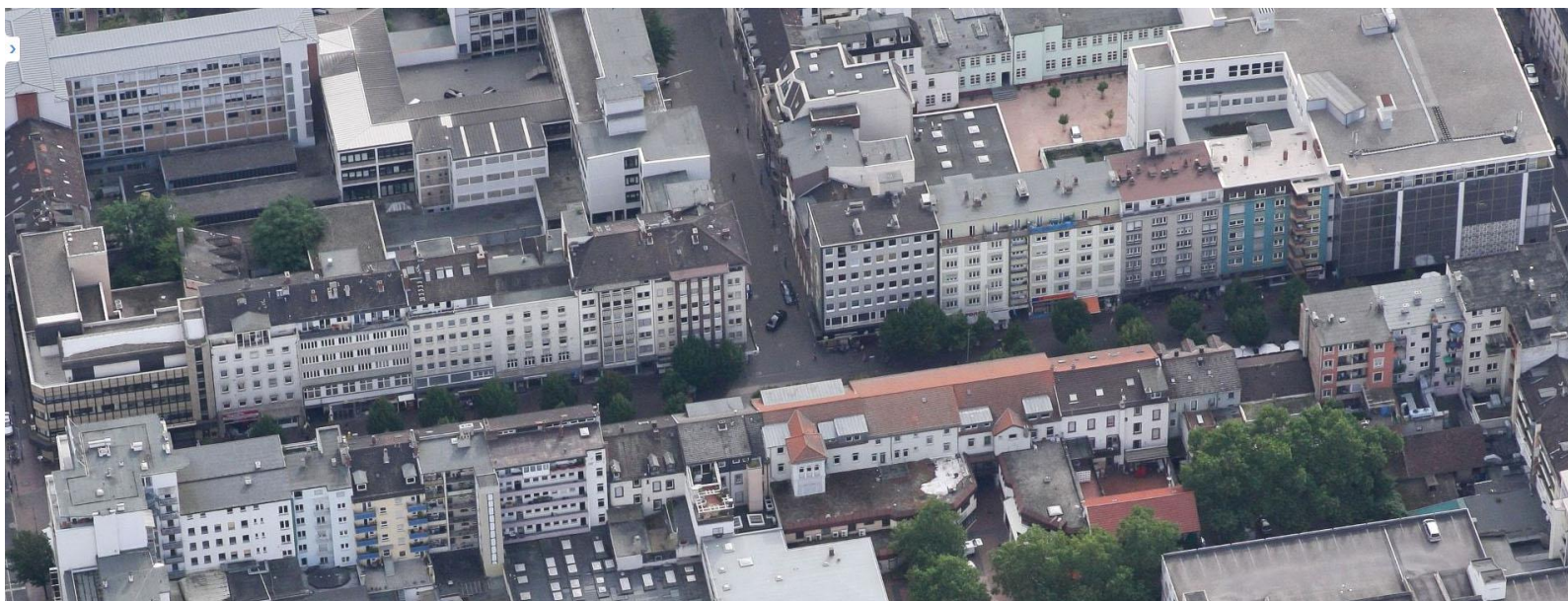


Stadt Ludwigshafen am Rhein

- Mittlere Bismarckstraße –



Aktualisierung der Ergebnisse
Vorbereitende Untersuchungen
Stadtteil „Mitte“ des Jahres 2007

Agenda Stadtrat 7.12.2015

- 1. Zusammenfassung zur Aktualisierung der vorbereitenden Untersuchungen 2007**
- 2. Sanierungsziele**
- 3. Kosten der Sanierung**
- 4. Sanierungssatzung und Verfahrenswahl**

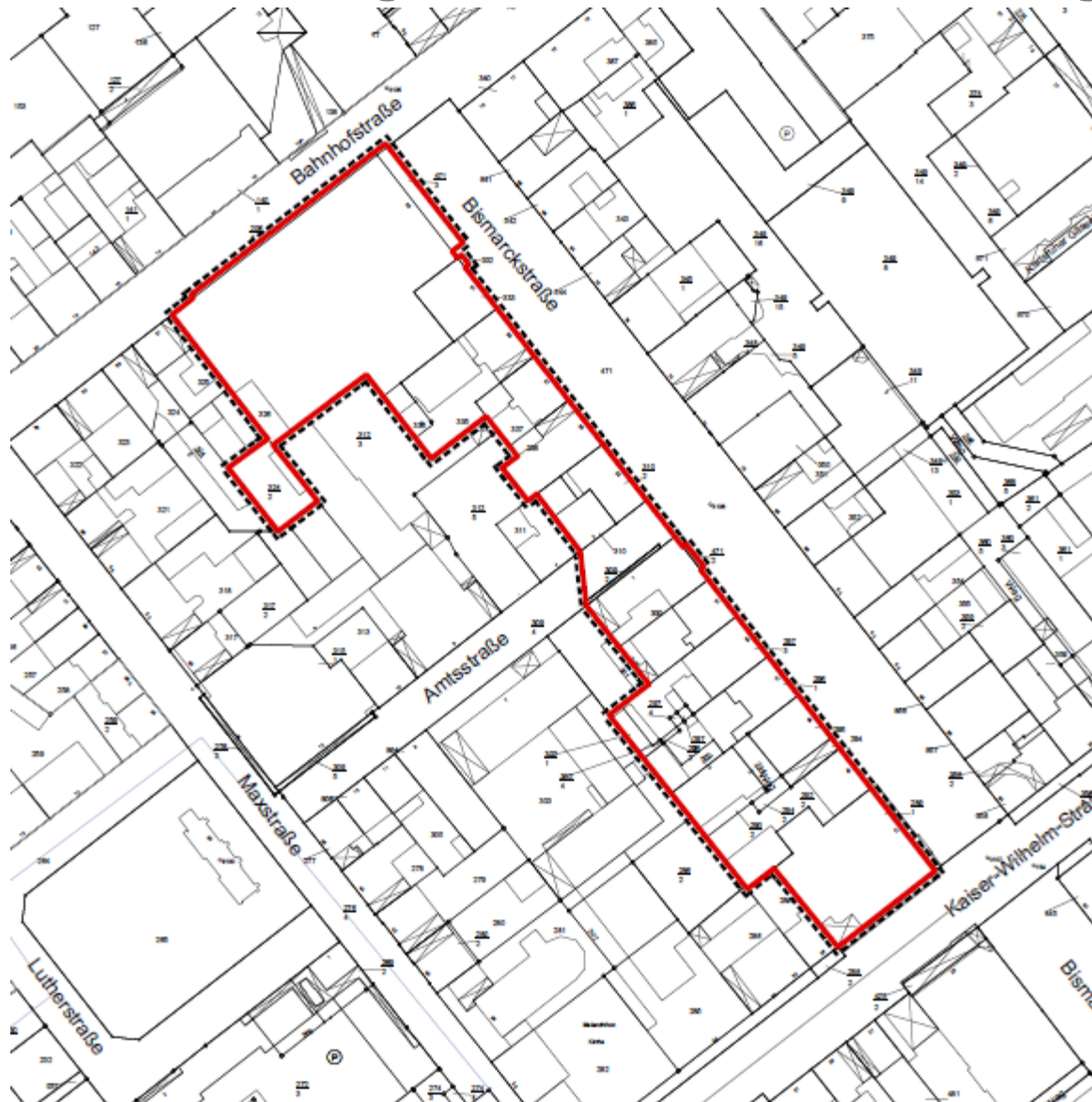
1 Aktualisierung Vorbereitende Untersuchungen 2007

**Aktualisierungsbereich
„Mittlere
Bismarckstraße“**



Quartiersplan der
Vorbereitenden
Untersuchung des
Jahres 2007

1 Aktualisierung Vorbereitende Untersuchungen 2007



**Aktuelles
Untersuchungsgebiet**

1 Aktualisierung Vorbereitende Untersuchungen 2007

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme nach BauGB

Phase 1	Vorbereitende Untersuchungen „Mitte“ 2007	§ 141
Phase 2	<p>Aktualisierung des Teilbereichs „Mittlere Bismarckstraße“</p> <p>Beteiligtenversammlung 13.10.2015</p> <p>Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung, Gespräche mit Beteiligten</p>	
Phase 3	Präsentation der Ergebnisse der Aktualisierung und förmliche Festlegung des Erneuerungsgebiets	§ 142 § 143
Phase 4	Erneuerungsdurchführung	§ 136 ff

1 Aktualisierung Vorbereitende Untersuchungen 2007

Mitwirkung der Beteiligten (§137 BauGB)

- Beteiligtenversammlung 13.10.2015
 - Einzelgespräche
 - Befragung
- Mitwirkungsbereitschaft vorhanden

Anhörung Träger öffentlicher Belange



die STEG



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Stadt Ludwigshafen Untersuchungsgebiet „Mittlere Bismarckstraße“
Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 Baugesetzbuch

Fragebogen - Aktualisierung der Erhebung „Stadtteil Mitte“

(bitte ausfüllen und zurücksenden bzw. abgeben bei der
Stadtverwaltung Ludwigshafen
Abteilung Stadterneuerung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen)

Der Fragebogen betrifft

Ihr Gebäude	<input type="checkbox"/>
Ihre Wohnung	<input type="checkbox"/>
Ihren Betrieb/Laden	<input type="checkbox"/>
Ihr Büro/Praxis	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>

in der Straße Haus-Nr.
Ihr Name Ihre Tel.-Nr.
Quartier (siehe Einladungsschreiben)

Bei Betrieb, Laden, Büro, Praxis bitte Art der Nutzung näher beschreiben:
Sie sind

Eigentümer	<input type="checkbox"/>
Mieter	<input type="checkbox"/>
Pächter	<input type="checkbox"/>

Als Eigentümer:
Wie lange sind Sie schon Eigentümer des oben genannten Gebäudes bzw. der Wohnung? Seit ca.

Als Betriebsinhaber/-pächter:
Wie lange sind Sie mit dem Betrieb/Laden/Büro oder der Praxis schon an dem oben genannten Standort? Seit ca.

Als Eigentümer oder Mieter:
Wie lange wohnen Sie bzw. befindet sich Ihr Betrieb schon im oben genannten Gebäude?

Bis 5 Jahre	<input type="checkbox"/>
5 - 10 Jahre	<input type="checkbox"/>
10 - 20 Jahre	<input type="checkbox"/>
mehr als 20 Jahre	<input type="checkbox"/>

Welche Absichten haben Sie für die Zukunft für Ihr vorstehend bezeichnetes Gebäude/Wohnung/Betrieb?

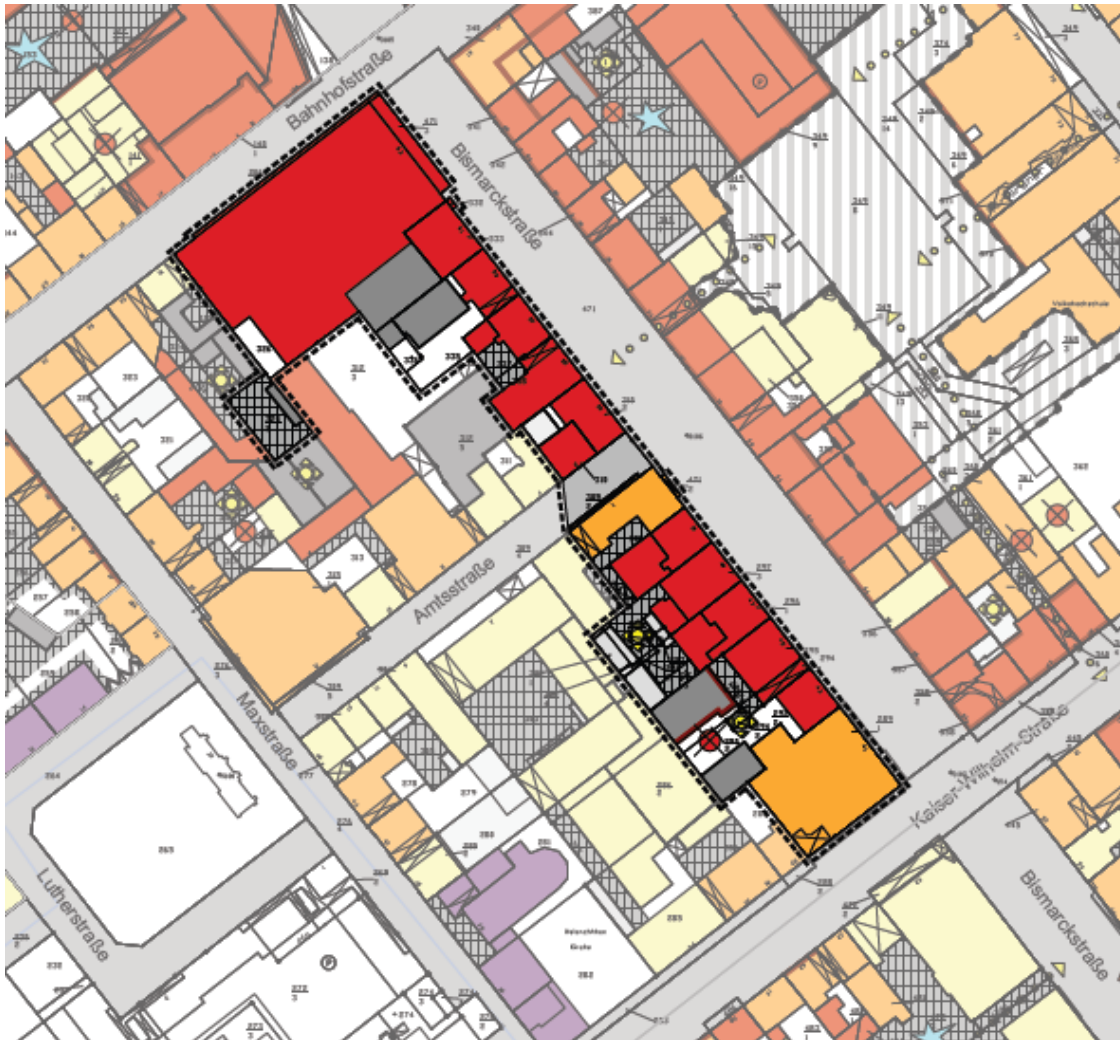
- Modernisierung/Emeuerung	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	unentschlossen <input type="checkbox"/>
Art der Maßnahme:			
- Umbau/Umnutzung	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	unentschlossen <input type="checkbox"/>
- Besteht Verkaufsinteresse?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	unentschlossen <input type="checkbox"/>
- Besteht Interesse an einem Zuerwerb von Fläche, oder eines Grundstücks im Untersuchungsgebiet?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	unentschlossen <input type="checkbox"/>
Evtl. Angabe, welche			

bitte wenden

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐













1 Aktualisierung Vorbereitende Untersuchungen 2007



Bausubstanz/ Modernisierungsbedarf

Die Beschreibung und Bewertung der Bausubstanz und des Gebäudezustandes bildet die Grundlage im Rahmen der Beurteilung von Art, Umfang und Möglichkeit notwendiger Modernisierungs-, Instandsetzungs- und/oder ggf. Abbruchmaßnahmen. Als konstruktive Mängel wurden vor allem Mängel im Dach/ Dachanschlussbereich/ Außenwand/ Standard Außendämmung/ Fenster/ Treppenanlagen/ Sockelbereich gesehen.

-  gering
-  mittel
-  hoch
-  Rückbau prüfen
-  Abriss/ Teilabbriss Gebäude
-  gestalterische Mängel im Fassadenbereich
-  kirchliches Eigentum aus Beurteilung herausgenommen, da nicht förderfähig
-  ungesehene Nebengebäude
-  Gemengelage
-  eingegengte Lage - Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung und Belüftung
-  fehlende Raumkante
-  Gestaltungsdefizit
-  versiegelte Fläche
-  qualitativ schlechte Durchwegung
-  fehlende Durchwegung

2 Sanierungsziele

Arbeiten

- Nachnutzung Leerstand Kaufhof für Büro und Handel im Erdgeschoss
- Beseitigung von Geschäftsleerständen zur Verhinderung des Trading-Down-Effekts.
- Aufwertung und Diversifizierung des Dienstleistungsangebotes
- Bessere Verknüpfung zwischen öffentlichen Innen-/ Außenbereichen des Blocks d.h. attraktiver gestalten, Eingänge hervorheben und sichtbar machen (Beleuchtungskonzept)

Wohnen

- Entwicklungspotential innerstädtisches Wohnen stärken durch Entsiegelung, Neuordnung von Nebengebäuden und Begrünung
- Wohnnutzung vorwiegend im OG und Handel/Dienstleistung in der EG Zone
- Wohnungsleerstand entgegenwirken durch Verbesserung des Wohnumfeldes
- Gemengelage Andienung, Lager und Wohnen entschärfen durch Neuordnung und Zonierung
- Klare Trennung von privatem und öffentlichem Raum

2 Sanierungsziele

Bausubstanz

- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz
- Energetische Erneuerung der Bausubstanz
- Anpassung an heutige Wohnstandards
- Stärkung und Qualifizierung der vorhandenen Bautypologie in ihrer Struktur und im Fassadenbereich. Weitere Untersuchungen im Hinblick auf den historischen Wert dieser Nachkriegsbebauung und Herausarbeiten von Besonderheiten zur Schaffung einer neuen wiedererkennbaren Identität

Innenhofbereich

- Entkernung zur besseren Besonnung und Belichtung
- Wohnen im OG stärken durch Entsiegelung und Begrünung im Innenbereich
- Standortmängel wie z.B. untergenutzte/ nicht genutzte Lagergebäude beseitigen
- Begrünung intensivieren
- Nutzung der 1- bis 2 geschossigen, rückwärtigen Bebauung als begrünte Freifläche/ Dachbegrünung/ Terrasse/ Freisitz zur Wohnumfeldverbesserung

3 Kosten der Sanierung

Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)		
A		
Kostengruppen		EUR
1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme		
<i>Im Rahmen Stadtumbau abgedeckt</i>		
AS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung		
2. Ordnungsmaßnahmen		
2.4 Freilegung von Grundstücken (Rückbau)		100.000
AS2 Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen		100.000
3. Baumaßnahmen		
3.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude <i>(Kalkulationsgrundlage Inanspruchnahme ca. 30%, Förderhöchstsatz 50.000 €)</i>		200.000
AS3 Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen		200.000
4. Sonstige Maßnahmen/Vermögenswerte		
A Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)		300.000

E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)		
1. Zweckgebundene Einnahmen		
ES1 Summe der zweckgebundenen Einnahmen		0
ES2 Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte		0
3. Städtebauförderungsmittel		
3.1 Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde		
3.2 Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen		
ES3 Summe der Städtebauförderungsmittel		300.000
E Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)		300.000
Gegenüberstellung:		
A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)		300.000
E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)		300.000

Geltungsbereich der Sanierungssatzung liegt im bestehenden Stadtumbaugebiet
 → kein erhöhter Finanzierungsbedarf

4 Sanierungssatzung und Verfahrenswahl

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
(§ 142 BauGB) mit ortsüblicher Bekanntmachung
(§ 143 BauGB)

Frist für die Sanierung: vorläufig bis **31.12.2022**

§ 144 BauGB: genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und
Rechtsvorgänge

→ Wird die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder
unmöglich gemacht?

4 Sanierungssatzung und Verfahrenswahl

Vereinfachtes Verfahren unter Ausschluss 152-156a BauGB

- Keine Erhebung von Ausgleichbeträgen / Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung
- keine Kaufpreiskontrolle zur Dämpfung überhöhter / spekulativer Bodenpreise

Begründung: Schwerpunkt der Sanierung ist die Bestandsentwicklung bzw. erhaltende Erneuerung. Nur untergeordnete Ansätze für Ordnungsmaßnahmen, ausschließlich Ordnungsmaßnahmen ohne Grunderwerb. Erschließungsmaßnahmen in öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen nicht vorgesehen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Geschäftsstelle Heilbronn

Bahnhofstraße 7

74072 Heilbronn

Ihre Ansprechpartnerin Frau Dr. Christine Meyer

christine.meyer@steg.de

www.steg.de

