

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
Stadt Tönning „Innenstadt“

**Dokumentation zur 3. Informations- und
Beteiligungsveranstaltung im Rahmen der
vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem
Entwicklungskonzept**

am 16. Januar 2020
in der Stadthalle Tönning

Anlage:
Präsentation Andreas Kiefer, BIG

Veranstaltungsprogramm

- Ab 19.00 Uhr** *Begrüßung:* Bürgermeisterin Dorothe Klömmer begrüßt die Teilnehmenden.
- Ca. 19.10 Uhr** *Präsentation:* Andreas Kiefer und Bele Anders-Brockmöller (BIG) informieren über das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen. Das Konzept sowie Auszüge der vorgesehenen Maßnahmen werden erläutert. Darüber hinaus werden den Teilnehmern die Besonderheiten und Vorteile des Sanierungsrechts erklärt. Die Teilnehmenden erhalten die Möglichkeit, im Anschluss Fragen zum Prozess, zum Konzept und zum Sanierungsrecht zu stellen.
- Ab 20.15 Uhr** *Zeit für Fragen im Plenum*
- Ab 20.55 Uhr** *Zeit für individuelle Fragen*
- 21.30 Uhr** *Veranstaltungsende*

Hintergrund

Die öffentliche Veranstaltung fand am 16.01.2020 in der Stadthalle Tönning statt. Sie richtete sich an die Einwohnerschaft, die Eigentümerschaft, die Gemeindeverwaltung, die politischen Vertretungen, an Multiplikatoren aus Tourismus, Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe sowie an die Vereine und sozialen Einrichtungen. Die Einladung erfolgte über Plakate, die an zentralen Orten in Tönning aushingen, Presseinformationen in der lokalen Presse sowie durch individuelle Einladung per Post an die Eigentümerschaft. An der Veranstaltung nahmen rund 160 Personen teil, was von einem großen Interesse an dem Prozess zeugt.

Begrüßung

Um 19.00 Uhr wurden die Teilnehmenden durch die Bürgermeisterin Dorothe Klömmer zur dritten Informations- und Beteiligungsveranstaltung für die vorbereitenden Untersuchungen in Tönning begrüßt. Frau Klömmer führte kurz in die Thematik der Veranstaltung ein.



Präsentation

Herr Andreas Kiefer stellte anhand einer Präsentation (Anlage dieser Dokumentation) die Städtebauförderung, die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Auszüge aus dem Integrierten Entwicklungskonzept sowie darin abgeleitete Maßnahmen vor. Darüber hinaus wurden die Besonderheiten und Vorteile des Sanierungsrechts erläutert.

Fragestellungen im Plenum und im Nachgang der Veranstaltung

Gegen Ende der Veranstaltung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen oder zu sonstigen Anliegen das Gespräch mit den Mitarbeitern der BIG Städtebau GmbH und der Stadt Tönning zu suchen. Dieses Angebot wurde von einigen Teilnehmenden genutzt.

1. **Frage zum Rahmenentwicklungsplan:** Warum ist beim RGZ ein Häuschen?

Auf Teilen der Fläche des ehemaligen Krankenhausareals wird ein neues regionales Gesundheitszentrum (RGZ) errichtet werden. Für die restliche Fläche ist vorgesehen nach Abriss des Klinikums die Flächenpotenziale zur Innenentwicklung zu nutzen und innerstädtisches Wohnen zu entwickeln.

2. **Frage zu Maßnahmen:** Wer legt die Umsetzungsprioritäten fest und welches sind für Tönning die vorrangigen Maßnahmen?

- Die Priorisierung obliegt grundsätzlich der Stadt in Abstimmung mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln.
- Das IEK stellt eine Entwicklungsstrategie zur Behebung der städtebaulichen Missstände dar. Auf dieser Basis lassen sich Empfehlungen für eine zielführende Abfolge der Maßnahmenumsetzung ableiten. Grundsätzlich bedarf jede Einzelmaßnahme eines gesonderten politischen Beschlusses und der Einstellung der entsprechenden Haushaltsmittel.
- Um den Sanierungsprozess zu beginnen, stehen folgende Maßnahmen für 2020 auf der Agenda:
 - Auslobung und Durchführung eines Verkehrsgutachtens als Grundlage für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen,
 - Auslobung und Einsatz eines Sanierungsträgers als Projektsteuerung der Umsetzung einzelner Maßnahmen,
 - Auslobung und Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Erneuerung und Umgestaltung von Marktplatz und Schloßpark

3. **Frage zu Maßnahmen:** Welche Maßnahmen sind im einzelnen geplant?

Es sind insgesamt 44 Maßnahmen der Vorbereitung, Durchführung, Abwicklung und sonstige Maßnahmen geplant. Die ersten drei Kategorien entsprechen der Nomenklatur der Städtebauförderung und können durch diese teilw. bis zu 100% gefördert werden. Die sog. sonstigen Maßnahmen sind für die Gesamtentwicklung und das IEK wesentlich, lassen sich aber nicht über die Städtebauförderung finanzieren.

- Zu den Maßnahmen der Vorbereitung zählen bspw. die derzeit stattfindenden Voruntersuchungen, das bereits fertiggestellte Einzelhandelsgutachten und das zeitnah auszulobende Verkehrsgutachten.
 - Auslobung und Durchführung eines Verkehrsgutachtens als Grundlage für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen
- Zu den vorrangig geplanten Maßnahmen der Durchführung und Abwicklung zählen die Umgestaltung des Marktplatzes, die Neuordnung der Hafenpromenade und Maßnahmen der besseren Verkehrsanbindung von RGZ (fußläufig) und Neuordnung des Bahnhofs samt Umfeld.
 - Sanierungsträgerschaft als Projektsteuerung der Umsetzung
 - Ausbau Wegeverbindungen Marktplatz - RGZ oder Bahnhof – Am Eiderdeich
 - Auslobung und Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Erneuerung und Umgestaltung Marktplatz
 - Modernisierung und Umgestaltung (Aufwertung) Hafenpromenade
 - Sanierung und Instandsetzung Packhaus
 - Neuordnung und Umgestaltung Bahnhof und Umfeld als Ort des Ankommens und Mobilitätsstation

4. **Frage zu Maßnahmen:** Warum wurden Flächen überplant, die nicht im kommunalen Zugriff stehen?

Das IEK stellt einen strategischen Gesamtrahmen zur perspektivischen Innenstadtentwicklung Tönning dar. Dabei werden auch Flächen mit Entwicklungszielen und Maßnahmen belegt, welche ggf. nicht im Eigentum der Stadt liegen, aber dennoch wichtig für die Innenstadtentwicklung sind. Entweder der Stadt gelingt es, die privaten Eigentümer zu überzeugen, dass diese eigenständig die Ziele der Sanierung verwirklichen oder sie kann ggf. die Flächen erwerben oder Nutzungsvereinbarungen schließen, um die Maßnahmen selber zu realisieren..

5. **Frage zu Maßnahmen:** Wie stellt man die Belebung der Innenstadt über die Aufwertung der Freiflächen hinaus sicher?

Die Kommune hat in erster Linie Zugriff auf eigene Grundstücke und kann damit Einfluss auf die Gestaltung und Aufwertung im öffentlichen Raum nehmen. Dabei hofft sie bestmögliche Rahmenbedingungen zu schaffen, sodass auch private Eigentümer in ihre Immobilien und Flächen investieren. Studien des Bundes belegen, dass beispielsweise der Einsatz von 1 Euro Städtebaufördermittel das 7-fache an privaten Investitionen erzeugt.

Über eine gezielte Ansiedlungspolitik für den Einzelhandel die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden. Aussagen dazu sind im Einzelhandelsgutachten erläutert. Über eine direkte Verbindung mit dem RGZ und einer attraktiveren verkehrlichen Anbindung an die umliegenden Stadträume sollen höhere Frequenzen und eine Belebung der Innenstadt erreicht werden.

Darüber hinaus ist die Einrichtung eines Zentrenmanagements über Städtebaufördermittel geplant. Hierbei handelt es sich um Mittel für einen Zentrenmanager/In als „Kümmerer/In“, der/die alle relevanten Akteursgruppen der Innenstadt vernetzt und gemeinsame Projekte anstößt. Ziel ist dabei die Sicherstellung einer Funktions- und Nutzungsvielfalt im Sinne eines ausgewogenen

Branchenmix, die Reduzierung von Leerstand und damit die Stärkung der lokalen Ökonomie sowie die Belebung und Steigerung der Anziehungskraft der Innenstadt.

6. **Frage zu Maßnahmen:** Sieht das integrierte Entwicklungskonzept auch Maßnahmen vor, die junge Familien mit weniger Einkommen in die Innenstadt ziehen?

Ja, z.B. soll eine Wohnraumbedarfsanalyse die Bedarfe der Zielgruppen ermitteln. Die Ergebnisse sollen dann bei der Ausweisung von Wohnbauflächen auf identifizierten bspw. untergenutzten Flächen oder Brachflächen berücksichtigt werden.

7. **Frage zu Maßnahmen:** Worauf beruht die Kostenschätzung als Grundlage für die Berechnung der Einzel- und Gesamtmaßnahmen?

Die dem IEK und Maßnahmenplan zugrunde gelegte Kosten- und Finanzierungsplanung basiert sowohl auch auf Erfahrungswerten der Kommune (Bauamt), gängigen Regelwerken wie dem Baukostenindex, als auch den Erfahrungswerten des Gutachters im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen als Sanierungsträger. Den Maßnahmen werden Ausbauqualitäten zugeordnet (einfach, mittel, gehoben) und zur Schätzung der vorzuhaltenden Haushalts- und Fördermittel eingesetzt. Die Summe aller Kosten stellt einen groben Orientierungswert dar. Zum Zeitpunkt der Planung und Durchführung werden die jeweiligen Einzelmaßnahmen aktualisiert und präzisiert.

8. **Frage zu Maßnahmen:** Wie sollen Maßnahmen durch den städtischen Haushalt mitfinanziert werden? (Gesamtvolumen liegt bei geplanten 30 Mio. davon. 10 Mio. Eigenanteil)

Frau Klömmel: Wenn tatsächlich alle Maßnahmen durchgeführt werden, wären das Ausgaben von ca. 10. Mio. € über 10-15 Jahre verteilt. Das entspräche pro Jahr ca. 800.000 €. Dieser Eigenanteil wäre in den jährlichen Haushaltsplanungen einzustellen und entspricht einem für Tönning nicht ganz unüblichen Volumen für Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich. Dennoch wird davon ausgegangen, dass nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden und sich das Gesamtvolumen reduziert.

9. **Frage zu Bestands- und Bewertungsplänen:** Warum ist mein Gebäude gelb markiert? Wer bewertet und auf welcher Grundlage werden die Gebäude bewertet?

Um die bauliche Situation der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet zu erfassen, werden im Rahmen der VU gemäß Baugesetzbuch (BauGB §141) alle Gebäude (öffentlich und privat) durch äußerer Inaugenscheinnahme durch den VU Gutachter (BIG Städtebau) erfasst und hinsichtlich ihrer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe eingeschätzt und nach definierten Kriterien bewertet. Sofern eine Immobilie im Maßnahmenplan eine gelbe Kennzeichnung aufweist bedeutet dies, dass seitens der Begutachtung mittlere bis hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe an dem Gebäude festgestellt wurden. Auf dieser Grundlage lässt sich abschätzen wie hoch der allgemeine Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Untersuchungsgebiet ist.

10. **Frage zum Sanierungsrecht:** Sanierungsvermerk: Wer zahlt die Gebühren?

Die Eigentümerschaft hat hier keine Kosten. Die Kommune übernimmt diese Kosten bzw. handelt es sich um einen amtsinternen Vorgang, für den keine Gebühren anfallen.

- 11. Frage zum Sanierungsrecht:** Wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch einen möglichen Verkauf meiner Immobilie/meines Grundstücks erschweren oder entsteht dadurch sogar eine Wertminderung?

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch dient als Information. Eine Wertminderung einer Immobilie / eines Grundstücks ist nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Maßnahmen der Sanierung darauf ausgelegt, positive Auswirkungen auf die Grundstücke im Sanierungsgebiet zu haben.

Ein Bürger erläutert in diesem Zusammenhang, dass er durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten eher positive Erfahrungen mit dem Besitz einer Immobilie in einem Sanierungsgebiet gemacht hat und dass es dadurch sogar eine größere Nachfrage von Kaufinteressenten gibt, die an den damit verbundenen Fördermöglichkeiten interessiert sind.

- 12. Frage zum Sanierungsrecht:** Sanierungsbedingte Wertsteigerung – Wann werden die Ausgleichsbeträge erhoben? Wie hoch werden die Ausgleichsbeträge für die Eigentümer ausfallen?

Nach Abschluss der Sanierung, ggf. in 10-15 Jahren, wird die Sanierungssatzung aufgehoben. Sofern dann durch die umgesetzten Maßnahmen Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Lagewertvorteil (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) erfahren haben, ist die Kommune verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den Eigentümern zu erheben (§§ 152 bis 156 BauGB):

Seriöse Aussagen über die Höhe der Beiträge können zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Dies hängt ganz wesentlich von den bis zum Abschluss der Sanierung durchgeführten Maßnahmen ab.

- 13. Frage zum Sanierungsrecht:** Welche Summen werden bei der Ausgleichsbetragsberechnung herangezogen - Gesamtmaßnahmenvolumen oder Eigenanteil der Kommune?

Die Ausgleichsbetragsberechnung erfolgt nicht kostenorientiert und ist unabhängig von den Gesamtaufwendungen für die Sanierung. Der unabhängige Gutachterausschuss ermittelt nach Abschluss der Innenstadtsanierung, ob Immobilien neben der allgemeinen Wertsteigerung durch die umgesetzten Maßnahmen einen Lagewertvorteil erhalten haben. Es wird somit nur gutachterlich geschätzt, wie viel mehr Wert ein Grundstück hat – die Kosten der Einzelmaßnahmen sind nicht relevant.

Hierbei wird jedes Grundstück einzeln betrachtet und die mögliche Abschöpfung betrifft nur den Bodenwert. Unter Umständen fallen keine Ausgleichsbeträge an. Darüber hinaus kann die Kommune von der Erhebung absehen, sofern dieser Aufwand der Erhebung unverhältnismäßig ist.

- 14. Frage zu steuerlichen Vorteilen:** Erhalten nur diejenigen Eigentümer steuerliche Vorteile, welche einen nachgewiesenen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf haben.

Nein. *Alle Eigentümer im Sanierungsgebiet können einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung nach § 7h, 10f, 11a EStG (erhöhte steuerliche Abschreibung) stellen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist dazu der Abschluss einer Vereinbarung mit der Kommune erforderlich, damit sie nach Fertigstellung der privaten Sanierungsmaßnahmen und Nachweis der Kosten die Bescheinigung von der Stadt Tönning zur Vorlage beim Finanzamt erhalten können.*

Anlage: Präsentation Andreas Kiefer, BIG Städtebau

Vorbereitende Untersuchungen Tönning

Gebiet „Innenstadt“ – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Programm

- 19:00 Begrüßung Dorothe Klömmner (BGM)
- 19:10 Infovortrag BIG Städtebau
Andreas Kiefer
Bele Anders-Brockmöller
- 20:00 Zeit für Fragen im Plenum
- 20:30 Zeit für individuelle Fragen
an Infostationen

1. Hintergrund und Verfahrensstand
2. Kurzvorstellung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)
3. Gebietsabgrenzung und Wahl des Sanierungsverfahrens
4. Auswirkungen und Vorteile des Sanierungsrechts
5. Ausblick / nächste Schritte
6. Zeit für Fragen (im Plenum und individuell an Infostationen)

Lieber Besucher,

auf dieser Veranstaltung werden auch Foto- und Videoaufnahmen gefertigt, auf denen Besucher zu erkennen sind. Wir verwenden diese Aufnahmen nur im Rahmen unserer berechtigten Interessen im Sinne der Datenschutzgrundverordnung und einer Berichterstattung über unsere Veranstaltung, z. B. zur Veröffentlichung auf unserer Website und/oder sozialen Netzwerken, wie z. B. Facebook. Weitere Informationen zu unserem Umgang mit personenbezogenen Daten und Ihren Rechten, insbesondere Ihrem Widerspruchsrecht, finden Sie auf <https://dsk-gmbh.de/datenschutzerklaerung/>.

1. Hintergrund und Verfahrensstand

Städtebauförderung des Bundes und der Länder

- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können
- aufgeteilt in thematische Förderschwerpunkte
- ...den sogenannten Förderprogrammen
 - Soziale Stadt
 - Stadtumbau Ost/Stadtumbau West
 - **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**
 - Städtebaulicher Denkmalschutz
 - Kleinere Städte und Gemeinden
 - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
 - Investitionspakt



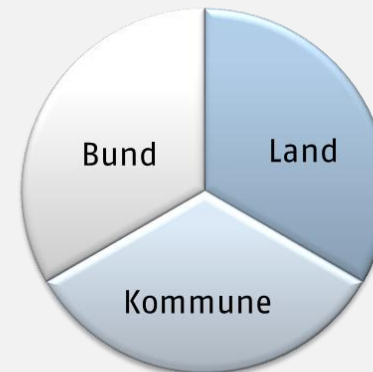
Ziele des Förderprogramms sind:

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und Behebung sozialer Missstände.



Fördermittel mit Eigenanteil

- Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt. Die sogenannte 3/3-Förderung.



Voraussetzungen:

1. Aufnahmeantrag gemäß StBauFR SH 2015

- ▶ Erfolgt in 2017 für die Programmkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



Voraussetzungen:

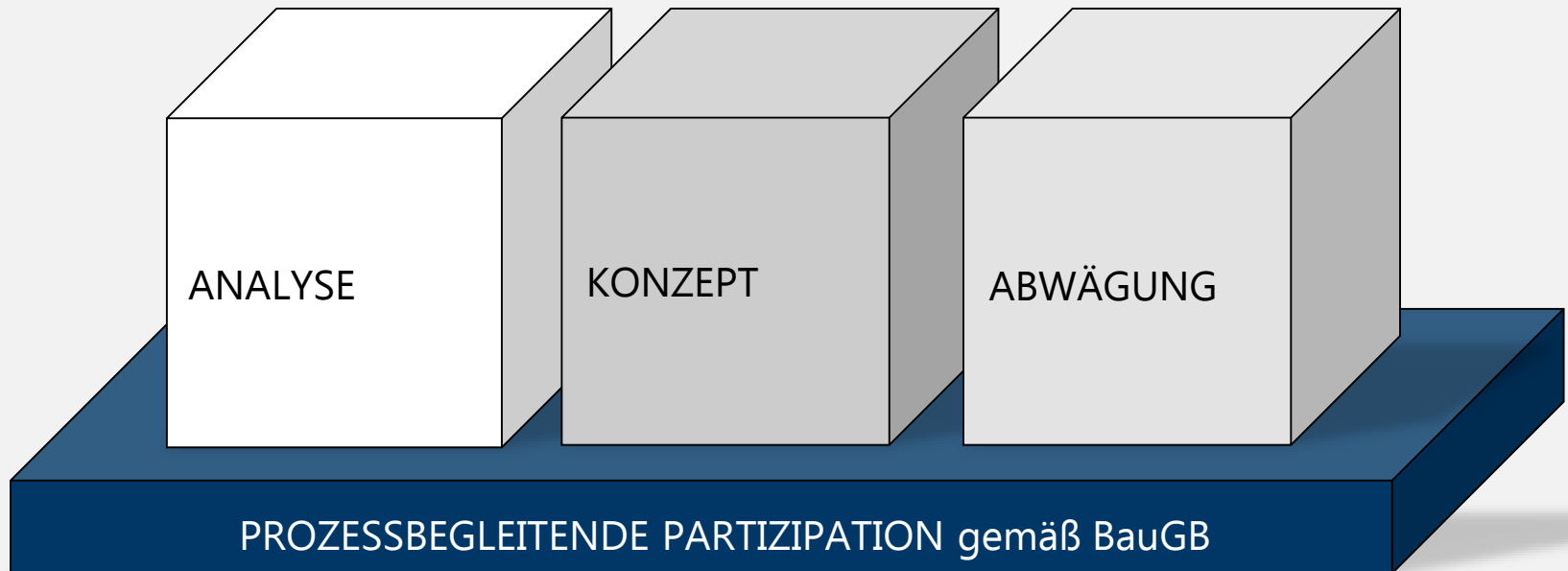
1. Aufnahmeantrag gemäß StBauFR SH 2015

- Erfolgt in 2017 für die Programmkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

2. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB

- Analyse der Ist-Situation und Identifikation von städtebaulichen Missständen
- Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) inklusive Definition von Entwicklungszielen und Maßnahmen zur Zielerreichung
- Abwägung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
- Darstellung der Durchführbarkeit (Planungshorizont 12-15 Jahre)





Untersuchungsmethoden:

- Vor-Ort Begehungen und Kartierung
- Datensammlung über Abfragen und Recherchen
- Einbeziehung bestehender und parallel beauftragter Gutachten

Beteiligung:

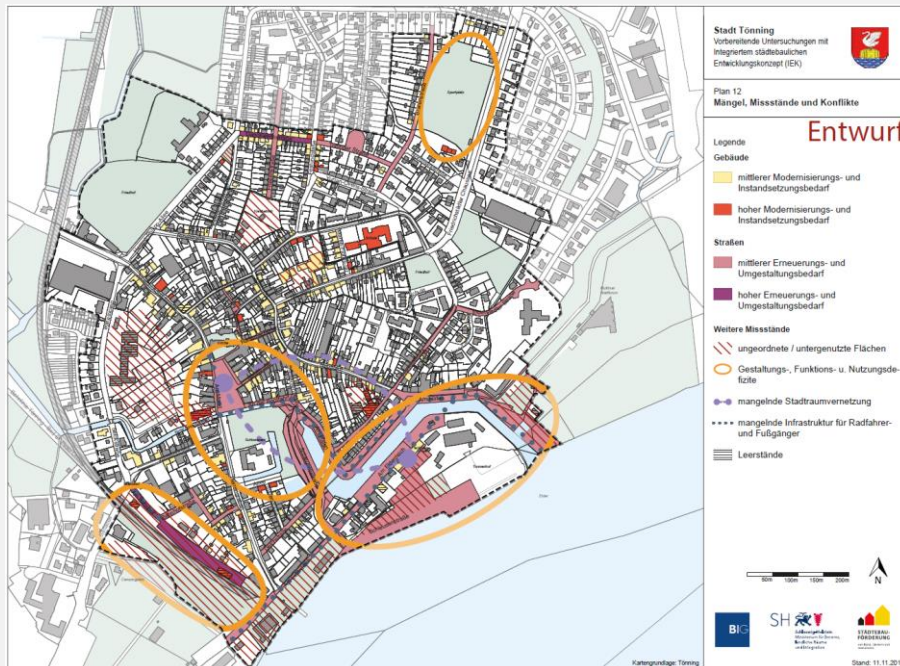
- Interviews mit Schlüsselakteuren
- Beteiligung und Information der Eigentümer mittels Fragebögen
- Ergebnisse der Diskussionen aus 3 Lenkungsgruppensitzungen
- Stimmungsbilder und Meinungen aus 2 öffentlichen Infoveranstaltungen
- Stellungnahmen aus Behörden und TöB-Beteiligungen

Analyse und Bewertung

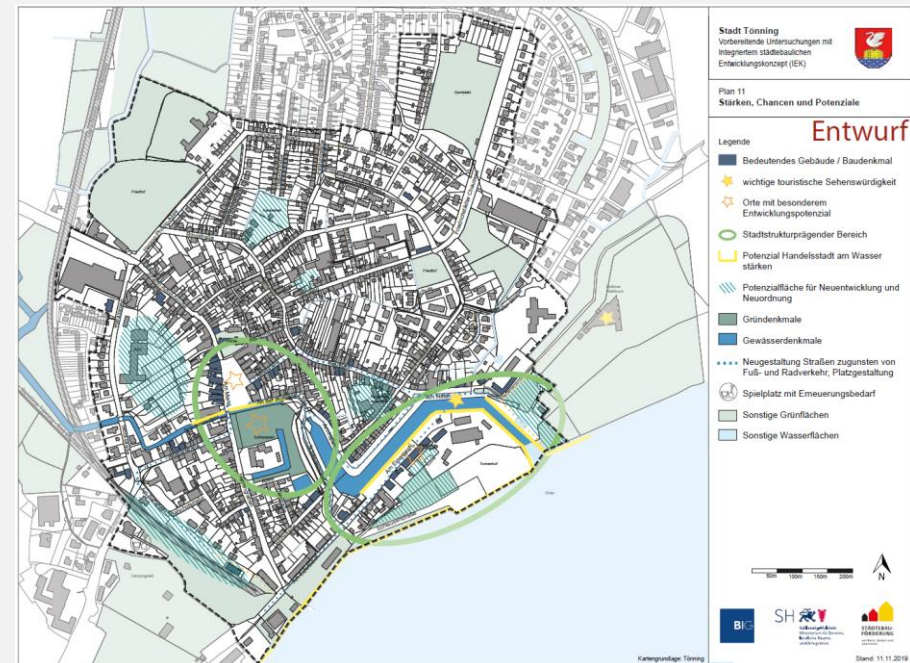
Identifikation von Mängeln/Konflikten und Chancen/Potenzialen



Mängel und Konflikte

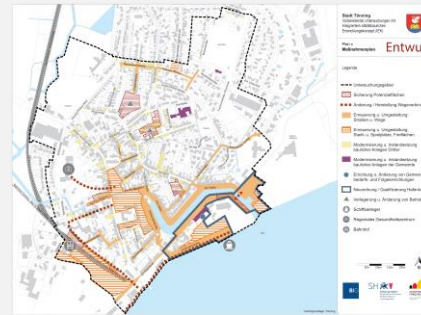


Chancen und Potenziale



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Kosten- + Finanzierungsübersicht



www.big-staedtebau.de

2. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK)

Leitlinien und Entwicklungsziele





Entwurf

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- räumliche Handlungsschwerpunkte
- 1 Marktplatz & Schlosspark
- 2 Hafenkante & Packhaus
- 3 Bahnhof & Umfeld
- Verzahnung räumlicher Handlungsschwerpunkte
- Wohnraumpotentialfläche
- ▶ Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers
- ▬ Ausbau, Qualifizierung sozialer, kultureller und freizeitbezogener Infrastruktur
- ◎ Stärkung als zentraler Versorgungsbereich
- 🚢 Schiffsanleger
- 🏥 Regionales Gesundheitszentrum
- 🚂 Bahnhof
- Grünflächen
- Wasserflächen

50m 100m 150m 200m





Legende

- Untersuchungsgebiet
- Erneuerung u. Umgestaltung:
Straßen u. Wege
- Erneuerung u. Umgestaltung:
Stadt- u. Spielplätze, Freiflächen
- Änderung / Herstellung Wegeverbindung
- Modernisierung u. Instandsetzung
baulicher Anlagen Dritter
- Modernisierung u. Instandsetzung
baulicher Anlagen der Gemeinde
- Neuordnung / Qualifizierung Hafenkante
- Sicherung Potenzialflächen
- Sonstige Maßnahmen
- Verlagerung u. Änderung von Betrieben
- Schiffsanleger
- Regionales Gesundheitszentrum
- Bahnhof

50m 100m 150m 200m



Kosten-Finanzierungsübersicht

Kosten/Investition

Vorbereitung	274.000 Euro
Durchführung	27.808.850 Euro
Abwicklung	1.800.000 Euro
Gesamtkosten	29.882.850 Euro

Finanzierungsübersicht

Mittel Dritter / zweckgeb. Einnahmen	2.175.000 Euro
StBauF-Mittel Land + Bund	17.038.567 Euro
StbauF-Mittel Komplementäranteil Kommune	8.519.283 Euro
Zusätzliche Eigenanteile Kommune	2.150.000 Euro
Summe Finanzmittel	29.882.850 Euro

3. Gebietsabgrenzung und Wahl des Sanierungsverfahrens

Verfahrensrechtliche Abwägung

Arten Gebietsfestlegungen nach § 142 ff BauGB:

- ▶ Sanierungsgebiet im „**umfassenden Verfahren**“
Anwendung bei größerer Gebietsumgestaltung (Ankäufen und Neuordnungen einschließlich umfassender Erneuerung von Erschließungsanlagen)
- ▶ Sanierungsgebiet im „**vereinfachten Verfahren**“
Anwendung, sofern lediglich Erhaltung und Verbesserung des Bestandes vorgesehen ist



Kartengrundlage: Tönning

Verfahrensrechtliche Abwägung

Ergebnis Verfahrensrechtliche Abwägung:

Ein Sanierungsgebiet im „umfassenden Verfahren“

- da größere Gebietsumgestaltungen vorgesehen sind (umfangreiche Neuordnungsmaßnahmen und Flächenankäufe)



4. Auswirkungen und Vorteile der Sanierung

Auswirkungen des Sanierungsrechts



In „umfassend“ festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- Eintragung eines **Sanierungsvermerkes** im Grundbuch (§ 143 BauGB)
- Erfordernis einer sanierungsrechtlichen **Genehmigung** (§ 144 BauGB)
 - Nutzungsänderungen
 - baulichen Veränderungen, sowie Abrissen
 - befristeten Mietverträgen (über 1 Jahr Laufzeit)
 - Kaufverträgen
 - Grundstücksbelastungen

Auswirkungen des Sanierungsrechts



In „umfassend“ festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- Eintragung eines **Sanierungsvermerkes** im Grundbuch (§ 143 BauGB)
- Erfordernis einer sanierungsrechtlichen **Genehmigung** (§ 144 BauGB)
 - Nutzungsänderungen
 - baulichen Veränderungen, sowie Abrissen
 - befristeten Mietverträgen (über 1 Jahr Laufzeit)
 - Kaufverträgen
 - Grundstücksbelastungen
- Ein Antrag darf nur versagt werden, wenn er den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht
- Die **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** nach §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung

Auswirkungen des Sanierungsrechts

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

- ▶ Eigentümer müssen für Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen **keine Gebühren nach Kommunalabgabengesetz (KAG)** zahlen.
- ▶ Sofern ein Grundstück durch die städtebauliche Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfahren hat, ist die Kommune verpflichtet die Eigentümer **mit einem sogenannten Ausgleichsbetrag** an der Sanierung zu beteiligen.

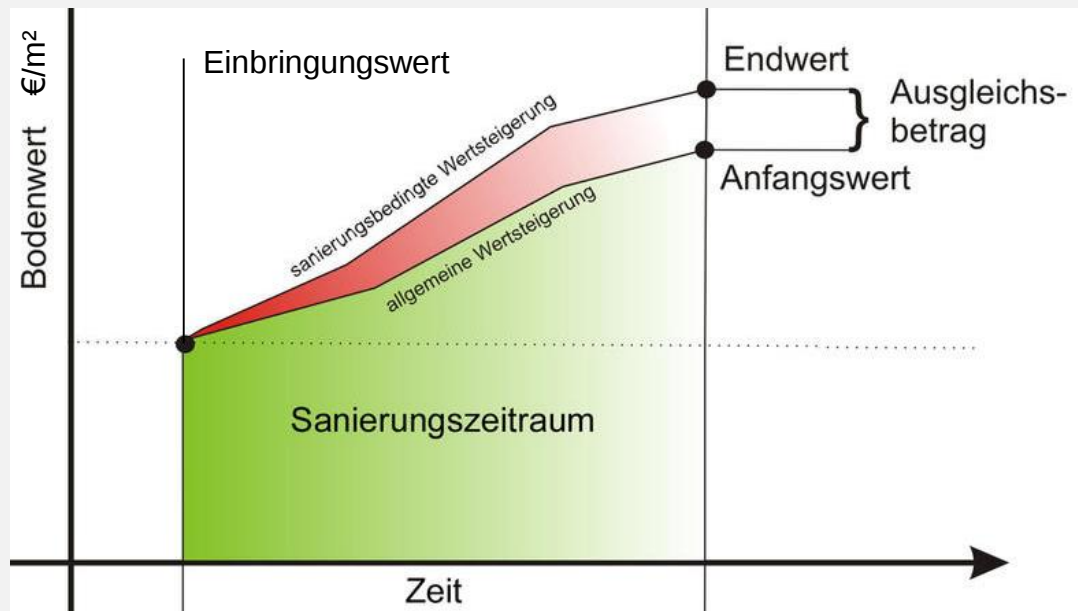
Auswirkungen des Sanierungsrechts

Wann kommt es zur Ausgleichsbetragserhebung?

- nach Aufhebung der Sanierungssatzung. (ggf. in ca 15 Jahren)
- und NUR sofern eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung vorliegt.

Wer ermittelt den Ausgleichsbetrag?

- Die Bodenwertgutachten vom unabhängigen Gutachterausschuss des Kreises erstellt



In umfassend festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- Für private Eigentümer ergeben sich bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden erhöhte **steuerliche Abschreibungen nach §§ 7 h, 10 f Einkommensteuergesetz (EStG)**
 - Anrechenbar bis zu 100% der Kosten auf 12 Jahre verteilt



In umfassend festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- **Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln** für die private Sanierung und Modernisierung von Gebäuden
 - Nur bei Gesamtmodernisierungen und
 - nur Förderung des nicht rentierlichen Anteils
 - Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung mit der Kommune



Auswirkungen des Sanierungsrechts

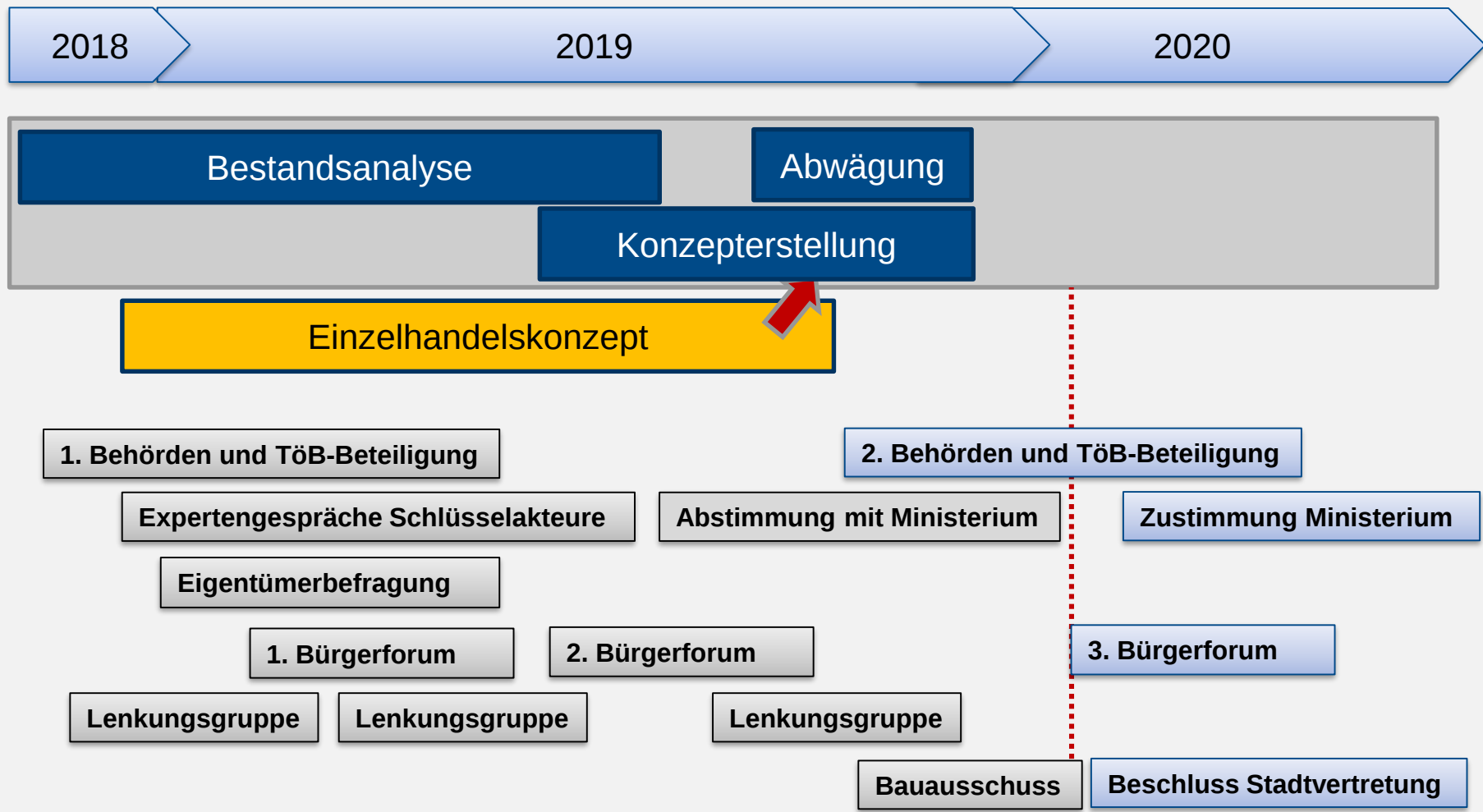


In umfassend festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- **Sanierungsvermerkes (§143 BauGB)**
- **Genehmigung (§ 144 BauGB)**
- **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB)**
- **steuerliche Abschreibungen nach §§ 7 h, 10 f (EStG)**
- **Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln**



5. Nächste Schritte

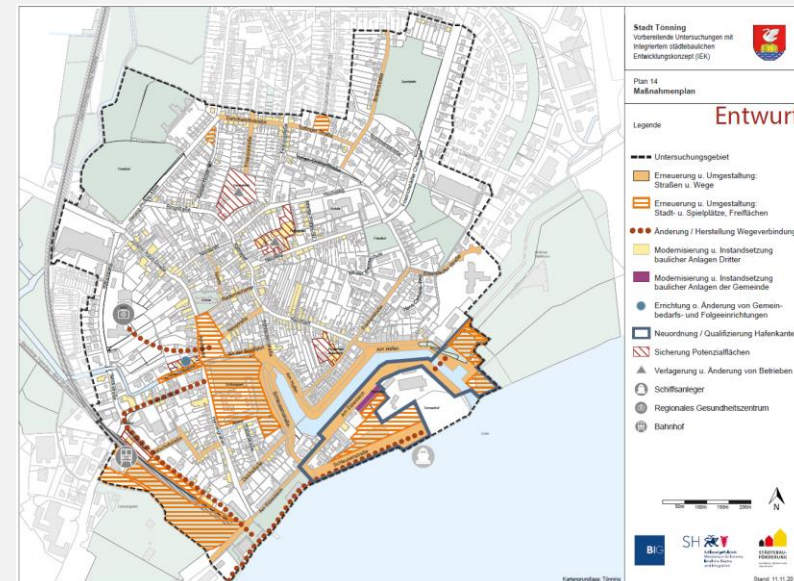


- Beschlussempfehlung VU und IEK (erfolgt 12/2019)
- zweite Behörden und TöB-Beteiligung (im Prozess)
- dritte Infoveranstaltung (heute)

Nächste Schritte

1. Einarbeitung letzter Anmerkungen aus TöB
2. Beschluss der Stadtvertretung (vrsl. 04/2020)
3. Finale Zustimmung MILI (vrsl. 05/2020)
4. Beschluss der Sanierungssatzung (vrsl. 06/2020)


*Einsatz der
Städtebauförder-
mittel*





Die Dokumentation der heutigen Veranstaltung finden sie unter

www.Toenning-Rathaus.de