Gemeinde Lauterbach

„Ortskern III – Unterdorf West“

Vorbereitende Untersuchungen

Informationsveranstaltung am 17. Juli 2017

Gemeinde Lauterbach „Ortskern III – Unterdorf West“

Projektteam der STEG Stadtentwicklung GmbH

Projektleiterin Stadterneuerung
Jasmin Rapphold-Bierstedt

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Städtebauliche Betreuung
Christine Neuberger

Dipl.-Ing. Stadtplanung/
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

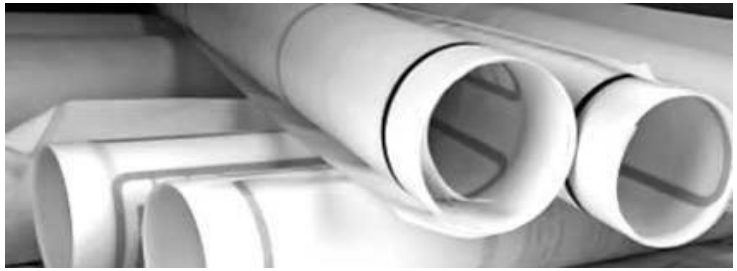
Gemeinde Lauterbach „Ortskern III – Unterdorf West“

Agenda – Worum geht es heute?

- die STEG Stadtentwicklung GmbH
- Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Ortskern III – Unterdorf West“
- Sanierungsdurchführung im Gebiet „Ortskern III – Unterdorf West“
- Ausblick

die STEG Stadtentwicklung GmbH

die STEG – 55 Jahre Erfahrung



430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit

5.000 ha erschlossenes Bauland

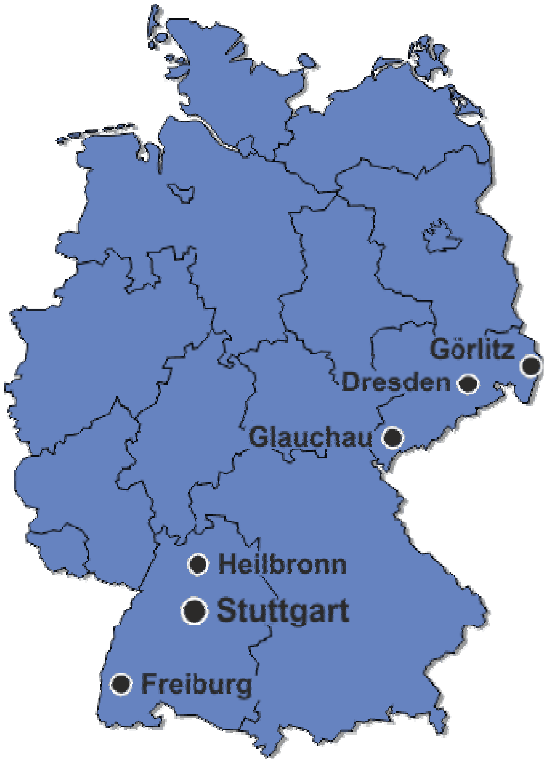
450 Kunden, Städte und Gemeinden

300 abgerechnete Verfahren

110 Mitarbeiter

6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart

1 Mrd. € Treuhandvermögen



Qualitätsmanagement
DIN EN ISO 9001:2008

Gemeinde Lauterbach „Ortskern III – Unterdorf West “

Verfahrensablauf

- **Bewilligungszeitraum für die Maßnahme „Ortskern III – Unterdorf West“**
  01.01.2017 – 30.04.2026

- **Bewilligter Förderrahmen** **1.000.000 Euro**
  - Land Baden-Württemberg anteilig 60% 600.000 Euro
  - Gemeinde Lauterbach anteilig 40% 400.000 Euro
  - *(Antragsstellung Förderrahmen 2.970.000 Euro)*

- **Akteure vor Ort**
  - Verwaltung und Gemeinderat der Gemeinde Lauterbach
  - Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene

Zeitschiene

		Maßnahme „Ortskern III“ (2017 bis 2026)
Phase I	Okt. 2016	**Antragstellung Sanierungsmaßnahme „Ortskern III – Unterdorf West“**
	04.04.2017	**Aufnahme Soziale Stadt Programm**
Phase II	Mai	**Vorbereitende Untersuchungen** •Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) •Veröffentlichung des Beschlusses zur Einleitung der VU
	Sommer	•Beteiligtenversammlung •Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung
	Herbst/Winter	•Gespräche mit den Beteiligten •Präsentation der Ergebnisse der VU
Phase III	Ende 2017	**Satzungsbeschluss** Sanierungsmaßnahme „Ortskern III“
	↓	**Sanierungsdurchführung**
Phase IV	2026	**Abschluss und Abrechnung der Sanierung**
		Aufhebung der Sanierungssatzung

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **§ 141 BauGB** **verpflichtet die Kommune zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes**

- **Ziel** **ist die Gewinnung von entsprechenden Beurteilungsgrundlagen für die anstehende Sanierungsmaßnahme**

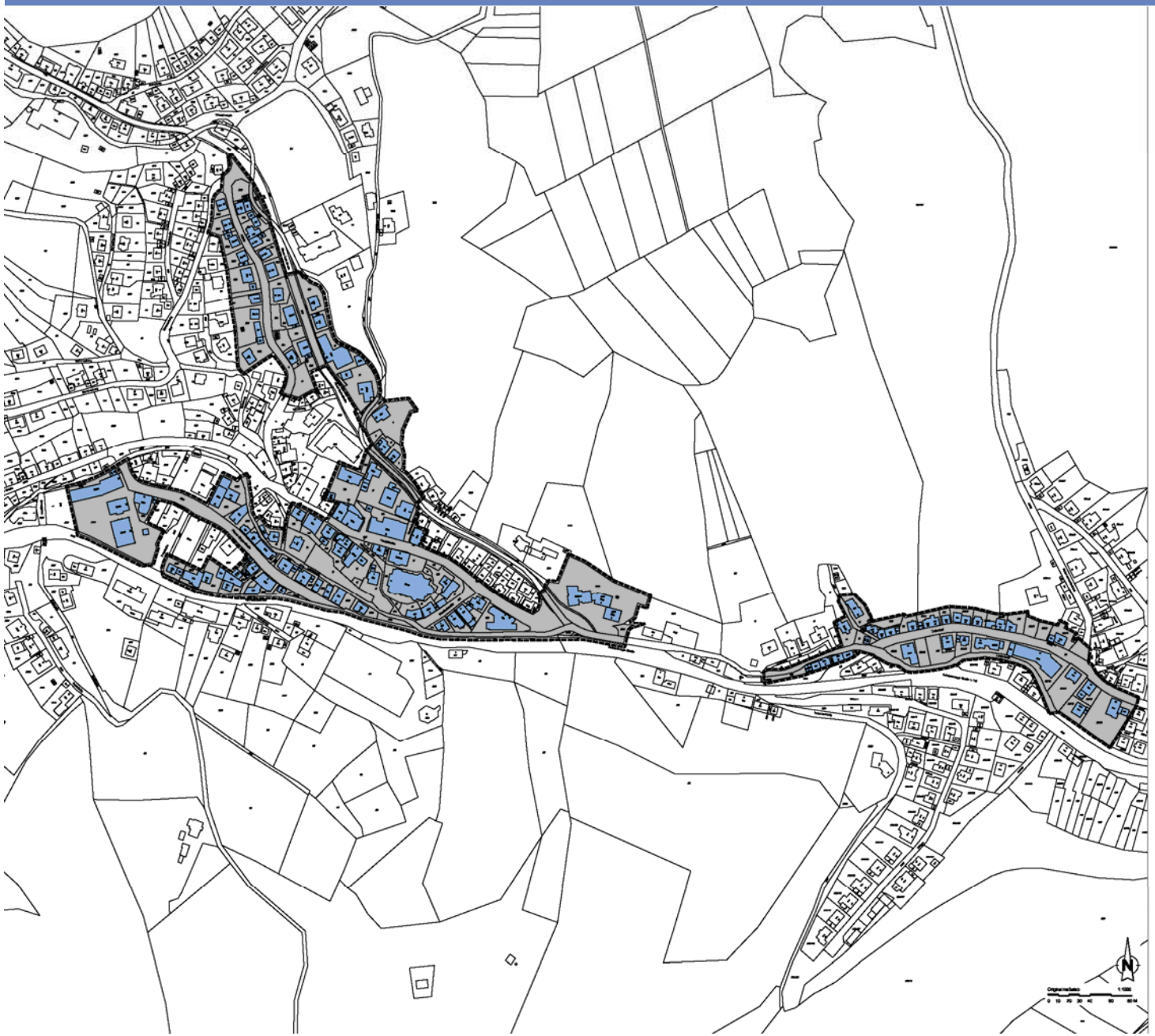
- **hinsichtlich**
  1. **der Notwendigkeit der Maßnahmen**
  2. **der sozialen, strukturellen & städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge**
  3. **der Ziele der Sanierung**
  4. **der Durchführbarkeit der Sanierung**

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen** (§ 141 BauGB)
  - Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
  - Befragung der Beteiligten (Fragebogen)
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten
  - Grundzüge zum Sozialplan
  - Städtebauliches Neuordnungskonzept / Maßnahmenkonzept
  - Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
  - Schriftlicher Ergebnisbericht mit Vorstellung im Gemeinderat

- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes** (§ 142 BauGB) **mit ortsüblicher Bekanntmachung** (§ 143 BauGB)
  - Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch



die STEG

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Ortskern III - Unterdorf West" ca. 7,10 ha

Gemeinde Lauterbach

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortskern III - Unterdorf West"

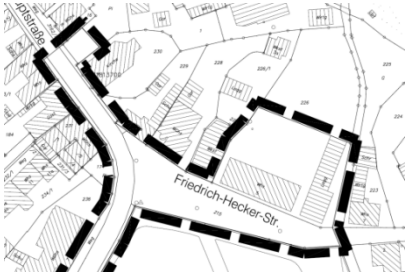
ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

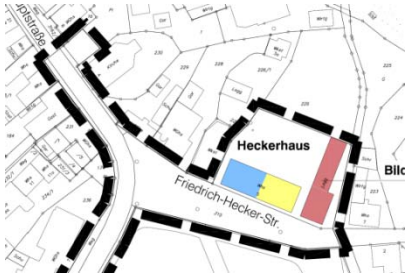
Projekt Nr.
18.04.2017/ ef

Vorbereitende Untersuchungen

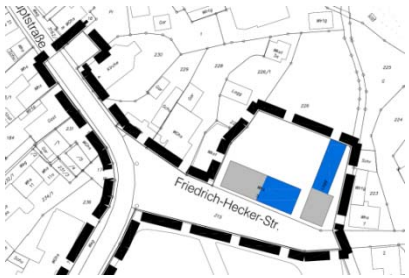
Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung



Abgrenzung

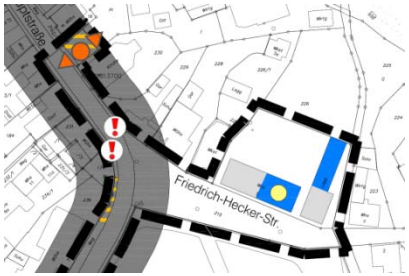


Nutzungsstruktur

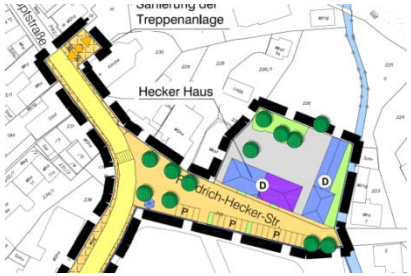


Bausubstanz

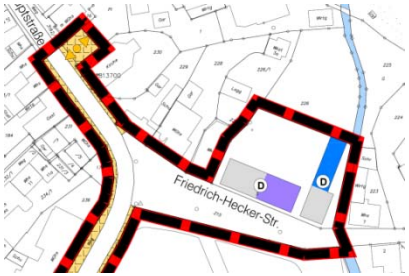
Ortsbild



Städtebauliche Missstände



Neuordnungskonzept Städtebauliche Ziele



Maßnahmenplan

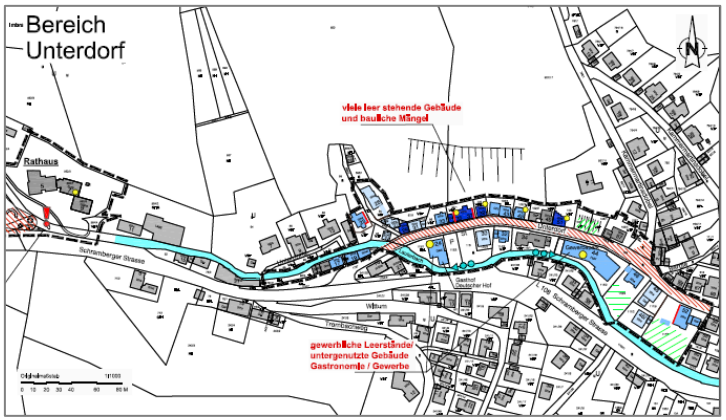
Abgrenzung Sanierungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen

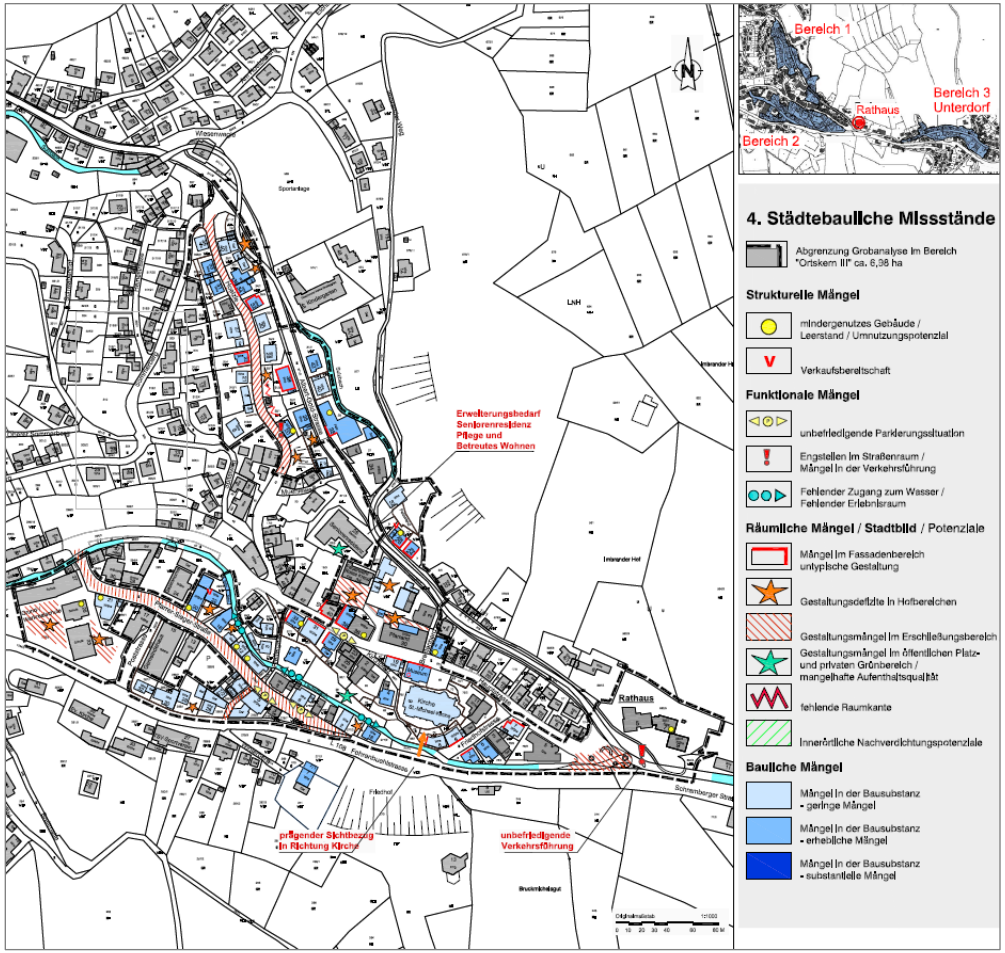
Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Analyse des Gebietes auf**
  - funktionale,
  - strukturelle,
  - räumliche und
  - bausubstanzielle Missstände

Ziel ist die Darstellung der städtebaulichen Missstände



Pläne Antragsstellung



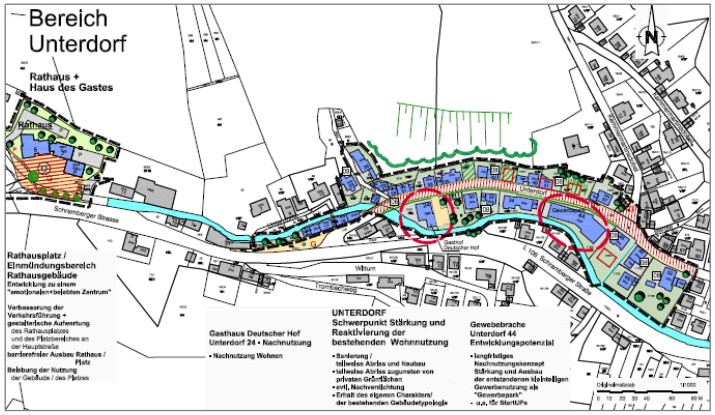
Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

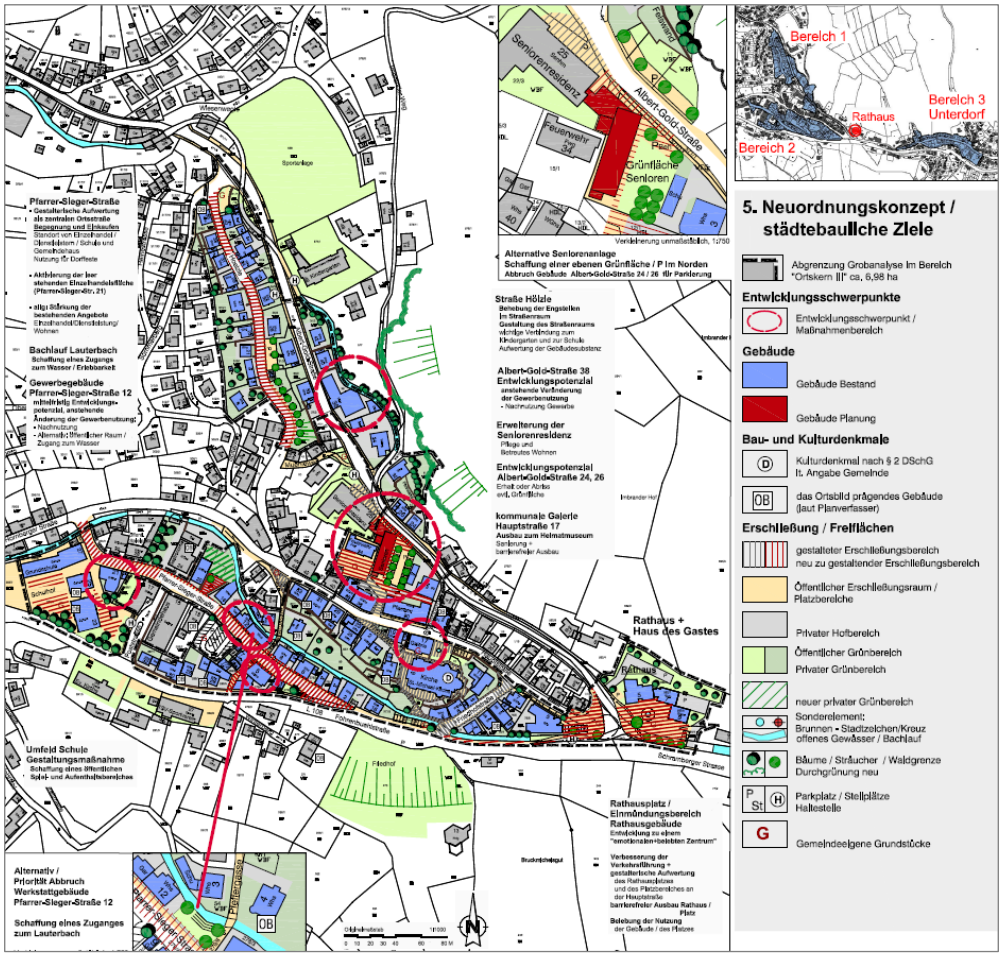
Neuordnungskonzept

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Räumliche Konzepte
- Gestaltung des öffentlichen Raums

Ziel ist die Entwicklung und Darstellung raumbezogener Aussagen zur Neuordnung



Pläne Antragsstellung



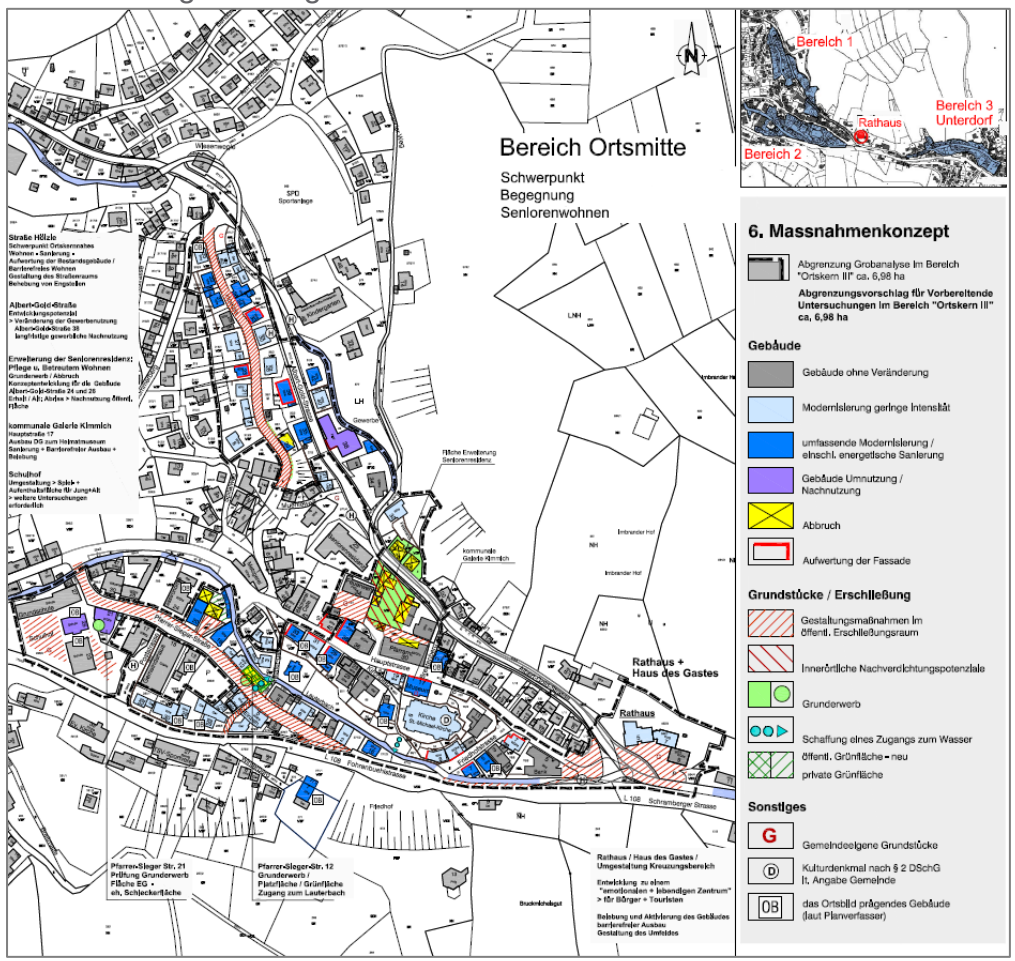
Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Maßnahmenkonzept**
  - Maßnahmenkatalog
  - Durchführungskonzept
  - Prioritätenfolge
  - Kosten- / Finanzierungsübersicht

Ziel ist die Darstellung handlungsbezogener Aussagen hinsichtlich der Neuordnung

Pläne Antragsstellung



Maßnahmenschwerpunkte - Kommunal

Gestaltung von öffentlichen Flächen und Plätzen

Maßnahmenschwerpunkte - Kommunal

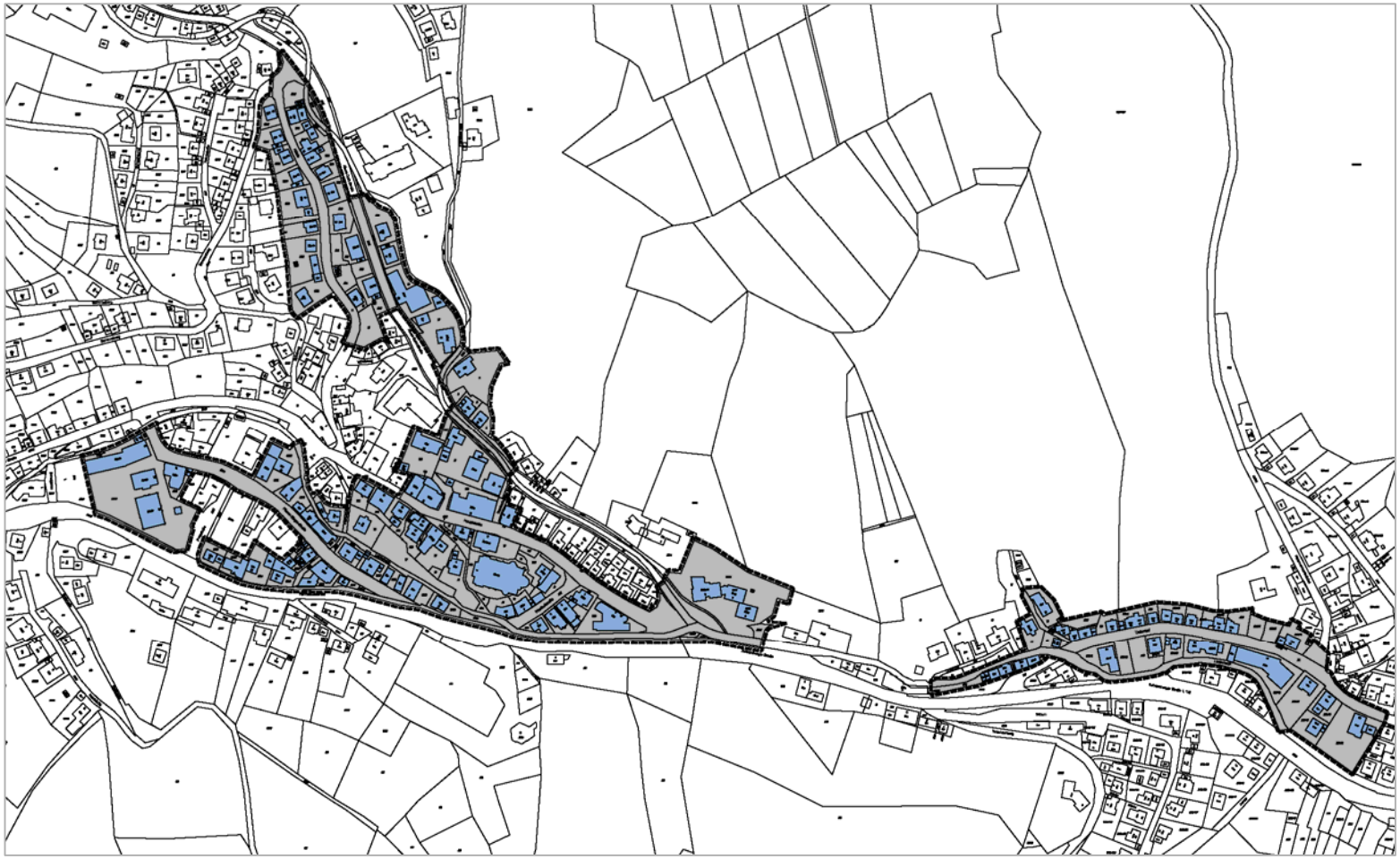
Infrastrukturangebote
Gestaltung von öffentlichen Flächen

Maßnahmen

Infrastrukturangebote (Einzelhandel / Gewerbe)

Vorbereitende Untersuchungen

Mitwirkung privater Eigentümer



Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Wesentlicher Erfolgsfaktor ist Ihre Mitwirkung als Beteiligte im Gebiet!**

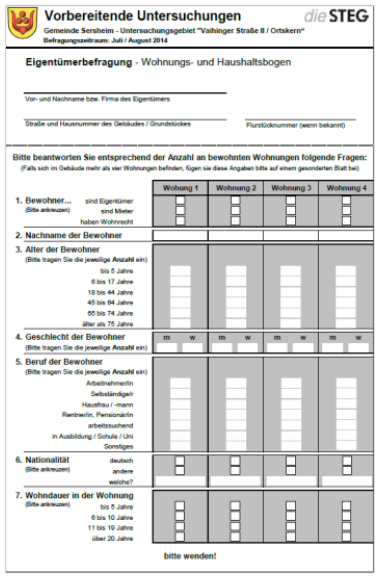
- **Wer wird als Beteiligter der Maßnahme befragt?**
  - Eigentümer, Mieter, Pächter (Gewerbetreibende) und sonstige Betroffene

- **Was wird durch die Befragung ermittelt?**
  - Persönliche und betriebliche Angaben
  - Angaben zu Grundstück, Gebäuden und Wohnungen
  - Angaben zu gewerblich genutzten Einheiten
  - Energetische Aspekte
  - Persönliche Erwartungen an die Sanierungsdurchführung

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Befragung der Beteiligten**
  - Schriftliche Befragung mittels standardisierter Fragebögen
  - Ggf. persönliche Gespräche mit Eigentümern von Schlüsselgrundstücken
  - Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur zum Zwecke der städtebaulichen Erneuerung erhoben


Vorbereitende Untersuchungen
die STEG
Gemeinde Sersheim - Untersuchungsgebiet "Vaihinger Straße II / Ortskern"
Befragungszeitraum: Juli / August 2014

Eigentümerbefragung - Wohnungs- und Haushaltsbogen

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

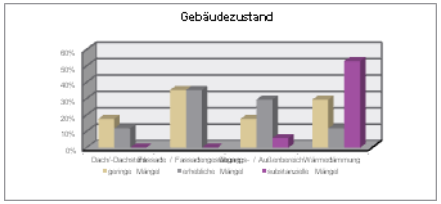
Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes

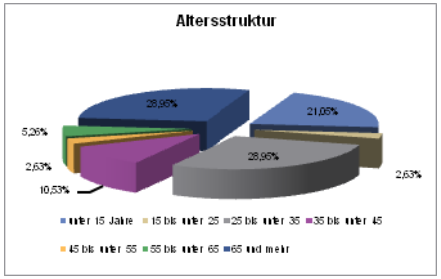
Flurstücknummer (wenn bekannt)

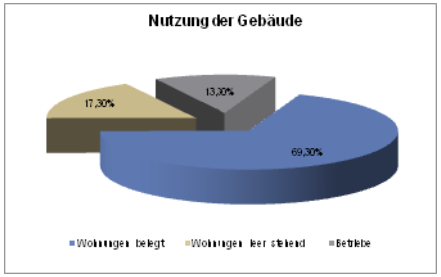
Bitte beantworten Sie entsprechend der Anzahl an bewohnten Wohnungen folgende Fragen:
(Falls sich im Gebäude mehr als vier Wohnungen befinden, fügen sie diese Angaben bitte auf einem gesonderten Blatt bei)

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4
1. Bewohner... (Bitte ankreuzen) sind Eigentümer und Mieter haben Wohnrecht				
2. Nachname der Bewohner				
3. Alter der Bewohner (Bitte tragen Sie die jeweilige Anzahl ein) bis 5 Jahre; 6 bis 17 Jahre; 18 bis 44 Jahre; 45 bis 64 Jahre; 65 bis 74 Jahre; älter als 75 Jahre				
4. Geschlecht der Bewohner (Bitte tragen Sie die jeweilige Anzahl ein)	m w	m w	m w	m w
5. Beruf der Bewohner (Bitte tragen Sie die jeweilige Anzahl ein) Arbeitnehmer/in; Selbständige/r; Hausfrau / -mann; Rentner/in, Pensionär/in; arbeitssuchend; in Ausbildung / Schule / Uni; Sonstiges				
6. Nationalität (Bitte ankreuzen) deutsch; andere; welche?				
7. Wohndauer in der Wohnung (Bitte ankreuzen) bis 5 Jahre; 6 bis 10 Jahre; 11 bis 19 Jahre; über 20 Jahre				

bitte wenden!







- **Ziel ist die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme, den (städte-)baulichen Defiziten, der demographischen und gesellschaftlichen sowie der ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet**

Durchführung der Maßnahme

Fördermöglichkeiten

- **Grundsätzliche Fördermöglichkeiten bestehen bei**
  - Umfassender Modernisierung und Instandsetzung
  - Rückbau untergeordneter Gebäudeteile, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen
  - Abbruchmaßnahmen
  - Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen

- **Fördermöglichkeiten sind vor Beginn der Maßnahmen mit der Gemeinde abzustimmen!**

Durchführung der Maßnahme

Fördermöglichkeiten

- **Wo bestehen ggf. Fördermöglichkeiten für Maßnahmen an privaten Gebäuden?**
  - Modernisierung und Instandsetzung
    - Verbesserung der Haustechnik
    - Verbesserung der Wohngrundrisse
    - Energetische Verbesserungen
    - Bautechnische Verbesserungen

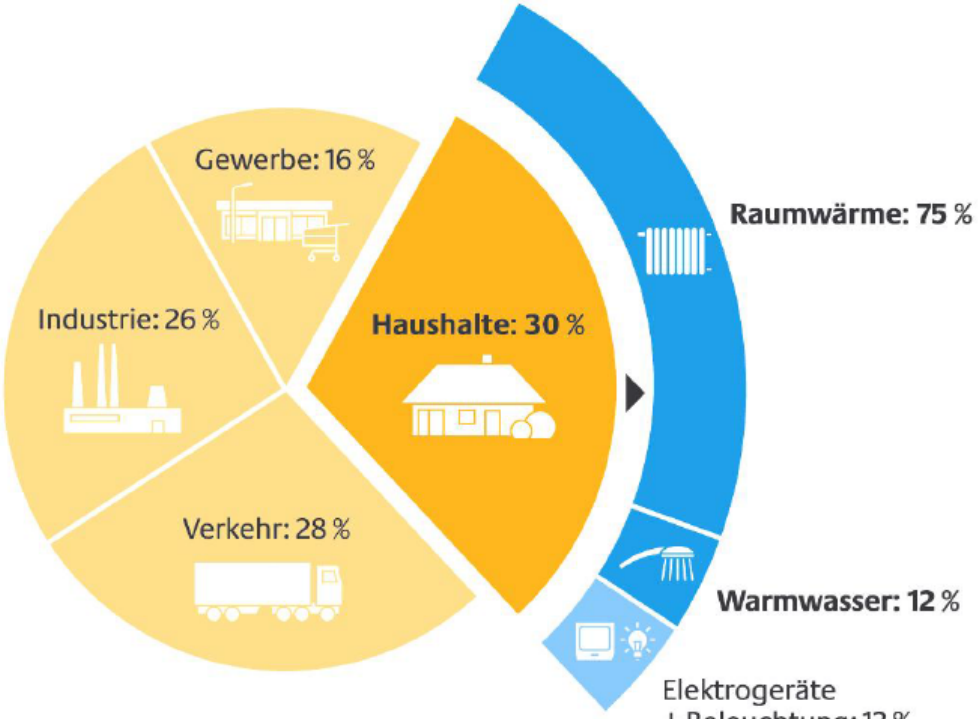
  - Rückbau untergeordneter Gebäudeteile, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen
  - Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden

Durchführung der Maßnahme

Energetische Sanierung

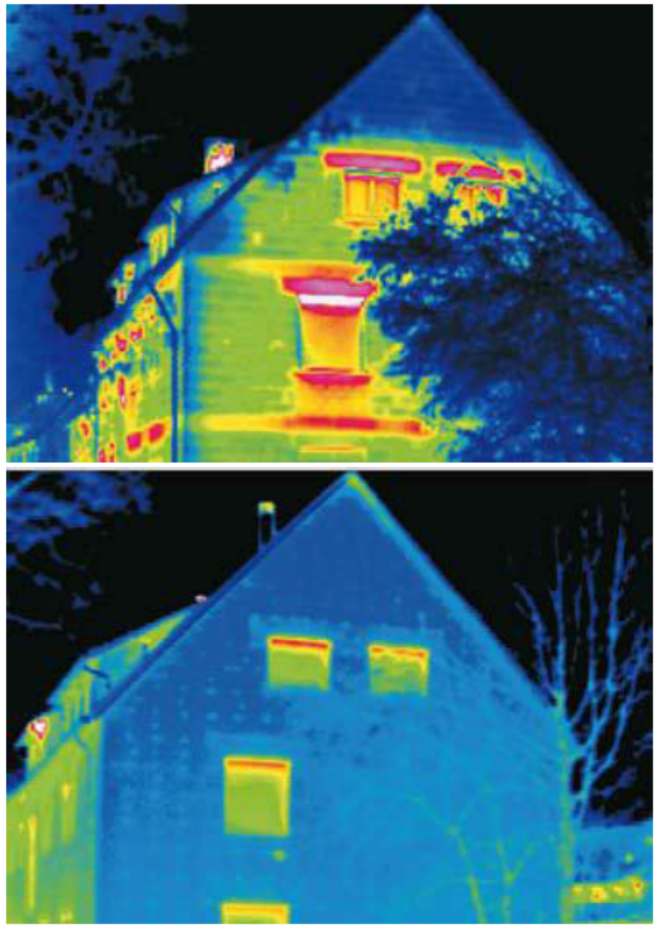
Wer verbraucht in Deutschland die meiste Energie*?

Energieverbrauch der Heizung oftmals unterschätzt



*Endenergie

Quelle: dena / Energiedaten BMWi



Durchführung der Maßnahme

Fördermöglichkeiten

- **Voraussetzungen für eine Förderung von privaten Maßnahmen**
  - Das Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
  - Die Zielsetzungen der Sanierung werden berücksichtigt
  - Die Maßnahme ist vorab mit der Gemeinde abgestimmt
  - Alle wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
  - **Vor Beginn** der Maßnahmen ist eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen

Beispiele - Private Erneuerungsmaßnahmen

Wohnen / Einzelhandel

Beispiele - Private Erneuerungsmaßnahmen

Einzelhandel / Wohnen

Stärkung / Aufwertung des Ortsbildes

Wohn-/Geschäftshaus

Fensteraufteilung
Gestaltung von Gewerbe-/Ladenflächen

Vorher

Nachher

Beispiele - Private Erneuerungsmaßnahmen

Stärkung des Ortsbildes /
Erhalt der ortsbildprägenden Elemente

Bürger- und Jugendhaus
Fachwerk

Wohnhaus
Schindel / Holzverkleidung + Fensterläden

Beispiele - Private Erneuerungsmaßnahmen

Einzelhandel / Wohnen

Wohn-/Geschäftshaus

Beschriftung

Beispiele - Private Erneuerungsmaßnahmen

Wohnen / Gastronomie
Ortbildprägende Elemente

Wohn-/Geschäftshaus
Fachwerk / Fensterläden
Aktivierung der Nutzung

Beispiele - Private Erneuerungsmaßnahmen

Wohnen

Schaffung von zeitgemäßen Wohnverhältnissen

Beispiele - öffentliche Erneuerungsmaßnahmen

Barrierefreiheit / Erscheinungsbild öffentlicher Raum

Vorher

Nachher

Beispiele - Gestaltung von öffentlichen Flächen / Plätze

Negativbeispiele - Gestaltung

Positivbeispiele - Gestaltung Fenster, Klappläden

Negativ- / Positivbeispiele - Türen/Tore/Zugangsbereiche

Negativ- / Positivbeispiel - Fassadengestaltung

Alle profitieren, weil…

… die Gemeinde für alle attraktiver werden kann und eine Verbesserung der Infrastruktur leichter angehen kann.

… die Eigentümer im Sanierungsgebiet finanzielle Hilfe bei der Sanierung bekommen können und zeitgemäße Wohnverhältnisse erhalten.

… die lokale Wirtschaft gestärkt wird, da die örtlichen Betriebe Aufträge erhalten.

… positive Impulse für die Stärkung des Einzelhandels gegeben werden können.

… die Umwelt durch Innenentwicklung und Energieeinsparung geschont wird.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Kartäuserstr. 51a
79102 Freiburg

Ihre Ansprechpartner:

Jasmin Rapphold-Bierstedt

jasmin.rapphold-bierstedt@steg.de
Tel. 0761/2928137-12
Fax 07131/9640-40

Christine Neuberger

Freie Projektpartnerin
mail@cneuberger.de
Tel. 0711/64 58-417
Fax 0711/64 58-418

www.steg.de