



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

Schwebheim

Abschlussveranstaltung
am 05.11.2024 im Bürgerhaus Schwebheim

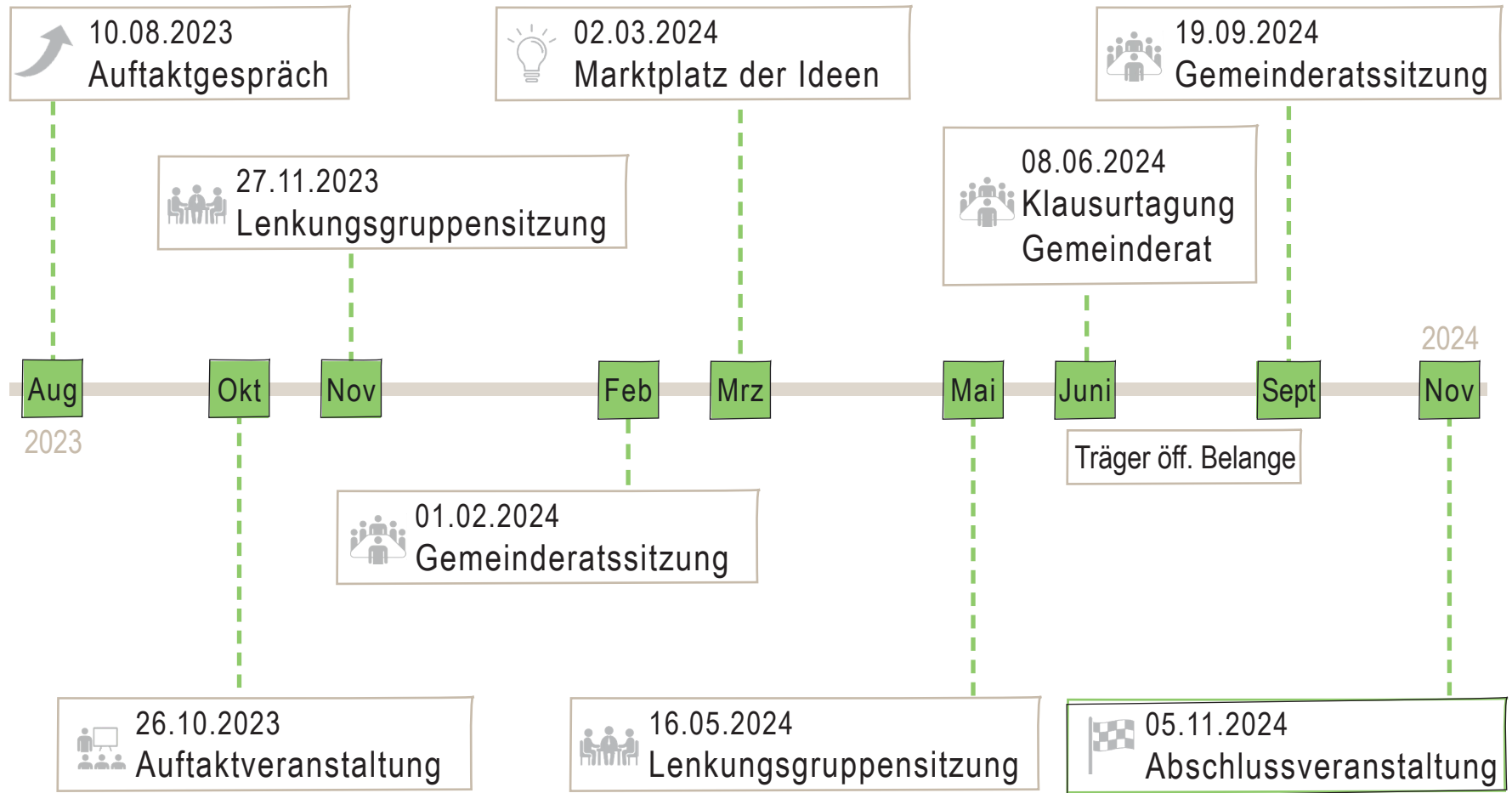
joachim perleth | architekt, stadtplaner
christiane wichmann | architektin, stadtplanerin
leonie kuhn | m.sc. stadt- und raumplanung

WAS SIE HEUTE ERWARTET...

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



PROJEKTABLAUF



BÜRGERBETEILIGUNG

Auftaktveranstaltung | 26.10.2023



GEBAUTER ORT:
Ortsbild, Wohnen, Straßen und Plätze und Innenentwicklung

Was gefällt Ihnen besonders gut?

*die sauberen alten Häuser
bunte Häuserfassaden
Bürgerhaus
Wenige Schattenplätze bei Häusern
überall viel "Grün"*

Was finden Sie negativ / Was fehlt Ihnen?

- Schade, dass der Plan so wenig genutzt wird - event. Sommerhoffend!
- Vorläufige Sonnen- / Regenschutz am Plan (Kirchplatz etc.) fehlt
- Treffpunkte im Ort (z.B. Baum mit Sitzgelegenheit)
- Parken rund um die Kirchplatz
- Straßenbeleuchtung zu dunkel an der Schulstraße
- Alle Beleuchtung gegen LEDs tauschen
- zu große Laubbäume (süden) in Vorgärten
- Schotterweggärten (verkleiden)
- Osterbrunnen
- Ratten Friedhof - Verkehrsplanung Gochsheimen
- Altes Schweinfurter Weg 50 Zone
- kein Gehweg

Sonstige Anregungen?

Wasserspielfeld

"Haus Mille" - alte Garage



BÜRGERBETEILIGUNG

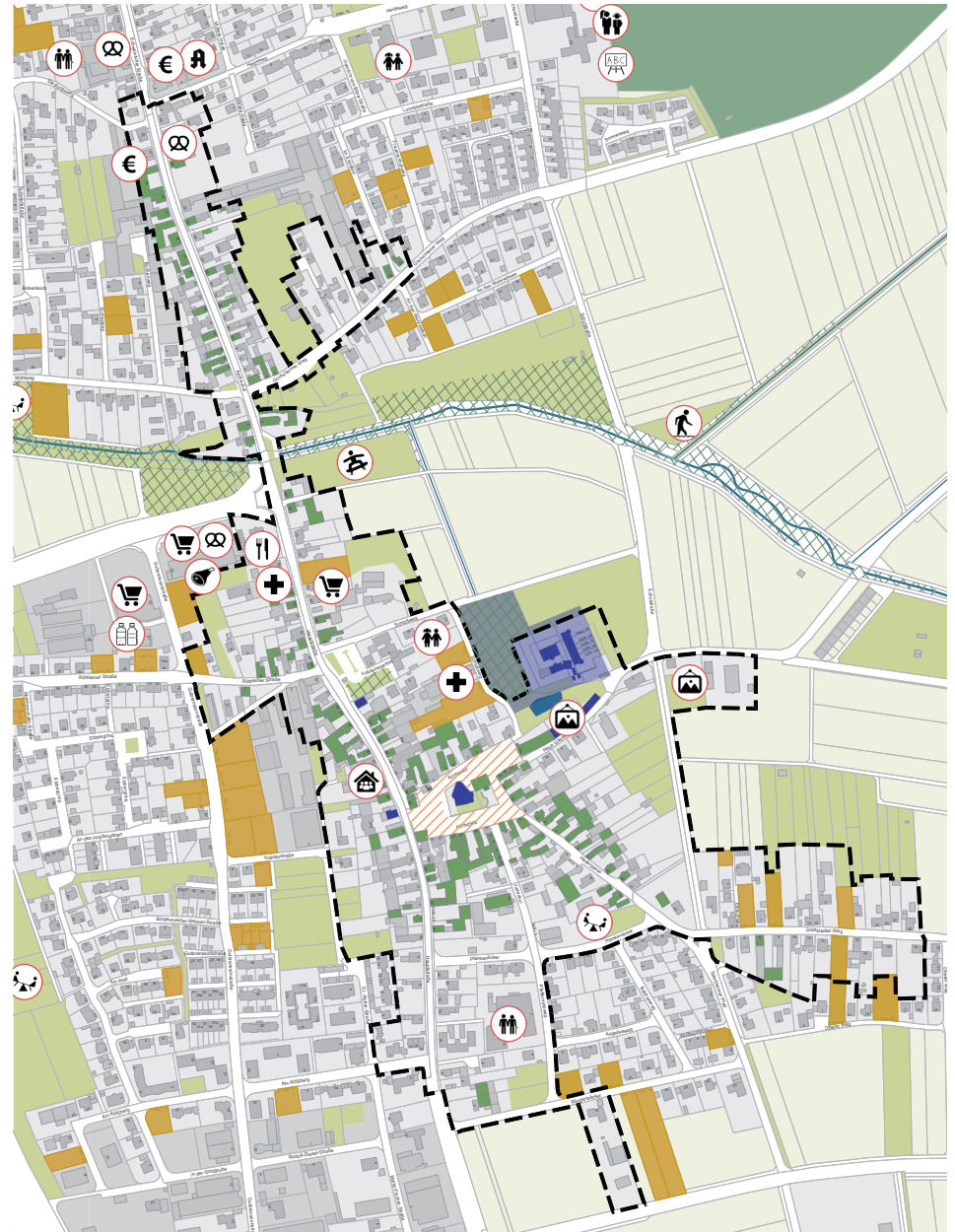
Marktplatz der Ideen | 02.03.2024



Stärken und Potenziale

LEGENDE

- | | |
|---|--|
|  | Grenze des Untersuchungsgebietes |
|  | Grünstrukturen |
|  | Zentrale Plätze |
|  | Baulücke (Stand: 26.03.2024) |
|  | Baudenkmal |
|  | Erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude |

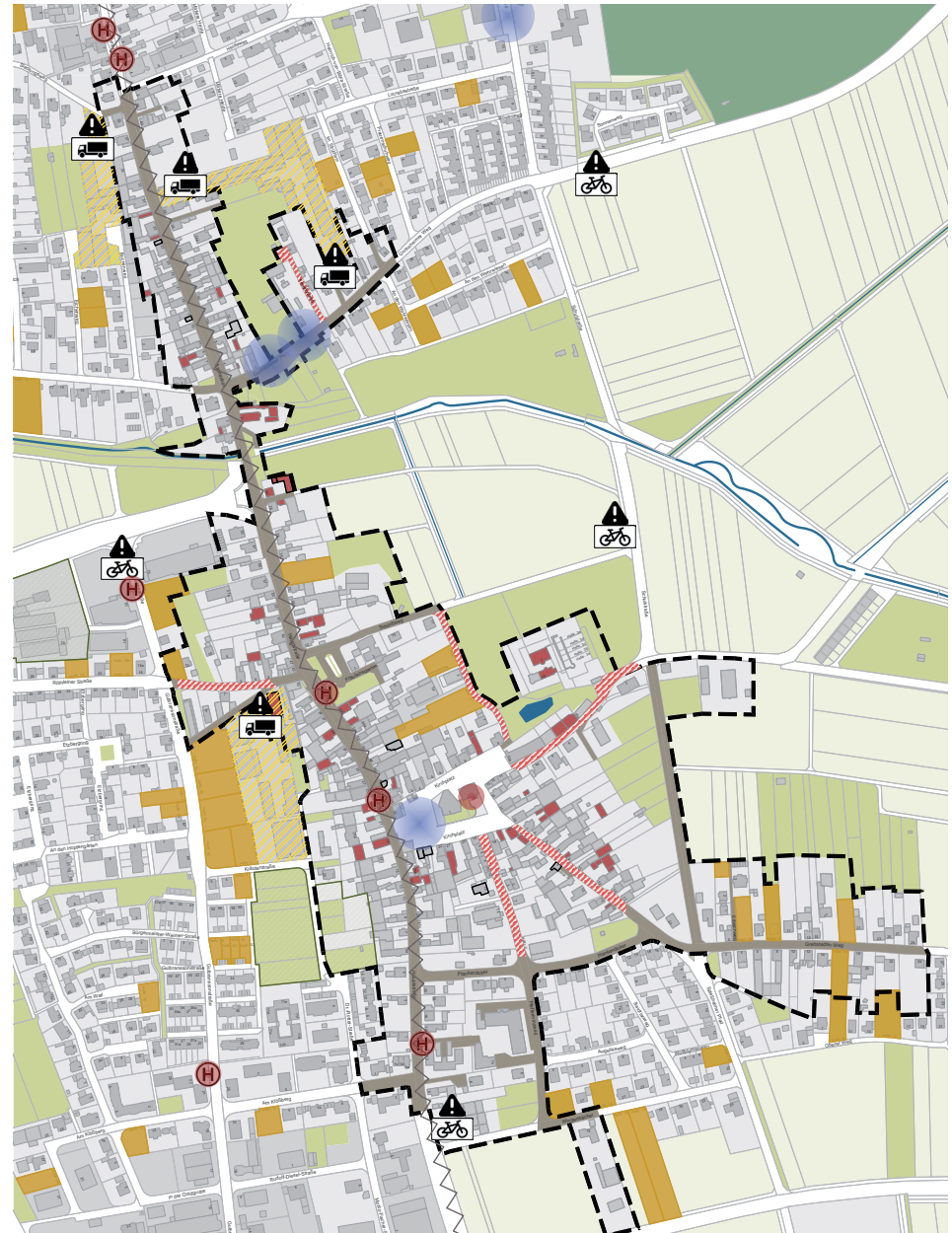


BEWERTUNG

Schwächen und Risiken

LEGENDE

-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Gebäudezustand schlecht
-  Ortsbildstörendes Gebäude
-  Großflächiges Gewerbe in Wohngebiet
-  Baulücke (Stand: 26.03.2024)
-  geringfügig bebautes Grundstück
-  nicht barrierefrei
-  Straßen ohne oder mit sehr schmalen Gehwege
-  Hohes und störendes Verkehrsaufkommen
-  Hoher Parkraumdruck



LEITBILD

„Schwebheim 2040“

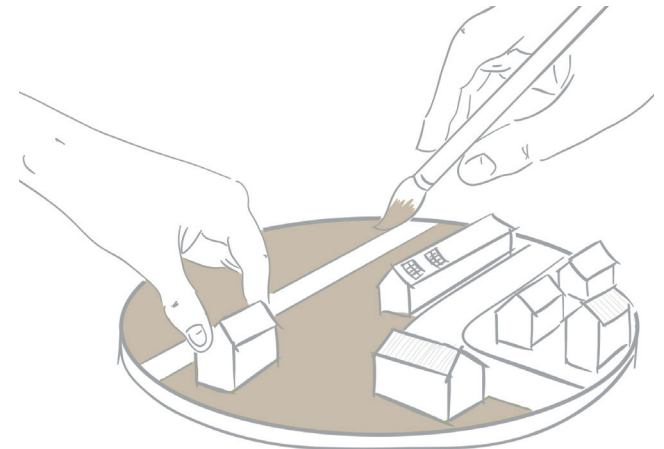
LEGENDE

-  Zentrale Orte stärken
-  Innenentwicklung stärken
-  Baulücken schließen
-  geringfügig bebautes Grundstück nutzen
-  Naturnahe Gebiete erlebbar machen
-  Grünes Band
-  Wegeverbindungen schaffen
-  Straßensituationen verbessern
-  Baudenkmal bewahren
-  Alleebäume an Ortseingängen



ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNG

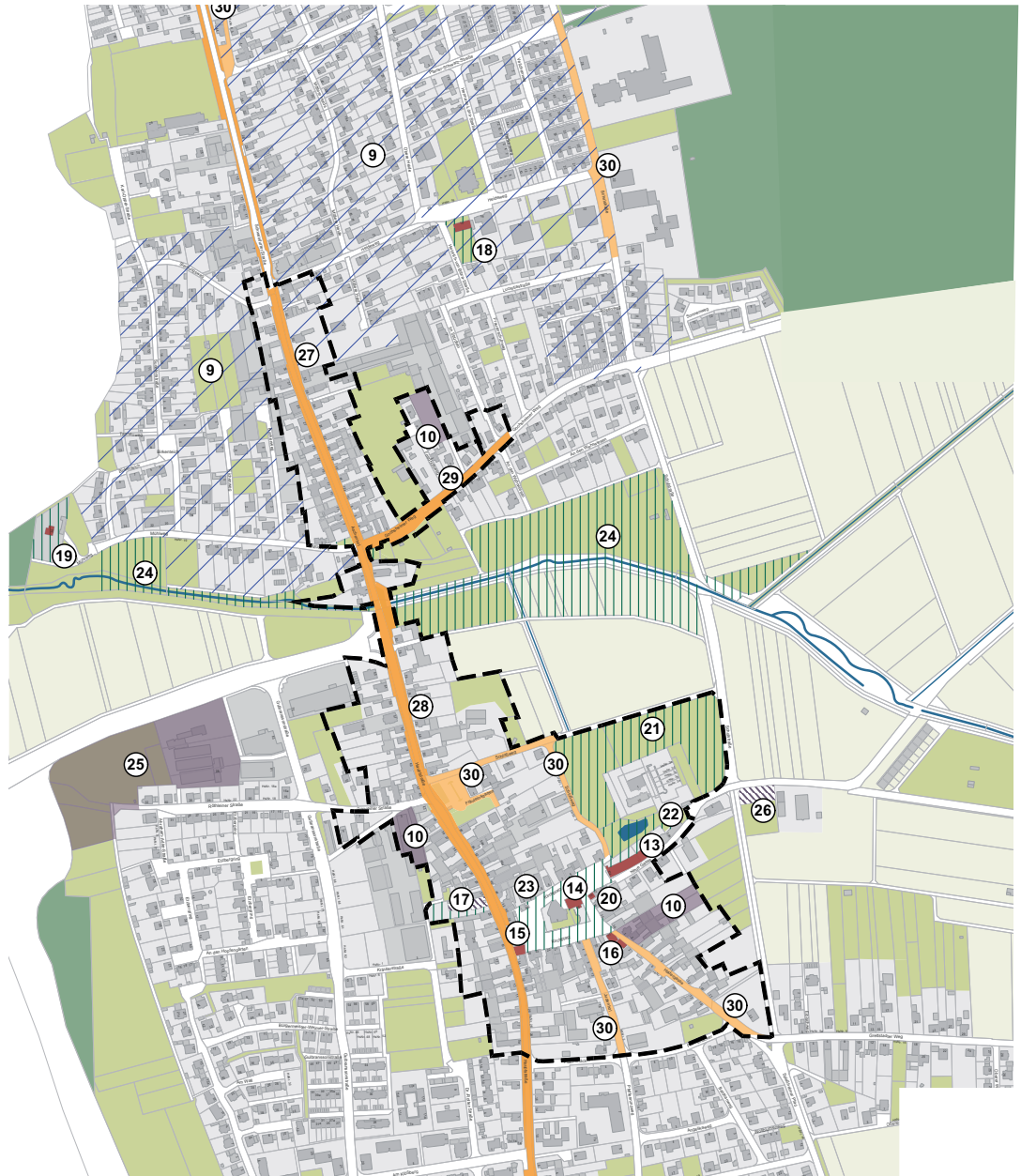
- » Bewahrung des **städtebaulichen Erbes** und des Ortsbildes
- » **Anpassung** der Ortsstruktur an die **aktuellen Herausforderungen**
- » **Nachverdichtung** durch Umbaumaßnahmen
- » Gezielte **Entkernung** bzw. Rückbau von nicht erhaltenswerten Gebäuden
- » Verbesserung der **Wohnbedingungen**, Stärkung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



MASSNAHMENPLAN

Maßnahmenkatalog

- 1 Sanierungsgebiet (nicht verortet)
- 2 Sanierungsbegleitende Beratungen (n.v.)
- 3 Gestaltungssatzung (n.v.)
- 4 Kommunales Förderprogramm (n.v.)
- 5 Erhaltungssatzung (n.v.)
- 6 Stellplatzsatzung (n.v.)
- 7 Spielplatzsatzung (n.v.)
- 8 Gartenflächengestaltungssatzung (n.v.)
- 9 Integrierte Quartierskonzepte
- 10 Neuordnungskonzepte
- 11 Kommunalen Entwicklungsfonds zur Innenentwicklung (n.v.)
- 12 Projektfonds für Kleinmaßnahmen zu Klimaschutz/-anpassung (n.v.)
- 13 Schlossscheunen
- 14 Rathaus
- 15 Zehntscheune
- 16 Kirchplatz 17
- 17 Bürgerhaus
- 18 Ehemaliges evangelisches Gemeindezentrum
- 19 Naturfreundehaus
- 20 Energetische Sanierung gemeindlicher Wohngebäude
- 21 Schlosspark
- 22 Umfeld Schlossscheunen sowie historischer Schloss- und Löschweiher
- 23 Kirchplatz
- 24 Grünes Band
- 25 Altes Gärtnerereigelände
- 26 Freizeitstrukturelle Angebote zur Ortsgeschichte (n.v.)
- 27 Aschenhof und Schweinfurter Straße
- 28 Hauptstraße
- 29 Gochsheimer Weg
- 30 Sanierung und Neugestaltung von Straßen
- 31 Alternative Verkehrsmodelle (n.v.)



MASSNAHMEN

Unterstützung

1 Sanierungssatzung

Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (ca. 22,46 ha)

2 Sanierungsbegleitende Beratungen

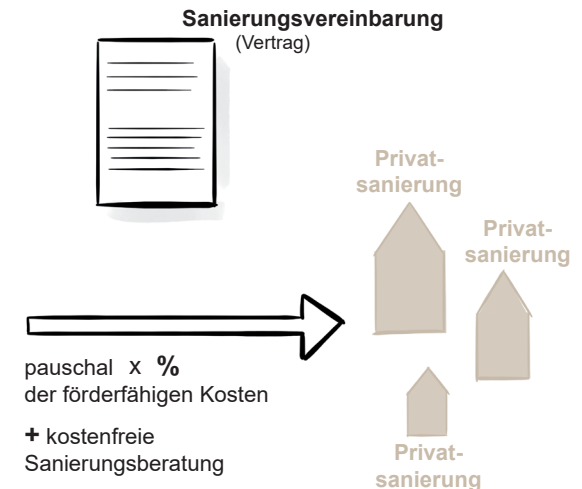
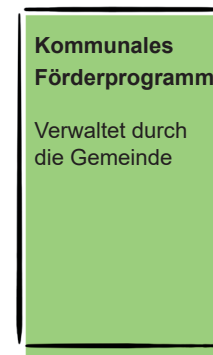
für die Kommune sowie Bürgerinnen und Bürger im Ortskern

3 Gestaltungssatzung

Überarbeitung der bestehenden Gestaltungsordnung aus dem Jahr 2002 für das Sanierungsgebiet

4 Kommunales Förderprogramm

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



MASSNAHMEN

Konzepte und Fonds

9 Integrierte Quartierskonzepte

für Neubaugebiete der 1960/70er-Jahre als Planungshilfe für eine energetische Sanierung und klimagerechte Entwicklung der Wohngebiete

10 Neuordnungskonzepte

Städtebauliche Planungen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen bzw. Entwicklung von Neuordnungskonzepten für innerörtliche Quartiere

12 Projektfonds für Kleinmaßnahmen zu Klimaschutz/-anpassung

Einrichten eines Projektfonds für die Umsetzung von kleinen Maßnahmen, die zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beitragen.

MASSNAHMEN

Gebäude im südlichen Altort

13 Schlossscheunen

Nutzungskonzept und Prüfung notwendiger Sanierungsmaßnahmen durch eine Machbarkeitsstudie

14 Rathaus

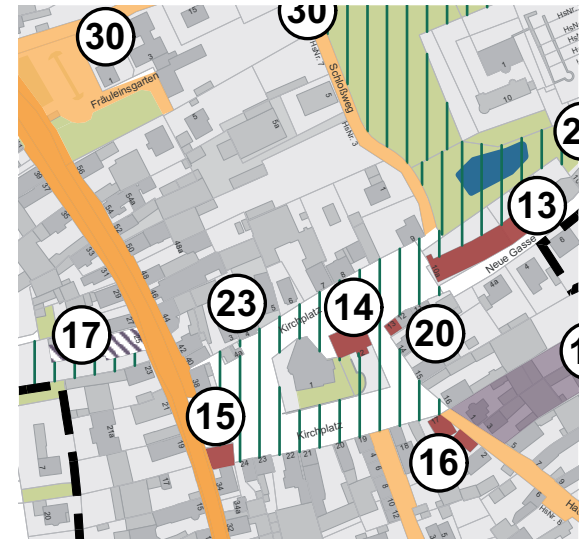
Machbarkeitsstudie für barrierefreien Umbau sowie zur Prüfung von Erweiterungsflächen, Aufwertung der Innenräume, Energetische Sanierung

15 Zehntscheune

Langfristiger Erhalt durch Sanierungsmaßnahmen

17 Bürgerhaus

Langfristiger Erhalt der Angebote durch intensive Nutzung und ggf. Erweiterung des Nutzungskonzeptes, Aufwertung des Außenbereiches



MASSNAHMEN

Freiflächen im südlichen Altort

21 Schlosspark

Aufwertung des Schlossparkes unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Denkmalpflege. Prüfung der Realisierbarkeit einer Zugänglichkeit in Teil-/Randbereichen

22 Umfeld Schlossscheunen und historischer Schloss-/Löschweiher

Aufwertung des Bereiches zwischen den Schlossscheunen und dem Schloss durch Gestaltung der Flächen um den Löschweiher

23 Kirchplatz

Attraktive Gestaltung für mehr Aufenthaltsqualität durch punktuelle klimagerechte Begrünung und Sitzmöglichkeiten, Regulierung des Parkens



MASSNAHMEN

25 Ehemaliges Gärtnereigelände

Entwicklung des Areals der alten Gärtnerei nach einer der Vorentwurfsvarianten, welche parallel zum ISEK entwickelt wurden.

Ziel ist die Schaffung von **Wohn- und Gewerbeeinheiten verschiedener Größe** sowie die Entwicklung des Areals nach Ansätzen des Schwammstadtprinzips



MASSNAHMEN

Nördlicher Altort

18 Ehemaliges evangelisches Gemeindezentrum

Nutzungskonzept und Machbarkeitsstudie zu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nach Erwerb Erhalt der rückwärtigen Grünanlagen als parkähnliche Anlage

19 Naturfreundehaus

Sanierung und Erhalt als bewährter Treffpunkt der Dorfgemeinschaft und Gestaltung des Umfeldes

24 Grünes Band

Fortentwicklung des Grünen Bandes entlang des Unkenbaches durch attraktive Wegeverbindung zwischen Naturfreundehaus und Kneippanlage bis zum Aussichtsturm mit Mehrgenerationenspielplatz, Renaturierung, Bikepark etc.



MASSNAHMEN

Verkehr und Straßen

Sanierung und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Straßen zur Erhöhung der Fahrbahnqualität, Beseitigung von Mängeln und Verkehrsberuhigung unter Berücksichtigung der **Barrierefreiheit, Straßenraumbegrünung und des ruhenden Verkehrs**

27 Aschenhof + Schweinfurter Straße

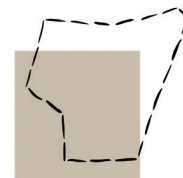
28 Hauptstraße

29 Gochsheimer Weg

30 Sanierung und Neugestaltung von Straßen

31 Alternative Verkehrsmodelle

Konzeptes mit Einzelmaßnahmen für alternative Verkehrsmodelle zur Entlastung des Autoverkehrs und der hohen Nachfrage nach Parkplätzen, u.a. Car-Sharing, Lückenschluss Radwege etc.



Sanierungsgebiet „Ortskern Schwebheim“ nach §142 BauGB

FESTSETZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Die Vorbereitenden Untersuchungen

- » sind Grundlage des festzusetzenden Sanierungsgebietes.
- » 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

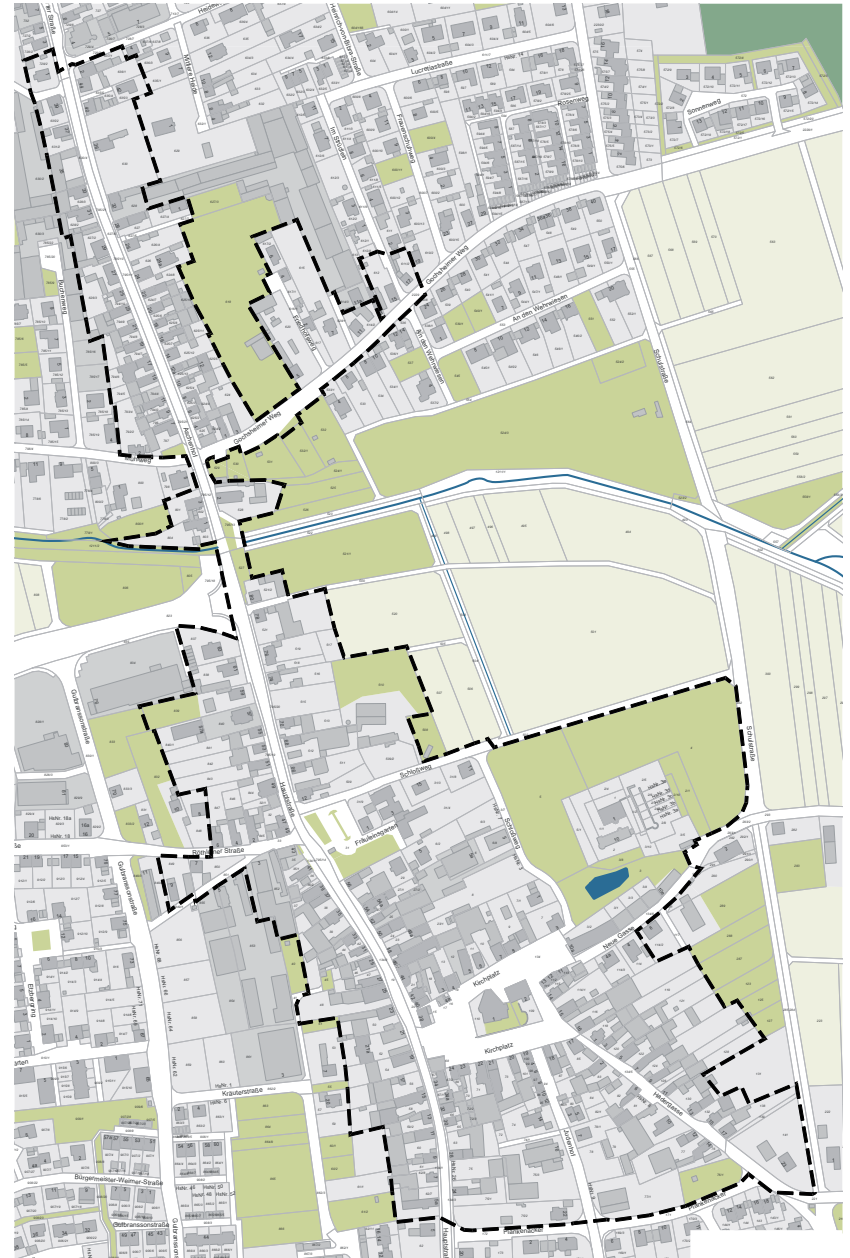
- » dient der Abgrenzung des **Maßnahmengebietes** und
- » ist so zu begrenzen, dass sich die **Sanierung zweckmäßig** durchführen lässt.

SANIERUNGSGEBIET

„Ortskern Schwebheim“

LEGENDE

— Sanierungsgebiet
"Ortskern Schwebheim"
(in Kraft getreten am)



SANIERUNGSSATZUNG

Auf Grund des § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Schwebheim 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 **22,46 ha umfassende Gebiet** wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortskern Schwebheim“.

Das **Sanierungsgebiet** umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:2.500 der digitalen Flurkarte vom 06.09.2024 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

Das Sanierungsgebiet tritt zum
1.1.2025 in Kraft.

§ 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 Schwebheim verlängert werden.

§ 5 Inkrafttreten

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

ALLGEMEINES VORKAUFSRECHT

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 VORKAUFSRECHT

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 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 €
		→
	Restsumme	- 99.000 €
		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 €	→
	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** wird 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

Gemeinde

» Planung der Maßnahme und Dokumentation des Bestands



Anruf bei Gemeinde für Termin mit Sanierungsberater

Sanierungsberatung



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



MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

- » Baubeginn erst nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung
- » Baudurchführung
- » Sammeln aller Rechnungen und Belege
- » Fotodokumentation der Maßnahmen und des fertigen Zustands



Einreichen aller Unterlagen bei Gemeinde

Bescheiderstellung nach Prüfung der Unterlagen



“
Haben Sie noch
Fragen?”



„
Vielen 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

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
NACH § 141 BAUGB

SCHWEBHEIM

