Stadt Landau in der Pfalz

Informationsvorlage
610/524/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 15.08.2018	Aktenzeichen: 61_40/610-St 16	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	27.08.2018	Vorberatung N
Bauausschuss	04.09.2018	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Ausweisung von weiteren Sanierungsgebieten in den Stadtdörfern
- **Stellungnahme der Verwaltung**

Information:

Allgemeines

Ein Sanierungsgebiet ist ein fest umrissenes Gebiet, in dem eine Gemeinde eine „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ gemäß § 136 BauGB durchführt. Sanierungsmaßnahmen dienen der Behebung städtebaulicher Missstände. Diese sind deshalb Voraussetzung für die Möglichkeit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Es reicht allerdings auch aus, wenn sich Missstände erst abzeichnen. Die Notwendigkeit einer Maßnahme ergibt sich in diesem Fall dadurch, dass die Verschlechterung der städtebaulichen Situation verhindert werden muss.
Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn ein Gebiet Substanz- oder Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Baugesetzbuch aufweist.
Im Grundsatz tragen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dazu bei, dass die bauliche Struktur nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird, die Ortskerne erhalten, erneuert und fortentwickelt werden und das Orts- und Landschaftsbild verbessert wird.

Konkrete Ziele im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme können beispielsweise die Erhaltung und Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes, die Verbesserung des Wohnumfeldes oder aber auch die Sicherung und Verbesserung von Versorgungsfunktionen sein.

Das formelle Sanierungsverfahren unterteilt sich in die folgend aufgeführten wesentlichen Schritte:
> Vorbereitende Untersuchungen
> Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung
> Durchführung der Sanierung
> Abschluss der Sanierung

Im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen ist zunächst zu prüfen, ob die Voraussetzungen (z. B. städtebauliche Missstände) zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes vorliegen.

Durch die dann ggf. folgende Festlegung der Ortskerne als Sanierungsgebiete gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) schafft die Stadt die rechtlichen Rahmenbedingungen, um Kauf- und Sanierungsinteressierte zu unterstützen und dadurch die Revitalisierung der Ortskerne voranzutreiben.
Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb eines Sanierungsgebietes können nach §§ 7h / 10f Einkommensteuergesetz (EStG) erhöht abgeschrieben werden, sofern die jeweilige Maßnahme vertraglich mit der Stadt vereinbart wurde (Modernisierungsvereinbarung). Konkret können bis zu 100 % der Kosten einer Sanierungsmaßnahme, verteilt auf 10 bis 12 Jahre, abgeschrieben werden.

Pilotprojekt „Nußdorf Ortskern"

Eine Vorreiterrolle für die Stadt Landau nimmt in diesem Zusammenhang das Sanierungsgebiet „Nußdorf-Ortskern" ein, welches im Jahr 2015 vom Stadtrat als Satzung beschlossen wurde. Seither wurden und werden im Ortskern von Nußdorf zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich bereits jetzt eine substanzielle Verbesserung im Ortsbild konstatieren lässt.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen aktuellen Sachstand zum Sanierungsgebiet „Nußdorf-Ortskern":

Sanierungsfortschritt	Gebäude
Beratungen	13
Vorort-Begehungen mit Beratung	15
Sanierungsrechtliche Genehmigungen zum Vorhaben	22
Modernisierungsvereinbarungen im Entwurf	7
Abgeschlossene Modernisierungsvereinbarungen	4

Alle bisher abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarungen haben durchgreifende Modernisierungen zum Gegenstand, das heißt die Maßnahmen wirken sich maßgeblich auf die Gebäudesubstanz, Gebäudefunktion oder Gebäudegestalt aus und werden im äußeren Erscheinungsbild der einzelnen Objekte erkennbar.

Vorbereitende Untersuchungen in Arzheim

In seiner Sitzung am 24. April 2018 hat der Stadtrat der Stadt Landau den Beschluss über die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern des Stadtdorfs Arzheim gefasst. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 17 Hektar. Sollten die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen oder absehbar sind, so kann auch der Ortskern von Arzheim als Sanierungsgebiet festgelegt werden. Arzheim wäre dann das zweite Stadtdorf von Landau mit Sanierungsgebiet. Im Juli dieses Jahres wurden die

entsprechenden Leistungen ausgeschrieben, im Herbst soll mit den Vorbereitenden Untersuchungen begonnen werden. Die Bürgerschaft und vor allem die betroffenen Grundeigentümer werden in den Planungsprozess eingebunden.

Empfehlungen

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes bringt Vorteile mit sich, birgt aber auch Risiken.

Auf der einen Seite kann ein Sanierungsgebiet dazu beitragen, dass Gebäude umfassend modernisiert, das Wohnumfeld dadurch verbessert und das Erscheinungsbild eines Ortes aufgewertet werden. Die oben aufgeführte Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Sanierungs- und Modernisierungskosten setzt Anreize, neue Bewohner als Käufer (oder Mieter) im Ortskern zu gewinnen und neue Einwohner und auch Betriebe anzusiedeln. Gerade für Steuerzahler mit hohem Steueraufkommen können die erheblichen Steuervorteile den Ausschlag für die Entscheidung zum Kauf einer Bestandsimmobilie im Sanierungsgebiet gegenüber dem Kauf eines Neubaugrundstücks geben. Die steuerlichen Vorteile analog der Abschreibung bei Baudenkmalen sind im Sanierungsgebiet durch Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung möglich.
Die Erfahrung aus anderen Sanierungsgebieten zeigt, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes v. a. einen Impuls für die heimische Bauwirtschaft darstellt. Damit im Zusammenhang stehende Rückflüsse aus Gewerbesteuereinnahmen stellen einen weiteren Vorteil für die Stadt dar.

Diesen Vorteilen stehen auch Nachteile gegenüber:
Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen bindet viele Kapazitäten in der Verwaltung und ist mit nicht unerheblichem Aufwand verbunden. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass für die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen keine Fördermittel zur Verfügung stehen und vollständig über den städtischen Haushalt abzudecken sind.
Ende 2013 wurde auf Bundesebene beschlossen, die direkte Förderung für Gebiete, die ab 2014 in Kraft treten, zu streichen. Damit steht aktuell nur noch das Instrument der o. g. indirekten Förderung (erhöhte steuerliche Abschreibung) zur Verfügung, welches nur noch für die steuerzahlenden Bevölkerungsteile interessant ist. Von Belang ist das Modell auch für Bauträger, die Gebäude v. a. im Auftrag finanzstarker Käufer sanieren, die die Gebäude als Steuersparmodell erwerben. Die Wohnungen werden dann i. d. R. vermietet.
Aufgrund der ausbleibenden Förderung lassen sich Fehlentwicklungen nicht ausschließen. Gerade die von älteren Ortsansässigen bewohnten Gebäude werden nicht saniert und auch die für eine Durchmischung wünschenswerte Ansiedlung junger Familien bleibt aufgrund fehlender Anreizmittel ggf. aus. Durch mögliche hochwertige Anlagesanierung könnten aus steuerlichen Gründen einseitig viele hochpreisige Miet- und Ferienwohnungen geschaffen werden, was sich negativ auf den örtlichen Wohnungsmarkt auswirken könnte.

Die dadurch eventuell erzielte diffuse Wirkung des Instruments trägt dem Leitgedanken der Stadtsanierung dann nicht in vollem Umfang Rechnung, eine umfängliche Zustandsverbesserung wird nicht gesichert erreicht. Gegebenenfalls stellt eine geringe Anzahl von Sanierungen keine Verbesserung der Gesamtsituation im Gebiet dar. Deshalb müssen die Entwicklungen in den Stadtdörfern mit Sanierungsgebieten genau beobachtet werden.

Aus fachlicher Sicht hat die Verwaltung, aufgrund der besonderen, baulich-strukturellen Verhältnisse der Stadtdörfer Nußdorf und Arzheim bereits vor Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen einen erhöhten Bedarf für die Ausweisung der Ortskerne dieser Stadtdörfer als Sanierungsgebiete gesehen. Vor dem Hintergrund des festgestellten erhöhten Bedarfs nahmen die Ortskerne der beiden genannten Stadtdörfer bisher eine prioritäre Stellung für die Festlegung als Sanierungsgebiet ein. Ob sich die Ortskerne der anderen Stadtdörfer ebenso für die Ausweisung als Sanierungsgebiet eignen, kann aufgrund anderer struktureller Gegebenheiten nicht pauschal bejaht werden. Die entsprechende Eignung muss – wie bereits ausgeführt - im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen genau dargelegt werden. Die Prüfung weiterer Stadtdörfer sollte nach den Vorbereitenden Untersuchungen von Arzheim und dem Abschluss des Modellprojektes „Kommune der Zukunft" gestuft auf Basis einer fachlichen Einschätzung der Verwaltung angegangen werden. Gegebenenfalls gibt es bis dahin auch weitere Fördertöpfe bzw. Städtebauförderprogramme, von denen die Stadtdörfer profitieren können.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: