

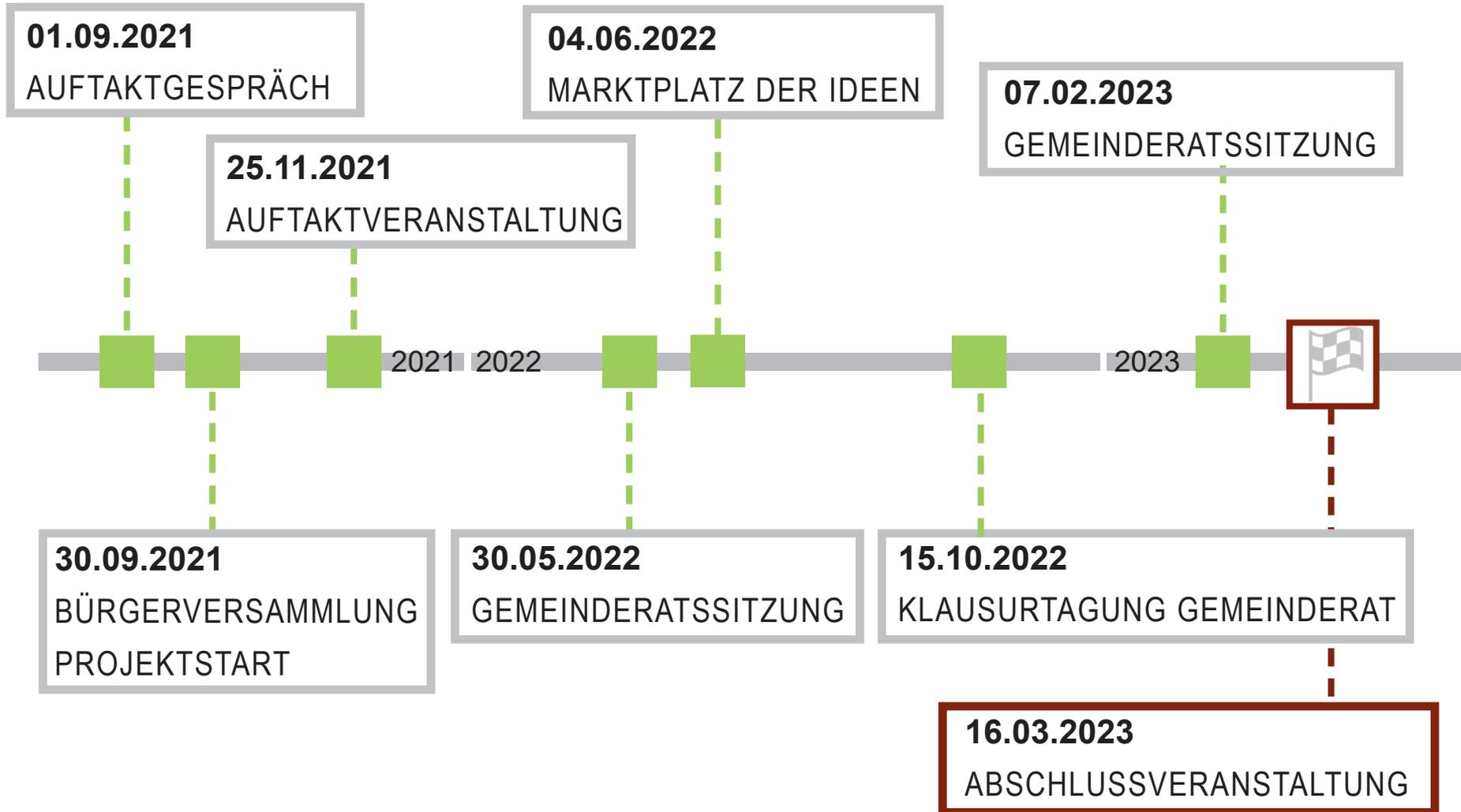


**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)
MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
(VU) NACH § 141 BAUGB
NÜDLINGEN**

Abschlussveranstaltung
am 16.03.2023 in der Schulturnhalle Nüdlingen

referentinnen:
christiane wichmann | architektin, stadtplanerin
leonie kuhn | m.sc. stadt- und raumplanung

PROJEKTABLAUF



BÜRGERBETEILIGUNG



AUFTAKTVERANSTALTUNG | 25.11.2021



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NÜDLINGEN
 VERKEHR: Fußgänger, Radfahrer, Autoverkehr, Parken, Öffentlicher Personennahverkehr

Was gefällt Ihnen besonders gut?
verlassene Umgebungsstraße →

Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?
 → Parken oft nur an der Straße mit erheblicher Verkehrsänderung möglich
 → Unmöglichkeit / Ecke Tübachs Weg (Neubau groß, Parkhaus) Parkieren nicht möglich
 - für Dienstliche ungeeignete Busverbindungen → KG
 Fahrpläne nach NES → MS / NET?
 Mittenstadt
 Durchgangsverkehr im DZB + KG + MZ von Mittenstadt

→ Kreisverkehr Abergstraße (KG + MZ) zur Verkehrsberuhigung
 - Car-Sharing
 - Vorfahrt für Radfahrer

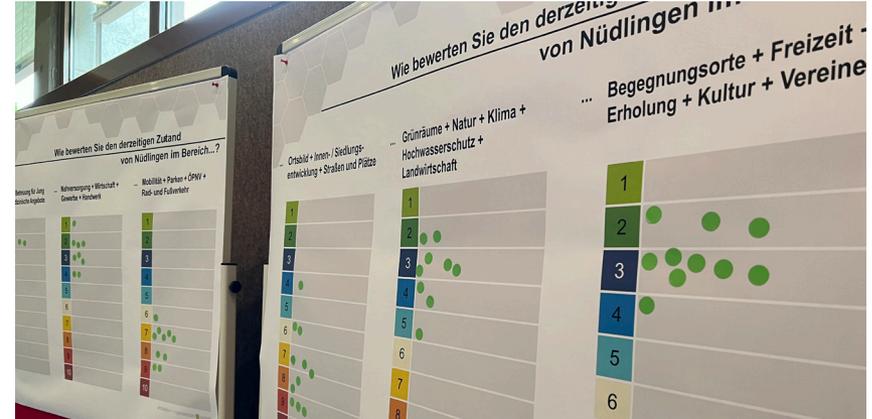
Sonstige Anregungen: *Verkehrsführung teilweise ändern Einölkers Straßen wo Gehsteige fehlen Mehr Radwege Überquerung der Hauptstr. vom Tegert.*



BÜRGERBETEILIGUNG



MARKTPLATZ DER IDEEN | 04.06.2022



In welchen Straßen gibt es die größten Probleme mit dem ruhenden Verkehr?



SCHWÄCHEN

- Nur 1 Kinderkrippe
- Kein Bürgercafé
- Ortsdurchfahrt
- Jahresparken im Ortskern
- Alter Torgut
- Hauptstraße nicht Rollstuhl-gerecht
- Solidarität Verkehr
- Parksituation bei Böden u. Merkmalen
- Zu hohe Bordsteinkanten
- Verkehrssituation
- Parksituation Hauptstr.
- Verkehrsbelastung
- Durchgangsverkehr

ZUSAMMENFASSUNG

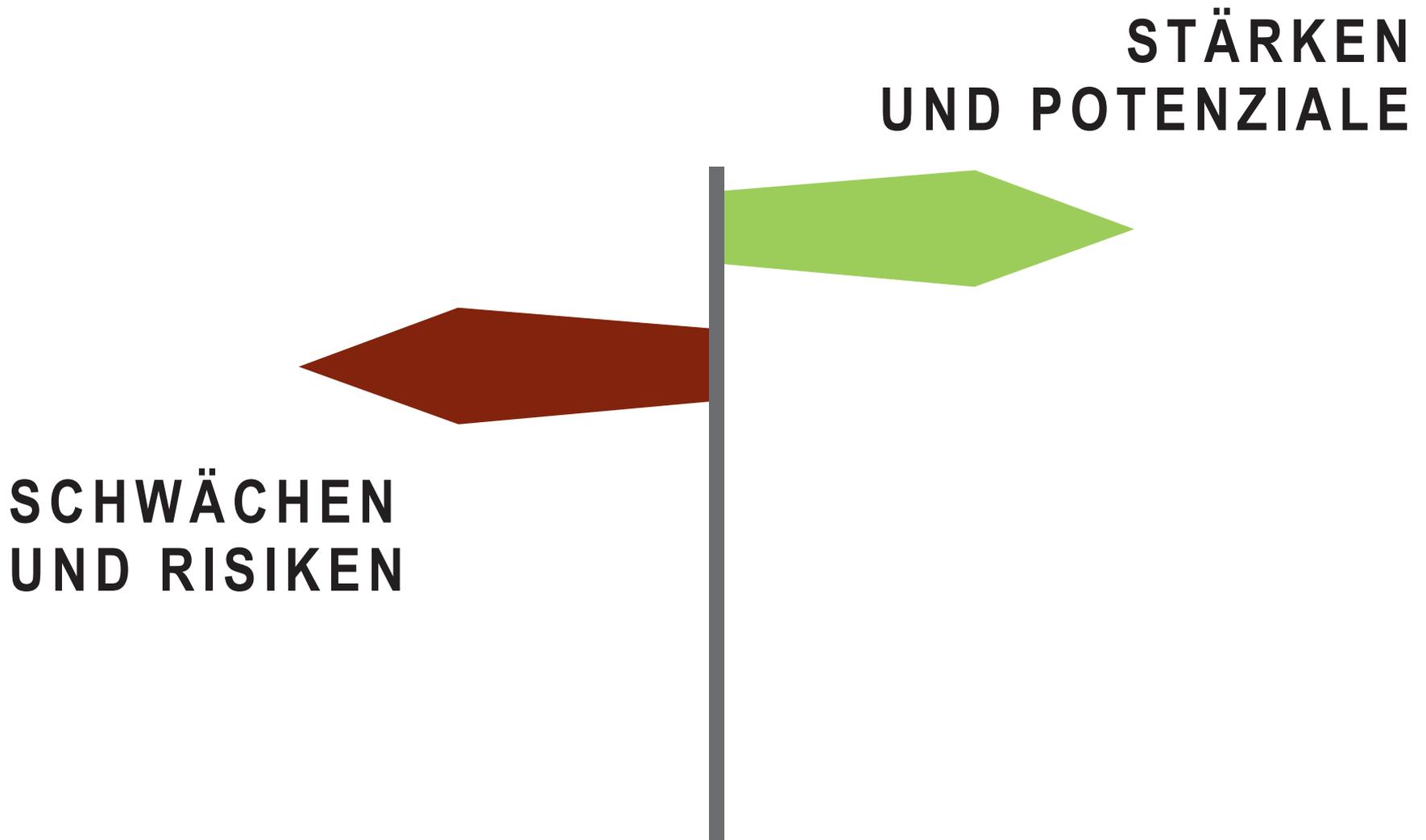
Problembereiche

Bürgerbeteiligung

Leerstand

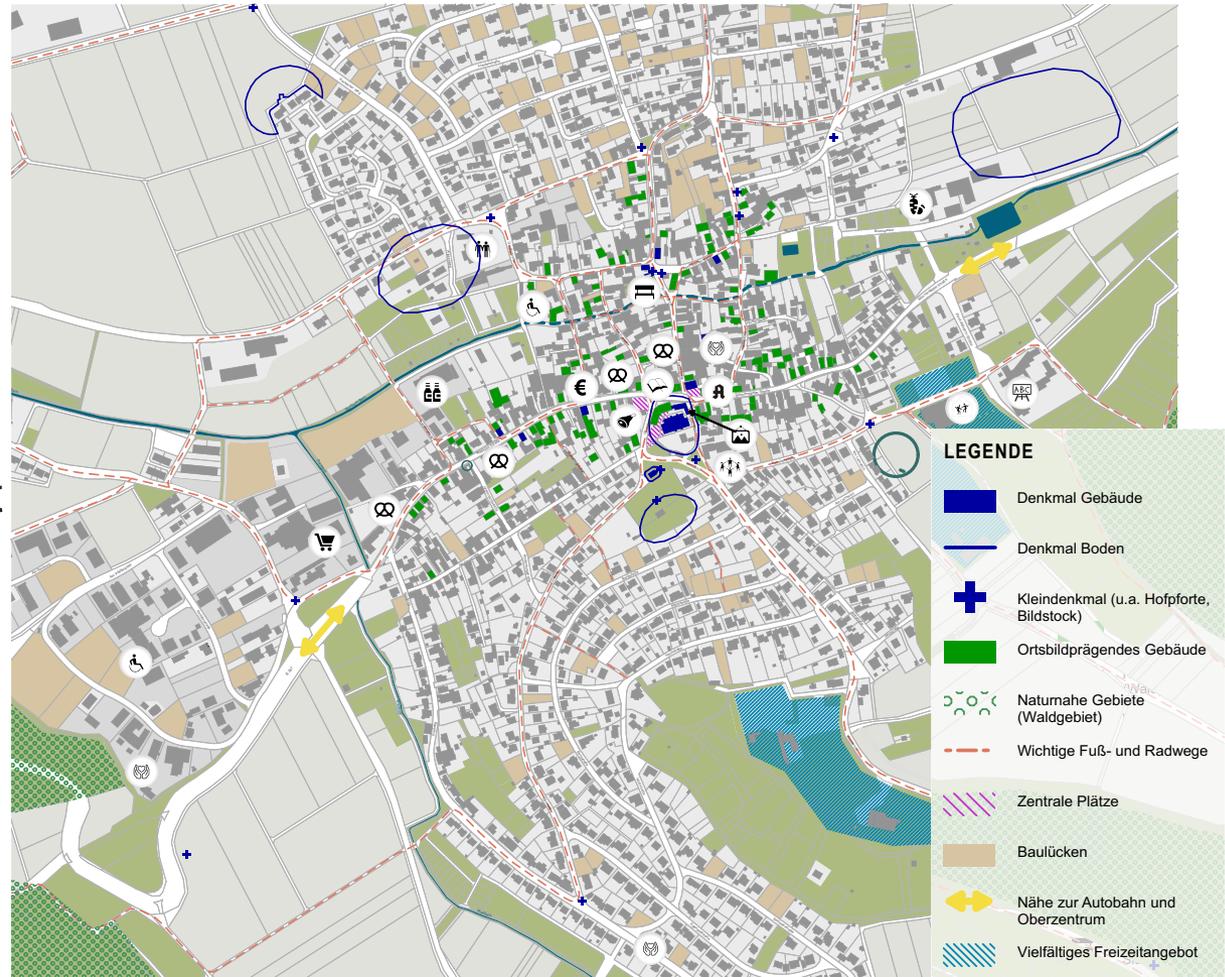
Bauwünsche

BEWERTUNG...



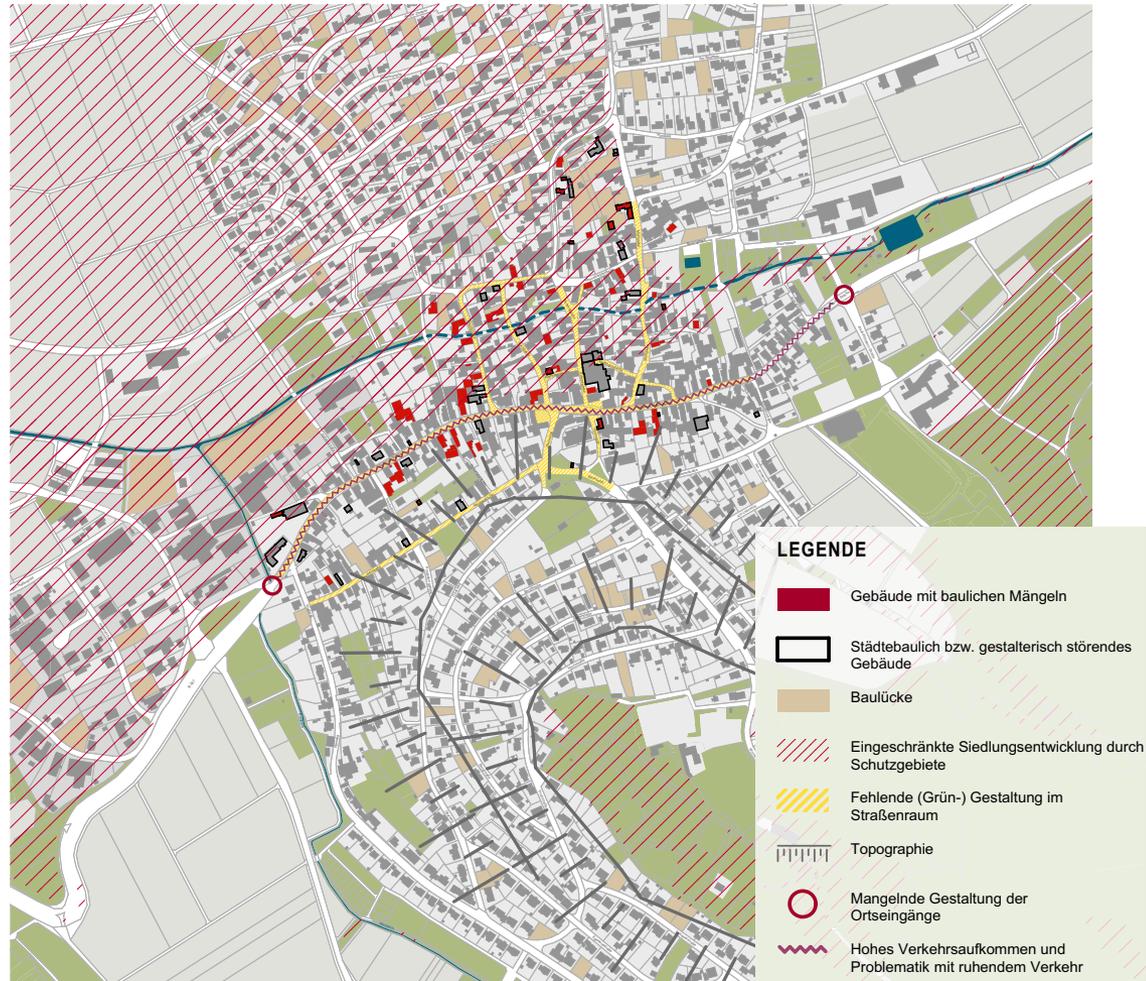
BEWERTUNG - STÄRKEN UND POTENZIALE

- naturräumliche Lage
- hoher Erholungs- und Freizeitwert
- gute verkehrliche Anbindung
- großes Gewerbegebiet
- Nahversorgung
- gute soziale Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Seniorengerechtes Wohnen, Lebenshilfe e.V.)

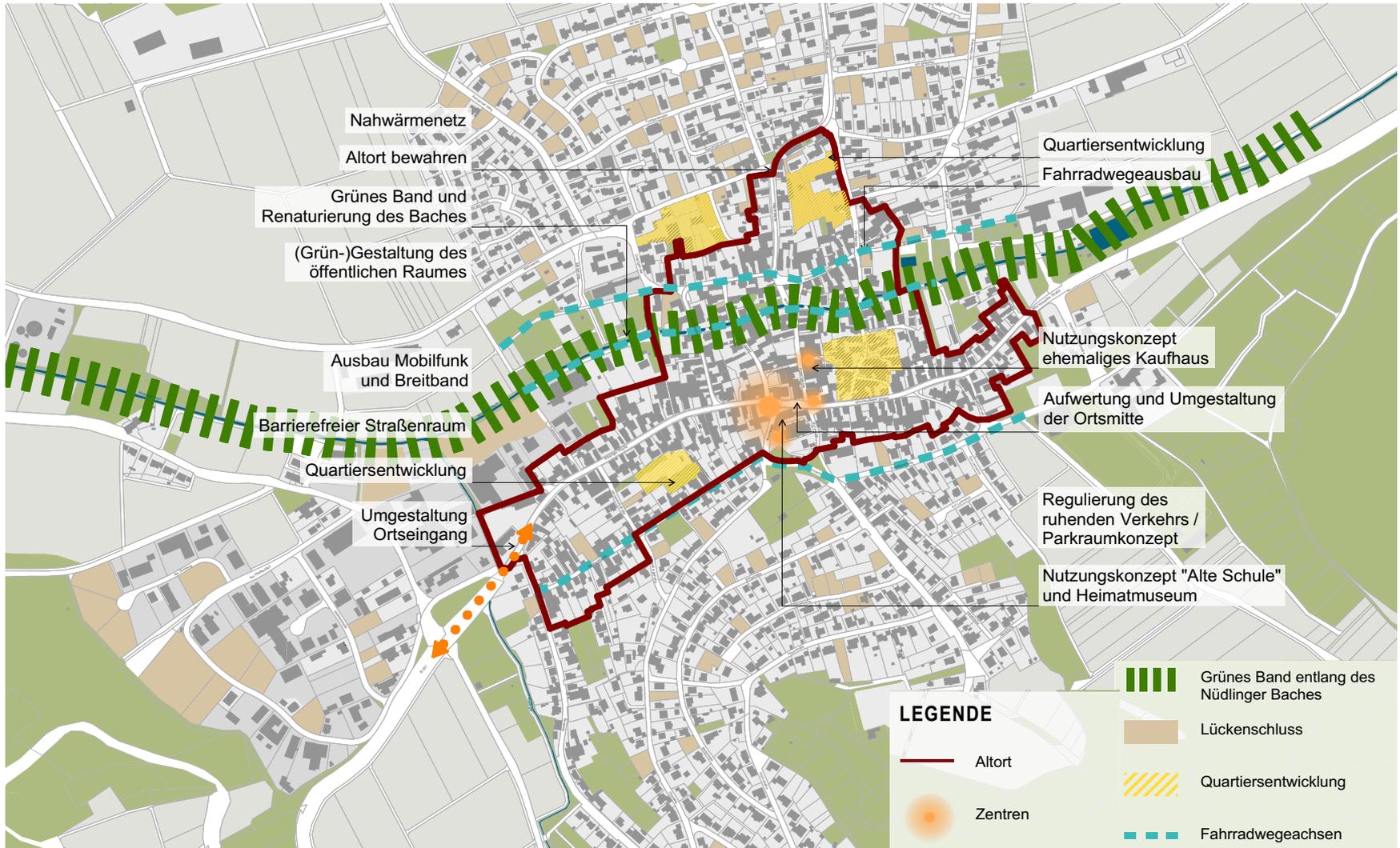


BEWERTUNG - SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- alternde Bevölkerung und Bevölkerungsverlust
- innerörtliche Flächen mit Entwicklungspotenzial
- ehemaliges Kaufhaus städtebaulich störend
- hoher Versiegelungsgrad
- unzureichende Straßen- und Platzgestaltung
- hohes Verkehrsaufkommen an der Ortsdurchfahrt



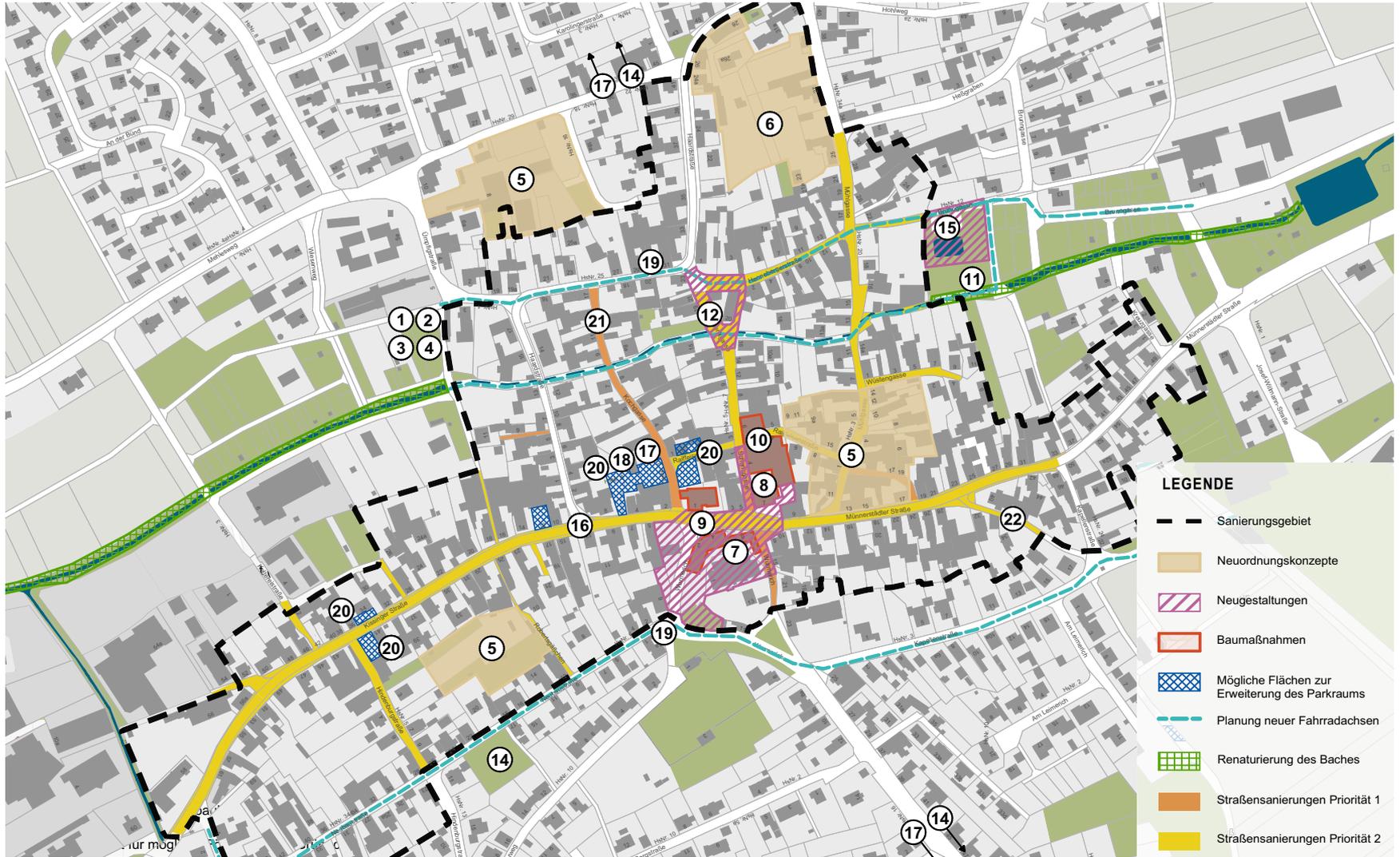
LEITBILD „NÜDLINGEN 2040“



ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNG

- Bewahrung des **städtebaulichen Erbes** und des Ortsbildes
- **Anpassung** der Ortsstruktur an die **aktuellen Herausforderungen**
- Zeitgemäße **Instandsetzung** des erhaltenswerten **Gebäudebestandes**
- **Klimaschutz** und **Energieeffizienz** im Bestand
- **Nachverdichtung** durch Umbaumaßnahmen von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden
- Gezielte **Entkernung** bzw. Abbrüche von nicht erhaltenswerten Haupt- und Nebengebäuden zur Steigerung der **Wohnqualität**
- Verbesserung der **Wohnbedingungen**, Stärkung innerörtlicher Wohnfunktion
- **Gestalterische Aufwertung** der öffentlichen Erschließungsbereiche und der öffentlichen **Grün-** und **Freiflächen** zur Steigerung der Wohnqualität
- **Behebung** von städtebaulichen **Misständen**
- **Innenentwicklung** vor Außenentwicklung

MASSNAHMENPLAN



MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßnahme
1	Ausweisung eines Sanierungsgebietes
2	Gestaltungsfibel
3	Sanierungsbegleitende Beratungen
4	Kommunales Förderprogramm
5	Neuordnungskonzepte
6	Quartier „Haardstraße / Mühlgasse“
7	Neugestaltung Ortsmitte Nüdlingen
8	Museumsgaststätte „Zum Stern“
9	Nutzungskonzept - Alte Schule und Heimatmuseum
10	Nutzungskonzept - Ehemaliges Kaufhaus
11	Grünes Band

Nr.	Maßnahme
12	Neugestaltung „Schenkgasse / Hennebergerstraße“
13	Nahwärmenetz (nicht verortet)
14	Spielplätze
15	Neugestaltung „Umfeld Löschweiher“
16	Ortsdurchfahrt
17	Elektro-Mobilität
18	Alternative Verkehrsangebote
19	Ausbau Fahrradwege
20	Parkraumkonzept
21	Aufwertung Straßen Priorität 1
22	Aufwertung Straßen Priorität 2

MASSNAHMEN - UNTERSTÜTZUNG



02 **Gestaltungsfibel**

Gestaltungsfibel mit kommunalem Förderprogramm für das zukünftige Sanierungsgebiet zur Schaffung von Anreizen für private Bauherren - in Vorbereitung

03 **Sanierungsbegleitende Beratungen**

für die Kommune und Bürgerinnen und Bürger im Ortskern

04 **Kommunales Förderprogramm**

für die Durchführung privater Baumaßnahmen im Ortskern - in Vorbereitung

MASSNAHMEN - NUTZUNGSKONZEPTE FÜR GEBÄUDE

08 Museumsgaststätte „Zum Stern“

Vorbereitende Untersuchungen + Machbarkeitsstudie
Barrierefreier Umbau + Sanierung



09 Alte Schule und Heimatmuseum

Machbarkeitsstudie
Weiterentwicklung und Erhalt des Heimatmuseums
Umnutzung der Alten Schule zum „Haus der Vereine“



10 Ehemaliges Kaufhaus

Sanierung
Umnutzung und Revitalisierung -
gemeinsamer Arbeitsort und Ärztehaus



MASSNAHMEN - QUARTIERE UND PLÄTZE

06 Quartier „Haardstraße / Mühlgasse“

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



07 Neugestaltung Ortsmitte Nüdlingen

Neugestaltung des Bereichs Museumsgaststätte „Zum Stern“, St.-Marcel-Platz und Kirchengrund mit Ortsdurchfahrt



15 Neugestaltung - Umfeld Löschweiher

Ökologische Aufwertung und punktuelle Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Löschweihers



MASSNAHMEN - GRÜNSTRUKTUREN

11 Grünes Band

Renaturierung außerhalb des Ortes

Begehbar machen in Ortsrandlage durch z.B. Wasserspielplatz

Aufwertung der Fußwegeverbindung über dem verrohrten Bach
- zukünftig auch für Radfahrer



MASSNAHMEN - STRASSEN

16 Ortsdurchfahrt

Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Freiflächen / Seitenbereiche entlang der Ortsdurchfahrt mit sicheren, barrierefreien Straßenquerungen und Begrünung der Randbereiche



20 Parkraumkonzept

Konzept zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch Markierungen

Parkraumüberwachung

Nutzung von Potenzialflächen für neue Parkplätze



SANIERUNGSGEBIET NACH §142 BAUGB

FESTSETZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Die Vorbereitenden Untersuchungen waren Grundlage des festzusetzenden Sanierungsgebietes.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigten, 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 „ORTSKERN NÜDLINGEN“



SANIERUNGSSATZUNG

Auf Grund des § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Nüdlingen folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt **25 ha umfassende Gebiet** wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altort Nüdlingen“.

(2) Das **Sanierungsgebiet** umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1.000 der digitalen Flurkarte vom 05.01.2023 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

(3) 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 in Nüdlinger
Nachrichten am 24.02.2023

§ 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 Nüdlingen verlängert werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 01. März 2023 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.

Maßgeblich sind die konkreten Sanierungs- und Entwicklungsziele.

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

*„Warum „muss“ in diesem Fall gerade die Gemeinde
das Grundstück erhalten?“*

ALLGEMEINES VORKAUFRECHT NACH § 24 BAUGB

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

→ Die Gemeinde kann über eine privatrechtliche Bauverpflichtung nach (Zwischen-)Erwerb beim Grundstücksverkauf Einfluss auf die Umsetzung nehmen.

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 Einkünfteerzielung):

- 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 €	→
		- 99.000 €
	Restsumme	251.000 €

360.000 €

- 10.000 €

SAMPLE

§ 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

§ 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 des Baugesetzbuchs 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

... 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

Antragsteller



Maßnahme geplant

Anruf bei Gemeinde, Termin mit Sanierungsberater wird vereinbart

Gemeinde



Sanierungsberatung

Kostenberechnung v. Architekten oder Angebote der Firmen
+ Plan und / oder Maßnahmenbeschreibung

Dokumentation Bestand

Modernisierungsvereinbarung

Baubeginn erst nach Abschluss Modernisierungsvereinbarung

Baudurchführung

Rechnungen und Belege sammeln
+ Maßnahmen und fertigen Zustand fotografieren

Unterlagen bei Gemeinde einreichen

Bescheiderstellung nach Prüfung der Unterlagen

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



architektur + ingenieurbüro  perleth