



25.08.2025 | **INFORMATIONSVORANSTALTUNG**
IN PÖLICH
SANIERUNGSSATZUNG IM VEREINFACHTEN
VERFAHREN NACH BBAUG

PLANUNGSBÜRO WOLF
HANS-JÜRGEN WOLF KAISERSLAUTERN

Gesetzliche Grundlage für Sanierungssatzung

Verfahrensablauf

Inhalte einer Vorbereitenden Untersuchung (VU)

Überschneidung VU und Dorferneuerungsplanung

Städtebaulicher Rahmenplan

Auswirkungen der Sanierungssatzung im privaten
Bereich

Beispiele für Abschreibung - Objektbeispiele

Fragen und Diskussion

Ausweisung eines Sanierungsgebietes
(im vereinfachten Verfahren)

Beschluss im GR: Einleitung VU: Vorbereitende
Untersuchungen

Bestandserfassung (Begehung vor Ort)

Fragebogenaktion Modernisierungsbedarf

Bestandsanalyse und Rahmenkonzept (Pläne und Bericht)

Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat

Einwohnerversammlung: Informationsveranstaltung

Offenlage und Trägerbeteiligung

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen



Satzungsbeschluss

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG - ABLAUF

Aktualisierung Dörferneuerungsprojekt - Analyse -

Fragebogen zur Voruntersuchung/Untersuchungsbiet

Der Ihnen vorliegende Fragebogen soll dazu dienen, ein Siedlungsgebiet näherzukennenzulernen. Die Angaben werden ausschließlich für die Analyse der Siedlungsstruktur und die Identifizierung von Entwicklungsmaßnahmen sowie für die Bewertung der Siedlungsumgebung.

Name:

Str. Nr. (Grundstück):

Ausgangspunkt der Bewertung
Ländlich/städtisch/beruflich: ☐ ländlich ☐ städtisch ☐ beruflich

Nutzung des Hauptgebäudes
Eigene Wohnnutzung: ☐ Abgabe: ☐ Zerstörung: ☐
Ländlich/beruflich: ☐ Abgabe: ☐ Zerstörung: ☐
Ländlich/beruflich: ☐ Abgabe: ☐ Zerstörung: ☐
Verkehrsmittel: ☐ Abgabe: ☐ Zerstörung: ☐
Abgabe: ☐ Abgabe: ☐ Abgabe: ☐
Abgabe: ☐ Abgabe: ☐ Abgabe: ☐

Nutzung der Nebengebäude
Wohnung: ☐ Abgabe: ☐ Zerstörung: ☐
Abgabe: ☐ Abgabe: ☐ Abgabe: ☐
Abgabe: ☐ Abgabe: ☐ Abgabe: ☐
Abgabe: ☐ Abgabe: ☐ Abgabe: ☐

1. Sind Sie Eigentümer?
Ja ☐ Nein ☐

2. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

3. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

4. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

5. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

6. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

7. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

8. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

9. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

10. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

11. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

12. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

13. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

14. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

15. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

16. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

17. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

18. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

19. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

20. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

21. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

22. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

23. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

24. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

25. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

26. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

27. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

28. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

29. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

30. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

31. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

32. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

33. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

34. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

35. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

36. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

37. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

38. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

39. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

40. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

41. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

42. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

43. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

44. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

45. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

46. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

47. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

48. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

49. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

50. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

51. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

52. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

53. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

54. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

55. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

56. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

57. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

58. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

59. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

60. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

61. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

62. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

63. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

64. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

65. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

66. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

67. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

68. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

69. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

70. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

71. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

72. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

73. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

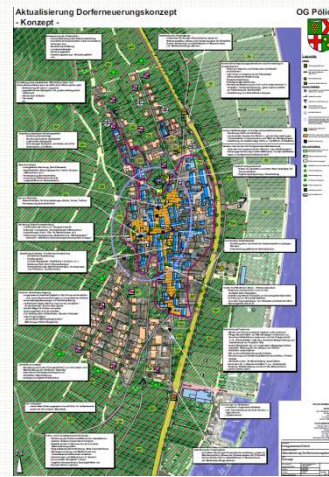
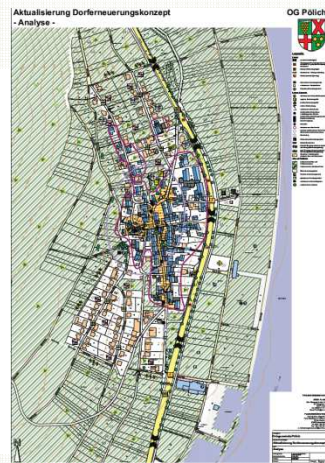
74. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

75. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

76. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

77. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐

78. Wie oft sind Sie in der Siedlung?
Jeden Tag ☐ Wenig ☐ Sehr wenig ☐



106

FÖRDERBEGRIFF: DORFENTWICKLUNG OSTGEMEINSCHAFT PÖLCH

PROJEKTBEGRIFF: T-BURO PLAN B | OSBURG + PLANUNGSBÜRO WOLF | KAIERSLAUTERN

8. MASSNAHMENKATALOG

PROJEKTBEGRIFF: DORFENTWICKLUNG PÖLCH - T-BURO PLAN B | OSBURG + PLANUNGSBÜRO WOLF | KAIERSLAUTERN

LÖSUNGSGEHT: DORFENTWICKLUNG PÖLCH - T-BURO PLAN B | OSBURG + PLANUNGSBÜRO WOLF | KAIERSLAUTERN

PROJEKT: DURCHFÜHRUNGSEITRAUM: LK-Trier-Saarburg PROJEKT: 689 STAND: 10/2024

LÖSUNGSGEHT	MASSNAHME BEZUGSBEZUG	KOSTEN DES NUTZT	AUSWIRKUNG	DETAIL PLAN	ZEIT PLAN	OVERHEAD NUTZEN DES	REALISIERUNG	FÖRDERUNG		
								DE	DE	
							DE		DE	
							DE		DE	
1	Umfasst Rahmenanliegen zur Dorfgemeinschaftshausnutzung: - Ausreichend Platz für bis zu 100 Personen - barrierefreie Zugänge, Ausstattung und Sanitäranlagen - Nutzung für öffentliche und private Veranstaltungen, z.B. Bürgerversammlungen, Neugliederung, Kurse der VHS, Geburtstags, Jubiläen - Kleine Küche (z.B. Kaffee, Tee, Snacks) - zum Ausleihen und Annehmen von Spenden - Platz einer Heischekze / Heizung - Platz einer Dachabdeckung, ggf. bei Bedarf - Wasserversorgung: Genset, Kompressoren - zum Nutzen für alle Mitglieder: elektrischer Theke, "Mini-Co-Working Space" - zusätzlicher Außenplatz, Nutzung durch Abgrenzung von Ausstellungen und Rahmenveranstaltungen - Außenanlagen - Parkfläche	1.500.000 €	X	X	X	X	(X)	2023-2030	X	1 Stück

2. Fragebogen

4. Städtebauliche Analyse

6. Städtebauliches Rahmenkonzept

8. Maßnahmenliste

1. Bestandsaufnahme

3. Arbeitskreis

5. Darstellung städtebaulicher Missstände

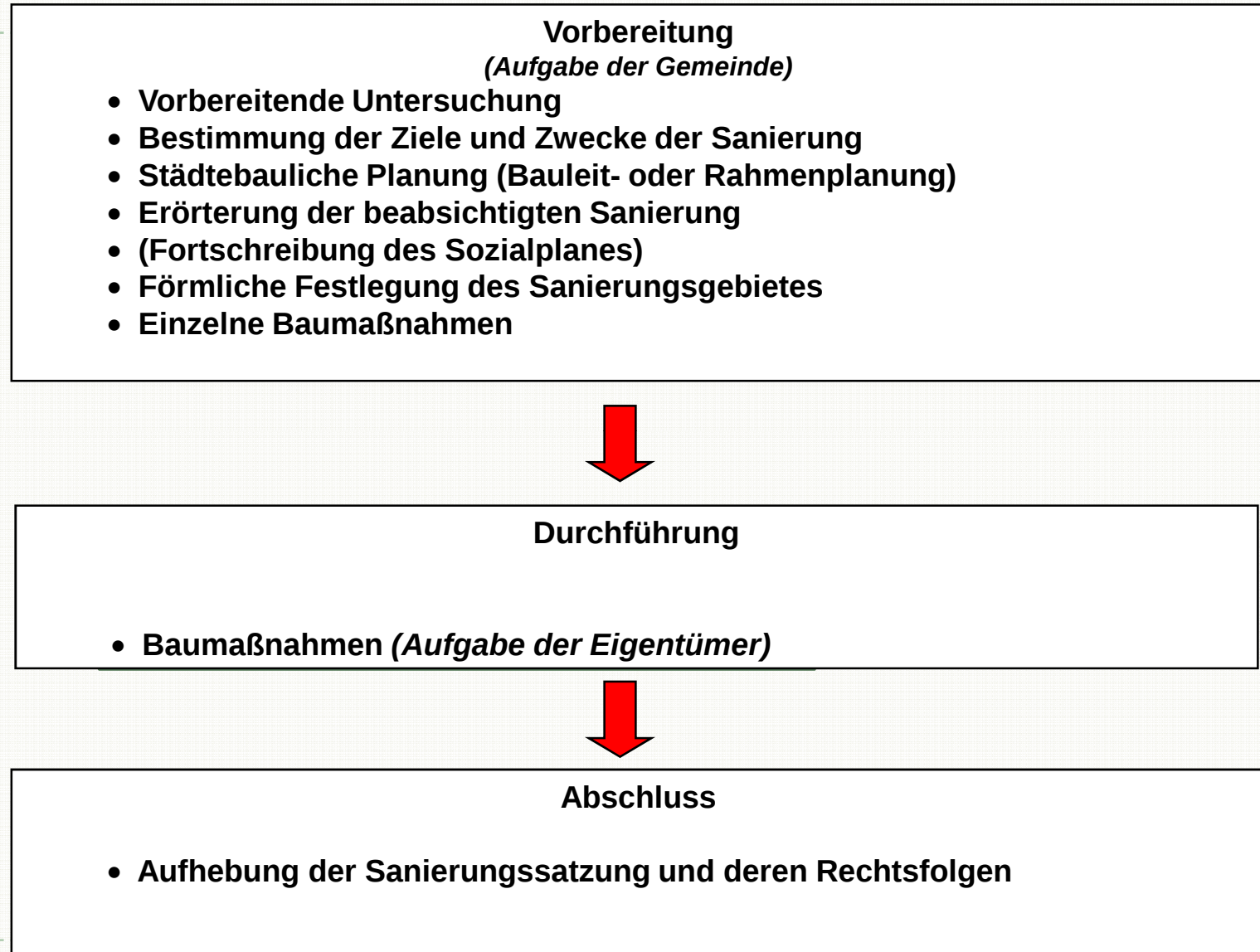
z.B.
Modernisierungs-
bedarf,
Sanierungsbedarf,
Leerstand,...

7. Zielformulierung

9. Satzungsbeschluss und Geltungsbereich



► Ablauf einer städtebaulichen Sanierung



▶ Städtebauliche Missstände können sein z.B.:

- ▶ in den Wohn- und Arbeitsverhältnissen aufgrund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit des Gebietes oder im Hinblick auf die Sicherheit der dort wohnenden und arbeitenden Menschen
 - ▶ (Substanzschwäche)
- ▶ in der Beeinträchtigung der Aufgaben eines Gebietes, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen
 - ▶ (Funktionsschwäche)



Misstände der städtebaulichen Substanz sind z.B.:

- ▶ eine schlechte Belichtung, Besonnung oder Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- ▶ Mängel der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden (Gebäudezustand, Gebäudeausstattung)
- ▶ eine schlechte Zugänglichkeit der Grundstücke
- ▶ Nutzungskonflikte bei Funktionsmischungen
- ▶ eine qualitativ und quantitativ ungünstige Ausnutzung der bebauten und unbebauten Grundstücke
- ▶ negative Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen (z.B. Lärm, Verunreinigungen, Erschütterungen)
- ▶ eine ungünstige Erschließung
- ▶ Fehlende Infrastrukturausstattung: zu wenig Grünflächen, unzureichende Spiel- und Sportanlagen, keine Gemeinbedarfseinrichtungen, Bürgerhäuser, Kindergärten, Jugendeinrichtungen etc...

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes § 142 BauGB

- Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt als Satzungsbeschluss des Gemeinderates
- Das Gebiet ist zweckmäßig abzugrenzen und in der Sanierungssatzung zu bezeichnen
- Es ist anzugeben, ob die Sanierung im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren erfolgt
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

- ▶ **Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren (ohne die Anwendung der §§ 152 – 156 BauGB):**
- ▶ kommt dann in Betracht, wenn **keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung** zu erwarten ist
- ▶ wenn eine zügige Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gewährleistet ist
- ▶ wenn weniger schwerwiegende städtebauliche Missstände vorliegen,
- ▶ keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist
- ▶ es vor allem um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht
- ▶ **die Finanzierung gesichert ist**



Rechtsfolgen der Sanierungssatzung

- Veränderungs- und Verfügungssperre mit Genehmigungsvorbehalt (§144 f. BauGB) (auch im vereinfachten Verfahren anwendbar)
 - Möglichkeit zur Inanspruchnahme des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Gemeinde (§§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 25 Abs. 1 Nr. 2, 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
 - Möglichkeit zur Aufhebung oder Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen. (§§ 182 – 186 BauGB) (auch im vereinfachten Verfahren anwendbar)
- ! Kein Sanierungsvermerk im Grundbuch !!!**



► *Sanierungsverfahren*

Beim **vereinfachten Sanierungsverfahren** sind die §§ 152 – 156 BauGB (betrifft Regelungen zu Ausbau- und Erschließungsbeiträge) nicht anzuwenden. Der § 144 BauGB (Veränderungs- und Genehmigungssperre) kann in unterschiedlicher Art angewendet werden.

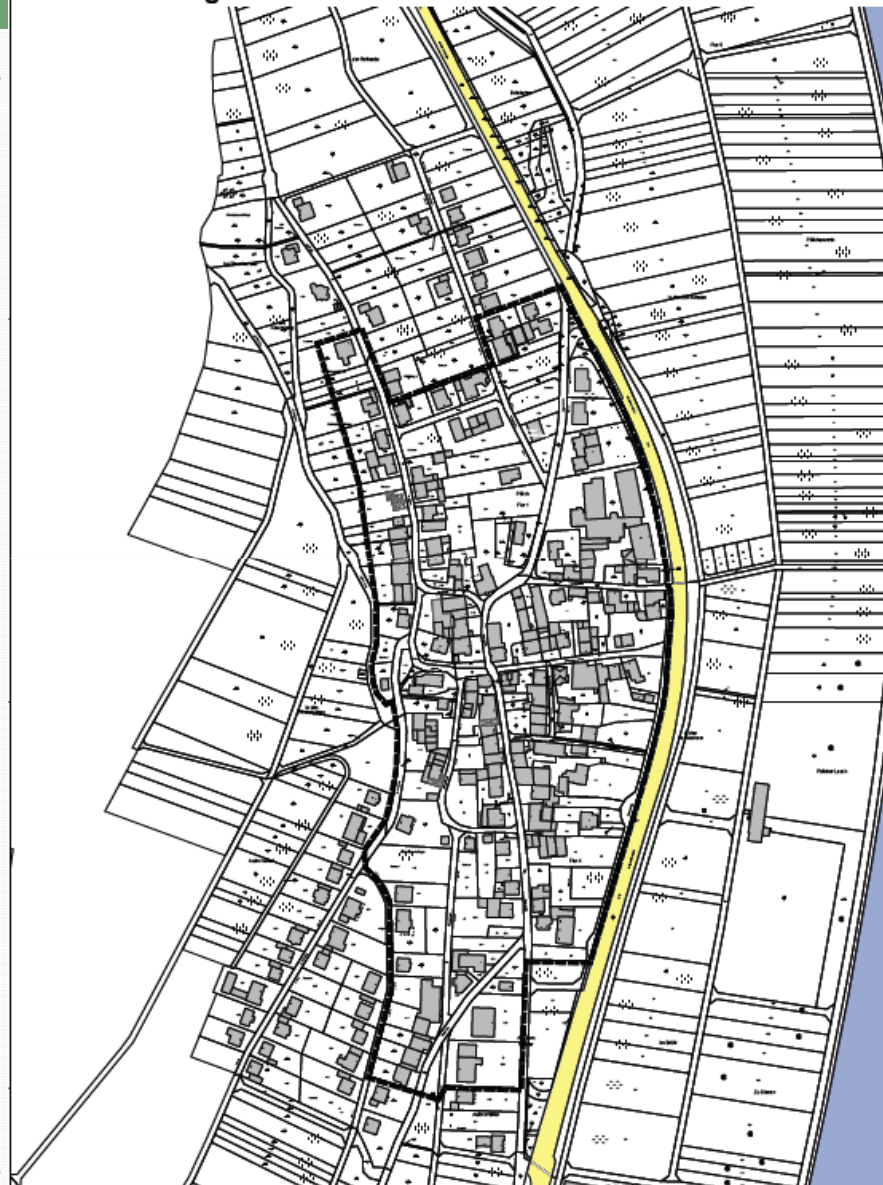
§ 154 BauGB, Erhebung von Ausgleichsbeträgen, findet **keine Anwendung**.

Das bedeutet, dass beim Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen **Ausbaubeiträge nach dem KAG oder dem Erschließungsbeitragsrecht** zu erheben sind.

VU VORBEREITUNG - SCHRITTE

- Abgrenzung
Untersuchungsbereich

Städtebauliche Sanierung im vereinfachten Verfahren
- Untersuchungsbereich -



OG Pölich



Legende

Untersuchungsbereich

VU FRAGEBOGEN

Fragebogen zur Untersuchung des Modernisierungsbedarfs in Pölich im gesamten Untersuchungsgebiet

Der Ihnen vorliegende Fragebogen dient zur Ermittlung des Modernisierungsbedarfs in Ihrem Haus. Derzeit wird in Pölich eine vorbereitende Untersuchung bzw. die Untersuchung der städtebaulichen Missstände durchgeführt. Diese Untersuchung ist die Voraussetzung für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes. Für die Gebäude, die im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes liegen, besteht die Möglichkeit einer **erhöhten steuerlichen Abschreibung** bei einer Sanierung oder Modernisierung des Gebäudes. Dabei können Heizung, Sanitär- und/oder Elektroanlagen modernisiert und auf den heutigen Stand gebracht werden. Weitere Informationen erhalten Sie beim Planungsbüro Wolf aus Kaiserslautern (Tel. Nr. 0631/3605800 oder per E-Mail: planungsbuero-wolf@t-online.de).

Bitte füllen Sie den Fragebogen aus. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und anonym ausgewertet.

Grundstück (Straße, Haus-Nr., Fl. Nr.):

Name (freiwillig):

Tel.-Nr. (freiwillig):

Angaben zur Nutzung

Wenn landwirtschaftlicher Betrieb:

Vollerwerb ☐ Nebenerwerb ☐

Nutzung des Hauptgebäudes

Aktuell	Zukünftig
Eigene Wohnnutzung ☐	Eigene Wohnnutzung ☐
Vermietung ☐	Vermietung ☐

Nutzung der Nebengebäude

Aktuell	Zukünftig
Landwirtschaft ☐	Landwirtschaft ☐
Viehhaltung ☐	Viehhaltung ☐
Abstellraum, sonstiges ☐	Abstellraum, sonstiges ☐
kein Bedarf ☐	kein Bedarf ☐

1. Sind Sie

Eigentümer / Eigentümerin

ja ☐ nein ☐

Mieter / Mieterin

ja ☐ nein ☐

2. Gibt es etwas an Ihrem Gebäude/an Ihrer Wohnung, das Sie gerne ändern würden?

Nein, alles in Ordnung ☐ Vielleicht ☐
Wahrscheinlich ☐ Ja ☐

3. Welche Art von Maßnahmen halten Sie für notwendig, vorstellbar oder wünschenswert? (Mehrfachnennungen möglich)

Dachdeckung erneuern	☐ Wohnungsgrundriss verändern	☐
Fassaden renovieren	☐ Fußboden erneuern	☐
Neue Fenster einbauen	☐ Reparatur/Einbau Gas-, Wasser-, Stromleitungen	☐
Wärmedämmende Maßnahmen	☐ Dachumbau, Anbau, Aufstockung	☐
Sanitäranlagen einbauen/erneuern	☐ Elektroanlagen einbauen/erneuern	☐
Heizung einbauen/erneuern	☐ Schönheitsreparaturen	☐
.....	☐	☐

Seite 1 von 2

Nichts davon, sondern:

Geplante Investitionssumme Euro

4. Haben Sie konkrete persönliche Pläne zu eventuellen Veränderungen bezüglich des Grundstücks oder des Gebäudes?

Abriss von Gebäuden / Gebäudeteilen	ja ☐	nein ☐
Veräußerung	ja ☐	nein ☐
Abtretung oder Tausch von Teilbereichen des Grundstücks	ja ☐	nein ☐
Weitergabe innerhalb der Familie	ja ☐	nein ☐
Zukauf	ja ☐	nein ☐
Keine Veränderung	ja ☐	nein ☐
Sonstiges:		

5. Fühlen Sie sich in Ihrem Gebäude / Wohnung gestört?

Nein, keine Probleme ☐
Störungen durch Lärm ☐
Störungen durch Abgase ☐

Störungen anderer Art und zwar durch

6. Wie viele Personen leben insgesamt in Ihrem Haushalt? Personen

Darunter :

unter 6 Jahre	Person/en
6 – 17 Jahre	Person/en
18 – 44 Jahre	Person/en
45 – 60 Jahre	Person/en
61 – 80 Jahre	Person/en
Über 80 Jahre	Person/en

7. Wie sind Sie gegenüber einer Ausweisung eines Sanierungsgebietes eingestellt?

Positiv ☐
Ich plane keine Maßnahmen, finde die Idee aber gut ☐
Ich habe noch keine Meinung, es kommt darauf an ☐
Negativ, ein Sanierungsgebiet ist keine gute Idee ☐

8. Ich möchte noch Folgendes anmerken:

Danke, dass Sie sich die Zeit genommen haben!

PLANUNGSBÜRO WOLF, KAISERSLAUTERN

Bürgerbeteiligung

- ▶ Arbeitskreis/Sanierungsausschuss/
Bürgerwerkstatt
- ▶ Fragebogen
- ▶ Gemeinderat (Info)
- ▶ Einwohnerversammlung
- ▶ Trägerbeteiligung und Offenlage
- ▶ Abschließende Gemeinderatssitzung
 - Abwägung
 - Festlegung des Sanierungsgebietes
 - Satzungsbeschluß



VU - BESTANDSAUFNAHME

ORTSBEGEHUNG - DATENBLÄTTER

Vorbereitende Untersuchung

OG Züsch



Datenblatt:

Adresse:



Baujahr:

Gebäudezustand :

- Guter Zustand ☐
- Renovierungsbedarf ☐
- Sanierungsbedarf ☐
- Modernisierungsbedarf ☐
- Gestaltungsbedarf ☐

Hautechnischer Zustand + Standard:
Mängel an ...

- Sanitär ☐
- Elektro ☐
- Heizung ☐

Gestaltungsmängel: ☐ NEIN ☐ JA

Wenn JA welche ...

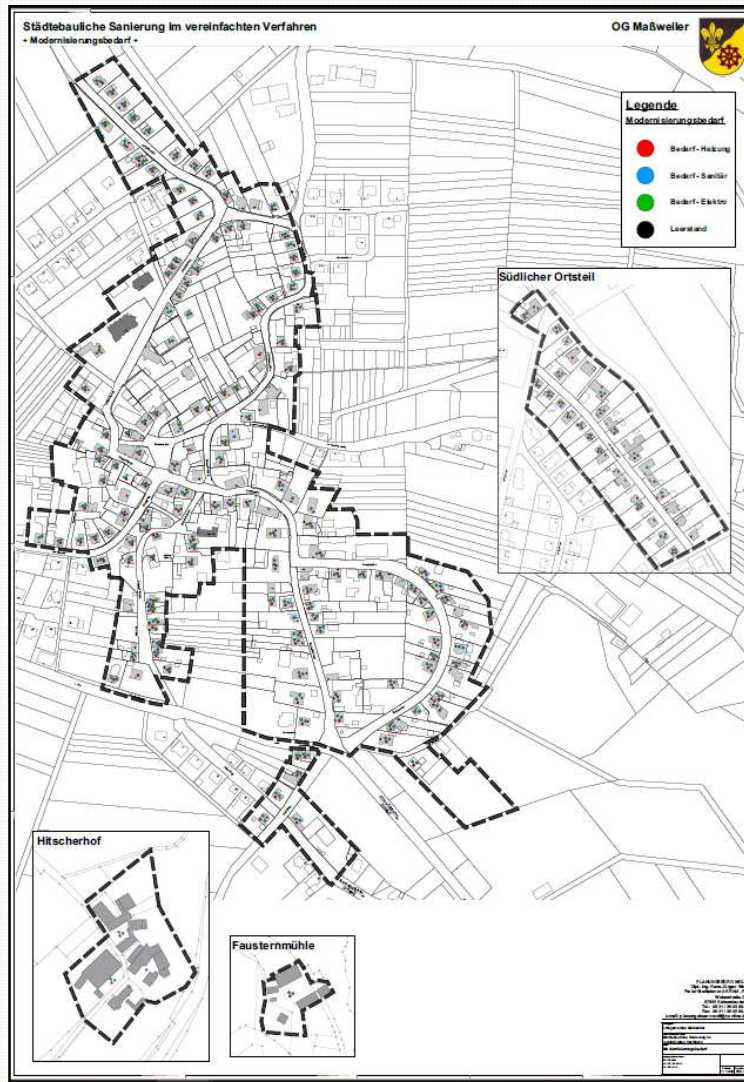
☐ Sockelverkleidung	☐ Fassadenverkleidung	☐ Giebelverkleidung	☐
☐ Garage/-an-/vorbau/ Scheunentor	☐ Eingangstür/ Außentreppe	☐ Haustür	☐
☐ Rollläden/-kasten	☐ Fenstergliederung	☐ Tür-/Tormaterial	☐
☐ Hoftor	☐ Dachmaterial	☐ Fenstermaterial	☐
☐ Fensterformat	☐ Gauben anbau	☐ Putz	☐
☐ Balkon/-anbau	☐ Vordach	☐ Glasbausteine	☐

Besonderheiten :

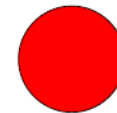
→ Erfassung und Bewertung von Gebäuden im Untersuchungsbereich:

- Fotodokumentation
- Baujahr
- Gebäudezustand
- Gestaltungsmängel
- Anmerkungen
- Besonderheiten

VU - BESTANDSAUFNAHME - ARBEITSKREISE „MODERNISIERUNGSBEDARF UND LEERSTAND“



Modernisierungsbedarf



Bedarf - Heizung



Bedarf - Sanitär

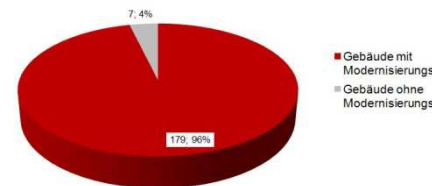


Bedarf - Elektro

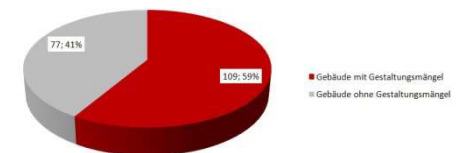


Leerstand

Gebäude mit Modernisierungsbedarf
n = 186



Gebäude mit/ohne Gestaltungsmängel
n=186



[illegible]

PLANUNGSBÜRO WOLF, KAISERSLAUTERN

VU - ERLÄUTERUNGSBERICHT

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes
im „vereinfachten“ Verfahren* für den
„Ortskern, den Hitscherhof und die Faustermühle“
in Maßweiler, Landkreis Südwestpfalz
nach § 141 BauGB



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Oktober 2019

*ohne Anwendung der §§ 152-156a BauGB

Bearbeitung durch:

Planungsbüro Wolf, Kaiserslautern
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner, AK Rhld.-Pf.



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des ländlichen Raums
Hier investiert Europa in die ländlichen
Gebiete



Diese Publikation wird im Rahmen des
Entwicklungsprogramms EULLE unter
Beteiligung der Europäischen Union und
des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten
durch das Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau
Rheinland-Pfalz gefördert.



ORTSGEMEINDE MAßWEILER
STÄDTEBAULICHE SANIERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGB

2

Inhaltsverzeichnis

A	BESTANDSUNTERSUCHUNG UND ANALYSE	3
I.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.	Allgemeine Problemstellung	3
2.	Vorbereitende Untersuchungen	3
3.	Vorgehensweise	8
4.	Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes	10
5.	Situation und Entwicklungsziele der Ortsgemeinde Maßweiler	11
5.1	Lage im Raum	11
5.2	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	14
5.3	Bevölkerungszahl und Altersstruktur der Bewohner	18
5.4	Leitlinien für die künftige Entwicklung	20
6.	Sanierungsbeteiligung	22
6.1	Beteiligung der Bürger	22
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22
II.	DIE SITUATION IM SANIERUNGSVERDACHTSGEBIET	23
1.	Bestandserhebung und -analyse	23
1.1	Gebäudezustand und -gestalt	23
1.2	Gebäudenutzung	26
1.3	Verkehrssituation und Freiraumnutzung	27
1.4	Auswertung aus Moderation und Fortschreibung Dorferneuerung	27
4.	Prinzipien für das Bauen in Maßweiler	28
III.	SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DEN ERGEBNISSEN	30
1.	Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung	30
2.	Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet	32
B	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	34
1.	Zielsetzung der Planung	34

SANIERUNGSGEBIET - EINKOMMENSTEUERRECHT

§ 7h EStG

Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) <1> Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 **im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten** für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. <2> Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet.

(1) <1> Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen.

SANIERUNGSGEBIET - BERECHNUNGSBEISPIEL I: 7H ESTG (STEUERSATZ 26%)

Gesamtinvestition: **50.000,00 €**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 v. H.

$50.000,00 \text{ €} \cdot 9\% =$ **4.500,00 €/a**

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$4.500,00 \text{ €} \cdot 26\% =$ **1.170,00 €/a**

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $1.170,00 \text{ €} \cdot 8a =$ **9.360,00 €**

Für die letzten 4 Jahre werden 7%/a gewährt.

$50.000,00 \text{ €} \cdot 7 \text{ v. H.} =$ **3.500,00 €/a**

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$3.500,00 \text{ €/a} \cdot 26\% =$ **910,00 €/a**

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $910,00 \text{ €} \cdot 4a =$ **3.640,00 €**

Gesamtsteuerersparnis: **13.000,00 €**

Tatsächliche Investition: **37.000,00 €**

SANIERUNGSGEBIET - BERECHNUNGSBEISPIEL II: 7H ESTG (STEUERSATZ 26%)

Kombinierbar mit Dorferneuerungszuschüssen (DE-Programm Rhld.-Pfalz)

Gesamtinvestition:	50.000,00 €
Zuschuss Dorferneuerung (über den Kreis) bei 20%	<u>10.000,00 €</u>
Restbetrag	40.000,00 €
Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 v. H. $40.000,00 \text{ €} \cdot 9\% =$	3.600,00 €/a
Angenommen ein Steuersatz von 26% $3.600,00 \text{ €} \cdot 26\% =$	936,00 €/a
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $936,00 \text{ €} \cdot 8a =$	7.488,00 €
Für die letzten 4 Jahre werden 7%/a gewährt. $40.000,00 \text{ €} \cdot 7 \text{ v. H.} =$	2.800,00 €/a
Angenommen ein Steuersatz von 26% $2.800,00 \text{ €} \cdot 26\% =$	728,00 €/a
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $728,00 \text{ €} \cdot 4a =$	2.912,00 €
Gesamtsteuerersparnis:	10.400,00 €
Zuschuss DE	10.000,00 €
 Tatsächliche Investition:	 29.600,00 €

SANIERUNGSGEBIET - BERECHNUNGSBEISPIEL III: 7H EStG (STEUERSATZ 42%)

Gesamtinvestition:

50.000,00 €

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 v. H.

$50.000,00 \text{ €} \cdot 9\% =$ **4.500,00 €/a**

Angenommen ein Steuersatz von 42%

$4.500,00 \text{ €} \cdot 42\% =$ **1.890,00 €/a**

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $1.890,00 \text{ €} \cdot 8a =$

15.120,00 €

Für die letzten 4 Jahre werden 7%/a gewährt.

$50.000,00 \text{ €} \cdot 7 \text{ v. H.} =$ **3.500,00 €/a**

Angenommen ein Steuersatz von 42%

$3.500,00 \text{ €/a} \cdot 42\% =$ **1.470,00 €/a**

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $1.470,00 \text{ €} \cdot 4a =$

5.880,00 €

Gesamtsteuerersparnis:

21.000,00 €

Tatsächliche Investition:

29.000,00 €

SANIERUNGSGEBIET - BERECHNUNGSBEISPIEL IV: 10F EStG (STEUERSATZ 26%)

Gesamtinvestition: **50.000,00 €**

Abschreibung in den ersten 10 Jahren 9 v. H.

$50.000,00 \text{ €} \cdot 9\% =$ **4.500,00 €/a**

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$4.500,00 \text{ €} \cdot 26\% =$ **1.170,00 €/a**

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $1.170,00 \text{ €} \cdot 10a =$ **11.700,00 €**

Gesamtsteuerersparnis: **11.700,00 €**

Tatsächliche Investition: **38.300,00 €**

Rechtsgrundlage für die steuerlich erhöhte Abschreibung

- Grundlage für die steuerlich erhöhte Abschreibung nach **§ 7 h EstG** ist eine Modernisierungsvereinbarung, die zwischen der Gemeinde und dem privaten Eigentümer auf Basis des **§ 177 BauGB** abgeschlossen wird.
- Die **Modernisierungsvereinbarung** regelt die Art und den Umfang der beabsichtigen Modernisierungsmaßnahme und enthält die Angaben über die voraussichtlich entstehenden Modernisierungskosten.
- Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten reicht der Bauherr die gesammelten Rechnungen bei der Verbandsgemeinde ein.
- Die von der Verbandsgemeinde/Gemeinde Beauftragte (Planer) prüft die Rechnungen und die Verbandsgemeinde stellt die **Bescheinigung** aus.

Die erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7 h EStG

- Möglichkeit, die Investitionskosten innerhalb von **12 Jahren zu 100 %** steuerlich abzusetzen.
- In den ersten **8 Jahren sind dies jeweils 9 %** und in den letzten **4 Jahren jeweils 7 %**.
- Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist eine **Bescheinigung der Verbandsgemeinde**, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Diese Bescheinigung kann dann im Rahmen der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden.

Die Steuerbegünstigung für Eigennutzung nach § 10 f EStG

- Möglichkeit, die Investitionskosten innerhalb von **10 Jahren zu 90 %** steuerlich abzusetzen.
- Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist eine **Bescheinigung der Gemeinde**, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Diese Bescheinigung kann dann im Rahmen der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden.

SANIERUNGSGEBIET - SANIERUNGS- UND ODER MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

- Vertrag zwischen Gemeinde und „Bauherren“
- Beratungszuschuss

VEREINBARUNG

über die Durchführung von
Modernisierungsmaßnahmen/ Instandsetzungsmaßnahmen
nach § 177 Baugesetzbuch
(Modernisierungsvereinbarung)

Zwischen _____

und
vertreten durch _____
der Ortsgemeinde _____
den Ortsbürgermeister _____
-nachfolgend „Gemeinde“ genannt

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

Präambel

Das Grundstück der/des Eigentümer(s) in _____

Gemarkung: _____ Flur: _____ Flurstück: _____
Grundbuch: _____ Band: _____ Blatt: _____
von: _____

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Gemeinde _____. Nach dem Stand der vorliegenden Untersuchungen hat das Gebäude Mängel im Sinne des § 177 BauGB, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen. Die Gemeinde strebt an mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine durchgreifende Modernisierung des o.g. genannten Anwesens im Sinne der Ortskernsanierung zu unterstützen.

Seite 1 von 5

§ 1
Vertragsgegenstand Gesetzlicher Rahmen

1) Der Eigentümer des Anwesens verpflichtet sich, an dem Gebäude gemäß der in § 2 genannten Grundlagen und der darin enthaltenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

2) Für die vertragliche Durchführung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

a) die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Gebietskörperschaften und Zweckverbände (AnBest-K), Teil II /Anlage 1 zu § 44 der Verwaltungsvorschrift zur Landeshaushaltsförderung VV-LHO vom 20.01.1983 (MinBl. S. 81);

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

die Verwaltungsvorschrift über den Einsatz von Fördermitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz vom 30.12.1982 (MinBl. 1983 S. 58), geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 17.01.1985 (MinBl. S. 67). Die Verwaltungsvorschrift gilt fort, soweit das BauGB dem nicht entgegensteht;

die Verordnung über Grundsätze für Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlung) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2201);

die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1991 - WertR 91-), Teil I, vom 11.06.1991 (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27.09.1991).

b) Im Hinblick auf das Subventionsgesetz vom 29.07.1976 (BGBl. Teil I S. 2037/1976) i.V. mit dem Landessubventionsgesetz vom 07.06.1977 - (GVBl. 1977 S. 168) und der Gewährung sonstiger Zuwendungen zum Modernisierungsvorhaben erklärt der Eigentümer, dass er keine weiteren Subventionen/ Zuwendungen im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme erhält. Falls ihm darüber hinaus Subventionen/ Zuwendungen, egal welcher Art, gewährt werden sollten, wird er dies anzeigen.

c) Der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Durchführung des Vorhabens Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung des Verwendungszwecks Aufträge erteilt, reicht es grundsätzlich aus, wenn der Verwendungsempfänger den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.

Seite 2 von 5

Sanierungsmaßnahme

- Nach Durchführung gibt es eine fachliche Abnahmebescheinigung
- Die Verbandsgemeinde stellt für die Ortsgemeinde (im Auftrag) eine Bescheinigung zur Berechtigung der erhöhten Abschreibung über das Objekt aus
- Diese Bescheinigung dient als Vorlage beim Finanzamt

SANIERUNGSGEBIET - SANIERUNGSMABNAHME

WICHTIG!

- **Bevor man mit den Modernisierungsarbeiten beginnt, müssen diese zuerst mit der Gemeinde oder den von ihr Beauftragten abgestimmt werden. Erst dann kann mit dem Bauen begonnen werden!**
- **Rechnungen, die vor dem Abschluss der Modernisierungsvereinbarung datieren, können nicht mehr anerkannt werden!**

REALISIERUNGSBEISPIELE



Vorher



Nachher

BEISPIEL FÜR EINE UMSETZUNG DORFERNEUERUNG UND ERHÖHTE ABSCHREIBUNG



BEISPIEL FÜR EINE UMSETZUNG ENERGETISCHES FP + ERHÖHTE ABSCHREIBUNG

Vorher



Nachher





DANKE FÜRS ZUHÖREN !



25.08.2025 | INFORMATIONSVERANSTALTUNG

IN PÖLICH

SANIERUNGSSATZUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH BBAUG

PLANUNGSBÜRO WOLF

HANS-JÜRGEN WOLF KAISERSLAUTERN