

Rückblick
Sanierungsverfahren
Ludwigshafen-West
und
Valentin-Bauer-Siedlung

2001 – 2022

Themen:

1. Ausgangslage:

Warum wurden die Sanierungsgebiete West und Valentin-Bauer-Siedlung beschlossen?

2. Wichtige Beschlüsse während der Laufzeit

3. Vorbereitende Untersuchungen (VU):

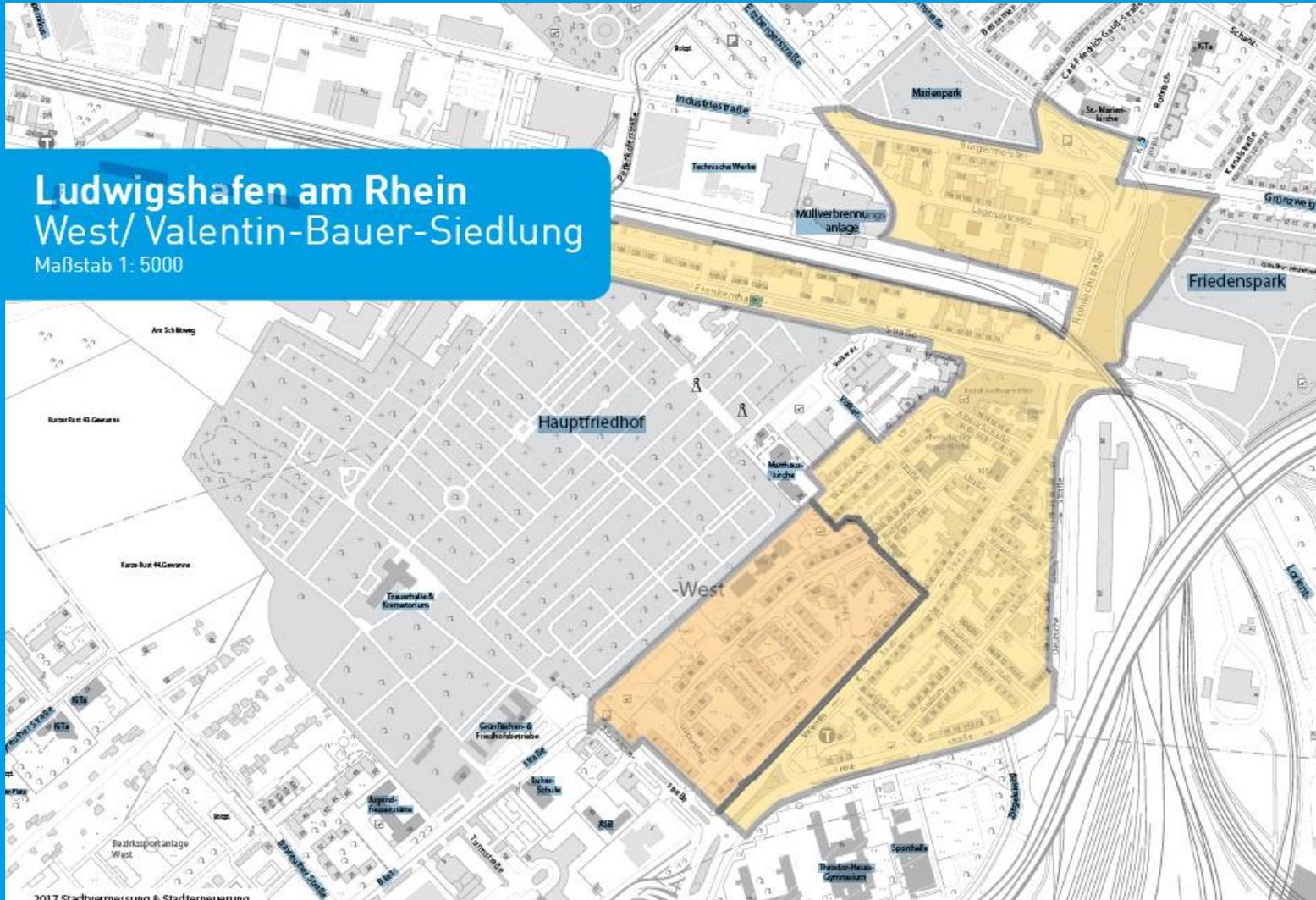
Festgestellte Missstände

4. Was wurde umgesetzt? Beispiele

5. Statistik/Kosten

- 6. Was passiert jetzt noch in West?**
- 7. Ausgleichsbeträge: Grundlagen**
- 8. Ausgleichsbeträge: Bisherige Bilanz**
- 9. Ausgleichsbeträge: Wie geht es weiter?**
- 10. Zustimmung des Ortsbeirats zur Aufhebung der Sanierungssatzungen zum 31.12.2022**

Lageplan der Sanierungsgebiete



1. Ausgangslage:

Warum wurden die Sanierungsgebiete West und Valentin-Bauer-Siedlung beschlossen? (Beispiele)

- Auslaufen des „Sofortprogramms West“ (1996-1999)
- Benachteiligung aufgrund der Lage des Stadtteils
- Hohe Fluktuation
- Anteil gut ausgestatteter Wohnungen unter Stadtdurchschnitt
- Hoher Modernisierungsbedarf
- Problematische Grundstückszuschnitte
- zu hohe Versiegelung
- Baulücken und Aufstockungsmöglichkeiten
- fehlende Raumkanten

2. Wichtige Beschlüsse während der Laufzeit

- **05.10.1998:**

Stadtratsbeschluss Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

- **26.03.2001:**

Stadtratsbeschluss Sanierungssatzungen West und Valentin-Bauer-Siedlung

- **Seit Mai 2001:**

Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“

- **2010 und 2013:**

Stadtratsbeschlüsse über Rahmenplanfortschreibung

- **Geplant Ende 2022:**

Stadtratsbeschluss über Aufhebung der Sanierungssatzungen zum 31.12.2022

3. Vorbereitende Untersuchungen (VU): Festgestellte Missstände (Beispiele)

- **Baustrukturelle und stadtgestalterische Missstände**
- **Missstände bezüglich der Nutzung**
- **Missstände im Wohnumfeld, fehlendes Grünkonzept**
- **Missstände bezüglich der Verkehrssituation, fehlendes Verkehrskonzept**

4. Was wurde umgesetzt?

Neubauten:

4 Neubauten wurden errichtet; 6 weitere sind geplant bzw. im Bau

Modernisierungen und Dachgeschossausbauten:

Rund 500 modernisierte Wohnungen in 135 Gebäuden

18 Ordnungsmaßnahmen

wie beispielsweise Gebäudeabbrüche oder Hofentsiegelungen

Nutzungsverbesserung

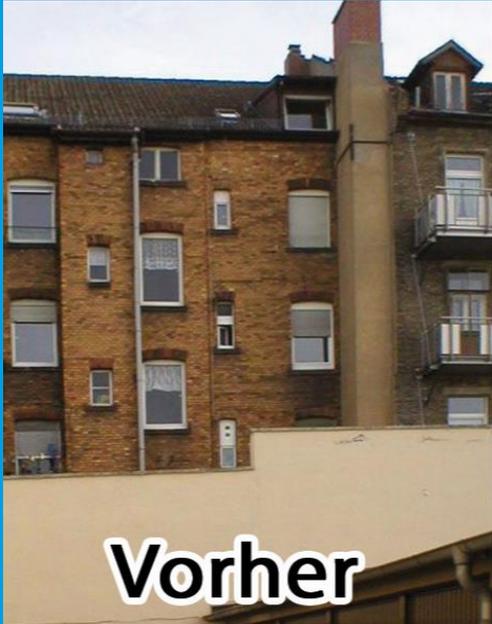
Aufwertung des Stadtbilds und Schaffung neuer Ansichten

Modernisierungen:

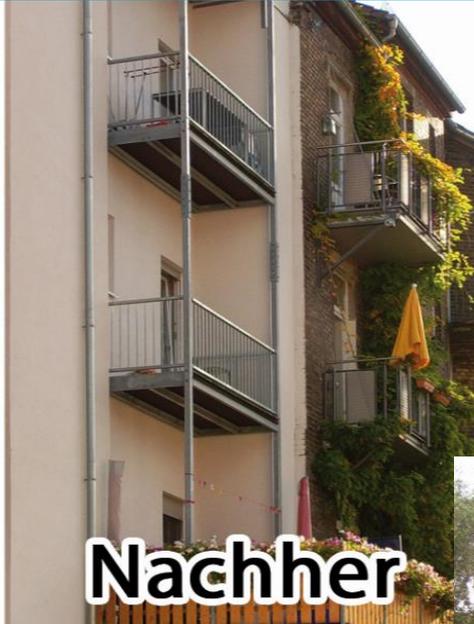
Von den 300 Wohngebäuden wurden 135 (45%)
ganz oder anteilig modernisiert

Beispiele:





Vorher



Nachher



Vorher



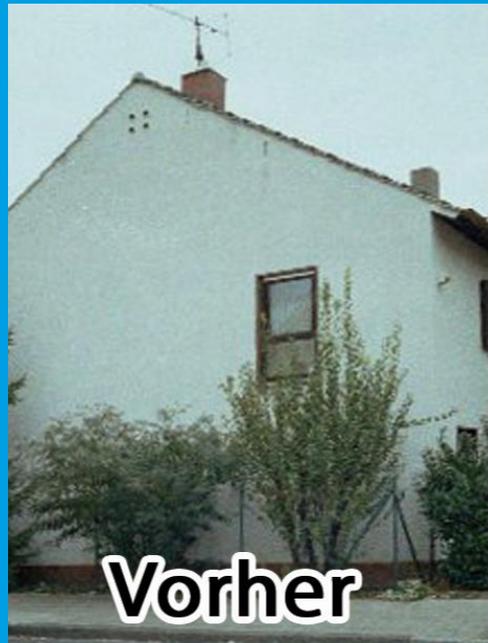
Nachher



Vorher



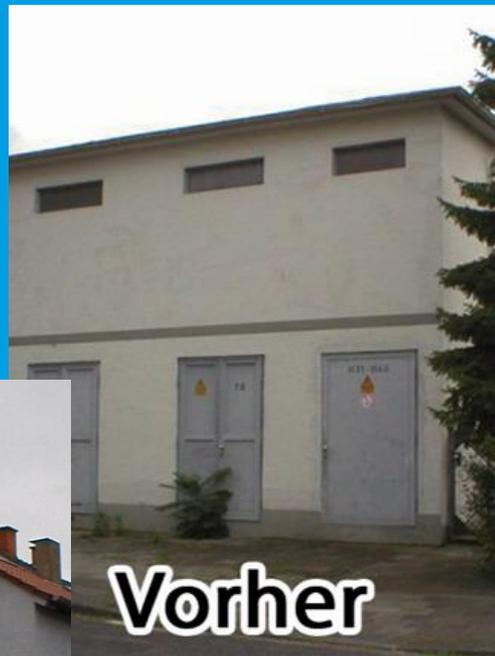
Nachher



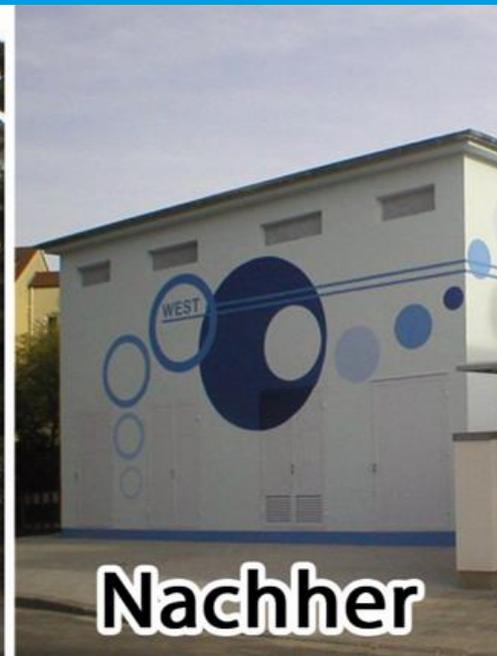
Vorher



Nachher



Vorher



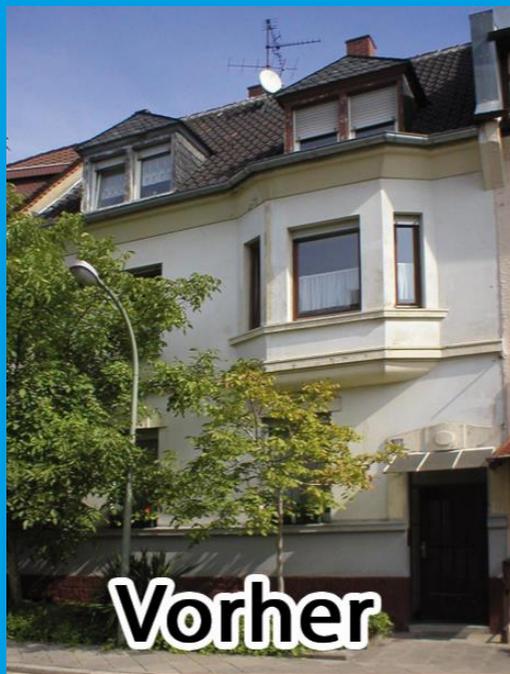
Nachher



Vorher



Nachher



Vorher



Nachher



Vorher



Nachher

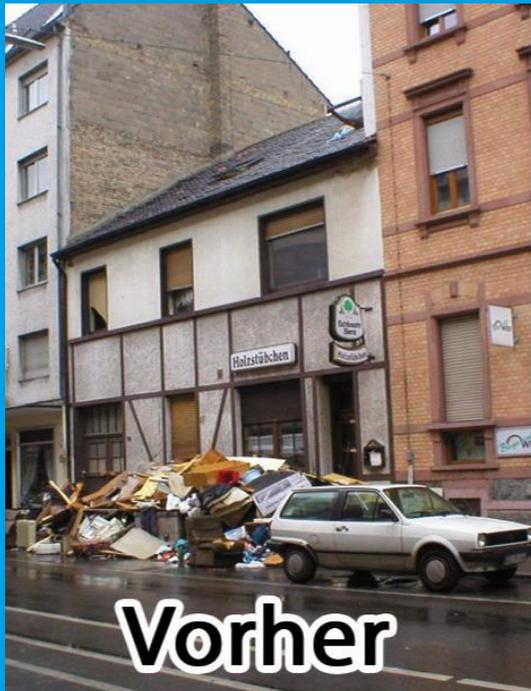


Vorher



Nachher

Neubauten: Beispiele







Vorher



Nachher



Vorher



Nachher



Vorher



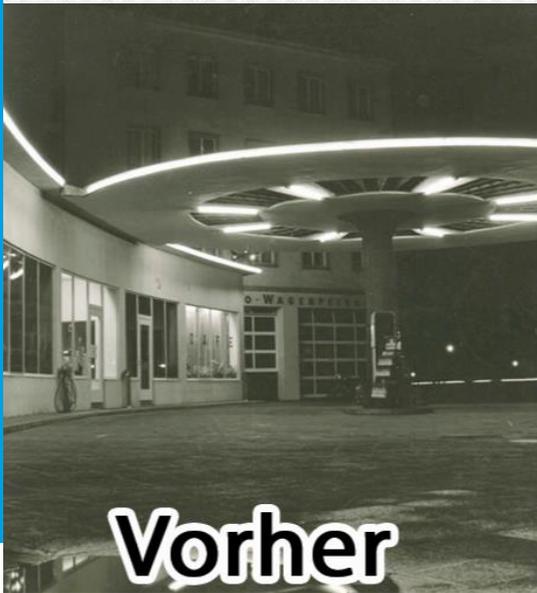
Nachher



Vorher



Nachher



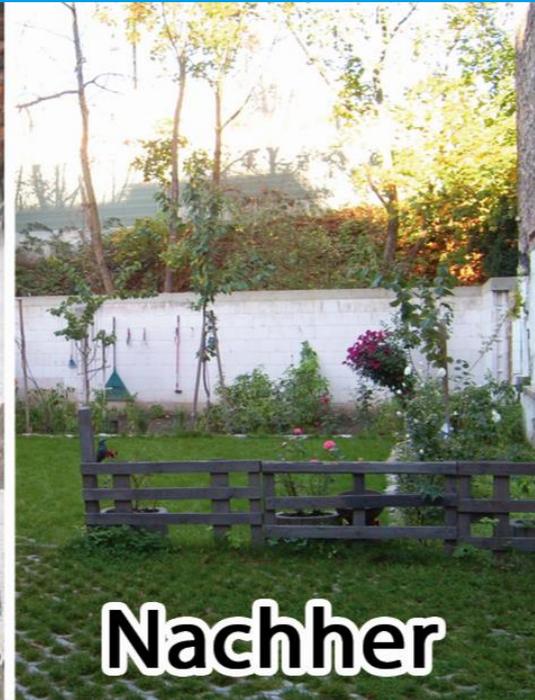
Vorher



Nachher

Ordnungsmaßnahmen

(Gebäudeabbrüche und Hofentsiegelungen)





Vorher



Nachher



Vorher



Nachher



Vorher



Nachher



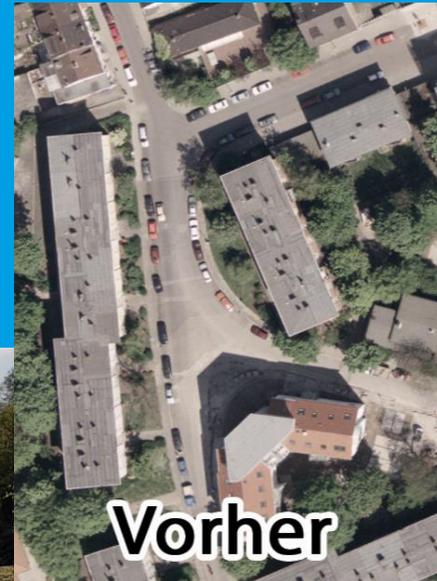
Vorher



Nachher

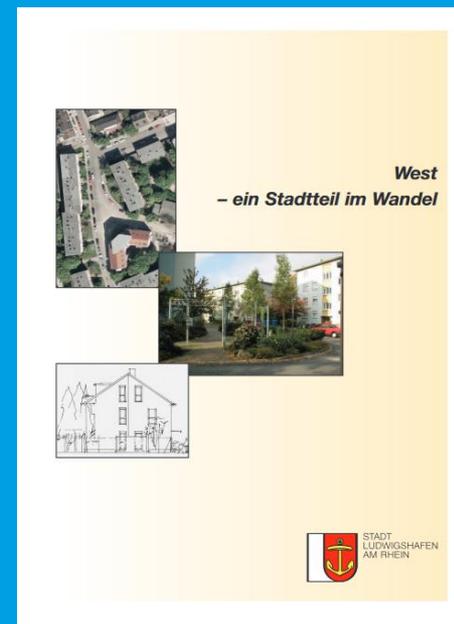
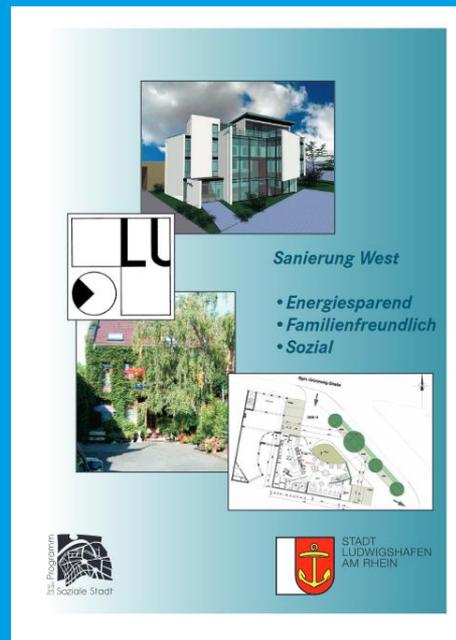
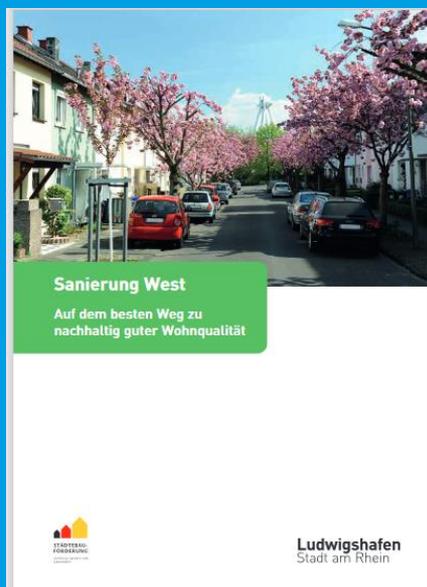
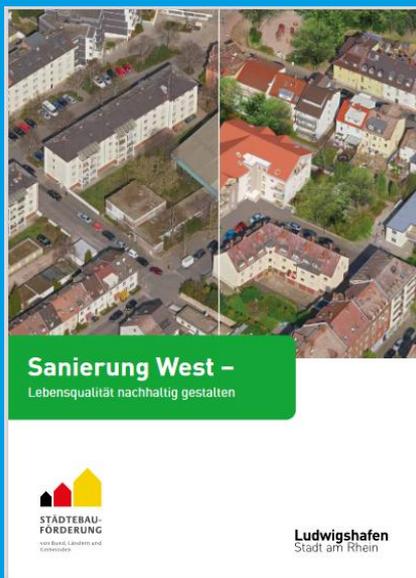
Wohnumfeldverbesserungen:

Beispiele



Öffentlichkeitsarbeit

Wir bedanken uns bei allen Eigentümer*innen, die mit uns modernisiert und uns erlaubt haben, dass wir ihre Anwesen beispielhaft in unseren Sanierungszeitungen präsentieren durften!



5. Statistik/Kosten

Vorbereitung der Sanierung /Rahmenplanfortschreibung rd. 150.000 EUR

45% der Wohngebäude wurden ganz oder anteilig (einzelne Wohnungen)

modernisiert:

rund 500 modernisierte Wohnungen, davon

- 33 Modernisierungen mit direkter Förderung 563.850 EUR

- 102 Modernisierungsverträge (steuerlich gefördert)

18 Ordnungsmaßnahmen mit 594.730 EUR

Grunderwerb für 478.260 EUR (6 Grundstücke)

Neugestaltung Spielplatz Walkürenstraße: 72.000 EUR

Baumpflanzungen Frankenthaler und Rohrlachstraße: 70.600 EUR

Ausgaben für die Sanierung insgesamt 1,93 Mio. EUR

6. Was passiert jetzt noch in West?

- **Sicherung der Sanierungsziele durch Erarbeitung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens (Voraussichtlich bis Mitte 2023)**
- **Alle Bau- oder Modernisierungsverpflichtungen werden weiter verfolgt.**
- **Kosten für Modernisierungsverträge mit direkter Förderung werden bis Ende 2022 ausgezahlt**
- **Modernisierungsverträge mit Steuervorteil werden bis Ende 2022 erstellt und über diesen Zeitraum hinaus bearbeitet.**

7. Ausgleichsbeträge: Grundlagen

Gemäß § 154 BauGB haben alle Grundstückseigentümer für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ihrer Grundstücke einen **Ausgleichsbetrag** in Geld zu entrichten.

Der **Ausgleichsbetrag** errechnet sich aus der Differenz zwischen Anfangswert und Endwert und wird gutachterlich (zonales Gutachten des Gutachterausschusses) ermittelt

8. Ausgleichsbeträge: Bisherige Bilanz

Valentin-Bauer-Siedlung:

„Vereinfachtes“ Verfahren, deshalb **keine** Ausgleichsbeträge

Sanierung West:

„Klassisches Verfahren“, sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge werden erhoben.

Bereits eingenommen: **705.250 EUR** aus **111** vorzeitigen freiwilligen Ablösevereinbarungen

9. Ausgleichsbeträge: Weiteres Vorgehen

Nur im Sanierungsgebiet West:

Noch **131** ausgleichsbetragspflichtige Grundstücke mit derzeit berechnetem Ausgleichsbetrag von ca. **698.000 EUR**

Info an alle Eigentümer, die noch **nicht** abgelöst haben:
Möglichkeit bis zum **Jahresende 2022** noch **freiwillige, zinslose** Ablösevereinbarungen abzuschließen.

Danach: Nach Vorliegen des **zonalen Wertgutachtens**
Bescheide an alle verbliebenen Eigentümer (nur noch **verzinsliche** Ratenzahlungsvereinbarungen möglich)

10. Zustimmung des Ortsbeirats zur Aufhebung der Sanierungssatzungen am 31.12.2022

Nach Zustimmung des Ortsbeirats: Einholung der Zustimmung von BGA/Stadtrat zum Jahresende

Satzungsaufhebung mit Löschung der Sanierungsvermerke im Grundbuch nach dem 31.12.2022.

Ab 01.01.2023 bedarf es bei Verkauf von Grundstücken, Grundschuldbestellungen und Modernisierungen keiner sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach § 144 BauGB mehr.