



Bad Kreuznach

## Auftaktveranstaltung

Vorbereitende Untersuchungen  
„Paris Viertel“  
ISEK  
Bürgerbeteiligung

02.11.2023

Planungsbüro



Deubert

# Tagesordnung am 02.11.2023

1. Information über die Vorbereitenden Untersuchungen:
  1. Grundlagen
  2. Was ist ein ISEK?
  3. Das Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“
  4. Der weitere Ablauf
  5. Vorteile für private Grundstückseigentümer
2. Beteiligung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger
3. Weiteres Vorgehen

# Kommunale Planungsverantwortung

Die städtebauliche Ordnung, Entwicklung und Gestaltung von Städten und Gemeinden ist ein gemeinsam zu gestaltender Gemeinwohlauftrag und eine immer währende entwicklungspolitische Aufgabe der Gemeinden.



# Voraussetzungen für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

1. Vorhandensein von städtebaulichen Missständen nach § 136 BauGB
2. Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
3. Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 143 BauGB
4. Erstellung eines ISEK mit der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger nach § 137 BauGB

# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

## 1. Vorhandensein von städtebaulichen Missständen nach § 136 BauGB

Die Missstände werden unterschieden in:

### Funktionsschwächen

#### Misstände der städtebaulichen Funktion sind z.B.:

- Beeinträchtigungen des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Beeinträchtigungen der Infrastrukturausstattung wie z.B. die Ausstattung mit Grünflächen, Spiel und Sportanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes
- Fehlende Ausstattung der Straßen und Plätze

### Substanzschwächen

#### Misstände der städtebaulichen Substanz sind z.B.:

- eine schlechte Belichtung, Besonnung oder Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- Mängel der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden (Gebäudezustand, Gebäudeausstattung)
- eine schlechte Zugänglichkeit der Grundstücke
- Nutzungskonflikte bei Funktionsmischungen
- eine qualitativ und quantitativ ungünstige Ausnutzung der bebauten und unbebauten Grundstücke
- negative Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen (z.B. Lärm, Schmutz, Erschütterungen)



# Sanierungsverfahren

Nach dem besonderen Städtebaurecht wird unterschieden in zwei grundsätzliche Sanierungsverfahren:

- dem klassischen, auch umfassenden Verfahren
- dem vereinfachten Verfahren



# Sanierungsverfahren

Die Verfahren unterscheiden sich wie folgt:

## Vereinfachtes Verfahren

Im Falle das im öffentlichen Raum ein Neuausbau erfolgen sollte, werden Ausbaubeiträge (§ 154 BauGB) für die Herstellung und Erschließung von Straßen und Plätzen nach KAG oder dem § 127 BauGB auch im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB erhoben – wie dies auch ohne Sanierungsgebiet erfolgen würde.

Es werden jedoch **keine Ausgleichsbeträge** nach §§ 152 bis 156a BauGB für Wertsteigerungen erhoben

## Klassisches Verfahren

Im klassischen Verfahren nach § 142 BauGB werden keine Ausbaubeiträge für die Herstellung und Erschließung von Straßen und Plätzen erhoben nach KAG oder dem § 127 BauGB. Am Ende der Sanierung prüft ein unabhängiger Gutachterausschuss, ob durch die Investitionen der öffentlichen Hand sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen vorliegen. Liegen diese vor, so ist ein **Ausgleichsbetrag** zu erheben.



# Integriertes Handlungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen stellen die Grundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes dar:

- Die vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, mittels einer Bestandsaufnahme und Analyse, die in einem zuvor festgelegten Untersuchungsgebiet vorherrschenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Themen und Zusammenhängen zu identifizieren und zu werten, um somit eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.
- Prinzipien: Einheitliche Vorbereitung, zügige Durchführung, fachliche + rechtliche und finanzielle Unterstützung
- Wichtige Schritte: Prioritäten festlegen und Planungen vorantreiben



# ISEK

## Inhalte eines ISEK's



Verkehr



Naherholung



Nahversorgung



Jung und Alt



Ergebnisse der Bürgerbeteiligung



Ortsbild



Auftaktveranstaltung 02.11.2023



# Integriertes Handlungskonzept

- Darstellung des Entwicklungsstandes der Gemeinde
- Darstellung der funktionalen und strukturellen Mängel (§ 136 BauGB)
- Zukunftsperspektiven der Gemeinde
- Mittelfristiges Finanzierungskonzept (§ 149 BauGB)
- Dokumentation von Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger
- Maßnahmenkatalog mit Realisierungszeitraum und Prioritäten

# Untersuchungsgebiet – Übersicht



Auftaktveranstaltung 02.11.2023



# Untersuchungsgebiet – Zustand



**STADTSANIERUNG**

**LEGENDE:**

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Umgebungsgebiet
- Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet
- Sonstige Gebäude im Untersuchungsgebiet

**STADTSANIERUNG**  
**BAD KREUZNACH**  
**'PARISER VIERTEL'**

Vorbereitende Untersuchung

**PLAN 1: ÜBERSICHT**  
**UNTERSUCHUNGS**  
**ca. 6.11.2023**

Maßstab: 1:1000 / DIN A1  
Maßstab: 1:2000 / DIN A3

Ort: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_

Planungsbüro Deubert

Karin Matz  
Sitzung: 02.11.2023  
Tel.: 0259 / 901 590  
Fax: 0259 / 901 592  
e-mail: buero@deubert.de

Planungsbüro Deubert  
Deubert & Partner  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Architektur  
Ingenieurwesen  
Bauleitung  
Bauplanung  
Bauphysik  
Bauprotektive Planung

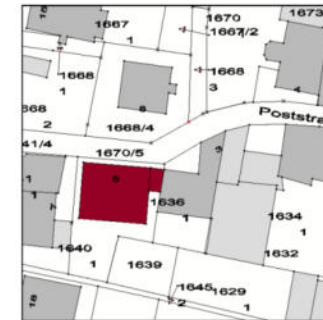


Auftaktveranstaltung 02.11.2023

# Datenblatt

Gemeinde Musterhausen – Untersuchungsgebiet „Ortskern Musterhausen“

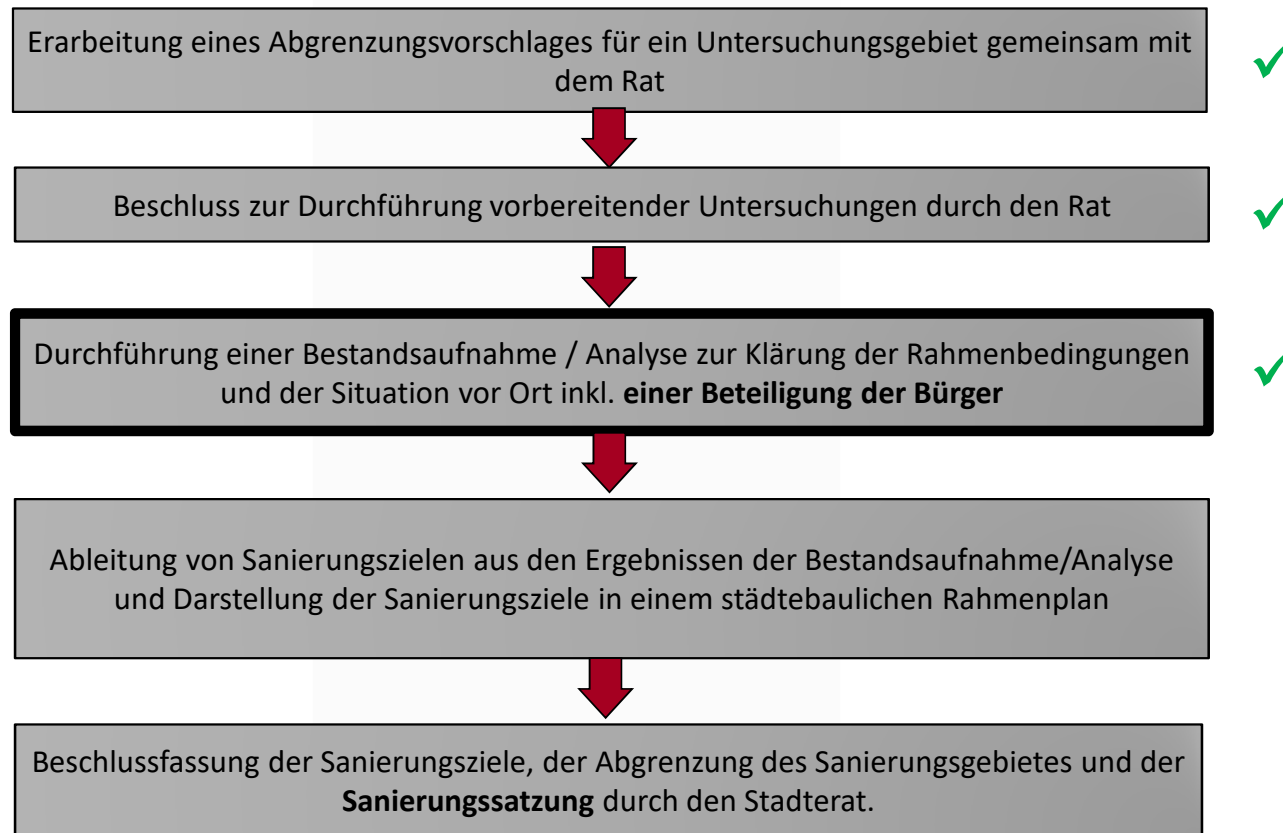
Poststraße 5



Straße	Poststraße		
Hausnummer	5	Parzellennummer	1640 / 1
Geschosse	2 + D		
Sanierungsbedarf	Hoch		
Nebengebäude	Garage		
Gestaltungsmängel	Fassade		
Dachform	Satteldach		
Gebäudenutzung	Wohnhaus		
Freiraum	Garten, Hof		
Verkehr	Anliegerverkehr		
Sonstiges	Gestaltungsmängel (u.a.) Kabel auf Putz, Denkmalschutz		
Topographie	eben		

Auftaktveranstaltung 02.11.2023

# Ablauf



# Vorteile für private Modernisierungsmaßnahmen

Eigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können bei **privaten Modernisierungs- und Instandsetzungen** profitieren:

- Erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7h, 7i und 10f EStG durch eine Bescheinigung

# Steuerliche Abschreibung nach § 7h EStG (bei vermieteten Objekten)

- Möglichkeit, die Investitionskosten **innerhalb** von **12 Jahren zu 100 %** steuerlich abzusetzen.
- In den **ersten 8 Jahren sind dies jeweils 9 %** und in den letzten **4 Jahren jeweils 7 %**.
- Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist der Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung** nach § 177 BauGB und eine Bescheinigung der Gemeinde, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Diese Bescheinigung kann dann **im Rahmen der Steuererklärung** beim Finanzamt eingereicht werden.



# Berechnungsbeispiel - Steuersatz 30%

(bei vermieteten Objekten)



## Abschreibung nach § 7 h EstG

**Gesamtinvestition (angenommener Steuersatz: 30 %)**

steuerliche Abschreibung § 7 h EstG **100.000,00 €**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9%/a.

$100.000,00 \text{ €} * 9 \% = 9.000,00 \text{ €/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 30 %

$9.000,00 \text{ €/a} * 30 \% = 2.700,00 \text{ €/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $2.700,00 \text{ €} * 8 \text{ Jahre} = 21.600,00 \text{ €}$

Für die letzten 4 Jahre werden 7 %/a gewährt.

$100.000,00 \text{ €} * 7 \% = 7.000,00 \text{ €/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 30 %

$7.000,00 \text{ €/a} * 30 \% = 2.100,00 \text{ €/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $1.890,00 \text{ €} * 4 \text{ Jahre} = 8.400,00 \text{ €}$

**Gesamtsteuerersparnis **30.000,00 €****

Tatsächliche Investition: **70.000,00 €**



# Steuerliche Abschreibung nach § 10f EStG

(bei eigengenutzten Objekten)

- Möglichkeit, die Investitionskosten **innerhalb** von **10 Jahren zu 90 %** steuerlich abzusetzen.
- 10 Jahre lang jeweils 9 % Abzug „wie Sonderausgaben“ = 90 %
- Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist der Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung** nach § 177 BauGB und eine Bescheinigung der Gemeinde, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Diese Bescheinigung kann dann **im Rahmen der Steuererklärung** beim Finanzamt eingereicht werden.



# Berechnungsbeispiel - Steuersatz 30%

(bei eigengenutzten Objekte)



## Steuerliche Abschreibung nach § 10f EStG angenommener Steuersatz: 30 %

<b>Gesamtinvestition</b>	<b>100.000,00 €</b>
<b>Abschreibung in den ersten 10 Jahren 9 v.H.</b>	
<b>100.000,00 € * 9 % =</b>	<b>9.000,00 €/a</b>
<b>Angenommen ein Steuersatz von 30 %</b>	
<b>9.000,00 €/a * 30 % =</b>	<b>2.700,00 €/a</b>
<b>Ergibt sich eine steuerliche Entlastung 2.700,00 € * 10 Jahre =</b>	<b>27.000,00 €</b>
<b>Gesamtsteuerersparnis</b>	<b>27.000,00 €</b>
<b>Tatsächliche Investition:</b>	<b>73.000,00 €</b>

# Beispiele gelungener Modernisierungen

Vorher



Nachher



# Beispiele gelungener Modernisierungen

Vorher



Nachher



Auftaktveranstaltung 02.11.2023



# Beispiele gelungener Modernisierungen

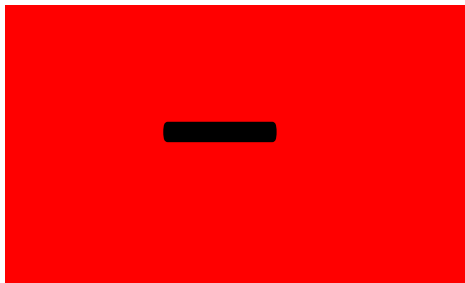
Vorher



Nachher



# Nun sind Sie gefragt!!!



Was finden Sie nicht gut in Ihrer Gemeinde?



Projekte/  
Wünsche

Was finden Sie gut in Ihrer Gemeinde?



# Weiteres Vorgehen

Auftaktveranstaltung

02.11.2023



Durchführung Vorbereitende  
Untersuchungen  
Auswertung Fragebögen Bürger +  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange



Abschlussveranstaltung

Im Januar  
2024

Auftaktveranstaltung 02.11.2023







# Vielen Dank!

FRAGEN?