



# Sanierungsgebiet Ludwigshafen - Innenstadt Rahmenplanung

Oktober 2022

**Auftraggeberin**

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein  
 Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL  
 Geoinformation, Vermessung und Stadterneuerung  
 Abteilung Stadterneuerung  
 Rheinuferstraße 9  
 67061 Ludwigshafen  
 stadterneuerung@ludwigshafen.de

**Bearbeitung**

yellow z Berlin  
 Abel Bormann Koch PartGmbH  
 Choriner Str. 55  
 10435 Berlin  
 www.yellowz.net  
 Mario Abel  
 Anne Gunia  
 Paul Strobel  
 Diogo Mello Jeremias

mahl gebhard konzepte  
 Hubertusstraße 4  
 80639 München  
 www.mahlgebhardkonzepte.com  
 Andrea Gebhard  
 Annette Pfundheller  
 Coralie Gmür  
 Johanna Strehler

Buro Happold Engineering  
 Pfalzburger Straße. 43/44  
 10717 Berlin  
 www.burohappold.com  
 Dr. Sebastian Seelig  
 Tobias Lotz

**Oktober 2022**

© yellow z / mgk / Buro Happold

**Inhalt**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Intro</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Beschreibung der städtebaulichen Missstände                  | 8         |
| 1.2 Vorschlag Abgrenzung des Sanierungsgebiets                   | 14        |
| <b>2. Ziele der Sanierung</b>                                    | <b>15</b> |
| <b>3. Wahl der Verfahrensart</b>                                 | <b>16</b> |
| <b>4. Umsetzung der Sanierungsziele</b>                          | <b>18</b> |
| 4.1 Sanierungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorgänge          | 18        |
| 4.1.1 Veräußerung von Grundstücken – Kaufverträge                | 18        |
| 4.1.2 Das Grundstück belastende Rechte – Grundschuldbestellungen | 18        |
| 4.1.3 Bau- und Genehmigungsverfahren                             | 18        |
| 4.2 Instandhaltung und Modernisierung des Wohngebäudebestandes   | 21        |
| 4.2.1 Anforderungen an Haus- und Gebäudetechnik                  | 24        |
| 4.2.2 Brandschutz  | 24        |
| 4.2.3 Gesundes Wohnen und Arbeiten                               | 24        |
| 4.2.4 Gebäudeinstandhaltung                                      | 25        |
| 4.2.5 Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes           | 25        |
| 4.2.6 Begrünungsmaßnahmen  | 26        |
| 4.3 Ordnungsmaßnahmen  | 30        |
| 4.4 Förderfähige Maßnahmen                                       | 31        |
| <b>5. Ausblick</b>   | <b>34</b> |

# 1. Intro

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Ludwigshafen Mitte / Innenstadt soll eine nachhaltige Entwicklung des innerstädtischen Bereichs sicherstellen. Innerhalb dieser Grenzen wird zusätzlich ein Sanierungsgebiet per Satzung förmlich festgelegt, das auf Basis einer Analyse städtebaulicher Missstände, räumlich abgegrenzt wurde (siehe Plan 1 Gebietsabgrenzung). Für dieses Sanierungsgebiet wird in den folgenden Kapiteln der Rahmenplan dokumentiert: Es sollen die Ziele für das Sanierungsgebiet festgelegt und zusätzlich beschrieben werden, welche Anforderungen an Bestandsgebäude gestellt werden. Durch das Sanierungsgebiet soll das Konzept zur nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt Ludwigshafens ergänzt werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen zur Aufwertung eines Gebietes durch die Behebung städtebaulicher Missstände beitragen. Diese liegen vor, wenn durch die vorhandene Bebauung keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen oder die Sicherheit der Bewohner\*innen nicht gewährleistet werden kann. Es können auch funktionale Mängel oder Defizite bezüglich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vorliegen. Die rechtliche Grundlage für die Ausweisung von Sanierungsgebieten ist im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuchs durch das besondere Städtebaurecht ab Paragraph 136 ff. geregelt. Sanierungsgebiete können jedoch nur auf Grundlage Vorbereitender Untersuchungen per Satzung beschlossen werden, wenn die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im allgemeinen Interesse liegt. Es müssen alle relevanten Akteur\*innen miteinbezogen und Belange weitreichend berücksichtigt werden. Daraufhin wird ein verbindlicher Rahmenplan zusammengefasst und das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet per Satzung beschlossen.

Im Rahmen des Erstellungsprozesses des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde zunächst eine Bestandsaufnahme durchgeführt, in deren Rahmen der Ist- Zustand des Untersuchungsgebietes in Bezug auf sämtliche Themenfelder dokumentiert und analysiert wurde. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden anschließend in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse bewertet und bilden die Ausgangsbasis für die künftige strategische Ausrichtung der Innenstadt. Um zielgerichtete Handlungsbedarfe zu formulieren, wurden thematisch passende Themenfelder in drei übergeordnete Handlungsfelder zusammengefasst:

Die Themen Freiraum, Mobilität und Klima in das Handlungsfeld Begegnungsraum Innenstadt, die Themen Quartiersentwicklung, Wohnen, Bildung und Soziales in das Handlungsfeld Lebenswelt Innenstadt und die Themen Handel, Kultur und Freizeit in das Handlungsfeld Erlebnisraum. Im Anschluss wurden für die einzelnen Handlungsfelder folgende übergeordnete Ziele formuliert:

## Handlungsfeld Begegnungsraum:

- Verkehrsberuhigung der Innenstadt zugunsten der Aufenthaltsqualität
- Ausbau der öffentlichen und aktiven Mobilität
- Vernetzung übergeordneter Freiräume
- Schaffung eines qualitativvollen, durchgehenden Freiraumsystems
- Stärkung der Freiräume als Orte der Begegnung und Bewegung
- Abbau von Trennwirkungen und Barrieren im öffentlichen Raum

## Handlungsfeld Lebenswelt:

- Profilierung von Teilquartieren mit kleinteiligen Zentren und lebendiger Nutzungsmischung
- Schaffung nachbarschaftlicher Innenhöfe
- Ausbau eines differenzierten, zielgruppenorientierten Wohnungsangebots (z.B. Mehrgenerationenwohnen, studentisches Wohnen)
- Anpassung & Aufwertung der Gebäudesubstanz
- Stärkung und Vernetzung schulischer und sozialer Einrichtungen
- Quartiersmanagement und Vernetzung wesentlicher Akteur\*innen

## Handlungsfeld Erlebnisraum:

- Konsum und Handel stärken
- Bismarckstraße als Nachbarschaftsboulevard profilieren
- Östlicher Abschnitt der Bahnhofsstraße als Anker für hochwertiges, gastronomisches Angebot aufwerten
- Zentrale Orte der Innenstadt stärken: Berliner Platz, Ludwigsplatz, Platz der deutschen Einheit und Europaplatz
- Funktionsweise und Sichtbarkeit kultureller Zentren optimieren: Verknüpfung und
- Strahlwirkung in den öffentlichen Raum, Anlaufstelle für alle Bevölkerungsgruppen (unter

anderem neue Kinderbibliothek im Bürgermeister-Ludwig-Reichert-Haus)

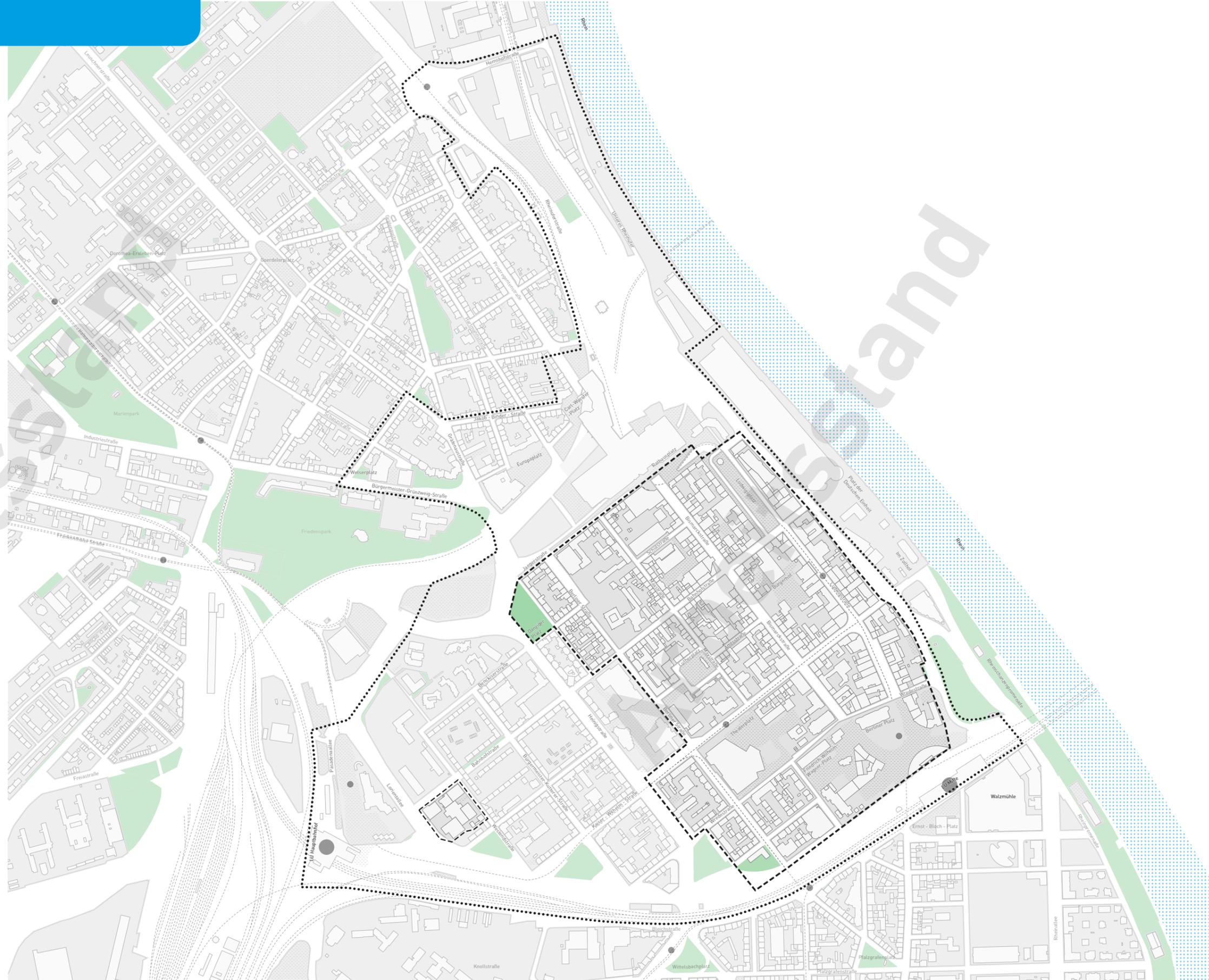
- Freizeit- und Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen ausbauen

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde des Weiteren eine umfangreiche Maßnahmenliste erstellt. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen werden die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erreicht und die positive Entwicklung der Innenstadt langfristig gesichert

Die Inhalte des Rahmenplans leiten sich im Wesentlichen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ab.

# Plan 1 Gebietsabgrenzung

-  Sanierungsgebiet
-  Stadterneuerungsgebiet
-  Gebäude
-  Baublöcke
-  Straßen
-  Plätze
-  Grünflächen
-  Gewässer
-  Bahngleise
-  Bahn-/Straßenbahnstation



## 1.1 Beschreibung der städtebaulichen Missstände

Die Vorbereitenden Untersuchungen auf städtebauliche Missstände erfolgte auf Basis bereits bestehender Konzepte, Ortsbegehungen, Bürger\*innenbeteiligungen und Gesprächen mit den Fachstellen. Als Ergebnis wurden zahlreiche Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb der Ludwigshafener Innenstadt festgestellt, die in der Bestandsaufnahme ausführlich dokumentiert sind. Neben den Funktionsschwächen der City wie dem eingeschränkten Angebot an hochwertiger Gastronomie und Einzelhandel, die die „klassische“ Funktion der City in Frage stellen, treten im Untersuchungsgebiet zahlreiche Substanzschwächen auf. Um die Mängel an der Bausubstanz genau zu erfassen, wurden durch das Planungsteam im Frühjahr und Sommer 2021 Ortsbegehungen mit Fotodokumentation durchgeführt. Die daraus hervorgegangene Bewertung wurde im Anschluss nochmals durch Ortsbegehungen der Sanierungsbehörde geprüft und ergänzt.

Bei der Beurteilung der Bausubstanz wurde vorrangig der Zustand der Gebäudehülle bewertet. Hierbei waren der Zustand der Fenster und die Ausstattung mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) Indikatoren für die Energieeffizienz der Gebäude.

Die Beurteilung der Bausubstanz ist in einem Plan mit drei Kategorien dokumentiert, die jeweils farblich markiert wurden (siehe Plan 2 Gebäudesubstanz):

- Gute Bausubstanz (grün)
- Mittlere Bausubstanz (gelb)
- Schlechte Bausubstanz (rot)

Bei der Bausubstanz, die als „gut“ eingestuft wurde, handelt es sich entweder um Neubauten oder Gebäude, die in den vergangenen Jahren bereits modernisiert wurden. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse mit der Kartierung von bereits durchgeführten Stadtumbauprojekten im digitalen Stadtplan Ludwigshafens abgeglichen.

Als „mittel“ wurden teilweise oder nicht zeitgemäß modernisierte Gebäude eingestuft.

Als „schlecht“ wurden Gebäude bewertet, die starke Mängel im energetischen Zustand und der Bausubstanz aufweisen und folglich nicht die Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsbedingungen erfüllen.

Die Einteilung ergab, dass neben einigen positiven Sanierungsprojekten, der Großteil der Bausubstanz nach wie vor verbesserungswürdig ist. Die Bewertungen

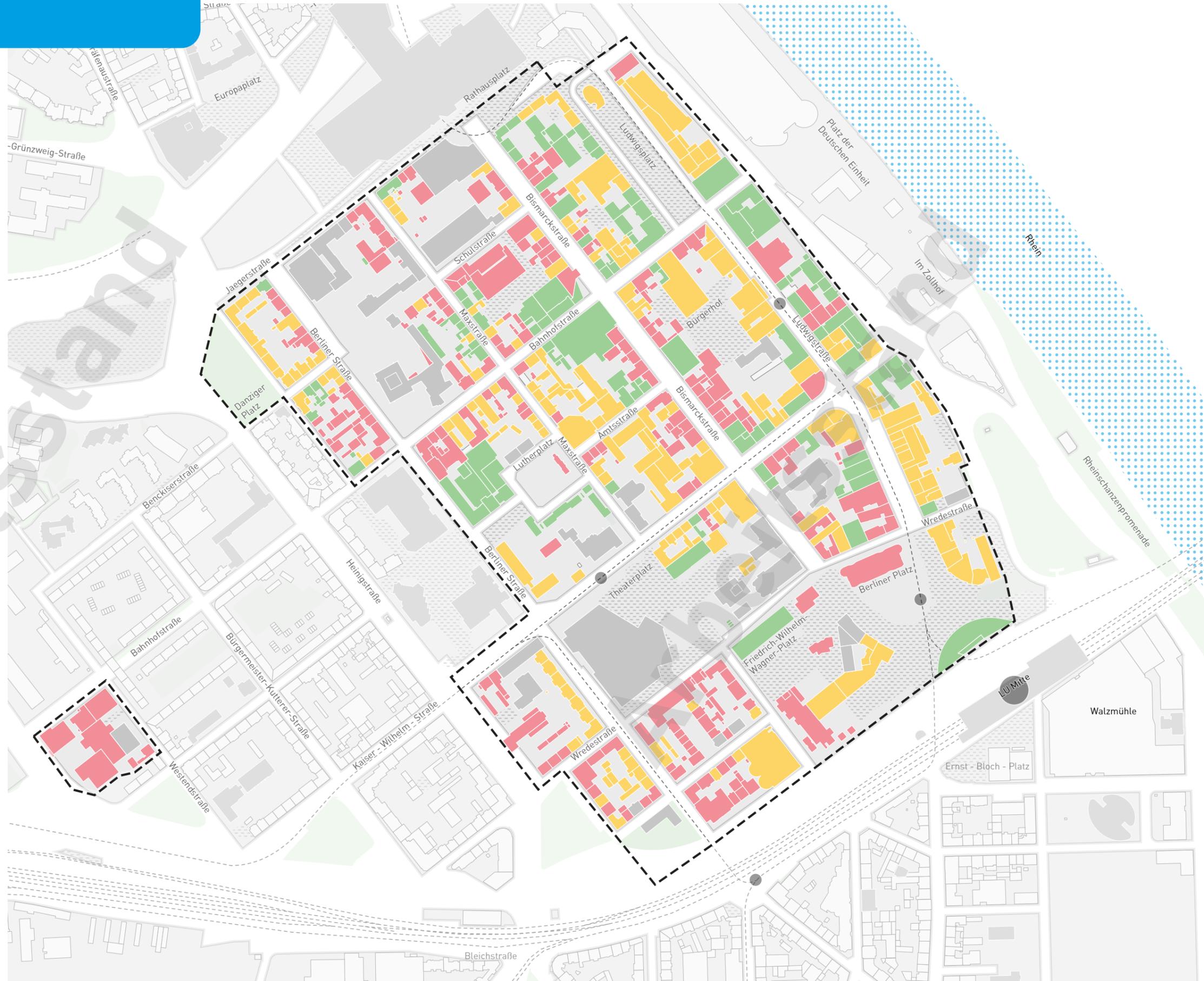
des Gebäudebestandes ergab folglich einen hohen Modernisierungsbedarf für das Untersuchungsgebiet.

Weiter ergab die Bestandsaufnahme, dass das Wohnungsangebot in der Innenstadt vorrangig von kleinteiligen Wohnungszuschnitten geprägt ist. Insbesondere besteht ein Mangel an hochwertigen und familientauglichen Wohnungen, wodurch viele Zielgruppen nicht angesprochen werden. Im Rahmenplan werden Maßnahmen formuliert, die das Wohnungsangebot in Zukunft vielseitiger gestalten.

Zusätzlich zu den bausubstanzlichen Mängeln existieren im Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Freiräume und das direkte Wohnumfeld. Zum einen ist die Innenstadt durch ein deutliches Defizit an Grünflächen gekennzeichnet, zum anderen ist auch die Gestaltung und Ausstattung der bestehenden Grünflächen und Stadtplätze mangelhaft (siehe Plan 3 Potenzialflächen Plätze und Blockinnenbereiche). Das Gebiet erfüllt durch einen hohen Versiegelungsgrad, kaum vorhandene Bepflanzung, fehlende Spielgeräte, das Minderangebot an Ausstattungselementen wie Bänken und Fahrradstellplätzen nicht die Funktion einer gesicherten infrastrukturellen Erschließung, der sie nach Baugesetzbuch unterliegt. Auch den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung wird die Innenstadt nicht gerecht.

# Plan 2 Gebäudesubstanz

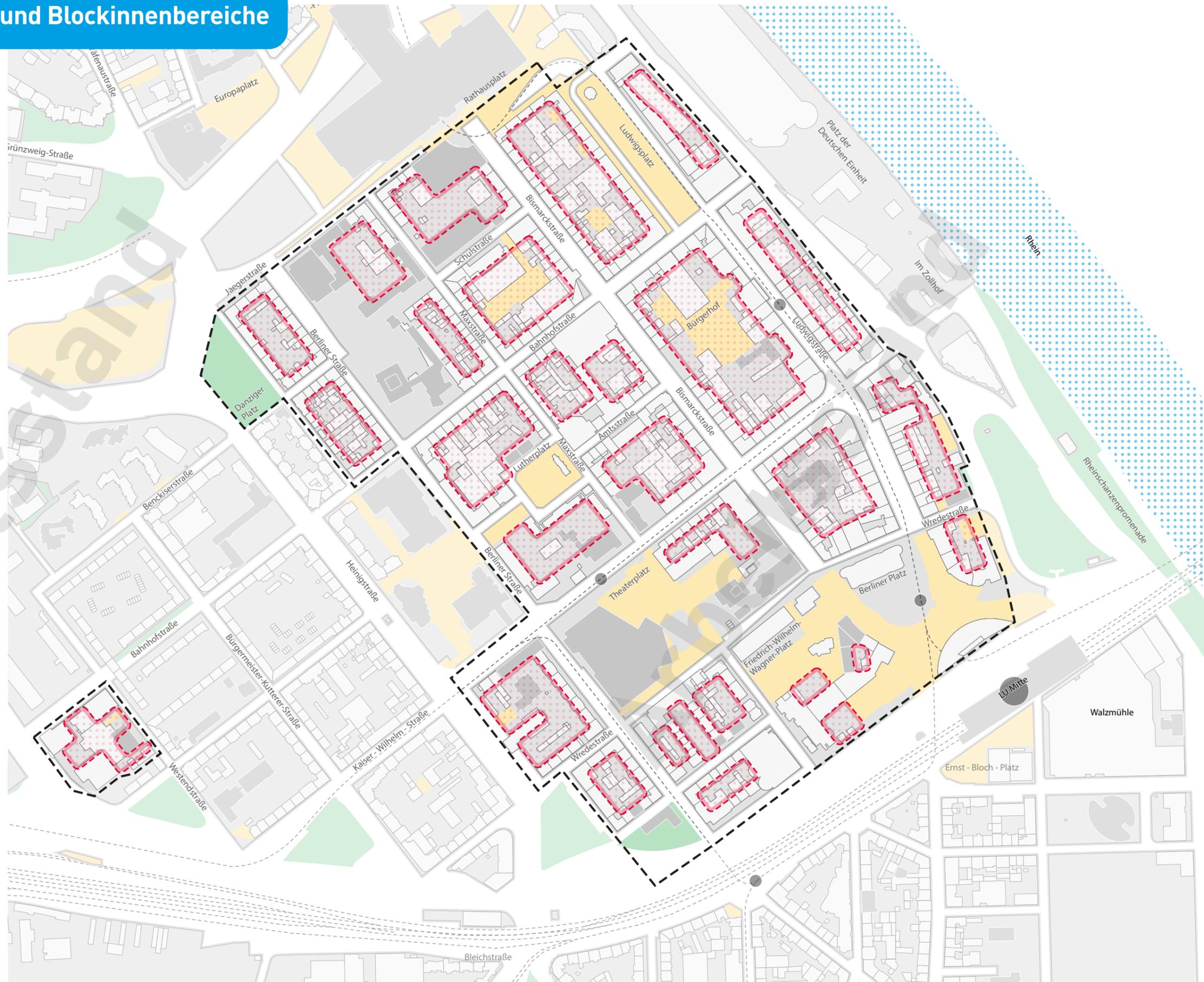
-  Sanierungsgebiet
-  Gebäude
-  Öffentliche Gebäude
-  Baublöcke
-  Straßen
-  Plätze
-  Grünflächen
-  Gewässer
-  Bahngleise
-  Bahn-/Straßenbahnstation
- Gebäudesubstanz**
-  Gut
-  Mittel
-  Schlecht



Arbeitsstand

# Plan 3 Potenzialflächen Plätze und Blockinnenbereiche

-  Sanierungsgebiet
-  Gebäude
-  Öffentliche Gebäude
-  Baublöcke
-  Straßen
-  Plätze
-  Grünflächen
-  Gewässer
-  Bahngleise
-  Bahn-/Straßenbahnstation
-  Hoher Versiegelungsgrad der Blockinnenbereiche



## 1.2 Vorschlag Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Als Ergebnis der Bewertung der Bausubstanz ergaben sich zwei Bereiche mit erheblichen städtebaulichen Missständen, die künftig das Sanierungsgebiet darstellen. Bei den räumlichen Schwerpunkten geht es um diejenigen größeren Teilbereiche des Untersuchungsgebietes, in denen das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, sowie in denen zugleich zusätzlich substanzielle Schwächen vorliegen, welche eine weitere oder kumulative Beeinträchtigung bewirken. Räumliche Schwerpunkte mit entsprechenden Problemen und daraus folgendem Sanierungsbedarf sind insbesondere:

### Innenstadtbereich zwischen Rathausplatz und Berliner Platz sowie Heinigstraße und Rheinuferstraße

#### Lage und Umgriff:

Dieser Bereich umfasst den Großteil der Innenstadt Ludwigshafens und eine Fläche von rund 49 ha. Der zentrale Innenstadtbereich wird vor allem von dem Bereich um die Bismarckstraße und die Ludwigstraße gebildet, der den zentralen City-Bereich mit den „klassischen“ Funktionen Einzelhandel, Kultur und Gastronomie auszeichnet. Zu dem Bereich gehören ferner die Anschlüsse an das umgebende Straßen- und Wegenetz nördlich und südlich der Hochstraßen.

#### Städtebauliche Funktions- und Substanzschwächen:

Dieser Bereich weist erhebliche funktionale und substantielle Mängel auf. Ein wesentliches Problem ist der Rückgang des hochwertigen Einzelhandels und die vermehrte Ansiedlung eines unzureichenden Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots. Die festgestellten Trading-Down-Effekte werden durch erhebliche städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum begleitet. Die Aufenthalts- und Umfeldqualität leidet durch eine Unterversorgung an Grünflächen und vorrangig versiegelten Plätzen. Darüber hinaus treten in diesem Bereich Mängel bei der Organisation und Gestaltung der verkehrlichen Funktionen und Abläufe auf. Insbesondere der Radverkehr wird durch fehlende durchgängige Verbindungen und unsicher ausgebaute Radwege erschwert. Auch im Hinblick auf Barrierefreiheit und Teilhabe körperlich eingeschränkter Personen bestehen im öffentlichen Raum Mängel, die sich beispielsweise im Bodenbelag und nicht barrierefrei ausgebaute Haltestellen widerspiegeln.

### Block zwischen Bahnhofstraße, Westendstraße, Dörrhorststraße und Lorientallee

#### Lage und Umgriff:

Der weitere räumliche Schwerpunkt, in dem städtebauliche Missstände bestehen, ist der Gebäudeblock zwischen Bahnhofstraße, Westendstraße, Dörrhorststraße und Lorientallee, der circa einen Hektar umfasst. In diesem Block in direkter Nähe zum Hauptbahnhof, befinden sich unter anderem das Excelsior-Hotel, eine Autowerkstatt, das Jugendamt sowie das Zentrum für Weiterbildung der IHK, das zeitnah in die Nähe des Ludwigsplatzes ziehen wird.

Städtebauliche Funktions- und Substanzschwächen Städtebaulich betrachtet weist das Teilgebiet eine hohe bauliche Heterogenität auf, die sich in Nutzungskonflikten widerspiegelt. Durch eigenständige Um- und Anbauten sind die Grundstücksgrenzen in dem Block nicht mehr klar strukturiert und einzelne Gebäude nicht mehr zugänglich. Verschärft wird die Problematik durch eine intensive bauliche Verdichtung im Blockinnenbereich, einhergehend mit fehlenden Abstands- und Freiflächen.

## 2. Ziele der Sanierung

Bevor auf Bau- und Genehmigungsverfahren und die konkreten Anforderungen innerhalb des Sanierungsgebietes eingegangen wird, sollen zunächst die allgemeinen Ziele der Sanierung beschrieben werden. Diese Ziele beziehen sich vor allem auf die entsprechenden Kapitel des Baugesetzbuches und die Erkenntnisse aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept.

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit“ (Baugesetzbuch Paragraf 136 Abs. 4). Entsprechend des Gesetzestextes müssen die Ziele der Sanierung immer unter Berücksichtigung der Belange aller Beteiligten formuliert werden. Weiter werden in der oben genannten Vorschrift konkrete Ziele benannt. Die bauliche Struktur ist nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sicherzustellen. Entsprechende Maßnahmen sind im Sanierungsgebiet nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durchzuführen. In den folgenden Kapiteln erfolgen hierzu eine genaue Auflistung und Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen. Außerdem wird erläutert, welche Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der Genehmigungspflicht innerhalb des Sanierungsgebiets liegen. Außerdem sind Gebäude nach sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln. Weiter soll „die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entsprechen“ (Paragraf 136 Abs. 4 Satz 3 Baugesetzbuch). Damit wird sichergestellt, dass die Entwicklungen innerhalb des Sanierungsgebietes auf eine Innenstadt als zeitgemäßen Wohn-, Lebens- und Arbeitsort abgestimmt sind. In Bezug auf die bauliche Struktur muss vor allem die Angebotsvielfalt des Wohnraums erweitert und veralteter Bestand modernisiert werden, wodurch auch die Situation der sozialen Durchmischung verbessert wird. Als stark wachsender, junger und bunter Stadtteil gilt es, in der Innenstadt die Aufenthaltsqualität für alle Nutzer\*innengruppen attraktiver zu gestalten. Dabei muss insbesondere auch auf die Belange von Kindern, Jugendlichen, älteren und beeinträchtigten Bewohner\*innen eingegangen werden. Ziel ist es, die Innenstadt in den kommenden Jahren für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv zu gestalten. Dabei spielen Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität eine zentrale Rolle bei der Gestaltung einer lebenswerten Innenstadt. Sie werten das Wohnumfeld auf, bieten Orte der

Erholung und stellen wesentliche Begegnungsräume für Bewohner\*innen dar, da sie keiner Bevölkerungsgruppe vorenthalten sind.

Schließlich ist zu gewährleisten, dass alle Belange gegeneinander abgewogen werden und sämtliche Maßnahmen dieses Rahmenplanes im Sinne der Allgemeinheit sind. So stellen beispielsweise einzelne Bau- oder Modernisierungsvorhaben durch eine Verminderung des Energiebedarfs und die dadurch verbundene Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Austoßes klimawirksame Maßnahmen dar, die sich positiv auf das gesamte innerstädtische Mikroklima auswirken. In Bezug auf die Gestaltung sollen vor allem die bestehenden Zentren innerhalb der Innenstadt erhalten und durch weitere ergänzt werden. Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes soll außerdem das Orts- und Landschaftsbild verbessert werden. Dies gelingt beispielsweise durch die Abstimmung der Maßnahmen mit der Sanierungsbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Summe aller Maßnahmen im Sanierungsgebiet sollen im Einklang mit den Entwicklungen aus dem ISEK in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

Um die Vorgänge und Anforderungen innerhalb des Sanierungsgebietes zu verdeutlichen, erfolgt nach einer kurzen Ausführung zur Verfahrenswahl in den nachstehenden Kapiteln eine Beschreibung, wann eine sanierungsrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss. Im Anschluss werden die Anforderungen an den Gebäudebestand und die umzusetzenden Maßnahmen detailliert erläutert.

### 3. Wahl der Verfahrensart

#### Rechtliche Grundlage

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach Paragraph 142 Baugesetzbuch erfolgt grundsätzlich im sogenannten klassischen beziehungsweise umfassenden Verfahren. Werden durch die geplanten Maßnahmen wesentliche Bodenwertsteigerungen erwartet, sind die Paragraphen 152 bis 156a Baugesetzbuch anzuwenden, wodurch es zur Erhebung von sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträgen kommt.

Die Gemeinde kann allerdings auch gemäß Paragraph 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung der Paragraphen 152 bis 156a BauGB ausschließen und damit die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren beschließen, falls keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Die Entscheidung über die Verfahrensart der Sanierung ist abhängig von den Sanierungszielen sowie der zu erwartenden Bodenwertsteigerung. Die Entscheidung über die Art des Verfahrens liegt bei der Gemeinde.

Es kann von einer Erhöhung der Bodenwerte dann ausgegangen werden, wenn Maßnahmen der öffentlichen Hand einen Großteil der Sanierungsmaßnahmen ausmachen und damit zu einer erheblichen Aufwertung des Gebiets führen. Hierzu zählen beispielsweise die Einrichtung von Fußgängerzonen, die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen, die Wiedernutzung von Brachen und die Steigerung der Intensität der Grundstücksnutzung (Veränderung von Art und Maß der baulichen Nutzung). Keine oder eine geringe Bodenwertsteigerung ist dann zu erwarten, wenn der Fokus der Maßnahmen auf dem Bereich der Erhaltung sowie Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden liegt.

#### Gebietsbezogene Betrachtung

Die allgemeine Zielsetzung der Sanierungsmaßnahme „Ludwigshafen-Innenstadt“ ist insbesondere die Erhaltung und Verbesserung der Wohnfunktion sowie die Aufwertung und Begrünung in den Blockinnenbereichen und im Gebiet selbst.

Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen nach ihrer Auswirkung auf die Entwicklung der Bodenpreise abgewogen. Der überwiegende Anteil der geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ludwigshafen-Innenstadt“ besteht aus Maßnahmen der privaten Modernisierung. Die privaten Investitionen werden durch die Möglichkeit erhöhter steuerlicher Abschreibungen

gemäß Paragraph 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) und darüber hinaus durch Gewährung von Zuschüssen gestützt. Die wenigen Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum dienen der Umgestaltung beziehungsweise Neuordnung von öffentlichen Frei- und Grünflächen vor dem Hintergrund ihrer notwendigen Funktionsverbesserung. Als solche wirken sie revitalisierend auf das Gebiet, ohne sich dabei unmittelbar bodenwertsteigernd auszuwirken. Unterstützend dienen die Ordnungsmaßnahmen im privaten Bereich der Verbesserung des Wohnumfelds und der Funktion des öffentlichen Raums.

#### Empfehlung

Bei den geplanten Maßnahmen stehen die Instandsetzung und Modernisierung im Bestand sowie die Verbesserung der Funktionen im Vordergrund. Zusätzlich sind keine erheblichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Es kann daher auf die Anwendung der Paragraphen 152 bis 156 Baugesetzbuch verzichtet werden und somit das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen. Grunderwerb durch die Kommune als Instrument zur Behebung städtebaulicher Missstände muss im Einzelfall geprüft werden.

Die privaten Maßnahmen werden auf Einzelantrag bezuschusst und können durch eine erhöhte steuerliche Abschreibung gefördert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von wirtschaftlich orientierten Eigentümern durchgeführt wird. Ein vereinfachtes Sanierungsverfahren sollte demnach zur Erreichung der Sanierungsziele ausreichen und damit auch Kaufpreisprüfungen bei Veräußerung obsolet machen.

Die Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch mit daraus folgender sanierungsrechtlicher Veränderungs- und Verfügungssperre nach Paragraph 144 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch ist allerdings nach wie vor erforderlich.

#### Sozialplan

Bedingt durch die Zielsetzungen des Rahmenplanes können Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Um den nachteiligen Auswirkungen der Sanierung entgegen zu wirken, schreibt Paragraph 140 in Verbindung mit Paragraph 180 Abs. 1 Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor. Entsprechend diesem hat die Stadtverwaltung Betroffene in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und so mitzuhelfen, eventuelle nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern.

Zu den Personengruppen, welche möglicherweise von negativen Auswirkungen betroffen sind zählen demnach:

- Ältere Bewohner\*innen und Rentner\*innen;
- Körperlich und geistig eingeschränkte Personen;
- Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln, Leistungsempfänger\*innen;
- Familien und Alleinerziehende;
- Menschen mit Migrationshintergrund

Es ist demnach sicherzustellen, dass die Bewohner\*innen (Mieterschaft) nicht durch Modernisierungsmaßnahmen gezwungen sind, unverhältnismäßige finanzielle Mehrbelastungen in Kauf zu nehmen. Ebenfalls soll vermieden werden, dass bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen die ansässige Bevölkerung zum Zwecke der Ansiedelung einer wohlhabenderen Bewohnerschaft nachweislich verdrängt wird. Weitere Betroffene der Sanierung sind Gewerbetreibende. In der Ludwigshafener Innenstadt sollen Maßnahmen ergriffen werden, welche die Rahmenbedingungen des Einzelhandels verbessern und Arbeitsplätze vor Ort halten (ausgenommen hiervon sind störende Nutzungen, vgl. Kapitel 4.1.3).

Die sozialen Umstände der Ludwigshafener Innenstadt sind kritischer Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchung. Die Umsetzung der Sanierung soll daher die bestehenden Probleme nicht verstärken, sondern diese, im Einklang mit den sozialen Belangen der Bewohner\*innen, lösen. Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, steht die Sanierungsbehörde den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung. Auch sollen mit bestehenden Förderinstrumentarien sowie den geltenden rechtlichen Möglichkeiten die negativen Auswirkungen der Sanierung vermindert werden.

## 4. Umsetzung der Sanierungsziele

### 4.1 Sanierungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorgänge

In diesem Kapitel wird auf die Rechtsgeschäfte eingegangen, die im Rahmen des Sanierungsrechts die Eigentümer\*innen und Käufer\*innen betreffen. Um die Sanierungsziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie des daraus abgeleiteten Rahmenplans zu sichern, besteht die Möglichkeit, eine sanierungsrechtliche Genehmigung unter Auflagen zu erteilen. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung unter Auflagen gilt ebenfalls als positiv beschieden und ermöglicht die rechtsgeschäftliche Veräußerung einer Liegenschaft. Rechtliche Grundlage hierfür ist der Paragraph 145 Absatz 4 Baugesetzbuch. Rechtskräftig erteilte Auflagen behalten auch nach Wiederverkauf eines Grundstückes als dingliches Recht ihre Wirkung und können gegebenenfalls mit Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden – auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung.

#### 4.1.1 Veräußerung von Grundstücken – Kaufverträge

In diesem Kapitel wird auf die Rechtsgeschäfte eingegangen, die im Rahmen des Sanierungsrechts die Eigentümer\*innen und Käufer\*innen betreffen. Innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Ludwigshafen-Innenstadt unterliegt gemäß Paragraph 144 Absatz 2 BauGB die rechtsgeschäftliche Veräußerung einer Immobilie und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht der Gemeinde. Wird eine Immobilie innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes veräußert, ist die Sanierungsbehörde zu beteiligen. Ihr obliegt es, das betroffene Objekt hinsichtlich etwaiger Sanierungsmissstände zu überprüfen. Erst nach positiver sanierungsrechtlicher Genehmigung wird die Eigentumsübertragung, auch seitens des Grundbuchamtes, vollzogen. Die Notwendigkeit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung entfällt bei Veräußerung eines Grundstückes zum Zweck der vorweggenommenen Erbfolge.

#### 4.1.2 Das Grundstück belastende Rechte – Grundschuldbestellungen

Auch die Bestellung eines das Grundstück belastenden

Rechts innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Innenstadt unterliegt der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht der Gemeinde. Diese Bestimmungen sind im Paragraph 144 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch geregelt. Betroffen von der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht sind demnach alle notariell zu beurkundenden Änderungen im Grundbuch. Analog zur Veräußerung von Grundstücken (vgl. Kap. 3.1) obliegt es der Sanierungsbehörde, das zu belastende Objekt hinsichtlich des städtebaulichen Zustandes zu überprüfen. Werden bei der Überprüfung bauliche und / oder funktionale Mängel festgestellt, kann, sofern die Finanzierungsgrundschuld nicht zur Behebung der Missstände herangezogen wird, eine sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden. Es gilt hier nach Paragraph 145 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch der Grundsatz: „Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.“ Der Gebäudebestand innerhalb des Sanierungsgebiets Ludwigshafen-Innenstadt weist vermehrt Mängel bei Modernisierung und Instandsetzung auf. Wird nun zur anderweitigen Finanzierung ein Grundstück belastet ohne dabei die Sanierungsmissstände zu beheben, fehlen zum einen die Geldmittel zur Modernisierung und Instandsetzung, zum anderen können notwendige Maßnahmen an den Objekten mangels fehlender Finanzierungsmöglichkeiten nicht oder nur stark verzögert umgesetzt werden. Um der weiteren Verschlechterung des städtebaulichen Zustandes in der Innenstadt zu begegnen, ist die sanierungsrechtliche Überprüfung dieser das Grundstück belastenden Rechte ein elementarer Bestandteil des Sanierungsverfahrens.

#### 4.1.3 Bau- und Genehmigungsverfahren

Paragraph 144 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch regelt die Beteiligung der Sanierungsbehörde in Bausachen. Demnach ist neben dem Bauantrag auch ein Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zu stellen, denn sie ist innerhalb der Grenzen des förmlich

festgelegten Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Innenstadt ein Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Zielsetzung des Rahmenplans hinsichtlich der Bau- und Genehmigungsverfahren zum Zwecke der Neubebauung und Wohnraumneuschaffung ist die Sicherstellung funktionaler Grundrisse, die Stärkung der städtebaulichen Funktionalität sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes.

Wie die vorbereitenden Untersuchungen aufzeigen, ist der Anteil an Ein-Zimmer-Appartements innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Innenstadt nachweislich hoch und steht daher im Gegensatz zu den Zielsetzungen des ISEKs. Übergeordnetes städtebauliches Ziel, ist die Schaffung einer funktionalen Durchmischung innerhalb des Wohnbestandes sowie der Wohnnutzung (ausführliche Erläuterung: siehe ISEK Seite 17 „Vielfalt im Wohnungsangebot schaffen“). Wie die vorbereitende Untersuchung offenlegt, wird die Ludwigshafener Innenstadt primär zu Wohnzwecken genutzt. Gleichzeitig ist nachweisbar, dass besagter Wohnraum größtenteils von sozial-ökonomisch benachteiligten Gruppen zunehmend in Anspruch genommen wird. Dadurch ist die Innenstadt ein unattraktiver Wohnort für Studierende, Young Urban Professionals sowie junge Familien aus moderaten Einkommensschichten. Dies hat zu einer Verschlechterung der sozialen Umstände der Innenstadt geführt. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach urbanem Wohnraum und der hohen Rentabilität von Ein-Zimmer-Appartements werden diese vermehrt bei Neubaumaßnahmen und Nutzungsänderungen beantragt, wodurch der Trading-Down-Effekt verstärkt wird. Zusätzlich trägt die Stadtverwaltung die hohen Aufwendungen für Sozialleistungen, die sich aus den aktuellen Entwicklungen in der Innenstadt ergeben. Aus diesen Gründen überprüft die Sanierungsbehörde im Zuge des Bau- und Genehmigungsverfahrens bei Neubauten sowie Nutzungsänderungen auch die Grundrisse bezüglich der geplanten Wohneinheiten. Eine weitere Schaffung von Ein-Zimmer-Appartements steht im Widerspruch zu den Zielen und Zwecken der Sanierung und ist demnach nicht positiv zu bescheiden. Ausgenommen hiervon sind unter anderem Ein-Zimmer-Appartements zum Zwecke des studentischen oder altersgerechten Wohnens – eine entsprechende Vereinbarung über die Art der Nutzung ist mit der Stadtverwaltung Ludwigshafen abzuschließen. Neben den zuvor beschriebenen Anforderungen ist

auch ein Angebot an barrierefreien Wohnungen für beeinträchtigte Menschen und Senioren sicherzustellen. Zusätzlich sollen Maßnahmen zum Klimaschutz- sowie zur Klimaanpassung Anwendung finden. Dies betrifft vornehmlich Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Maßnahmen zur Flächenentsiegelung im rückwärtigen Bereich. Die Sanierungsbehörde fordert daher, bei Neubau eine mindestens extensive Begrünung aller Flachdächer. Zusätzlich wird gefordert, die Fassadengestaltung mit der Stadtbildpflege der Stadt Ludwigshafen abzustimmen. Eine Abstimmung der Fassadengestaltung führt zu einem kohärenten Stadtbild sowie Identitätsbildung in der Innenstadt.

Nutzungsänderungen mit dem Zweck der Wohnraumneuschaffung in den rückwärtigen Bereichen (Blockinnenbereichen) müssen zwingend mit den Zielen des ISEK übereinstimmen. Hierbei sind Maßnahmen zur Flächenentsiegelung, Begrünung sowie die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzuwenden. Weiter müssen auch die Grundrisse sowie Aufteilung der Wohneinheiten den Forderungen des Rahmenplans entsprechen. Eine Umnutzung hin zu störenden Betrieben ist im rückwärtigen Bereich grundsätzlich nicht sanierungsrechtlich zu genehmigen.

Die Umnutzung von Erdgeschosslagen zum Zweck der Wohnraumschaffung ist gewollt, soweit dies mit den Zielen und Zwecken der Sanierung in Übereinstimmung zu bringen ist. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Funktionalität der Erdgeschosslagen gewahrt bleibt. Der ohnehin begrenzte Wohnraum der Innenstadt wird bereits vermehrt nachgefragt. Um diesem städtebaulichen Umstand entgegen zu wirken, unterstützen wir die Schaffung neuen Wohnraums als Ziel der Sanierung.

Ebenfalls priorisiertes Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist die Steuerung und Verminderung von störenden Nutzungen, die der Anziehungskraft und der Attraktivität der Innenstadt schaden.

Trotz der bereits vielfältigen Nutzung der Erdgeschosslagen lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Trend beobachten, dass bestimmte Arten von Handel, Dienstleistern und Gastronomie das Stadtbild zunehmend negativ beeinflussen. Hier ist zum einen die Art sowie die räumliche Konzentration der Nutzung innerhalb der

Zielsetzungen des Rahmenplans zu betrachten. Zu den kritischen Dienstleistungsanbietern zählen vornehmlich Wettannahmestellen und vergleichbare Dienstleistungen. Innerhalb des gastronomischen Angebots sind kleinräumige Schankwirtschaften in Verbindung mit der Nutzung von Spielautomaten ein städtebauliches Defizit. Auch Auswirkungen durch die Bildung funktionaler Einheiten von beispielsweise Wettannahmestellen und Schankwirtschaften, die zwar formell getrennt betrachtet werden, jedoch in der realen Nutzung eine Einheit bilden können, gilt es zu überprüfen. Daneben stellen die Öffnungs- und Schließzeiten eine weitere Problematik dar: Eine Konzentration der Geschäftstätigkeit auf die Nachtstunden führt durch die damit verbundenen nächtlichen Menschenansammlungen vermehrt zu Ruhestörungen der umliegenden Wohnnutzungen.

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde weitergehend festgestellt, dass der Standort Innenstadt einen Mangel an qualitativem Einzelhandel aufweist. Es lässt sich beobachten, dass ehemals hochwertige Einzelhandelsangebote durch „minderqualitativen“ Einzelhandel ersetzt wurden.

Die räumliche Konzentration von „störenden Nutzungen“ führt nachweislich zu „Trading-Down-Effekten“ und verringert die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds innerhalb des Innenstadtquartiers erheblich.

Trading-Down-Effekte beschreiben einen negativen Entwicklungstrend des innerstädtischen Angebots. Demnach führt ausbleibende Kundschaft zu vermehrtem Weggang und Leerständen im Bestand. Oftmals stellt sich nun der Trend ein, dass besagter Leerstand durch dysfunktionale und / oder minderwertige Angebote ersetzt wird, was wiederum den Trend weiter verstärkt. Damit einhergehend verzeichnen betroffene Innenstädte oftmals Image-Verluste und fehlende Investitionen für Modernisierungen.

Die folgenden EG-Nutzungen führen zu einem Trading-Down-Effekt oder verstärken diesen:

- Einrichtungen und Angebote der gewinnbringenden Freizeitunterhaltung;
- Kleinräumige Schankwirtschaften, deren Hauptumsatz über die dort vorhandenen Geldspielautomaten erwirtschaftet wird;
- Einrichtungen, die den zentralen Versorgungsbereich nachhaltig schwächen;
- Räumliche Anhäufung von dysfunktionalen und

minderwertigen Angeboten.

Ziel der Sanierung innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Innenstadt ist demnach die Stärkung heterogener Nutzungen sowie die Verstetigung und Ansiedlung qualitativ höherwertiger Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Bei Anträgen auf Nutzungsänderung hinsichtlich Dienstleistungsanbietern innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Innenstadt ist zu überprüfen, ob und inwieweit die angestrebte Nutzungsänderung die festgestellten „Trading-Down-Effekte“ innerhalb des Sanierungsgebietes verstärkt. Die bereits hohe Dichte an Wettannahmestellen und Glücksspielstätten sowie die Aufstellung von Spielautomaten und die damit verbundene milieubedingte Unruhe (insbesondere bei Betriebszeiten in den Nachtstunden) verschärfen hierbei die städtebauliche Problematik. Bei Nutzungsänderungen oder Neuvermietungen zum Zwecke der Ansiedlung von Einzelhandel soll überprüft werden, ob es zu einer räumlichen Akkumulation von Nutzungen mit vergleichbarem Angebot kommt und ob die Umnutzung die Qualität des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt verschlechtert.

Neben der erwähnten unerwünschten Häufung von Glücksspielstätten erscheint auch die große Nähe zu öffentlichen oder privaten Einrichtungen, die überwiegend von Minderjährigen besucht werden als problematisch und daher besteht im Einzelfall für die Ermessensprüfung zur Genehmigung weiterer Stätten dieser Art wenig Spielraum.

Demnach werden sanierungsrechtliche Genehmigungen für Nutzungsänderungsanträge zum Zweck der Bildung oder Erneuerung eines oder mehrerer störender Betriebe nicht positiv beschieden. Die Zielsetzungen und Maßnahmen des geltenden Einzelhandelskonzepts sind innerhalb des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Zusätzlich weisen wir ebenfalls auf die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht bei gewerblichen Mietverträgen mit einer Laufzeit von über einem Jahr nach Paragraph 144 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch hin. Demnach sind sanierungsrechtliche Genehmigungen für Mietverträge, die zum Zweck des Erhalts oder Neugründung von störenden Betrieben führen, zu versagen.

## 4.2 Instandhaltung und Modernisierung des Wohngebäudebestandes

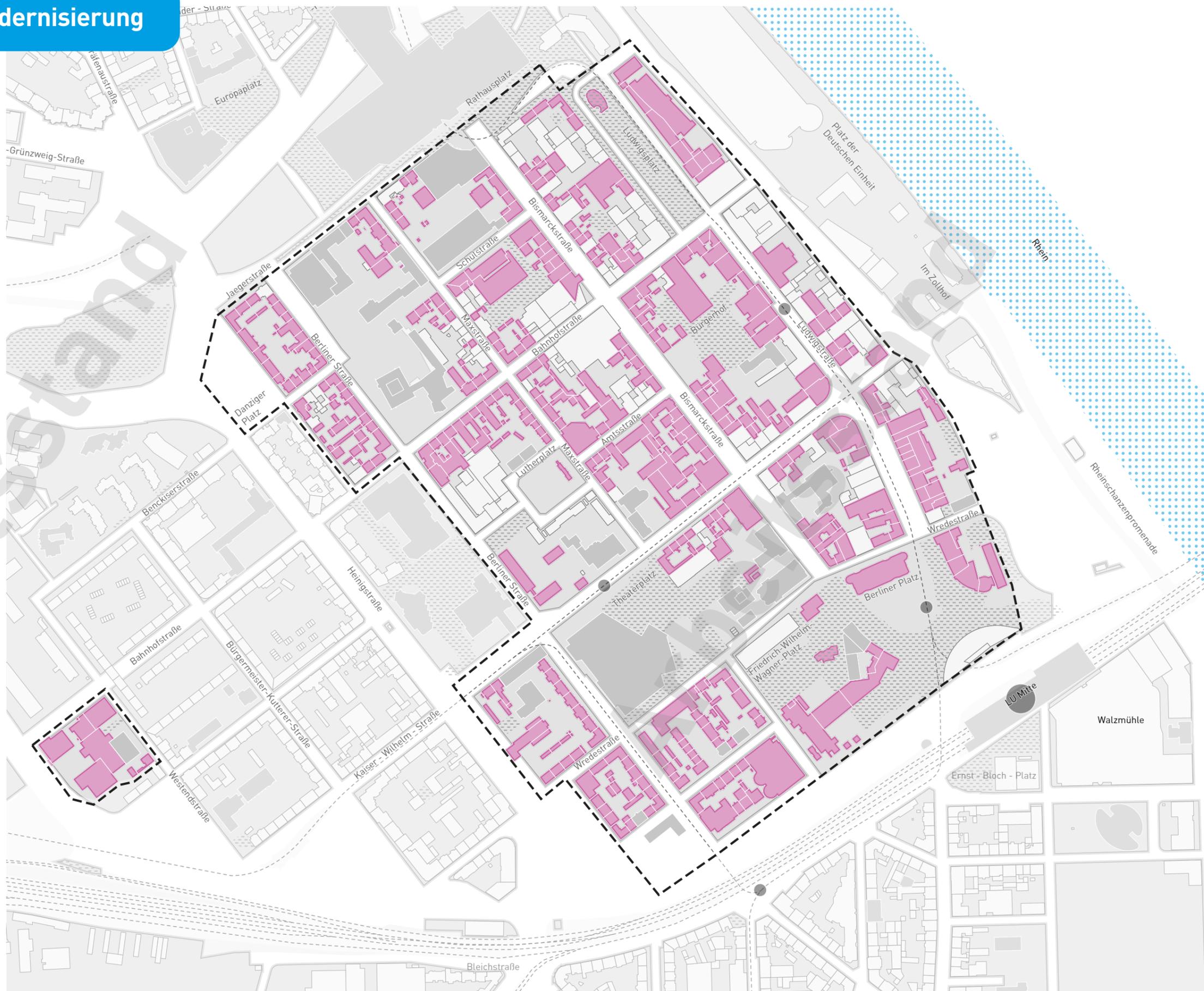
In diesem Kapitel werden die konkreten Anforderungen an die Modernisierung des Wohngebäudebestandes beschrieben. Darüber hinaus wird erläutert, welche Maßnahmen über Auflagen gefordert werden und welche Vorhaben über einen direkten Zuschuss oder die erhöhte steuerliche Abschreibung gefördert werden können (siehe Plan 4 Zielsetzung Gebäudemodernisierung).

Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes. Wie die vorbereitende Untersuchung offenlegt, ist ein Großteil des Gebäudebestandes als „modernisierungsbedürftig“ gekennzeichnet. Diese städtebaulichen Missstände sind im Zuge des Sanierungsverfahrens zu beheben. Wird innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Innenstadt ein Objekt verkauft (vgl. Kap. 4.1.1), ist dieses auch hinsichtlich des Instandhaltungs- und Modernisierungszustandes durch die Sanierungsbehörde zu überprüfen. Werden bautechnische Mängel oder ein modernisierungsbedürftiger Zustand festgestellt, werden diese erfasst und ihre Behebung - in die jeweiligen Maßnahmen und Gewerke aufgeteilt - als Auflagen in die sanierungsrechtliche Genehmigung aufgenommen.

Welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Rahmenplans gefordert sind, wird in den kommenden Kapiteln aufgeführt.

# Plan 4 Zielsetzung Gebäudemodernisierung

-  Sanierungsgebiet
-  Gebäude
-  Öffentliche Gebäude
-  Baublöcke
-  Straßen
-  Plätze
-  Gewässer
-  Bahngleise
-  Bahn-/Straßenbahnstation
- Gebäudesanierung**
-  Sanierungsbedürftiger Gebäudebestand



### 4.2.1 Anforderungen an Haus- und Gebäudetechnik

Sollte im Falle des Grundstücksverkaufs oder bei der Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts festgestellt werden, dass Teile der Gebäudetechnik nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und den gültigen Sicherheitsstandards entsprechen, wird seitens der Sanierungsbehörde in der sanierungsrechtlichen Genehmigung die Behebung des Missstands beziehungsweise die Modernisierung der betroffenen Gebäudetechnik mittels Auflage(n) verfügt (vgl. Kapitel 4.1.1).

Das grundlegende Ziel der Sanierung ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Veraltete Gebäudetechnik, vor allem Elektroinstallationen, bergen hinsichtlich des Brand- und Personenschutzes ein hohes Risiko.

Handelt es sich bei der Veräußerung um Teileigentum, muss sowohl der Zustand der Gebäudetechnik der Einheit als auch der des Gesamtobjekts begutachtet werden. Ist die Technik des gesamten Gebäudes veraltet, kann oftmals keine Modernisierung des Teileigentums durchgeführt werden. Demnach kann die nachträgliche Modernisierung der Gebäudetechnik einer Wohneinheit nur gefordert werden, wenn die Haustechnik dies zulässt. Insofern die bestehende Gebäudetechnik grundsätzlich veraltet ist, kann ein Teileigentümer nicht zur Modernisierung seines Anteils an der Gebäudetechnik verpflichtet werden. Stellt die Sanierungsbehörde im Zuge der Überprüfung von Teileigentum eine veraltete Gebäudetechnik fest, wird die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft über diesen Missstand informiert. Stellt die Sanierungsbehörde einen „gefährdenden“ Zustand fest, wird der Sachverhalt an die Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

Werden in der sanierungsrechtlichen Genehmigung Auflagen bezüglich der Gebäudetechnik formuliert, sind der Sanierungsbehörde qualifizierte Nachweise über den Einbau oder die Funktionstüchtigkeit und Sicherheit vorzulegen.

Die Erneuerung der Gebäudetechnik ist ein wichtiges Modernisierungsziel des Rahmenplans, weshalb alle diesbezüglichen Maßnahmen förderfähig sind.

### 4.2.2 Brandschutz

Sollte im Falle einer Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts festgestellt werden, dass der vorbeugende Brandschutz nicht mehr den aktuellen Sicherheitsstandards entspricht, wird die Behebung der Mängel gefordert (vgl. Kapitel 4.1.1 und 4.1.2). Betreffen die zuvor genannten Rechtsgeschäfte Teileigentum, kann der Teileigentümer nicht zur Behebung der Missstände bezüglich des Brandschutzes herangezogen werden. Wird ein Verstoß gegen geltende Brandschutzverordnungen festgestellt, wird dies der zuständigen Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft mitgeteilt. Stellt die Sanierungsbehörde einen „gefährdenden“ Zustand fest, wird der Sachverhalt an die Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

### 4.2.3 Gesundes Wohnen und Arbeiten

Die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ein grundsätzliches Ziel der Sanierung. Sollte im Falle einer Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts festgestellt werden, dass die Grundlagen gesunden Wohnens und Arbeitens nicht eingehalten werden, wird die Behebung dieser Missstände mittels Auflagen verfügt (vgl. Kapitel 4.1.1 und 4.1.2). Bei sämtlichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet ist auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu achten.

Unter anderem sind folgende Kriterien für gesundes Wohnen und Arbeiten grundlegend zu prüfen:

- Sicherstellung der Beheizbarkeit aller Wohnräume;
- Es sind ausreichende Maßnahmen zum Hitze- und Kälteschutz zu treffen;
- Fachgerechte Absicherung aller Ver- und Entsorgungsleitungen;
- Umgehende Behebung von Feuchteschäden und Schimmelbefall sowie Maßnahmen zur Verhinderung der Entstehung;
- Gefangenen Räume als Wohnräume sind auszuschließen (es ist auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie Zugang zu Rettungswegen zu achten).

Stellt die Sanierungsbehörde einen „gefährdenden“ Zustand fest, wird dies der Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt.

Sofern es zur Behebung der Missstände einer

Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft bedarf, kann der Teileigentümer nicht zur Behebung dieser Missstände herangezogen werden. Dies gilt für Rechtsgeschäfte, die Teileigentum betreffen (vgl. Kap. 3 ff.).

### 4.2.4 Gebäudeinstandhaltung

Im Verfahren zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wird seitens der Sanierungsbehörde auch der Instandhaltungszustand des Gebäudes überprüft. Maßnahmen zur Instandhaltung können mittels Auflagen zum Bescheid festgesetzt werden.

Ziel des Rahmenplans ist die Instandhaltung sowie Modernisierung des Gebäudebestandes. Gebäudeinstandhaltung bezeichnet allgemein die Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Funktionsfähigkeit eines Gebäudes aufrechtzuerhalten und umfasst demnach insbesondere Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung. Im Zuge dessen wird auf Paragraph 14 Landesbauordnung (LBauO) verwiesen (Schutz gegen schädliche Einwirkungen):

- Fachgerechte Abdichtung von Dächern, Fenstern, Fassaden und Kellern;
- Behebung von Feuchteschäden (aller Art); insbesondere bei Flachdächern, Kellerräumen und Bädern;
- Be- und Entlüftung innenliegender Bäder.

Weiter sind im Rahmen des Sanierungsverfahrens die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebäudes zu überprüfen. Ist nachweislich davon auszugehen, dass es beschädigte oder nicht mehr funktionsfähige Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude gibt, sind diese zu erneuern oder instand zu setzen und ein qualifizierter Prüfnachweis ist der Sanierungsbehörde vorzulegen.

### 4.2.5 Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes

Weiterhin wird im Genehmigungsverfahren der energetische Zustand des Gebäudes überprüft. Bei Feststellung von Mängeln gemäß geltender rechtlicher Bestimmungen wird deren Behebung gefordert (vgl. Kapitel 4.1.1 und 4.1.2).

Die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und damit im Sinne des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung. Die CO2-

Emissionen sollen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 gesenkt werden. Durch die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes kann hierfür ein wichtiger Beitrag geleistet werden. Dabei wurde im Koalitionsvertrag der Landesregierung vom 10. Mai 2021 „Zukunftsvertrag Rheinland-Pfalz 2021-2026“ die energetische Sanierungsquote auf 3 Prozent pro Jahr erhöht. Gleichzeitig stellt die energetische Modernisierung einen Grundsatz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar und ist weiter eine definierte Zielsetzung des besonderen Städtebaurechts sowie des Rahmenplans. Grundsätzlich gelten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Regularien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Ziel des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Die Sanierungsbehörde prüft demgemäß die Austausch- und Nachrüstverpflichtung nach Paragraph 47 Gebäudeenergiegesetz. Ebenfalls ist im Zuge der Überprüfung der Immobilie seitens der Sanierungsbehörde ein Energieausweis vorzulegen (vgl. Paragraph 80 Gebäudeenergiegesetz).

Um neben dem energetischen Zustand des Gebäudebestandes auch die bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verbessern sowie die gesetzlichen Vorgaben zu den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu erfüllen, werden folgende Maßnahmen zusätzlich zu den bestehenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes gefordert:

- Alle einfach verglasten Fenstereinheiten sind auszutauschen;
- Es sind Maßnahmen zur Wärmedämmung innerhalb des Treppenraumes umzusetzen: Dämmung der Hauseingangstüren, Nachrüstung von Wohnungseingangstüren (Trennung zwischen beheiztem und unbeheiztem Raum);
- Es ist ein qualifizierter Sanierungsfahrplan mit entsprechender Auflistung sämtlicher energetischer Maßnahmen zu erstellen.

Werden die bestehenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes für den Gebäudebestand aktualisiert, sind diese Änderungen im Falle einer Erweiterung oder Vertiefung der bestehenden Regelungen des Rahmenplans als Handlungsgrundlage anzuwenden. Sollten sich bedingt durch Gesetzgebungsverfahren neue Zielsetzungen

bezüglich der energetischen Sanierung beziehungsweise Regelungen diesbezüglich einstellen, werden diese maßgebend für die Zielsetzung des Rahmenplans und dessen Umsetzung.

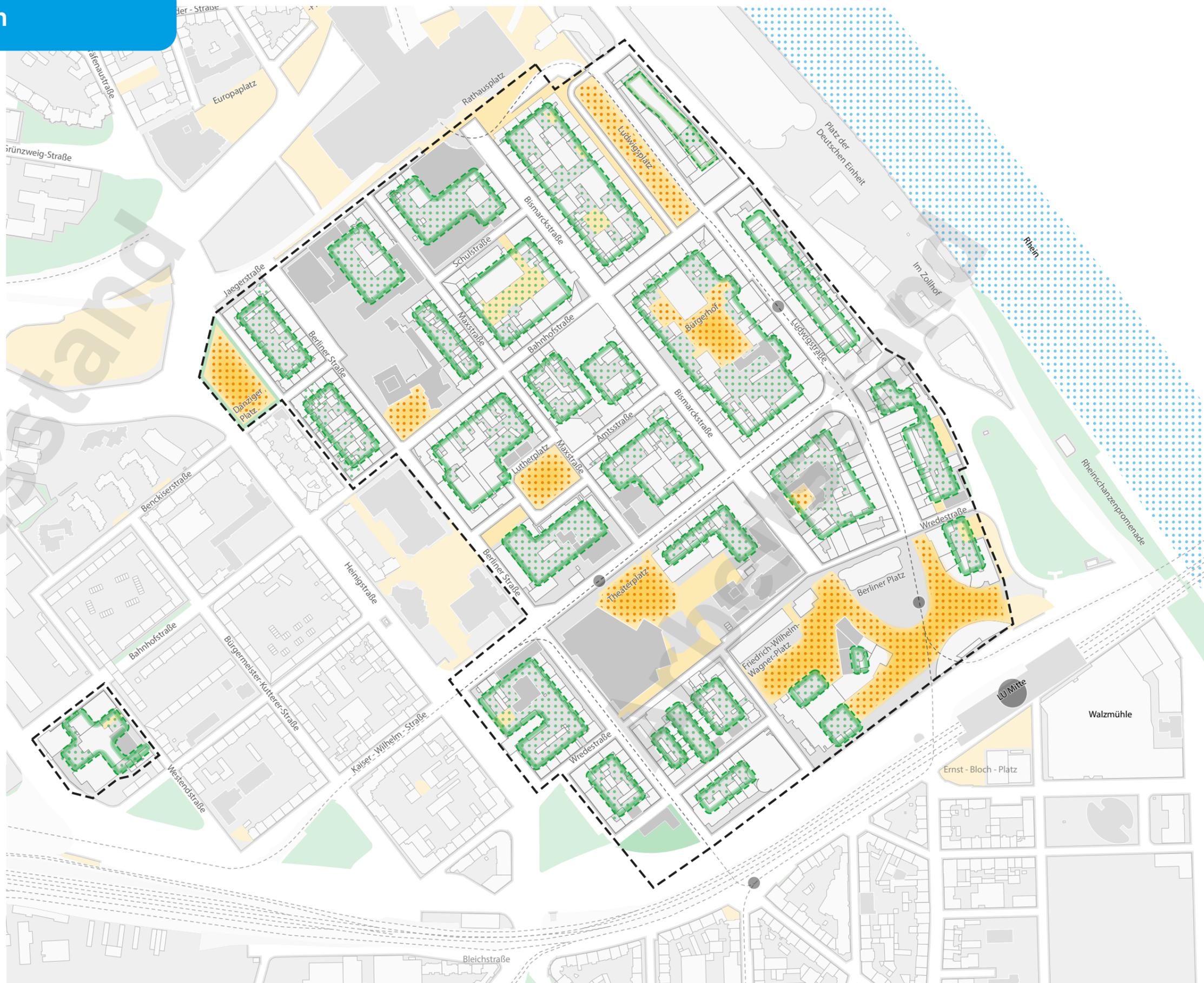
#### 4.2.6 Begrünungsmaßnahmen

Ein weiteres Ziel des Rahmenplans ist die Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen innerhalb des Quartiers. Eine zentrale Forderung ist die Installation von Dach- und Fassadenbegrünungen oder vergleichbaren Maßnahmen zur Begrünung des Gebäudebestandes. Außerdem sind bestehende Plätze durch Begrünungsmaßnahmen klimagerecht umzugestalten (siehe Plan 5 Begrünungsmaßnahmen).

Deshalb wird in der sanierungsrechtlichen Genehmigung auch eine extensive Flachdachbegrünung von Wohn- und Hintergebäuden gefordert. Ein Nachweis über die Erfüllung der statischen Anforderungen ist der Sanierungsbehörde vorzulegen. Grundsätzlich können die Aufwendungen der Eigentümer\*innen, die im Zuge der Installation von Klimaanpassungsmaßnahmen anfallen, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Ludwigshafen-Innenstadt - sofern vorher mit der Sanierungsbehörde vertraglich vereinbart - erhöht steuerlich geltend gemacht werden.

# Plan 5 Begrünungsmaßnahmen

-  Sanierungsgebiet
-  Gebäude
-  Öffentliche Gebäude
-  Baublöcke
-  Straßen
-  Plätze
-  Grünflächen
-  Gewässer
-  Bahnleise
-  Bahn-/Straßenbahnstation
- Begrünungsmaßnahmen**
-  Begrünung Innenhöfe
-  Aufwertung öffentlicher Plätze und Grünflächen



### 4.3 Ordnungsmaßnahmen

Um die Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie des daraus abgeleiteten Rahmenplans zu sichern, sieht das Baugesetz die Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen vor. Diese sind in Paragraf 147 Baugesetzbuch geregelt.

Priorisierte Ziele des Rahmenplans sind Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen hierbei hohe Potenziale in den rückwärtigen Bereichen des Gebäudebestandes zur Flächenentsiegelung durch Rückbau und Begrünung auf. Ebenfalls besteht die Möglichkeit nicht zweckmäßig oder unzureichend erschlossene Grundstücke mit Hilfe von Flurstücksneuordnungen einer ordnungsgemäßen Nutzung zuzuführen. Ziel der Sanierungsbehörde ist es hierbei, bauliche Maßnahmen, die im Einklang mit den Zielen und Zwecken der Sanierung stehen, zu unterstützen.

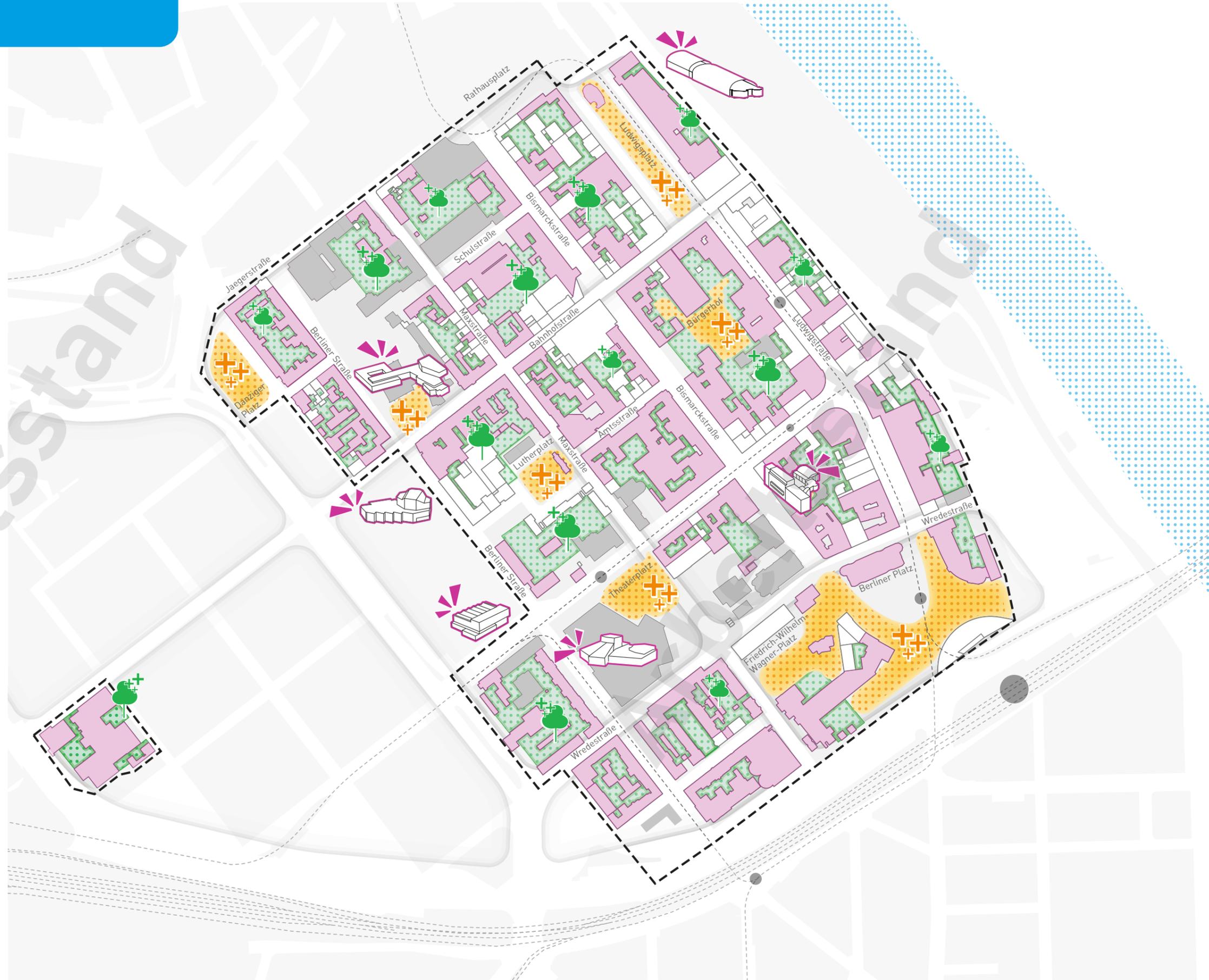
Der Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geht ein Prüf- und Genehmigungsverfahren voraus. Voraussetzung der Übernahme von grundstücksbezogenen Kosten, die Eigentümer\*innen durch das Sanierungsverfahren entstehen, ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eigentümer\*innen und der Stadt Ludwigshafen. Da die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, sind Ordnungsmaßnahmen grundsätzliche Einzelfallentscheidungen, über die gemeinsam mit dem Fördermittelgeber entschieden wird.

### 4.4 Förderfähige Maßnahmen

Neben den Maßnahmen, die im ISEK in einer Liste zusammengefasst wurden, sind auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes förderfähig. Dabei kann sich neben einer direkten Förderung vor allem die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung für Modernisierungsmaßnahmen positiv auswirken. Nach den Paragrafen 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches steuerlich begünstigt. Damit von der erhöhten steuerlichen Absetzung profitiert werden kann, ist es zwingend erforderlich, vor Beginn von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Vereinbarung über die Modernisierung und Instandsetzung mit der Stadt Ludwigshafen abzuschließen, da nur dann eine Steuerbescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausgestellt werden kann.

# Plan 6 Zielkarte

-  Sanierungsgebiet
-  Gebäude
-  Öffentliche Gebäude
-  Baublöcke
-  Gewässer
-  Bahngleise
-  Bahn-/Straßenbahnstation
- Zielkarte**
-  Aufwertung Gebäudebestand
-  Aufwertung Plätze und Grünflächen
-  Begrünung Blockinnenbereiche



## 5. Ausblick

Im Rahmenplan werden die genehmigungspflichtigen Sachverhalte und die zugehörigen Anforderungen an Maßnahmen im Sanierungsgebiet benannt. Dadurch sollen die eingangs beschriebenen Ziele der Sanierung erreicht werden (siehe Plan 6 Zielkarte). Einige Themenfelder des ISEK können jedoch durch den Rahmenplan nur bedingt abgedeckt werden. Die ISEK-Zielsetzungen bleiben jedoch auch innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Innenstadt bestehen.

Dazu zählt unter anderem die Erprobung verschiedener Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung. Im Rahmen der Sanierung im vereinfachten Verfahren kann nur bedingt dazu beigetragen werden, denn große Straßenumgestaltungen oder ähnliches sind aufgrund der damit verbundenen gravierenden Bodenwertsteigerung nicht möglich und bedingen die Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Im privaten Raum können jedoch Innenhofgestaltungen über den Steuervorteil gefördert werden. Neben einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes für Radfahrer können so weitere Anreize für einen Ausbau der aktiven Mobilität geschaffen werden.

Die schrittweise Verkehrsberuhigung und die Stärkung der Diversität der Erdgeschossnutzungen tragen zu einer gesteigerten Attraktivität der Innenstadt bei. In Verbindung mit der Förderung eines differenzierten Wohnungsangebotes soll so die soziale Durchmischung der Innenstadt gefördert werden.

Durch die geplanten Maßnahmen und Ziele des ISEK soll gemeinsam mit der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes durch das Sanierungsrecht eine attraktive und vielfältige Wohninnenstadt geschaffen und gesichert werden. Die finanziellen Aufwendungen werden in einer dynamischen Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt.

Arbeitsstand