



# Städtebauliche Erneuerung – Städtebauförderung

Integriertes städtebaulichen Entwicklungskonzept

Gebiet „Innenstadt“

Hintergründe, Verfahren und Fördermöglichkeiten

**Bürgerinformationsveranstaltung 23. Januar 2020**

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz), Bereich Planen und Bauen, Stabsstelle Stadtentwicklung

# Ablauf der Veranstaltung



- |                  |   |
|------------------|---|
| <b>19.00 Uhr</b> | <b>Begrüßung</b>  |
| <b>19.15 Uhr</b> | <b>Vortrag: Förderprogramm, Verfahrensablauf</b>                                  |
| <b>20.15 Uhr</b> | <b>Ihre Einschätzung der Innenstadt:<br/>Stärken, Schwächen und Zukunftsideen</b> |
| <b>20.45 Uhr</b> | <b>Vorstellung der Ergebnisse<br/>Ausblick und Schlusswort</b>                    |
| <b>21.15 Uhr</b> | <b>Ende</b>   |

# Städtebauliche Erneuerung



## Räumliche Handlungsschwerpunkte:

- **Innenstädte und Ortszentren**
- **Innenstadtnahe Wohngebiete**
- **Wohnsiedlungen**
- **Konversionsflächen**

# Städtebauliche Erneuerung



## Sachliche Handlungsschwerpunkte:

- **Attraktivitätssteigerung der Innenstädte als Standorte für Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, und Kultur**
- **Gestaltung des öffentlichen Raums und Ortsbildpflege**
- **Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs**
- **Rückbau, Umbau und Aufwertung von Gebäuden**
- **Anpassung sozialer und technischer Infrastruktur**
- **Erhalt historischer Bausubstanz und des kulturellen Erbes**
- **Maßnahmen des Klimaschutzes und der Anpassung städtebaulicher Strukturen an den Klimawandel**
- **Wirtschaftlichen Strukturwandel anstoßen und begleiten**

# Städtebauliche Erneuerung



## Instrumente der städtebaulichen Erneuerung:

- Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden
- Besonderes Städtebaurecht §§ 136 ff. BauGB



# Städtebauliche Erneuerung



## Städtebauförderung:

- **Anteilsfinanzierung von Bund, Land und Stadt**
- **hier sind dies:**



- **Die Stadt Frankenthal wurde im Dezember 2018 mit dem Gebiet „Innenstadt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtzentren“ aufgenommen.**

# Städtebauliche Erneuerung



## Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtzentren“ (STZ)

- Die Laufzeit der Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ ist befristet. Sie soll längstes 12 Jahre gefördert und spätestens nach 15 Jahre abgeschlossen werden.
  - 2029                      letztes Programmjahr in dem ein Jahresförderantrag gestellt werden kann.
  - 2032                      Abschluss der Gesamtmaßnahme

# Städtebauliche Erneuerung



## Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtzentren“ (STZ)

- **gebietsbezogenes Teilprogramm der Städtebauförderung**
- **Programmwitzek ist die Förderung von städtebaulichen Maßnahmen in von Funktionsverlusten bedrohten zentralen Versorgungsbereichen, die als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten und entwickelt werden sollen**
- **Fördersatz liegt bei 90 % der förderfähigen Kosten**
- **Dies ist der höchstmögliche Fördersatz, den es im Rahmen der Städtebauförderung gibt !!!**

# Städtebauliche Erneuerung



## Rechtsgrundlagen der Städtebauförderung:

- **Baugesetzbuch (BauGB) -> Besonderes Städtebaurecht**
- **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung)**
- **Verwaltungsvorschrift zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) des Ministeriums des Innern und für Sport (MDI)**



# Städtebauliche Erneuerung



## Umstrukturierung Städtebauförderungsprogramme ab 2020:



# Städtebauliche Erneuerung



## Was kann mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden?

- **sanierungsbedingte Grunderwerbe**
- **die Freilegung von Grundstücken (Abbruchmaßnahme)**
- **der Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen**
- **die Herstellung und Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen**
  - **Museum, Stadtbücherei, Musikschule, ... (kultureller Bereich)**
  - **Jugendzentren, Haus der Vereine, ... (sozialer Bereich)**
  - **öffentliche Toilettenanlagen**
  - **Tourist-Informationen**
  - **Grün- und Parkanlagen**
- **die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude**



# Städtebauliche Erneuerung



## Was kann mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden?

- **sonstige Baumaßnahmen**
  - **Sanierung von historischen Stadtmauern oder Stadttoren**
- **Vorbereitende Planungsleistungen**
  - **Machbarkeitsstudien**
  - **Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen**
  - **städtebauliche Wettbewerbe**
  - **Gestaltungssatzungen**
  - **externe Beratungsleistungen**
- **Citymanagement**
- **Verfügungsfonds**



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen

Fußgängerzone in Grünstadt



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen

Luitpoldplatz in Grünstadt



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen

Carrières-sur-Seine-Platz in Grünstadt



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

VORHER



NACHHER



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

VORHER



NACHHER



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

VORHER



NACHHER



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

VORHER



NACHHER



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

VORHER



NACHHER



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

VORHER



NACHHER



# Städtebauliche Erneuerung



## Beispiel: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

VORHER



NACHHER



# Vorbereitende Untersuchungen



## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB:

- stellen die Grundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes dar.
- dienen dazu, in einem abgegrenzten Untersuchungsgebiet mittels einer Bestandsaufnahme und Analyse Erkenntnisse über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu gewinnen.
- stellen die Beurteilungsgrundlage bezüglich der Notwendigkeit einer Sanierung dar.

# Abgrenzung Untersuchungsgebiet



# Bestandsaufnahme und Analyse



## Was wird dabei untersucht?

### ➤ Gebäudezustand

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Gestaltungsmängel
- Stadtbildrelevanz
- Denkmalschutz

# Bestandsaufnahme und Analyse



## Was wird dabei untersucht?

### ➤ Gebäudenutzung

- Wohnnutzung
- Gewerbliche Dienstleistungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Gastronomiebetriebe
- Handwerksbetriebe
- Öffentliche Einrichtungen

# Bestandsaufnahme und Analyse



## Was wird dabei untersucht?

### ➤ Grün- und Freiraumstrukturen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Gestaltprägender Baumbestand
- Naturdenkmale
- Mobile Bepflanzungselemente (Blumenpyramiden ...)
- Private versiegelte Flächen (Hofflächen, Zufahrten...)
- Brachflächen
- Bauliche Dichte

# Bestandsaufnahme und Analyse



## Was wird dabei untersucht?

### ➤ Verkehrsstrukturen

- Öffentlichen Erschließungsflächen
- Verkehrsberuhigte Bereiche
- Plätze und Wegeverbindungen
- Ruhender Verkehr
- Verkehrsführung
- Zustand von Straßen, Wegen und Plätzen
- Straßenraumgestaltung

# Bestandsaufnahme und Analyse



## Wie erfolgt die Bestandsaufnahme?

- **Ortsbegehungen mit Fotodokumentation**
- **Luftbildanalyse**
- **Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**
- **Sichtung vorhandener Untersuchungen und Planungen**
  - **Wohnraumbedarfsprognose**
  - **Gewerbeflächenentwicklungskonzept**
  - **Einzelhandelskonzept**
  - **Bebauungspläne**
  - **Denkmaltopographie**
  - ...

# Bestandsaufnahme und Analyse



## Datenblätter:

Stadt Frankenthal (Palz)			
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt“			
Datenblätter zur Bestandsaufnahme (Oktober 2019)			
Straße:	Kanalstraße	Hausnummer:	1
Flurstück-Nr.:	834	Größe Flurstück:	460 qm
Kulturdenkmal:	ja    X    nein	Stadtbildrelevanz:	ja    X    nein
Lageplan:		Ansichtsfoto:	
Nutzung:			
Geschoss:	Nutzungsart:	Weitere Angaben zur Nutzung:	
EG	Öffentliche Einrichtung	Erkenbert-Museum	
1. OG	Öffentliche Einrichtung	Erkenbert-Museum	
DG	Öffentliche Einrichtung	Erkenbert-Museum	
Zustand:			
Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf:		Gestalterische Mängel:	
kein Bedarf		unstimmige Fassadengliederung	
geringer Bedarf		unstimmige Farbgestaltung	
mittlerer Bedarf		X	unstimmige Werbeanlagen
hoher Bedarf		Verwendung unpassender Materialien	
Kubatur:			
Geschossigkeit:		Dachform:	
1	1+D	Satteldach	
2	2+D	Walmdach	X
3	3+D	Krüppelwalmdach	
4	4+D	Pultdach	
5	5+D	Flachdach	
6	6+D	Mansarddach	
7	7+D	Zelt-/Pyramidendach	
Sonstige Bemerkungen:			
Stadtbildprägendes Gebäude in direkter Blickachse der Bahnhofstraße Arkaden, Sandsteingesimse, zwei-flügelige Holzfenster mit Sprossenteilung Raumbildende Platzrandbebauung, förmlich geschütztes Kulturdenkmal, 1934/35; Architekt Fritz Larouette			



## Wie werden die Ergebnisse aufbereitet?

### ➤ **Anfertigung von Themenplänen**

- **Darstellung der Untersuchungsgebietsabgrenzung**
- **Gebäudezustand**
- **Gebäudenutzung**
- **Grün- und Freiraumstrukturen**
- **Verkehrsstrukturen**
- **Bauliche Dichte**
- **Schwarzplan**
- **Städtebaulicher Rahmenplan**
- **Darstellung der Sanierungsgebietsabgrenzung**

# Bestandsaufnahme und Analyse



## Wie werden die Ergebnisse aufbereitet?

### ➤ Textliche Erläuterungen zu

- den sachlichen Rahmenbedingungen,
- den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse
- den Handlungsfeldern
- den abgeleiteten Sanierungszielen und Projekten
- der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- der Gebietsabgrenzung
- der Verfahrenswahl

# Verfahrensschritte



Erarbeitung eines Abgrenzungsvorschlages für ein Untersuchungsgebiet



Einleitungsbeschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU)  
und zur Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)



Durchführung der Bestandsaufnahme und Analyse,  
Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange



Ableitung von Sanierungszielen aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse,  
Darstellung der Sanierungsziele in einem städtebaulichen Rahmenplan,  
Erstellung einer Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI)



Zwischenabstimmung der Ergebnisse der VU und des ISEK's mit den Förderbehörden



# Verfahrensschritte



Vorstellung der Ergebnisse der VU und des ISEK's in den städtischen Gremien  
und im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung



Fertigstellung und Einreichung aller Unterlagen bei der ADD zwecks Prüfung und Zustimmung  
(Abschlussbericht VU/ISEK + Pläne, KOFI, Entwurf Sanierungssatzung und Modernisierungsrichtlinie)



Prüfung der Unterlagen durch die Förderbehörden des Landes (ADD / MDI)  
Erteilung der abschließenden Zustimmung



Information der Gremien über die Zustimmung und ggf. vorgenommener Anpassungen  
Finale Beschlussfassung der VU und des ISEK's, der Gebietsabgrenzung, der Sanierungsziele,  
des Rahmenplans, der KOFI, der Sanierungssatzung und der Modernisierungsrichtlinie



Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung, die dadurch Rechtskraft erhält



# Verfahrensarten



Es gibt zwei Arten von Sanierungsverfahren:

- **das klassische Sanierungsverfahren**
- **das vereinfachte Sanierungsverfahren**



## Klassisches Sanierungsverfahren:

- anzuwenden, wenn damit zu rechnen ist, dass durch planungsrechtliche Schritte, umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen und grundlegende Verbesserungen der Funktionen im Gebiet sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen der Grundstücke eintreten werden.
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB kommen zur Anwendung.
- Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch den zuständigen Gutachterausschuss festgestellt und es müssen entsprechende Ausgleichsbeträge von den Eigentümern der Grundstücke im Sanierungsgebiet erhoben werden.

# Verfahrensarten



## Vereinfachtes Sanierungsverfahren:

- anzuwenden, wenn nicht damit zu rechnen ist, dass durch planungsrechtliche Schritte, umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen und grundlegende Verbesserungen der Funktionen im Gebiet sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen der Grundstücke eintreten werden.
- Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist gem. § 142 Abs. 4 BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.



## Vereinfachtes Sanierungsverfahren:

- **Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens werden keine Ausgleichsbeträge erhoben.**
- **Wird eine Straße im Sanierungsgebiet ausgebaut, dann werden wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben, so wie dies auch außerhalb des Sanierungsgebietes der Fall wäre.**
- **Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt die Verfahrenswahl.**

# Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen



## Welche Förderoptionen gibt es für private Maßnahmen?

➤ **Zuschuss aus dem Städtebauförderungsprogramm**



➤ **Steuerlich Abschreibung gemäß §§ 7h, 10f u. 11a EStG**



# Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen



## Zuschuss aus der Städtebauförderung



### Gefördert werden können Vorhaben:

- die sich innerhalb des künftigen Sanierungsgebietes befinden und die der Beseitigung von Missständen und der Behebung von Mängeln i.S.d § 177 BauGB dienen.
- die eine durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme darstellen, durch die die bestehende Gebäudesubstanz nachhaltig aufgewertet und verbessert wird.
- die noch nicht begonnen wurden.

# Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen



## Zuschuss aus der Städtebauförderung

### Nicht gefördert werden können Vorhaben:

- die sich außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes befinden.
- die überwiegend Schönheitsreparaturen darstellen.
- die einen Neubau darstellen.
- die bereits begonnen wurden.

# Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen



## Steuerliche Abschreibung nach § 7h EStG:

- bezieht sich auf vermietete Objekte.
- bietet die Möglichkeit die Investitionskosten über eine Zeitraum von 12 Jahren zu 100 % steuerlich geltend zu machen.
- Grundlage ist der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung nach § 177 BauGB vor Beginn der baulichen Maßnahmen.
- Voraussetzung ist die Vorlage einer Steuerbescheinigung der Gemeinde beim Finanzamt i.R.d. Steuererklärung.
- die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen.

# Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen



## Steuerliche Abschreibung nach § 10f EStG:

- bezieht sich auf selbstgenutzte Objekte.
- bietet die Möglichkeit die Investitionskosten über eine Zeitraum von 10 Jahren zu 90 % steuerlich geltend zu machen.
- Grundlage ist der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung nach § 177 BauGB vor Beginn der baulichen Maßnahmen.
- Voraussetzung ist die Vorlage einer Steuerbescheinigung der Gemeinde beim Finanzamt i.R.d. Steuererklärung.
- die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen.

# Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen



## Rechenbeispiel:

- Zuschuss aus dem Städtebauförderungsprogramm
- erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 10f EStG



Gesamtinvestition	100.000,00 €
<b>Annahme: Zuschuss aus dem Städtebauförderungsprogramm</b>	<b>15.000,00 €</b>
Restinvestition ist steuerlich erhöht absetzbar	85.000,00 €
10 Jahre lang werden 9 %/a gewährt (wie Sonderausgaben) $85.000,00 \text{ €} * 9 \text{ %/a} = 7.650,00 \text{ €/a}$	
<b>Angenommen wird ein Steuersatz von 27 %</b>	
$7.650,00 \text{ €/a} * 27 \text{ %} = 2.065,50 \text{ €/a}$ Ergibt eine steuerliche Entlastung von $2.065,50 \text{ €/a} * 10 \text{ Jahre}$	<b>20.655,00 €</b>
<hr/>	
<b>Gesamtersparnis (15.000,00 € + 20.655,00 €)</b>	<b>35.655,00 €</b>
Tatsächliche Investition:	64.345,00 €

# Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen



## Rechenbeispiel:

- Zuschuss aus dem Städtebauförderungsprogramm
- erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 10f EStG



Gesamtinvestition	100.000,00 €
<b>Annahme: Zuschuss aus dem Städtebauförderungsprogramm</b>	<b>15.000,00 €</b>
Restinvestition ist steuerlich erhöht absetzbar	85.000,00 €
10 Jahre lang werden 9 %/a gewährt (wie Sonderausgaben) $85.000,00 \text{ €} * 9 \text{ %/a} = 7.650,00 \text{ €/a}$	
<b>Angenommen wird ein Steuersatz von 42 %</b>	
$7.650,00 \text{ €/a} * 42 \text{ %} = 3.213,00 \text{ €/a}$ Ergibt eine steuerliche Entlastung von $3.213,00 \text{ €/a} * 10 \text{ Jahre}$	<b>32.130,00 €</b>
<hr/>	
<b>Gesamtersparnis (15.000,00 € + 32.130,00 €)</b>	<b>47.130,00 €</b>
Tatsächliche Investition:	52.870,00 €

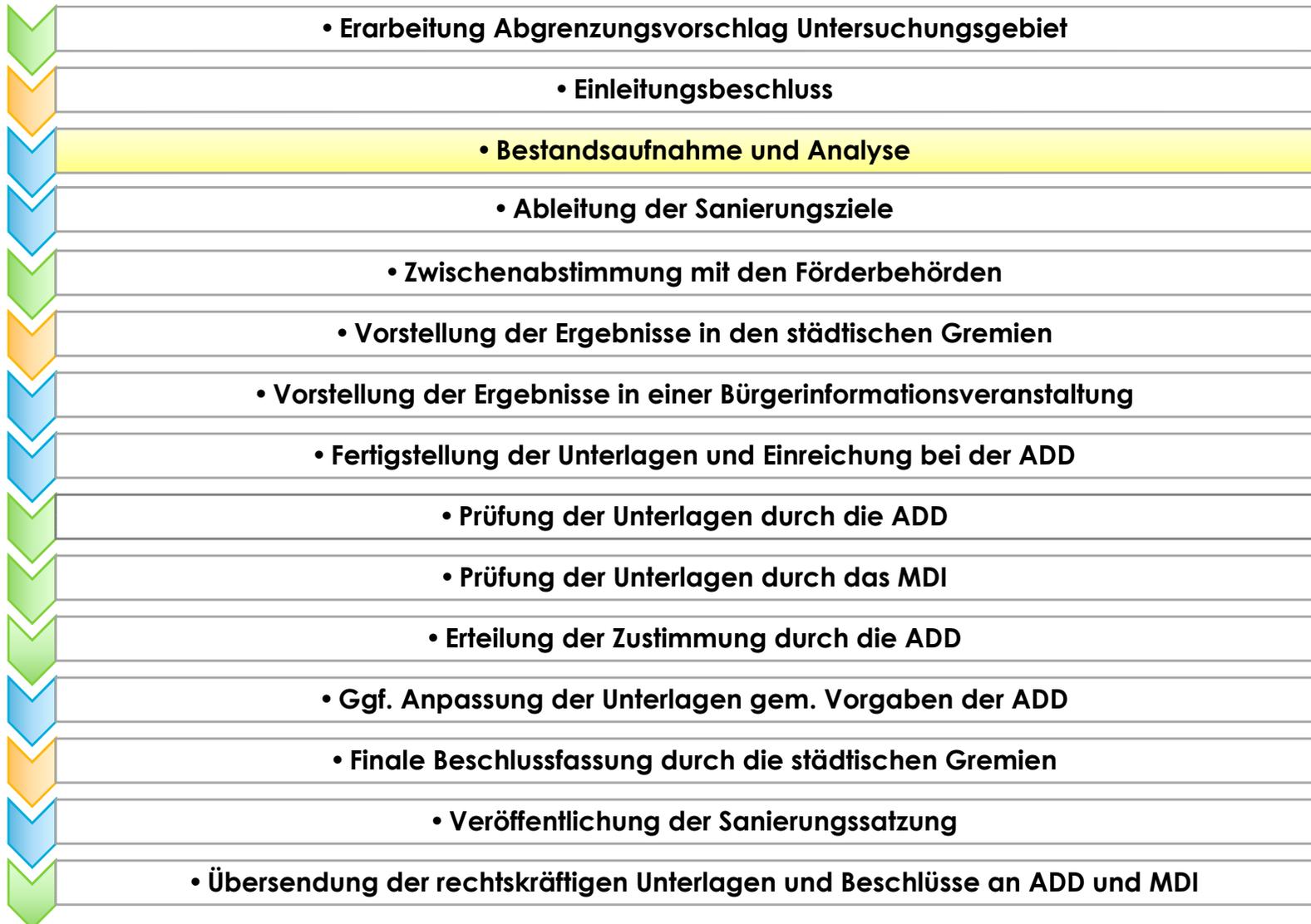


## Zuschuss und steuerliche Abschreibung

### Weitere wichtige Aspekte:

- **Ob und in welchem Umfang ein Zuschuss und auch die steuerlich erhöhte Abschreibung möglich sind, hängt immer vom jeweiligen Einzelfall ab.**
- **Grundvoraussetzung ist immer der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vor Beginn der Sanierungsarbeiten, in der Art und Umfang der Maßnahmen sowie die Förderhöhe und Fördervoraussetzungen geregelt sind.**
- **Auf den Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung besteht kein Rechtsanspruch.**
- **Die Sanierungssatzung muss vor dem Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung rechtskräftig geworden sein.**

# Verfahrensschritte





Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit

# Termine Arbeitsgruppensitzungen



- |           |                   |  |
|-----------|-------------------|--|
| <b>MI</b> | <b>12.02.2020</b> | <b>Wohnen und Leben in der Innenstadt –<br/>Stadtgestalt, Ambiente, Grün und Freiraum</b><br>(ab 19:00 Uhr im Dathenushaus, Kanalstraße 4) |
| <b>DO</b> | <b>20.02.2020</b> | <b>gewerblicher Handel, Dienstleistungen,<br/>Gastronomie, Handwerk und Kultur</b><br>(ab 19:00 Uhr im Dathenushaus, Kanalstraße 4)        |
| <b>MI</b> | <b>26.02.2020</b> | <b>Verkehr und Mobilität</b><br>(ab 19:00 Uhr im Dathenushaus, Kanalstraße 4)  |
| <b>DI</b> | <b>03.03.2020</b> | <b>Präsentation der Ergebnisse der<br/>Arbeitsgruppensitzungen</b><br>(ab 19:00 Uhr im Congress-Forum)                                     |