



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN (VU) NACH § 141 BAUGB GELDERSHEIM

Abschlussveranstaltung
am 09.04.2024 im Fränkischen Hof Geldersheim

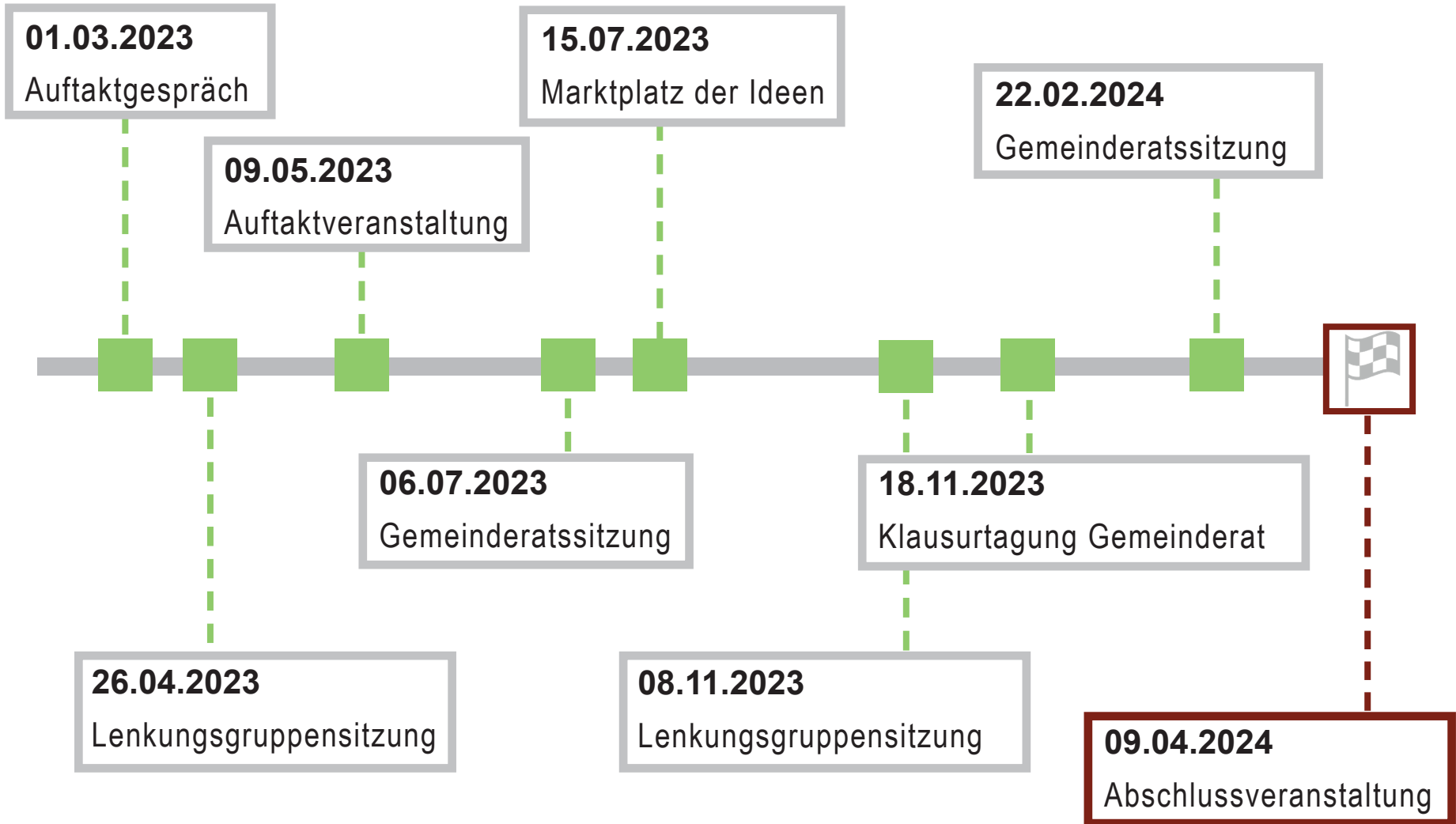
referentinnen und referenten:
joachim perleth | architekt, stadtplaner
christiane wichmann | architektin, stadtplanerin
leonie kuhn | m.sc. stadt- und raumplanung

architektur + ingenieurbüro  perleth

WAS SIE HEUTE ERWARTET...

- Rückblick Planungsprozess
- Vorstellung des ISEK
- Aufklärung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

ZEITPLAN UND ARBEITSSCHRITTE



BÜRGERBETEILIGUNG

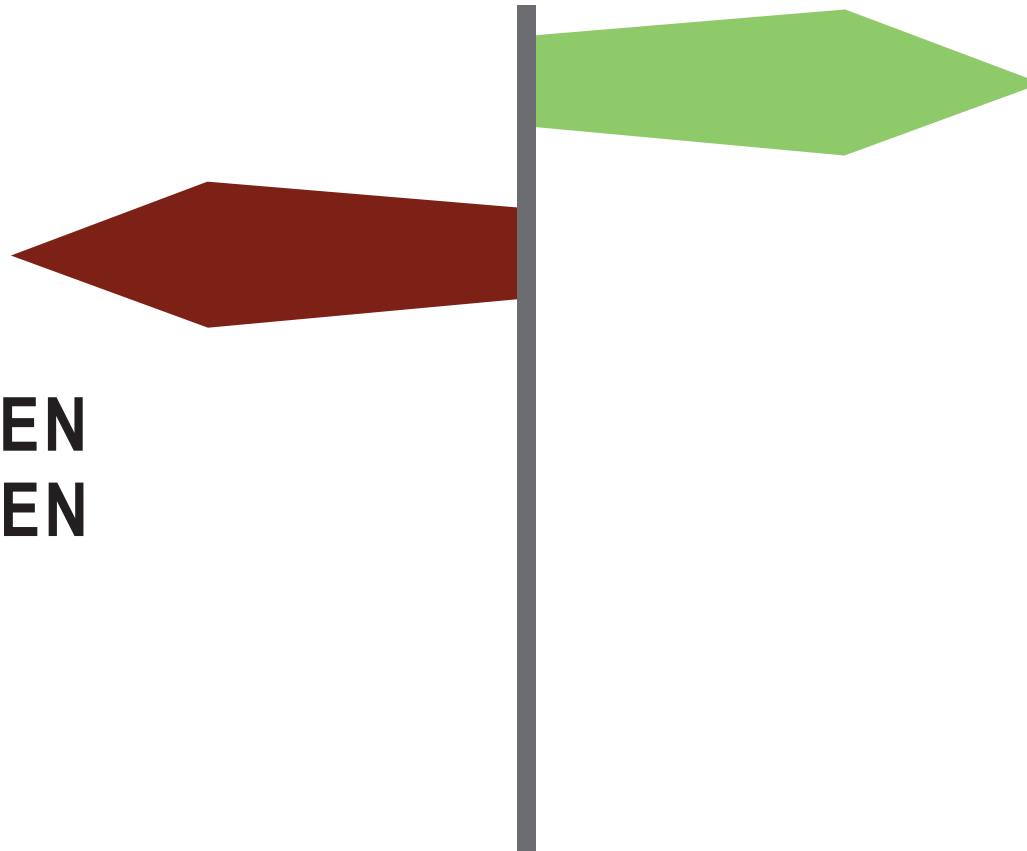
Auftaktveranstaltung | 09.05.2023



BEWERTUNG...

**STÄRKEN
UND POTENZIALE**

**SCHWÄCHEN
UND RISIKEN**



BEWERTUNG - STÄRKEN UND POTENZIALE

LEGENDE

-  Entwicklungsgebiet Conn Barracks
-  Naturnahe Strukturen / Gehölz
-  Straßenbegleitgrün
-  Zentrale Plätze
-  Baulücke
-  Denkmal Gebäude
-  Erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude
-  Grünstrukturen am Biegenbach
-  Autobahn A71
-  Wichtige Fußwegeverbindungen
-  Nähe zur Autobahn und Oberzentren
-  Bodendenkmal
-  Denkmalgeschützte Mauer
-  Untersuchungsgebiet



BEWERTUNG - SCHWÄCHEN UND RISIKEN

LEGENDE

-  Großflächiges Gewerbe in Wohngebiet
-  Straßen mit mangelhaftem Zustand und fehlenden Gehwegen
-  Großflächig versiegelte Flächen
-  Gebäude in schlechtem Zustand
-  Gebäude in ruinösem Zustand
-  Baulücke
-  Ortsbildstörendes Gebäude
-  Mangelhafte Radverbindung
-  Hohes und störendes Verkehrsaufkommen
-  Gefahrenstellen im Verkehr
-  Fehlender Parkraum
-  Untersuchungsgebiet



LEITBILD „GELDERSHEIM 2040“



ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNG

- Bewahrung des **städtebaulichen Erbes** und des Ortsbildes
- **Anpassung** der Ortsstruktur an die **aktuellen Herausforderungen**
- **Nachverdichtung** durch Umbaumaßnahmen
- Gezielte **Entkernung** bzw. Rückbau von nicht erhaltenswerten Gebäuden
- Verbesserung der **Wohnbedingungen**, Stärkung innerörtlicher Wohnfunktion
- **Gestalterische Aufwertung** der öffentlichen Straßen, **Grün-** und **Freiflächen**
- **Behebung** von städtebaulichen **Misständen**
- **Innenentwicklung** vor Außenentwicklung



MASSNAHMENPLAN

LEGENDE

- Baumaßnahmen
- Neuordnungskonzept
- Nutzungskonzept
- Integrierte Quartierskonzepte
- Straßensanierung
- Straßensanierung Gassen
- Neuordnung Stellplätze
- Radwegenetz
- Grünordnungsmaßnahme
- Entwicklung Conn Barracks
- Wegeverbindung ausbauen
- Grenze des Sanierungsgebietes "Altort Geldersheim" (in Kraft getreten am



MASSNAHMEN

Unterstützung



02 Gestaltungssatzung

Erstellung einer Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet zur Schaffung von Anreizen für private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Ergänzung durch ein Gestaltungshandbuch

03 Sanierungsbegleitende Beratungen

für die Kommune sowie Bürgerinnen und Bürger im Ortskern

04 Kommunales Förderprogramm

in Verbindung mit der Gestaltungssatzung
für die Durchführung privater Baumaßnahmen im Ortskern

MASSNAHMEN

Nutzungskonzepte



11 Nutzungskonzept „Fränkischer Hof“

Zukunftsfähiges Nutzungskonzept als ein Mehrgenerationenhaus mit sozialen Nutzungen zur Begegnung und Integration

13 Lebendiger Marktplatz

Nutzungskonzepte zur Verringerung der leerstehenden Erdgeschosse um den Marktplatz

16 Alter Bauhof

Rahmenplan bzw. Nutzungskonzept nach Umzug des Bauhofes, ggf. zur Schaffung von barrierefreien Mehrgenerationenwohnformen

18 Nachnutzungskonzept Alten- und Pflegeheim St. Martin

MASSNAHMEN

Sanierung öffentlicher Gebäude



12 Schützengarten

Energetische Sanierung unter Beibehalt der Nutzung als „Haus der Vereine“ sowie Neugestaltung der Außenanlagen

14 Rathaus

Machbarkeitsstudie mit Sanierungskonzept für einen barrierefreien Umbau und eine energetische Sanierung

17 Lagerhaus

Sanierung des Lagerhauses unter Beibehaltung der Nutzung

MASSNAHMEN

Frei- und Grünflächen



20 Freifläche Gartenstraße

Auflösung der Kleingartenanlage (langfristig) zur Schaffung einer naturnahen, öffentlichen Grünanlage mit Renaturierung des Biegenbachs

21 Grüne Lunge am Biegenbach

Begehbar machen des Baches;
Neuordnung der Parkplätze südlich der Schweinfurter Straße;
Langfristige Aufwertung der Kleingärten als öffentlicher Aufenthaltsbereich

22 Mehrgenerationenpfad

Stationen zu Bewegung und Sport zwischen Sportplatz und Fichtenwäldchen

26 Umfeld Sportplatz und Festplatz

Schaffung von Freizeitangeboten für Dorfjugend;
Gestaltung des Containerstellplatzes; Eingrünung des Festplatzes

MASSNAHMEN

Straßen



28 Radverkehrsnetz

Sichere Fahrradabstellmöglichkeiten und Fahrradreparatur-Säule, Verbesserung des Radweges nach Schweinfurt

31 Würzburger Straße

Sanierung und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Würzburger Straße und Kreuzung mit Schweinfurter Straße, Erneuerung der sanierungsbedürftigen Unterführung

30-36 Sanierung bzw. Aufwertung und Neugestaltung der Straßen mit Neuordnung der Parkplätze, barrierefreiem Ausbau und Straßenraumbegrünung

→ Untertorstraße, Zürich, Lange Gasse, Am Biegenbach, Gassen

**SANIERUNGSGEBIET
„ALTORT GELDERSHEIM“
NACH §142 BAUGB**

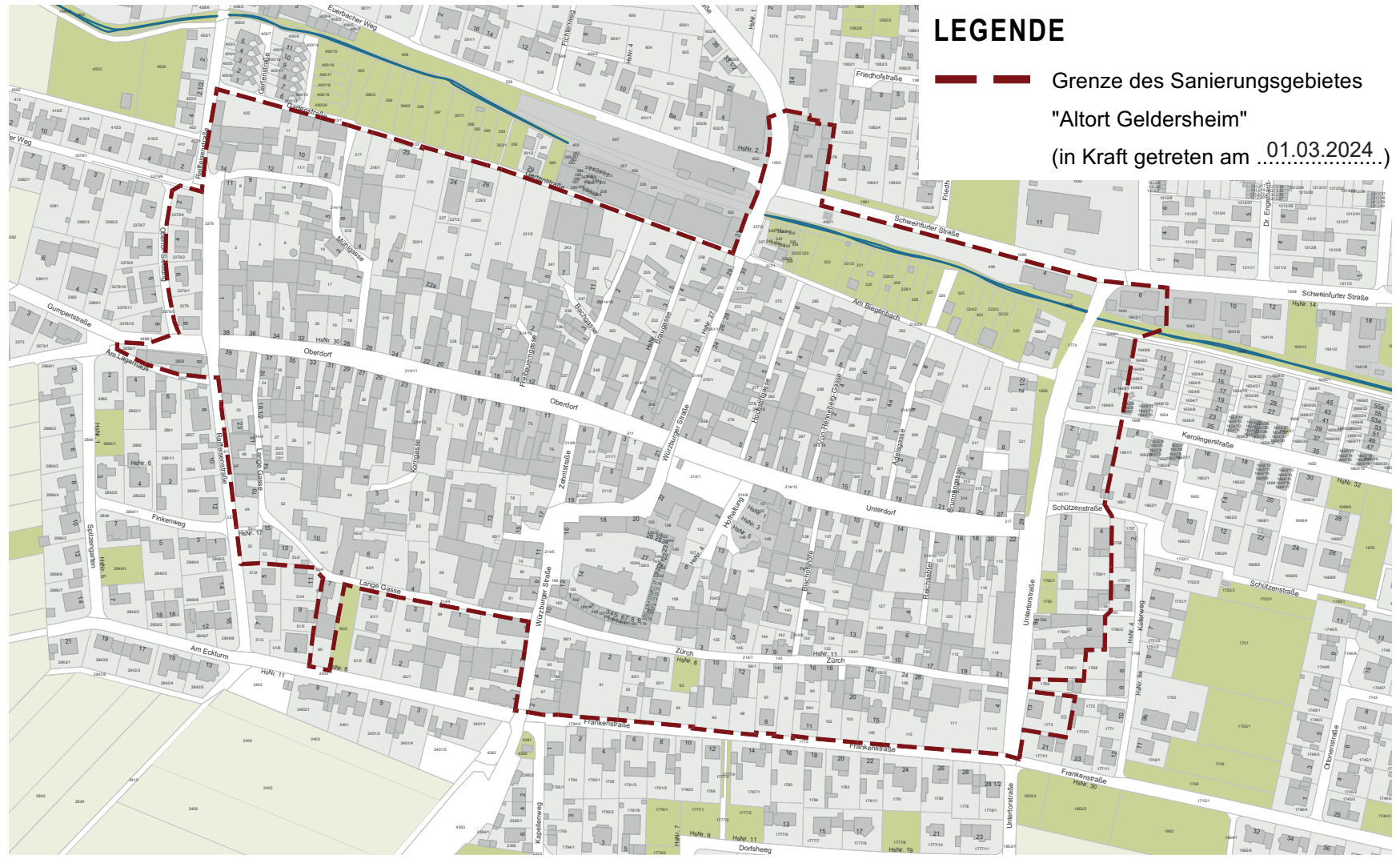
FESTSETZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Die **Vorbereitenden Untersuchungen** sind Grundlage des festzusetzenden Sanierungsgebietes.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass **aufgrund der städtebaulichen Mängel eine Sanierung notwendig** ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

Die **Abgrenzung des Sanierungsgebietes** nach § 142 Abs. 3 BauGB dient der Abgrenzung des Maßnahmenggebietes und ist so zu begrenzen, dass sich die **Sanierung zweckmäßig** durchführen lässt.

SANIERUNGSGEBIET „ALTORT GELDERSHEIM“



SANIERUNGSSATZUNG

Die Gemeinde Geldersheims erlässt gemäß § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt **21,5 ha umfassende Gebiet** wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altort Geldersheim“.

Das **Sanierungsgebiet** umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:2.000 der digitalen Flurkarte vom 06.02.2024 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

SANIERUNGSSATZUNG

Bekanntmachung im Amtsblatt
der Gemeinde Geldersheim am
01.03.2024

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im **vereinfachten Verfahren** durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über **genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.**

§ 4 Sanierungszeitraum

Für die Durchführung der Sanierung wird eine **Frist von 15 Jahren** festgesetzt. Die Frist kann durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Geldersheim verlängert werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

ALLGEMEINES VORKAUFRECHT NACH § 24 BAUGB

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht **der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken** zu (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt.

Der **Verwendungszweck** ist anzugeben und wird im jeweiligen Einzelfall gesondert geprüft.

Die Gemeinde darf das Vorkaufsrecht **nicht zu Vorratszwecken** ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme ausüben.

ALLGEMEINES VORKAUFRECHT NACH § 24 BAUGB

Die Gemeinde als Vorkaufsberechtigte kann durch einseitige Erklärung einen Kaufvertrag mit dem Verkäufer zustande zu bringen,

- zu den **gleichen Bedingungen**, wie sie der Verkäufer mit einem Dritten in einem bereits abgeschlossenen Kaufvertrag vereinbart hat.

Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt **im Ermessen der Gemeinde**. Sie kann ihr Recht ausüben, sie ist aber dazu nicht verpflichtet.

- Ausübungsfrist: **zwei Monate** nach Mitteilung des Kaufvertrags

SANIERUNGSGEBIET

→ Einkommenssteuergesetz § 7h, 10f, 11a

- **Erhöhte steuerliche Absetzung** bei Gebäuden in Sanierungsgebieten nach § 7h EStG
- **Steuerbegünstigungen** für zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten nach § 10f EStG
- **Sonderbehandlung** von Erhaltungsaufwand bei Gebäude in Sanierungsgebieten nach § 11a EStG.

Hinweis:

*Wegen der Besonderheiten des Steuerrechts wird bei Maßnahmen im Sanierungsgebiet eine Beratung durch einen **Steuerberater** oder durch eine vergleichbare Institution dringend empfohlen.*

Änderungen beim EStG sind zu beachten.



§ 7h EStG: ERHÖHTE ABSETZUNG

Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Auszug § 7h EStG: „Bei einem ... Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige ... im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils **bis zu 9 Prozent** und in den folgenden vier Jahren jeweils **bis zu 7 Prozent** der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen...“

Herstellungskosten (**Gebäude dient der Einkünfterzielung**):

- Kosten gekürzt um Zuschüsse von Kommune
- Die Abschreibung beträgt $8 \text{ Jahre} * 9 \% = 72 \% +$
 $4 \text{ Jahre} * 7 \% = 28 \%$
→ **100% der Aufwendungen über 12 Jahre**

Beispielrechnung:

- Anrechenbare Modernisierungskosten 330.000 €
- Abschreibung 1. - 8. Jahr je 29.700 €
9. - 12. Jahr je 23.100 €
- Steuerermäßigung (mittleres Einkommen) bei ~ 30 % ESt i.M.
1. - 8. Jahr je 8.910 € +
9. - 12. Jahr je 6.930 €

→ **Restsumme 251.000 €**

360.000 €

- 10.000 €

SAMPLE

- 99.000 €

251.000 €

§ 10f EStG: STEUERBEGÜNSTIGUNGEN

für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Auszug § 10f EStG: „...Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils **bis zu 9 Prozent** wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen....“

Herstellungskosten (**eigene Wohnzwecke**):

- Kosten gekürzt um Zuschüsse von Kommune
- Die Abschreibung beträgt $10 \text{ Jahre} * 9 \% = 90 \%$

Voraussetzung: Das Gebäude wird im jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder Teile einer Wohnung werden unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen.

Beispielrechnung:

▪ Anrechenbare Erhaltungsaufwendungen	330.000 €	
▪ Abschreibung 10 Jahre je	29.700 €	
▪ Steuerermäßigung (mittleres Einkommen) bei ~ 30 % ESt i.M. 1. - 10. Jahr je	8.910 €	→
		- 89.100 €
	Restsumme	260.900 €

360.000 €

- 10.000 €

SAMPLE

- 89.100 €

260.900 €

§ 11a EStG: SONDERBEHANDLUNG

von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Auszug § 11a EStG: „...Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 BauGB an einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich auf **zwei bis fünf Jahre** gleichmäßig verteilen....“

Erhaltungsaufwendungen (**Gebäude dient Einkünfteerzielung**):

- Herstellungskosten sofort abzugsfähig
oder
- Verteilung der Herstellungskosten auf 2 - 5 Jahre

Beispielrechnung:

▪ Anrechenbare Erhaltungsaufwendungen	65.000 €	
▪ z.B. Abschreibung 5 Jahre je	13.000 €	
▪ Steuerermäßigung (mittleres Einkommen) bei ~ 30 % ESt i.M. 5 Jahre je	3.900 €	→
		- 19.500 €
	Restsumme	45.500 €

65.000 €

SAMPLE

WELCHE AUFWENDUNGEN SIND BESCHEINIGUNGSFÄHIG?

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet, die von der Gemeinde **angeordnet** werden (sehr selten).
- Maßnahmen zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde **verpflichtet** hat und der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen.



MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGS- MASSNAHMEN IM SINNE DES § 177 BAUGB

Maßnahmen dienen den Zielen und Zweck der städtebaulichen **Sanierung** und Entwicklung

... insbesondere dann, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- & Arbeitsverhältnisse entspricht

... oder wenn durch Verschlechterung des Gebäudes

- die bestimmungsmäßige **Nutzung** nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder **Ortsbild** nicht nur unerheblich **beeinträchtigt** oder
- die bauliche Anlage **erneuerungsbedürftig** ist und wegen ihrer Bedeutung **erhalten bleiben** soll.

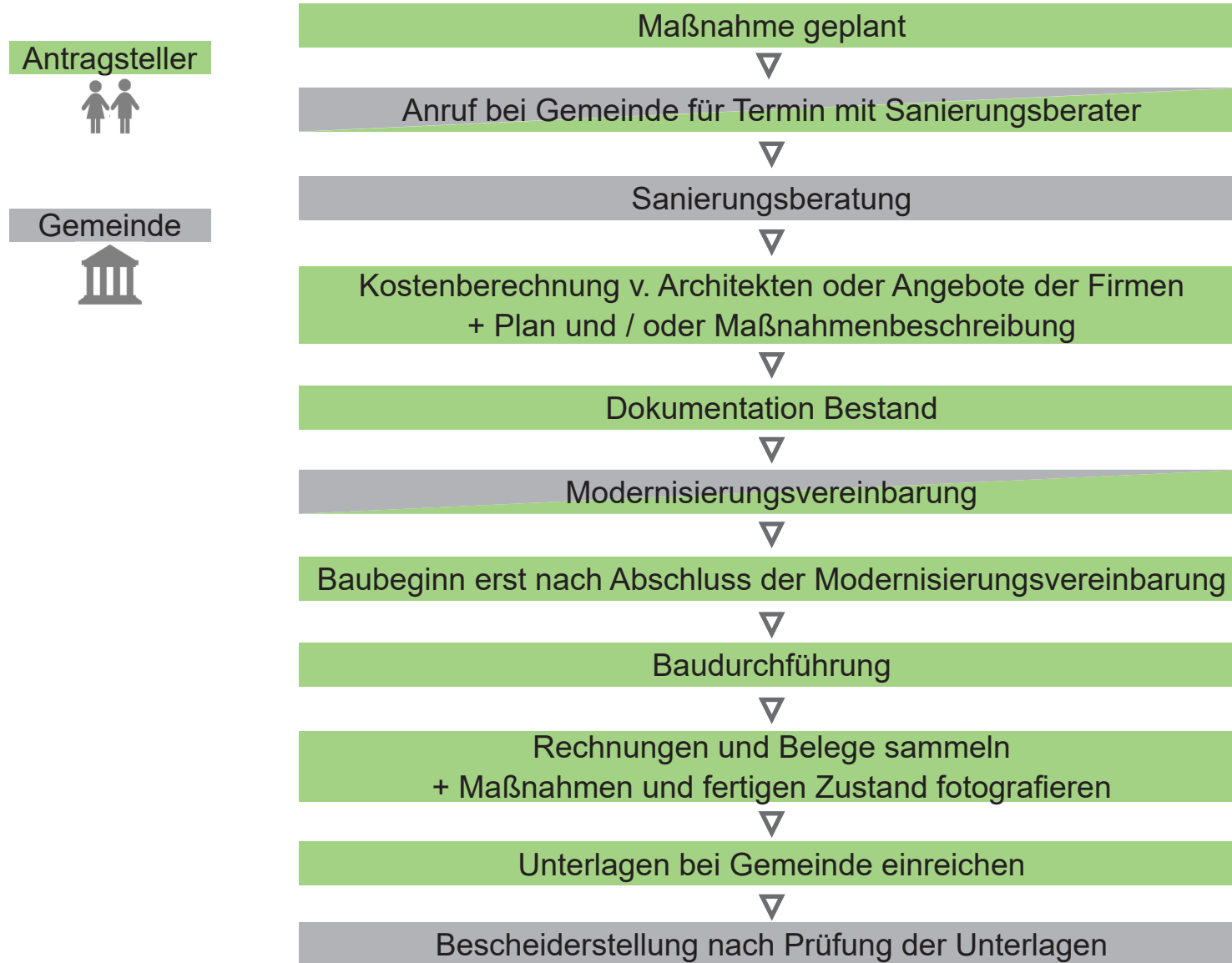
WELCHE AUFWENDUNGEN SIND NICHT BESCHEINIGUNGSFÄHIG?

- Aufwendungen für den **Erwerb** der Immobilie
- Laufende Instandhaltung
- Sogenannte **Luxusmodernisierungen**, Aufzugsanlagen
- **Neubauten** & neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, außer wenn zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz unerlässlich
- Abriss und Wiedererrichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen
- **Ausstattung** / bewegliche Einrichtungsgegenstände etc.
- **Außenanlagen**, Garagen / Carports, Park- und Wäscheplätze
- Leistungen und Arbeiten, die **unentgeltlich** erbracht werden
- Rechnungsempfänger und Eigentümer sind nicht identisch
- ...

VORAUSSETZUNGEN BEI ALLEN...

- Festgelegtes **Sanierungsgebiet** nach § 142 BauGB
- Maßnahmen, die **vor** dem Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung** durchgeführt worden sind, sind grundsätzlich **nicht** steuerlich begünstigt.
- Festlegung der durchzuführenden Maßnahmen sowie des einzuhaltenden zeitlichen Rahmens als Grundlage > **Modernisierungsvereinbarung** mit Gemeinde > Grundlage für eine spätere mögliche **Steuerbescheinigung**
- Vorlage der **Originalrechnungen** > **Prüfung** durch Gemeinde > **Bescheinigung der Gemeinde** über Bestätigung der Durchführung und Höhe der Aufwendungen
- Bescheinigung gilt als **Grundlagenbescheid für das Finanzamt** > muss vom Eigentümer beantragt werden > Finanzamt hat nur die Prüfungsmöglichkeit, ob Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand

ABLAUF SANIERUNGSMASSNAHME



HABEN SIE NOCH FRAGEN?



VIELEN HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Umsetzung!

🏠 Kornmarkt 17
97421 Schweinfurt
🌐 www.architekt-perleth.de
☎ 09721 / 675191 - 00
✉ info@architekt-perleth.de

