

## **Fragen und Antworten**

### **Fragen und Antworten zu den Sanierungsgebieten in Ludwigshafen**

#### **Was sind Vorbereitende Untersuchungen?**

Damit ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann, müssen zunächst Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Dabei werden Erkenntnisse über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet gewonnen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen dienen als Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Sanierung. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen vor allem städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet aufzeigen und sowohl positive als auch negative Auswirkungen einer Sanierung für die Betroffenen näher beleuchten. Ergibt die Summe der Untersuchungsergebnisse, dass die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt, kann ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Die rechtliche Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen ist in Paragraph 141 des Baugesetzbuchs begründet.

#### **Wer führt die vorbereitenden Untersuchungen durch?**

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden in der Regel nicht von der Stadtverwaltung selbst ausgeführt, sondern an externe Planungsbüros vergeben.

Dazu wird der Auftrag zunächst ausgeschrieben, um ihn in einem Vergabeverfahren einen passenden Bewerber zu finden. Dabei wird das Büro anhand zuvor festgelegter Kriterien ausgewählt.

#### **Was ist ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept?**

In einem so genannten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), wird ein Leitbild für die weiteren Planungen entworfen. Dabei integriert es sämtliche Belange der zukünftigen Entwicklung. Das bedeutet, dass alle Bereiche des Lebens in der Innenstadt wie Wohnen, Arbeiten, Handel und Tourismus miteinbezogen werden. Das ISEK wird verbindlich auf die weiteren formellen Planungselemente wirken. Damit sollen konkrete, langfristig wirksame und lokal abgestimmte Lösungen für die entsprechenden Herausforderungen und Aufgabengebiete des Untersuchungsgebiets erarbeitet werden.

#### **Was ist ein Rahmenplan?**

Für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes muss ein so genannter Rahmenplan aufgestellt werden: Nach einer Bestandsaufnahme erfolgt eine Potentialermittlung und es werden Ziele formuliert. Darüber hinaus wird ein Maßnahmenkatalog erstellt, um durch verschiedene Instrumente die Ziele der Sanierung zu erreichen und eine positive Entwicklung der Innenstadt langfristig zu sichern. Der Rahmenplan steht als informelles Planungsinstrument auf der Planungsebene zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan.

#### **Was ist ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet?**

Sollen in einem Teil der Stadt städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, kann die Gemeinde dieses Gebiet durch Beschluss förmlich festlegen. Dabei ist die Größe des Gebiets so zu wählen, dass eine zweckmäßige Durchführung des Gebiets möglich ist. Es sollte

also nicht zu groß, zu klein oder ungünstig geschnitten sein. Die Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und förmlich festgelegter Sanierungsgebiete sind die Behebung städtebaulicher Missstände, wodurch das Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Die Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgt mit der Sanierungssatzung, die ortsüblich bekannt gemacht werden muss. In der Satzung wird auch der Zeitrahmen der Sanierung festgelegt, die nach 15 Jahren abgeschlossen sein sollte. Die Sanierung kann im klassischen oder vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wobei bei letzterem diverse sanierungsrechtliche Vorschriften und Rechtsfolgen ausgeschlossen sind. Die rechtliche Grundlage der Sanierungssatzung ist in § 142 des Baugesetzbuchs begründet. Mit der Sanierungssatzung erfolgt auch der Eintrag eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke. Somit ist für jedes Grundstück eindeutig zu erkennen ob es in einem Sanierungsgebiet liegt oder nicht.

## **Welche Auswirkungen hat ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet auf Immobilienbesitzer und Immobilienbesitzerinnen?**

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge in einem Sanierungsgebiet bedürfen der Genehmigung der Gemeinde, sofern von diesen nicht abgesehen wird. Die zu genehmigenden Vorhaben und Rechtsvorgänge sind in § 144 BauGB genannt und hier aufgelistet:

- Abschluss von befristeten Miet- und Nutzungsverhältnissen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr
- Der Kaufvertrag einer Veräußerung eines Grundstücks
- Die zugrundeliegende schuldrechtliche Vereinbarung beispielsweise die Bestellung von Grundpfandrechten.

Um Verzögerungen bei der sanierungsrechtlichen Genehmigung zu vermeiden werden Eigentümer und Eigentümerinnen gebeten sich frühzeitig mit der Verwaltung in Verbindung zu setzen.

## **Sind Sanierungsmaßnahmen förderfähig?**

Nach den Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Um derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht steuerlich absetzen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Ludwigshafen benötigt. Voraussetzung dafür ist, dass vor Beginn der Modernisierung eine Vereinbarung über die Modernisierung und Instandsetzung mit der Stadt Ludwigshafen abgeschlossen wurde.

## **Wo kann ich mich informieren, wenn ich weitere Fragen habe?**

Weitere Auskünfte erteilt der Bereich Stadterneuerung unter folgendem Kontakt:

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung  
Abteilung Stadterneuerung  
Walzmühle  
Rheinuferstraße 9  
67061 Ludwigshafen  
1. Obergeschoss  
Abteilungsleiter: Michael Bentz  
Telefon: 0621 504-2968  
E-Mail: [michael.bentz@ludwigshafen.de](mailto:michael.bentz@ludwigshafen.de)

Öffnungszeiten: individuell nach Vereinbarung