FRIEDRICHSTADT „ALTSTADT“

400 JAHRE Friedrichstadt
Die Holländerstadt seit 1621

BIG-BAU



Einwohnerversammlung am 16. Juni 2022

CC BY-SA 4.0 Roger Veringmeier

UNTERNEHMENSVORSTELLUNG

BIG Städtebau GmbH

rund **2,2** Mrd. Euro
verwaltetes Treuhandvermögen
(Stand: 31.12.2020)

einer der **größten**
Stadtentwickler
Norddeutschlands

rund **95** Beschäftigte

1973

Gründung
BIG Städtebau GmbH

LEISTUNGSBEREICHE

Stadterneuerung und -umbau, städtebauliche Beratung, Konversion, klimagerechte Stadtentwicklung, Demografiestrategien, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

PROJEKTE

rund **200** Projekte
in 150 Kommunen in sieben Bundesländern

1

Hauptstandort
Kronshagen/Kiel



Sieben Niederlassungen
Hamburg, Güstrow, Stralsund, Neubrandenburg, Perleberg, Berlin, Edertal

Stand 16.06..2022

SANIERUNGSTRÄGER

Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Friedrichsstadt seit März 2022

Was macht ein Sanierungsträger?

- Dienstleister für die Kommune/Gemeinde
- Handelt im eigenen Namen auf Auftrag und Rechnung der Kommune
- Unterstützung der Kommune bei der Durchführung der Städtebauförderungsmaßnahmen
- Führung eines Treuhandskontos, getrennt vom sonstigem Vermögen





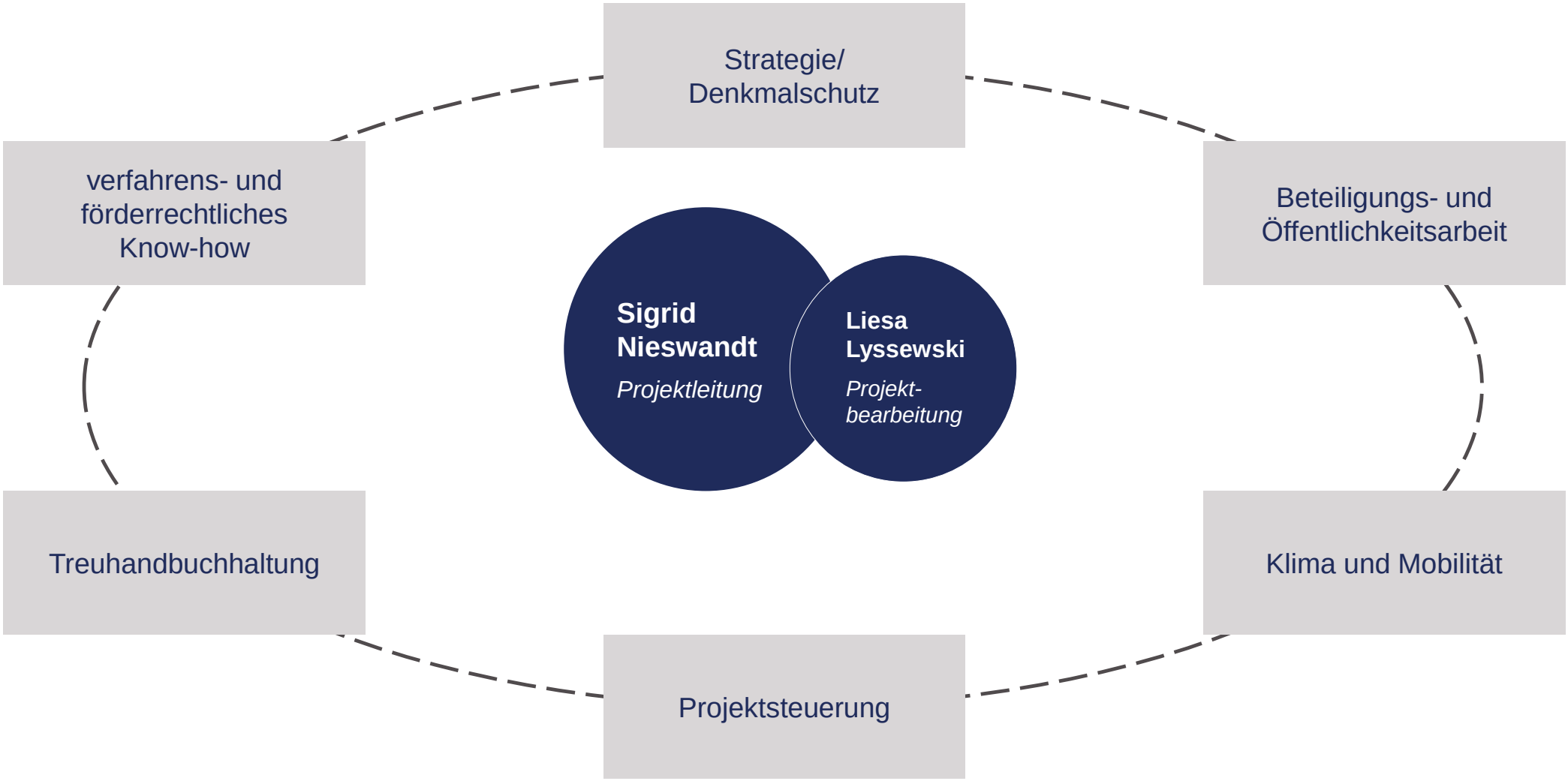



Das Projektteam

CC BY-SA 4.0 Roger Veringmeier

DAS PROJEKTTEAM

Einbindung des Projektteams in das Unternehmen



DAS PROJEKTTEAM

Die Projektleiterin

Sigrid Nieswandt

(*Diplom-Geografin*)

Langjährige Erfahrung

- 30 Jahre Projektleitung in der Städtebauförderung
- Maßnahmensteuerung von Beginn bis Abschluss
- Kontakte zu Förderstellen

Umfangreiche Kenntnisse

- Umfassendes Fachwissen im Städtebau- und Förderrecht
- Beratung privater Eigentümer

Liesa Lyssewski

(M. Sc. Tourismus & Regionalentwicklung)

Umfassende Kenntnisse

- 3 Jahre Berufserfahrung in der Städtebauförderung
- Begleitung privater Modernisierungsmaßnahmen
- Baubegleitung
- §7 h Vereinbarungen
- Ausschreibung und Beauftragung von Planungs-, Bauleistungen und Gutachten



Grundlagen, Zielsetzungen und Vorgehen

CC BY-SA 4.0 Roger Veringmeier

GRUNDLAGEN UND ZIELSETZUNGEN

Stadt Friedrichstadt

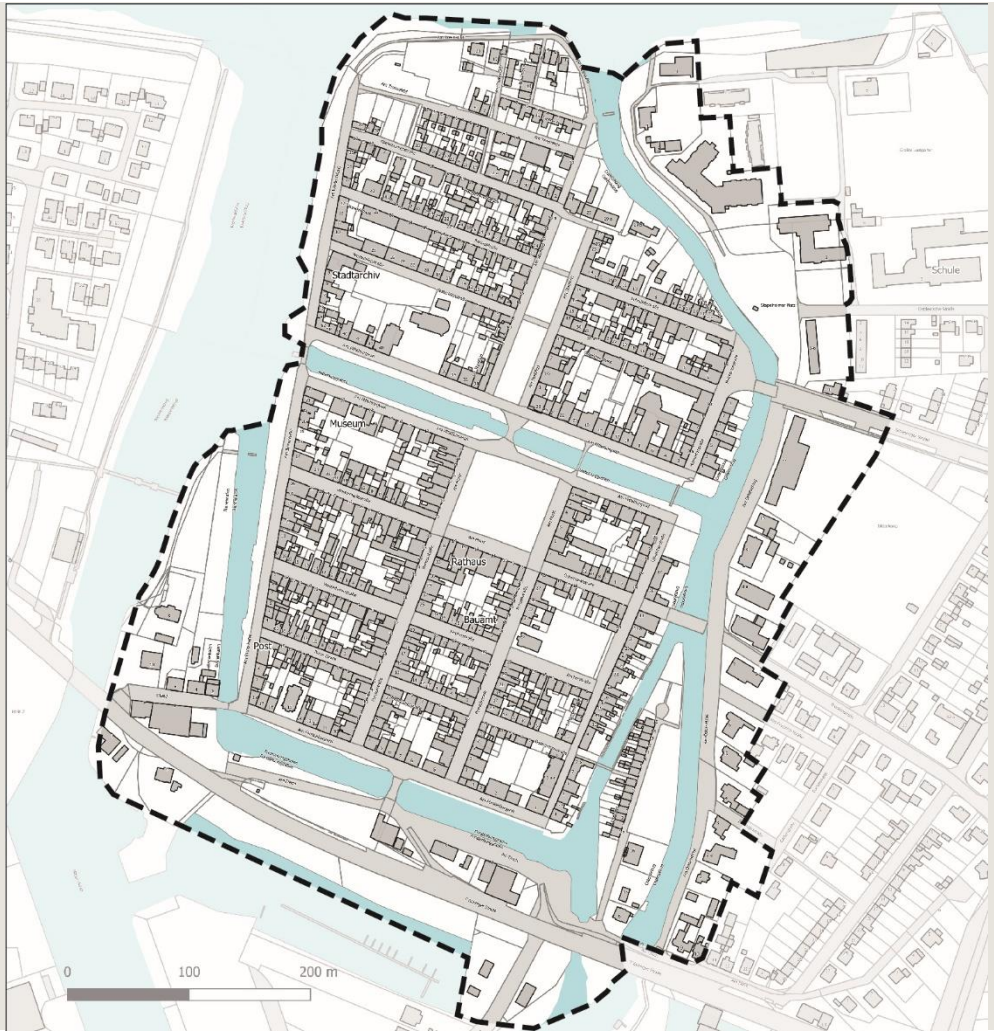
Grundlagen

- Städtebauliches Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen, Februar 2020
- Sanierungsgebiet mit der Sanierungssatzung „Altstadt“, April 2020



GRUNDLAGEN UND ZIELSETZUNGEN

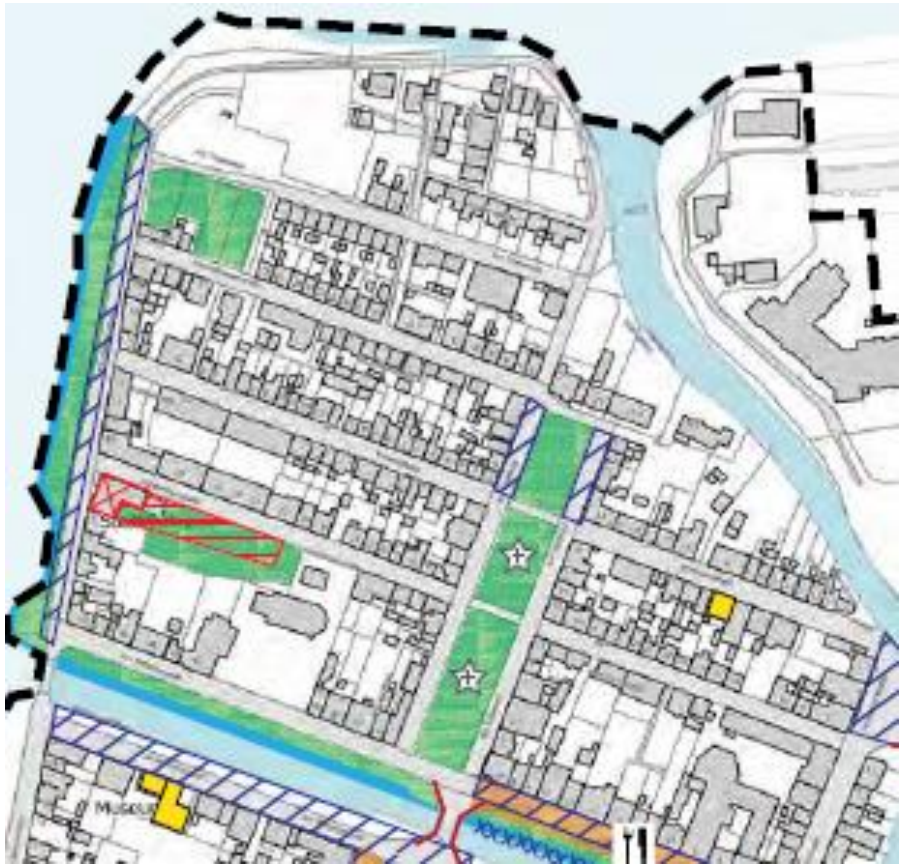
Sanierungsgebiet „Altstadt“



Quelle: FORUM Huebner, Karsten und Partner

GRUNDLAGEN UND ZIELSETZUNGEN

Stadt Friedrichstadt



Entwicklungsziele

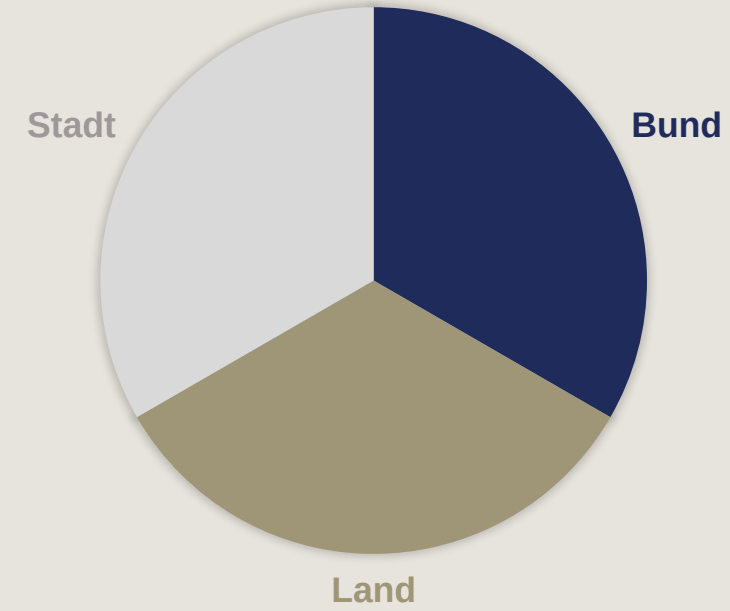
- Aufwertung des historischen Stadtbilds und der städtebaulichen Strukturen
- Standortangepasste Weiterentwicklung der Infrastruktur und dem Angebot für Bewohner und Besucher
- Verbesserung der Verkehrsströme und Mobilitätsstrukturen
- Stärkung des Wirtschaftsstandorts

FÖRDERMITTEL

Finanzierung der Gesamtmaßnahme „Altstadt“

Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

- Aufnahme in das Programm 2017
- Kann jedes Jahr Förderantrag gestellt werden
- Finanzierungsmittel:
  Je 1/3 Bund, Land und Stadt
- Separates Treuhandkonto



VORGEHEN

Projektbearbeitung

Gesamtmaßnahme

Programmantrag

- jährliche Sachstandsbericht
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Abwicklung

- jährliche Zwischenabrechnung
- Gesamtmaßnahmenabrechnung
- Ausgleichsbetragserhebung
- Kosten- und Terminkontrolle

Kommunikation und Beteiligung

- Verwaltung, Politik
- Eigentümer*innen, Bewohner*innen
- Ministerium, IB.SH
- Öffentlichkeitsarbeit

Einzelmaßnahme

Vorbereitung

- Grundlagen/Aufgabenstellung
- Planung und Gestaltungsqualität: Gestaltungskonzept öffentlicher Raum/Erschließungsanlagen

Durchführung

- Ausschreibung/Leistungsvergabe
- Vertragsgestaltung
- Kosten- und Terminkontrolle
- Bauherrenfunktion (auf Wunsch)
- Nachtragsmanagement

Abrechnung

- Verwendungsnachweise



Auswirkungen des Sanierungsrechtes auf Eigentümer

CC BY-SA 4.0 Roger Veringmeier

SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNGEN

Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

1. Auswirkung: Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

Zielsetzung

- Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB dient der Sicherung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Genehmigungspflichtige Maßnahmen

- Formloser Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bei der Stadt Friedrichstadt

– **Baumaßnahmen** : Errichtung, (Nutzungs-)Änderung, Beseitigung von baulichen Anlagen
– **Schuldrechtliche Vertragsverhältnisse**: Miet- und Pachtverträge (Laufzeit mit mehr als 1 Jahr), Gewerbliche Mietverträge
– **Veräußerungen** : Grundstücksveräußerung, Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts
– **Grundstücksbelastungen** : Hypotheken, Grundschulden, Grunddienstbarkeiten, Nutzungs- und Vorkaufsrechte
– **Baulasten** : Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
– **Teilung eines Grundstücks**

SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNGEN

Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

1. Auswirkung: Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

Verfahren

Eine Versagung erfolgt nur wenn:

- **Durchführung der Sanierungsmaßnahme wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird**
- **Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiederläuft**
  (gemäß § 145 BauGB)

- Antragsfristen:
  - Vorhaben ohne Baugenehmigung:

  Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung innerhalb **eines Monats**
  - Baugenehmigungspflichtige Vorhaben:

  Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung innerhalb von **zwei Monaten**

SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNGEN

Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB

2. Auswirkung: Sanierungsvermerk im Grundbuch nach § 143 Abs. 2 BauGB

- Sanierungsvermerk in Grundbucheintragung hat lediglich einen informativen Charakter und erfüllt eine Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr
- verweist auf entsprechendem Grundstück auf die Anwendbarkeit der sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 144 und 145 BauGB
- Nach Aufhebung der Sanierungssatzung wird die Eintragung des Sanierungsvermerks aus dem Grundbuch gelöscht
- für die Eigentümerinnen und Eigentümer entstehen keine Kosten

3. Auswirkung: Ausgleichsbetrag nach §154 BauGB

- Bei Beendigung der Gesamtmaßnahme, Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen
- Dafür keine Anliegerbeiträge (KAG)



Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet

CC BY-SA 4.0 Roger Veringmeier

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Städtebaufördermittel für private Modernisierungsmaßnahmen

Fördermöglichkeit für private Modernisierungen in Fördergebieten

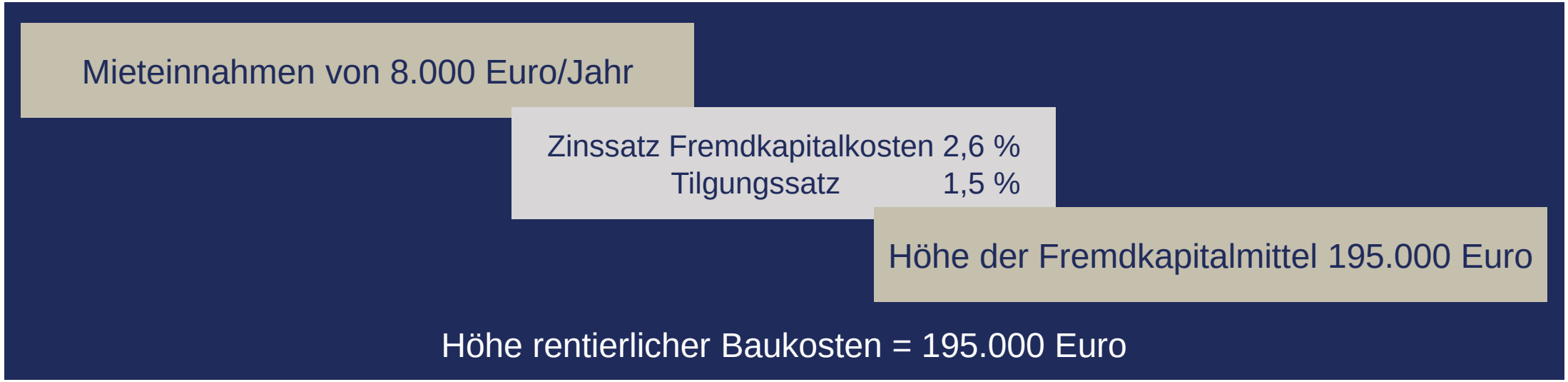
- Grundsätzlich wäre Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (StBauFM) für private Maßnahmen möglich
- Voraussetzung: städtische Haushaltslage lässt dies zu
- Dies ist in Friedrichstadt nicht gegeben
- Förderung mit StBauFM nicht möglich

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Städtebaufördermittel für private Modernisierungsmaßnahmen

Förderung nicht rentierlicher Kostenanteile

- Beschränkung der Städtebauförderungsmittel bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf nicht rentierliche Kostenanteile
- Kosten, die durch Mieteinnahmen aus dem Objekt und damit beschaffbaren Fremdkapitalmitteln finanzierbar sind, sind rentierliche Kostenanteile
- Förderung erfolgt überwiegend nur für Vollmodernisierungsmaßnahmen



FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach Einkommensteuergesetz (EStG)

Erhöhte steuerliche Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

§ 7h EStG

- der Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- insgesamt 100 % der Herstellungskosten, Laufzeit **12 Jahre**
- Voraussetzung: Eigentümer bewohnt das Gebäude nicht selbst

für Vermieter

§ 10f EStG

- der Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- insgesamt 90 % der Herstellungskosten, Laufzeit **10 Jahre**
- Voraussetzung: Eigentümer bewohnt das Gebäude selbst

für Eigennutzer

§ 11a EStG

- der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand für Maßnahmen an einem Gebäude auf **2 bis 5 Jahre** gleichmäßig verteilen und absetzen
- gemeint sind Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen (z.B. Farbanstrich der Fassade, Fenster)
- Voraussetzung: Eigentümer bewohnt das Gebäude nicht selbst

für Erhaltungsaufwand

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach Einkommensteuergesetz (EStG)

Notwendige Schritte

1. **Eigentümer**:
   stellt Antrag mit **Kostenschätzungen und Maßnahmenbeschreibung** bei der Stadt
2. **Eigentümer:**
   beachtet die Ortsgestaltungssatzung, Landesverordnung über den Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Friedrichstadt“ und klärt ab, ob Baugenehmigungen notwendig sind
3. **Denkmalpflege:**
   Eigentümer stimmt Vorhaben mit Denkmalpflege ab
4. **Stadt/Amt**:
   prüft den Antrag, erarbeitet eine **Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung;**
   Stadt und Eigentümer schließen Vereinbarung

vor Beginn der Maßnahmen

nach Durchführung der Maßnahmen

5. **Eigentümer**:
   legt die Rechnungsunterlagen bei der Stadt vor; Stadt prüft die Rechnungen und die ordnungsgemäße Durchführung vor Ort
6. **Stadt/Amt**:
   erstellt die **Bescheinigung gemäß den Bescheinigungsrichtlinien** des Landes
7. **Eigentümer:**
   legt die Bescheinigung beim zuständigen Finanzamt zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibung vor

SONDERABSCHREIBUNG IN SANIERUNGSGEBIETEN

Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten



FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Förderprogramme

- KfW-Förderprogramme
- BAFA Förderung (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- u.a.

Weitere Informationen zu den KfW-Programmen, Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) für die Sanierung von Mietimmobilien und Wohneigentum finden Sie auf der Internetseite der IB.SH (www.ib-sh.de) und der KfW (www.kfw.de). Für genauere Auskunft können Sie sich unter 0431 9905-0 bei der IB.SH beraten lassen.

VIELEN DANK

Kontakt



Ansprechpartner
Sigrid Nieswandt

BIG Städtebau GmbH –
ein Unternehmen der BIG-BAU
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

+49 431 5468-420
sigrid.nieswandt@big-bau.de