, Sächsisches Staatsministerium des Innern<br>Marken Kobel, Landesamt für Bauen und Verkehr, Brandenburg |
| 11:00 Uhr | Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten<br>Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp, TU Dresden,<br>stellv. Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Dresden                       |
| 12:00 Uhr | Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (Teil 1)<br>Johann Schiefele, die STEG Stadtentwicklung GmbH  |
| 12:30 Uhr | Mittagspause   |
| 13:30 Uhr | Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (Teil 2)<br>Johann Schiefele, die STEG Stadtentwicklung GmbH  |
| 14:00 Uhr | Aus kommunaler Sicht: Abrechnungspraxis vor Ort<br>Bürgermeisterin Michaela Ritter, Stadt Radeburg<br>Walter Bitzer, ews Stadtsanierungsgesellschaft mbH                                       |
| 15:00 Uhr | Kaffeepause  |
| 15:15 Uhr | Podiumsgespräch mit den Referenten/Diskussion im Plenum  |
| 16:00 Uhr | Ende der Veranstaltung   |

Moderation: Dr.-Ing. Frank Friesecke, STEG-Akademie

**Stefan Krapp** begrüßte von Seiten des BMUB die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum zweiten Werkstattgespräch im Jahr 2017. Er erklärte, dass aktuell und in naher Zukunft viele Kommunen ihre Städtebauförderungsmaßnahmen zum Abschluss bringen werden. Ein Austausch zwischen den Beteiligten und die Vermittlung von Wissen zu diesem komplexen Thema sei deswegen von großer Bedeutung. Der Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen wurde bereits in Werkstattgesprächen der vergangenen Jahre intensiv behandelt – und wird sicherlich auch in den nächsten Jahren thematisiert. Das Interesse der Teilnehmer sei ungebrochen.



Stefan Krapp, BMUB, Foto: die STEG

**Dr. Frank Friesecke**, Leiter der STEG Akademie und des Geschäftsfelds Stadterneuerung bei der STEG Stadtentwicklung GmbH, stellte als Moderator die Programmpunkte und den Ablauf der Veranstaltung vor.

**Maren Kobel** vom Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg und **Joachim Bonnke** vom Sächsischen Staatsministerium des Innern teilten in einem gemeinsamen Vortrag ihre Erfahrungen im Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen aus Landessicht mit den Veranstaltungsteilnehmern. Dabei gingen sie auf statistische Zahlen, rechtliche Grundlagen, auf die Abrechnung von Gesamtmaßnahmen und auf das Thema Ausgleichsbeträge ein.

Einführend erläuterte Joachim Bonnke die programmübergreifenden Grundzüge der Städtebauförderung im Freistaat Sachsen. Der Abschluss einer Gesamtmaßnahme bildet die Gebietsabrechnung, die als Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts zu werten ist. In Sachsen ist eine Zwischenabrechnung vorgelegt. Zuständig für die Prüfung der Fördergebietsabrechnungen ist die jeweils zuständige Bewilligungsstelle. An diesem Punkt verwies er auf den Verwendungsnachweis nach offiziellem Vordruck SAB 69065 nebst 11 Anlagen.



Joachim Bonnke, Sächsischen Staatsministerium des Innern und Maren Kobel, Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg, Foto: die STEG

Maren Kobel ging anschließend auf die Abrechnung von Gesamtmaßnahmen in Brandenburg ein. Hier ist die städtebauliche Gesamtmaßnahme Gegenstand der Abrechnung. Die Schlussabrechnung dient als Verwendungsnachweis für Zuwendungen im Sinne des

Landeshaushaltsrechts und besteht aus dem Abschlussbericht, der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB und einem zahlenmäßigen Nachweis.

Während der laufenden Gesamtmaßnahme erfolgt die Abrechnung mittels Zwischenabrechnung. Zuständig ist das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), als nachgeordnete Behörde des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL).

Die Referenten zeigten anschließend aktuelle statistische Zahlen in Sachsen und Brandenburg auf - unter anderem die Anzahl der anstehenden Abrechnungen in den einzelnen Förderprogrammen der Städtebauförderung und die Fördervolumina der Jahre ab 1991 bis 2016.

Zum Thema rechtliche Grundlagen zeigten sie in ihrer Präsentation die gültigen Verwaltungsvorschriften, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen für die Abrechnung von Fördergebieten in den beiden Bundesländern auf.

Zum Thema Abrechnung von Gesamtmaßnahmen erläuterte Joachim Bonnke die Verwendungsnachweisprüfung bei laufenden und abgeschlossenen Einzelmaßnahmen sowie bei Zwischenabrechnungen und Gebietsabrechnungen. Umfang und Tiefe der Verwendungsnachweisprüfung richten sich laut Herrn Bonnke nach dem Landeshaushaltsrecht und den Landesförderrichtlinien. Er zeigte häufige Beanstandungen in den Prüfungen auf und ging auf den Umgang mit Einnahmen ein.

Maren Kobel ging beim Thema Abrechnung von Gesamtmaßnahmen zunächst auf die Zwischenabrechnung ein, die im Vergleich zu anderen Bundesländern viel Eigenverantwortung bei der Gemeinde/Stadt vorsieht. Sie erläuterte die hier zu verwendenden Formulare und ging anschließend auf die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme ein. Sie verwies hier auf den Leitfaden des LBV – Landesamt für Bauen und Verkehr ([www.lbv.brandenburg.de/747.htm](http://www.lbv.brandenburg.de/747.htm)). Abschließend zeigte sie den Prüf Ablauf im LBV auf und verwies darauf, dass Rückforderungen dann vorkommen, wenn die Einnahmen die anerkannten Ausgaben übersteigen oder wenn die Zweckbindungsfrist nicht eingehalten wird.

Abschließend gingen die Referenten auf den Umgang mit Ausgleichsbeträgen in den beiden Bundesländern ein. Ausführlich wurde dieses Thema anschließend unter den Programmpunkten „Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten“ (Professorin Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp, TU Dresden) und „Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen“ (Johann Schiefele, die STEG Stadtentwicklung GmbH) behandelt.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion wurde die Frage von einem Teilnehmer aus Erfurt gestellt, wie in Brandenburg die Zinsberechnung im Rahmen der Schlussabrechnung durch die Kommunen erfolgt und wie diese geprüft wird. Hierauf antwortete Frau Kobel, dass in 10 % der Fälle eine Prüfung erfolgt. Im Übrigen können die Zinsen nach Möglichkeit und Bedarf der Kommune wieder im Fördergebiet eingesetzt werden. Gleichzeitig wurde dargelegt, dass Ausgleichsbeträge lediglich für privatwirtschaftlich nutzbare Flächen erhoben werden.

Ein Teilnehmer aus Sachsen-Anhalt stellte die Frage, welche Vorgehensweise bei überlagerten Gebieten im Rahmen der Schlussabrechnung gewählt wird. Hierauf antwortete Frau Kobel, dass zunächst eine getrennte zahlenmäßige Abrechnung erfolgt und erst nach Abschluss beider Gesamtmaßnahmen ein gemeinsamer Abschlussbericht erstellt werden muss.

Seitens eines Teilnehmers aus Sachsen-Anhalt wurde festgestellt, dass eine Sanierungssatzung auch ohne Fördergebiet gefasst werden kann, wenn die Stadt die bodenpolitischen Instrumente nutzen möchte.

**Professorin Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp** von der TU in Dresden und stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Dresden ging im Werkstattgespräch auf die Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten ein. Zu ihren Arbeitsschwerpunkten am Lehrstuhl für Landmanagement an der TU Dresden zählen unter anderem innovative Bewertungsverfahren in der Immobilienbewertung, bodenpolitische Instrumente in prosperierenden Städten, Akteursverhalten im Landmanagement sowie Adaptionmöglichkeiten im Rahmen der Schrumpfung in peripheren ländlichen Räumen.

In ihrem Vortrag „Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten“ betrachtete Frau Prof. Weitkamp insbesondere folgende Punkte:

1. Zusammenhang von Ausgleichsbeträgen und sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung
2. Wertermittlung in Sanierungsverfahren
3. Auswahl und Anwendung des geeigneten Verfahrens
4. Ermittlung der Grundstückswerte für die Sanierungsabrechnung

Im ersten Punkt ihres Vortrags erläuterte sie die Grundlagen des besonderen Städtebaurechts, welches gemäß BauGB in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gilt. Frau Prof. Weitkamp ging hier auf das bodenpolitische Konzept ein, welches der Sanierung zugrunde liegt und erklärte welche hoheitlichen Möglichkeiten den Kommunen durch das besondere Städtebaurecht zur Verfügung stehen, um den Erfolg der Sanierung zu gewährleisten.

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 Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Hinsichtlich des Qualitätstichtags ist zu unterscheiden: Der Endwert bezeichnet 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. Dies gilt nicht für das vereinfachte Sanierungsverfahren; dort werden keine Ausgleichsbeträge gem. § 142 IV BauGB erhoben.

Anschließend ging Frau Prof. Weitkamp auf die unterschiedlichen Möglichkeiten der Ermittlung der Ausgleichsbeträge ein. Hierbei stellte sie zunächst ein Modell zur Bemessung des Ausgleichsbetrags nach dem Ausbaufwand für Verkehrsanlagen vor. Dieses Verfahren kann per Satzung festgelegt werden, sofern die Hälfte des Aufwandes/der Kosten für die Verbesserung von Verkehrsanlagen im Sanierungsgebiet die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht übersteigt. Die Kosten dienen als Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages. Ein Vorteil dieser kostenorientierten Ermittlung ist der geringe Wertermittlungsaufwand gegenüber der Ermittlung auf Grundlage eines (zonalen) Bodenwertgutachtens. Aufgrund der dadurch ein-



Professorin Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp, TU Dresden und stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Dresden, Foto: die STEG

heitlichen Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet empfiehlt sich die kostenorientierte Ermittlung allerdings nur bei homogenen Sanierungsvorteilen im Satzungsgebiet.

Im zweiten Teil ihres Vortrages ging Frau Prof. Weitkamp auf unterschiedliche Arten der Wertermittlung im Sanierungsgebiet ein:

- Vergleichswertverfahren
- Mietertragsverfahren
- Zielbaumverfahren
- Komponentenverfahren
- Hagedorn Verfahren
- Niedersachsenmodell

In diesem Zusammenhang hob sie hervor, dass der Gutachter bzw. Gutachterausschuss anhand der vorgestellten Modelle lediglich die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vornimmt, der zu erhebende Ausgleichsbetrag jedoch von der Kommune festgelegt wird.

Weiter erläuterte sie anhand eines Schaubildes den Unterschied zwischen konjunktureller Bodenwertänderung und sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung. Sie betonte, dass insbesondere bei fallenden Bodenpreisen aufgrund konjunktureller Einflüsse die Argumentation gegenüber den Eigentümern hinsichtlich der Erhebung von Ausgleichsbeträgen schwierig sei.

Anschließend wurden die Verfahren hinsichtlich der Kriterien Genauigkeit, Transparenz sowie Konformität, Marktnähe und Objektivierungsgrad vorgestellt. Am besten schneide das Vergleichswertverfahren ab, welches allerdings in der Praxis aufgrund fehlender geeigneter Vergleichswerte häufig nicht angewendet werden könne.

Abschließend ging Frau Prof. Weitkamp auf die Ermittlung der Grundstückswerte im zeitlichen Ablauf der Sanierungsabrechnung ein und stellte die aufeinanderfolgenden Arbeitsschritte bis zur Erstellung von Einzelgutachten vor.

Im Anschluss an den Vortrag richtete der Moderator Dr. Frank Friesecke die Frage an Frau Prof. Weitkamp, ob es sinnvoll sei, mehrere Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durchzuführen. Hierzu stellte Frau Prof. Weitkamp fest, dass dies nicht unbedingt sinnvoll bzw. umsetzbar sei, da hierfür in der Regel die nötigen Kapazitäten (Zeit, Geld) bzw. die Datengrundlage fehlten. Sie empfahl in diesem Zusammenhang eine Plausibilitätsprüfung des erstellten Gutachtens sowie vorab eine fundierte Auswahl der zielführendsten Methodik.

Es kam außerdem die Frage auf, wie mit privaten Grundstücken umgegangen wird, die aufgrund ihrer Lage oder Bebauung nur schwer verkäuflich sind – „die keiner haben will“. In diesem Fall müsse dennoch ein Ausgleichsbetrag erhoben werden, auch wenn die Argumentation schwierig sei.

Von einer Teilnehmerin wurde der Fall geschildert, dass sich die zuständige Bewertungsstelle seit fünf Jahren weigere, die nach Abschluss der Sanierung noch benötigten Einzelgutachten zu erstellen. Gleichzeitig entwickelten sich aufgrund der positiven konjunkturellen Situation die Bodenpreise sehr dynamisch, was eine nachträgliche Ermittlung zusätzlich erschwere. Hierfür gäbe es laut Frau Prof. Weitkamp zunächst keine Patentlösung. Es sei schwierig auf die Bewertungsstelle Druck auszuüben, aber das Verfahren könne ohne die Bewertungsgrundlage nicht

abgeschlossen werden. Gegebenenfalls könne geprüft werden, inwiefern eine Entschädigung einzuklagen sei – so Weitkamp.

**Johann Schiefele**, Prokurist der STEG Stadtentwicklung GmbH ging in seinem Vortrag auf die Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen ein. Er hat sämtliche bei der STEG seit Ende der 1980er Jahre durchgeführten Abrechnungen von Städtebauförderungsmaßnahmen federführend begleitet.

Sein Vortrag gliederte sich in vier Themenblöcke:

1. Abrechnungssystematik
2. Abrechnungsstand Programm SEP
3. Vorgehensweise bei der Gesamtabrechnung
4. Gesamtabrechnung der SEP-Maßnahme „Stadtmitte“ in Radeburg

Im ersten Teil seines Fachvortrags wies Johann Schiefele zunächst auf maßgebliche Begrifflichkeiten und gesetzliche Grundlagen hin. Gleichzeitig ging er auf den zeitlichen Ablauf und die Ziele der Gesamtabrechnung ein.

Er erklärte, dass das Grundprinzip bei der Abrechnung immer die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben ist, die im Saldo einen Fehlbetrag oder einen Überschuss für die Maßnahme ergeben. Das Ziel der Gesamtabrechnung ist, dass die unter dem Vorbehalt der Endabrechnung an die Gemeinde ausbezahlten Finanzhilfen vom Land endgültig zum Zuschuss erklärt werden.

Der zweite Teil seines Vortrags beschäftigte sich mit dem aktuellen Abrechnungsstand des Bund-Länder-Programms „Sanierung und Entwicklung“ in den Bundesländern. Hierbei wurde herausgestellt, dass in den alten Bundesländern teilweise Maßnahmen aus den 70iger Jahren noch nicht abgerechnet sind und in den neuen Bundesländern die Anzahl der abgerechneten Maßnahmen in den kommenden Jahren deutlich zunehmen wird.

Johann Schiefele erläuterte im dritten Teil seiner Präsentation detailliert die Vorgehensweise bei einer Gesamtabrechnung anhand der folgenden acht Schritte, wobei mit der Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags bereits vor Beginn der Abrechnung begonnen werden kann:

1. Erstellung „Zahlenmäßiger Nachweis“
2. Ermittlung / Erhebung Ausgleichsbetrag
3. Erstellung Abschlussbericht
4. Beschlussfassung Gemeinderat / Stadtrat
5. Aufhebung der Gebietsfestlegung
6. Fertigstellung / Abgabe Gesamtabrechnung



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

7. Löschung Sanierungsvermerk / Entwicklungsvermerk
8. Erhebung Ausgleichsbetrag durch Bescheid

Besonderer Fokus wurde in diesem Zusammenhang auf die Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweises als Bestandteil des zahlenmäßigen Nachweises gelegt. Dieser basiert auf der Auswertung der Kaufverträge und der Reprivatisierungsverträge sowie auf Feststellung der Nutzung der Grundstücke, die bei Abschluss der Sanierung im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Die Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweises kann kompliziert und zeitintensiv sein, wenn Bodenordnungsmaßnahmen durchgeführt, d. h. Massegrundstücke gebildet und neu aufgeteilt worden sind.

Anschließend wurde die Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags erläutert. Johann Schiefele führte aus, dass es sich als vorteilhaft erwiesen habe, den 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 Verfahrensnachlass gewährt werden kann (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 Ansatz kommt, ergibt sich durch den Verfahrensnachlass im Zuge der vorzeitigen Ablösung kein „Nachteil“ für den Fördermittelgeber.

Die Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB im Zuge der Ausgleichsbetragerhebung wurde ebenfalls erläutert. Die Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit von der Erhebung des Ausgleichsbetrags abzu- sehen, wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Abschließend ging Johann Schiefele auf eine bereits abgerechnete SEP-Gesamtmaßnahme in Radeburg in Sachsen ein und erläuterte in diesem Zusammenhang den Vorteil der freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung auf Grundlage eines zonalen Gutachtens.

Im Anschluss an den Vortrag von Johann Schiefele wurde die Frage an ihn gerichtet, ob auf Grundlage des zonalen Gutachtens die Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben werden können. Dies sei nicht der Fall. Für die jeweiligen Grundstücke ist die ermittelte grundstücksbezogene sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung die Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags des Grundstücks.

Eine weitere Frage beschäftigte sich damit, inwieweit die Satzung vor der Erstellung der Einzelgutachten aufgehoben werden muss. Dies sei gemäß Johann Schiefele der Regelfall, weil Wertermittlungstichtag der Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sei. Allerdings könnten die Gutachten auch vorab zeitnah zum Abschluss der Sanierung angefertigt werden, wenn der Neuordnungszustand der Grundstücke fest steht. Der Gutachter muss in diesem Fall nach Aufhebung der Satzung noch eine Aussage darüber treffen, ob bis zum Zeitpunkt der Satzungsauflösung eine konjunkturelle Änderung eingetreten ist oder nicht.



Weiterhin erläutert Johann Schiefele, dass der Gutachterausschuss auch mit der Erstellung der Einzelgutachten beauftragt werden kann. Die Gutachten können alternativ auch von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke erstellt werden. Es ist sogar möglich, dass die Gemeinde die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung selbst ermittelt, wenn Sie dafür qualifiziertes Personal hat – so Schiefele.

Im Rahmen des Programmpunkts „Aus kommunaler Sicht: Abrechnungspraxis vor Ort“ berichtete **Bürgermeisterin Michaela Ritter, Stadt Radeburg** über ihre Erfahrungen. Radeburg ist eine 7.400 Einwohner zählende Stadt nördlich von Dresden im Landkreis Meißen.

Zu den städtebaulichen Missständen zählten in Radeburg insbesondere Mängel in der Bausubstanz der Gebäude, gestalterische Mängel in Quartiersinnenbereichen, fehlende Raumkanten in den Quartieren mit Blockrandbebauung, städtebaulicher Missstand der Erschließungsbereiche sowie unzureichende Nutzungsmöglichkeiten und gestalterische Mängel im Bereich der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Es wurden unter anderem folgende Sanierungsziele festgelegt:

- Erhalt und Verbesserung des Stadtgrundrisses
- Bewahrung und Aufwertung der Nutzungsstruktur, Erhaltung Versorgungsfunktion
- Behutsamer Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz, Erhaltung und gestalterische Unterstützung der Gebäudestruktur
- Verbesserung der Wohnsituation durch Modernisierungen und Instandsetzung der Gebäude
- Steigerung der Wohnfunktion des Gebiets durch Ergänzungsbauten und bessere Nutzung der vorhandenen
- Qualitative Steigerung durch Blockentkernung
- Städtebauliche Schließung vorhandener Freibereiche und Baulücken
- Ausbau der Erholungs- und Freizeitfunktionen
- Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Verkehrssituation durch Ausbau und Neugestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen
- Erhaltung der Grünstruktur, insbesondere des alten Baumbestandes und Ergänzung durch weitere Bepflanzungen

Bürgermeisterin Ritter zeigte anhand von Beispielen, wie Radeburg seine Sanierungsziele mit konkreten Maßnahmen umsetzte.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wurde per Gutachten vom 26.07.2013 durch den Gutachterausschuss des Landkreises Meißen ermittelt. Der Stadtrat beschloss die Ablösung der Ausgleichsbeträge im Ganzen vor Abschluss der Sanierung mit Verfahrensnachlässen. Es wurden Nachlässe in Höhe von 20% bei Zahlung bis 31.12.2013 und in Höhe von 10% bei Zahlung bis 31.03.2014 gewährt. Die Stadt entschied sich an diesem Punkt für die persönliche



Bürgermeisterin Michaela Ritter, Stadt Radeburg,  
Foto: die STEG

Beratung der betroffenen Bürger und gegen öffentliche Veranstaltungen. Resümierend stellte Bürgermeisterin Ritter fest, dass dieses Vorgehen in Radeburg gut funktionierte. Insgesamt gab es 230 Erhebungsfälle vor Abschluss der Sanierung. Im Vergleich dazu lag die Anzahl der Erhebungsfälle nach Abschluss der Sanierung und ohne Verfahrensnachlass bei 10 Fällen. Insgesamt lag die Summe der Ausgleichsbeträge bei rund 265.000 €. Die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgte durch den Stadtrat am 30.03.2017.

**Walter Bitzer** von der ews Stadtsanierungsgesellschaft berichtete von den Erfahrungen beim Abschluss der Gesamtmaßnahme SG Gründerzeitring und der Vorbereitung des Abschlusses der Gesamtmaßnahme SG Stadtkern in Bernau bei Berlin.

Am 24.06.2004 wurden die Durchführung der Sanierungsmaßnahme Gründerzeitring im vereinfachten Verfahren und die allgemeinen Sanierungsziele sowie das Sanierungs- und Neuordnungskonzept für das 36,89 ha große Gebiet „Gründerzeitring“ beschlossen.

Im Vortrag stellte Walter Bitzer dar, in welchem Umfang ausgewählte Sanierungsziele erreicht wurden:

- maßstabs- und materialgerechte Erhaltung und Erneuerung des Bestandes und der städtebaulichen Figur, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot
- Neubau von Gebäuden in Baulücken und Baupotenzialflächen
- Stärkung der Achse Bahnhofspassage-Bahnhof-Markt, Neugestaltung Bahnhofplatz
- keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Achse, Stärkung der Funktionsmischung in westlicher Breitscheidstraße
- Sicherung und Erweiterung der Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Fortsetzung der Modernisierung der technischen Infrastruktur, Erweiterung Fernwärmenetz
- Erhalt und Stabilisierung der angestammten Bevölkerung sowie der Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur
- Aufwertung vorhandener Parkanlagen, Grün- und Freiflächen, Minimierung Flächenversiegelung
- Herabsetzen der verkehrlichen Belastung
- Entwicklung Bau- und Nutzungsgefüge, Erweiterung der touristischen Bedeutung der Stadt



Walter Bitzer der ews Stadtsanierungsgesellschaft,  
Foto: die STEG

Von den insgesamt 4,8 Mio. Euro Fördermitteln wurde der größte Anteil mit 45,5% in die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden investiert. Mit 26,2% folgten öffentliche Straßen, Wege und Plätze und mit 13,6 % Ordnungsmaßnahmen. 1,8% der Fördermittel flossen in den Bereich Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit und damit hauptsächlich in Events in der Innenstadt und Broschüren.

Der Abschlussbericht für das Sanierungsgebiet Gründerzeitring ist auf der Internetseite der Stadt Bernau bei Berlin eingestellt.

In der Präsentation dokumentierte Walter Bitzer das Verfahren und die Abrechnung anschaulich mit Beispielen relevanter Dokumente (Bescheid und Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung, Teilaufhebung Sanierungsgebiet Stadtkern) und Aufstellungen (Offene Ausgleichsbeträge sowie Vorfinanzierung Ausgleichsbeträge Stadtkern).

Im Anschluss an den Vortrag wurde Walter Bitzer gefragt, wie die eingenommenen und vorfinanzierten Ablösebeträge verwendet werden. Herr Bitzer erläuterte, dass alle Einnahmen Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsplanung sind und in Maßnahmen im Gebiet Stadtkern fließen.

Zum Abschluss des Werkstattgesprächs fanden ein **Podiumsgespräch mit allen noch anwesenden Referenten und eine Diskussion mit dem Plenum** statt.

In diesem Rahmen kam die Frage auf, ob es ein Vorteil sei, die Satzung vor Abrechnung des Verfahrens aufzuheben. Dies werde in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich gehandhabt. Allerdings sieht **Johann Schiefele** dafür keine Vorteile und befürwortet eine Satzungsauhebung nach Abrechnung.

Einen Teilnehmer aus Thüringen beschäftigte die Frage, inwiefern eine Kommune in Haushaltsnotlage die 20 % Verfahrensnachlass gewähren darf. Hierzu erklärte **Johann Schiefele**, dass es sich bei den Einnahmen grundsätzlich um Mittel handelt, die wieder an Bund und Land zurückzuführen sind und somit keine Einnahmen in diesem Sinne darstellen.

Ein Vertreter der Stadt Nauen legte dar, dass die Ausgleichsbetragserhebung nach §154 Abs. 2a in seiner Stadt sehr gut funktioniere und bei einem einheitlichen Ablösebetrag nur ein kleiner Teil der Eigentümer die freiwillige Ablösung ablehnte.

Für **Maren Kobel** stellte sich im Rahmen der Veranstaltung heraus, dass Brandenburg gut da stehe. Die Zusammenarbeit zwischen Land und Kommunen funktioniere und allen Kommunen sei klar, dass sie ihre Gesamtmaßnahmen abrechnen müssen.

**Joachim Bonnke** stellte abschließend fest, dass er sich das brandenburgische Modell der Zinsermittlung durch die Kommunen auch als Verfahrenserleichterung für Sachsen vorstellen könne, wenn dies der Rechnungshof zulässt. Außerdem erläuterte er, dass er es als sehr interessant erachte, dass es in Sachsen einen Obergutachterausschuss gibt, der sicherlich eine wertvolle Hilfe bei strittigen Fragen darstelle.



Abschluss Podiumsdiskussion, Fotos: die STEG

Abschließend bedankte sich der **Moderator Dr. Frank Friesecke** bei allen Referenten und Teilnehmern der Veranstaltung. Er kündigte an, dass das 3. Werkstattgespräch im Jahr 2017 am

7. November in Bremen stattfinden und sich mit den „Erfolgen der Städtebauförderung“ auseinandersetzen wird.