

Markt Stadtlauringen *Markt der Möglichkeiten*

Perspektiven für eine lebendige Ortsmitte

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

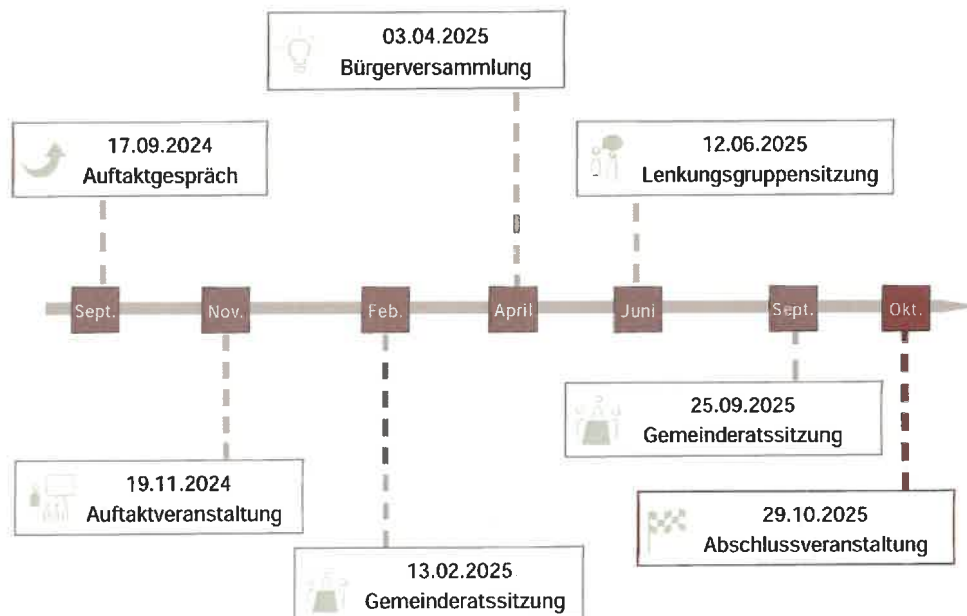
Evaluierung und Fortschreibung
Stadtlauringen

Abschlussveranstaltung am 29.10.2025



architektur + ingenieurbüro ■ perleth

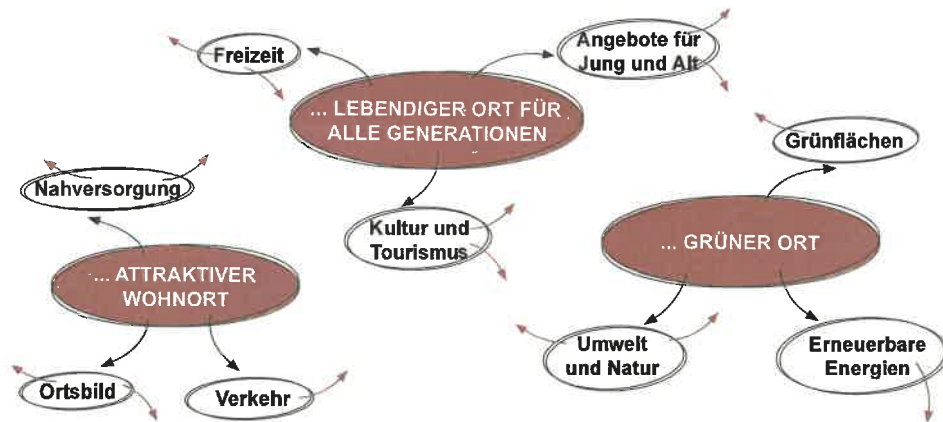
Projekttablauf





Bürgerbeteiligung

Auftaktveranstaltung + Bürgerversammlung



architektur + ingenieurbüro ■ perleth

Markt Stadtlauringen
Markt der Möglichkeiten



Stadtlauringen zu Beginn der städtebaulichen Sanierung



Markt Stadtlauringen
Markt der Möglichkeiten

architektur + ingenieurbüro ■ perleth



Stadtlauringen zu Beginn der städtebaulichen Sanierung



Markt Stadtlauringen
Markt der Möglichkeiten

architektur + ingenieurbüro ■ perleth

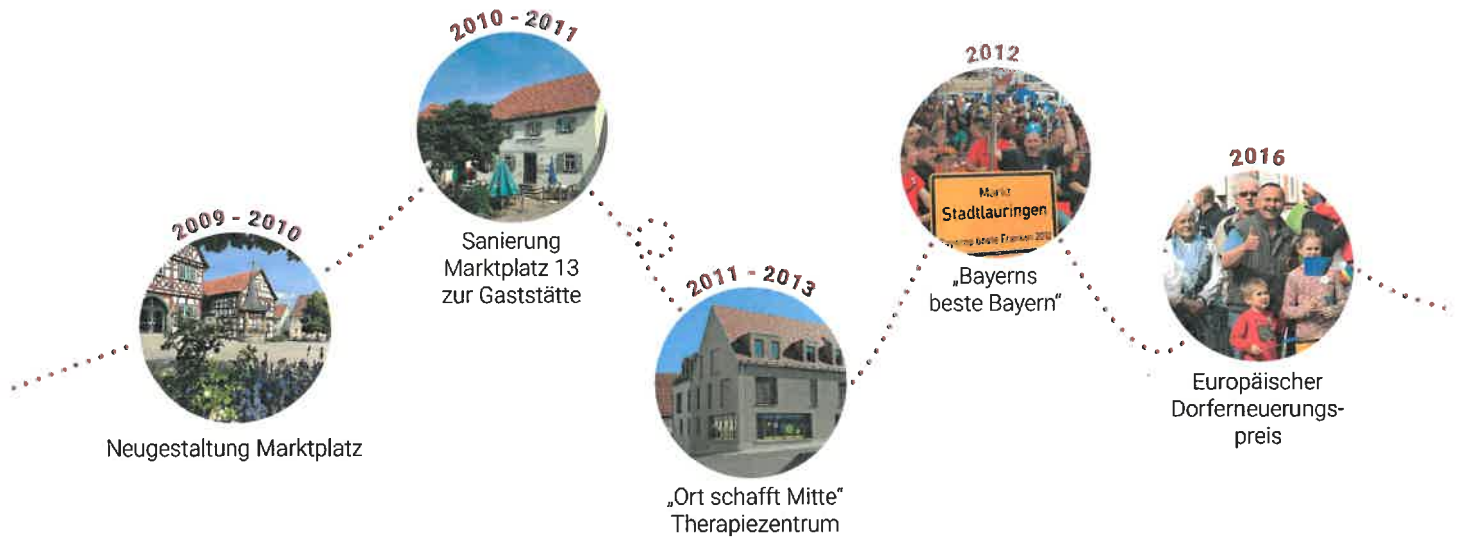
Auf dem Weg zur lebendigen Ortsmitte in Stadtlauringen



Markt Stadtlauringen
Markt der Möglichkeiten

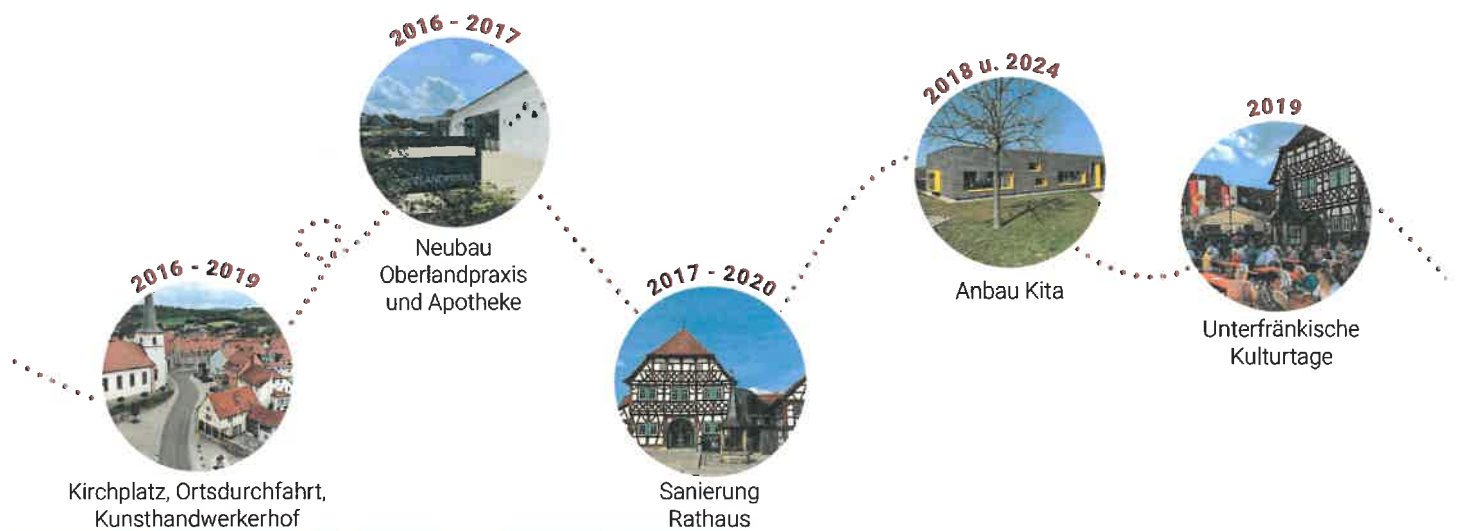
architektur + ingenieurbüro ■ perleth

Auf dem Weg zur lebendigen Ortsmitte in Stadtlauringen



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtbau (West)

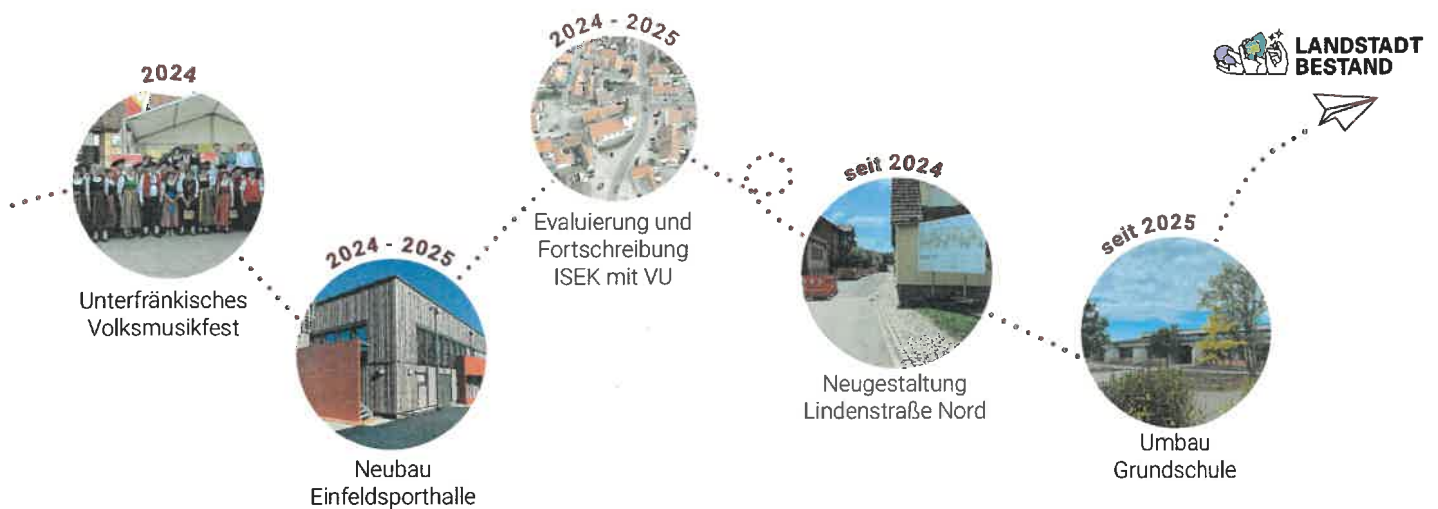
Auf dem Weg zur lebendigen Ortsmitte in Stadtlauringen



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtbau (West)

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Auf dem Weg zur lebendigen Ortsmitte in Stadtlauringen



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Städtebauförderung in Stadtlauringen



Für Projekte der Städtebauförderung entstanden **Kosten** in Höhe von **12 Mio. €**, davon waren **9,4 Mio. € förderfähige Ausgaben**.

Fördermittel

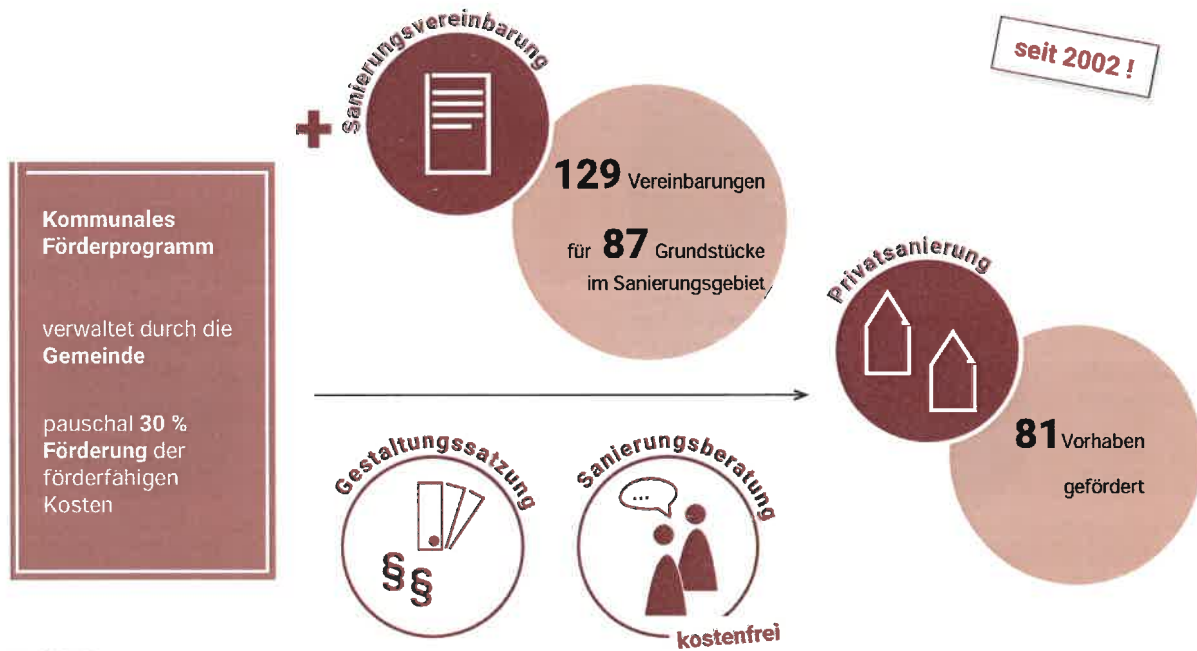
- Städtebauförderung (Bund + Land): 6,75 Mio. €
- EU-Strukturfondsförderung: 420.000 €

Insgesamt entstanden **Kosten** in Höhe von **15,7 Mio. €**, davon gelten **14,35 Mio. € als förderfähig**.

Ergänzende Fördermittel

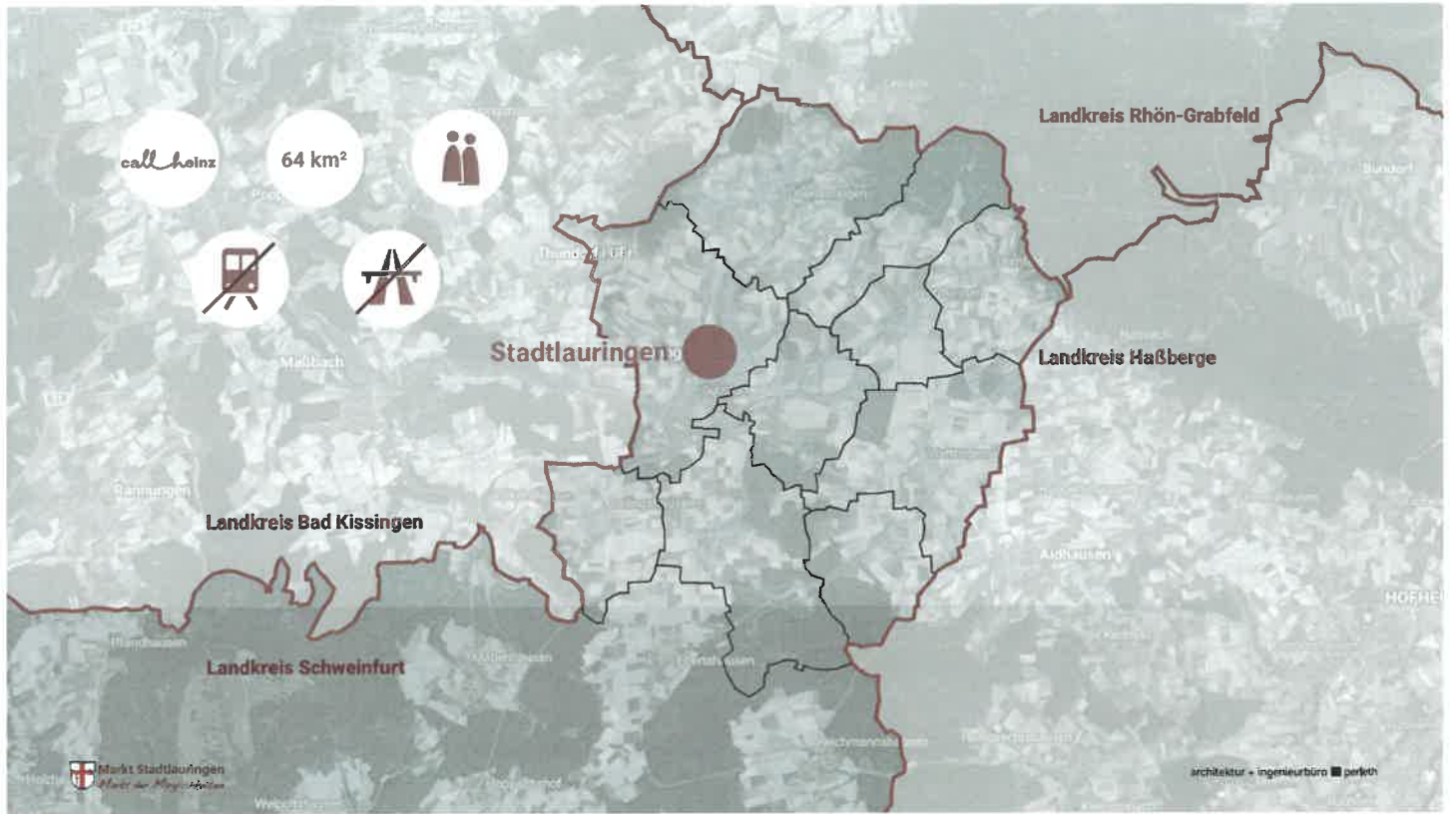
- **Entschädigungsfonds** des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: 1,21 Mio. €
- weitere **Fördermittel**: 1,64 Mio. €

Unterstützung für private Eigentümer



Unterstützung für private Eigentümer





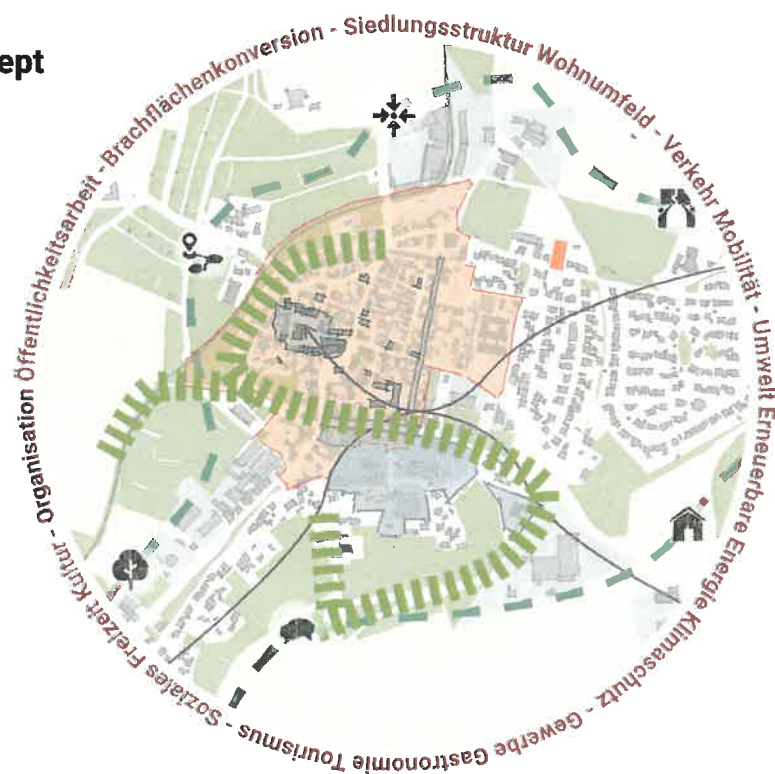


Handlungsbedarfe

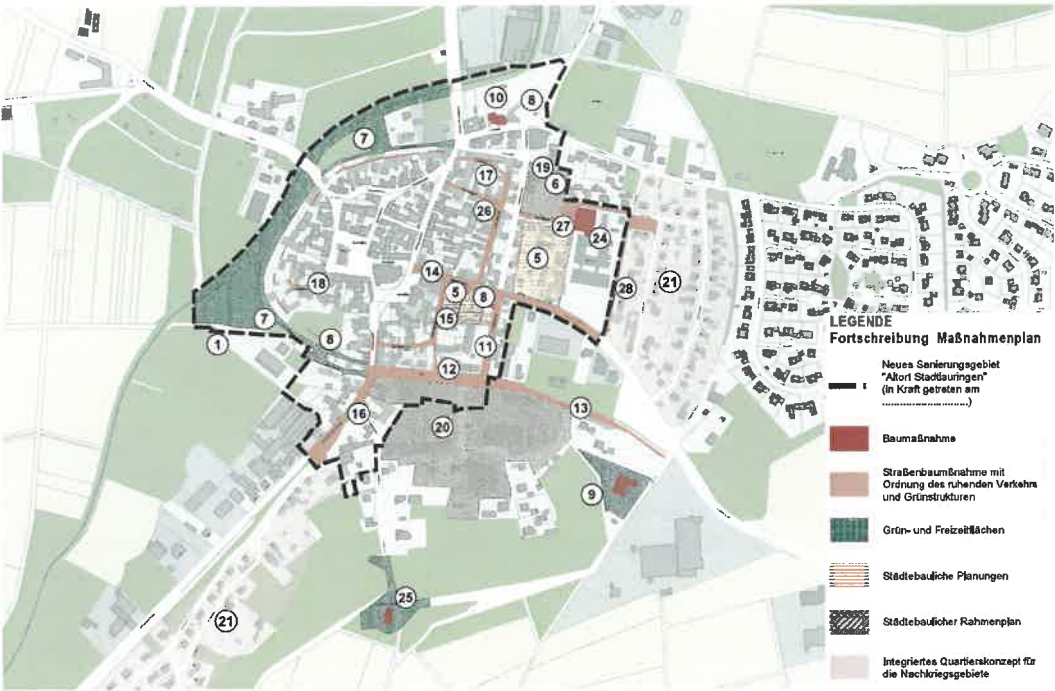




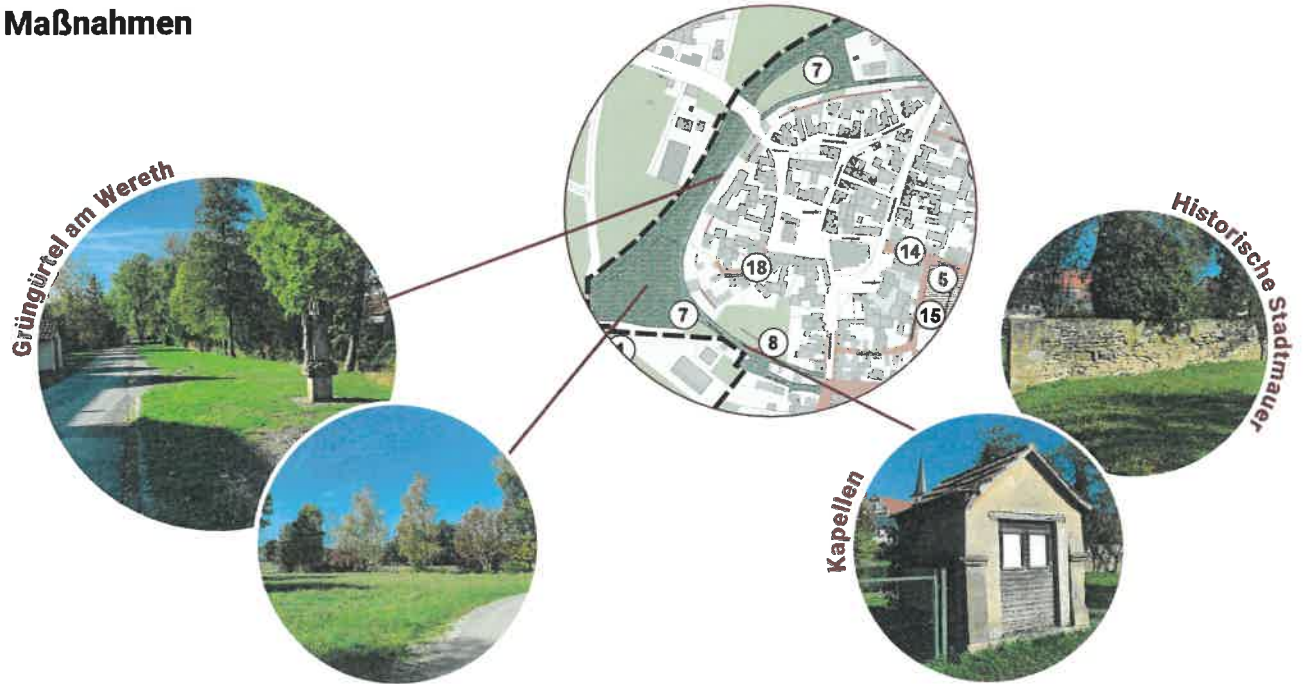
Entwicklungskonzept



Maßnahmenplan



Maßnahmen



Maßnahmen

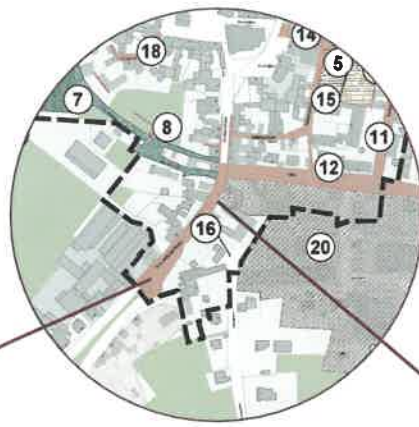


Maßnahmen



Maßnahmen

Schweinfurter Straße

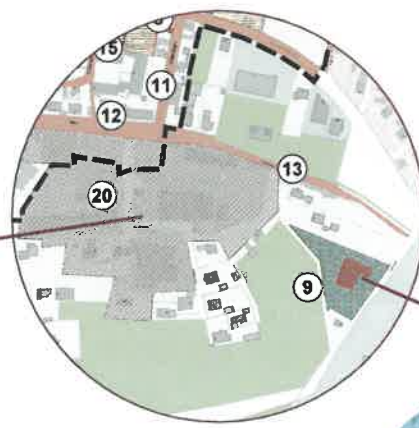


Kirchtorstraße



Maßnahmen

Areal am Bahnhof

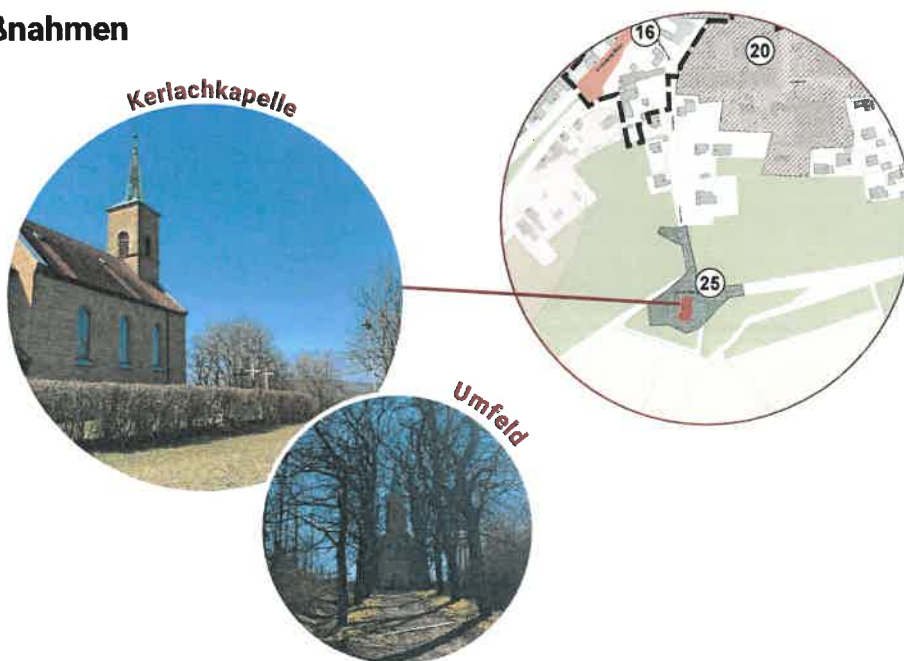


LANDSTADT BESTAND

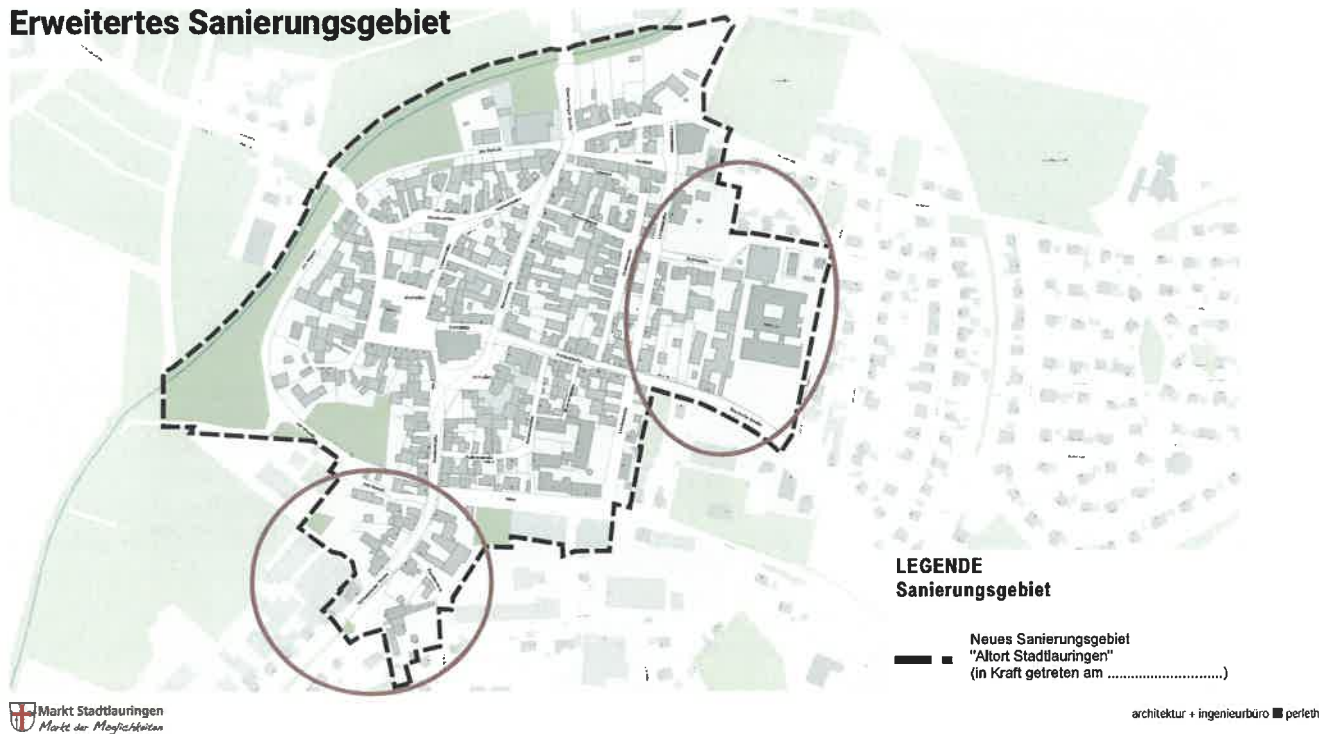
Zukunft Festhalle



Maßnahmen



Erweitertes Sanierungsgebiet

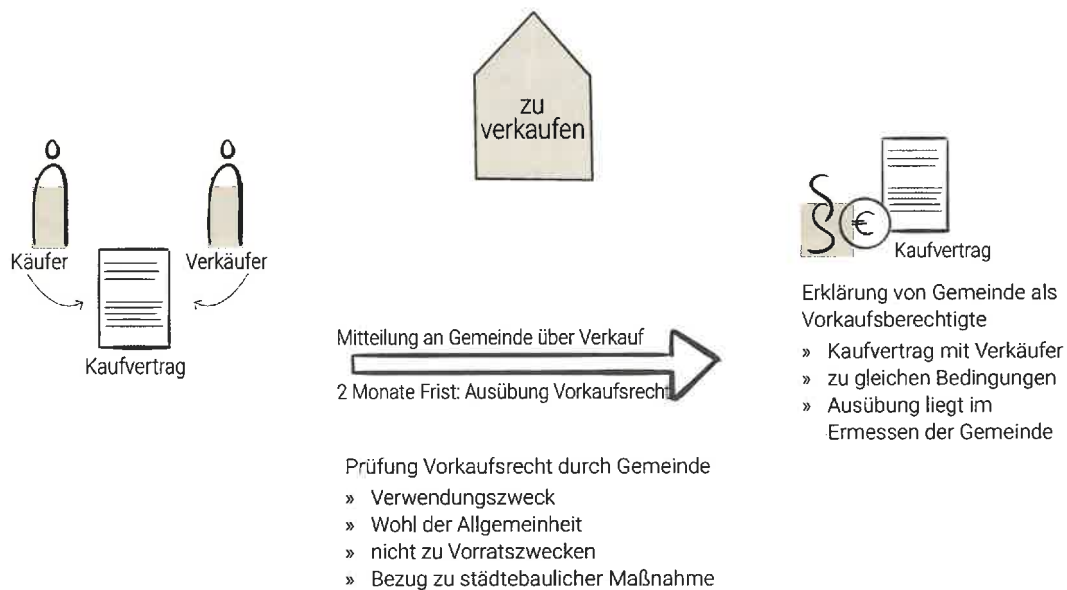


Sanierungssatzung

- » Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB weiterhin im sogenannten **vereinfachten Verfahren** erfolgen.
- » Die Vorschriften des § 144 BauGB über **genehmigungspflichtige Vorhaben** und Rechtsvorgänge finden weiterhin **keine Anwendung**.
- » Für die Durchführung der Sanierung wird erneut eine **Frist von 15 Jahren** festgesetzt.
Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss **verlängert** werden.
- » Die Sanierungssatzung tritt voraussichtlich ab Januar in Kraft.

Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

im Sanierungsgebiet



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...”

- » Die Abschreibung beträgt $8 \text{ Jahre} \times 9 \% = 72 \% +$
 $4 \text{ Jahre} \times 7 \% = 28 \%$
-> **über 12 Jahre 100 %** der Aufwendungen

Beispielrechnung (Gebäude dient der Einkünfterzielung):

- » Herstellungskosten
 - » Zuschüsse von Kommune
 - » Nicht anrechenbare Modernisierungskosten
- » Anrechenbare Modernisierungskosten
 - » Abschreibung 1. - 8. Jahr (je 9%) je 29.700 €
 - 9. - 12. Jahr (je 7%) je 23.100 €
- » Steuerermäßigung (mittleres Einkommen) bei ~ 30 % ESt i.M.
 - 1. - 8. Jahr je 8.910 € +
 - 9. - 12. Jahr je 6.930 €

360.000 €
- 10.000 €
- 20.000 €
330.000 €
- 99.000 €
Restsumme 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....“

- » Die Abschreibung beträgt **über 10 Jahre** * 9 % = **90 %**

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

Beispielrechnung (Nutzung für eigene Wohnzwecke):

- » Herstellungskosten
 - » Zuschüsse von Kommune
 - » Nicht anrechenbare Erhaltungsaufwendungen
- » Anrechenbare Erhaltungsaufwendungen
 - » Abschreibung 10 Jahre (9%) je 29.700 €
- » Steuerermäßigung (mittleres Einkommen) bei ~ 30 % ESt i.M.
 - 1. - 10. Jahr je 8.910 €

360.000 €
- 10.000 €
- 20.000 €
330.000 €
- 89.100 €
Restsumme 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...“

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

Beispielrechnung (Gebäude dient der Einkünfterzielung):

» Erhaltungsaufwendungen				65.000 €
» 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 €

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 Instandsetzungsmaßnahmen 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.

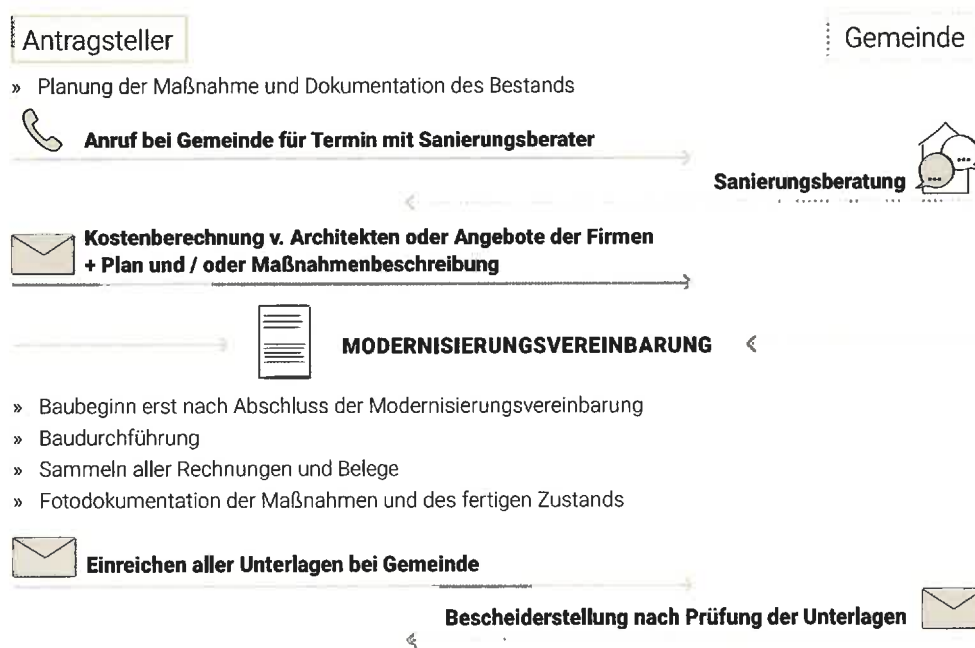
Welche Aufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig?

- » 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 wurden, 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





Kommunales Förderprogramm

**Kommunales
Förderprogramm**

verwaltet durch die
Gemeinde

pauschal 30 %
Förderung der
förderfähigen
Kosten



Kommunales Förderprogramm

Förderfähige Maßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes:

- » **Maßnahmen zur Erhaltung** und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter.
 - » Fassade, Fenster, Tür und Dach
 - » Hoftor, Hofeinfahrt, Einfriedung und Außentreppe
- » **Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen** zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (durch regionaltypische Begrünung, Befestigung und Entsiegelung)
- » **Umbau- oder Anbaumaßnahmen, Ersatzbauten, Neubauten**

-> Geltungsbereich wird an die Grenze des Sanierungsgebietes angepasst.

Kommunales Förderprogramm

Grundsätze der Förderung:

Die geplante Gesamtmaßnahme muss sich an die **Vorgaben der Gestaltungssatzung** halten

- » 4.1 Erhaltung der Grundstücks- und Parzellenstruktur und Stellung der Gebäude
- » 4.2 Dichte und Höhe der Bebauung
- » 4.3 Dachlandschaft und **Dacheindeckung** mit naturroten Beton- und Tonziegeln, keine Flachdächer
- » 4.4. gefördert werden ausschließlich die geputzten Seitenflächen von Dachgauben und Kaminen
- » 4.5 **Fassadengestaltung** inklusive Sockel
- » 4.6 **Fenster** / Schaufenster / Fensterläden / Sonnenschutz (nur Einbau von massiven Holzfenstern gefördert), Eingangs- und Treppenstufen aus Naturstein, Geländer in Holz bzw. Schmiedeeisen
- » 4.7 Hauseingänge, -treppen / **Türen** / Tore, (nur Holztüren gefördert)
- » 4.8 **Hoftore** / Einfriedungen
- » 4.9 **Freiflächengestaltung**, regionaltypische Bepflanzung
- » 4.10 Erhaltung **historischer Werbeanlagen**

Kommunales Förderprogramm

Zuwendungsfähige Kosten, Höhe der Förderung

- » Bei sach- und fachgerechter **Erfüllung der Gestaltungssatzung**
- » bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand
- » Der Markt Stadtlauringen gewährt je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Einheit einen
**Zuschuss in der Höhe von bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten,
höchstens jedoch 16.000,00 €**
- » **Eigenleistungen** werden nicht gefördert, Sach- und Materialkosten sind hierbei jedoch förderfähig

Kommunales Förderprogramm



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Markt Stadtlauringen
Markt der Möglichkeiten



architektur- und ingenieurbüro ■ perleth