

Intensivseminar Verwaltung und Stadtplanung

89/26 Intensivmodul **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

Dauer: 5 Tage (genaue zeitliche Aufteilung auf Seite 2)

Durchführungsforum: 4,5 Tage Präsenz im Institut für Städtebau Berlin; [0,5 Tage Webinar \(Zoom\)](#)

Preis: 1.200 Euro

Maximale Teilnehmerzahl: 35

Fortbildungsnachweis: Teilnahmebescheinigung sowie Beantragung des Seminars bei den Architektenkammern.

Ziel: Ziel des Intensivmoduls ist es, einen tiefgehenden Einblick in Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu erhalten. Dazu werden eingangs die Grundlagen des Städtebau- und Förderrechts aufgefrischt und dann der Ablauf einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in insgesamt vier Teilen, beginnend mit den vorbereitenden Untersuchungen, der nachfolgenden Durchführung bis zur Abwicklung nachvollzogen. Ergänzend werden die Rechtsinstrumenten der Bodenordnung vertiefend dargestellt. Alle Themen werden mit Bezug zu aktuellen Fragestellungen erläutert sowie durch kleinere Übungen, nicht zuletzt auch die praktische Anwendung, verdeutlicht.

Beschreibung:

Im Intensivmodul „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ wird, aufbauend auf notwendigem Grundlagenwissen, im Weiteren vertiefend auf die Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Maßnahme eingegangen. Hierzu wird im ersten Teil des Moduls die aktuelle Bedeutung Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (Gesamtmaßnahmen) nach dem Besonderen Städtebaurecht für die Bewältigung gegenwärtiger Anforderungen an die Stadtentwicklung erläutert und ein erster Basisüberblick zu den einschlägigen rechtlichen Grundlagen gegeben (0,5 Tage).

Daran anschließend und darauf aufbauend werden die vorbereitenden Untersuchungen, die als Grundlage für die Festlegung des Sanierungsgebiets dienen und vor dem Beschluss über die Sanierungssatzung durchgeführt werden müssen, näher hinsichtlich ihrer Aufgabe, den Anforderungen an ihren Aufbau und Inhalt sowie in Bezug auf die daraus zu ziehenden Ergebnisse, betrachtet. Die – auch in zeitlicher Hinsicht aufwändige – Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird durch Kenntnisse über die den Gemeinden an die Hand gegebenen Rechtsinstrumente der Bodenordnung ergänzt. Sie bilden zusammen mit den gegenwärtig für die Finanzierung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Verfügung stehenden Mitteln der Städtebauförderung den Schwerpunkt des Moduls. Die finanziellen Aspekte der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden im Rahmen des Abschlusses und im Rahmen einer Einführung zur Wertermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrages behandelt. Dabei wird insbesondere ihre, die Durchführung der Sanierung begleitende, Funktion einschließlich der dabei maßgeblichen Abrechnungsfragen beleuchtet (4 Tage).

Als Abschluss des Intensivmoduls wird zwei Wochen nach Ende des Moduls ein Termin für Feedback und Rückfragen stattfinden. So besteht nach einer Reflexion und Nacharbeitung des Moduls durch die Teilnehmenden noch einmal die Möglichkeit aufgekommene Fragen zu beantworten (0,5 Tage).

Die Vermittlung der Inhalte des Intensivmoduls erfolgt durch Referierende aus der Praxis und setzt so direkt an den aktuellen Anforderungen und Problemstellungen an. Hierdurch ist es auch gewährleistet, dass die momentan bedeutsamen Themen erfasst werden können. Dies gilt nicht nur für die Integration der Anforderungen Erneuerbarer Energien zur Erreichung von Klimaziele des EEG,

insbesondere der Treibhausgasneutralität, als Teil der im Sanierungsgebiet durchzuführenden Baumaßnahmen. Auch die Umgestaltung von Räumen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz als neue Fördervoraussetzungen der Städtebauförderung und deren Möglichkeiten, werden behandelt. Zu nennen sind hier etwa der Grün- und Freiraum oder Naturerfahrungsräume.

Zielgruppe: Das Intensivmodul richtet sich an alle, deren berufliche Tätigkeit im Zusammenhang mit der Konzeptionierung, Durchführung und Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen steht, und setzt einschlägige Kenntnisse/Erfahrungen voraus. Ob Verwaltung, Beauftragter oder Treuhänder, dem kommunalen oder privaten Tätigkeitsfeld angehörig, sind Interessierte für eine Teilnahme herzlich willkommen.

Referent:innen:

Christina Ebel, Mitglied der Geschäftsführung, BIG Städtebau GmbH

Katharina Over, Referatsleiterin, Referat 61 – Recht und Förderung des Städtebaus, Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Inga Nagat, Bereich Förderprogramme, BIG Städtebau GmbH

Laura Lenfort, Fachanwältin für Verwaltungsrecht, Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Wolfgang Plaga, Kommunale Bewertungsstelle, Abteilungsleiter Wertermittlung, Landeshauptstadt Kiel, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Zeitplan:

Datum	Thema	Zeit (Uhr)	Referent:in
Montag, 23.11.	Einführung Aktuelle Relevanz und Basiswissen (Auffrischung) Die Vorbereitung und vorbereitende Untersuchungen	09:00 – 09:30 09:30 – 12:30 13:30 – 17:00	Christina Ebel, Katharina Over
Dienstag, 24.11.	Die Durchführung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	09:00 – 13:30 13:30 – 17:00	Christina Ebel, Katharina Over
Mittwoch, 25.11.	Die Durchführung und der rechtliche Abschluss Finanzierung der Gesamtmaßnahme/Abschluss	09:00 – 13:30 13:30 – 17:00	Christina Ebel Inga Nagat
Donnerstag, 26.11.	Rechtsinstrumente des Sanierungsrechtes	09:00 – 13:30 13:30 – 17:00	Laura Lenfort
Freitag, 27.11.	Wertermittlung/AB-Erhebung	09:00 – 12:30	Wolfgang Plaga
Mittwoch, 09.12.	Auswertung des Seminars Rückfragen an alle Referent:innen	09:30 – 10:00 10:00 – 12:00	Alle Referent:innen

Einführung (1 Stunde)

- Einführung, Ablauf
- Vorstellung Teilnehmende

Aktuelle Relevanz und Basiswissen (Auffrischung) (0,5 Tage)

- Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
 - Aktuelle Bedeutung und Notwendigkeit
 - Anwendungsbereiche für Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Baukulturelle Bedeutung/Denkmalschutz
 - Transformation
 - Städtebauliche Gestaltung
- Berücksichtigung aktueller Anforderungen/übergeordnete Sanierungsziele
 - Klimaschutz und Klimaanpassung, Treibhausgasneutralität
 - Erneuerbare Energien
 - Treibhausgasneutralität
 - Baukulturelle Bedeutung/Denkmalschutz
- Fördermöglichkeiten, -anteile und -voraussetzungen
- VV und ihre Umsetzung im Landesrecht
- Welche Förderprogramme stehen aktuell zur Verfügung
- Rechtliche Erforderlichkeit des Einsatzes des Besonderen Städtebaurechtes
- Rechtliche Verankerung
 - Ablauf, Fristen, Zeitrahmen, Finanzierung
- Überblick über Gebietstypen und Abgrenzung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- Akteure
 - Stadtverwaltung/Selbstverwaltung
 - Beteiligte Dritte
 - Sanierungsträger/Beauftragter

Ablauf der Sanierungsmaßnahmen und finanzielle Abwicklung (4 Tage)

1. Phase 1 der Sanierungsmaßnahme: die Vorbereitung

1.1. Die vorbereitende Untersuchung als Teil der Vorbereitung

- Vorbereitende Untersuchungen
 - Vorgehensweise, Einbindung weiterer Beteiligter
 - Ziele der Sanierungsmaßnahme
 - Vorschlag zur Verfahrenswahl und Abwägung des Gemeinwohls
 - Ableitung der Gebietsabgrenzung
 - Beschluss über Sanierungssatzung und andere mögliche Formen
 - Inkrafttreten des Sanierungsgebiets/Folgen für die Eigentümer:innen
 - Risiken fehlerhafter Vorbereitender Untersuchungen
- Vertiefung: Kosten- und Finanzierungübersicht
Bedeutung informeller Planungen
Definition
Beispiele wie IEK, Wohnungsmarktstrategien, Verkehrskonzepte

1.2. Organisation der Beteiligung

1.3. Der Programmantrag/Erstantrag (beispielhaft, da landesspezifisch)

2. Phase 2 der Sanierungsmaßnahme: die Durchführung und finanzielle Abwicklung

- Darstellung der Maßnahmen und ihrer Einsatzbereiche
 - Ordnungsmaßnahmen
 - Baumaßnahmen
 - Einbindung aktueller Anforderungen (z. B. Gestaltung von Grün- und Freiräumen, Blau-grüne Infrastruktur, Bestandserhalt, nachhaltiges Bauen)
- Aufgabenverteilungsmodelle zwischen der Gemeinde und Sanierungsträgern
 - (mögliche) Aufgaben/Aufgabenteilung/Vertrag
 - verpflichtende Zuständigkeiten der Gemeinde
 - Sanierungsträger als Treuhänder, das Treuhandkonto
- Überblick über die Genehmigungsvorbehalte gem. §§ 144 und 145 BauGB
- Vorzeitige Entlassung einzelner Eigentümer
- Aufhebung der Sanierungsatzung
 - Anwendungsfälle und Verstetigung der Sanierungsziele
 - Rechtsfolgen
 - Aufgaben nach der Aufhebung
 - Rechtsansprüche einzelner Beteiligter
- Fortlaufende Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Übungsaufgaben
- Die Ausgleichsbetragserhebung
 - Ausgleichsbetragsbescheid gem. § 154 Abs. 4 BauGB
 - Vorauszahlungsbescheid gem. § 154 Abs. 6 BauGB
 - Ablösung des Ausgleichsbetrages gem. § 154 Abs. 3 BauGB
- Finanzielle Abwicklung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme
 - Grundsätze
 - Treuhandkonto
 - Treuhandbuchhaltung – beispielhafte Vorstellung
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - Abrechnung (Einzel-, Zwischen- und Gesamtmaßnahmenabrechnung)
 - Wertausgleich zugunsten und zulasten
- Abschreibungsmöglichkeiten für Private

3. Rechtsinstrumente des Sanierungsrechtes

- Überblick über die Anwendungsbereiche der Rechtsinstrumente
- Möglichkeiten und Grenzen der Rechtsinstrumente
- Erwerb von Grundstücken
 - Chancen und Risiken
 - Freihändiger Erwerb
 - Allgemeines Vorkaufsrecht
 - Besonderes Vorkaufsrecht
 - Enteignung

- Umlegung
- Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde
 - Genehmigungspflichten, Miet- und Pachtverträge
- Städtebauliche Verträge
- Durchsetzung von Maßnahmen
 - Modernisierungsgebot
 - Instandsetzungsgebot
 - Weitere Gebote, u. a. Baugebot und Pflanzgebot
- Beispiele zur Umsetzung (z. B. Erneuerbarer Energien, Klimaschutz und Klimaanpassung, Treibhausgasneutralität, Neuordnung von Grundstücken für das Gemeinwohl)
- Übungsaufgaben:
 - Praktische Anwendungsfälle
- Evaluation von Beispielfällen

Grundlagen der Wertermittlung und Berechnung des Ausgleichsbetrages (0,5 Tage)

- Grundlagen der Wertermittlung
 - Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung (allgemein)
 - Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 - Kommunale Wertermittlung
 - Wertermittlungsverfahren
 - Bodenrichtwert vs. Bodenwert
- Sanierungsrechtliche Vorschriften und Betrachtungen im Zusammenhang mit Wertermittlungsaufgaben
 - Das besondere Städtebaurecht
 - Wertermittlungsaufgaben im Bereich des besonderen Städtebaurechtes
 - Anfangswert - sanierungsunbeeinflusster Bodenwert
 - Endwert - sanierungsbeeinflusster Bodenwert
 - Ausgleichsbetrag

Abschluss (2,5 Stunden)

- Abschlussbesprechung
- Feedback
- Rückfragerunde mit allen Referent:innen