die STEG

Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen

- Erfahrungen aus anderen Bundesländern

Werkstattgespräch am 10.04.2019 in München

Johann Schiefele, die STEG Stadtentwicklung GmbH

Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

(Abrechnung Städtebauförderprogramm)

Gemeinde ⇒ **Land**

Teil II: Formeller Abschluss nach BauGB

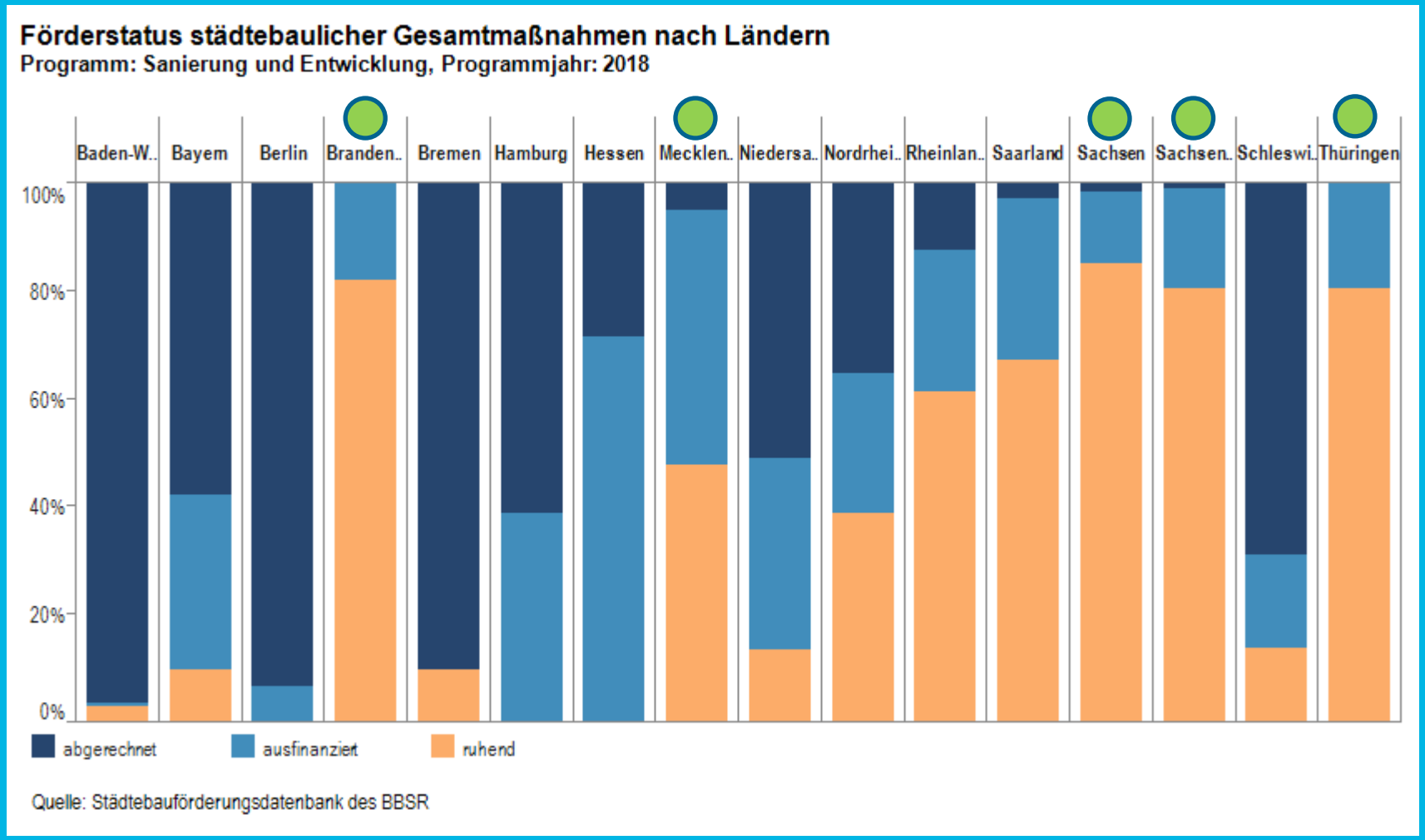
(Aufhebung der Gebietsfestlegung)

Gemeinde

Teil III: Abrechnung Städtebauförderprogramm

Land ⇒ **Bund**

Teil III: Abrechnungsstand SEP: Land ⟹ Bund



I. Förderrechtlicher Abschluss

1. Abrechnungsvorschriften
2. Zeitpunkt der Abrechnung
3. Bausteine der Abrechnung
4. Zahlenmäßiger Nachweis
5. Grundstücksverwendungsnachweis
6. Grunderwerbskarten
7. Abschlussbericht
8. Ermittlung / Erhebung Ausgleichsbetrag
9. Bagatellregelung

II. Formeller Abschluss nach BauGB

„Vergleich“ Baden-Württemberg mit Sachsen

Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

Abrechnung Städtebauförderprogramm

Gemeinde ⟹ **Land**

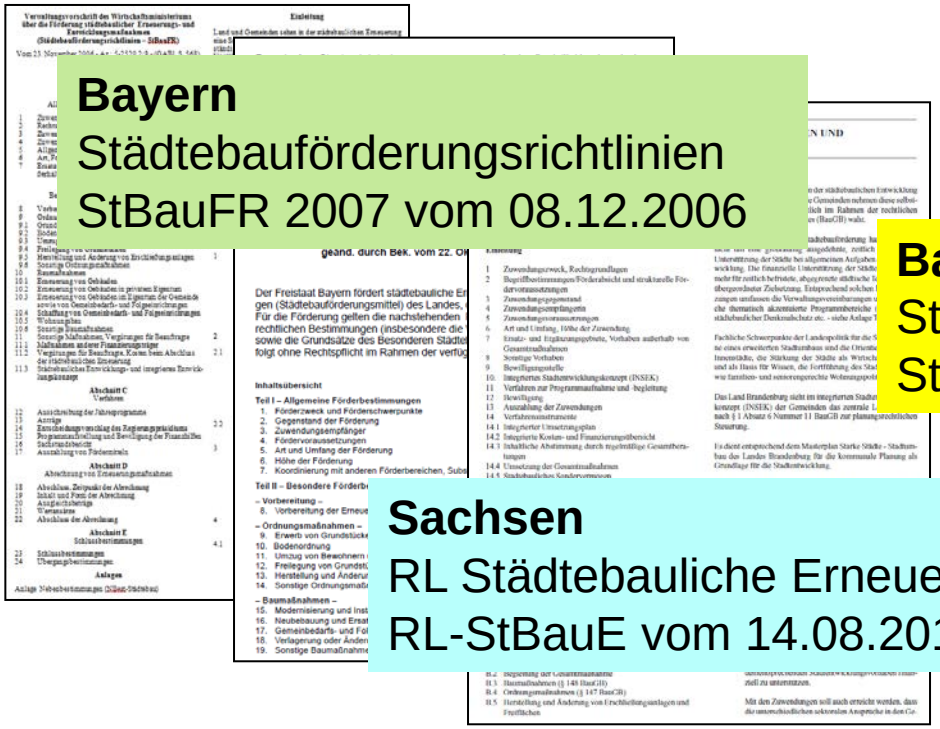
Erfahrungen aus

Baden- Württemberg und Sachsen

SEP-Abrechnungen (Regelverfahren)

Abrechnung Städtebauförderprogramm SEP

Förderrichtlinie des Landes ist Grundlage für die Förderung der Einzelmaßnahmen und die Abrechnung der Gesamtmaßnahme.



Bayern
Städtebauförderungsrichtlinien
StBauFR 2007 vom 08.12.2006

Baden-Württemberg
Städtebauförderungsrichtlinien
StBauFR vom 01.02.2019

Sachsen
RL Städtebauliche Erneuerung
RL-StBauE vom 14.08.2018

Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Haushaltsordnung

Zeitpunkt der Abrechnung

- innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Maßnahme: Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen
- innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Maßnahme: Bayern, Brandenburg, Hessen
- innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf des Zuwendungszeitraums: Niedersachsen
- innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Durchführungszeitraums: Sachsen

Baden-Württemberg: StBauFR

Abschnitt D
Abrechnung von Erneuerungsmaßnahmen

18 Abschluss, Zeitpunkt der Abrechnung

18.1 Eine Erneuerungsmaßnahme ist, unabhängig vom Ablauf des Bewilligungszeitraums, im Hinblick auf die Förderung erst abgeschlossen, wenn

18.1.1 sie durchgeführt ist,

18.1.2 sich als undurchführbar erweist oder

18.1.3 das Regierungspräsidium sie für beendet erklärt (förderrechtliche Abschlusserklärung).

18.2 Die Gemeinde hat dem Regierungspräsidium innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss (Nummer 18.1) eine Abrechnung vorzulegen. Die Abrechnung bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme.

Sachsen: RL-StBauE

Abschnitt D

Abschluss und Abrechnung der Gesamtmaßnahme

16 Abschluss der Gesamtmaßnahme

16.1 Eine Gesamtmaßnahme ist, unabhängig vom Ablauf des Durchführungszeitraumes, im Hinblick auf die Förderung abgeschlossen, wenn

a) sie durchgeführt ist und die Gemeinde deren Abschluss schriftlich gegenüber der Bewilligungsstelle erklärt hat. Die Erklärung über den Abschluss der Maßnahme hat die Gemeinde unverzüglich abzugeben, wenn die bewilligten Fördermittel verbraucht sind und keine weiteren Fördermittel für die Gesamtmaßnahme eingesetzt werden sollen.

b) sie sich als undurchführbar erweist oder

c) die Bewilligungsstelle sie für beendet erklärt (förderrechtliche Abschlusserklärung).

16.2 Die Gemeinde hat der Bewilligungsstelle innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Abrechnung vorzulegen.

Bausteine der Förderprogrammabrechnung
(umfassendes Sanierungsverfahren)

Teil I: Förd

- Ablösung Ausgleichsbetrag

- Zahlenmäßiger Nachweis mit Anlagen
- Beschlussfassung im Gemeinderat
- Bekanntmachung Aufhebungssatzung

- Fertigstellung / Abgabe der Abrechnung
- Löschung der Sanierungsvermerke im Grundbuch
- Erhebung Ausgleichsbetrag durch Bescheid oder Beschluss Bagatellregelung

Zahlenmäßiger Nachweis

(Bilanz: Einnahmen - Ausgaben)

Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

- Förderfähige Ausgaben
- Sanierungsbedingte Einnahmen
  (Verkaufserlöse, Ablösebeträge, Ausgleichsbeträge, …)
- Städtebaufördermittel (Finanzhilfen, Eigenanteil Gemeinde)
- Wertansatz wegen Grunderwerbs- und Abbruchförderung
- Einnahmen aufgrund
  - Bodenwerterhöhung von Grundstücken der Gemeinde (SA)
  - Ausgleichsbetragserhebung durch Bescheid
  - Anwendung der Bagatellregelung (SA)

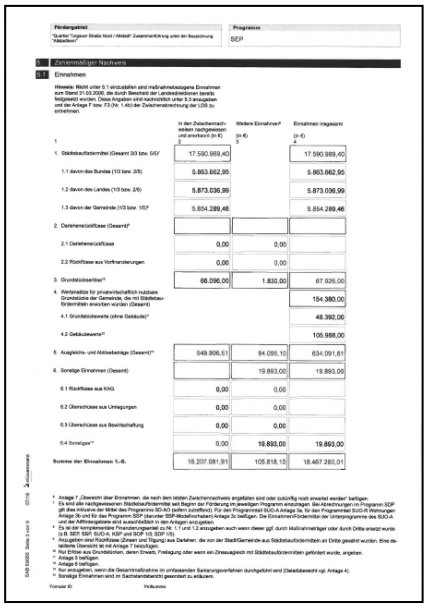
BW: Baden-Württemberg, SA: Sachsen

Zahlenmäßiger Nachweis

- Beispiel Sachsen

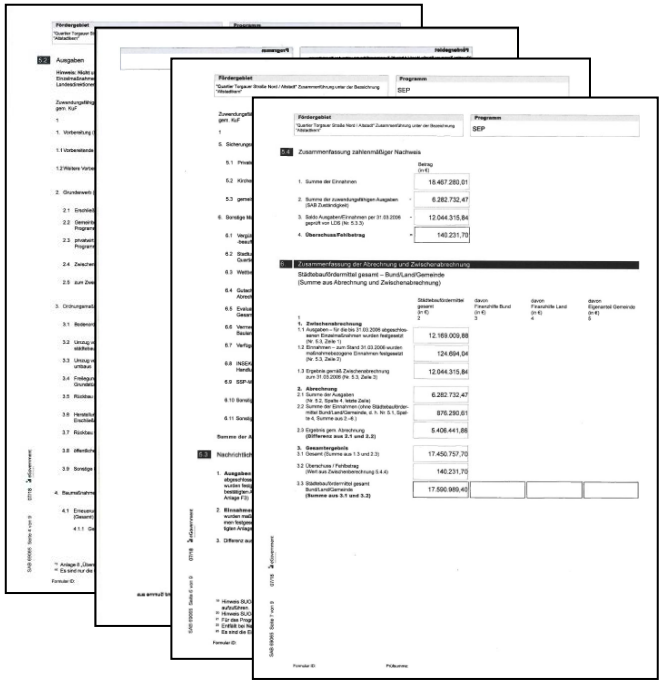
Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

5.1 Einnahmen

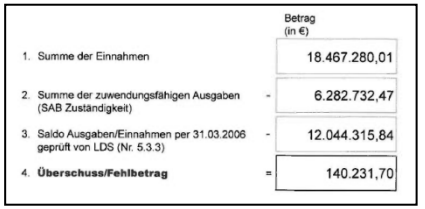


5.2 Ausgaben

5.3 Ergebnis Zwischenabrechnung



5.4 Zusammenfassung



		Betrag (in €)
1.	Summe der Einnahmen	18.467.280,01
2.	Summe der zuwendungsfähigen Ausgaben (SAB Zuständigkeit)	- 6.282.732,47
3.	Saldo Ausgaben/Einnahmen per 31.03.2006 geprüft von LDS (Nr. 5.3.3)	- 12.044.315,84
4.	**Überschuss/Fehlbetrag**	= 140.231,70

Zahlenmäßiger Nachweis

- Beispiel Baden-Württemberg

Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

Seite 2: Einnahmen

	Einnahmeart	in den ZN nachgewiesen (AZA Nr. 08 - 47)	Weitere Einnahmen	Einnahmen insgesamt
		€	€	€
1.	Städtebauförderungsmittel			
1.1	des Landes und ggf. des Bundes	4.509.480,00	0,00	4.509.480,00
1.2	Komplementärmittel der Gemeinde	3.006.319,97	0,00	3.006.319,97
	Zwischensummen 1:	**7.515.799,97**	**0,00**	**7.515.799,97**
2.-5.	Sanierungseinnahmen			
2.	Grundstückserlöse	236.184,00	0,00	236.184,00
3.	Darlehensrückflüsse	0,00	0,00	0,00
4.	abgelöste Ausgleichsbeträge	0,00	0,00	0,00
5.	Weitere sonstige Einnahmen	0,00	0,00	0,00
	Zwischensummen 2 - 5:	**236.184,00**	**0,00**	**236.184,00**
6.	Ausgleichsbeträge			
6.1	Beträge brutto	0,00	576.910,00	576.910,00
6.2	Risikoabschlag	0,00	**-115.382,00**	-115.382,00
	Zwischensummen 6:	**0,00**	**461.528,00**	**461.528,00**
7.	Wertansätze			
7.1	für Boden (Seite 9 bzw. 9a)	0,00	209.475,00	209.475,00
7.2	für Gebäude (Seite 10 bzw. 10a)	0,00	70.090,00	70.090,00
7.3	aus Zinsausgleich oder Freilegung	0,00	0,00	0,00
7.4	aus Erschl.anlagen, Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00
	Zwischensummen 7:	**0,00**	**279.565,00**	**279.565,00**
8.	Umlegungsüberschüsse / -vorteile	0,00	0,00	0,00
	Summe der Einnahmen 1 - 8:	**7.751.983,97**	**741.093,00**	**8.493.076,97**

Seite 3: Ausgaben

	Zuwendungsfähige Kosten	in den ZN nachgewiesen (AZA Nr. 08 - 47)	Weitere Ausgaben	Ausgaben insgesamt
		€	€	€
1.	Vorbereitende Untersuchungen	0,00	0,00	0,00
2.	Weitere Vorbereitungen	5.622,45	7.497,00	13.119,45
3.	Grunderwerb	1.513.862,34	0,00	1.513.862,34
4.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.072.453,50	15.708,00	3.088.161,50
5.	Baumaßnahmen	3.252.352,87	61.172,66	3.313.525,53
6.	Sonstige Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
7.	Vergütungen	500.586,67	35.559,96	536.146,63
Summe der Ausgaben 1 - 7:		**8.344.877,83**	**119.937,62**	**8.464.815,45**

S A L D O der Einnahmen / Ausgaben:	Summe der Einnahmen:	8.493.076,97
	Summe der Ausgaben:	8.464.815,45
	Überschuss (+) / Fehlbetrag (-):	**28.261,52**
	(gerundet auf volle €)	28.262

Grundstücksverwendungsnachweis

für Ermittlung Wertansätze wegen Grunderwerbsförderung

SAB

Bund-Länder-Programme zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung
Übersicht über die mit Städtebaufördermitteln erworbenen Grundstücke
Abrechnung - Anlage 9

Hinweis: Es sind alle seit Maßnahmebeginn mit Fördermitteln erworbenen Grundstücke darzustellen, egal ob diese seitdem veräußert wurden oder sich noch im Eigentum der Gemeinde befinden. Hat das mit Städtebaufördermitteln erworbene Grundstück im Laufe der Sanierung an einer Neuordnung teilgenommen, so ist für die Spalten 8-12 zu ermitteln, in welchem Umfang das neu geordnete Grundstück mit dem Grundstück identisch ist, das früher mit Fördermitteln erworben wurde. Ein solcher summarischer Flächenvergleich kann zeichnerisch erläutert werden.

		Erwerb						Nutzung der Grundstücke bei Abschluss der Sanierung				
lfd. Nr.	Adresse / Flurstücks Nr.	Fläche	MV-AO, MV, LSP, SEP, SSP: Erwerb und Einstellung in ZAR* bis 31.03.2006 ggü. RP/ (LDS) enthalten	Ausgaben für Erwerb insgesamt	Wert für Gebäude	Wert für Boden	lfd. Nr.	öffentliche Erschließung	Gemeinbedarf	privatwirtschaftlich nutzbar (wenn überwiegend privatwirtschaftlich nutzbar - s. Anl. 5 + 6)	veräußert	MV-AO, MV, LSP, SEP, SSP: Veräußerungserlös in ZAR* per 31.12.2004 /31.03.2006 enthalten
		qm	(ja/nein)	EUR	EUR	EUR		qm	qm	qm	qm	(ja/nein)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Flst. 616/5 (Teilfläche)	10760	Ja	42437,23	0,00	42437,23	1	10760				
2	Am Bahnhof 4; Flst. 616/46	1044	Nein	8000,00	0,00	8000,00	2	1044				
3	Am Bahnhof 4 (Teilfläche) Flst. 616/36	31610	Nein	140000,00	0,00	140000,00	3	31610				
4	Güterstra											
5	Poststraß 385/v										850	Nein

Beispiel Sachsen:
Anlage zum zahlenmäßigen Nachweis

* Zwischenabrechnung

Hinweis: zum Einfügen weiterer Zeilen positionieren Sie bitte den Cursor in einer Zeile der Tabelle und wählen im Register "Start" in der Gruppe "Zellen" das Menü "Einfügen" - "Blattzeilen einfügen" aus. Markieren Sie mehrere Zeilen, werden mehrere Zeilen

Grundstücksverwendungsnachweis

für Ermittlung Wertansätze wegen Grunderwerbsförderung

Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

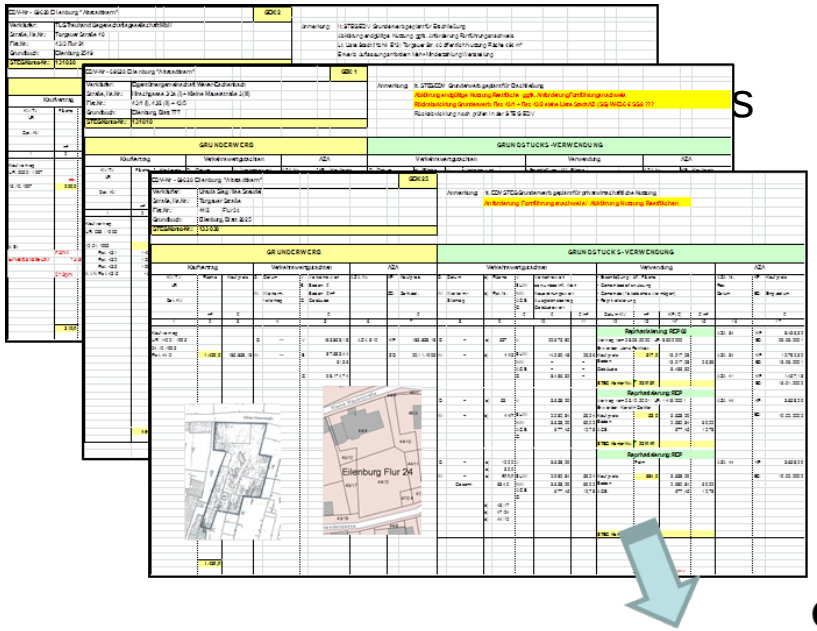
Übersicht

über die Verwendung von Grundstücken

Lfd. Nr. GEK	Flurstück-Nr. Straße, Haus-Nr.	Fläche	Erwerbskosten			Nutzungsart des Grundstücks bei Abschluß der Sanierung			veräußert		vorgelegt mit AZA / Pos
			insges.	Gebäude	Boden	Erschliessung	Gemeinbedarf	privatwirtsch. nutzbar	Fläche	Grundstücks-erlös	
		m²	EUR	EUR	EUR	m²	m²	m²	m²	EUR	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Flst. 365 Bachgasse 6	219	21.170,00	9.812,16	13.437,84	22		197			5 / 23
2	Flst. 376/104 (TFL) Poststr. 53	15	1.687,20	0,00	1.687,20	15					6 / 28
3	Alte Str. 1 Flst. 341/5;	7	623,00	0,00	623,00	7					13 / 70 25 / 123
4	Flst. 370/1; 372 Bachgasse 16										18 / 102
5	Flst. 370 Bachgasse										19 / 104
6	Flst. 369/8 Bachgasse 12	1.359	250.300,00	94.500,00	148.000,00	508		851			20 / 108
7	Flst. 364/1 Bachgasse 4	1.012	122.000,00	15.100,00	102.200,00	209		787	16	1.760,00	33 / 01
GEK = Grunderwerbskartei		3.339	566.885	163.792	390.593	1.260	0	2.063	16	1.760	

Beispiel Baden-Württemberg:
Anlage zum zahlenmäßigen Nachweis

Grunderwerbskarten



- Detaillierte Dokumentation der Grunderwerbsdaten
- Anlage zum Grundstücks-verwendungsnachweis (BW)

Grundstücksverwendungsnachweis

Lfd.Nr. GEK*	Fläche qm	Erwerbsgrundstück (alt)	Nutzung der Grundstücke bei Abschluss der Sanierung: Erschließung qm	Gemeinbedarf qm	privatwirtsch. nutzbar qm	veräußert qm
1	2	3	4	5	6	7
1	8.839	Schulstr. 45 Flst. 450/3	*8.839*			
2	599	Bahnhofstr. 8 Flst. 1140/3		*599*		
3	1.230	Dresdner Str. 2 Flst. 169/9				*1.230*
4	940	Bahnhofstr. 18 Flst. 167/a				*940*
5	1.520	Bahnhofstr. 9 Flst. 169/c				*1.520*
	13.128		**8.839**	**599**	**0**	**3.690**

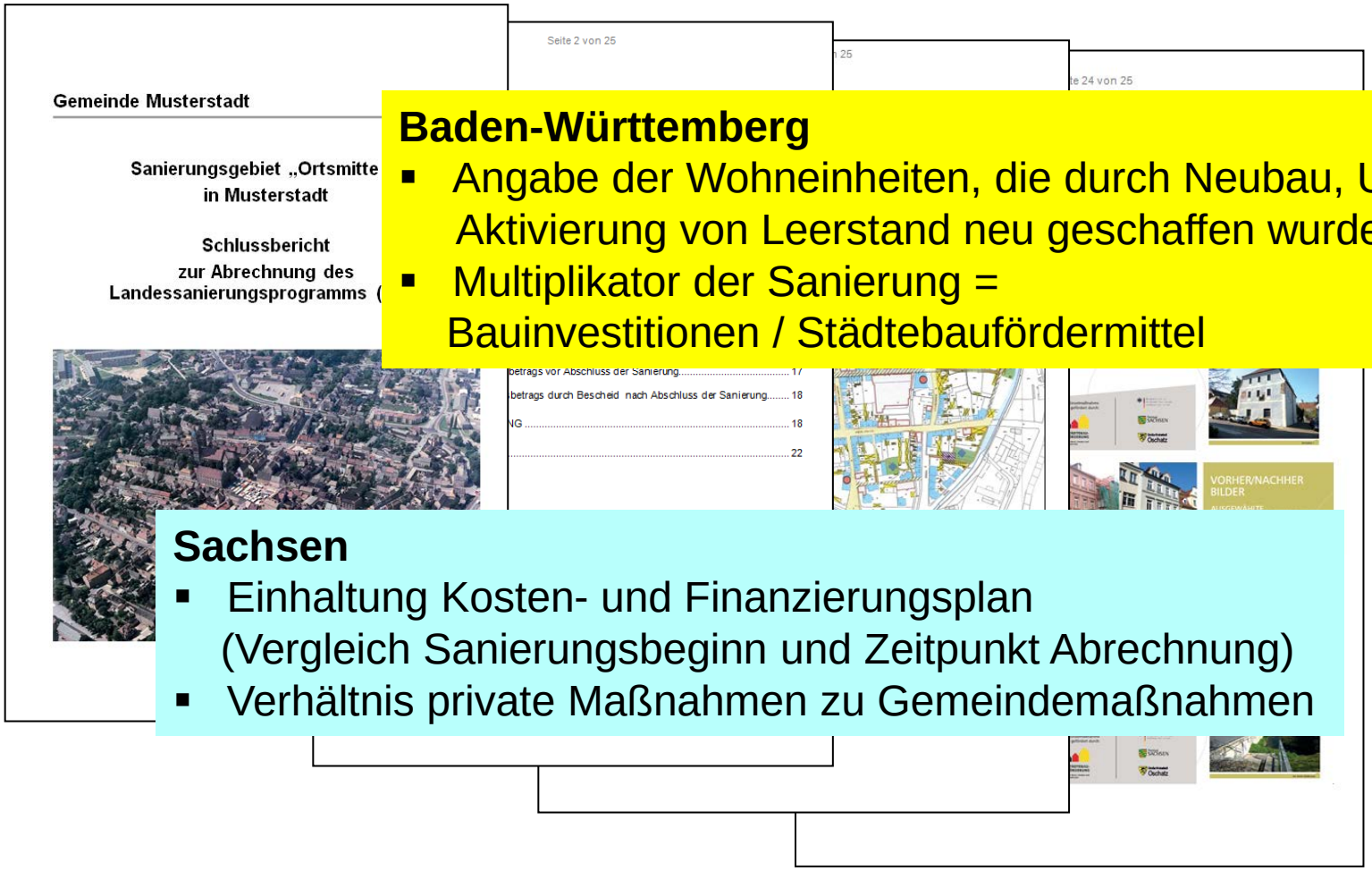
Erstellung Grundstücksverwendungsnachweis Spezialisten sind erforderlich!

Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

	Wert Bau und Boden (Grundstück)	**Wert Boden** (ohne Bebauung)
Wert ohne Aussicht auf Sanierung:	**Sanierungsunbeeinflusster Grundstückswert** § 153 Abs. 1 und 3 BauGB ▪ Grunderwerb ▪ Entschädigung ▪ Kaufpreisprüfung	**Anfangswert** § 154 Abs. 2 BauGB ▪ Ermittlung Ausgleichsbetrag ▪ Bodenrichtwerte (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)
Wert durch die Sanierung:	**Neuordnungswert** § 153 Abs. 4 BauGB ▪ Grundstücksverkauf ▪ Ermittlung Wertansatz	**Endwert** § 154 Abs. 2 BauGB ▪ Ermittlung Ausgleichsbetrag ▪ Bodenrichtwerte (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)

Zu bearbeiten sind: Tauschverträge, Massegrundstücke, Fortführungsnachweise, …

Abschlussbericht



Baden-Württemberg

- Angabe der Wohneinheiten, die durch Neubau, Umbau Aktivierung von Leerstand neu geschaffen wurden
- Multiplikator der Sanierung = Bauinvestitionen / Städtebaufördermittel

Sachsen

- Einhaltung Kosten- und Finanzierungsplan (Vergleich Sanierungsbeginn und Zeitpunkt Abrechnung)
- Verhältnis private Maßnahmen zu Gemeindemaßnahmen

Ermittlung und Erhebung Ausgleichsbetrag

1. Schritt: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung
   - Teil: Fortschreibung der Anfangswerte
   - ❖ begleitende Wertermittlung (Anfangs- und Endwerte)
   - ❖ Ermittlung Anfangs- Endwerte vor Abschluss Sanierung

2. Schritt: Ermittlung Ausgleichsbetrag (AGB)
   - ❖ Aufgabe von Gemeinde und Sanierungsbetreuer

3. Schritt: Erhebung Ausgleichsbetrag
   - ❖ Ablösung AGB vor Abschluss der Sanierung
   - ❖ Verkauf Grundstücke zum Neuordnungswert
   - ❖ Regelung Ausgleichsbetrag im Ordnungsmaßnahmenvertrag
   - ❖ Erhebung AGB durch Bescheid nach Abschluss der Sanierung

2. Schritt: Ermittlung Ausgleichsbetrag

Zonale Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks

- Abschlag wg. Beeinträchtigung der Nutzbarkeit
  § 16 (4) ImmoWertV
- Anrechnung von Bodenwerterhöhungen / Kosten
  § 155 Abs. 1 BauGB
- Wartezeitabschlag
  § 2 ImmoWertV

= Ausgleichsbetrag

- Verfahrensnachlass bis zu 20%

= Ablösebetrag

3. Schritt: Erhebung Ausgleichsbetrag

„Spielraum“ der Gemeinde bei der Erhebung

Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

- Gemeinde **muss** spätestens nach Abschluss der Sanierung prüfen, ob sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eingetreten sind.
- Wenn eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt worden ist, **hat** die Gemeinde **keinen** Entscheidungsspielraum hinsichtlich einer Erhebung oder Nichterhebung, .

- Gemeinde **kann** die Ablösung des Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Ganzen zulassen.
- Gemeinde **kann** bei der Ablösung einen Verfahrensnachlass von bis zu 20% gewähren (je nach Regelung im Bundesland)
- Gemeinde **kann** die Bagatellregelung anwenden, **wenn** die Voraussetzungen vorliegen.

Erhebung Ausgleichsbetrag zum Abschluss der Sanierung

Teil I: Förderrechtlicher Abschluss

Konsens suchend

Erhebung **vor** Abschluss Sanierung

Phase 1

1. Aktualisierung Zonen-Gutachten (Prüfung Anwendbarkeit Bagatellregelung)
2. Ablöseangebot mit Abschlag bis zu 20 %
3. Gespräche mit Grundstückseigentümer
4. Abschluss von Ablösevereinbarung
5. Erstellung Einzelgutachten (restliche EHF)

Aufhebung Sanierungssatzung

formal

Erhebung **nach** Abschluss Sanierung

Phase 2

6. Anhörung / Gespräche mit Eigentümer
7. Ausgleichsbetragsbescheid
8. Widersprüche
9. Klagen

Akzeptanz Ausgleichsbetrag

- Eigentümer sehen keinen Sanierungsvorteil für sich.
- Bodenwerterhöhung ist für viele Eigentümer nicht realisierbar.
- Eigentümern sollen 10 Jahre und später für längst erledigte Sanierungsmaßnahmen bezahlen.
- Eigentümer hat dem Sanierungsvermerk keine Bedeutung beigemessen (Grunderwerb, Erbschaft).
- **„Gemeinde hat nie über den Ausgleichbetrag informiert“**
- Eigentümer außerhalb des Sanierungsgebiets profitieren von der Sanierung, ohne einen Ausgleichsbetrag zu bezahlen.
- Eigentümer müssen einen Ausgleichsbetrag zahlen, auch wenn sie keine Sanierungsfördermittel erhalten haben.

Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB

§ 155 Abs. 3 BauGB: Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag, Absehen.

Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist;

   und

2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Kosten für die Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte, Gerichts- und Beitreibungskosten dürfen bei der Aufwands-Ermittlung nicht zum Ansatz kommen.

Teil II: Formeller Abschluss nach BauGB
Aufhebung Sanierungssatzung

Aufhebung der Sanierungssatzung
§ 162 BauGB Absatz 1

1. Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist oder
2. …

Wenn die städtebaulichen Missstände beseitigt wurden, besteht eine **Rechtspflicht die Sanierungssatzung aufzuheben**! Insbesondere im umfassenden Verfahren, weil die sich aus den Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts ergebenden Beschränkungen des Eigentums und anderer Rechtspositionen nicht mehr erforderlich sind.

Aufhebung der Sanierungssatzung
§ 162 BauGB Absatz 2 Satz 4

Mit der Bekanntmachung(= am Tag der Bekanntmachung) wird die Satzung rechtsverbindlich.

Bundesrecht bricht Landesrecht!

Aufhebung der Sanierungssatzung
§ 162 BauGB Absatz 3

Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt,
die Sanierungsvermerke zu löschen

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfallen im umfassenden Verfahren entfallen folgende Beschränkungen:

Die **sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB** für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge (Grundstücksverkauf, Eintragung Grundschuld).

Die **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß den §§ 152 – 156a BauGB** hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungen und des Umlegungsvorteils.

Weiterhin entfällt das **Allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde** im Sanierungsgebiet **(**§ 24 Abs. 1 Pkt. 3 BauGB) .

Abschluss von Sanierungsmaßnahmen

Baden-Württemberg

- Verfahrensnachlass von bis 20% bis Satzungsaufhebung
- Bodenwerterhöhungen kommunaler Grundstücke sind keine Einnahmen
- Abgabe Abrechnung: 6 Monate nach Abschluss Sanierung
- Bei Anwendung Bagatellregelung ist der nicht erhobene Ausgleichsbetrag keine buchmäßige Einnahme zu Lasten der Gemeinde.
- entfällt
- Bindungsfristen gemäß Nbest-StädteBau

Sachsen

- Verfahrensnachlass von bis 20% bis ein Jahr vor Ablauf BWZ
- Bodenwerterhöhungen kommunaler Grundstücke sind Einnahmen
- Abgabe Abrechnung: 12 Monate nach Ablauf Bewilligungszeitraum
- Bei Anwendung Bagatellregelung ist der nicht erhobene Ausgleichsbetrag eine buchmäßige Einnahme zu Lasten der Gemeinde.
- Zwischenabrechnung im Jahr 2006
- Bindungsfristen gemäß Sächsische Haushaltsordnung

Baden-Württemberg

- „Schlanke“ Abrechnung mit wenigen Anlagen
- Bewertungen erfolgen durch Gutachterausschüsse und ö.b.u.v. Sachverständige
- Kosten, die nach Ablauf des BWZ anfallen können in der Sanierungs-abrechnung mit Ausgleichsbeträgen und/oder Wertansätzen verrechnet werden.
- Neumaßnahmen:
  Fördervoraussetzung ist, dass die Gemeinde die Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB („Regelverfahren“) anwendet, soweit nicht ausnahms-weise die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Sanierungsverfahren (§ 142 Absatz 4 BauGB) vorliegen.

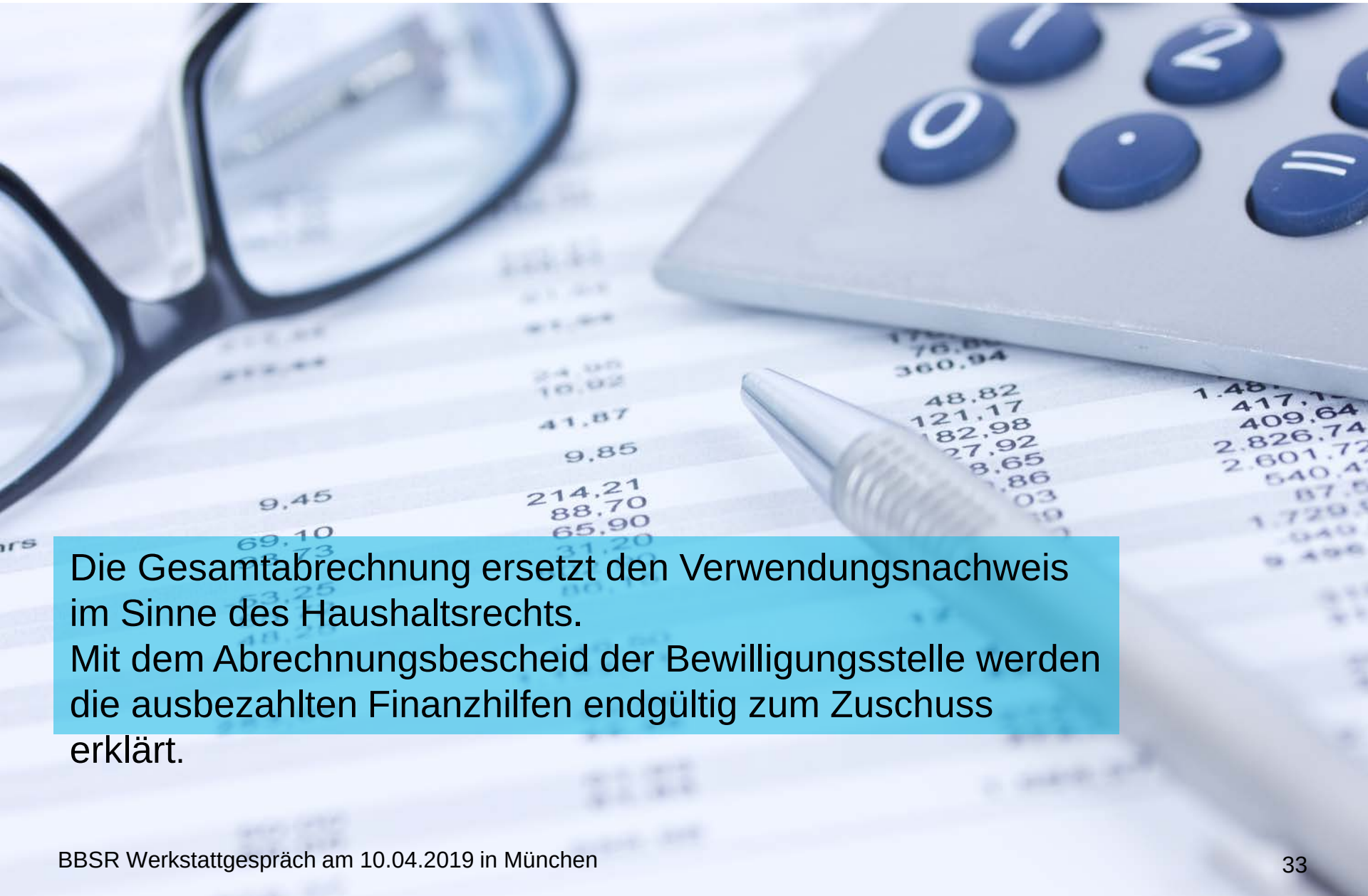
Sachsen

- Detaillierte Abrechnung mit vielen Anlagen
- Bewertungen erfolgen überwiegend durch die Gutachterausschüsse („Flaschenhals“)
- Kosten, die nach Ablauf des Durchführungszeitraums anfallen, dürfen nicht in die Sanierungs-abrechnung aufgenommen werden (Ausnahme: Abrechnungskosten).
- Neumaßnahmen:
  Das Sanierungsrecht findet bei Neumaßnahmen kaum noch Anwendung. Die Gebietsfestlegung erfolgt nach § 171 b Abs. 1 BauGB.

Die Vorbereitung der Sanierungsabrechnung beginnt mit der Sanierungsdurchführung!

- **Führung der Sanierung-Buchhaltung entsprechend den Anforderungen der Sanierung und im Hinblick auf die Anforderungen in der Abrechnung**
- **Dokumentation von Grunderwerbsförderung und Verkauf bereits während der Sanierung**
  z.B. über Grunderwerbskarten
- **Begleitende Wertermittlung im umfassenden Verfahren**
  (frühzeitige Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte)
- **Ablösung Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung**
  (Verfahrensnachlass bis zu 20%)

Abschluss von Städtebaufördermaßnahmen



Die Gesamtabrechnung ersetzt den Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts.
Mit dem Abrechnungsbescheid der Bewilligungsstelle werden die ausbezahlten Finanzhilfen endgültig zum Zuschuss erklärt.