

Sitzung des Ortsbeirats Rheingönheim am 29.06.22

1 Einleitung

Sehr geehrter Herr Wißmann, sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirats Rheingönheim, die Abteilung **Stadterneuerung** als zuständige Sanierungsbehörde der Stadt Ludwigshafen am Rhein möchte Sie heute über den aktuellen Stand der Überlegungen zu einer im Stadtteil Rheingönheim geplanten Sanierung gem. §§ 136 Baugesetzbuch (BauGB) informieren. Zudem wollen wir Ihre Fragen beantworten und Sie um **Zustimmung** bitten, dass wir nach Zustimmung durch Bau- und Grundstücksausschuss und Stadtrat einen entsprechenden **Antrag ans Land** senden werden.

2 Vorbereitende Untersuchungen und Gebietsabgrenzung

Der Gesetzgeber hat in § 141 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschrieben, dass vor dem Beschluss über ein neues Sanierungsgebiet vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen sind, um u.a. Erkenntnisse zu den Beurteilungsgrundlagen, den Sanierungsbedarf sowie die anzustrebenden Ziele und deren Durchführbarkeit zu gewinnen.

Deshalb werden in Rheingönheim die städtebaulichen, klimatischen, infrastrukturellen Probleme sowie das Wohnumfeld unter die Lupe genommen. Auch die Erreichbarkeit und die funktionale Verflechtung mit den übrigen Stadtteilen wird analysiert und weiterhin, ob die vorhandene Nutzung der Grundstücke verbessert werden kann. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen münden dann in einen Untersuchungsbericht, in dem auch die - **zuvor** mit Ihnen abgestimmten – Sanierungsziele formuliert werden. Damit arbeiten auch Sie aktiv bei der Lösung der Probleme und Beseitigung der Missstände im Stadtteil mit. Letztlich finden sich die konkreten Sanierungsziele dann im sogenannten „Rahmenplan“ wieder.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets wird auch ein Ergebnis aus den VU sein.

Nach unserer bisherigen Einschätzung haben sich zwei Varianten bzgl. der Grenzen des Sanierungsgebiets herauskristallisiert: (**s. Anlage Abgrenzung des vorläufigen Untersuchungsgebiets (ca. 45 ha, blau) und einer kleineren Variante (ca. 35 ha, grün).**)

Die vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wurde aus folgenden Gründen gewählt:

- Der älteste Teil des Stadtteils Rheingönheim (der alte Ortskern) ist enthalten mit augenscheinlich hohem Modernisierungsbedarf bei den Anwesen beiderseits der Hauptstraße.
- Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil der **vor 1950** errichteten Gebäude mit 69% weit über dem des Stadtteils (35%) und der Gesamtstadt (37%).
- Der Anteil älterer und ungenutzter Gebäude sowie schlecht ausgestatteter und/oder leerstehender Wohnungen ist höher als im Stadtteil und in der Gesamtstadt. Es besteht teilweise hoher Modernisierungsbedarf.
- Die Grundstücke haben teilweise einen sehr hohen Versiegelungsgrad.

3 Mögliche Sanierungsziele

Im anstehenden Stadterneuerungsprozess werden im Zuge der VU etliche Parameter überprüft, nach deren Auswertung dann die konkreten Sanierungsziele definiert und Maßnahmen formuliert werden.

Hierzu werden insbesondere neben dem gewachsenen Ortskern auch soziale, kulturelle und schulische Infrastrukturen, Frei- Grün- und Spielflächen, Umwelt, Freizeit, Erholung, Wirtschaft, Einzelhandel, Versorgung und Wohnen untersucht.

Selbstverständlich ist auch geplant, die Bürger als Experten und auch direkt Betroffene für ihren Stadtteil am gesamten Planungsprozess und natürlich auch später bei der Umsetzung intensiv zu beteiligen.

Die bisher vorgeschlagenen Ziele lassen sich fast ausnahmslos unter dem Oberbegriff Klimaschutz/Innenentwicklung zusammenzufassen:

Modernisierung/Baustruktur/Stadtgestalt im alten Ortskern

- Erhaltung und behutsame Ergänzung der historischen Bausubstanz (Hochwertige Einzel-Baudenkmale).
- Ressourcenschonende Modernisierung bzw. Instandsetzung und energetische Sanierung erhaltenswerter Gebäude unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Aufstellung eines Fassadenprogramms für die Hauptstraße (sofern politisch gewollt)
- Baulückenschließungen und Abbrüche von Nebengebäuden
- Barrierefreies Wohnen, besondere Wohnformen für ältere Menschen

Wohnumfeld/Freiflächen

- Aufwertung von Plätzen, Baumpflanzungen, mehr Aufenthaltsqualität (Neben Privatgärten und Hofflächen gibt es derzeit wenig öffentlich nutzbare Freiräume im Ortskern)
- Entsiegelung und Begrünung von Privatgrundstücken
- Flachdach-, Garagendach- und Fassadenbegrünungen
- Barrierefreie Wohnumfeldgestaltung
- Aufwertung und Schaffung von Spielbereichen für Kleinkinder und Schulkinder
- Straßenbaumpflanzungen, da nur wenige Bäume vorhanden.
- Aufstellen weiterer Sitzbänke
- Öffentliche Grünflächen: Aufwertung vorhandener Plätze und des Bereichs Hoher/Weg (südlicher Eingang zum alten Ortskern) durch die Anlage eines öffentlichen Platzes mit Aufenthaltsqualität.

Verkehrsplanung:

- Schaffung von Fahrradstraßen (praktisch umsetzbar?)
- Sicherheitsüberprüfung vorhandener Gehwege
- Prüfung ob eine gestalterische Aufwertung der teilweise sehr engen Straßenquerschnitte möglich ist
- Blockweise Bestands- /Bedarfsanalyse für den ruhenden Verkehr

Nutzungsstruktur:

Der Bereich beiderseits der Hauptstraße ist ein Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) mit landwirtschaftlichen Hofstellen, Kleingewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen. Ziel wird auch die Wiederbelebung leerstehender Erdgeschosszonen und Gebäude sein. Im überwiegenden Rest des Untersuchungsgebiets herrscht Wohnnutzung vor. Die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Nutzungsstruktur gewerblicher Flächen sollen den Standort als Wohn-

und Mischgebiet stärken. Die Nutzungs- und Geschäftsstruktur ist - auch im Hinblick auf Bedarfe der Neubaugebiete - zu überprüfen, auch vor dem Hintergrund erwünschter aber auch kritischer Konkurrenzsituationen.

Änderungen und Ergänzungen der vorgenannten Ziele werden sich noch insbesondere durch die Wünsche und Anregungen des Ortsbeirats sowie aus den Empfehlungen der Gutachter im Rahmen der VU sowie der Experten- und Bürgerbeteiligungen ergeben.

4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch gibt **zwei** Sanierungsalternativen vor: Die Sanierung im umfangreichen „**klassischen**“ und die Sanierung im **vereinfachten** Verfahren. Ob und welche Alternative in Rheingönheim anzuwenden ist, wird auch eines der Ergebnisse aus den VU sein.

Prinzipiell kann eine definitive Aussage zur Wahl des Sanierungsverfahrens erst dann getroffen werden, wenn der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan erstellt ist, da erst dann erkennbar ist, wo und in welchem Umfang **öffentliche Fördermittel** eingesetzt werden, die wiederum eine Bodenwerterhöhung generell oder für Teile des Gebiets bedingen.

Kurzbeschreibung der beiden Sanierungsalternativen:

A) Das vereinfachte Sanierungsverfahren:

§ 142 Abs. 4 BauGB eröffnet der Gemeinde die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB auszuschließen. Da in diesem Fall auch keine Kaufpreisprüfungen erfolgen, sollte das vereinfachte Sanierungsverfahren auch nur in Bereichen Anwendung finden, in denen wenig Neuordnungsbedarf besteht, da sonst die Gefahr „davongaloppierender Grundstückspreise“ besteht.

Auch werden bei der Wahl dieser Variante – anders als im klassischen Verfahren – Abgaben für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen i.S. von § 127 ff BauGB Erschließungsbeiträge und dem Kommunalabgabengesetz erhoben, die z.B. für Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und auf öffentlichen Plätzen verwendet werden müssen, da Städtebauförderungsmittel hierfür nicht verwendet werden dürfen. Dieses Verfahren wäre beispielsweise für ein Gebiet geeignet, in dem keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind und zudem kein Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im öffentlichen Raum vorgesehen ist. Aufgrund des vergleichsweise geringen Sanierungsumfangs ist von den Grundstückseigentümern kein Ausgleichsbetrag für eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu bezahlen.

B) Das klassische Sanierungsverfahren:

Für ein Gebiet ist das klassische Sanierungsverfahren dann besser geeignet als das vereinfachte Verfahren, wenn zu erwarten ist, dass die Sanierungsmaßnahmen insgesamt eine deutliche Bodenwerterhöhung mit sich bringen werden. Auch ist das klassische Verfahren unabdingbare Voraussetzung für die teilweise Finanzierung mit Städtebauförderungsmitteln.

Beim klassischen Verfahren findet zur Vermeidung von unkontrollierter Bodenspekulation und zur Sicherung der Sanierungsziele bei allen Grundstücksverkäufen eine **Kaufpreisprüfung** statt.

Von den Eigentümern ist nach Abschluss der Sanierung im klassischen Verfahren ein **Ausgleichsbetrag** für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erheben. Es besteht für Grundstückseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, diesen Ausgleichsbetrag freiwillig bereits vor Aufhebung der Sanierungssatzung abzulösen.

5 Sanierungsrecht und steuerliche Aspekte

Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 (3) Baugesetzbuch hat der Stadtrat über die Laufzeit der Sanierung zu beschließen, diese soll 15 Jahre nicht überschreiten. Diese kann durch Stadtratsbeschluss bei Bedarf verlängert werden.

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch gemäß § 143 BauGB

Sobald eine Sanierungssatzung erlassen wurde, veranlasst die Sanierungsbehörde die Eintragung von sogenannten Sanierungsvermerken im Grundbuch für alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke. Dadurch wird sichergestellt, dass die Sanierungsbehörde automatisch über genehmigungspflichtige Vorgänge informiert wird und prüft, ob die **sanierungsrechtlichen Genehmigungen** – ggf. unter Auflagen – erteilt werden kann. Solange Sanierungsrecht für ein Grundstück besteht, bleibt der Sanierungsvermerk im Grundbuch.

Sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB

Um bestehende städtebauliche Missstände beseitigen zu können und neue zu verhindern, schreibt der Gesetzgeber für bestimmte Vorgänge und Rechtsgeschäfte sowie Bauvorhaben in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten eine Genehmigungspflicht durch die Sanierungsbehörde vor. Dies soll u.a. auch verhindern, dass Fehlinvestitionen und teure, unnötige Planungen vorgenommen werden. Wenn also Bauvorhaben, Verkäufe und finanzielle sowie sonstige rechtliche Belastungen von Grund und Boden geplant sind, längerfristige Mietverträge abgeschlossen oder Grundstücke geteilt oder vereinigt werden sollen, ist bei der Sanierungsbehörde ein Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zu stellen. Über den Antrag ist binnen eines Monats nach Eingang zu entscheiden. Aus wichtigen Gründen kann diese um bis zu drei Monate verlängert werden.

Im Falle von Grundstücksverkäufen ist es für die potentiellen Käufer sinnvoll, schon **vor** der notariellen Beurkundung mit der Sanierungsbehörde Kontakt aufzunehmen, um zu erfahren, ob und ggf. welche sanierungsrechtlichen Auflagen zur Genehmigung zu erwarten sind.

Für die Eigentümer*innen besteht die Möglichkeit, in ausgewiesenen Sanierungsgebieten Gebäudeinvestitionen höher und schneller steuerlich abzuschreiben. Bei Komplettsanierungen, die noch nicht begonnen wurden, sind Fördergelder möglich. Für jede Sanierungsmaßnahme wird eine individuell abgestimmte Förderung erarbeitet. Deshalb ist es auch für die Eigentümer sehr wichtig, rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mit der Stadterneuerung Kontakt aufzunehmen, auch bei Fassaden- oder Farbgestaltung.

6 Fördermöglichkeiten

Modernisierungsförderung ohne direkte Fördermittel aber mit der Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung

Nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Zwingende Voraussetzungen für Modernisierungsvertrag und Steuerbescheinigung:

- Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.
- Bevor mit der Modernisierung begonnen wird, **muss ein Modernisierungsvertrag** mit der Stadt Ludwigshafen abgeschlossen werden.
- Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten sind die **Originalrechnungen** mit dazugehöriger Auflistung (am besten als Excel-Datei) der Stadterneuerung zur Prüfung und Ausstellung der **Steuerbescheinigung** (basierend auf dem zuvor abgeschlossenen Vertrag) vorzulegen.
- Diese Bescheinigung kann erteilt werden für **Gebäude und Eigentumswohnungen**.
- Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des BauGB.

Detailinformationen sind in unserem **Steuerinformationsblatt** zusammengefasst und im Internet unter folgendem Link bei „Downloads“ zu finden:

<https://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/planen-bauen-wohnen/sanierungsgebiete/west>;

Modernisierungsverträge mit Förderung und der Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung

Ob eine direkte Förderung möglich ist, hängt von Art und Umfang der Modernisierung ab und ob Fördermittel aus dem Förderprogramm zur Verfügung stehen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die derzeitige Praxis erlaubt eine Förderung von bis zu 20 Prozent (maximal 50.000 Euro) der förderfähigen Gesamtkosten. Die „Förderrichtlinien“ finden Sie über folgenden Link im Internet: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Dienstleistungen/s/modernisierungsrichtlinien_merkblatt.pdf. Dort sind alle Voraussetzungen wie Kostenschätzung, Planung, maximale Vertragsdauer aufgeführt.

Wichtig: Für beide og. Vertragsarten gilt, dass mit den Maßnahmen erst **nach** Vertragsabschluss und sanierungsrechtlicher (und evtl. auch baurechtlicher) Genehmigung **begonnen** werden darf, da sonst weder finanzielle Förderung noch die Ausstellung einer Steuerbescheinigung möglich sind. Es empfiehlt sich daher, frühzeitig mit der Stadterneuerung Kontakt aufzunehmen, da auch das Genehmigungsverfahren bei der Aufsichtsbehörde einige Zeit in Anspruch nimmt.

Ordnungsmaßnahmen:

Kosten für Ordnungsmaßnahmen wie z.B. Abbrüche von Nebengebäuden oder Hofentsiegelungen können - sofern sie im **Sanierungsrahmenplan** und der **Kostenplanung** verankert sind **und** vorbehaltlich der **Zustimmung der ADD Neustadt-** übernommen werden.

Des Weiteren können - vorbehaltlich der **Zustimmung der ADD Neustadt** - folgende Projekte aus dem Förderprogramm finanziert werden:

Straßenumgestaltungen

Einrichtung von Fahrradstraßen

Platzgestaltungen

Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

7 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Vorbereitung der Sanierung als auch während der gesamten Laufzeit ist eine umfangreiche Bürgerbeteiligung z.B. mittels (Informations-)Veranstaltungen, Einzelgesprächen und Veröffentlichungen vorgesehen. Beispiele hierfür finden Sie auf der Homepage Stadtverwaltung (z.B. für das Sanierungsgebiet West):

<https://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/planen-bauen-wohnen/sanierungsgebiete/west>

8 Zeitplan bis zur Festlegung der Sanierungssatzung Rheingönheim:

29.06.22 Ortsbeirat Rheingönheim: Information und Abstimmung allgemeiner Fragen zu einem möglichen Sanierungsgebiet Rheingönheim

11.07.22 Bau- und Grundstücksausschuss: Beschluss über Antrag an das Land Rheinland-Pfalz (Förderprogramm und Beauftragung Vorbereitender Untersuchungen)

18.07.22 Stadtrat: Beschluss über Antrag an das Land

Ab 19.07.22 Versendung Antrag an das Land

Herbst 2022: Nach Antragszustimmung durch das Land: Externe Vergabe der Vorbereitenden Untersuchungen und Beschluss über Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Baugesetzbuch nach Vorstellung im Ortsbeirat und anschließendem Beschluss durch BGA und Stadtrat

Herbst 2023: Vorlage Ergebnisbericht der VU des Gutachterbüros.

- Abstimmung erster Ergebnisse der VU stadintern
- Abstimmung mit Bürgern
- Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange TÖB
- Einbau der Änderungswünsche durch Gutachterbüro

Anfang 2024: Vorstellung des Ergebnisses im Ortsbeirat und Beschluss der Sanierungssatzung durch BGA/Stadtrat.

Anlage: Plan des vorläufigen Untersuchungsgebiets (**blau**) mit Variante (**grün**).