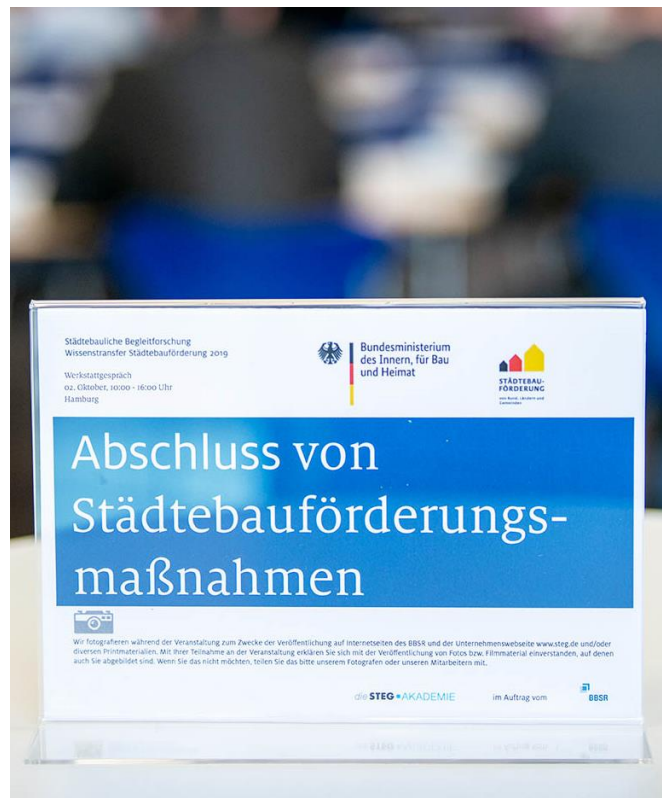


# „Abschluss von Städtebau- förderungsmaßnahmen“

Städtebauliche Begleitforschung  
Wissenstransfer Städtebauförderung 2019

Dokumentation des Werkstattgesprächs vom  
02. Oktober 2019



**Am Mittwoch, 02. Oktober 2019**, fand in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) in Hamburg das Werkstattgespräch „Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“ im Rahmen der Veranstaltungsreihe Städtebauliche Begleitforschung Wissenstransfer Städtebauförderung 2019 statt. Ziel der Veranstaltungsreihe ist es, den Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer zu spezifischen Themen und Fragen der Städtebauförderung für Programmaktive zu fördern. Im Rahmen der Veranstaltung am 02. Oktober 2019 wurde die grundsätzliche Abrechnungssystematik, aber auch die Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in städtebaulichen Erneuerungsgebieten, programmübergreifend vorgestellt und erörtert. Am Werkstattgespräch nahmen rund 50 Personen vor allem aus den nördlichen Bundesländern teil.



Referenten/-innen des Werkstattgesprächs „Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“, Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

## PROGRAMM

- 10:00 Uhr Begrüßung und Einführung  
Vertreter/in BBSR  
Frau Karin Siebeck  
Amtsleitung, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)
- 10:15 Uhr Abschluss von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen –  
Erfahrungen aus Landessicht: Freie und Hansestadt Hamburg  
Jutta Vorkoeper und Birgit Mewes,  
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
- 11:00 Uhr Erfahrungen mit dem Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen –  
aus Sicht der Investitionsbank Schleswig-Holstein  
Gerhard Petermann  
Leiter Wohnquartiersentwicklung / Städtebauförderung Investitionsbank  
Schleswig-Holstein
- 11:45 Uhr Kaffeepause
- 12:00 Uhr Zielbaum-Methode zur Ermittlung sanierungsbedingter Ausgleichsbeträge  
in Sanierungsgebieten in Hamburg  
Sonja Andresen  
Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV),  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- 12:45 Uhr Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen mit anderen Methoden  
u.a. Modell Niedersachsen  
Gerd Ruzyzka-Schwob  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- 13:30 Uhr Mittagspause
- 14:30 Uhr Abschluss und Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsgebieten  
am Beispiel der Stadt Göttingen  
Reiner Tucholla  
Stadt Göttingen
- 15:00 Uhr Praxisbericht aus Sicht eines Sanierungsträgers  
Christina Ebel  
DSK I BIG-Gruppe
- 15:30 Uhr Diskussion mit den Referenten/-innen zu den Fragen der Teilnehmer/-innen
- 16:00 Uhr Ende der Veranstaltung

Moderation: Dr. Frank Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH

## BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG



Karin Siebeck, Leiterin des Amts für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB),  
Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Karin Siebeck**, Leiterin des Amts für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB), begrüßt die Teilnehmer/-innen des Werkstattgesprächs in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg.

Jürgen Gödecke-Stellmann, BBSR, und Dr. Frank Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH, begrüßen die Teilnehmer/-innen, die vor allem aus Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen angereist sind.

Dr. Frank Friesecke stellt den Teilnehmer/-innen das Programm des Werkstattgesprächs vor und geht dabei auf die wesentlichen thematischen Schwerpunkte der einzelnen Vortragenden ein.

## ABSCHLUSS VON STÄDTEBAULICHEN GESAMTMASSNAHMEN – ERFAHRUNGEN AUS LANDESSICHT: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Jutta Vorkoeper, Leiterin der Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung und Birgit Mewes, Leiterin des Referats Bund-Länder-Programme der StBauF / Steuerung und Service Bezirke und Controlling des Amts für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)  
Foto: die STEG Stadtentwicklung

**Jutta Vorkoeper** und **Birgit Mewes**, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), stellen ihre Erfahrungen im Zusammenhang mit dem Abschluss städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in Hamburg vor. In Hamburg werden unter dem Dach des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) alle Programme der Städtebauförderung zusammengefasst und koordiniert. Dabei gehört eine verbindliche, fachressortübergreifende Kooperation sowie eine Bündelung der verfügbaren Ressourcen zu den wesentlichen Erfolgsfaktoren von RISE. In Hamburg werden die Fördermittel nicht für die Gesamtmaßnahme bewilligt, sondern projektbezogen. Die Fördermittel werden je Maßnahme einzeln bewilligt. Nach den Förderrichtlinien RISE können

grundsätzlich bis zu 50 % der förderfähigen Kosten einer Maßnahme gefördert werden (projektbezogene Mittelbündelung). Damit muss nachgewiesen werden, dass neben RISE-Mitteln auch andere Mittel (anderer Behörden, ggf. auch Mittel Privater oder auch Mittel aus EU-Programmen) zur Umsetzung des Projekts in Anspruch genommen werden. Die projektbezogene Mittelbündelung wird im Hamburg weiten RISE-Datenbankverfahren erfasst und in der Schlussabrechnung abgebildet.

Aktuell werden in Hamburg 25 Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf in 36 Fördergebieten im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Aufgrund multipler Problemlagen vor Ort werden 11 Quartiere gleichzeitig in mehreren Programmsegmenten der Städtebauförderung gefördert (Doppelfestlegungen). Sanierungsgebiete werden in Hamburg nur bei entsprechendem Handlungsbedarf ausgewiesen. Bei aktuellen Gebietsfestlegungen besteht oftmals nicht das Erfordernis, ein Sanierungsgebiet inkl. des umfangreichen Rechtsinstrumentariums gemäß §§ 136ff. BauGB auszuweisen. Aktuell sind in Hamburg vier Fördergebiete als Sanierungsgebiet festgelegt, davon drei im vereinfachten Verfahren.

In Hamburg sind die sieben Bezirksämter für die operative Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen sowie die Steuerung der Gebietsentwicklungsprozesse zuständig. Außerdem fällt die Erstellung von Abschlussberichten sowie Schlussabrechnungen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in den Aufgabenbereich der Bezirksämter. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) nimmt als ministerielle Ebene die Rechts- und Fachaufsicht zur Umsetzung von RISE wahr und ist für die Gesamtkoordination (inhaltlich und finanziell) sowie für die rechtmäßige Umsetzung der Vorgaben der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (VV StBauF) verantwortlich.

In Hamburg gab es bisher 96 städtebauliche Gesamtmaßnahmen. Inzwischen wurden 59 der Gesamtmaßnahmen beendet, wobei in 28 Fällen die Abrechnung gegenüber dem Bund erfolgt ist.

### **RISE-Datenbankverfahren**

Im weiteren Verlauf stellt Frau Mewes das eigens entwickelte RISE-Datenbankverfahren vor. Dabei handelt es sich um ein elektronisches Verfahren, welches 2011 eingeführt wurde und in erster Linie das papierlose Anmelde- und Bewilligungsverfahren zwischen der BSW als Fördermittelgebende Stelle und den Bezirksämtern darstellt.

Das Datenbankverfahren bildet zudem die Grundlage für den Abschluss und die Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. Sämtliche Fördergebiete Hamburgs sind in der Datenbank mit ihren spezifischen Stammdaten wie z.B. Programmsegment und Laufzeit erfasst. Quartiere, die in zwei oder mehr Programmen festgelegt sind (Doppelfestlegung), werden entsprechend in der Datenbank programmscharf mit den jeweiligen Stammdaten erfasst.

In der Datenbank sind alle Projekte und durchgeführte bzw. in der Durchführung befindliche Maßnahmen mit ihren Datensätzen (u.a. Beschreibung, Zielsetzung, Projektart, Umsetzungszeitraum, Gesamtkosten, Finanzierungsanteile) erfasst. Die Finanzierungsanteile werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dynamisch und kann jederzeit unterjährig z.B. im Falle von Kostensteigerungen an die aktuellen Sachstände angepasst werden.

Jeder einzelne Datensatz kann in einem gesonderten Projektblatt ausgewiesen werden. Die Projektblätter sind Bestandteil des Integrierten Entwicklungskonzeptes. Sämtliche Daten kön-

nen laufend über ein integriertes Berichtswesen (Reporting) ausgewertet und aufbereitet werden. Die Bezirksämter erstellen auf Basis der in der Datenbank erfassten Projekte und Maßnahmen Zwischenbilanzierungen und Abschlussbilanzierungen zur Erfolgskontrolle, Abschlussberichte und Schlussabrechnungen für jedes Fördergebiet, bei Doppelfestlegungen also getrennt nach den Programmen.

### **Abschlussbericht / Sachlicher Bericht**

In Hamburg werden Fördergebiete regelhaft für zunächst sieben Jahre festgelegt. Bereits zur Hälfte der Gebietslaufzeit ist eine Zwischenbilanzierung durch die Bezirksämter zu erstellen, die der Erfolgskontrolle dient. Dabei wird geprüft, ob und inwieweit die Ziele der Gebietsentwicklung mit den umgesetzten Maßnahmen bereits erreicht wurden und ob die Schwerpunkte der Gebietsentwicklung oder die Ziele ggf. angepasst werden müssen. Im Zuge der Zwischenbilanzierung wird das Integrierte Entwicklungskonzept regelhaft fortgeschrieben. Ca. 6 Monate vor dem Ende der geplanten Gebietslaufzeit erstellt das Bezirksamt eine weitere Bilanzierung, auf deren Grundlage über eine etwaige Verlängerung der Gebietslaufzeit entschieden und entsprechend das Integrierte Entwicklungskonzept erneut fortgeschrieben wird. Zum Ende der Gebietslaufzeit erstellt das Bezirksamt eine Abschlussbilanzierung, die die Grundlage für die Beendigung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und zugleich die Basis für den Abschlussbericht darstellt.

Auf Basis des Abschlussberichts erstellt die BSW für jedes Fördergebiet einen sachlichen Bericht zur Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gegenüber dem Bund. Damit wird auch im Falle von Doppelfestlegungen für jedes Programmsegment ein separater sachlicher Bericht erstellt. Im sachlichen Bericht werden die Ergebnisse des Abschlussberichts zusammengefasst und wesentliche Fakten und Erfolge des Gebietsentwicklungsprozesses dargestellt und dargelegt, inwieweit die Bundesmittel den Zielen des Programms entsprechend eingesetzt wurden.

### **Schlussabrechnung / Rechnerischer Bericht**

Die Schlussabrechnung ist nach Abschluss der Gesamtmaßnahme innerhalb von 12 Monaten zusammen mit dem Abschlussbericht vorzulegen. In der Schlussabrechnung dokumentiert das Bezirksamt die Gesamtkosten der einzelnen umgesetzten Maßnahmen sowie deren Finanzierung unter Angabe der jeweiligen Mittelherkunft (Städtebaufördermittel, Landesmittel, private Mittel, ggf. EU-Mittel).

Im Falle von Doppelfestlegungen werden für jedes Programmsegment getrennte Schlussabrechnungen erstellt. Auf Basis der Schlussabrechnung erstellt die BSW den rechnerischen Bericht zur Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gegenüber dem Bund.

Dr. Frank Friesecke weist im Anschluss an den Vortrag darauf hin, dass eine Überlagerung von verschiedenen Fördergebieten nicht in allen Bundesländern möglich ist (z.B. Baden-Württemberg).

Gerhard Petermann verweist darauf, dass auch in Schleswig-Holstein keine Überlagerung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen erfolgt. Ihn interessiert, wie Hamburg im Falle von Doppelfestlegungen mit sanierungsbedingte Einnahmen umgeht.

### **Antwort:**

In der Regel werden die Fördergebiete in Hamburg nicht als Sanierungsgebiete festgelegt. Dementsprechend ist zum Abschluss der Gebietsentwicklungsprozesse die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nicht erforderlich. Doppelfestlegungen werden in Hamburg erst seit 2012 an-

gewendet. Bei den bisher aufgehobenen Sanierungsgebieten, für die Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen erhoben wurden, lagen in keinem Fall Doppelfestlegungen vor. In Hamburg gibt es somit bisher keine Erfahrungswerte hinsichtlich des Umgangs mit sanierungsbedingten Einnahmen im Zusammenhang mit Doppelfestlegungen.

Ein Teilnehmer des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW weist darauf hin, dass in Nordrhein-Westfalen ebenfalls ein Datenbankverfahren angewendet wird. Dieses wird nicht durch die Kommunen gepflegt. Ihn interessiert, ob in Hamburg die Bezirksämter für die Pflege der RISE-Datenbank zuständig sind.

**Antwort:**

Die BSW und die Bezirksämter haben in Hamburg gleichermaßen Zugriff auf die RISE-Datenbank. Die BSW legt die Stammdaten zum Fördergebiet an, während die Bezirksämter die einzelnen Projekte und Maßnahmen erfassen und bearbeiten. Die BSW kann alle Datensätze vollständig einsehen und auswerten. Aufgrund von datenschutzrechtlichen Belangen können die Bezirksämter nur solche Datensätze einsehen und bearbeiten, die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen.

Frage aus dem Plenum: Sind in der RISE-Datenbank auch die Ausgleichsbeträge eines Sanierungsgebiets hinterlegt?

**Antwort:**

Nein, die erzielten Ausgleichsbeträge werden nicht in der RISE-Datenbank erfasst, sondern von der zuständigen Finanzbehörde im entsprechenden Fachverfahren zum Haushalt abgebildet. Die Daten stehen der BSW jederzeit zur Verfügung.

Frage von Herrn Dr. Friesecke: Gibt es in Hamburg Dinge, die nicht funktionieren? Sieht die Behörde Verbesserungsbedarf in der Praxis der Städtebauförderung?

**Antwort:**

Der Bund gibt den Ländern bisher keine Rückmeldungen dazu, ob die eingereichten Abrechnungen anerkannt und die Abrechnung einer Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen damit abschließend erfolgt ist. Das Land Hamburg würde es begrüßen, wenn der Bund hier regelhaft eine kurze Information über eine erfolgreiche Abrechnung geben würde, so dass sich die Länder nicht explizit danach erkundigen müssen. Aus Landessicht wäre es zudem interessant zu wissen, ob es seitens des Bundes Verbesserungsvorschläge hinsichtlich der Abrechnungen der Fördergebiete gibt.

## ERFAHRUNGEN MIT DEM ABSCHLUSS VON STÄDTEBAUFÖRDERUNGSMASSNAHMEN – AUS SICHT DER INVESTITIONSBANK SCHLESWIG-HOLSTEIN



Herr Gerhard Petermann, Leiter Wohnquartiersentwicklung / Städtebauförderung, Investitions-bank Schleswig-Holstein,  
Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

In seinem Vortrag veranschaulicht **Herr Gerhard Petermann**, Leiter Wohnquartiersentwicklung/ Städtebauförderung, Investitionsbank Schleswig-Holstein, dass Städtebauförderung im gesamten Bundesland Schleswig-Holstein zur Anwendung kommt und seit 2017 auch wieder in laut Landesentwicklungsplan als ländliche Zentralorte eingestuftes Kommunen genutzt wird. Anders als bspw. in anderen Bundesländern erfolgt in Schleswig-Holstein keine Einzelprojektförderung, sondern die Förderung einer Gesamtmaßnahme.

In Schleswig-Holstein gibt es vereinzelt Fördergebiete, die bereits 1968 begonnen und aktuell noch nicht abgerechnet wurden. Das Land Schleswig-Holstein, in dem sich die Regelförderung in einem Sanierungsgebiet auf 15 Jahre beläuft, ist bemüht, die Vorgaben des Bundes bzgl. der Abrechnung von Gesamtmaßnahmen einzuhalten. Die komplexe Abwicklung mit einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen kann als Begründung für die langwierige Abrechnung der Gesamtmaßnahme herangezogen werden. Insgesamt gibt es in Schleswig-Holstein größere Fördergebiete, die lange Laufzeiten aufweisen und in denen hohe Förderbeträge bewilligt wurden.

### **Treuhandkonto**

In Schleswig-Holstein ist die Führung eines kommunalen Treuhandkontos vorgeschrieben, um die separate Darstellung der Fördermittel, losgelöst vom kommunalen Haushalt, zu ermöglichen. Die Führung eines kommunalen Treuhandkontos ist nicht in allen Bundesländern die Voraussetzung für den Erhalt von Städtebauförderungsmitteln. In Schleswig-Holstein werden Städtebauförderungsmittel, die für ein Fördergebiet bewilligt werden, zu einem Drittel vom Bund und zu einem Drittel vom Land getragen. Der kommunale Eigenanteil beläuft sich ebenfalls auf 1/3 der bewilligten Fördermittel. Bei finanzschwachen Kommunen kann sich der Bundes- und Landesanteil an den Städtebauförderungsmitteln auf 90 % belaufen. Die Städtebauförderungsmittel werden zusammen mit den Eigenmitteln zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Kosten und den sanierungsbedingten Einnahmen über das Treuhandkonto der Kommune abgewickelt.

Die Gemeinden in Schleswig-Holstein müssen eine jährliche Zwischenabrechnung erstellen, die Angaben zu laufenden Ausgaben, wie z. B. Sanierungsträgerkosten, Kontoführungsgebühren, macht und bspw. Einzelmaßnahmen ohne separate Beantragung (z. B. Öffentlichkeitsarbeit) und Einzelmaßnahmen, für die eine separate Beantragung notwendig ist, gesondert darstellt. In Schleswig-Holstein entscheidet das Innenministerium welche Maßnahmen gefördert werden. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein prüft anhand von zu erstellenden Verwendungsnachweisen, ob die als zuwendungsfähig anerkannten Maßnahmen korrekt umgesetzt wurden.



Herr Petermann verweist auf die Grundsätze der Kosten- und Finanzierungsübersicht, wonach bzgl. Einnahmen und Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung eine ausgeglichene Bilanz zu erzielen ist. Sanierungsbedingte Einnahmen (z. B. bei Reprivatisierung von mit Fördermitteln durchgeführten Grunderwerben) sind vorrangig zu berücksichtigen und in die Sanierung einzustellen. Stellt sich jedoch heraus, dass die Einnahmen zum Abschluss der Sanierung höher sind als die Ausgaben, so hat die Kommune die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen (Überführung in den Landeshaushalt). Sind im Rahmen der Gesamtabrechnung die Ausgaben höher als die Einnahmen sind, so trägt die Kommune die überschreitenden Ausgaben in der Regel selbst.

Die jährlich zu erstellende Zwischenabrechnung erfolgt im Vergleich zu anderen Bundesländern verhältnismäßig häufig. Frage: Wie ist der Aufwand einzuschätzen bzw. wie lässt sich der Aufwand darstellen?

**Antwort:**

Die jährlich zu erstellende Zwischenabrechnung wird seitens der Kommunen teilweise kritisch gesehen. Andererseits haben die jährlich zu erstellenden Zwischenabrechnungen den Vorteil, dass sie als Basis für die Schlussabrechnung herangezogen werden können und der Aufwand der eigentlichen Schlussabrechnung damit verhältnismäßig überschaubar bleibt. Die Zwischenabrechnungen ermöglichen der Investitionsbank Schleswig-Holstein fortlaufende Kontrollen des Fördermittelumgangs seitens der Kommunen. Außerdem kann die Investitionsbank Schleswig-Holstein die Kommunen zeitnah auf mögliche Fehlsteuerungen hinweisen und so Fehlentwicklungen entgegenwirken.

Der Investitionsbank Schleswig-Holstein ist bewusst, dass mit den Zwischenabrechnungen ein hoher Arbeitsaufwand einhergeht. Die Bank begrüßt es, wenn Sanierungsträger die Kommunen aktiv in der Durchführung und Abwicklung von Sanierungsmaßnahmen unterstützen können.

Wer ist in Schleswig-Holstein für die Erstellung des Abschlussberichts im Rahmen der Abrechnung zuständig?

**Antwort:**

Die Kommunen erstellen den Bericht; auch, um die umgesetzten Maßnahmen noch einmal rekapitulieren zu können. Die erstellten Berichte werden durch das Ministerium zur Kenntnis genommen und an den Bund weitergeleitet.

Anmerkung aus dem Plenum (Frau Ebel): Frau Ebel kann aus ihrer Erfahrung berichten, dass die Zwischenabrechnungen durch die Kommunen zum Teil sogar geschätzt werden, da sie dabei helfen können mögliche Fehler schnell zu identifizieren und zu beheben. Außerdem hat die Zwischenabrechnung den Vorteil, dass alle durchgeführten Maßnahmen fortlaufend dokumentiert werden. Vor dem Hintergrund, dass bis zum Abschluss einer Gesamtmaßnahme zum Teil über 15 Jahre vergehen können, verfügen auch solche Akteure über eine ausreichende Informationsbasis, die bspw. erst zum Abschluss der Gesamtmaßnahme für diese verantwortlich waren und ggf. nicht mehr auf das Hintergrundwissen ursprünglich zuständiger Akteure zurückgreifen können.

Frau Ebel verweist darauf, dass die Verbindlichkeit von Zwischenverwendungsnachweisen in den Bundesländern unterschiedlich geregelt ist. Sie würde sich wünschen, dass der Bund eine Regelung zur Einheitlichkeit bzgl. Zwischenverwendungsnachweisen schafft.

## ZIELBAUM-METHODE ZUR ERMITTLUNG SANIERUNGSBEDINGTER AUSGLEICHSBETRÄGE IN SANIERUNGSGEBIETEN IN HAMBURG



Sonja Andresen, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV), Geschäftsstelle des Gutachterausschusses,  
Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB erfolgt in der Regel nach der rechtskräftigen Aufhebung der Sanierungssatzung, erläutert **Frau Sonja Andresen**, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV), Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Ausgleichsbeträge können aber auch im Fall einer vorzeitigen Entlassung oder im Zusammenhang mit der vorzeitigen Ablösung (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB) erhoben werden. Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes, die auf Basis eines Gutachtens (Wertermittlung) ermittelt wird. Entscheidend ist dabei, dass nicht die konjunkturelle Wertsteigerung abgeschöpft wird, sondern nur die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. In Hamburg sind der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle (Fachbereich Wertermittlung) für die Erstellung der Gutachten zuständig.

Das Ende des Sanierungsverfahrens entspricht dem Wertermittlungsstichtag, an dem der Anfangs- und der Endwert ermittelt werden. Der Endwert bildet den tatsächlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag ab und entspricht damit allem, was tatsächlich sichtbar und erlebbar wahrgenommen werden kann. Der Anfangswert entspricht dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag, unter der Annahme, dass die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Es handelt sich dabei um einen Wert, den es „in echt“ nicht gibt. Für die Ermittlung des Anfangswertes wird die allgemeine Entwicklung (ohne Sanierung) im Gebiet berücksichtigt.

### **Komponenten der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung**

Im Rahmen der Feststellung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen gibt es verschiedene Komponenten, an denen sich festmachen lässt, ob eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eingetreten ist. Die höherwertige Art der Nutzung eines Grundstücks (z. B. Wohnen anstelle von Gewerbe) kann eine solche Komponente sein. Diese ist bspw. bei Eintreten von neuem Planrecht eindeutig zu ermitteln und nachzuvollziehen. Ähnlich verhält es sich, wenn sich bspw. die Intensität der Nutzung erhöht (z. B. höhere Geschossfläche). Auch diese Komponente kann anhand von neuem Planrecht eindeutig ermittelt und nachvollzogen werden. Hinsichtlich der Feststellung, ob sich die Lagequalität des Grundstücks infolge der durchgeführten Maßnahmen im Allgemeinen verbessert hat, ist es oftmals so, dass keine adäquaten Vergleichsgrundstücke vorhanden sind. Hier bedarf es eines Hilfsmittels zur Ermittlung.

Im Zusammenhang mit den ersten Sanierungsverfahren (Zeitraum 1994 bis 2001), für die die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt wurde, hat der Gutachterausschuss zunächst die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung geschätzt (Prozentuale Angabe). Demnach wurde der Anfangswert ausgehend vom Bodenrichtwert als Endwert geschätzt. Zur Plausibilisierung

des geschätzten Prozent-Wertes wurden die Missstände und Einzelmaßnahmen beschrieben. Im Hinblick auf eine bessere Nachvollziehbarkeit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, wurde die Hamburger Zielbaum-Methode entwickelt (2001 bis 2009). Als Basis diente hierzu das Berliner Modell, welches entsprechend weiterentwickelt wurde. Zur Ermittlung der Lagewertunterschiede werden in Hamburg verschiedene Lagekriterien herangezogen. Es wird nach drei Hauptkriterien (Attraktivität des Standortes / Stadtbild, Wohnqualität, Gewerbestandortqualität) unterschieden, die sich in 16 Unterkriterien unterteilen lassen. Die Unterkriterien werden textlich beschrieben, da quantifizierbare Aussagen nur in wenigen Fällen vorliegen und die Einordnung jedes Grundstücks erleichtert werden soll. Zur Ermittlung der Lagewertunterschiede erfolgt eine Betrachtung getrennt nach den Nutzungen Wohnen, Läden, Büros und Gewerbe. Bei der Feststellung von Lagewertunterschieden werden nur solche Faktoren abgebildet, die durch die Sanierung verändern können. Auf diese Weise ergibt sich kein Anspruch auf die vollständige Beschreibung der Lage. Die folgenden Faktoren werden nicht erfasst: äußere Verkehrsanbindung (z. B. Schnellbahnnetz), die Sozialstruktur bzw. der Sozialstatus und Kaufkraftkennziffern. So ist die äußere Verkehrsanbindung bspw. Teil des gesamtstädtischen Gefüges. Veränderungen in der Sozialstruktur werden nicht berücksichtigt, da es nicht Ziel der Sanierung sein sollte, Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung im Sanierungsgebiet zu bewirken. Im Rahmen der Hamburger Zielbaummethode wird jedes einzelne Grundstück hinsichtlich der Ermittlung der Lagewertunterschiede geprüft. Bei den Haupt- und Unterkriterien kann eine Einordnung in fünf Wertstufen erfolgen. Die eigentliche Einstufung anhand der Kriterien muss der jeweilige Gutachter vornehmen. Erfahrungswerte haben gezeigt, dass sich die Unterschiede zwischen der Anfangsstufe und der Endstufe oftmals auf 1 bis maximal 2 Stufen belaufen.

Im Zeitraum von 2014 bis heute wurden weitere Sanierungsgebiete abgeschlossen. Es wurde zunehmend gefordert, dass jedes Grundstück im Gebiet individuell betrachtet werden muss und nicht von Wertzonen Rückschlüsse auf einzelne Grundstücke gezogen werden. Zudem gewinnen quantitative Aussagen, wie z. B. die Anzahl der Parkplätze / von Bäumen, zunehmend an Bedeutung. Die Änderungen der Rahmenbedingungen machten eine Überarbeitung der Hamburger Zielbaummethode notwendig. Die Unterkriterien wurden gesplittet und bspw. um den täglichen und Zentren relevanten Bedarf ergänzt. Im Gegensatz zu ursprünglichen Ansatz existieren nun drei Unterkriterien mehr (Gesamt: 19 Unterkriterien). 2019 wurde die Zielbaummethode um die Nutzung von Einfamilienhäusern ergänzt, wobei innerhalb der Unterkriterien eine eigene Gewichtung erfolgt. Die Zielbaummethode kann zur individuellen Ermittlung von Anfangs- und Endwerten für jedes Grundstück genutzt werden.

Frage des Moderators an die Referentin: Wann ist in einem Sanierungszeitraum der richtige Zeitpunkt für die Wertermittlung? Wird in Hamburg die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung genutzt?

**Antwort:**

In der Vergangenheit wurde die vorzeitige Ablösung nicht angewandt. Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und deren Erhebung sind bisher überwiegend zum Abschluss einer Sanierung erfolgt. Im Zusammenhang mit aktuell laufenden Sanierungsgebieten gibt es jedoch Fälle, in denen vorzeitig abgelöst wird.

Die vorzeitige Entlassung eines Grundstücks aus dem Sanierungsgebiet wird eher kritisch betrachtet. Die vorzeitige Entlassung erfolgt auf Basis eines Gutachtens des Gutachterausschusses.

# ERMITTLUNG SANIERUNGSBEDINGTER BODENWERTERHÖHUNGEN MIT ANDEREN METHODEN U.A. MODELL NIEDERSACHSEN



Gerd Ruzyzka-Schwob, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden ist der zweitgrößte Gutachterausschuss in Niedersachsen. Herr **Gerd Ruzyzka-Schwob**, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden, stellt kurz die verschiedenen Wertermittlungsverfahren vor, die zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen herangezogen werden können. Es wird unterschieden zwischen Vergleichsverfahren, Ertragswertverfahren und nutzwertanalytischen Verfahren.

In Niedersachsen wird in der Regel ein förmliches Sanierungsgebiet per Gemeinderatsbeschluss (§ 142 ff. BauGB) festgelegt. Sofern sich eine Gemeinde auf Basis der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen dazu entschließt, ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren und damit ohne die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB durchzuführen, ist in Niedersachsen in der Regel ein Gutachten zu erstellen, welches nachweist, dass keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eintreten werden.

## Modell Niedersachsen

Die Anfangs- und Endwerte werden anhand von Vergleichsdaten (Kaufpreise) aus anderen vergleichbaren kommunalen Gebieten und Sanierungsgebieten gewonnen. Für die Ermittlung des Anfangswertes werden Kaufpreise von Grundstücken in vergleichbaren Gebieten ohne Sanierung herangezogen. Demgegenüber werden für die Ermittlung des Endwertes Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten mit Sanierung verwertet. Oftmals gibt es in den Gemeinden keine vergleichbaren Gebiete mit und ohne Sanierung. Dementsprechend gibt es keine oder nur wenige Vergleichsfälle. Der indirekte Vergleich mit anderen Sanierungsgebieten in Niedersachsen sowie darüber hinaus, bietet hier einen Ansatz, um diesem Problem zu begegnen.

Bereits seit 1983 werden in Niedersachsen Vergleichsfälle aus Niedersachsen zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen gesammelt. Der Begriff Modell Niedersachsen wurde erstmals 1986 gebraucht. Das Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten wurde bis heute von Gerichten mehrfach bestätigt und ist damit als anerkannt anzusehen.

Im Modell Niedersachsen werden städtebauliche Missstände und städtebauliche Maßnahmen klassifiziert. Es wird unterschieden zwischen den Kategorien (Komplexen) Bebauung, Struktur-/Eigentumsverhältnisse/innere Erschließung, Nutzung/Verdichtung/Gemengelage und Umfeld/Verkehr/Infrastruktur. Anhand der Komplexe Bebauung, Struktur, Nutzung und Umfeld er-

läutert Gerd Ruzyzka-Schwob anhand von Fotos und Planausschnitten beispielhaft, mit welchen Klassen die vorliegenden Missstände bewertet wurden.

In seinem Vortrag zeigt der Referent verschiedene Aspekte auf, die bei der Zonierung von Richtwertkarten berücksichtigt werden sollten. So sollten bspw. die Vorbereitenden Untersuchungen genutzt werden, um möglichst frühzeitig Wertzonen ableiten zu können. Es wird empfohlen, die Zonen entlang von Straßenzügen möglichst beidseitig auszuweisen - anstelle sich an Baublöcken zu orientieren.

Das Modell Niedersachsen eignet sich vor allem zur Anwendung in Wohn- und Mischgebieten von Klein- und Mittelstädten. Da die dem Modell zugrundeliegenden Daten vor allem aus Niedersachsen stammen, ist die Übertragbarkeit auf andere Länder kritisch zu prüfen. Das Modell ist nicht für Gebiete geeignet, in denen ursprünglich gewerblich genutzte Gebäude vollständig zu Wohnen umgenutzt werden. Ebenso sollte das Modell nicht für Gebiete angewendet werden, in denen erstmals Bauland geschaffen wird.

Allgemein ist wichtig, dass auch die Anwendung anderer Verfahren zur Feststellung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen zu vergleichbaren, nicht identischen, Ergebnissen führen sollte.

Im Vortrag wurden zum Abschluss praktische Beispiele zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen aus Grund- und Mittelzentren vorgestellt. Es lässt sich zusammenfassen, dass das Modell Niedersachsen vergleichende Ermittlungen der sanierungsbedingten Werterhöhungen ermöglicht. Die Anpassung an das jeweilige Wertermittlungsobjekt sowie die örtlichen Marktverhältnisse ist jedoch unabdinglich.

Wenn in Niedersachsen ein Sanierungsgebiet abgeschlossen wird, weil sich die Sanierung als undurchführbar erweist (§ 162, Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB), ist dennoch nachzuweisen, dass eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht eingetreten ist.

Frage: Werden neben der reinen Höhe der Ausgleichsbeträge auch weitere Kosten, wie z. B. Gutachtergebühren, Verwaltungsaufwand etc., berücksichtigt?

**Antwort:**

Ja, die Kosten von Gutachten sind im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahme auch grundsätzlich förderfähig. Die Gebühren pro Gutachten hängen von der Höhe der ermittelten Werte ab. Im Mittel kann von rd. 1.600 Euro ausgegangen werden. Für größere Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren kann von nicht unerheblichen Kosten gesprochen werden, die beim Gutachterausschuss und der Gemeinde in Bezug auf die Ausgleichsbetragsenerhebung entstehen.

In Niedersachsen kann bereits eine Vorabschätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen und der Plangrundlage gemacht werden. Führt der Gutachterausschuss diese Vorabschätzung aus eigenem Interesse durch oder wird er explizit dazu beauftragt?

**Antwort:**

Eine explizite Beauftragung durch die Kommune zur Durchführung der Vorabschätzung erfolgt nicht. Der Gutachterausschuss sollte das Sanierungsverfahren aktiv begleiten. Es ist ein Anliegen des Gutachterausschusses, die Gemeinde von Beginn im Hinblick auf mögliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu sensibilisieren. Im Rahmen eines Sanierungsverfahrens ist es entscheidend, dass die Eigentümer im Gebiet fortlaufend beteiligt und auf das Thema der sanierungsbedingten Werterhöhung sowie damit einhergehenden Ausgleichsbeträgen aufmerksam gemacht werden.

Frage aus dem Plenum: Wurde in Niedersachsen die Bagatellregelung gemäß § 155 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB angewendet?

**Antwort:**

Für die Anwendung der Bagatellregelung ist entscheidend, dass der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge höher ist als die Beiträge selbst. Eine diesbezügliche Betrachtung erfolgt zumindest in Niedersachsen in der Regel nicht: Entweder es fallen Ausgleichsbeträge in entsprechender Größenordnung an, oder aber (in seltenen Fällen) es haben die durchgeführten Maßnahmen zu keiner Bodenwerterhöhung geführt.

## **ABSCHLUSS UND ABRECHNUNG VON STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSGEBIETEN AM BEISPIEL DER STADT GÖTTINGEN – TUCHOLLA**



Reiner Tucholla, Stadt Göttingen,  
Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Herr **Reiner Tucholla**, Stadt Göttingen, stellt als Beispiel eines Sanierungsgebiets der Stadt Göttingen den Abschluss und die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsgebieten vor. Es handelt sich um das Sanierungsgebiet „Grone Süd“, welches 23 ha umfasst und mit Mitteln des Programms „Soziale Stadt“ unterstützt wurde. Die Programmaufnahme für das Gebiet erfolgte im Jahr 2000. Im Gebiet wurden 5 Mio. Euro in Maßnahmen investiert, wobei neben Städtebauförderungsmitteln auch EFRE-Mittel zum Einsatz kamen.

Für Gebiete der „Sozialen Stadt“ wurde festgestellt, dass Bodenwerterhöhungen nur gering spürbar sind. Untersuchungen der Universität Hannover haben ergeben, dass sich eher infrastrukturelle Baumaßnahmen sowie Gebäudesanierungen auf den Bodenwert auswirken, als Maßnahmen der „Sozialen Stadt“. Bodenwerterhöhungen sind oftmals kaum spürbar, weil Sanierungsmaßnahmen eher das Abrutschen der Bodenwerte verhindern. Die Ermittlung des Eintretens sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ist in „Grone Süd“ anhand des Modells Niedersachsen erfolgt und ergab aus den o.a. Erläuterungen nur eine relativ geringe Bodenwerterhöhung.

In „Grone Süd“ wurden die Ausgleichsbeträge mit Ablösevereinbarungen vorzeitig abgelöst. Die Stadt Göttingen hat keine Abschläge gewährt, jedoch gestattet, dass flexible Ratenzahlungen möglich sind. Rund 75 % der angeschriebenen Eigentümer haben die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen genutzt. Eigentümer, die den Ausgleichsbetrag nicht vorzeitig abgelöst haben, wurden durch Bescheid zur Zahlung des Ausgleichsbetrags herangezogen.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist 2016 erfolgt.

Für ein laufendes Städtebauförderungsgebiet aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird derzeit die Bodenwerterhöhung durch den zuständigen Gutachterausschuss er-

mittelt. Den betreffenden Eigentümern soll dann die Ablösung des Ausgleichsbetrages angeboten werden.

Frage aus dem Plenum: Wie hat in Göttingen die Beteiligung zur Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung stattgefunden? Welche Kommunikationswege wurden genutzt?

**Antwort:**

Die Eigentümer und Bewohner im Gebiet wurden im Rahmen der Beauftragung der vorbereitenden Untersuchungen informiert und bereits beteiligt. Hierzu wurde eine schriftliche Einladung versandt. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde darauf hingewiesen, dass der Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen wird und ggf. ein Ausgleichsbetrag erhoben werden könnte. Die Informationen waren während der Sanierung auf der Homepage der Stadt abrufbar.

Frage aus dem Plenum: Nutzen Eigentümer in Göttingen die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung?

**Antwort:**

Die Anzahl derjenigen Eigentümer, die die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung innerhalb eines Sanierungsgebiets in Anspruch genommen haben, ist zu vernachlässigen. Aus Sicht der Stadt wurde deutlich, dass die steuerliche Abschreibung nicht als wesentlicher Anreiz wahrgenommen wurde. Die Eigentümer wurden über die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung informiert, die Nachfrage war jedoch gering.

## **PRAxisBERICHT AUS SICHT EINES SANIERUNGSTRÄGERS**



Christina Ebel, DSK | BIG-Gruppe,  
Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Im Vortrag werden von Frau **Christina Ebel**, DSK | BIG-Gruppe, Aspekte angesprochen, die bei der Abrechnung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen aus Sicht eines Sanierungsträgers zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang weist die Referentin darauf hin, dass es entscheidend ist, die Schlussabrechnung über die komplette Laufzeit der Gesamtmaßnahme (Vorbereitung und Durchführung) mitzudenken und vorzubereiten.

In den von der BIG Städtebau GmbH betreuten Kommunen wird in der Regel ein Treuhandkonto für die Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme geführt, um die Fördermittel unabhängig vom kommunalen Haushalt verwalten zu können. Die Einrichtung eines Treuhandkontos soll dazu beitragen, die Mittelverwendung transparenter zu gestalten. Im Zusammenhang mit der Treuhandbuchhaltung sollten die Einnahmen und Ausgaben eindeutig dem jeweiligen Förderprogramm zugeordnet werden. Die Erfassung und Abwicklung aller Maßnahmen sollte

über das Treuhandkonto erfolgen, da dieses als Basis für den Nachweis der Gesamtinvestitionen herangezogen wird. Bei den Sanierungsträgern wird das Treuhandkonto oftmals mithilfe von spezialisierter Software erfasst und bearbeitet. Diese Software ermöglicht u. a. auch die laufende Fortschreibung der KoFi.

Im Rahmen von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen soll die Kosten- und Finanzierungsübersicht, welche gemäß § 149 BauGB zu erstellen ist, die sich ändernden Kosten und Finanzierungsbedarfe dokumentieren. Die KoFi soll herangezogen werden, um zu erkennen, ob in Bezug auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme eine Unter- bzw. Überfinanzierung gegeben ist. Entscheidend ist, dass in der KoFi bereits die Ausgleichsbeträge sowie der Wertausgleich (zugunsten/zulasten der Gemeinde) berücksichtigt werden. Eine Nachförderung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird in vielen Fällen nicht gewährt bzw. liegt im Ermessen des Fördermittelgebers. Aufgrund der Tatsache, dass der Erhebungsprozess von Ausgleichsbeträgen oftmals erst zum Ende der Gesamtmaßnahme angegangen wird, kann es in Gemeinden zu einer Überförderung kommen, mit der eine Rückzahlung der Mittel an den Fördermittelgeber einhergeht.

Die kontinuierliche Dokumentation der Gebäudesubstanz im Gebiet sowie des generellen Erscheinungsbildes im Gebiet (Bestandsaufnahme) beginnt bereits im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen. Eine fehlende oder unzureichende Dokumentation der Ausgangssituation kann dazu führen, dass eine mögliche Ausgleichsbeträgerhebung angreifbar ist und das Klagerisiko vor diesem Hintergrund ansteigt. Für die Erstellung eines Gutachtens zur Feststellung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen sind belastbaren Unterlagen (z. B. Dokumentation des Vorher-Nachher-Zustandes mit Fotos) notwendig. Die BIG Städtebau GmbH als Sanierungsträger führt für jedes Gebäude im Gebiet eine Einzelerfassung durch. Für die Bestandsaufnahme greift das Unternehmen u. a. auch auf Drohnen zurück.

Befragungen, die im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen stehen, sollten gut dokumentiert werden, um nachvollziehen zu können wie der Zustand des Gebiets vor Durchführung der Maßnahmen war.

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen (Sanierungsrahmenplan, Stadtumbaukonzept etc.) müssen Kommunen, die Fördermittel aus der Städtebauförderung nutzen, zur Einschätzung des Förderergebnisses einen Abschlussbericht erstellen. Im Zusammenhang mit diesem Abschlussbericht ist die Vorher-Nachher-Darstellung wesentlich. Die Erstellung eines Zielkatalogs unter Verwendung von Zielindikatoren kann wichtig sein, um den Erfolg einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachvollziehbar abbilden zu können. Im Abschlussbericht können auch subjektive Faktoren berücksichtigt werden. Hier kann bspw. geprüft werden, wie die Bevölkerung das städtebauliche Erneuerungsgebiet nach Abschluss der Maßnahmen wahrnimmt und welches Image das neu entwickelte „Quartier“ hat.

### **Vorzeitige und freiwillige Ablösung**

Die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen kann dann erfolgen, wenn die Ziele und der Zweck der Sanierung bereits so konkret sind, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bereits relativ sicher abgeleitet und festgestellt werden kann. Im Zusammenhang mit der vorzeitigen Ablösung sollte ein Abschlag gewährt werden, um die vorzeitige Ablösung attraktiver zu machen. Im Vortrag wurden die Vorteile der vorzeitigen Ablösung für die Kommune und die Privateigentümer erläutert. So können die Mittel aus der vorzeitigen Ablösung direkt in die Sanierungsmaßnahmen reinvestiert werden. Außerdem wird der Verwaltungsaufwand seitens der Kommunen reduziert, da mit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages eine endgültige Regelung bzgl. des Ausgleichsbetrags getroffen werden kann.



Zum Sanierungsträgerhonorar merkt Frau Ebel abschließend an, dass die Tatsache, dass dieses in vielen Bundesländern nur max. 10 % des bewilligten Förderrahmens ausmachen darf, oftmals einschränkend wirkt. In vielen Fällen möchten die durch die Kommunen beauftragten Sanierungsträger die Kommunen aktiv bei der erfolgreichen Umsetzung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme unterstützen, da die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme stehenden Aufgaben immer komplexer werden und oftmals nicht mehr durch die Verwaltung allein gelöst werden können. Die Sanierungsträger werden jedoch durch die prozentuale Beschränkung des Honorars in ihrer Tätigkeit eingeschränkt, besser wäre es, eine Angemessenheitsgrenze statt eines pauschalen Höchstsatzes festzulegen.

## **DISKUSSION MIT DEN REFERENTINNEN ZU DEN FRAGEN DER TEILNEHMER/-INNEN MODERATION**

Auf Bundesebene wird die Programmkulisse voraussichtlich von sechs auf drei Bundesprogramme begrenzt werden. Dies stellt die Kommunen und Sanierungsträger vor Herausforderungen, da voraussichtlich alle Gebiete, die mit Fördermitteln aus Bundesprogrammen unterstützt werden, zunächst abgerechnet werden müssen, bevor sie einem der drei neuen Förderprogramme zugeordnet werden können. Wie ist der aktuelle Stand bzgl. der Reduzierung der Städtebauförderprogramme auf Bundesebene?

### **Antwort von Herrn Gödecke-Stellmann:**

Die Städtebauförderung steht vor einem größeren Einschnitt. Es ist davon auszugehen, dass die Länder starken Einfluss auf die Programmstruktur nehmen werden. Im nächsten Jahr ist mit größeren Neuerungen zu rechnen. Die elektronische Begleitinformation (eBI) sowie das elektronische Monitoring (eMo) sind zu überarbeiten. Das Bundesprogramm „Zukunft Stadtgrün“ wird nicht fortgeführt. Im November wird voraussichtlich die Bereinigungssitzung im Bundestag stattfinden, welche abzuwarten ist im Hinblick auf die endgültige Entscheidung zur neuen Programmstruktur.

### **Anmerkung von Frau Mewes:**

Es wird voraussichtlich im Oktober ein Bund-Länder-Gespräch stattfinden. Die alte Programmstruktur und die neue Programmstruktur werden zeitweise parallel laufen. Für Gesamtmaßnahmen, die derzeit noch laufen, sind Zwischen-Abrechnungen durchzuführen bevor die Gebietskulisse in eines der neuen Programme überführt wird. Der Umfang der Zwischenabrechnung soll sich auf ein zumutbares Maß begrenzen.

### **Anmerkung von Herrn Petermann:**

Die Reduzierung der Programme wird als vorteilhaft wahrgenommen. Eine programmscharfe Abrechnung aus Ländersicht gegenüber dem Bund wird nicht notwendig sein. Eine einfache Lösung ist zu begrüßen. Bspw. wäre vorstellbar, dass die sanierungsbedingten Einnahmen in das neue Programm überführt werden und die Zwischenabrechnung nur anhand der Ausgaben erfolgt.

Festzustellen ist, dass in den Bundesländern mit Sanierungsgebieten sehr unterschiedlich umgegangen wird. Es gibt Bundesländer, die die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets in allen Städtebauförderungsprogrammen verlangen (Baden-Württemberg). Mit Blick auf die im Rahmen des Werkstattgesprächs erläuterte Zielbaum-Methode und das Modell Niedersachsen zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen fehlt ein bun-

desweiterer Austausch aus wertermittlungstechnischer Sicht. Das Werkstattgespräch hat gezeigt, dass vielen Kommunen, aber auch Ländervertreter, Kenntnisse im Umgang mit der Sanierung im umfassenden Verfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB fehlen.

**Herr Gödecke-Stellmann** kündigt in diesem Zusammenhang an, dass seitens des Bundes ein Leitfaden bzw. eine Handreichung zum Thema „Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“ erarbeitet wird. Herr Gödecke-Stellmann nimmt die Anregungen aus dem Werkstattgespräch mit.

## VERABSCHIEDUNG



Dr. Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH und Gödecke-Stellmann, BBSR,  
Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Herr Gödecke-Stellmann und Herr Dr. Friesecke bedanken sich bei den Referentinnen und Referenten für die fachkundigen Einblicke in die Praxis und bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die Teilnahme. Sie informieren das Publikum, dass die Dokumentation des Werkstattgesprächs im Nachgang auf der Homepage des BBSR erfolgt und im November ein weiteres Werkstattgespräch zum Thema „Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK)“ durch das BBSR am 14.11. 2019 in Berlin angeboten wird.



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

## Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK)

Städtebauliche Begleitforschung  
Wissenstransfer Städtebauförderung 2019

Werkstattgespräch  
14. November 2019, 10:00 - 16:00 Uhr  
Berlin  
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat



BBSR