

BAD FRIEDRICHSHALL - DUTTENBERG

Städtebaulicher Rahmenplan | Umsetzungsphase



Öffentliche Informationsveranstaltung | 30. September 2021



GLIEDERUNG

1 | Ausgangslage

2 | Analysen

Verkehr

Leerstände

Öffentliches Eigentum

Sanierungsbedarf

Landwirtschaftliche Nutzgebäude

3 | Städtebaulicher Rahmenplan

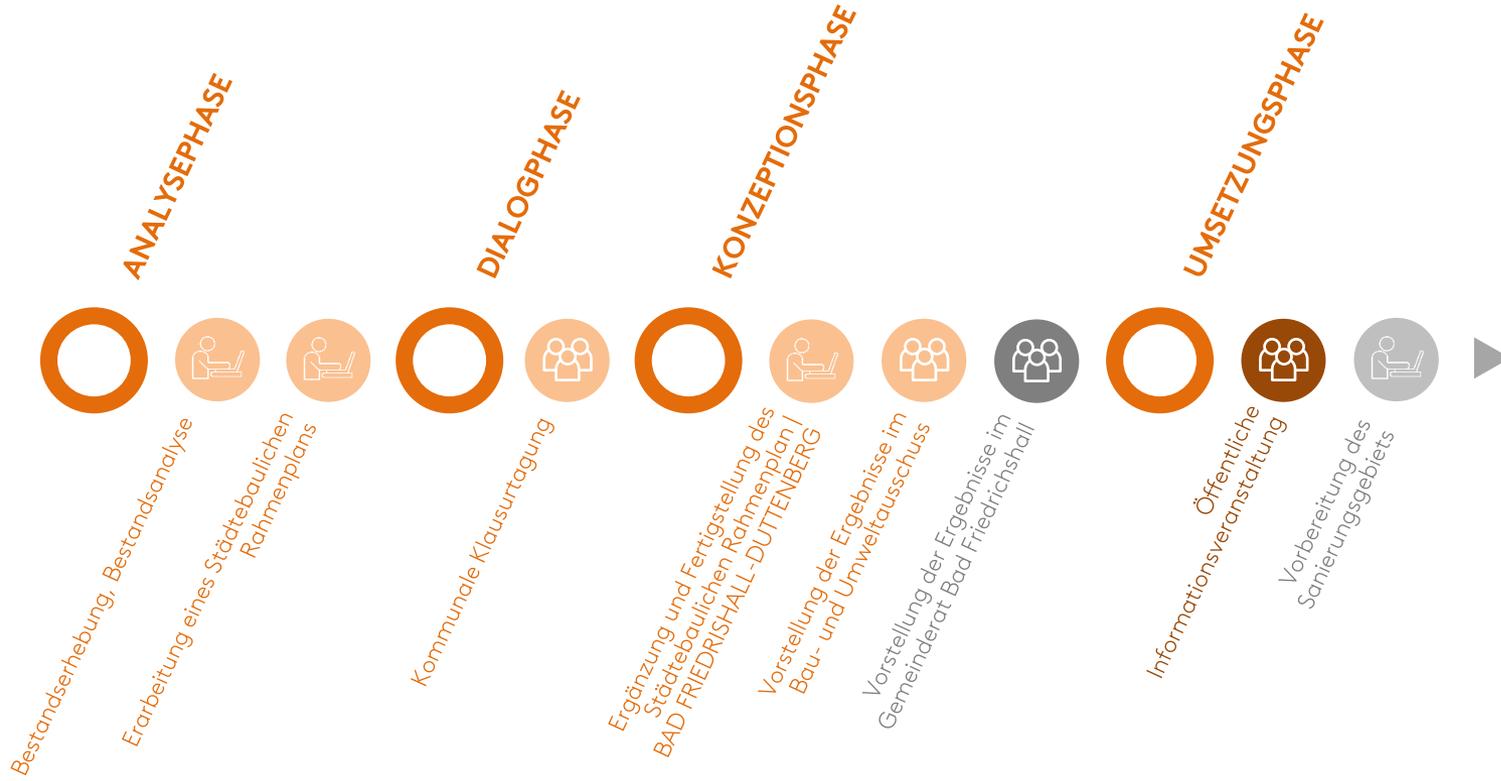
Vorstellung des Rahmenplans

4 | Umsetzung

Förderung privater Maßnahmen

Weiteres Vorgehen

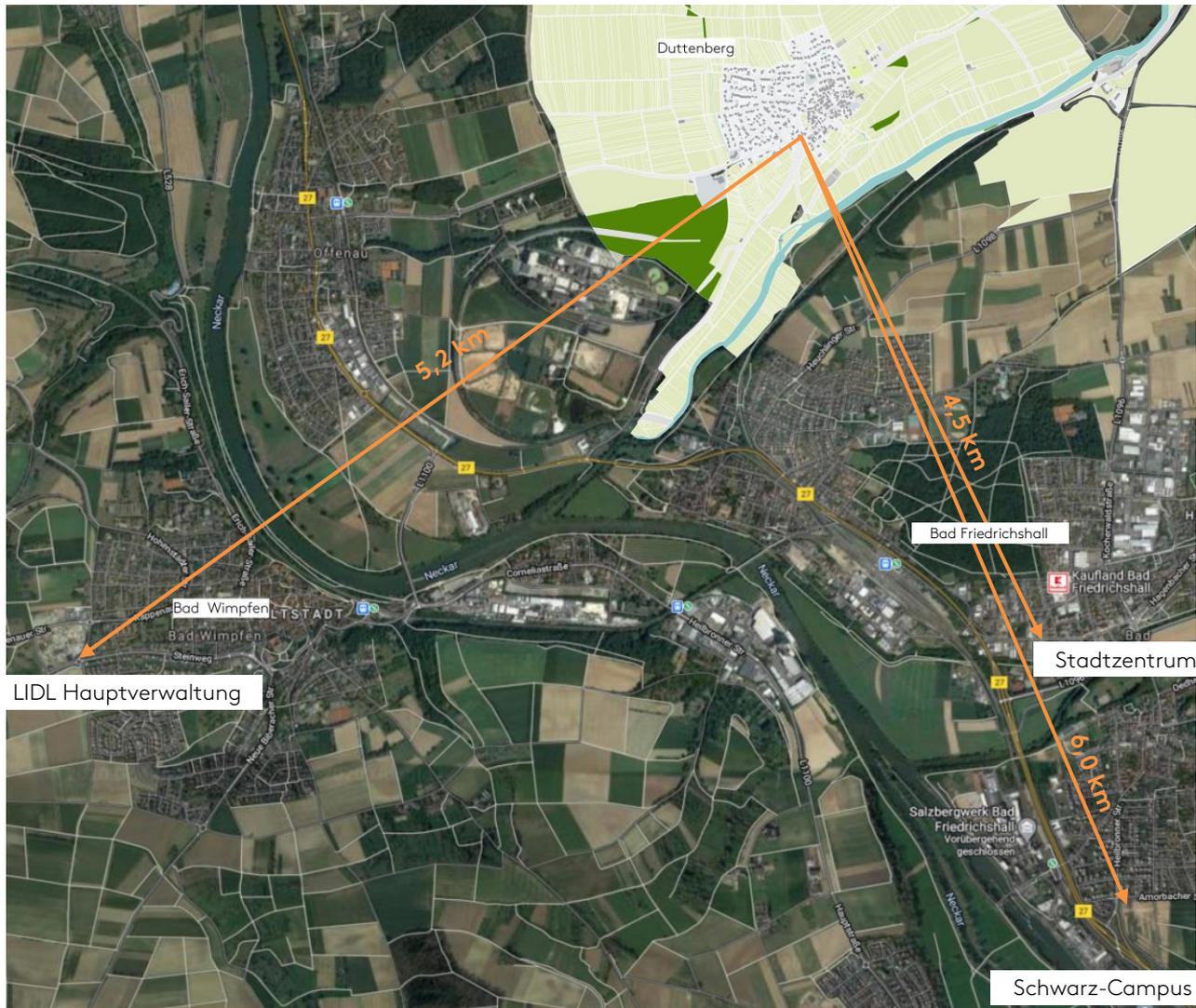
PROJEKTPHASEN



1 | AUSGANGSLAGE

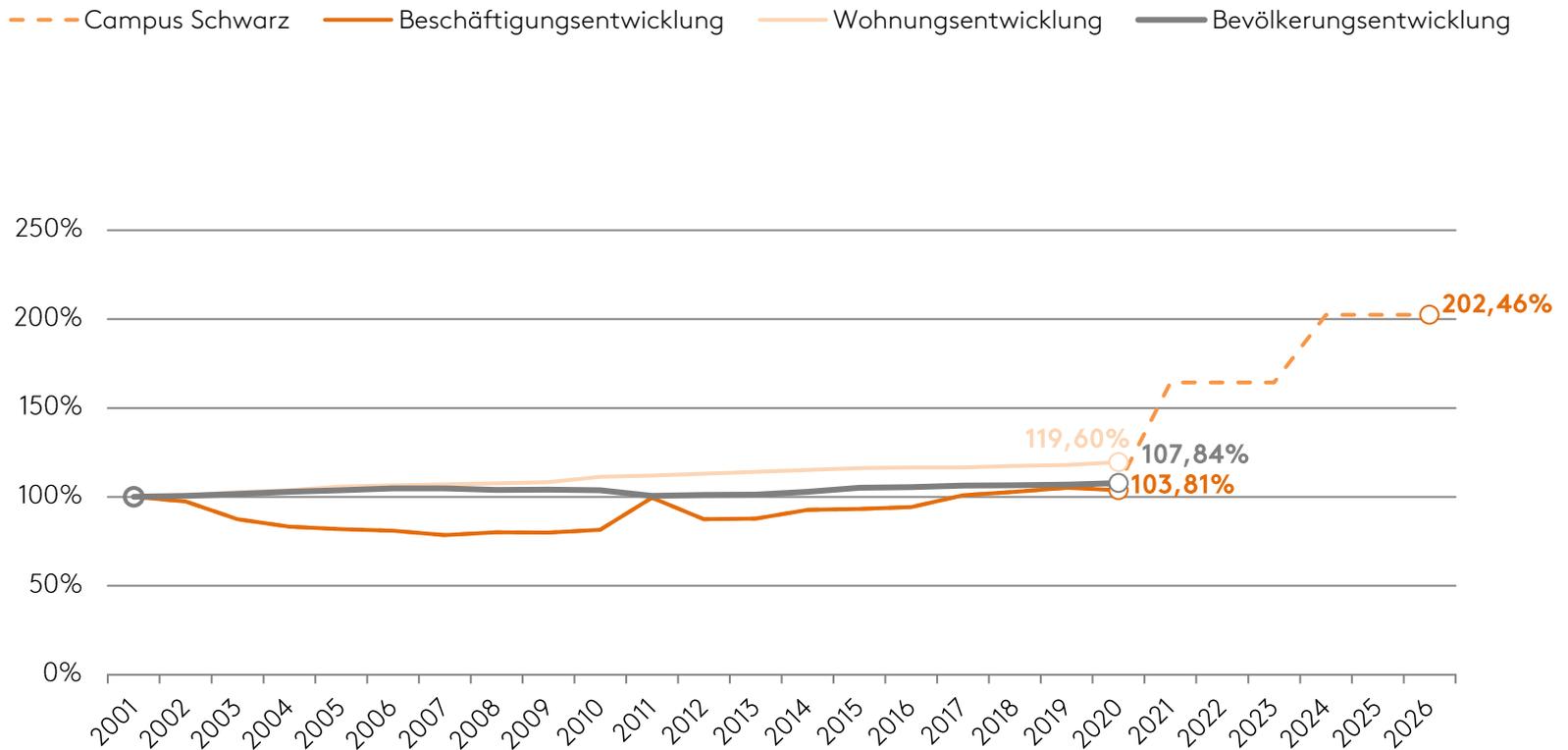


GESAMTSTÄDTISCHE EINORDNUNG



STRUKTURELLE AUSGANGSLANGE

Kommunaler Dreiklang Bad Friedrichshall



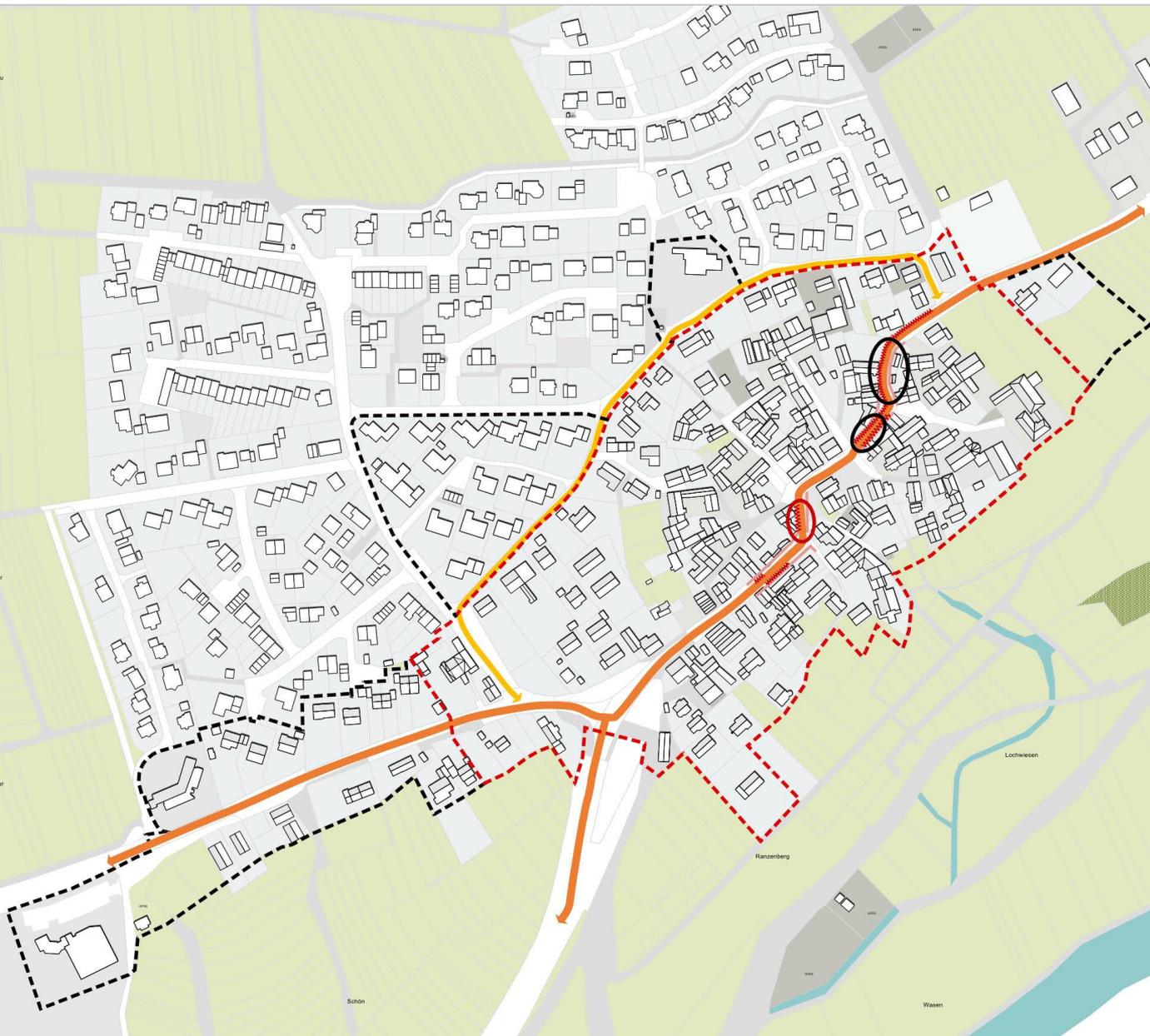
2 | ANALYSE





2.1 | Verkehr





Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Untersuchung

Stadtteil Duttenberg

Verkehr

Legende

- - - Untersuchungsgebiet
- - - Betrachtungsgebiet
- Straße mit innerörtlicher Bedeutung im Untersuchungsgebiet
- Straße mit überörtlicher Bedeutung
- Engstellen < 5,50 m
- Engstellen < 6,50 m
- ~ ~ ~ Zu geringe Gehwegbreite

Originalmaßstab 1:2.500

März 2020, Stuttgart
ZL | MS

| | | | ■ ■ - - - - - - **Reschl**
| | | | ■ ■ - - - - - - **Stadtentwicklung**





Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Untersuchung
 Stadtteil Duttenberg

Verkehr

Legende

- - - Untersuchungsgebiet
- - - Betrachtungsgebiet
- ➔ Straße mit innerörtlicher Bedeutung im Untersuchungsgebiet
- ➔ Straße mit überörtlicher Bedeutung
- Engstellen < 5,50 m
- Engstellen < 6,50 m
- ⚡ Zu geringe Gehwegbreite

Originalmaßstab 1:2.500

März 2020, Stuttgart
 ZL | MS



■ ■ ■ ■ - - - - - - **Reschl**
■ ■ ■ ■ - - - - - - **Stadtentwicklung**



2.2 | Leerstände





Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Untersuchung
 Stadtteil Duttenberg

Leerstand

Legende

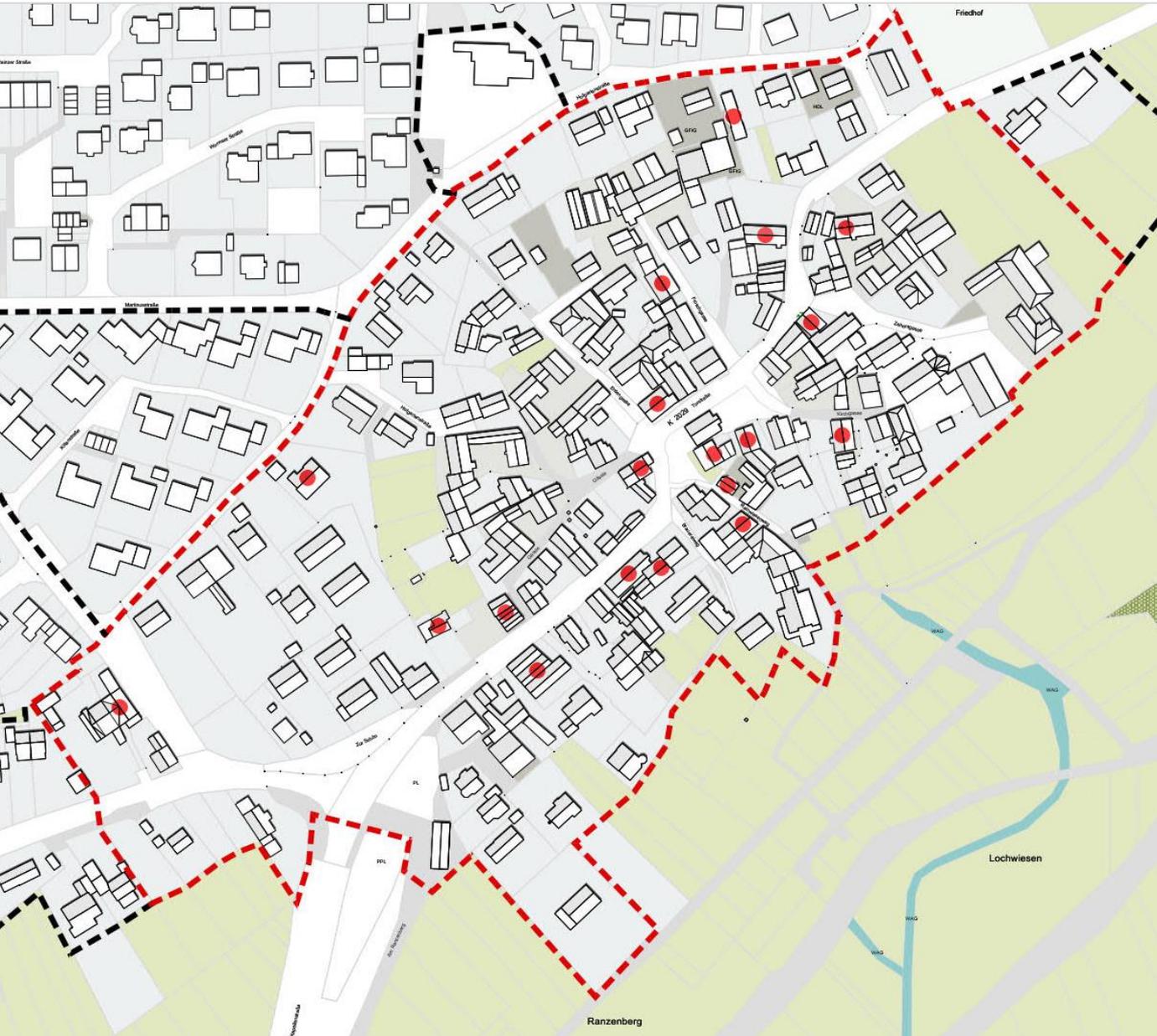
-  Leerstand
-  Untersuchungsgebiet
-  Betrachtungsgebiet

Originalmaßstab 1:2.500

März 2020, Stuttgart
 ZL | MS



|||| ■ ■ = Reschl
 |||| ■ ■ = Stadtentwicklung



Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Untersuchung
 Stadtteil Duttenberg

Leerstand

Legende

- Leerstand
- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsgebiet

Originalmaßstab 1:2.500

März 2020, Stuttgart
 ZL | MS



|||| ■ ■ = Reschl
 |||| ■ ■ = Stadtentwicklung

19

Leerstände x 3 Einwohner pro Einheit

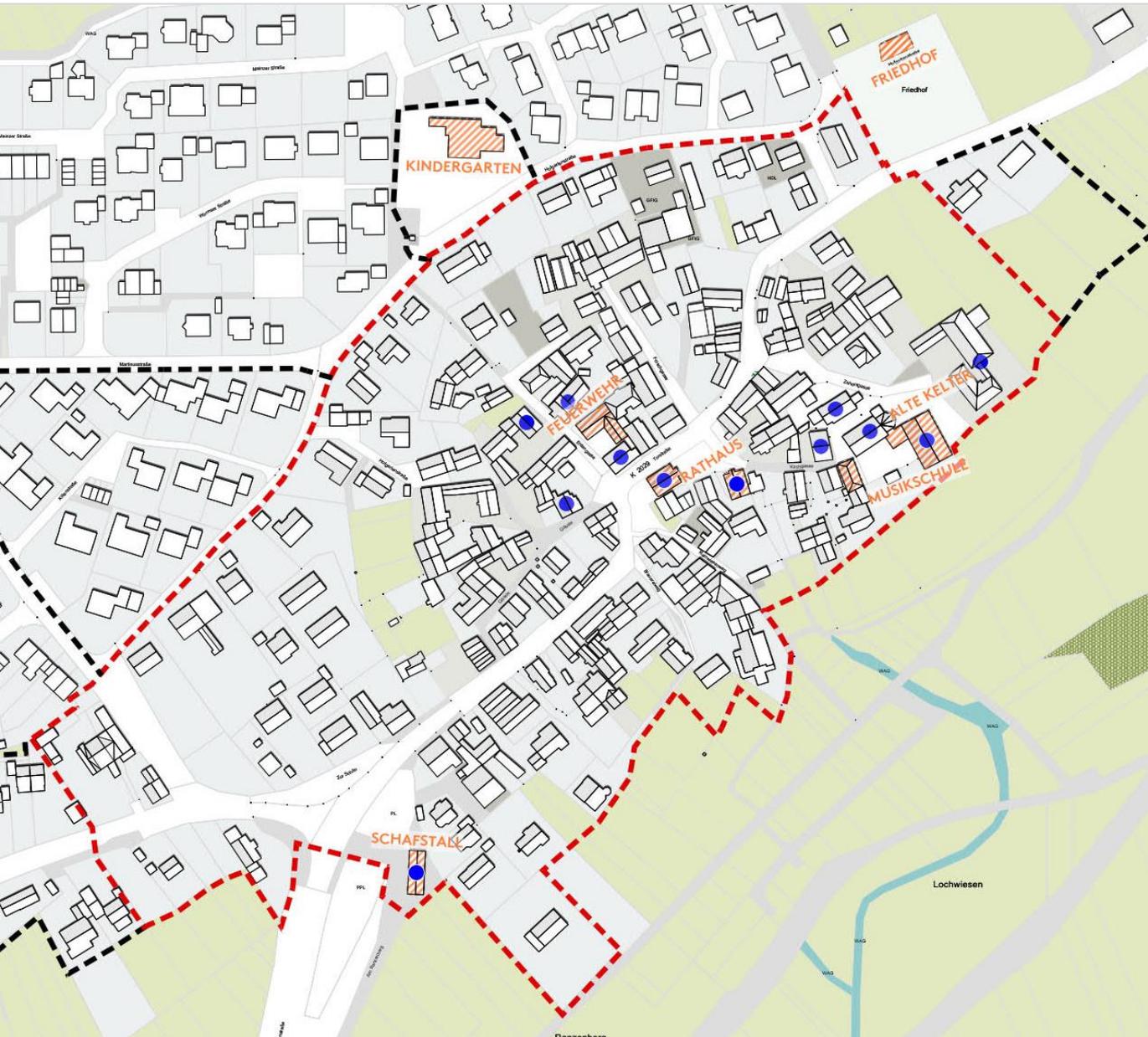
=

57

Potentielle Neubürger



2.3 | Öffentliches Eigentum



Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Untersuchung

Stadtteil Duttenberg

Denkmäler und öffentliche Gebäude

Legende

-  Denkmal
-  öffentliches Gebäude
-  Untersuchungsgebiet
-  Betrachtungsgebiet

Originalmaßstab 1:2.500

März 2020, Stuttgart
ZL | MS

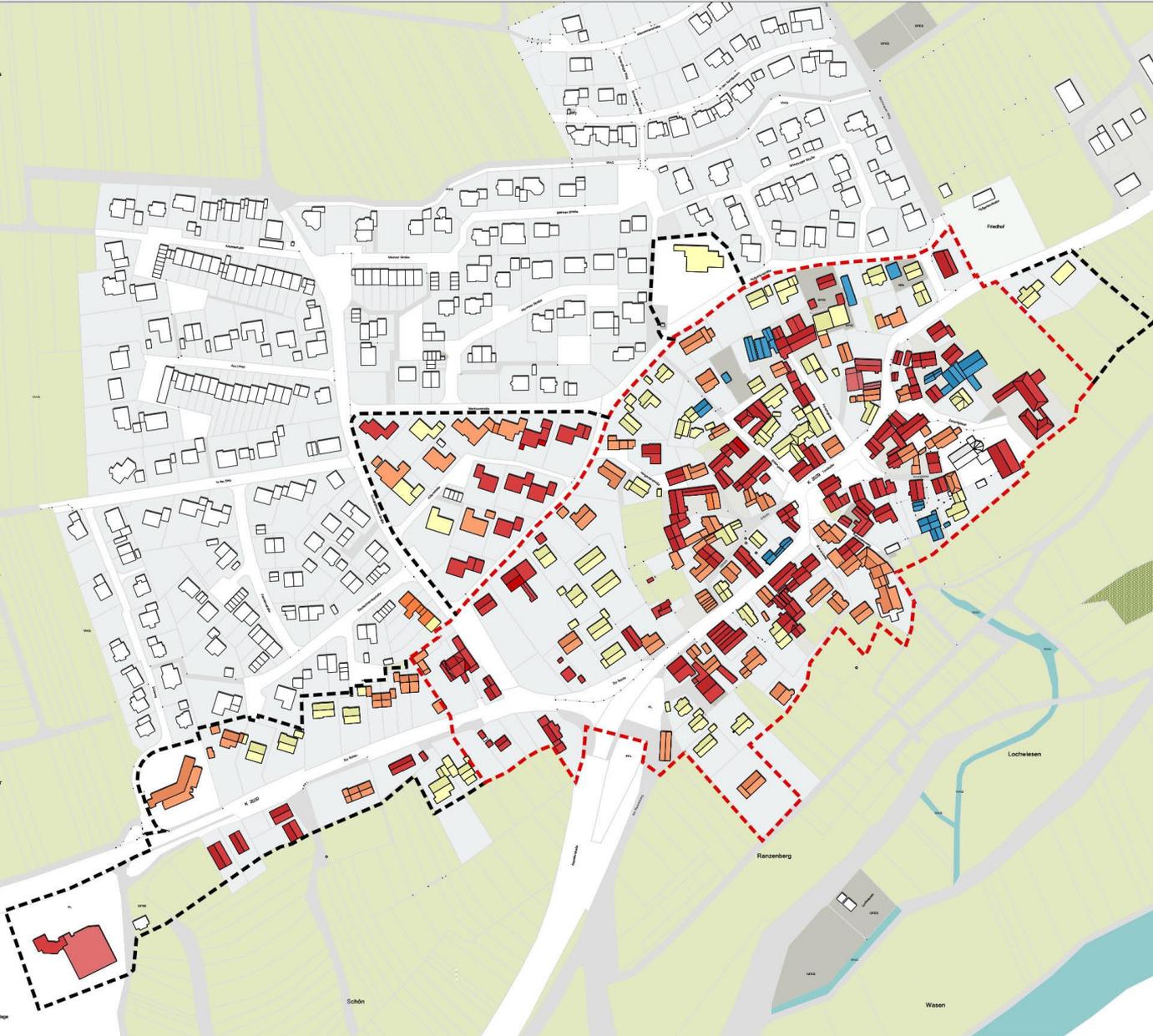

Reschl

 Stadtentwicklung





2.4 | Städtebauliche Mängel



Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Untersuchung

Stadtteil Duttenberg

Städtebauliche Mängel

Legende

- ohne Mängel
- geringe Mängel
- erhebliche Mängel
- substanzielle Mängel
- ohne Auswertung
- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsgebiet

Originalmaßstab 1:2.500

Mängel 2020, Stuttgart
ZL | MS

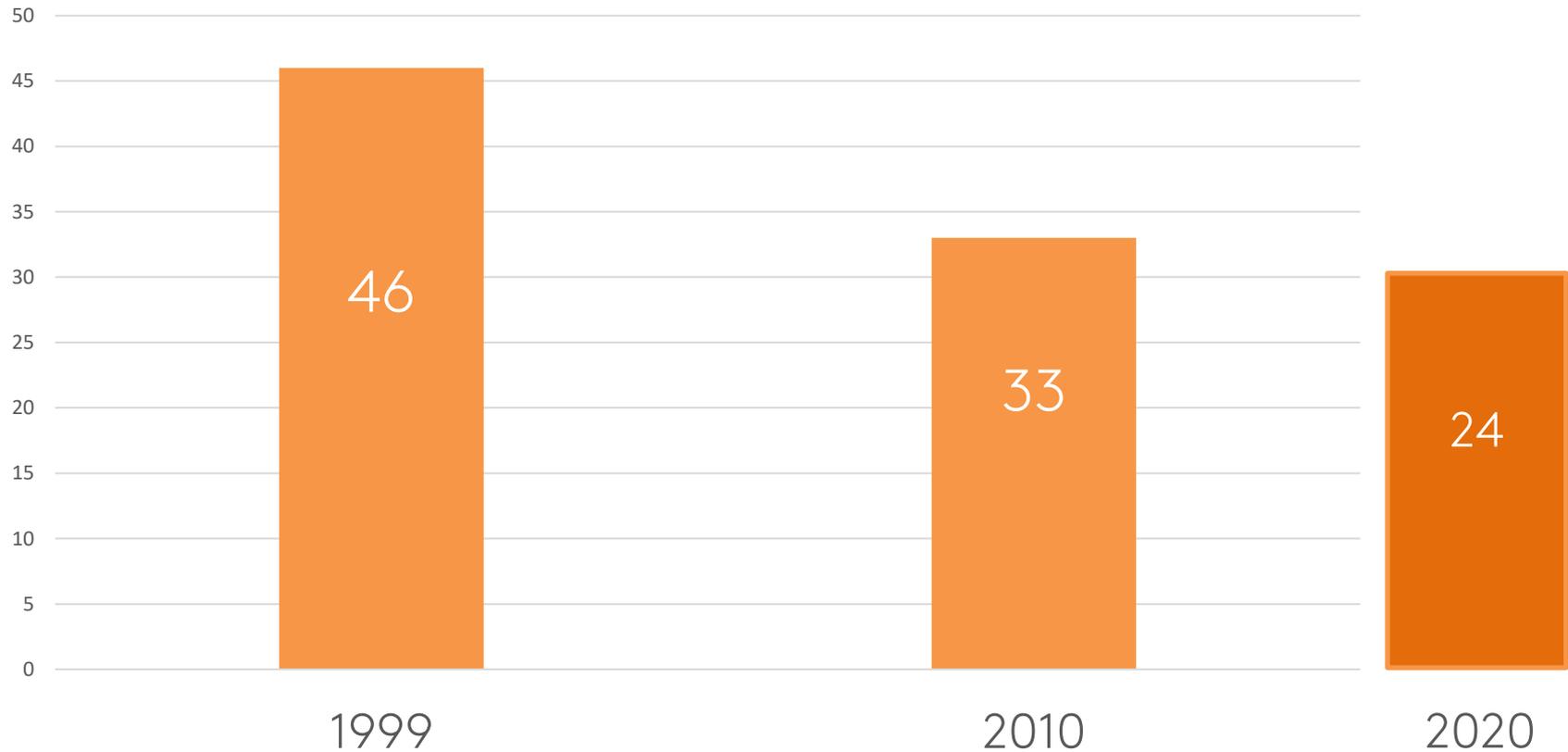
Reschl
Stadtentwicklung





2.5 | Landwirtschaftliche Nutzgebäude

Landwirtschaftsbetriebe





Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Untersuchung

Stadtteil Duttenberg

Landwirtschaftliche Nutzgebäude

Legende

-  Landwirtschaftliches Nutzgebäude
-  Untersuchungsgebiet
-  Betrachtungsgebiet

Originalmaßstab 1:2.500

März 2020, Stuttgart
ZL | MS

|||| ■ ■ — — Reschl
|||| ■ ■ — — Stadtentwicklung



3 | STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN



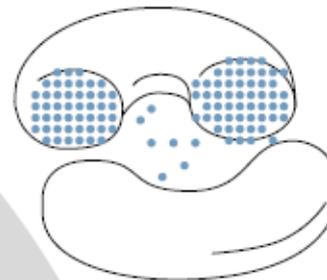


3.1 | SWOT

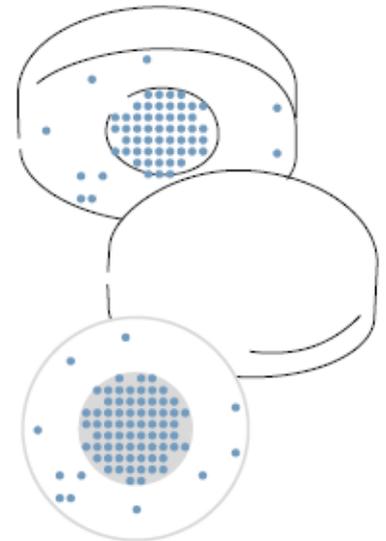




**Aussterbende Gemeinde
(Donut-Effekt)**



**Vitale Gemeinde
(Krapfen-Effekt)**





Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Potentiale

Stadtteil Duttenberg

SWOT

STÄRKEN

-  Orte der Begegnung
-  Ort der Identität
-  HANGKANTE Besondere Aussichtspunkte

SCHWÄCHEN

-  Fehlende Nahversorgung
-  Straßengestellen
-  Ortsdurchfahrt mit Gestaltungsdefizit
-  Fehlende Durchwegung

CHANCEN

-  Umnutzungspotential
-  Nachverdichtungspotentiale
-  Reaktivierungs- / Neuordnungspotential

RISIKEN

-  Zersiedelung der Ortschaft

 Untersuchungsgebiet

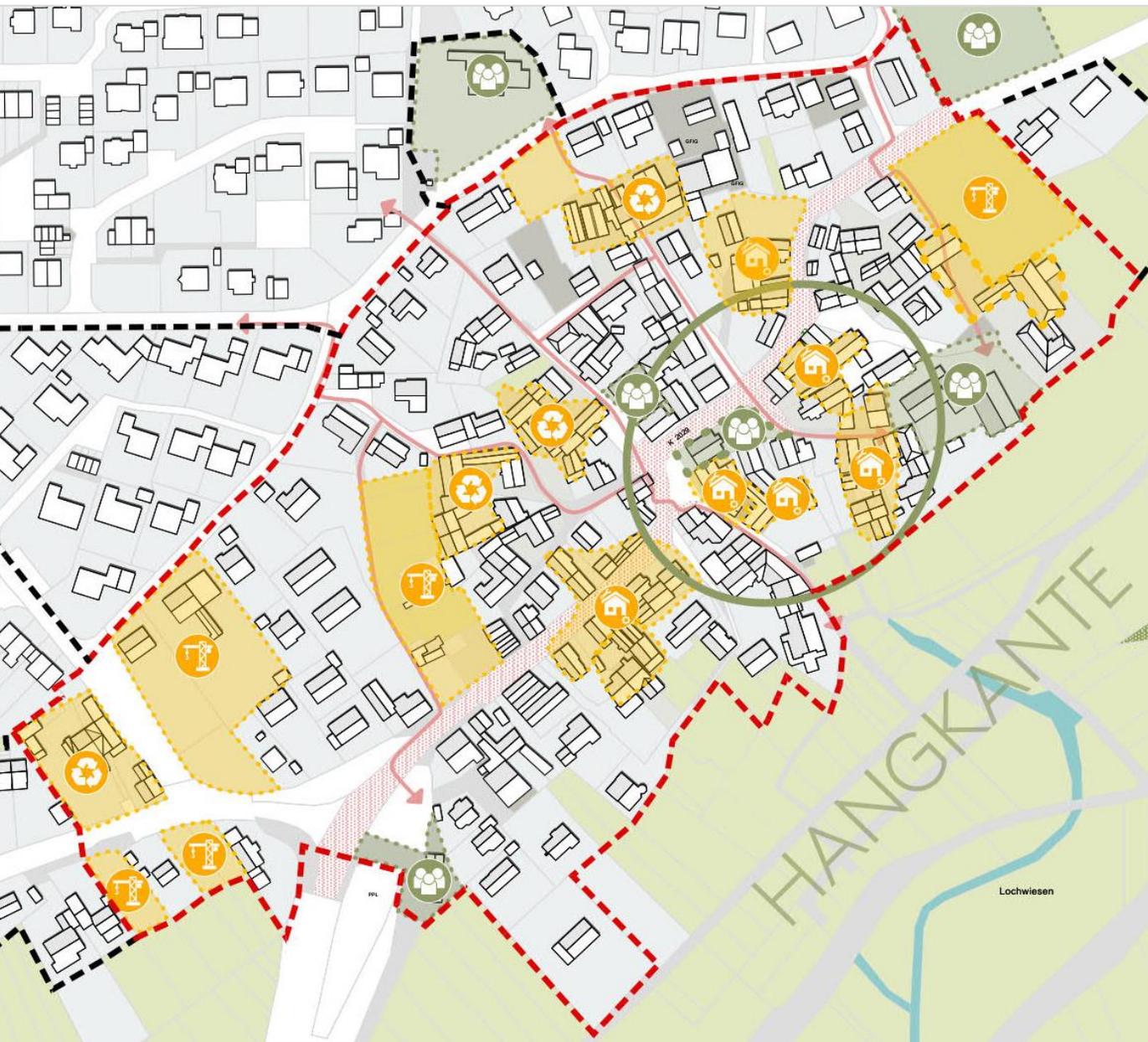
 Betrachtungsgebiet

Originalmaßstab 1:2.500

März 2020, Stuttgart
ZL | MS



|||| ■ ■ - - Reschl
|||| ■ ■ - - Stadtentwicklung



Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Potentiale
Stadtteil Duttensberg

SWOT

STÄRKEN

- Orte der Begegnung
- Ort der Identität
- Besondere Aussichtspunkte

SCHWÄCHEN

- Fehlende Nahversorgung
- Straßenengstellen
- Ortsdurchfahrt mit Gestaltungsdefizit
- Fehlende Durchwegung

CHANCEN

- Umnutzungspotential
- Nachverdichtungspotentiale
- Reaktivierungs- / Neuordnungspotential

RISIKEN

- Zersiedelung der Ortschaft

- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsgebiet

Originalmaßstab 1:2.500

März 2020, Stuttgart
ZL | MS



|||| ■ ■ - - Reschl
|||| ■ ■ - - Stadtentwicklung

ca. **2,5**

Hektar Potentialfläche x 50 Einwohner
=
pro Hektar

125

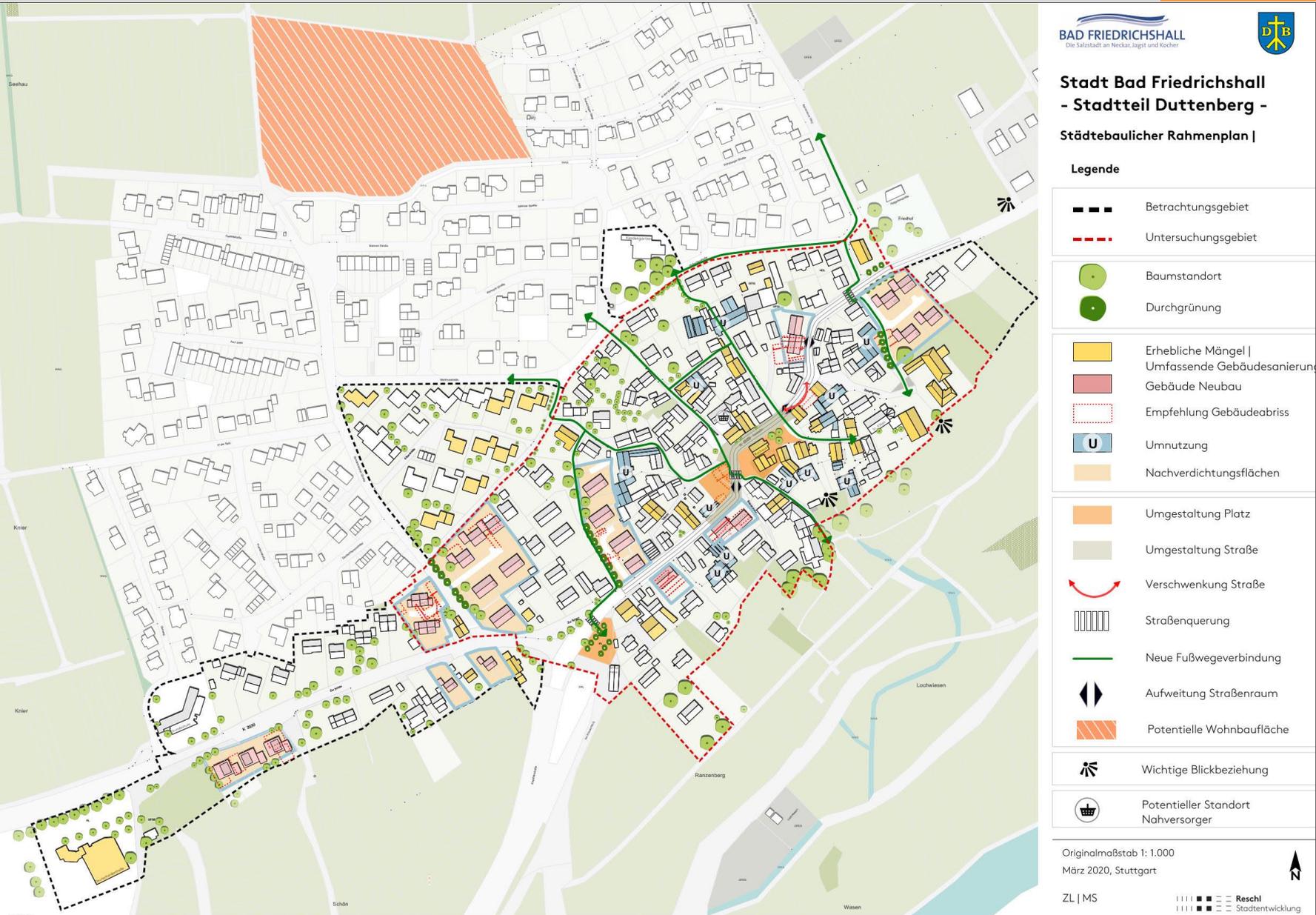
Potentielle Neubürger



3.2 | Entwicklungsziele und -flächen des städtebaulichen Rahmenplans



Entwicklungsziele und -flächen des städtebaulichen Rahmenplans

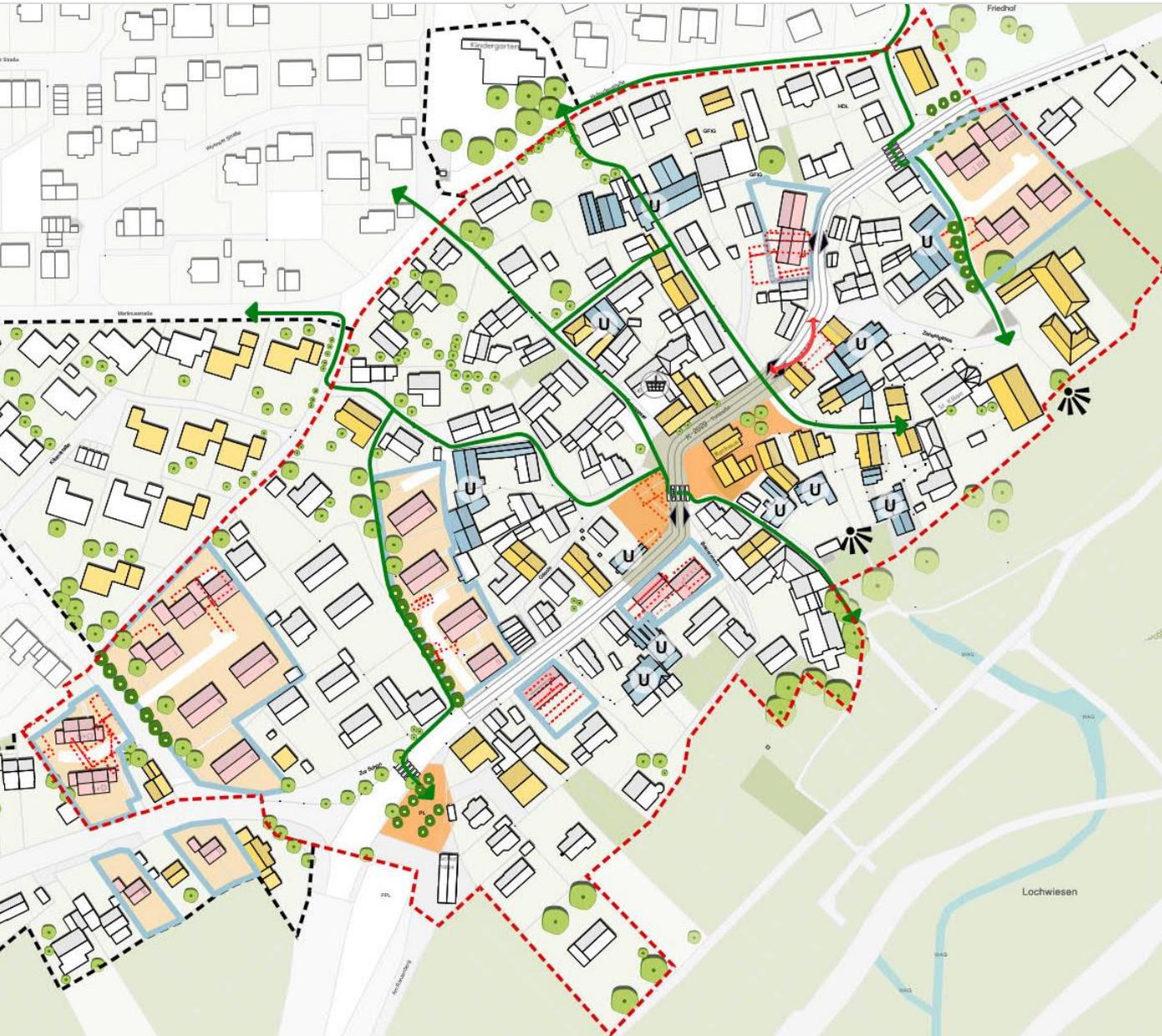


**Stadt Bad Friedrichshall
- Stadtteil Duttenberg -
Städtebaulicher Rahmenplan |**

- Legende**
-  Betrachtungsgebiet
 -  Untersuchungsgebiet
 -  Baumstandort
 -  Durchgrünung
 -  Erhebliche Mängel |
Umfassende Gebäudesanierung
 -  Gebäude Neubau
 -  Empfehlung Gebäudeabriss
 -  Umnutzung
 -  Nachverdichtungsflächen
 -  Umgestaltung Platz
 -  Umgestaltung Straße
 -  Verschwenkung Straße
 -  Straßenquerung
 -  Neue Fußwegeverbindung
 -  Aufweitung Straßenraum
 -  Potentielle Wohnbaufläche
 -  Wichtige Blickbeziehung
 -  Potentieller Standort
Nahversorger

Originalmaßstab 1: 1.000
März 2020, Stuttgart

Entwicklungsziele und -flächen des städtebaulichen Rahmenplans





BAD FRIEDRICHSHALL
Die Selbststadt am Neckar, Ingt und Kocher



Stadt Bad Friedrichshall - Stadtteil Duttenberg - Städtebaulicher Rahmenplan |

Legende

	Betrachtungsgebiet
	Untersuchungsgebiet
	Baumstandort
	Durchgrünung
	Erhebliche Mängel Umfassende Gebäudesanierung
	Gebäude Neubau
	Empfehlung Gebäudeabriss
	Umnutzung
	Nachverdichtungsflächen
	Umgestaltung Platz
	Umgestaltung Straße
	Verschwenkung Straße
	Straßenquerung
	Neue Fußwegeverbindung
	Aufweitung Straßenraum
	Potentielle Wohnbaufläche
	Wichtige Blickbeziehung
	Potentieller Standort Nahversorger

Originalmaßstab 1: 1.000
März 2020, Stuttgart

ZL | MS 



Ziele

- Städtebauliche Aufwertung des Ortskerns
- Stabilisierung der Einwohnerentwicklung durch Innenentwicklung

Ansatzpunkte

- 1 Ortsdurchfahrt neu gestalten
- 2 Flächenpotentiale nutzen

EMPFEHLUNGEN

1 Ortsdurchfahrt neu gestalten:

- Querschnitt 6,50 m | Fahrbahn
- Gehsteige
- Querungen
- Gestalterische Aufwertung vor und hinter dem Rathaus
- Geschwindigkeitsreduzierung
- Beleuchtung und Aufenthaltsqualität

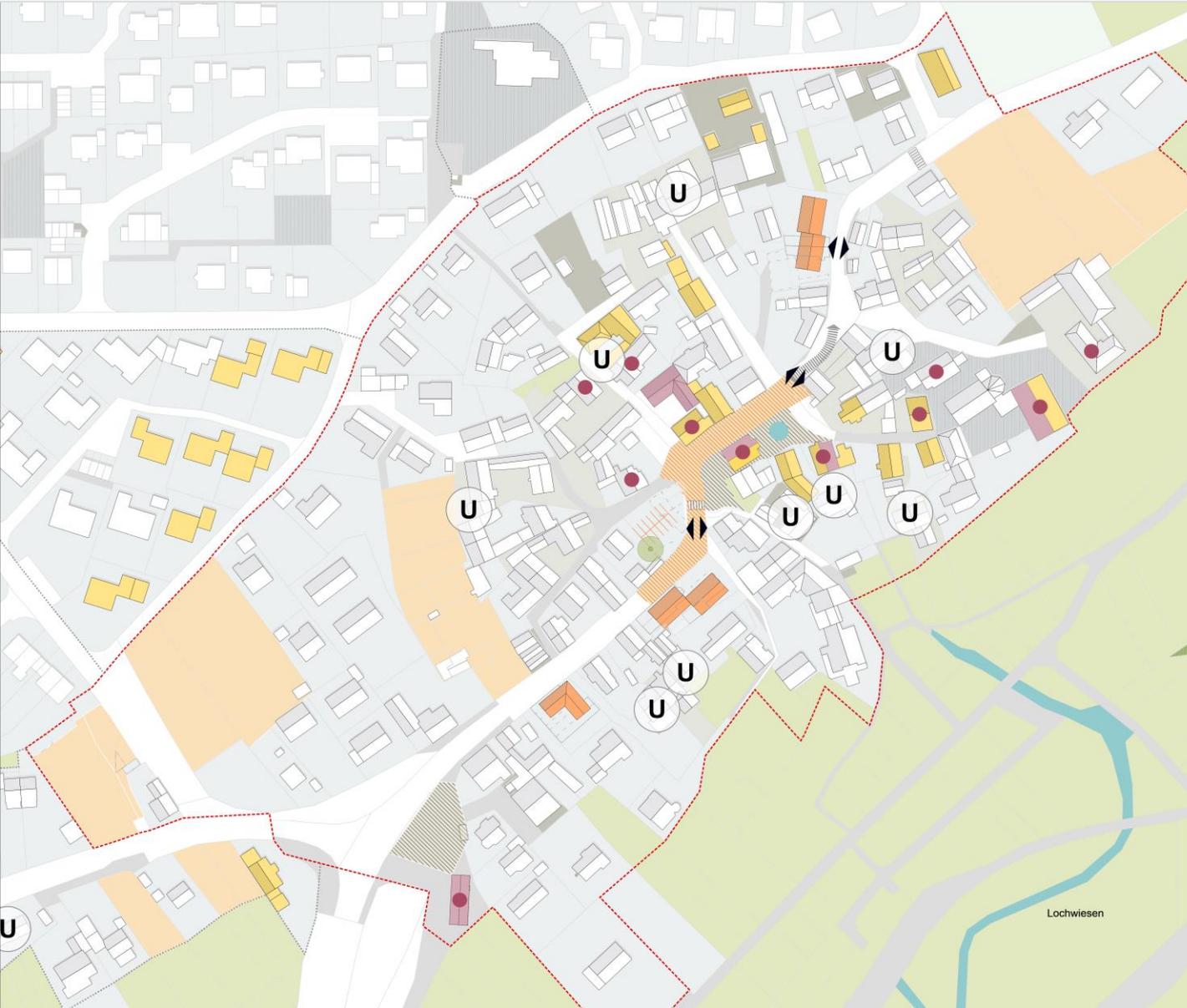
2 Flächenpotenziale nutzen:

- Nutzung | Umnutzung
- Städtebauliche Dichte (EFH/MFH)



3.2 | Städtebauliche Lupe Torstraße





Stadt Bad Friedrichshall

Städtebauliche Analyse

Stadtteil Duttenberg

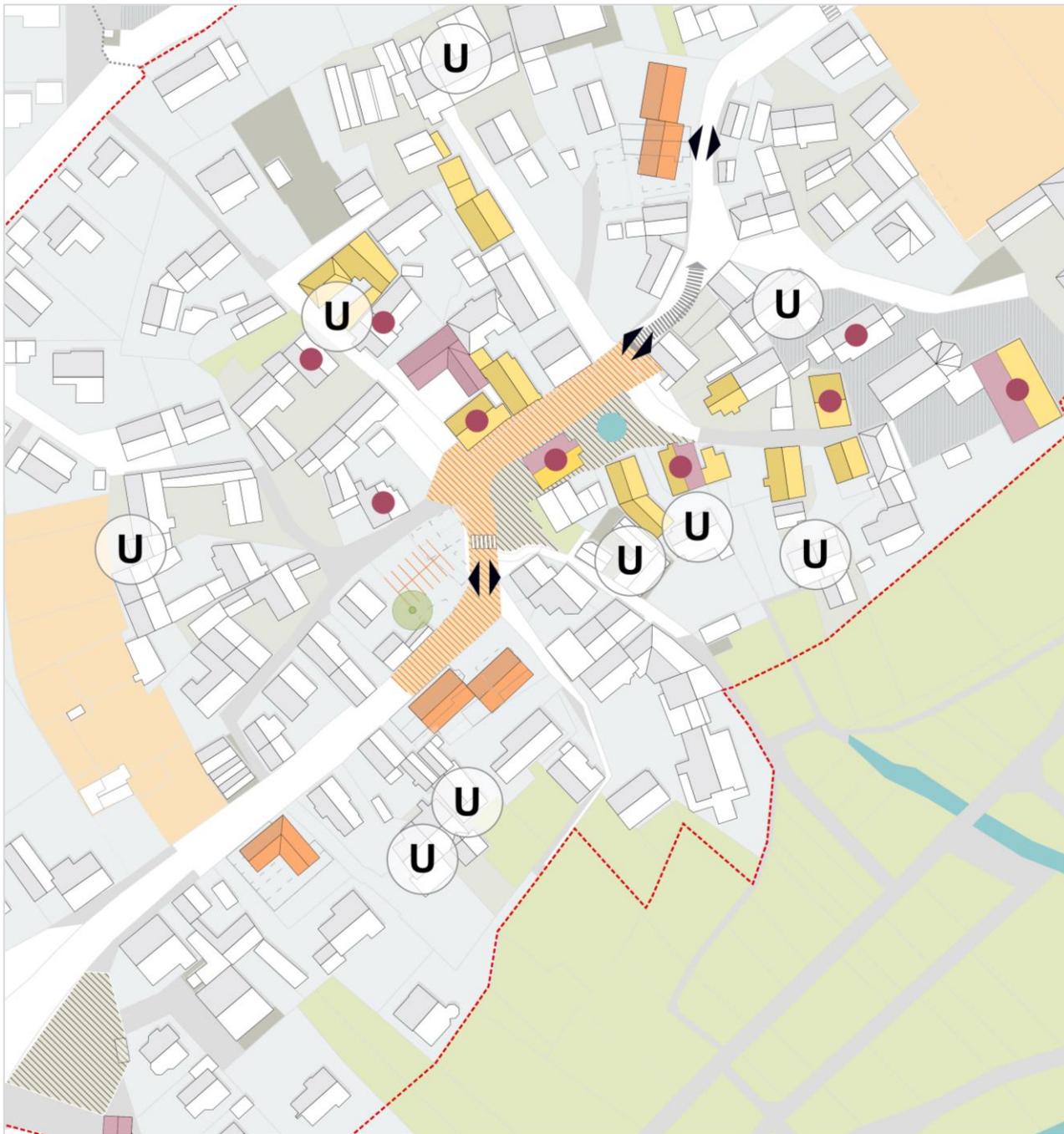
Torstraße Lupe

Legende

- Gebäude
- Empfehlung Gebäudeabriss
- öffentliche Gebäude
- Denkmäler
- Parkplätze
- Engstellen Torstraße
- Nachverdichtungspotential
- Umfassende Sanierung/Modernisierung
- Gebäude Neubau
- Umgestaltung Platz
- Umgestaltung Straße (Umlegung und Pflastung)
- Erweiterung Straße
- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsgebiet
- Neuplanung Baum
- U Umnutzung

Lochwiesen

Städtebauliche Lupe Torstraße



Legende

- Gebäude
- Empfehlung Gebäudeabriss
- öffentliche Gebäude
- Denkmäler
- Parkplätze
- Engstellen Torstraße
- Nachverdichtungspotential
- Umfassende Sanierung/Modernisierung
- Gebäude Neubau
- Umgestaltung Platz
- Umgestaltung Straße (Umlegung und Pflastung)
- Erweiterung Straße
- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsgebiet
- Neuplanung Baum
- Umnutzung

Ziele

- Umnutzung landwirtschaftlicher Nebengebäude
- Entwicklung der Nachverdichtungspotentiale
- Umfassende Modernisierung/ Neuordnung
- Umgestaltung der Torstraße und des Rathausplatzes

Ansatzpunkte

- 1 Sanierungsgebiet mit Sanierungssatzung und erhöhter steuerlicher Abschreibung
- 2 Planung für Neugestaltung der Torstraße

4 | UMSETZUNG





4.1 | Förderung privater Maßnahmen



Steuerliche Abschreibung

Förderfähig sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude.

- Instandhaltung (Fassadenanstriche, Pflege der Haustechnik etc.)
- die Herstellung eines neuen Gebäudes
- Abbruch eines Gebäudes

sind **nicht bescheinigungsfähig**.

Maßnahme erhalten die erhöhte steuerliche Abschreibung wenn:

- > sie den **Sanierungszielen** entsprechen
- > sie einen **normalen Standard** herstellen (keine Luxussanierung)
- > Eine Modernisierungsvereinbarung **vor** Beginn der Maßnahme mit der Stadt geschlossen wurde

Sonderabschreibungen nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG)

§ 7h EStG – erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

-> Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet [...] kann der Steuerpflichtige [...] im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren 7 Prozent der Herstellungskosten für **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** i. S. d. § 177 BauGB absetzen.

§ 7i EStG – erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

-> Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das [...] ein Baudenkmal ist, in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet [...] kann der Steuerpflichtige [...] im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, [...] die zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich sind, absetzen.

Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

Rechenbeispiel: Jahreseinkommen 150.000 € (42 % Spitzensteuersatz)

Investitionssumme: **45.000,- € (Vermietung)**

Abschreibung jährlich: 9 % (8 Jahre) + 7 % (4 Jahre) = 100%

Zeitraum	Abschreibung erhöht	Betrag	Steuersatz	Steuerersparnis	Abschreibung regulär 2%
1. Jahr	9 %	4.050 €	42 %	1.701 €	378 €
2. Jahr	9 %	4.050 €	42 %	1.701 €	378 €
3. Jahr	9 %	4.050 €	42 %	1.701 €	378 €
4. Jahr	9 %	4.050 €	42 %	1.701 €	378 €
5. Jahr	9 %	4.050 €	42 %	1.701 €	378 €
6. Jahr	9 %	4.050 €	42 %	1.701 €	378 €
7. Jahr	9 %	4.050 €	42 %	1.701 €	378 €
8. Jahr	9 %	4.050 €	42 %	1.701 €	378 €
9. Jahr...	7 %...	3.150 €...	42 %...	1.323 €...	378 €...
Gesamt	100 %	45.000 €		18.900 €	4.536 €

Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

Rechenbeispiel: Jahreseinkommen 40.000 € (21 % Steuersatz)

Investitionssumme: **100.000,- € (Vermietung)**

Abschreibung jährlich: 9 % (8 Jahre) + 7 % (4 Jahre) = 100%

Zeitraum	Abschreibung erhöht	Betrag	Steuersatz	Steuerersparnis	Abschreibung regulär 2%
1. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
2. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
3. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
4. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
5. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
6. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
7. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
8. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
9. Jahr...	7 %...	7.000 €...	21 %...	1.470 €...	378 €...
Gesamt	100 %	100.000 €		21.000 €	5.040 €

Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

§ 10f EStG – Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte [...] Gebäude in Sanierungsgebieten [...]

-> Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem eigenen Gebäude entsteht und nicht zu den Betriebsaufgaben oder Werbungskosten gehört, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu **9 Prozent** wie Sonderausgaben abziehen.

§ 11a EStG – Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden im Sanierungsgebiet [...]

-> Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckter Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 BauGB an einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich auf **zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen**.

Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

Rechenbeispiel: Jahreseinkommen 40.000 € (21 % Steuersatz)

Investitionssumme: **150.000,- € (Selbstnutzung)**

Abschreibung jährlich: 9 % (10 Jahre) = 90 % (10 % unberücksichtigt)

Zeitraum	Abschreibung erhöht	Betrag	Steuersatz	Steuerersparnis	Abschreibung regulär 2%
1. Jahr	9 %	13.500 €	21 %	2.835 €	630 €
2. Jahr	9 %	13.500 €	21 %	2.835 €	630 €
3. Jahr	9 %	13.500 €	21 %	2.835 €	630 €
4. Jahr	9 %	13.500 €	21 %	2.835 €	630 €
5. Jahr	9 %	13.500 €	21 %	2.835 €	630 €
6. Jahr	9 %	13.500 €	21 %	2.835 €	630 €
7. Jahr	9 %	13.500 €	21 %	2.835 €	630 €
8. Jahr	9 %	13.500 €	21 %	2.835 €	630 €
9. Jahr...	9 %...	13.500 €	21 %...	2.835 €...	630 €
Gesamt	90 %	135.000 €		28.350 €	6.300 €

Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

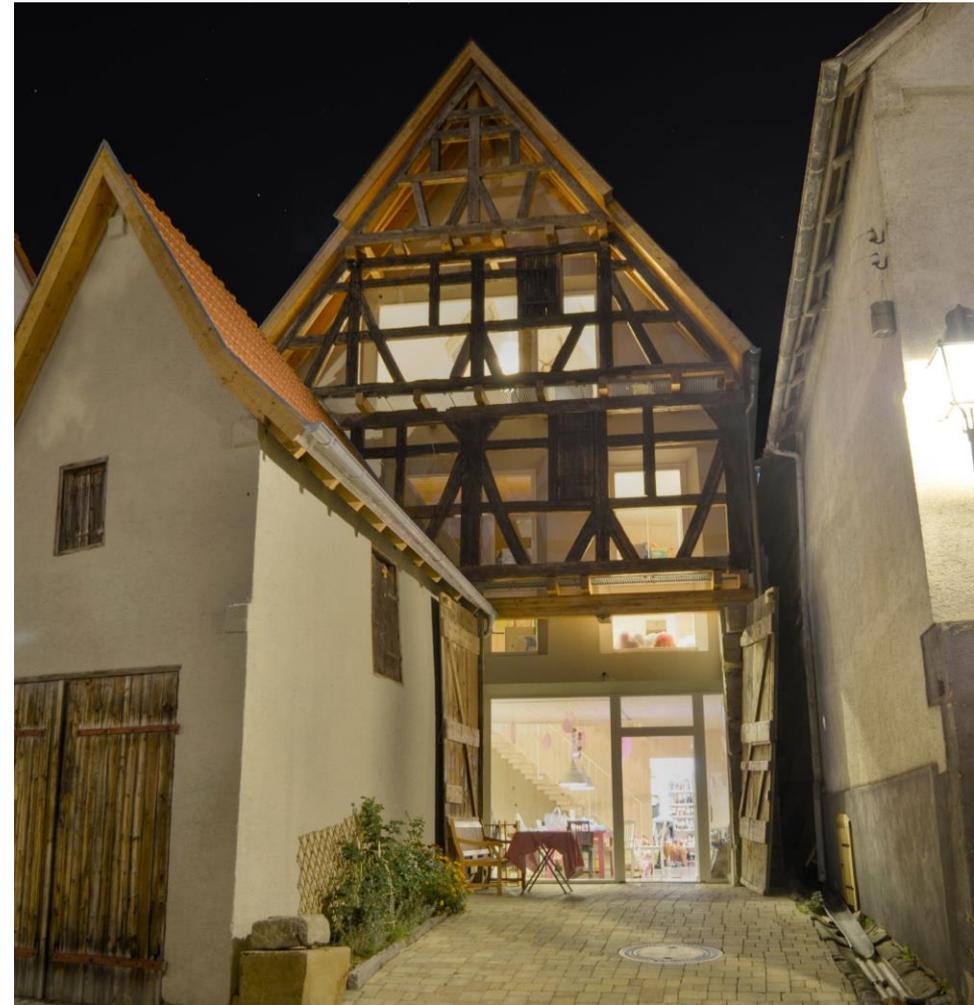
Die finanziellen Auswirkungen der steuerlichen Effekte hängen von der individuellen Situation des Steuerpflichtigen und den Besonderheiten der betreffenden Immobilie ab.

Deshalb sollten mögliche steuerliche Effekte vor Beginn einer Maßnahme mit einem Steuerberater erörtert werden.

Beispiel: Denkmalgeschütztes Wohnhaus



Beispiel: Denkmalgeschütztes Scheune



Beispiel: Wohnhaus

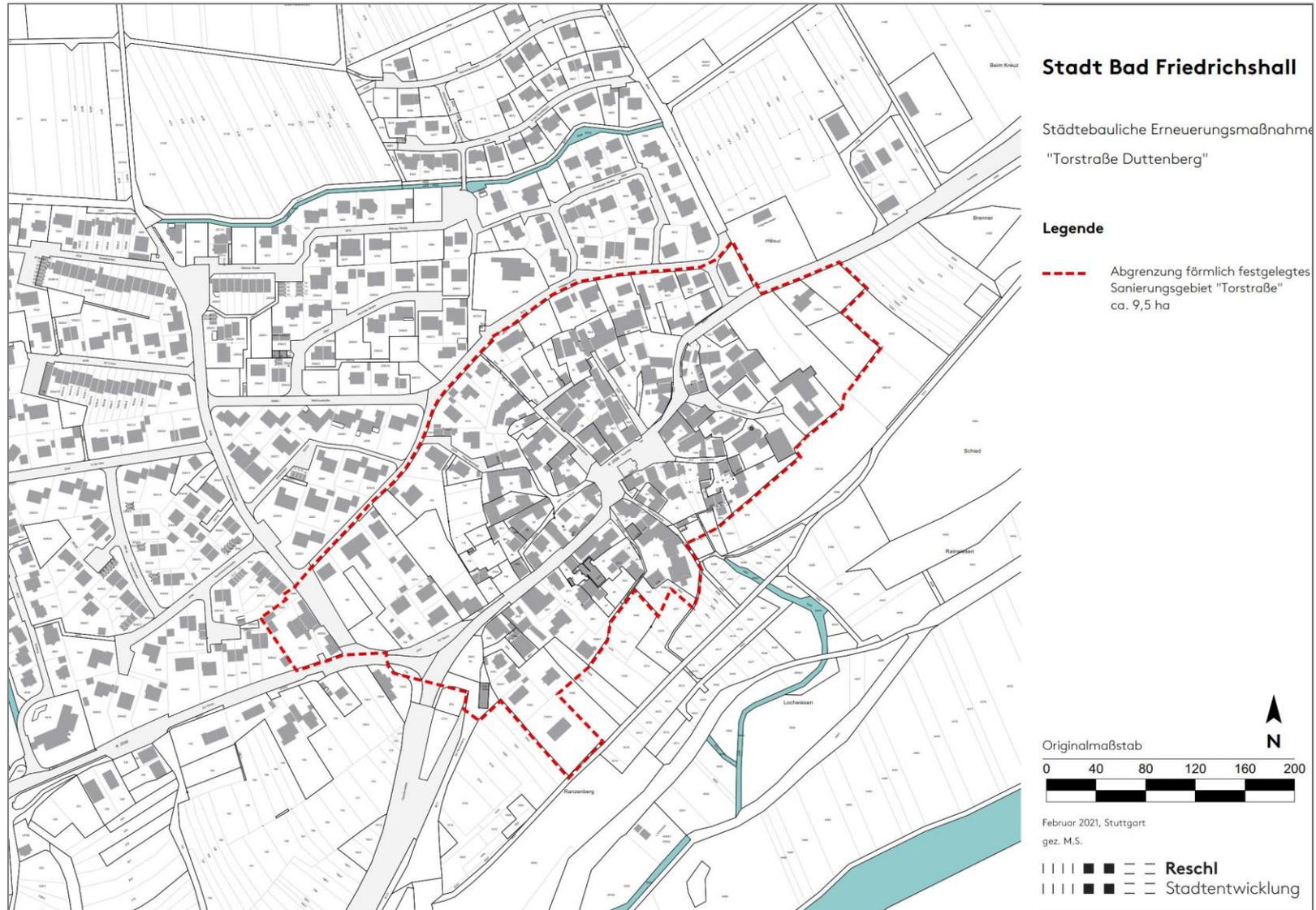




4.2 | Weiteres Vorgehen



- 1 Sanierungsgebiet:** Vorbereitung der **Sanierungsatzung** mit **Beratung** der Eigentümer und **steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten**
- 2 Projektbegleitung:** Investorensuche und vertiefende Planungen



Vorgehensweise für Private

1. Vor-Ort-Termin zur **Begutachtung** der Maßnahme
2. **Kostenschätzung** nach DIN 276 von einem Architekten/Planer
3. **Vertragsunterzeichnung** mit der Stadt Bad Friedrichshall
4. **Maßnahmenbeginn**
5. Nach Durchführung der Maßnahme Erstellung der **Steuerbescheinigung**

PROJEKTPHASEN



|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung
www.reschl-stadtentwicklung.de