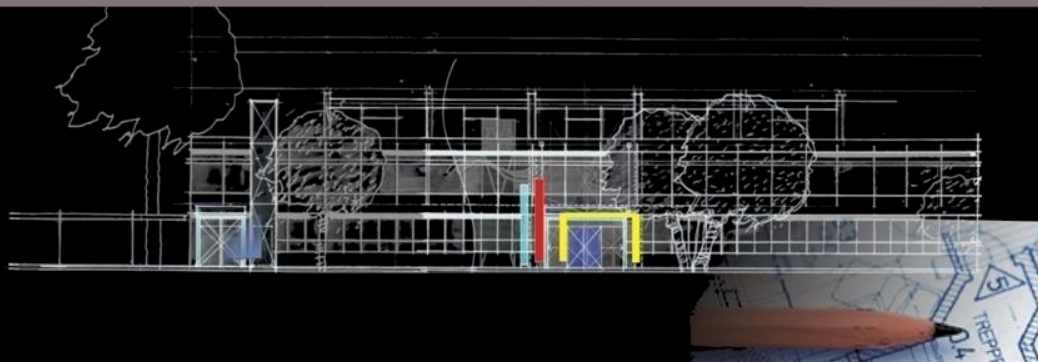


ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

werk-plan



werk-plan

Eisenbahnstr. 68
67655 Kaiserslautern

Tel 0631 36204 -0
Fax 0631 3620444

E-Mail
info@werk-plan.com
Internet
www.werk-plan.com

Mit Kreativität und Kompetenz...

DIPL.ING. REINHARD ROLLITZ
ARCHITEKT / STADTPLANER

DIPL.ING. MICHAEL HEGER
ARCHITEKT / STADTPLANER



ARCHITEKTUR



**STRASSEN
UND
PLÄTZE**
FREIANLAGEN



**STADT-
PLANUNG**
**LANDSCHAFTS-
PLANUNG**



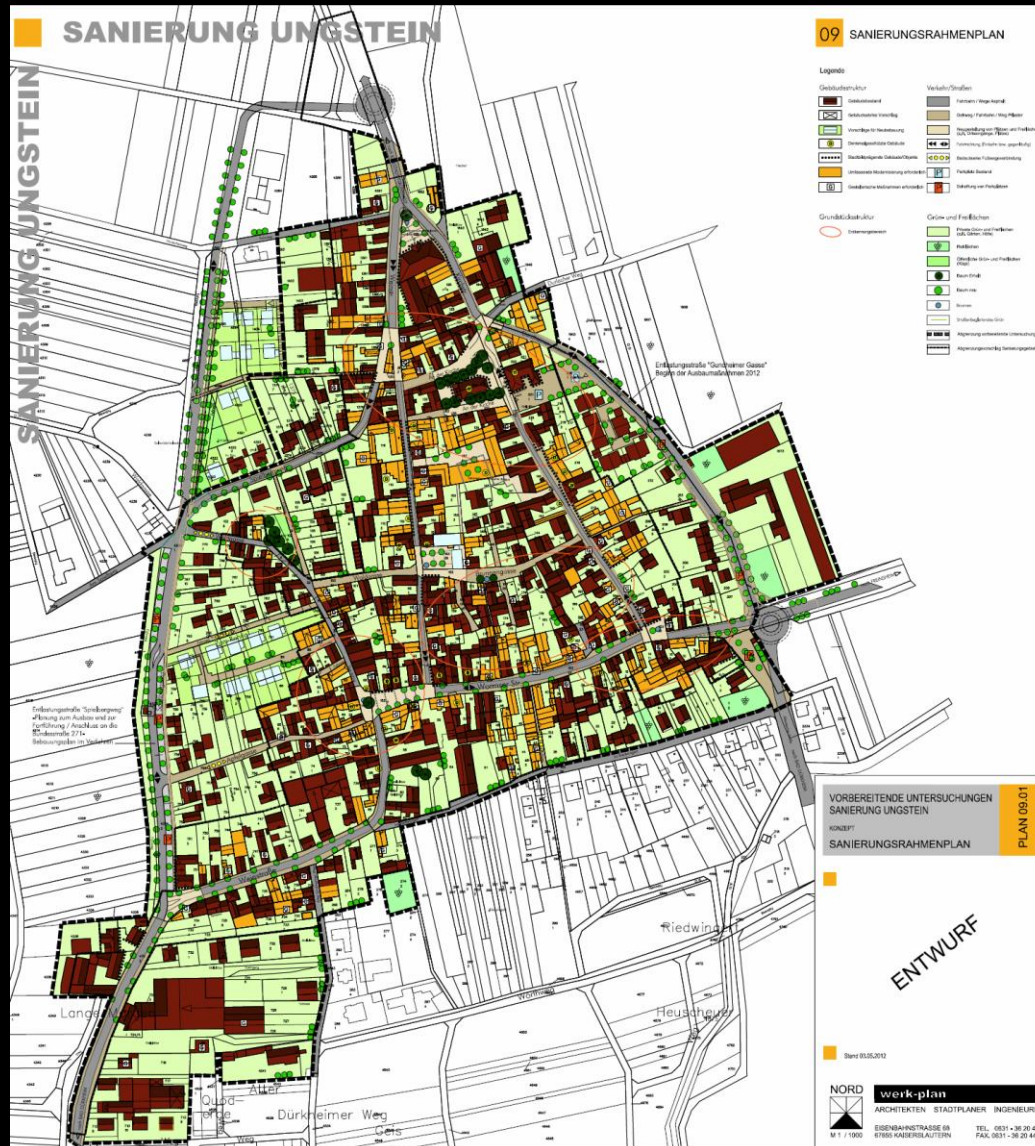
Perspektiven für die Ortsentwicklung Ungstein

Im **Juni 2003** Beschluss der Durchführung eines Verfahrens zur „städtebaulichen Sanierung“.

Vor der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes sind sogenannte „Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 Abs. 1 BauGB) notwendig, diese wurden im **Oktober 2005** beschlossen.

Ab 2006 ruhte das Verfahren

Ab Mai 2012 erfolgten dann erneut Ortsbegehungen zur Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen, Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss und Ortsbeirat (14.03.2013), aber kein Beschluss eines Sanierungsgebietes.





Ziele der Sanierung (Stand 2013, Auszug)

werk-plan

WOHNEN

- Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen/ Wohngebäude nach aktuellen Standards unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Bedeutung der Bausubstanz
- Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen (Verkehrsberuhigung, Umgestaltung öffentlicher und auch privater bzw. halböffentlicher Flächen)

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN/ UMWELT

- Erhalt der siedlungsnahen Freiflächen und prägenden landschaftlichen Einbindung
- Entsiegelungsmaßnahmen in hochverdichteten Bereichen

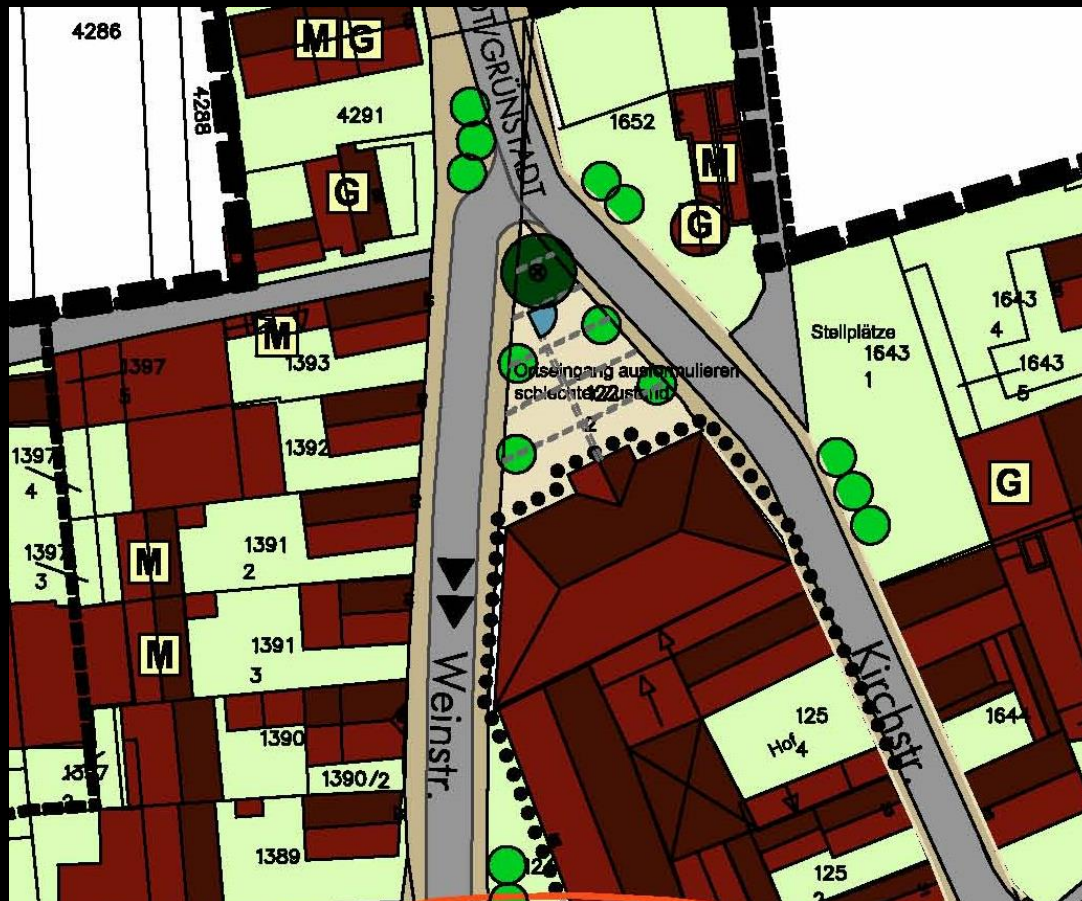
VERKEHR

- Verkehrsentlastung des Ortskerns
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zusammen mit der Umgestaltung der Straßenräume und Ortseingänge
- Ordnung des ruhenden Verkehrs und Schaffung von öffentlichen Parkplätzen

ORTSBILD/ IDENTITÄT

- Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Aufwertung des öffentlichen Raumes - Gestaltung und Begrünung von Straßen- und Platzräumen – Nutzung der stadträumlichen Potenziale
- Gestalterische Beratung sowie Aufstellen von Gestaltungsrichtlinien für die private Modernisierung

Umgestaltung des Ortseingangs Nord



Rahmenplan I Entwurf Stand 2013

werk-plan

Gestaltung des Einmündungsbereichs Weinstraße/ Spielbergweg



Umgestaltung der Weinstraße und Kirchstraße



Neuordnung des Einmündungsbereichs An der Kirche/ Kirchstraße/ Gundheimer Gasse



Neuer Kreuzungsbereich

Teilabriss Kirchstraße 26

Verschwenk Kirchstraße
Geänderte Einmündung

Wassergebundene Decke
(vorhanden)

Vorhandene Bäume/
Hecken

Umgestaltung des Bereich des römischen Burgus (Parzelle 147/ 1)



Nutzung/ Öffnung Hof
(Parzelle 147/1)

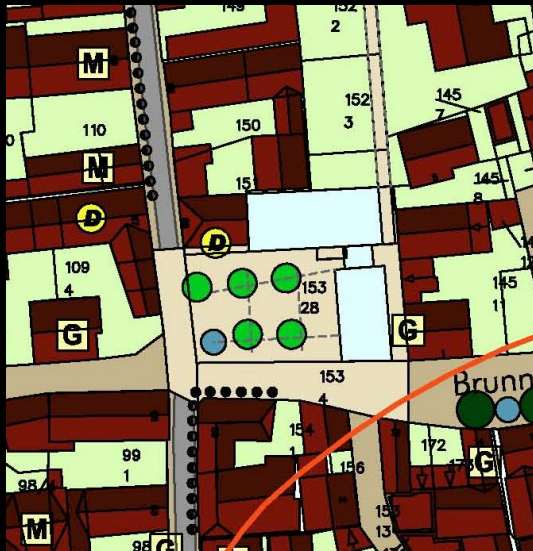
Abriss Halle (ungenutzt)

Erschließung/ Fußweg
zum neuen Platz an der
Weinstraße/ Brunnengasse

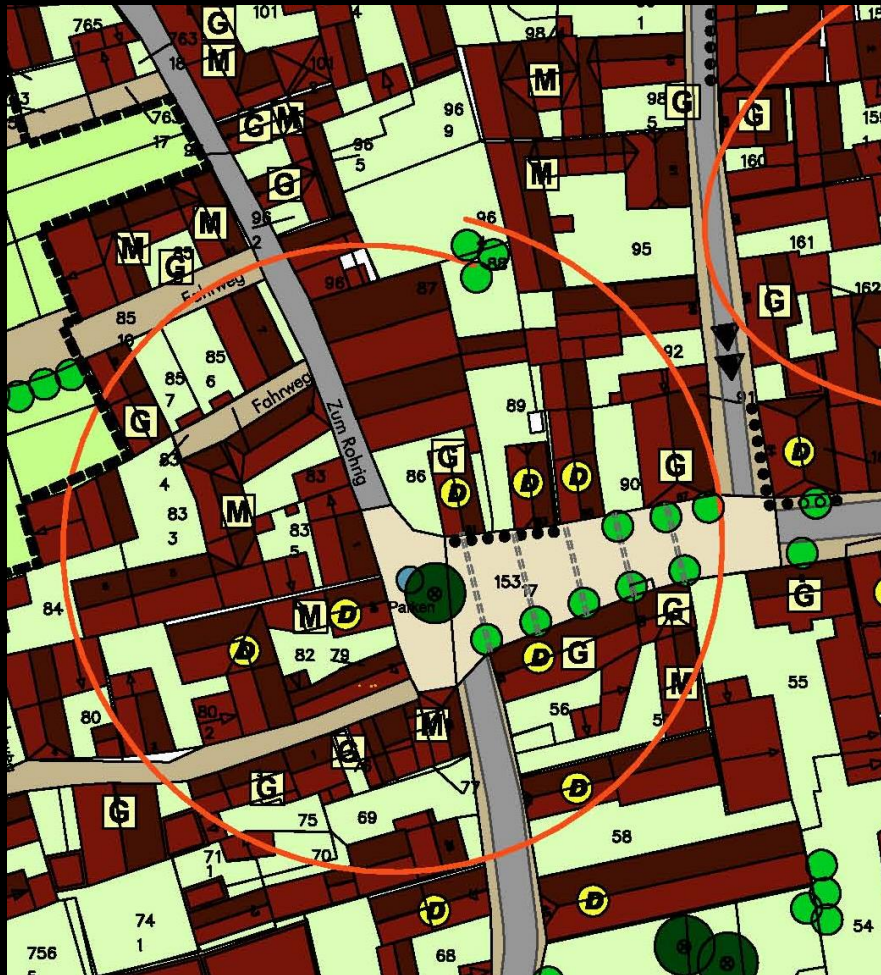
Rahmenplan I Entwurf Stand 2013

werk-plan

Kreuzungsbereich / Platz Weinstraße/ Brunnengasse



Platzbereich Weinstraße (West)



Platzbereich Wormser Straße (Ost)



Umgestaltung der Wormser Straße



Umgestaltung der Wormser Straße



Umgestaltung des Ortseingangs West



- Aktualisierung/Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen.

„Sofern städtebauliche Missstände vorliegen, kann die Gemeinde auf Grundlage der genannten Untersuchungen ein förmliches Sanierungsgebiet als kommunale Satzung festlegen (§ 142 BauGB).“

- Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes.

vorerst ohne Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und der Länder

Parallel Antragstellung zur Programmaufnahme

- Bei Satzungsbeschluss Festlegung der Verfahrensart:

Vereinfachtes Verfahren $\leftrightarrow$ umfassendes (klassisches) Verfahren

Das BauGB unterscheidet zwei Verfahrensarten der Sanierung:

- (1) Das „**klassische**“ bzw. „umfassende“ Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB.
- (2) Das „**vereinfachte**“ Sanierungsverfahren unter Ausschluss der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB.

Inhalte der §§ 152 bis 156 a BauGB (Auszug):

- Bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Umlegungen und Grundstücksveräußerungen werden Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. (Sanierungsunbeeinflusste Preise, §153 Abs. 1 BauGB)
- Ausgleichsbetrag des Eigentümers
Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. (§154 Abs. 1 BauGB)

Die Verfahrenswahl hat keinen Einfluss auf die steuerlichen Vergünstigungen für private Bauherren!



Steuerliche Aspekte von Modernisierungsmaßnahmen im festgesetzten Sanierungsgebiet

Steuerlich erhöhte Abschreibung § 7h EStG

Steuervergünstigungen wirken in der Weise, dass das zu versteuernde Jahreseinkommen verringert wird.

Die Höhe der Steuervergünstigungen hängt damit vom individuellen Steuersatz ab.

Der Steuerpflichtige kann in den ersten 8 Jahren jeweils 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.

Beispiel: Für ein Gebäude fallen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten von 90.000 € an.

Steuerersparnis (Annahme Steuersatz 35%)

	Abschreibungssatz erhöhte Absetzungen	Betrag / Jahr	Erhöhte Absetzung gem. § 7h EStG
1.-8. Jahr	9%	8.100,00	2.835,00
9.-12. Jahr	7%	6.300,00	2.205,00
Gesamt		90.000,00	31.500,00

→ Steuerersparnis: 31.500,00 €.

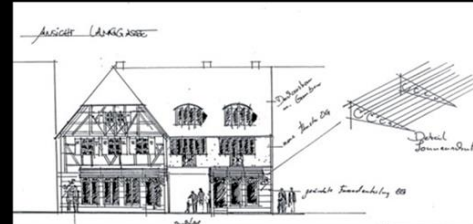
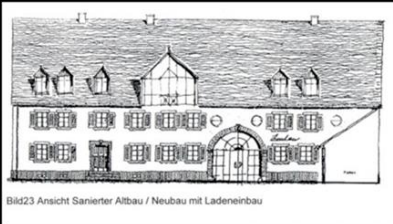
Steuerlich erhöhte Abschreibung

Voraussetzung für die steuerlich erhöhte Abschreibung:

1. Das Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) belegen sein.
2. Durchführung einer Modernisierung und Instandsetzung gem. § 177 BauGB nach vorherigem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde.
3. Ausstellung einer Bescheinigung durch die Gemeinde: Die Gemeinde erteilt eine Bescheinigung darüber, ob die Maßnahme begünstigt ist. Die Bescheinigung ist Voraussetzung für die steuerlich erhöhte Absetzung bzw. Absetzung der Sonderausgaben.

Private Sanierungsmaßnahmen

werk-plan



Städtebaulich-architektonische Beratung

Beratung privater Bauherren im Sanierungsgebiet.

Skizzenhafte Gestaltungsvorschläge in Zusammenarbeit mit Bauherr / Architekt im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele

Bei Bedarf Einrichtung eines „Sanierungsbüros“ mit regelmäßigen Sprechstunden vor Ort



Mögliche Förderung:

- Stadtbildpflegefonds/Stadtgestaltungsfonds
- Dorferneuerungsprogramm
- Straßenbauprogramme



Stadtbildpflegefonds

werk-plan

Die Gemeinde kann einen eigenen Stadtbildpflege- bzw. Stadtgestaltungsfonds auflegen, aus dem Zuschüsse zu Maßnahmen am Gebäudeäußern bezuschusst werden können.

Gefördert werden können Erneuerungen und Umgestaltungen von **Fassaden und Dachflächen**, sofern die Maßnahmen im öffentliche Interesse liegen.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, Fördergelder können nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt werden.

Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn vor der Antragstellung noch nicht mit den Arbeiten begonnen wurde!

Dorferneuerung

werk-plan

Gemeinden mit einem Dorferneuerungskonzept können bei der jeweiligen Kreisverwaltung Fördermittel für **kommunale und private Maßnahmen** beantragen.

Für private Maßnahmen können bezuschusst werden:

- Bauliche Maßnahmen zur Erneuerung, Aus-, Um- oder Anbau älterer orts- und landschaftsprägender oder öffentlich bedeutsamer Gebäude;
- Schaffung von neuem Wohnraum in Ortskernen
- Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden bestehender oder ehemaliger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit orts- und landschaftsprägendem Charakter;
- Bauliche Anpassung von Gebäuden an die Erfordernisse zeitgerechten Wohnens und Arbeitens

Zuwendung für private Bauherren bis 30% der förderfähigen Ausgaben (max. 20.452 €)

Kommunale Maßnahmen bis zu 60%*

*Abhängig von der Anzahl und Umfang der gestellten Anträge für das betreffende Jahr

Vorschlag für den Stadtteil Ungstein

Für den Stadtteil Ungstein und die Sanierung des Ortskerns schlagen wir folgende Module vor:

1. Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen
2. Beschluss zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes (Verfahrensart Ergebnis der VU)
 - Basis für erhöhte steuerliche Abschreibungen der Eigentümer
 - Mögliche Förderung über Dorferneuerung, Stadtbildpflegefonds, Straßenbauprogramme
3. Antragstellung zur Aufnahme in das Sanierungsprogramm „Historische Stadtbereiche“
4. Gestalterische Beratung privater Bauvorhaben
5. Öffentliche Maßnahmen mit Initiativfunktion zum Start der Sanierung
 - Platz an der Kirche
 - Wormser Straße Umgestaltung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Besuchen Sie unsere Homepage:

www.werk-plan.com