



**Information der
Fraktionen über das
Städtebauförderungsprogramm
"Städtebaulicher Denkmalschutz"
in der Stadt Norden
am 13.01.2010**

Es referieren

Eckhard Horwedel

Klaus von Ohlen



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



Städtebaulicher Denkmalschutz | 2009

ein neues Städtebauförderungsprogramm

frühzeitige Beteiligung der Denkmalschutzbehörden

räumliche Abgrenzung der Gebiete

Anmeldung einer zeitlich überschaubaren Maßnahme mit begrenztem Förderumfang

Programmanmeldung beim Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (über die zuständige Regierungsvertretung)

Beschlüsse des Rates:

Einleitungs-, Durchführungs- und Billigungsbeschluss

Bereitstellung der Eigenmittel

Stellungnahmen:

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Kommunalaufsicht



Sanierungsziele / Was wird gefördert?

Sicherung und Erhaltung denkmalwerter Bausubstanz

Maßnahmen zur **Sicherung erhaltenswerter Gebäude**, historischer **Ensembles** oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,

die Modernisierung und Instandsetzung oder der **Aus- und Umbau** dieser Gebäude oder Ensembles,

die **Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen** von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,

die Durchführung von **Ordnungsmaßnahmen** zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,

die **Leistungen von Beauftragten und Sanierungsträgern** für die gesamte Durchführung der Sanierung einschließlich die Beratung von Eigentümern im Rahmen der Sanierung.



Wahl des Sanierungsverfahren I.

Erhaltungssatzung (nach § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB)

1. Voraussetzungen

- Begründung der Anmeldung gemäß vorgegebenem Gliederungsschema (entspricht der Gliederung einer Vorbereitenden Untersuchung)
- Mitwirkungsbereitschaft der Bürger
- Abgrenzung eines Erhaltungsgebietes
- Aufstellung einer Erhaltungssatzung

2. Auswirkungen

- Erschließungsmaßnahmen:
Mischfinanzierung:
 - a. Vorrangig Einbeziehung der Eigentümer nach Straßenausbaubeitragssatzung; bei nichtvorhandensein einer Satzung vorrangig Veranlagung der Kommune in Höhe von 60 % der Gesamtkosten
 - b. Restbetrag (im Mittel 40 % der Gesamtkosten) durch Städtebauförderungsmittel (1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3)
- Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung **nur für Baudenkmale**



Wahl des Sanierungsverfahren II.

Sanierungsmaßnahme (gemäß §§ 136 bis 164 BauGB)

1. Voraussetzungen

- Einleitungsbeschluss
- Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen
- Mitwirkungsbereitschaft der Bürger
- Billigungs- und Durchführungsbeschluss
- Abgrenzung und förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (als Satzung)

2. Auswirkungen:

- Erschließungsmaßnahmen:

Finanzierung **ausschließlich aus Städtebauförderungsmitteln** (1/3 Bund; 1/3 Land; 1/3 Kommune)

- Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden

Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung **für alle Gebäude im Sanierungsgebiet/Liquiditätsvorteil**



Wahl des Sanierungsverfahren III.

Sanierungsmaßnahme (gemäß §§ 136 bis 164 BauGB)

3. Allgemeines

Eintragung eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch (nur hinweisender Charakter, Kostenneutral)

Erhebung von **Ausgleichsbeträgen** (Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung) / **steuerliche Absetzbarkeit** / **in der Regel geringer als Kostenumlegung**

Möglichkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts (u.a. § 144 BauGB) / Genehmigungsvorbehalt

Wiedereinsatz der erhobenen Ausgleichsbeträge bei vorzeitiger Ablösung zugunsten des Gebietes / Eigentümer



Verfahrensablauf I.

1. Programmanmeldungen für die Programmjahre 2009/10
2. Einleitungsbeschluss Vorbereitende Untersuchungen
3. Durchführung Vorbereitende Untersuchungen
4. Bürgerversammlung
5. Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
6. Besichtigungs- und Bereisungstermine durch das Sozialministerium und die RV- Oldenburg

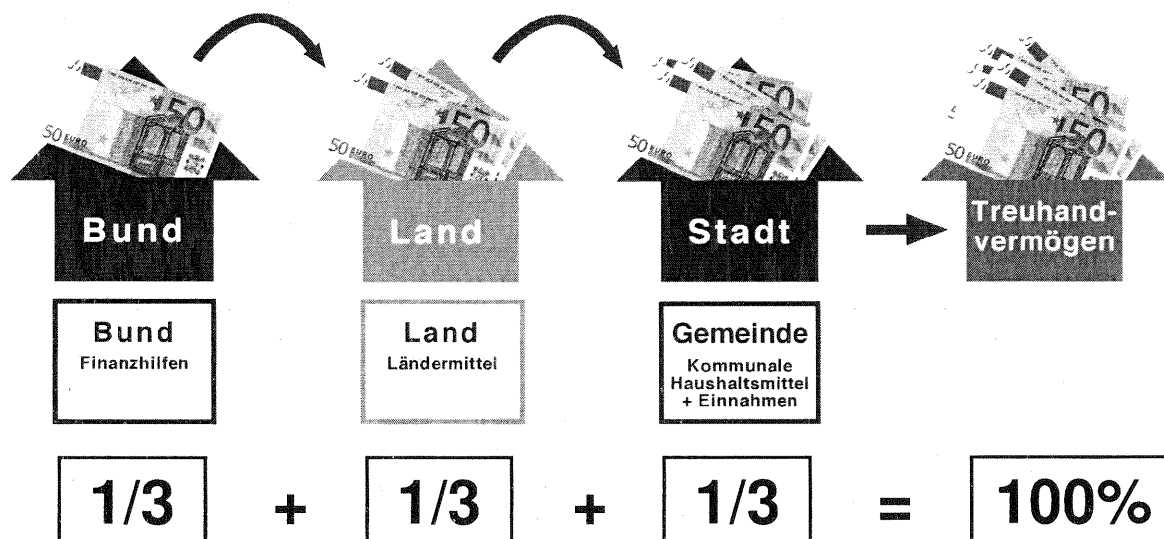


Verfahrensablauf II.

7. Einplanungsgespräche MS / RV im September 2009
8. Programmverkündung 2009 und Aufnahmebescheid
9. Antrag auf Bewilligung mit Liquiditätsanforderung
10. Bewilligungsbescheid / Haushaltsplanung /
Rechtsbehelfsverzichtserklärung
11. Mittelabruf / Mittelbereitstellung
12. Satzungsbeschluss / Aufbau Sanierungsmanagement
Abstimmung LFD / Vorbereitung erster
Sanierungsmaßnahmen



Fördersystematik



- I. Auf Ihren Antrag vom 4.8.2008 und den dazu eingereichten Unterlagen bewilligen wir Ihnen - vorbehaltlich Abschn. VI, Ziffer. 2. dieses Bescheides - hiermit nach Maßgabe des oben genannten Erlasses des Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit für das Programmjahr 2008 fortgeschriebenen Förderungsprogramms

Städtebauförderungsmittel in Höhe von

800.000,00 Euro

IV. Finanzierungsplan, Eigenanteil

Die
an
Die

1. Die bewilligten Städtebauförderungsmittel können nach Maßgabe der zur Bewirtschaftung übertragenen Beträge - vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel - in folgenden Haushaltsjahren in folgendem Umfang in Anspruch genommen werden:

Haushaltsjahr	Zuwendungsbetrag in Euro
2008	44.000,00
2009	197.000,00
2010	239.000,00
2011	200.000,00
2012	120.000,00
insgesamt:	800.000,00

5-Jahresstreckung (kassenwirksame Mittel)											
Jahr	Kosten (incl. Eigenanteil)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
2009	366.000	18.300	91.500	128.100	73.200	54.900					
		5%	25%	35%	20%	15%					
2010	471.000		23.550	117.750	164.850	94.200	70.650				
			5%	25%	35%	20%	15%				
2011	453.000			22.650	113.250	158.550	90.600	67.950			
				5%	25%	35%	20%	15%			
2012	444.000				22.200	111.000	155.400	88.800	66.600		
					5%	25%	35%	20%	15%		
2013	393.000					19.650	98.250	137.550	78.600	58.950	
						5%	25%	35%	20%	15%	
2014	383.000						19.150	95.750	134.050	76.600	57.450
							5%	25%	35%	20%	15%
2015	383.000							19.150	95.750	134.050	76.600
								5%	25%	35%	20%
2016	383.000								19.150	95.750	134.050
									5%	25%	35%
2017	383.000									19.150	95.750
										5%	25%
2018	385.000										19.250
											5%
Summe	4.044.000										
	Prozent	5%	30%	65%	85%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Summen	18.300	115.050	268.500	373.500	438.300	434.050	409.200	394.150	384.500	383.100
Anteil Stadt Norden		6.100	38.350	89.500	124.500	146.100	144.683	136.400	131.383	128.167	127.700



Historischer Stadtkern
(Landesamt für Denkmalpflege)

Historische Stadtkerne und -bereiche
 mit besonderer Denkmalbedeutung
 in der Bundesrepublik Deutschland

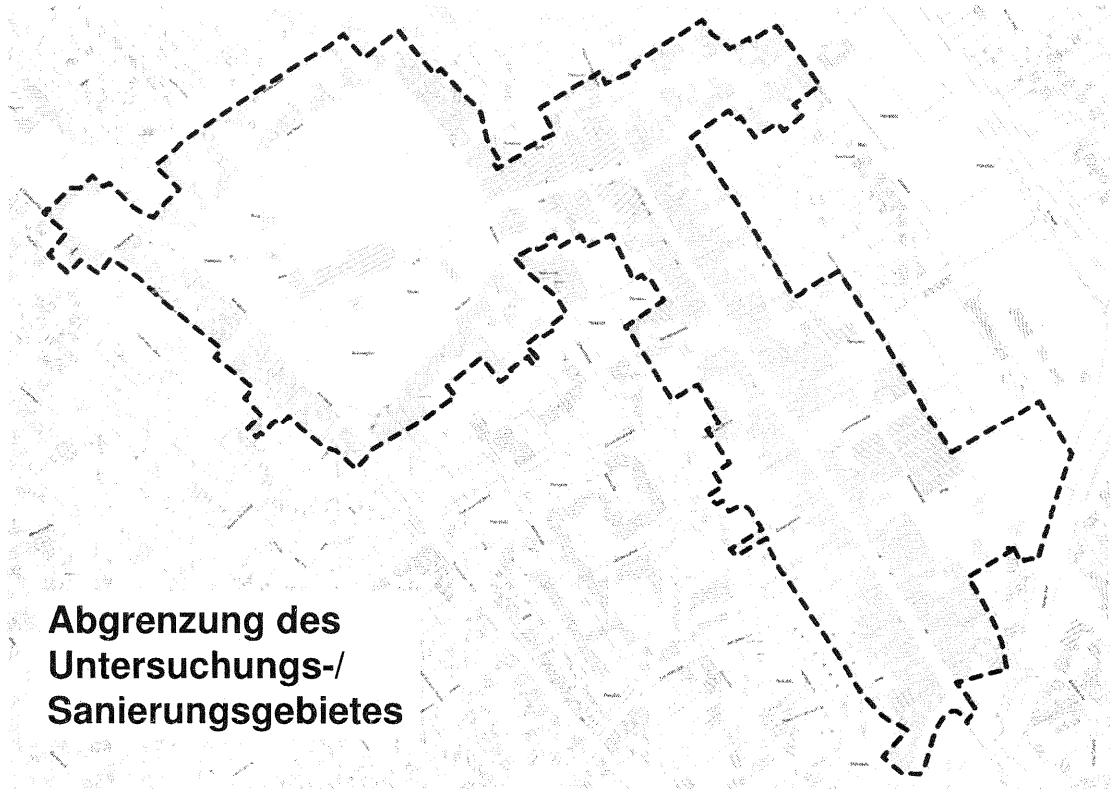
Aufgestellt
 von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger
 in der Bundesrepublik Deutschland,
 2007

N1 Norden Historischer Stadtkern

Kirchort seit 9. Jh.,
 ma. Stadtkern.
 Stadtrechte frühes 16. Jh.,
 Marktplatz um Kirchhof,
 ehem. Soc-stadt,
 Bürgerhäuser in Backstein 16.-19. Jh.,
 überwiegend giebelständig

 Niedersächsisches Landesamt für
 Denkmalpflege
 Kellmann, Dezember 2007
 Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5000,
 Blatt Nr. 2409/01, 2409/02

 1:5.000



**Abgrenzung des
Untersuchungs-/
Sanierungsgebietes**



Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet

Bedingungen

1. Der Steuerpflichtige muss das Gebäude zu eigenen Wohnzwecken nutzen.
2. Das Gebäude muss i. S. d. § 7h EStG in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen liegen oder
3. bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal i.S.d. § 7i EStG.
4. Für das Gebäude dürfen auch keine erhöhten Absetzungen von Aufwendungen nach § 7h oder § 7i EStG abgezogen worden sein.

Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet

Parameter der Afa Sätze und der AfA Dauer

1. Bis zu 9% im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren und
2. Bis zu 7% in den darauf folgenden 4 Jahren

$$8 \text{ Jahre} \times 9\% = 72\%$$

$$4 \text{ Jahre} \times 7\% = 28\%$$

Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet

Prämissen

1. Herstellungsaufwand ohne Berücksichtigung von Städtebaufördermitteln
2. Veränderliche Zinssätze bei gleichbleibender Tilgungsrate unter Anwendung individueller Steuersätze (hier: 25%; 30%; 50%)

Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet

BEISPIELRECHNUNG

- Herstellungsaufwand** in Höhe von **€ 250.000,00** ohne Berücksichtigung von Städtebaufördermitteln
- Veränderliche Zinssätze** bei gleichbleibender Tilgungsrate unter Anwendung individueller Steuersätze (**hier: 25%; 30%; 50%**)

Zinssatz (5%) + Tilgung (2%)

Zins- und Tilgungssatz = 7% (Annuität)

Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet

IN DEN ERSTEN 8 JAHREN: (9 %)

%-Satz	12 Jahre	Herstellungsaufwand in € z. B. 250.000,00 € x 9 %	individueller Steuer- satz	jährliche Steuer- ersparnis	zu finanzierende Investitionen in € z. B. 5.625,00 € x 100 / 7	jährliche Kumulierung der zu finanzierenden Investitionen
In den ersten 8 Jahren 9%	1	22.500,00 €	25%	5.625,00 €	80.357,14 €	80.357,14 €
			30%	6.750,00 €	96.428,57 €	96.428,57 €
			50%	11.250,00 €	160.714,29 €	160.714,29 €
	2	22.500,00 €	25%	5.625,00 €	80.357,14 €	160.714,29 €
			30%	6.750,00 €	96.428,57 €	192.857,14 €
			50%	11.250,00 €	160.714,29 €	321.428,57 €
	5	22.500,00 €	25%	5.625,00 €	80.357,14 €	401.785,71 €
			30%	6.750,00 €	96.428,57 €	482.142,86 €
			50%	11.250,00 €	160.714,29 €	803.571,43 €
	8	22.500,00 €	25%	5.625,00 €	80.357,14 €	642.857,14 €
			30%	6.750,00 €	96.428,57 €	771.428,57 €
			50%	11.250,00 €	160.714,29 €	1.285.714,29 €
abgeschriebener Herstellungs- aufwand nach 8 Jahren 180.000,00 €						



Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet

IN DEN LETZTEN 4 JAHREN: (9 %)

%-Satz	12 Jahre	Herstellungsaufwand in € z. B. 250.000,00 € x 7 %	individueller Steuer- satz	jährliche Steuer- ersparnis	zu finanzierende Investitionen in € z. B. 4.375,00 € x 100 / 7	jährliche Kummulierung der zu finanzierenden Investitionen
		Übertrag	25% 30% 50%			642.857,14 € 771.428,57 € 1.285.714,29 €
In den letzten 4 Jahren	9	17.500,00 €	25%	4.375,00 €	62.500,00 €	562.500,00 €
			30%	5.250,00 €	75.000,00 €	675.000,00 €
			50%	8.750,00 €	125.000,00 €	1.125.000,00 €
	10	17.500,00 €	25%	4.375,00 €	62.500,00 €	625.000,00 €
			30%	5.250,00 €	75.000,00 €	750.000,00 €
			50%	8.750,00 €	125.000,00 €	1.250.000,00 €
	12	17.500,00 €	25%	4.375,00 €	62.500,00 €	750.000,00 €
			30%	5.250,00 €	75.000,00 €	900.000,00 €
			50%	8.750,00 €	125.000,00 €	1.500.000,00 €
7%	abgeschriebener Herstellungs- aufwand nach 4 Jahren 70.000,00 €					

Abgeschriebener Herstellungsaufwand nach 12 Jahren

250.000,00 €



Weitere Fragen beantworten Ihnen gern:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Eckhard Horwedel

Telefon: 04 21 | 32 90139

E-Mail: EHorwedel@baubeconstadtsanierung.de

Klaus von Ohlen

Telefon: 04 21 | 32 90178

E-Mail: KvonOhlen@baubeconstadtsanierung.de

sowie mit weiteren Informationen im Internet unter:

www.baubeconstadtsanierung.de

