

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

## „STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ“ IM FÖRDERGEBIET „KERNSTADT USINGEN“

Zweiter Bürgerworkshop

03. Dezember 2018



Beratungszentrum Landau

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE **werk-plan**

DIPL.-ING. Reinhard Rollitz  
DIPL.-ING. Michael Heger

[www.werk-plan.com](http://www.werk-plan.com)  
[info@werk-plan.com](mailto:info@werk-plan.com)

## ABLAUF DES HEUTIGEN ABENDS

### TEIL 1

### ZWISCHENSTAND ISEK

**19.00 Uhr**

Begrüßung durch Bürgermeister Wernard

**19.10 Uhr**

Vorstellung Bearbeitungsstand ISEK

### TEIL 2

### BÜRGERWORKSHOP

**19.40 Uhr**

Start Bürgerworkshop in 5 Themenecken

**19.40 Uhr**

Beginn der 1. Runde

**20.10 Uhr**

Beginn der 2. Runde

**20.45 Uhr**

Feedback aus den Gruppen → Ergebnisvorstellung

**21.00 Uhr**

Die nächsten Schritte und Schlussworte → Ende Bürgerworkshop

### TEIL 3

### Förderung privater Maßnahmen

**Im Anschluss**

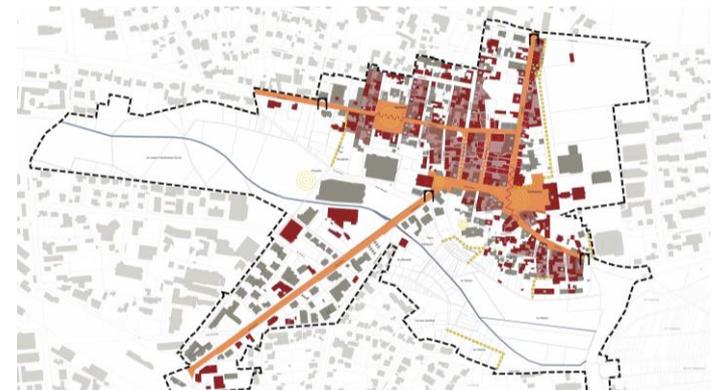
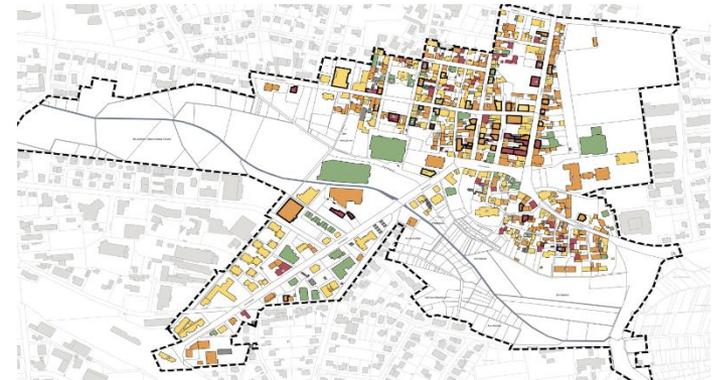
Informationen zu Fördermöglichkeiten für Interessierte



# TEIL 1 | ZWISCHENSTAND ISEK

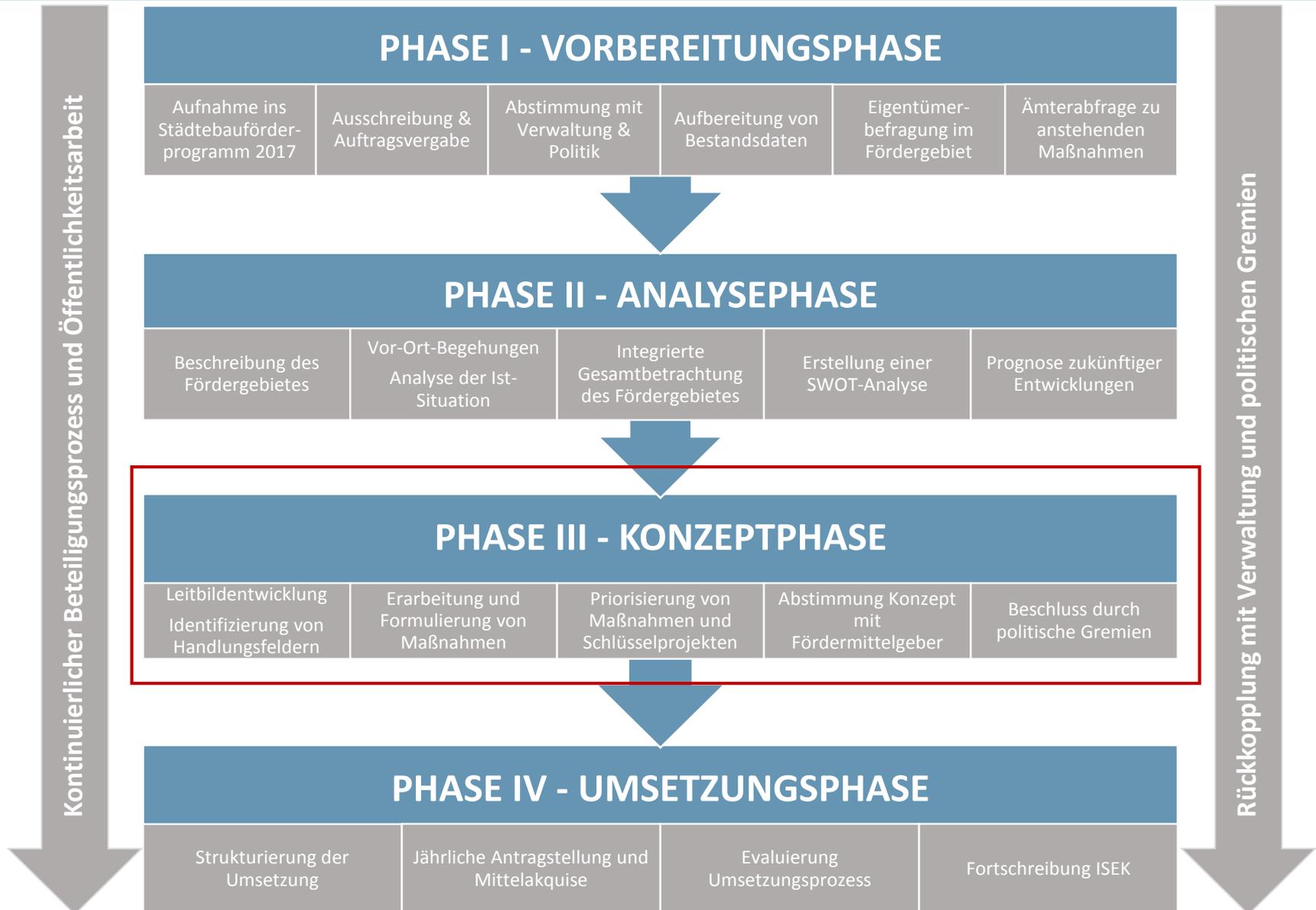
## DER WEG ZUM ISEK

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände und Entwicklungspotenziale ✓
- Befragung der Eigentümer im Fördergebiet (Fragebogen) ✓
- Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung ✓
- Leitbildentwicklung ✓
- Städtebauliches Rahmenkonzept und Maßnahmenkonzept (Workshop)
- Abgrenzung zukünftiges Sanierungsgebiet
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Ergebnisbericht → Verabschiedung in polit. Gremien



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)

## INHALTE EINES ISEK – VIER PHASEN ZUM STADTENTWICKLUNGSPROZESS



## PHASE III - KONZEPTPHASE

### INHALT

- Informationen zum Sanierungsverfahren und -durchführung
- Städtebauliches Rahmenkonzept mit Entwicklungszielen
- Maßnahmenkonzept mit Handlungsfeldern und Maßnahmen

Handlungsfeld A | Attraktiver öffentlicher Raum

Handlungsfeld B | Stadtverträgliche Mobilität

Handlungsfeld C | Lebendige Innenstadt

Handlungsfeld D | Klimagerechte Erneuerung

Handlungsfeld E | Begleitende Maßnahmen der Stadtentwicklung

## ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET



Aufnahme „Kernstadt Usingen“  
In das Bund-Länder-Programm  
„Städtebaulicher Denkmalschutz“  
November 2017

Förderquote: 2/3 der zuwendungsfähigen Ausgaben

Größe Fördergebiet: 46,8 ha

Sanierungszeitraum: 2017 bis 2028

Abgrenzung des vorläufigen Untersuchungsgebiets

## SANIERUNGSVERFAHREN – BEGRÜNDUNG ZUR WAHL

### DAS BAUGB UNTERSCHIEDET ZWEI VERFAHRENSARTEN DER SANIERUNG

- (1) Das „klassische“ bzw. „umfassende“ Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Kaufpreiskontrolle (§§ 152 bis 156 a BauGB)
- (2) Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften

### SANIERUNGSZIELE IM FÖRDERGEBIET KERNSTADT USINGEN

- Modernisierung und Instandsetzung von (historischen) Gebäuden
  - Umgestaltung von Straßen und Platzräumen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
  - Entsiegelung und Neuordnung von stark verdichteten Innenblockbereichen
  - Nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung von Leerständen und Brachflächen
  - Nutzung und Entwicklung der innerstädtischen Grünflächen im Sinne der Naherholung und stadtklimatischer Funktionen
- 
- Bodenwerterhöhungen zu erwarten durch erforderliche Ordnungsmaßnahmen u.a. Grundstücksneuordnungen, Erwerb von Grundstücken durch die Stadt, Gebäudeabbrüche
  - Kaufpreiskontrolle sollte ermöglicht werden aufgrund zu erwartender Grundstücksspekulationen

## SANIERUNGSVERFAHREN

### BESONDERHEITEN FÜR PRIVATE EIGENTÜMER IM SANIERUNGSGEBIET

- Sanierung wird im Regelverfahren durchgeführt (Umfassendes Verfahren)
- Es gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB)

#### § 154 Abs. 1 BauGB

- Eigentümer hat einen Ausgleichsbetrag in Geld zur Finanzierung der Sanierung zu entrichten.
- Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstücks.

#### § 154 Abs. 2 BauGB

- Endwert: Bodenwert ohne Bebauung, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt.
- Anfangswert: Bodenwert ohne Bebauung, der sich ergeben **würde**, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden **wäre**.

Endwert – Anfangswert = sanierungsbedingte Werterhöhung

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN FÜR PRIVATE

### GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN (§ 144 BauGB)

Im Sanierungsgebiet sind folgende Maßnahmen durch die Stadt zu genehmigen, unabhängig von einer Baugenehmigung:

- Bauvorhaben, Änderungen, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche
- Wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen
- Befristete Miet- oder Pachtverträge
- Grundstücksverkehr, Grundstücksteilungen, Erbbaurechte, Baulasten

→ Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele

### SANIERUNGSVERMERK (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr



# STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT

## ENTWICKLUNGSZIELE

### ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

-  Aufwertung des Stadtbilds durch Gestaltung und Ausbau öffentlicher Räume, Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
-  Funktionale und attraktive Umgestaltung von Straßenräumen, Verbesserung des Wohnumfelds
-  Schaffung von erlebbar kommunikativen Zonen und Identifikationsbereichen
-  Aufwertung der Eingänge/ Einfahrten zur Innenstadt
-  Sicherung der Gestaltqualität und Erholungsfunktion von öffentlichen Grün- und Freiräumen, Erhalt und Pflege von Grün- und Freiflächen, Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur
-  Aufwertung / Ergänzung vorhandener Spielplätze

### STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

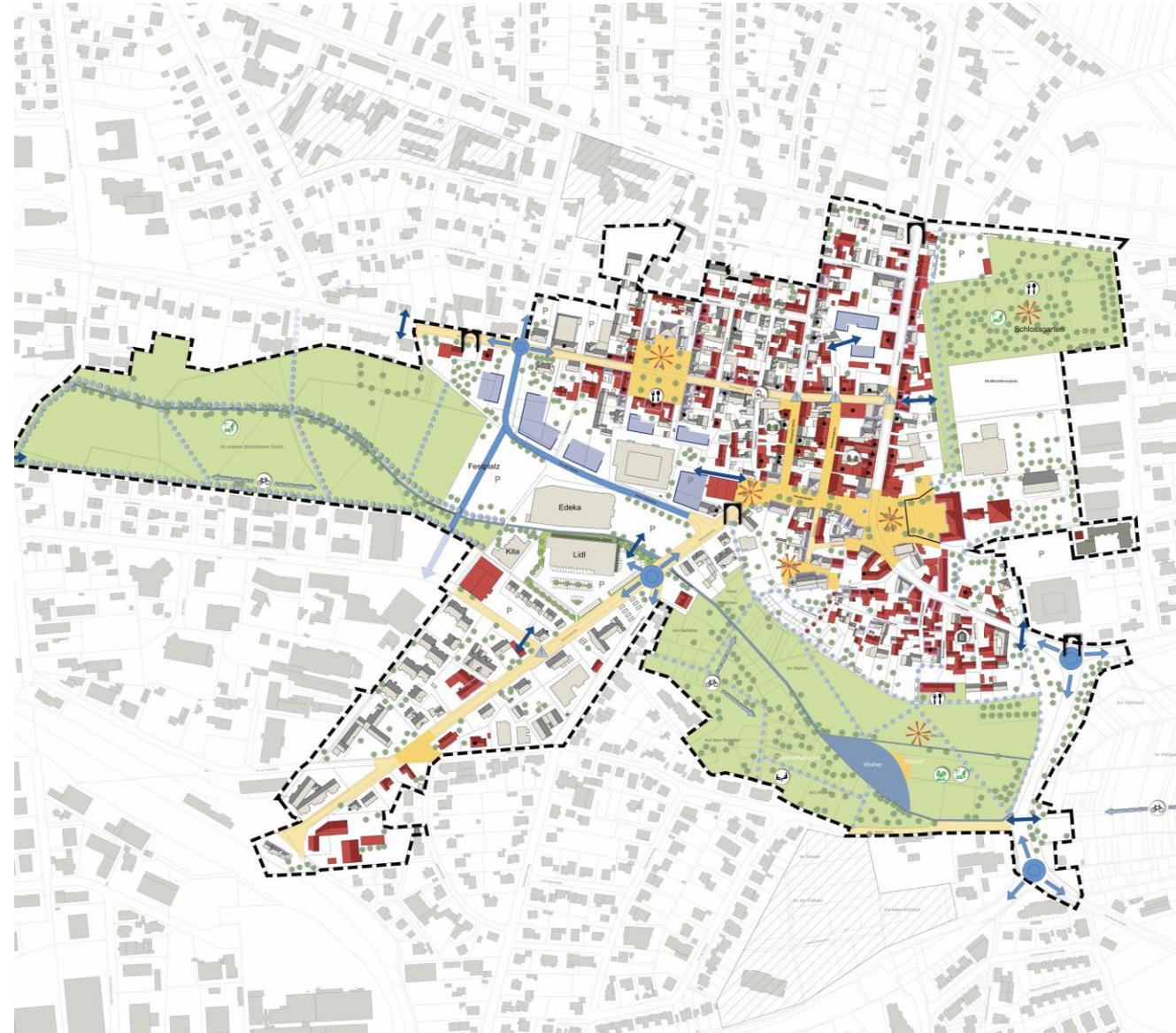
-  Stärkung der räumlichen und funktionalen Quartiersverbindungen
-  Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen/ mögliche Wegeführung
-  Verbesserung der Angebote für örtlichen und überörtlichen Radverkehr
-  Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Gestaltung problematischer Kreuzungsbereiche
-  Entlastung der Innenstadt durch Neubau von Straßen
-  Verbesserung der Verkehrssituation

### LEBENDIGE INNENSTADT

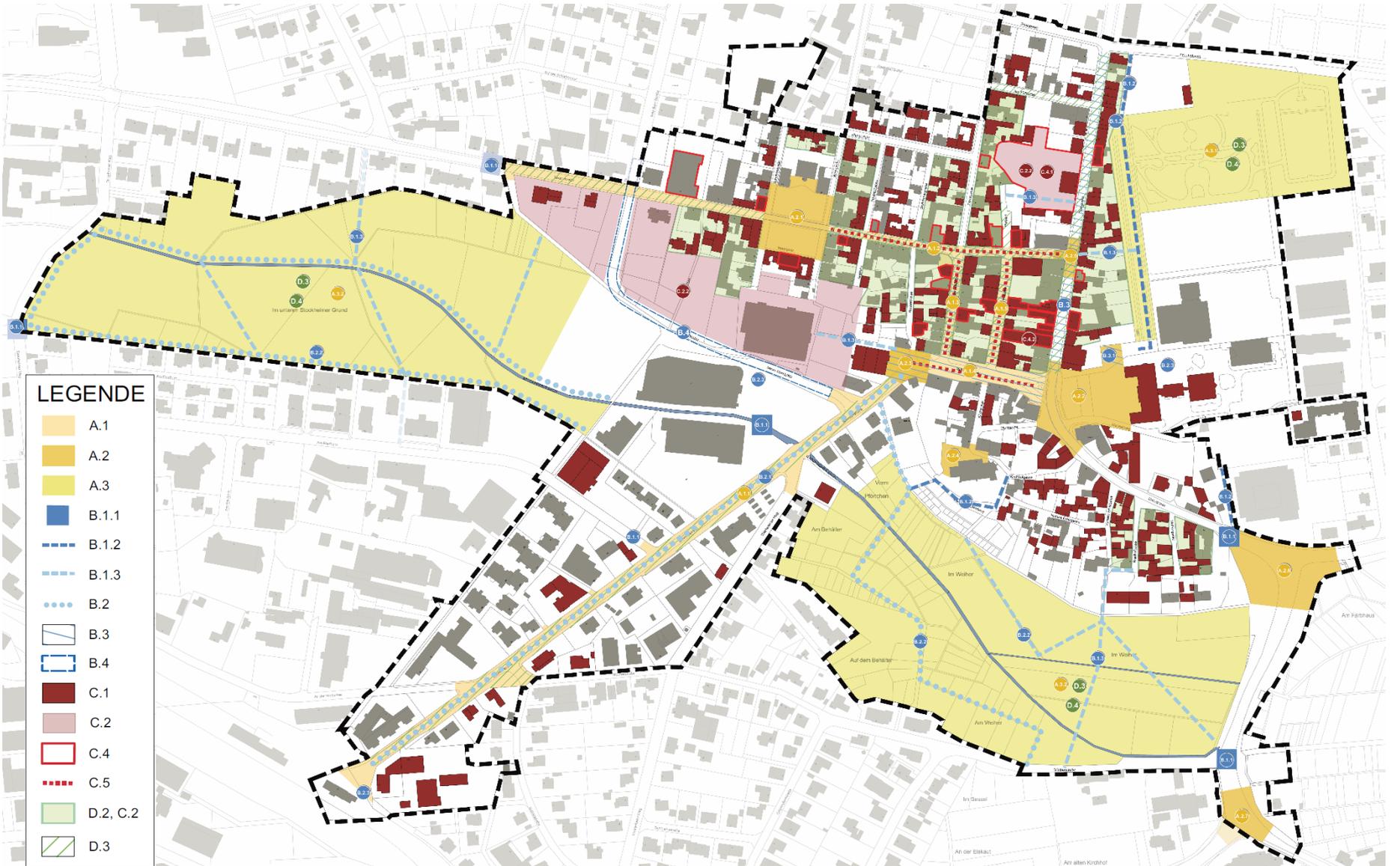
-  Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch stadtbildverträgliche, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
-  Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
-  Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und Nachverdichtung
-  Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten, Aufwertung privater Freiflächen zur Schaffung von attraktivem Wohnraum durch Neuordnung von städtebaulichen Problemzonen
-  Aktivierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
-  Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs, Verbesserung der Attraktivität des Einzelhandels \*
-  Ansiedlung gastronomischer Angebote

### KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

-  Förderung von Energieeinsparmaßnahmen, energetische Gebäudesanierung \*
-  Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Hofentseigelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen \*
-  Schaffung attraktiver Naherholungs- und Naturerlebnisräume, Erhalt der Vielfalt von Arten und Lebensräumen \*



# MASSNAHMENKONZEPT



## LEGENDE

- A.1
- A.2
- A.3
- B.1.1
- B.1.2
- B.1.3
- B.2
- B.3
- B.4
- C.1
- C.2
- C.4
- C.5
- D.2, C.2
- D.3

## HANDLUNGSFELDER MIT MASSNAHMEN

### HANDLUNGSFELD A | ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

#### A.1 Funktionale und attraktive Umgestaltung von Straßenräumen

- A.1.1 Umbau der Bahnhofstraße
- A.1.2 Neugestaltung der Kreuzgasse
- A.1.3 Neugestaltung der Zitnergasse
- A.1.4 Neugestaltung der Wilhelmstraße
- A.1.5 Neugestaltung der Scheunengasse

#### A.2 Gestaltung von Platzräumen und Kreuzungen

- A.2.1 Aufwertung Alter Marktplatz
- A.2.2 Umgestaltung Schlossplatz
- A.2.3 Umgestaltung Umfeld Volksbank
- A.2.4 Neugestaltung Kirchplatz Laurentiuskirche
- A.2.5 Umgestaltung Kreuzungsbereich Obergasse / Kreuzgasse
- A.2.6 Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / Nauheimer Straße / Untergasse
- A.2.7 Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / L 3270

#### A.3 Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

- A.3.1 Aufwertung des Schlossgartens als zentrale innerstädtische Grünfläche
- A.3.2 Aufwertung des zentrumsnahen Landschaftsraums Stockheimer Talaue

### HANDLUNGSFELD B | STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

#### B.1 Bestandspflege und Neubau von Fußwegeverbindungen

- B.1.1 Schaffung von geeigneten Querungsmöglichkeiten
- B.1.2 Aufwertung von bestehenden Fußwegeverbindungen
- B.1.3 Ergänzung des Fußwegenetzes

#### B.2 Ausbau des Radwegenetzes und der Fahrradinfrastruktur

- B.2.1 Bau von Radverkehrsanlagen in der Bahnhofstraße
- B.2.2 Herstellung eines Radwegenetzes in der Stockheimer Talaue
- B.2.3 Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr

#### B.3 Optimierung des Parkraumangebots

- B.3.1 Anlegen von Behindertenstellplätzen am Schlossplatz
- B.3.2 Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt und Parkraumbewirtschaftung

#### B.4 Neubau einer Erschließungsstraße zur Entlastung der historischen Altstadt

## HANDLUNGSFELDER MIT MASSNAHMEN

### HANDLUNGSFELD C | LEBENDIGE INNENSTADT

- C.1** Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
- C.2** Behutsame stadtverträgliche Nachverdichtung in der Innenstadt
  - C.2.1** Neuordnung und Entsiegelung von hoch verdichteten Bereichen in der Altstadt
  - C.2.2** Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen durch Schaffung von Baurecht
  - C.2.3** Stadtverträgliches Einfügen von Neubauten in Blockinnenbereichen (Zweite-Reihe-Bebauung)
- C.3** Ausbau generationsübergreifender Infrastruktur zur Integration und sozialer Teilhabe
- C.4** Revitalisierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
  - C.4.1** Städtebauliche Reaktivierung und Entwicklung des innerstädtischen Quartiers „Ehemaliges Landratsamt“
  - C.4.2** Städtebauliche Reaktivierung und Entwicklung des innerstädtischen Quartiers „Schlosspassage“
  - C.4.3** Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnungen
- C.5** Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der Innenstadt
  - C.5.1** Strategiekonzept / Flächenmanagement zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
  - C.5.2** Verbesserung der Standortqualität für Einzelhandel und Gastronomie
- C.6** Förderung von gewerblichen Initiativen

### HANDLUNGSFELD D | KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

- D.1** Klimagerechte Gebäudesanierung
- D.2** Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen
- D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
- D.4** Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt
- D.5** Errichtung der Infrastruktur für Elektromobilität

### HANDLUNGSFELD E | BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

- E.1** Stadtteilmanagement
- E.2** Öffentlichkeitsarbeit
- E.3** Verfügungsfonds
- E.4** Anreizprogramm

## TEIL 2 | BÜRGERWORKSHOP

## ÜBERBLICK ÜBER HANDLUNGSFELDER UND MASSNAHMEN

### A ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

- A.1 Funktionale und attraktive Umgestaltung von Straßenräumen
- A.2 Gestaltung von Platzräumen und Kreuzungen
- A.3 Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

### B STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

- B.1 Bestandspflege und Neubau von Fußwegeverbindungen
- B.2 Ausbau des Radwegenetzes
- B.3 Optimierung des Parkraumangebots
- B.4 Neubau einer Erschließungsstraße zur Entlastung der historischen Altstadt

### C LEBENDIGE INNENSTADT

- C.1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
- C.2 Behutsame stadtbildverträgliche Nachverdichtung in der Innenstadt
- C.3 Ausbau generationsübergreifender Infrastruktur zur Integration und sozialer Teilhabe
- C.4 Revitalisierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- C.5 Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der Innenstadt
- C.6 Förderung von gewerblichen Initiativen

### D KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

- D.1 Klimagerechte Gebäudesanierung
- D.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen
- D.3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
- D.4 Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt
- D.5 Errichtung der Infrastruktur für Elektromobilität

Diskussion in den Themenecken

## TEIL 3 | FÖRDERUNG PRIVATER MASSNAHMEN

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets und Verabschiedung einer Modernisierungsrichtlinie

## PRIVATE MASSNAHMEN | FÖDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

### ALLGEMEINE FÖDERVORAUSSSETZUNGEN

- Das Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen.
- Die Maßnahmen sind vorab mit der Stadt abgestimmt.
- Erhebliche bausubstanzielle und energetische Mängel werden beseitigt.
- Vor Durchführung der Maßnahme muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Usingen (Modernisierungsvereinbarung) abgeschlossen werden.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung!

## PRIVATE MASSNAHMEN | FÖRDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

### FÖRDERFÄHIGE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN (Beispiele)

Zuschüsse werden für bautechnische / energetische Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen im Gebäude gewährt. Es werden nur Maßnahmen gefördert, die den Gebrauchswert eines Gebäudes insgesamt nachhaltig erhöhen, wie beispielsweise:

- Austausch von Fenstern
- Erneuerung von Sanitärräumen/barrierefreier Umbau
- Austausch veralteter Heizsysteme und Einbau effizienter Systeme
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes
- Grundrissänderungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse

Zuschüsse für reine Instandhaltungsmaßnahmen (außer als Folgearbeit der Modernisierung), Neubaumaßnahmen oder Luxussanierungen werden nicht gewährt.

## PRIVATE MASSNAHMEN | FÖRDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

### MÖGLICHKEIT DER STEUERLICHEN ABSCHREIBUNG

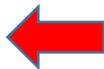
Die Festsetzung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets ermöglicht die steuerlich erhöhte Abschreibung gem. §§ 7 h, 7i bzw. §§ 10 f und 11a EStG für die Herstellungskosten der durchgreifenden Modernisierungsmaßnahme.

Voraussetzung: Vor Durchführung der Maßnahme muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt abgeschlossen werden!

### BEISPIEL

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Gesamtinvestition</b>                                       | <b>120.000 €</b> |
| Förderfähige Kosten  | 100.000 €        |
| Zuschuss aus Sanierungsmitteln 25 %                            | 25.000.€         |
| Eigenanteil (ggf. Finanzierung über zinsverbilligtes Darlehen) | 75.000 €         |
| Mögliche Steuerersparnis über 12 Jahre bei 30 % Steuersatz     | 22.500 €         |
| <b>Gesamtersparnis</b>   | <b>47.500 €</b>  |
| <b>Tatsächliche Investition</b>                                | <b>72.500 €</b>  |

Abzustimmen mit  
Steuerberater!!!



## PRIVATE MASSNAHMEN | FÖRDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

### VERFAHRENSABLAUF BEI PRIVATER MODERNISIERUNG

- (1) Vereinbarung eines kostenlosen Beratungsgesprächs, Festlegung des Umfangs und der Förderfähigkeit der geplanten Maßnahmen bei einem Ortstermin.
- (2) Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen durch den Bauherren für Verwaltung.
- (3) Prüfung der Unterlagen durch Verwaltung/Sanierungsplaner, Ausarbeitung der Modernisierungs-/ Ordnungsmaßnahmenvereinbarung.
- (4) Beschlussfassung durch Stadt/ Abstimmung mit Ministerium
- (5) Unterzeichnung der Vereinbarung durch die Stadt und den Eigentümer.
- (6) Beginn der Modernisierungsmaßnahme, Sammlung aller Rechnungen.
- (7) Abschlagszahlungen nach Baufortschritt.
- (8) Schlussabrechnung und Feststellung der Zuwendung nach tatsächlichen Kosten.

## **WICHTIG!!!**

MASSNAHMEN ZUNÄCHST MIT DER STADT ABSTIMMEN, DANN  
AUFTRAGSERTEILUNG UND DANN ERST ANFANGEN ZU BAUEN!!!

Baumaßnahmen, die vor dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung begonnen wurden, können nicht mehr gefördert werden.

Dies gilt auch für die steuerliche Sonderabschreibung.