



Bad Kreuznach

Bürgerveranstaltung

Vorbereitende Untersuchungen
„Pariser Viertel“
Städtebaulicher Abschlussbericht
Vorteile privater Modernisierungen

27.05.2024

Planungsbüro



Deubert

Voraussetzungen für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

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

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

1. Vorhandensein von städtebaulichen Missständen nach § 136 BauGB

Die Missstände werden unterschieden in:

Funktionsschwächen

Missstände 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

Missstände 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.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

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.

„Vorbereitende Untersuchungen“ §§ 136/141 ff. BauGB

**1.
Bestandsaufnahme**

Misstände (§ 136 BauGB)
Funktions- und Substanzschwächen
Bauliche Schwächen
Nutzungen, Verkehr, Freianlagen, baulicher Zustand
Darstellen der Problemfelder

**2.
Analyse**

Auswertung Misstände
Lösungsansätze erarbeiten
Herausarbeiten der Gebietskulisse
Planungsansätze

**3.
Leitbildentwicklung u. Handlungsfelder
Bürgerbeteiligungs-Prozess**

Beteiligungsprozess
Bürger
Erarbeiten der Entwicklungsziele

**4.
Rahmenplan, Konzeptfassung**

Ausarbeitung der Plandaten:
Stadtgestalt
Nutzungen
Freiraum
Sozialdaten
Verkehr

Abstimmungsphase:

Bürger – Stadtrat – Behörden

Abschlussbericht

Umsetzungsphase

Abschlussbericht

- Die Gemeinde hat vor der Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit einer Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Abschlussbericht

Inhalte eines ISEK's

Nahversorgung



Naherholung



Stadtbild



Verkehr

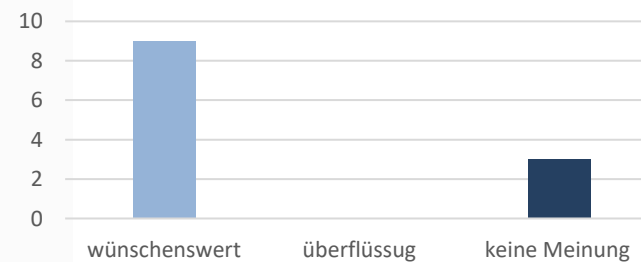


Jung und Alt



Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Wie beurteilen Sie eine Sanierung Ihrer Wohnumgebung?



27.05.2024



Untersuchungsgebiet – Übersicht



Untersuchungsgebiet – Zustand



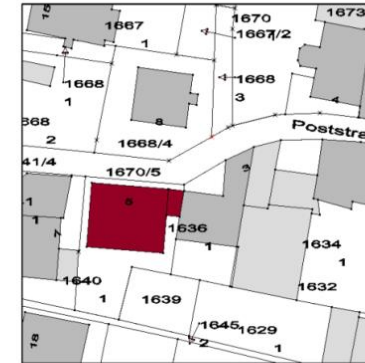
Gebäudezustand		
	Anzahl	Anteil in %
Hoher Sanierungsbedarf	62	47,69%
Mittlerer Sanierungsbedarf	47	36,15%
Geringer Sanierungsbedarf	19	14,62%
Kein Sanierungsbedarf	3	2,31%
Gesamt	130	100,0%

Gebäudenutzung		
	Anzahl	Anteil in %
Wohnen	98	75,38
Dienstleistung	8	6,15
Gewerbe	1	0,77
Einzelhandel	2	1,54
Gastronomie	8	6,15
Öffentlichkeit	6	4,62
Leerstand	7	5,38
Gesamt	130	100,00

Datenblatt

Gemeinde Musterhausen – Untersuchungsgebiet „Ortskern Musterhausen“

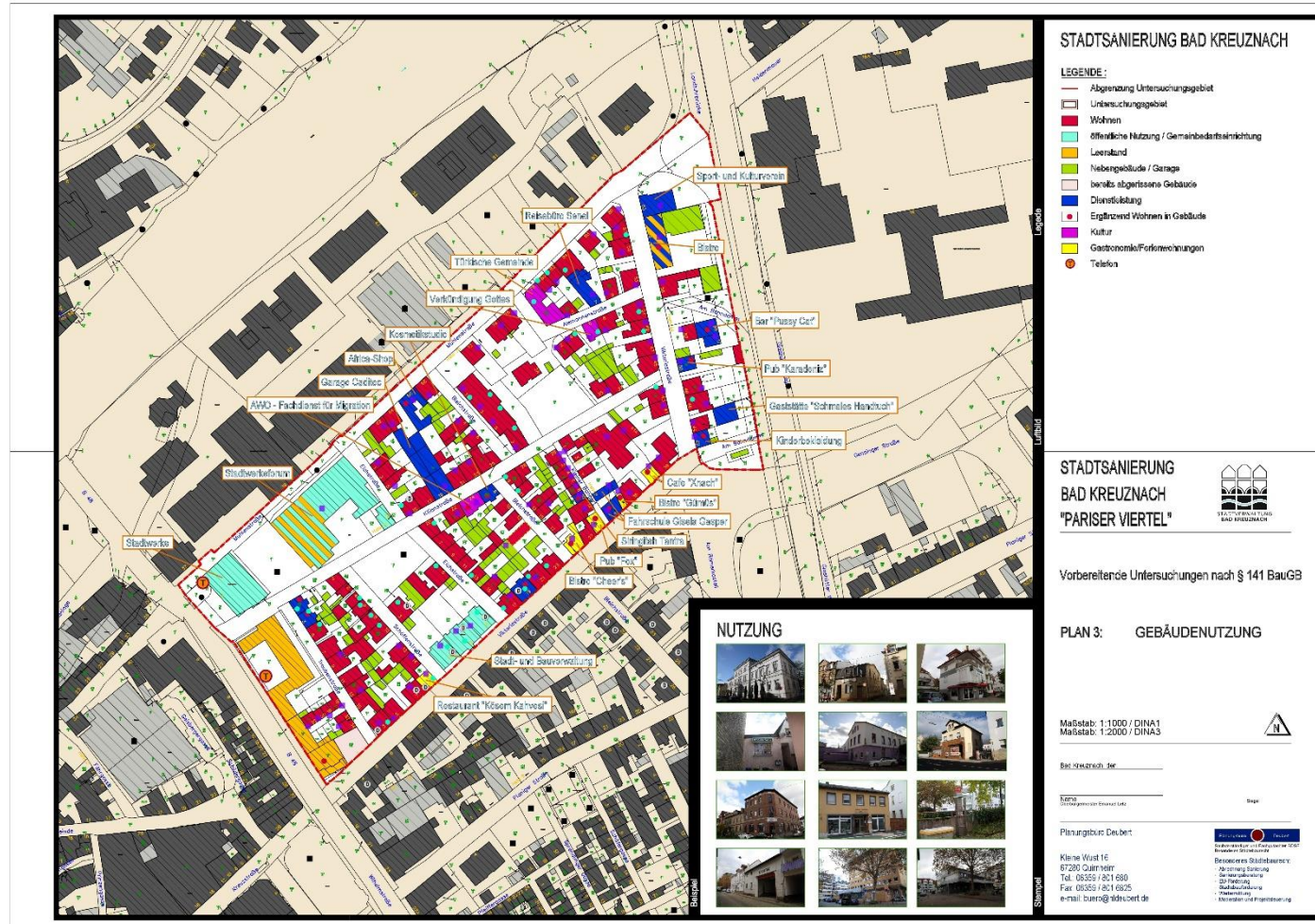
Poststraße 5



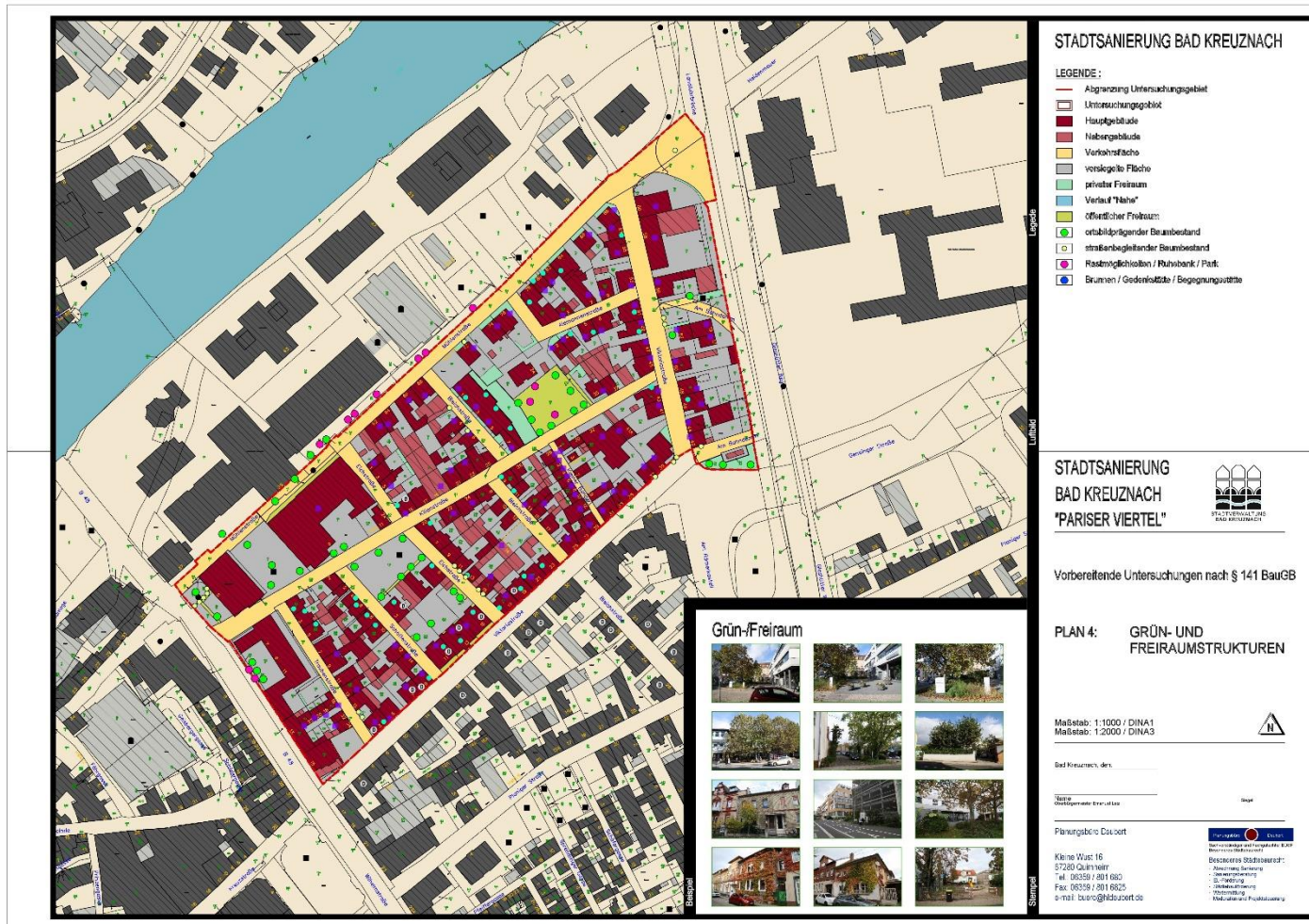
Straße	Poststraße		
Hausnummer	5	Parzellennummer	1640 / 1
Geschosse	2 + D		
Sanierungsbedarf	Hoch		
Nebengebäude	Garage		
Gestaltungsmängel	Fassade		
Dachform	Satteldach		
Gebäudenutzung	Wohnhaus		
Freiraum	Garten, Hof		
Verkehr	Anliegerverkehr		
Sonstiges	Gestaltungsmängel (u.a.) Kabel auf Putz, Denkmalschutz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

27.05.2024

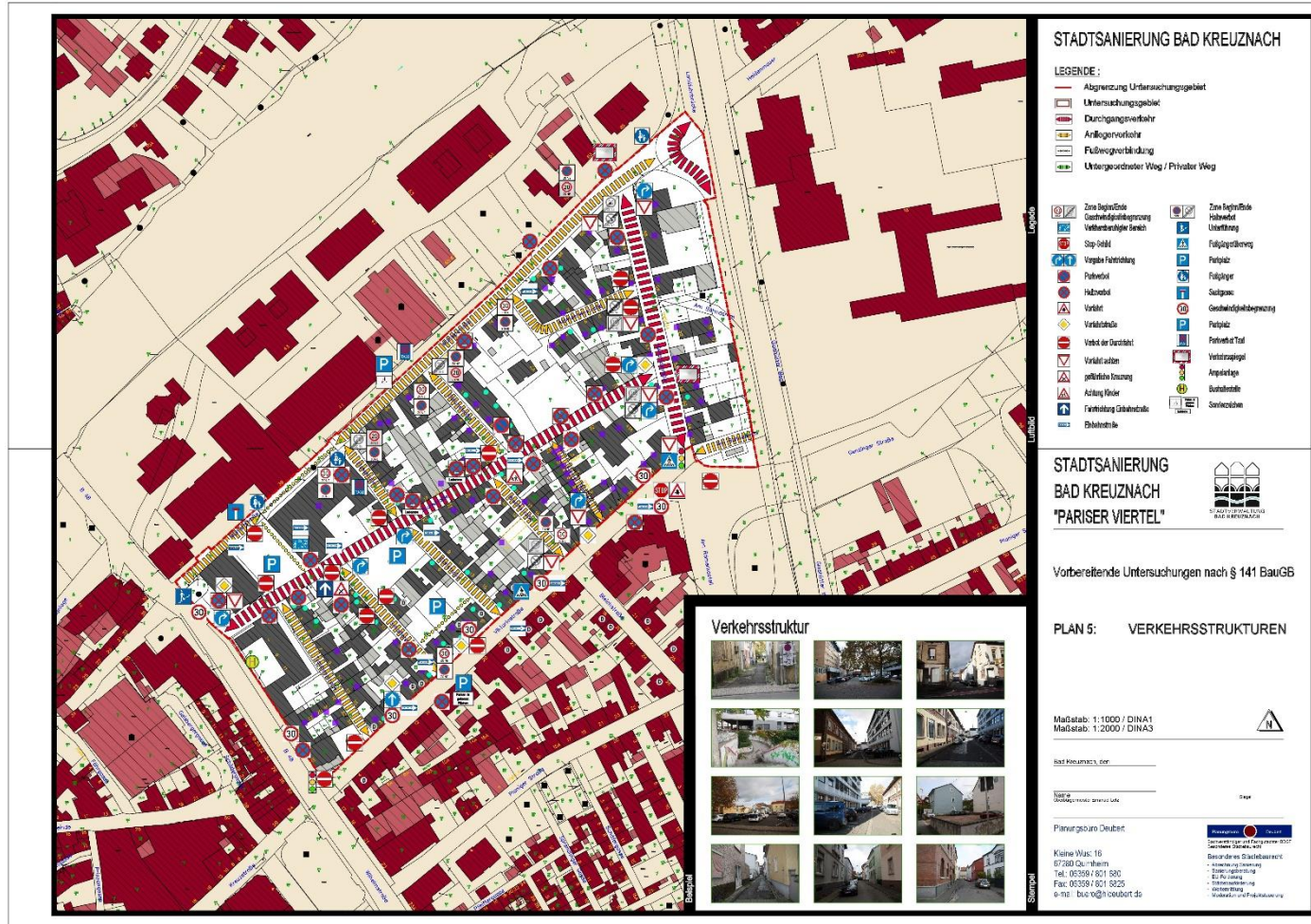
Untersuchungsgebiet – Nutzen



Untersuchungsgebiet – Grünflächen



Untersuchungsgebiet – Verkehr



Bürgerbeteiligung

Auftaktveranstaltung

02.11.2023



Fragebogenaktion

4 Wochen



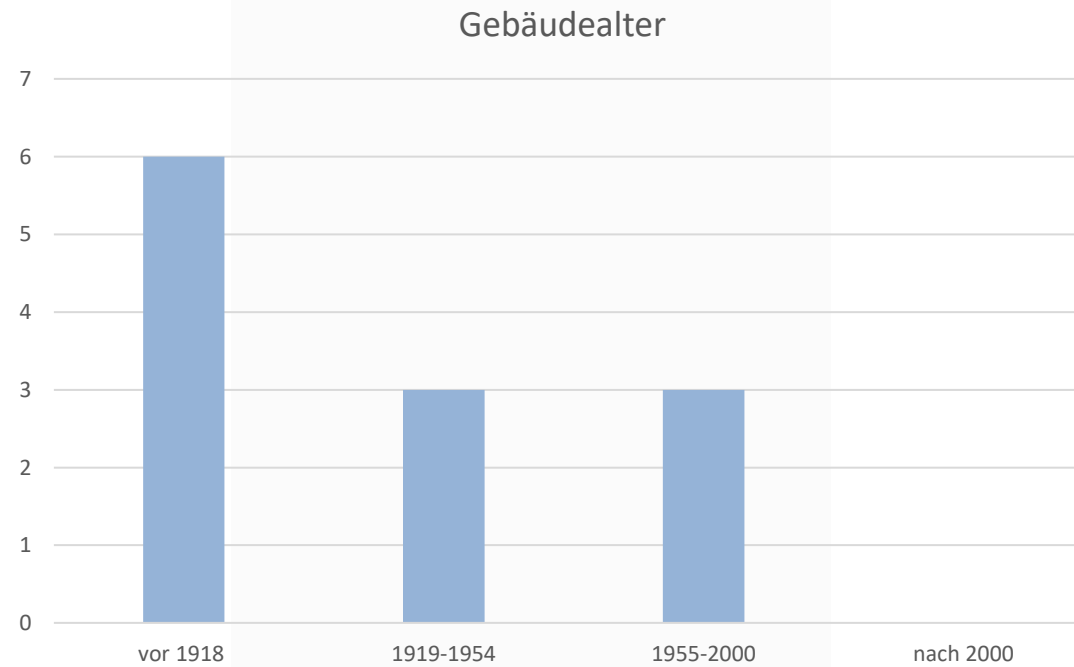
Abschlussveranstaltung

27.05.2024

27.05.2024

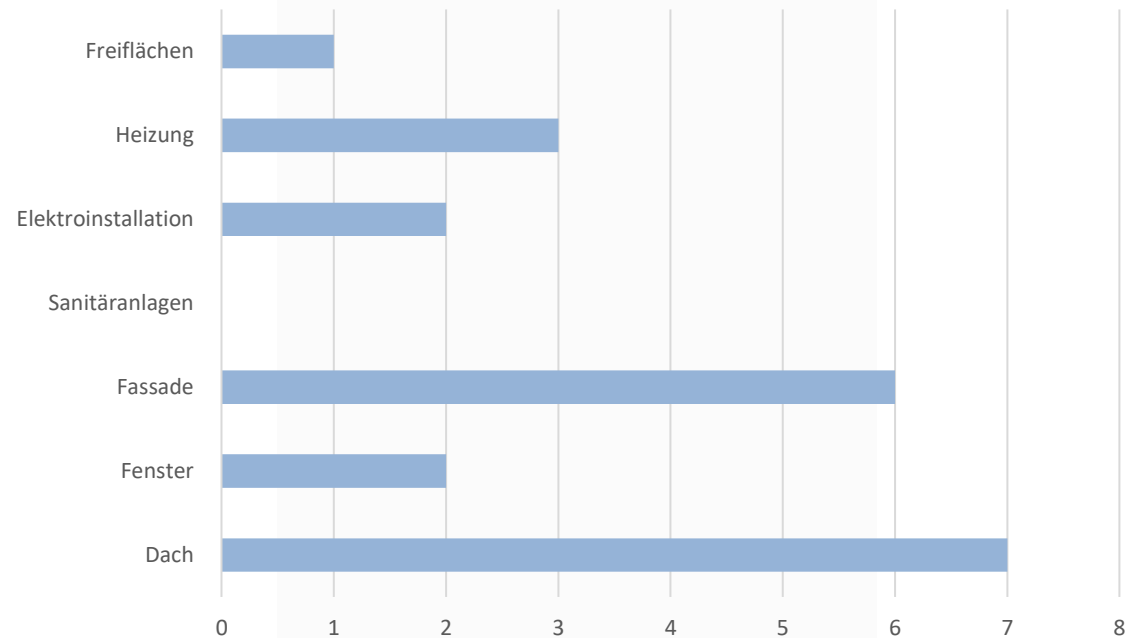


Fragebogenaktion

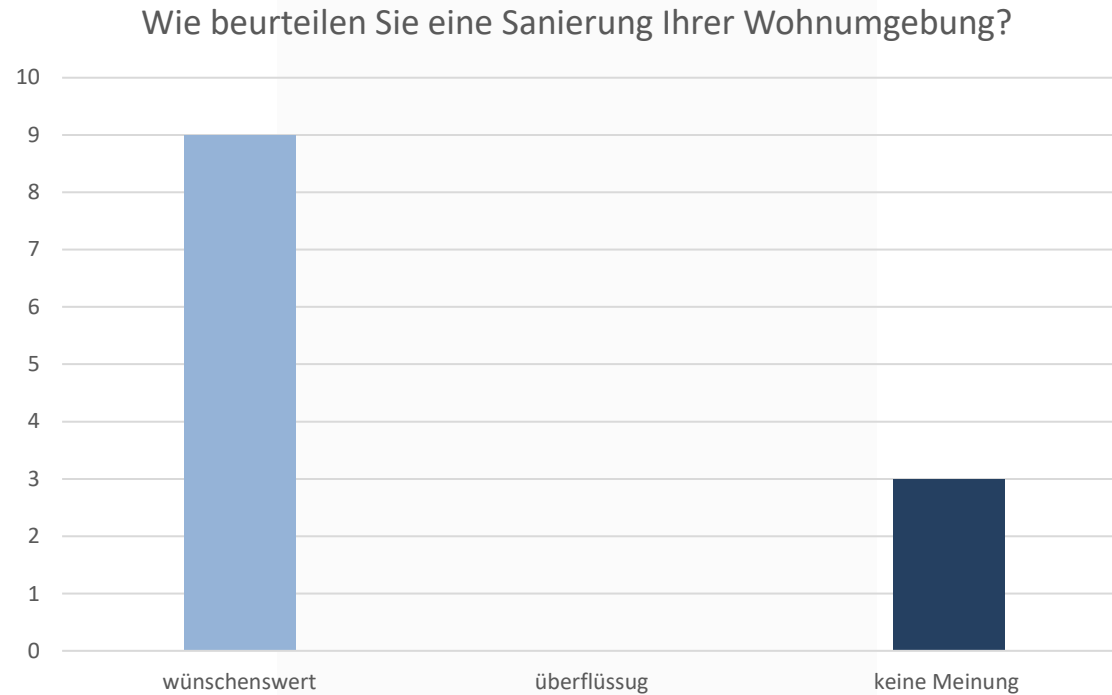


Fragebogenaktion

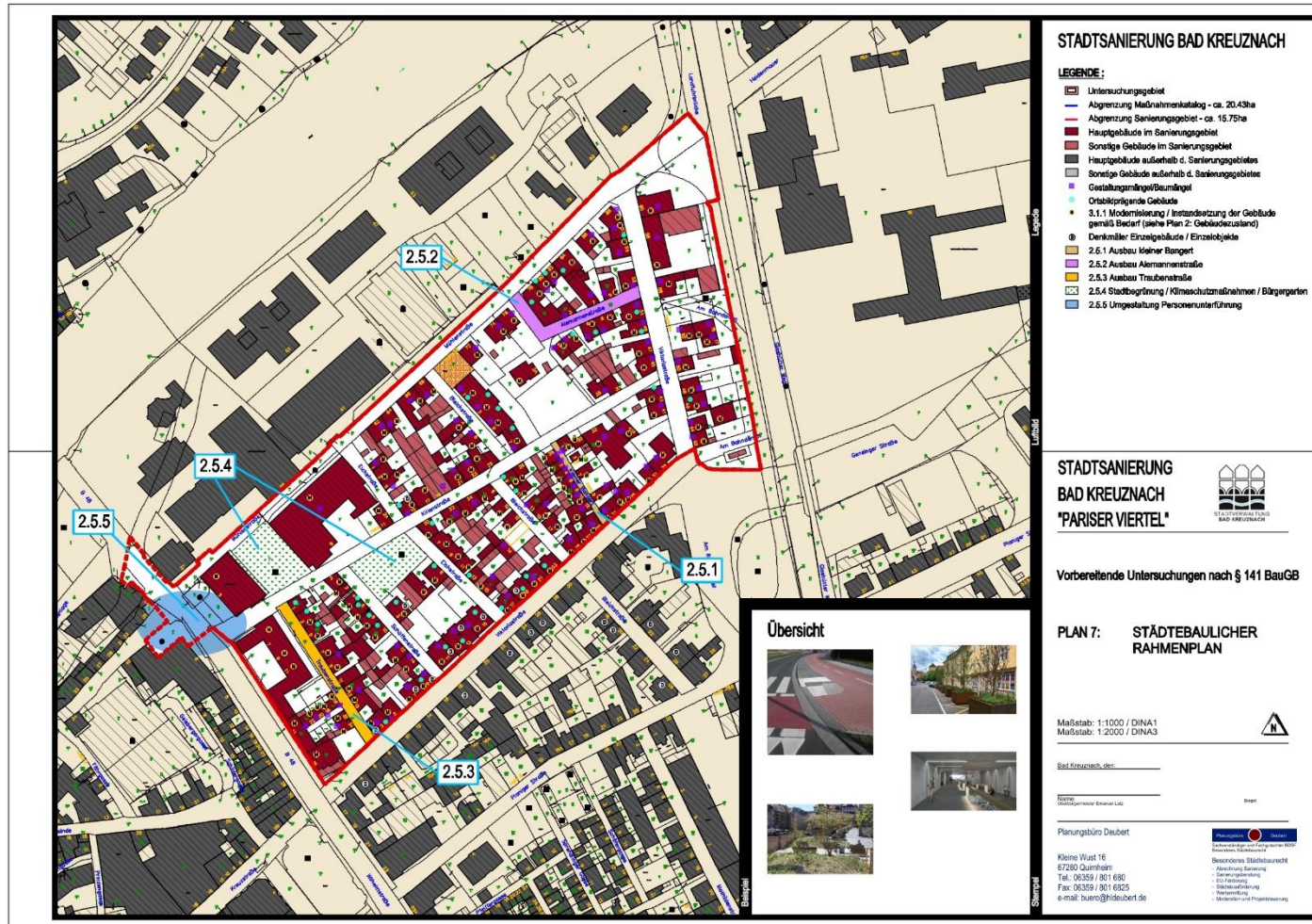
Welche Bereiche sind besonders renovierungsbedürftig?



Fragebogenaktion



Rahmenplan



Positive Beispiele für Barrierefreiheit im Stadtkern



Positive Beispiele für Platz- und Straßenbegrünung



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

- 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 27%



Abschreibung nach § 7 h EstG (Vermietetes Objekt)

Gesamtinvestition (**angenommener Steuersatz: 27 %**)

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 27 %

$9.000,00 \text{ €/a} * 27 \% = 2.430,00 \text{ €/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $2.430,00 \text{ €} * 8 \text{ Jahre} = 19.440,00 \text{ €}$

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

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

Angenommen ein Steuersatz von 27 %

$7.000,00 \text{ €/a} * 27 \% = 1.890,00 \text{ €/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $1.890,00 \text{ €} * 4 \text{ Jahre} = 7.560,00 \text{ €}$

Gesamtsteuerersparnis 27.000,00 €

Tatsächliche Investition: 73.000,00 €

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 27%



Steuerliche Abschreibung nach § 10f EStG (Eigengenutztes Objekt)

angenommener Steuersatz: 27 %

Gesamtinvestition	100.000,00 €
Abschreibung in den ersten 10 Jahren 9 v.H.	
$100.000,00 \text{ €} * 9 \% =$	9.000,00 €/a
Angenommen ein Steuersatz von 27 %	
$9.000,00 \text{ €/a} * 27 \% =$	2.430,00 €/a
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $2.430,00 \text{ €} * 10 \text{ Jahre} =$	24.300,00 €
Gesamtsteuerersparnis	24.300,00 €
Tatsächliche Investition:	75.700,00 €

Steuerliche Abschreibung nach § 7h EStG

- Grundlage für die Bescheinigung der Stadt, die für die Vorlage beim Finanzamt benötigt wird, ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem privaten Eigentümer (§177 BauGB).
- Die Modernisierungsvereinbarung regelt die Art und den Umfang der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme und enthält die Angabe über die voraussichtlich entstehenden Modernisierungskosten. Grundlage hierfür können die Kostenberechnung des Architekten oder ggf. Kostenvoranschläge von Firmen sein.
- Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten reicht der Bauherr (Eigentümer) die gesammelten Rechnungen bei der Stadt ein.
- Die Stadt prüft diese Rechnungen und stellt danach eine Bescheinigung aus.

Bescheinigung nach § 7 h EstG

Bescheinigung

gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a und 52 Abs. 21 Satz 6 Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen

Rechnungsaufstellung
Originalrechnungen (Schlussrechnungen)Sehr geehrte Frau [REDACTED],
sehr geehrter Herr [REDACTED],

Die Ortsgemeinde [REDACTED] bestätigt, dass das Gebäude der

Eigentümer: [REDACTED]
Ort: [REDACTED]
Straße: [REDACTED]
Flurstück: [REDACTED] in einem durch Sanierungssatzung der Ortsgemeinde [REDACTED] vom 13.07.2006 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet [REDACTED] gelegen ist.

-
- in einem durch
-
- am..... rechtsverbindlich gewordene Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 53 StBauFG
-
- gemeindliche Satzung nach § 165 Abs. 6 BauGB
-
- gemeindliche Satzung nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG vom _____

An dem Gebäude sind durchgeführt worden:

-
- Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB
-
-
- Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB
-
-
- Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen seiner
-
-
- geschichtlichen,
-
-
- künstlerischen oder
-
-
- städtebaulichen

Bedeutung erhaltenswert ist.

Der Durchführung der Maßnahmen lag zugrunde:

-
- Modernisierungsgebot vom
-
- Instandsetzungsgebot vom
-
-
- eine Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Ortsgemeinde [REDACTED] vom 08.10.2021

Die hieran in der Zeit von Oktober 2021 bis November 2023 durchgeführten Maßnahmen [REDACTED] haben zu Aufwendungen von 388.612,92 € einschließlich/ohne Umsatzsteuer geführt.

Die Aufwendungen sind in dem anliegenden Verzeichnis der Kosten, das Bestandteil der Bescheinigung ist, gekennzeichnet. Die Kosten sind durch die Originalrechnungen nachgewiesen worden. Die Baumaßnahmen wurden vor Beginn mit der Ortsgemeinde [REDACTED] abgestimmt.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die

Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Absatz 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

 Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren und/oder Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbssteuer sowie weitere Anschaffungskosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen. Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren und/oder Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbssteuer sowie weitere Anschaffungskosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.

Für die durchgeführte Baumaßnahme _____ (konkrete Baumaßnahme/Beschreibung der Maßnahme) wurden aus öffentlichen Mitteln

 Zuschüsse von insgesamt € _____ gewährt, mit Vertrag vom: davon wurden bewilligt € _____ am (Anschreiben VG) _____, ausgezahlt € _____ am _____ bewilligt. keine Zuschüsse gewährt.

Werden solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, wird diese entsprechend geändert und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon gemacht. Im Übrigen bleibt der Empfänger verpflichtet, für die Maßnahme vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlicher Kasse in seiner Steuererklärung der Finanzbehörde anzugeben, da sie zu einer Minderung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen führt.

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen sind Gemeinkosten für

-
- angeschaffte Werkzeuge, Maschinen, Geräte
-
-
- mit dem eigenen PKW durchgeführte Fahrten
-
-
- Reisekosten (Verpflegungsaufwand)
-
-
- Bewirtungskosten (Richtfest)

entstanden. Diese Kosten sind dem Grunde nach den begünstigten Kosten zuzurechnen, in der bescheinigten Summe jedoch nicht enthalten, weil sie besonderen steuerlichen Anrechnungsvorschriften unterliegen. In welcher Höhe diese Kosten steuerlich zu berücksichtigen sind, ist vom Finanzamt zu prüfen. Die Positionen sind in der Rechnungsaufstellung mit dem Vermerk „vom Finanzamt zu prüfen“ gekennzeichnet.

 Es liegt eine Nutzungserweiterung oder Umnutzung vor. Aus folgenden Gründen ist sie ausnahmsweise förderfähig (vgl. Tz. 3.2. der Bescheinigungsrichtlinien):

Ergänzende Bemerkungen:

Die Maßnahme ist abgeschlossen.
Diese Bescheinigung dient zur Vorlage bei der Finanzbehörde (und ist gebührenpflichtig).

Im Auftrag für die Ortsgemeinde [REDACTED]

(Siegel)

Beispiele gelungener privater Modernisierungen

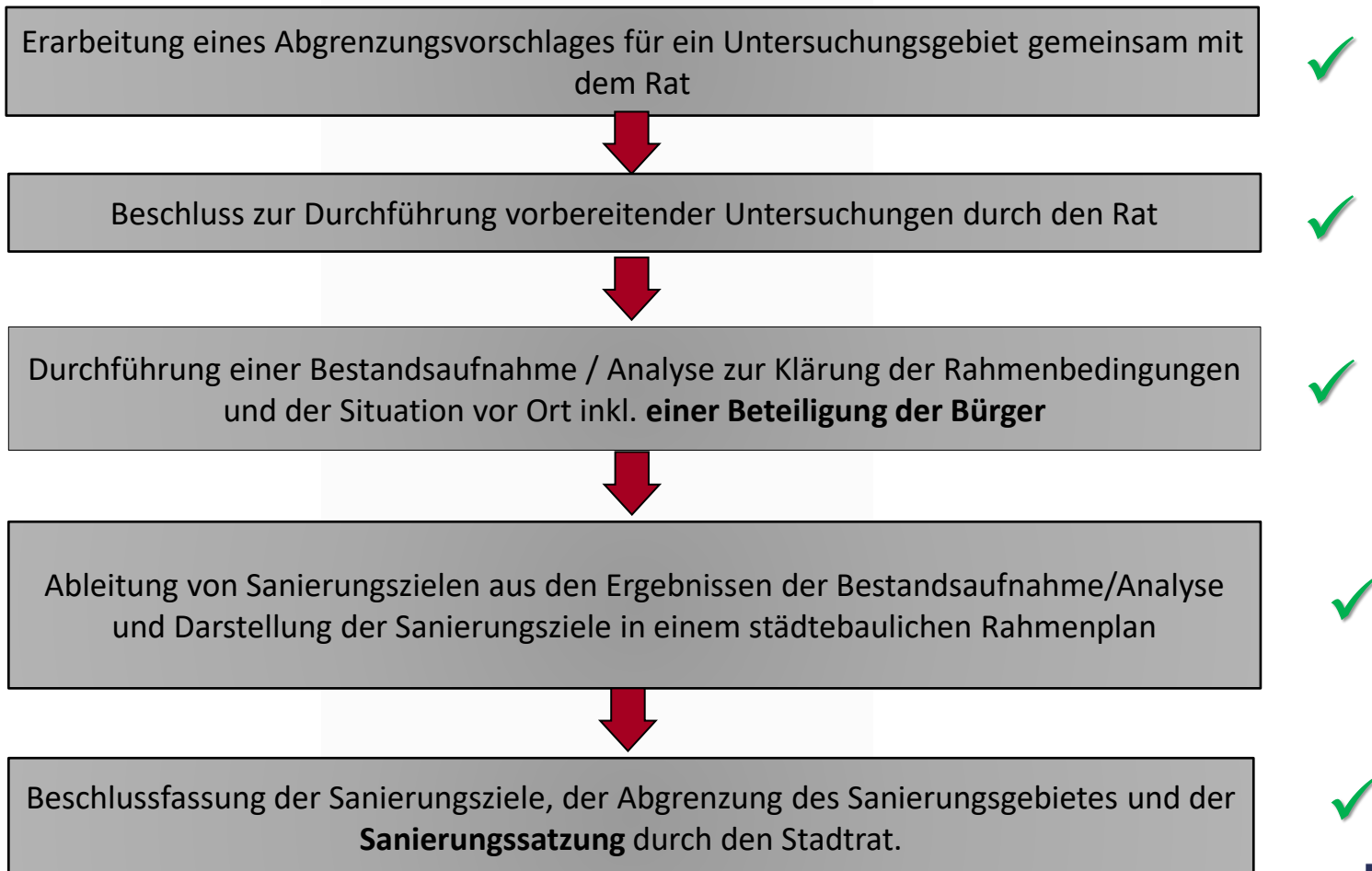
Vorher



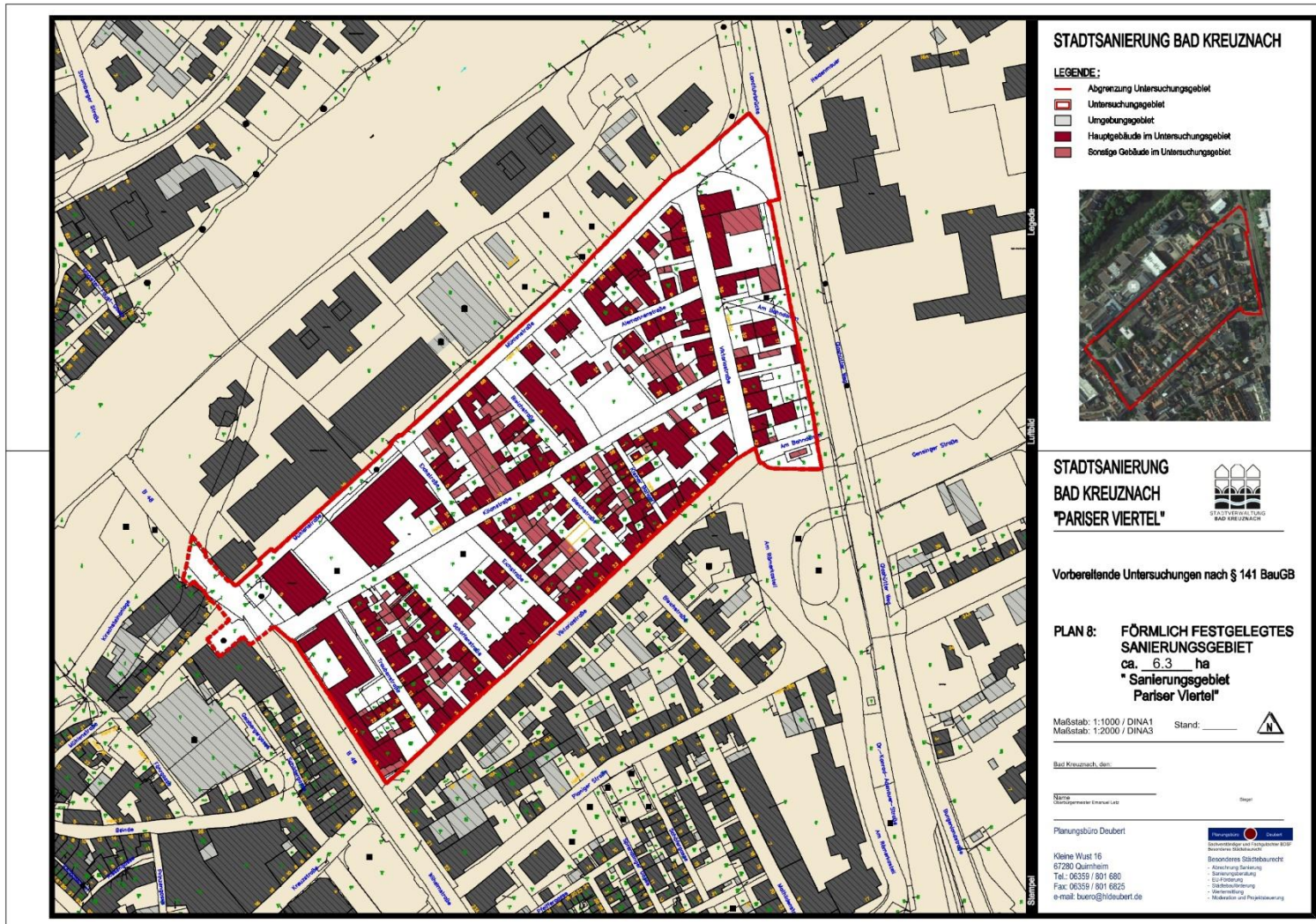
Nachher



Weiteres Vorgehen



Sanierungsgebiet „Pariser Viertel“



27.05.2024



Vielen Dank!

FRAGEN?