



Waldachtal.

DAS GESUNDHEITSTAL IM SCHWARZWALD

Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte Lützenhardt“

Informationsveranstaltung
07. Dezember 2022



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Agenda

- > Kurze Vorstellung der STEG und des Bearbeitungsteams
- > Allgemeine Ziele und Ablauf einer Sanierungsmaßnahme
- > Rückblick ISEK und Antragstellung
- > Vorbereitende Untersuchungen
- > Ausblick Sanierungsdurchführung
- > Beispiele für Erneuerungen
- > Weiteres Vorgehen

Vorstellung

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

58
Jahre
Erfahrung

GESELLSCHAFTER
LBS
Landesbausparkasse Südwest
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau

Betriebswirte
Verwaltungswirte
116
Mitarbeiter

Bauingenieure
Wirtschaftsingenieure

Architekten
Raumplaner
Vermessungs-
techniker
Landschaftsplaner
Bautechniker

5
Standorte

450
Kunden

Stadtplaner
Vermessungsingenieure
Ökonomen
IT-Spezialisten
Kaufleute
Geographen
Immobilienfachkräfte
Soziologen

Unsere **Kompetenzen**

Stadtplanung und -entwicklung



Projektentwicklung



Stadterneuerung



Immobilienbewertung



Baulandschaffung



STEG Akademie



Ihr Team



Thomas Wirth

Projektleiter

Abteilung Stadterneuerung

Telefon 0761 2928137-13

thomas.wirth@steg.de



Stephanie
Witulski

Stadtplanerin

Abteilung Stadtplanung

Telefon 0761 2928137-19

Stephanie.witulski@steg.de

Allgemeine Ziele und Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

Warum ein Sanierungsgebiet?

Ziele

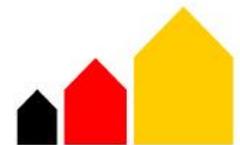
- > Revitalisierung der Innenstädte und Ortskerne, Stärkung der kommunalen Identität
- > Sicherung und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- > Aufbereitung von Brachflächen
- > Stabilisierung von Gewerbe
- > Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- > Nachhaltiger Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen

Eigenschaften

- > Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- > Intensive Mitwirkung der Beteiligten
- > Langfristige finanzielle Abwicklung

Instrumente

- > Geltende Rechtsvorschriften nach BauGB
- > Fördermittel als Anreiz



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Grundsätzliche Förderschwerpunkte 2023

- > **Schaffung von Wohnraum** durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und Leerständen,
- > **Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren** durch Sicherstellung der Nahversorgung und daseinsvorsorge und Aufwertung des öffentlichen Raums,
- > **Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel** durch Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Verbesserung des Stadtklimas und der grünen und blauen Infrastruktur. Im Fokus: Unterstützung des Holzbaus
- > Neustrukturierung und **Umnutzung** leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen (Brachen, Konversion ehem. militärischer Einrichtungen usw.) zum Wohnungs- und Gewerbebau,
- > Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration durch **Aufwertung des Wohnungsbestands und des Wohnumfelds**,
- > Anpassung vorhandener Strukturen an den **demographischen Wandel** (insbes. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in Wohnungen),
- > Neustrukturierung von **Brachflächen** zur neuen Nutzung zum Wohnungsbau, zu Gewerbe oder zu hochwertigen Dienstleistungen,
- > Erhalt und Stärkung **kommunaler Identität** insbes. auch durch Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz und Ortsbild prägender Gebäude.

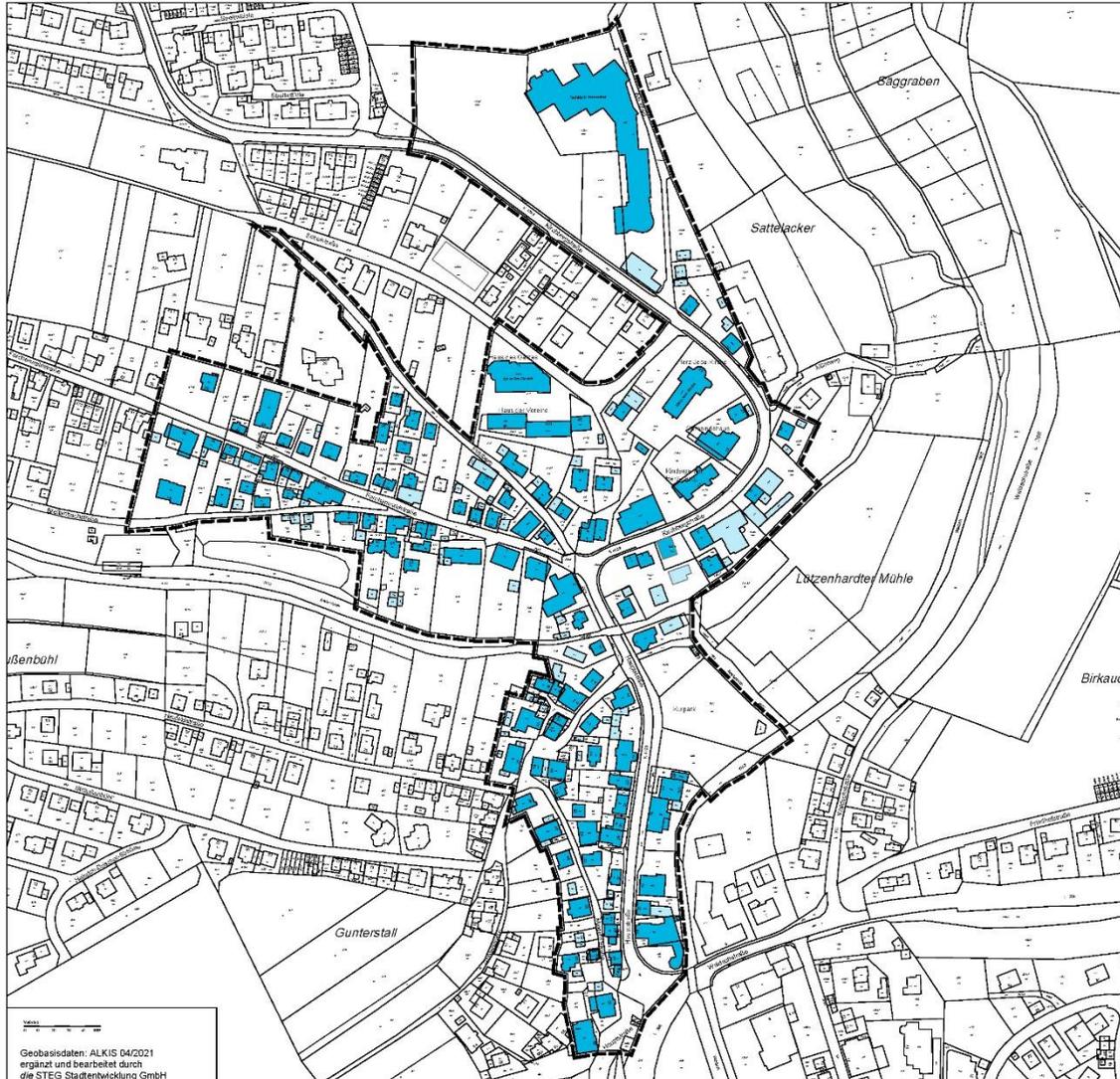
Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

Phase 1	ISEK (Grobanalyse + Antragstellung)	Bis 02.11.2021
	Programmaufnahme und Mittelbewilligung	Frühjahr 2022
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB) Einleitungsbeschluss	2023
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung (TÖB), Eigentümergefragung, Gespräche mit Beteiligten	
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet, (Satzungsbeschluss Gemeinderat)	
Phase 3	Sanierungsdurchführung (8-10 Jahre)	ab 2023
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	voraus. 2031



Rückblick ISEK und Antragstellung

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Abgrenzungsplan

 Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte Lützenhardt", ca. 11,0 ha

Ca. 11,0 ha

Gemeinde
Waldachtal

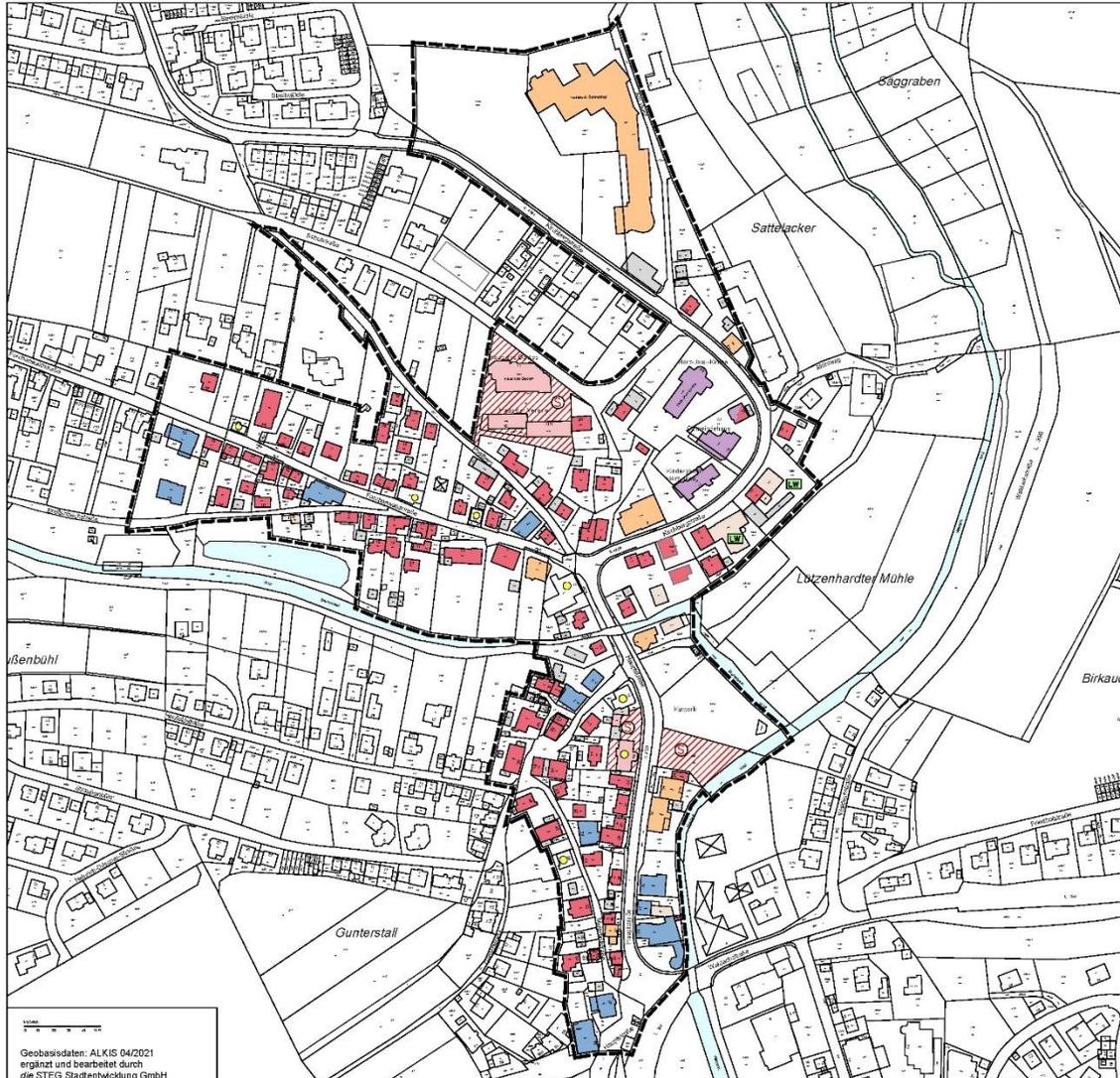
Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept
"Ortsmitte Lützenhardt"



Städtebauliche Analyse

- > Baustruktur/ Ortstypische Besonderheiten Merkmale
- > Grün-/Freiraum Hofflächen
- > Straßenraum (öffentl. / private Erschließung)
- > Fließender/ ruhender Verkehr
- > Nutzungen (kommunal, öffentl. Dienstleistungen, Handel, Handwerk, Nebengebäude, Leerstand)
- > Bausubstanz (äußerlich erkennbares Erscheinungsbild)
 - > Ohne Mängel
 - > Geringe Mängel
 - > Erhebliche Mängel
 - > Substanzielle Mängel

Städtebauliche Analyse / Erdgeschossnutzungen



Erdgeschossnutzungen

-  Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte Lützenhardt", ca. 11,0 ha
-  Wohnen (einschließlich Nebenräume)
-  Öffentliche Einrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Gastronomie/ Pension/ Beherbergungsgewerbe
-  Handel
-  Dienstleistung
-  Leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht
-  Nebennutzung
-  Garagen/ Tiefgaragen/ Carport/ Unterstand für Fahrräder
-  Landwirtschaftliche Nutzung
-  Gebäude und Grundstücke die sich im Eigentum der Gemeinde Waldachtal befinden
-  zum Stand der Ortsbesichtigung bereits abgebrochene Gebäude (Stand 08/2021)

Gemeinde Waldachtal

Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept
"Ortsmitte Lützenhardt"



Städtebauliche Analyse

1. Funktionale Missstände
2. Strukturelle Missstände
3. Räumliche Missstände
4. Bauliche Missstände

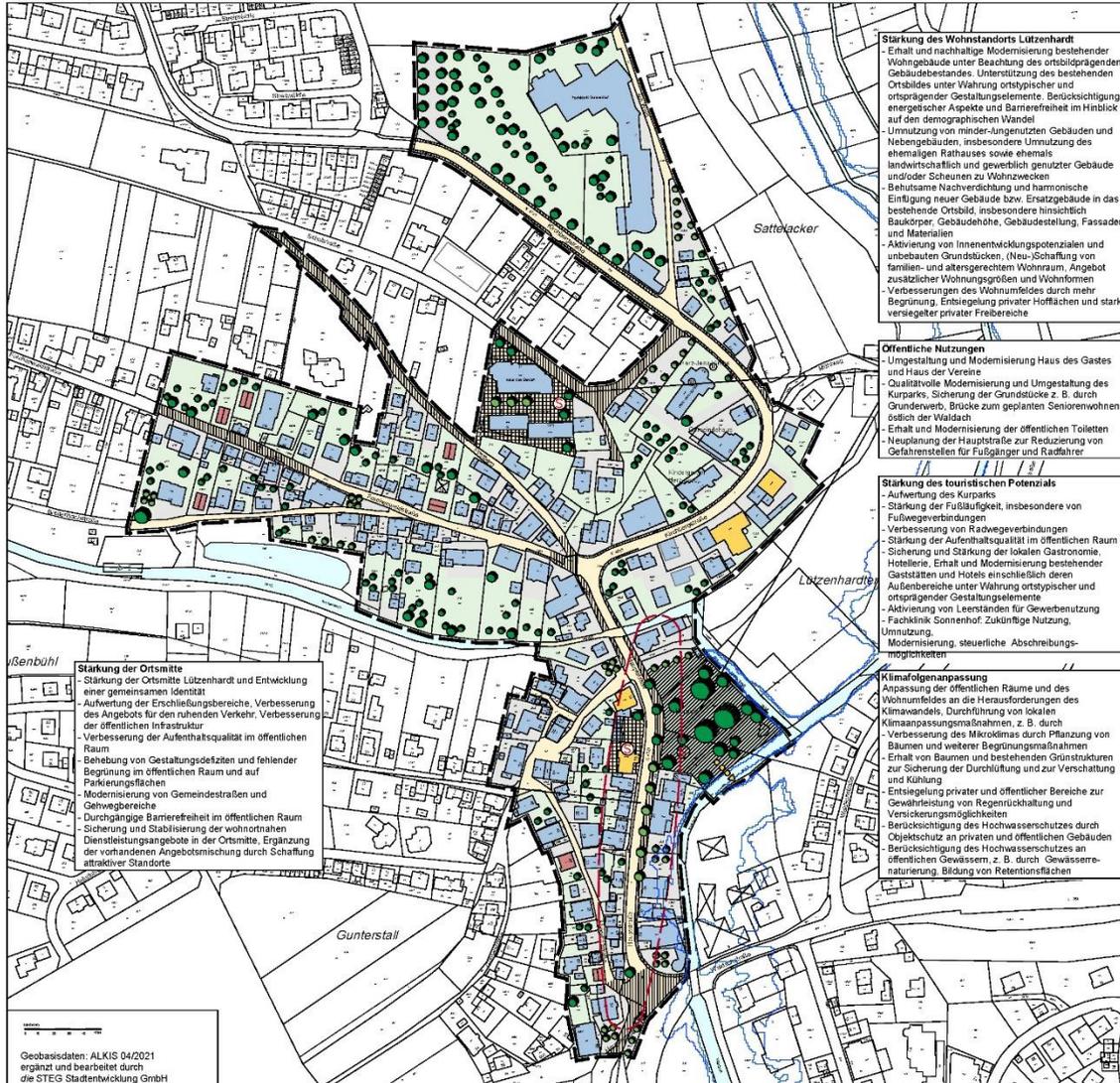


Ziele und Handlungsschwerpunkte ISEK

1. Stärkung des Wohnstandorts Lützenhardt
2. Öffentliche Nutzungen
3. Stärkung des touristischen Potenzials
4. Stärkung der Ortsmitte
5. Klimafolgeanpassungen



Zielkonzept



Neuordnungskonzept / Städtebauliche Ziele

- Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte Lützenhardt", ca. 10,6 ha
- Gebäude**
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude Umnutzung
 - Gebäude Planung
 - Kulturdenkmal nach § 2 bzw. 28 DStGH
- Erschließung/ Freiflächen**
 - Erschließungsbereich
 - Neugestaltung des Straßenraums / der Gehwegbereiche (Innenanstrich, Parkierung, Schotter, Bekantung, Begrünung)
 - Besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität
 - neue Fußwegeverbindungen
 - Aufwertung von Freiflächen, Uferbereiche / Sicherung innerörtliche Grünbereiche
 - Grünbereich Baumbestand / Baumpflanzung
 - Privater Freiraum Erschließungsbereich, Hofbereich
 - Aufwertung privater Freiraum Erschließungsbereich, Hofbereich
- Sonstiges**
 - Konturlinie HQ₁₀₀ + HQ₁₀₀₀ / Überflutungsfläche HQ₁₀₀ nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2020, vor Renaturierungsmaßnahme der Waldach)

Gemeinde Waldachtal

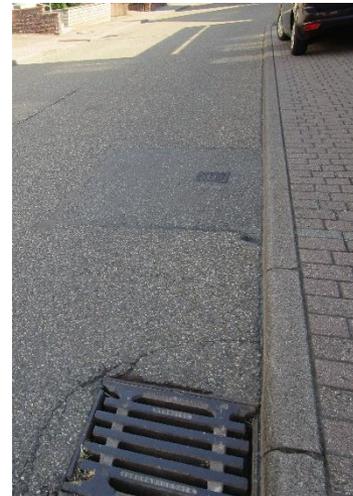
Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte Lützenhardt"

Geobasisdaten: ALKIS 04/2021 ergänzt und bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH

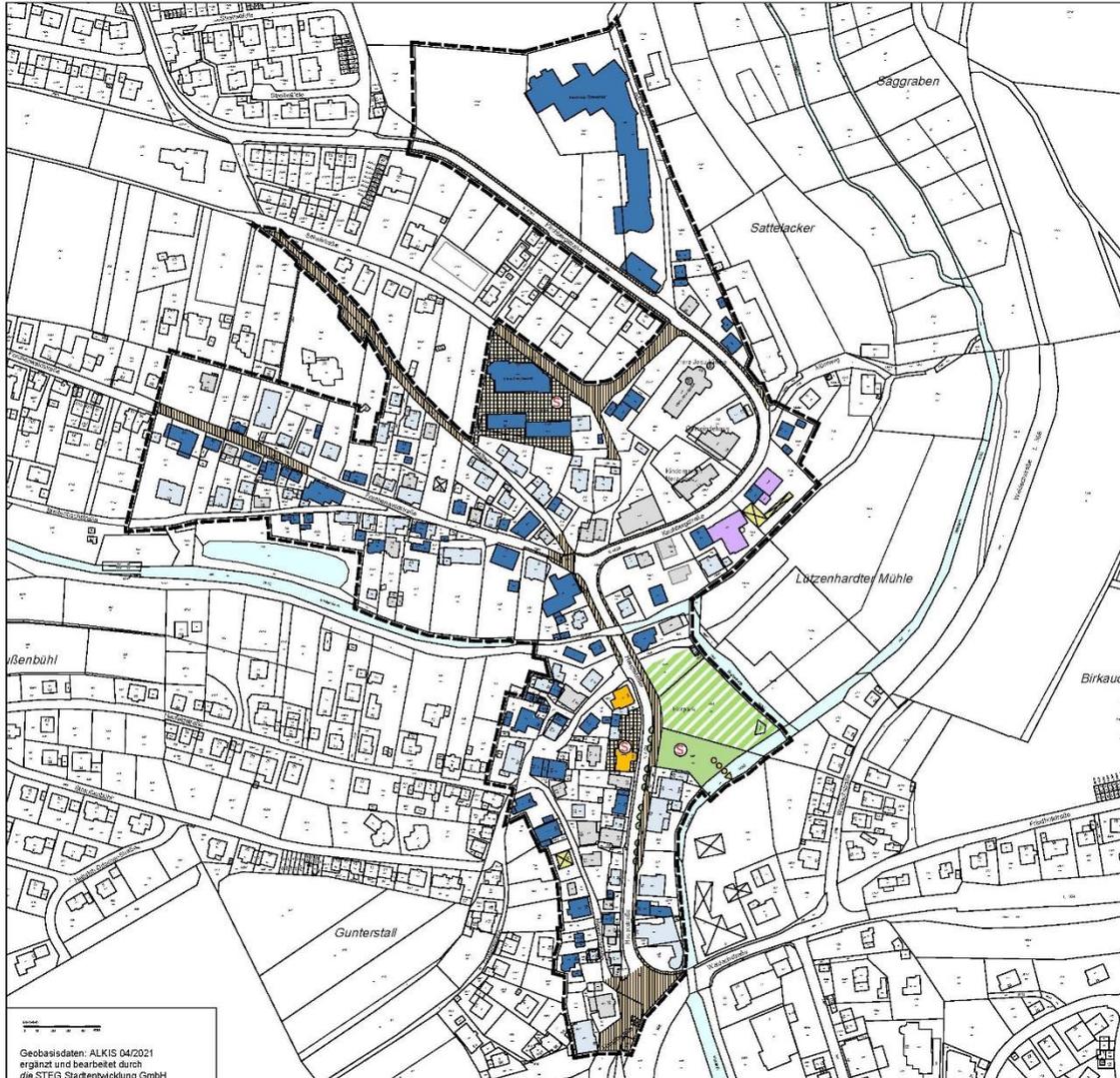


Maßnahmen

1. Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen
2. Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
3. Vorbereitende Maßnahmen



Maßnahmenkonzept



Maßnahmenkonzept

Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte Lützenhardt", ca. 11,0 ha

Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität
- Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität
- Gebäude Umnutzung
- Abbruch
- Gebäude Erhalt prüfen
- Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw § 28 DSchG

Grundstück/ Erschließung

- Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- Besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität
- Gemeindeeigene Fläche / Gebäude
- Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum
- Grunderwerb
- Neue Fußwegeverbindung

Gemeinde Waldachtal

Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept
"Ortsmitte Lützenhardt"



Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Erforderliche Kosten zur Realisierung der definierten Ziele auf der Basis des Neuordnungskonzeptes

Kosten- und Finanzierungsübersicht			
A	Kosten		
I.	Vorbereitende Untersuchungen	€	8.000
II.	Weitere Vorbereitungen (Planungen; Gutachten)	€	77.000
III	Ordnungsmaßnahmen		
	Grunderwerb, Neuordnung	€	250.000
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
	darunter:	€	2.000.000
	a) Abbruchkosten und Restwert	350 T€	
	b) Erschließung 11.000m ² × 150,- €/m ²	1.650 T€	
IV.	Baumaßnahmen		
	Modernisierung und Instandsetzung, privat	€	600.000
	20 Gebäude * × 30.000	600 T€	
V.	Sonstiges	€	-
VI.	Vergütung / Honorar	€	180.000
	Ausgaben gesamt, Summe I - VI	€	3.115.000
B	Einnahmen		
	Reprivatisierung, Ausgleichsbeträge	€	-150.000
C	Zuwendungsfähige Gesamtkosten	€	2.965.000
	Anerkannter Förderrahmen		1.333.333

* Annahme: Realisierungsgrad von 40 % bei 30 % Bezuschussung

Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen

sind erforderlich, um **Entscheidungsgrundlagen** für

- > die **Notwendigkeit**,
 - > die **Art**
 - > und **Durchführbarkeit**
- der Sanierung zu erhalten.

Sie schaffen somit die **Voraussetzungen** für die **förmliche Festlegung** des Sanierungsgebietes. Dabei sind

- > die **sozialen, strukturellen** und **städtebaulichen** Verhältnisse
- > sowie die anzustrebenden **Sanierungsziele** zu untersuchen

Grundlage § 141 BauGB

Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

Vertiefte städtebauliche Analyse des Untersuchungsgebietes

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- > die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten
- > die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- > die Zugänglichkeit von Grundstücken
- > die Auswirkungen von Emissionen (Lärm, Staub usw.)

Funktionsfähigkeit des Gebiets

- > der ruhende und fließende Verkehr
- > die wirtschaftliche Versorgungsfunktion des Gebiets
- > die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets

Soziale Verhältnisse im Untersuchungsgebiet

- > Sozialstruktur der Bewohner und Einwohner
- > Erwerbsstruktur
- > Soziale Bindungen und Verflechtungen

Mitwirkung der Beteiligten - Eigentümerbefragung

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der Bürgerinnen und Bürger im Bereich des Untersuchungsgebiets!



Eigentümer- und Bewohnerbefragung

WER wird befragt?

- > Eigentümer
- > Bewohner
- > Gewerbetreibende
- > Behörden, Träger öffentlicher Belange

WIE wird befragt?

- > Fragebogen per Post bzw. per Online-Befragung
- > Ggf. persönliche Gespräche
- > vertraulicher Umgang mit Daten

Eigentümer- und Bewohnerbefragung

WAS wird gefragt?

- > Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Alter des Gebäudes
- > Angaben zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
- > Mitwirkungsbereitschaft und Absichten für die Zukunft
- > Persönliche Erwartungen / Anregungen
- > Sozialdaten

ZIEL der Befragung

- > Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- > Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet
- > Abbildung der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Schriftliche Eigentümerbefragung

Gebäude- und Grundstücksbogen

- > u. a. Nutzung, baulicher Zustand, Bewertung Wohnumfeld, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung

Haushalts- und Wohnungsbogen

- > Sozialdaten, Größe u. Aufteilung der Wohnungen, Wohndauer, Bewertung des Wohnungszustandes

Betriebsbogen

- > Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung

Vorbereitende Untersuchungen die STEG

- Gebäude- und Grundstücksbogen -

Sollten Sie mehrere Grundstücke im Untersuchungsgebiet besitzen, fordern Sie bitte weitere Erhebungsbögen für diese Grundstücke bei der STEG Standortentwicklung GmbH, Herrn Thomas Wirth, E-Mail: thomas.wirth@steg.de, an.

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers _____

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes _____ Datum _____

Wer ist Eigentümer des Grundstücks?

Privatperson/-en, Erbengemeinschaft Öffentlich / kommunal

Juristische Person Unbekannt

Wie alt ist das Hauptgebäude?

Baujahr (ca.) - falls nicht bekannt, bitte schätzen _____

Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme; Art der Umbaumaßnahme _____

Wie viele Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück?

z.B. Garagen, Schuppen _____

Wie wird dieses Gebäude genutzt?

Wohngebäude Betriebs- / Geschäftsgebäude

Wohn- und Geschäftsgebäude Nebengebäude (Scheune, Garage)

Wohngeb. mit angebautelem Nebengebäude Sonstiges _____

Gebäudenutzung gesamt

Anzahl Wohnungen	Person 4	Person 5	Person 6
davon leerstehend	männlich	männlich	männlich
	weiblich	weiblich	weiblich
Anzahl Betriebsstätten			
davon leerstehend			

Gebäudenutzung im Erdgeschoss (Mehrfachnennungen sind möglich)

Wohnnutzung Gewerbliche Nutzung Nebennutzung (z.B. Garage, Abstellraum)

Wie viele Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?

Anzahl (inkl. Stellplätze in Garagen) _____

bitte wenden!

Wie groß ist die Gesamtfläche der Wohnung? (mit Küche, Bad, Flur, Abstellräume) _____ m²

Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (incl. Küche, ohne Bad, Flur, Abstellräume) _____ Anzahl

bitte wenden!

Ober- oder Dachgeschoss Gesamtes Gebäude

Wie groß ist die Betriebsfläche? _____ m²

Wie viele Beschäftigte arbeiten in Ihrem Betrieb / Geschäft? (einschließlich Inhaber)

Vollzeit (Anzahl) _____

Teilzeit (Anzahl) _____

bitte wenden!

Zeitplan

23.08.2022	✓	Einleitungsbeschluss des Gemeinderats zum Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen
02.09.2022	✓	Öffentliche Bekanntmachung
07.12.2022		Informationsveranstaltung
Dezember 2022 - Januar 2023		Beteiligtenbefragung
Dezember 2022 - Januar 2023		Befragung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Bis April 2023		Auswertung der Befragung Überprüfung der Missstände Ziele und Maßnahmen der Sanierung Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
ca. 2. Quartal 2023		Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Ausblick Sanierungsdurchführung

Zuwendungsbescheid

Zuwendung zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP)

bewilligter Förderrahmen:	1.166.667 €
Bundes- und Landesanteil (60%):	700.000 €
Eigenanteil Gemeinde (40%):	466.667 €
Bewilligungszeitraum:	01.01.2022 – 30.04.2031 (9 Jahre)

Was kann gefördert werden?

Private Maßnahmen

Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

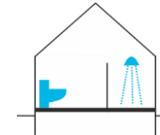
- > Sanitäre Einrichtungen
- > Heizungsinstallation
- > Isolierglasfenster
- > Wärmedämmung
- > Neue Türen und Schlösser
- > Energie- und Wasserversorgung
- > Belichtung und Belüftung
- > Grundrissverbesserung
- > Wohnungsabschlüsse



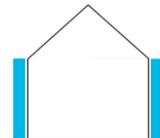
Maßnahmen, die vor Vertragsabschluss begonnen wurden, können nicht mehr berücksichtigt werden.



Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



Verbesserung der Sanitärbereiche



Erneuerung des Außenputzes und Daches



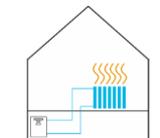
Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)



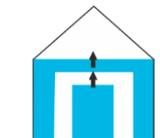
Austausch von alten Fenstern und Türen



Nutzung von Solarthermie



Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Warmwasserbereitung



Veränderung der Raumnutzung und -größe



Innenausbau durch Erneuerung von Boden-, Wand- und Deckenbelägen



Altersgerechter Umbau, Reduzierung von Barrieren

Was kann gefördert werden?

Ordnungsmaßnahmen

- > Abbruch- und Abbruchfolgekosten
- > Umsetzung von Bewohnern oder Betrieben sofern erforderlich



Hinweis: In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!

Es ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Der Neubau muss den Zielen der Sanierung entsprechen!

Was kann gefördert werden?

Öffentliche Maßnahmen

Weitere Vorbereitung

- > Vertiefung der städtebaulichen Planung
- > Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

Verbesserung / Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds

- > Gestaltung des öffentlichen Raumes
- > Freilegung von Grundstücken
- > Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen

Baumaßnahmen

- > Erneuerung von Gebäuden
- > Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen

Verwirklichung des Sozialplans

Nicht förderfähige Maßnahmen

- > Reine Schönheitsreparaturen
- > Unterlassene Instandsetzungen
- > Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z. B. Hof- und Gartengestaltung)
- > Neubaumaßnahmen

Wichtige Hinweise

- > Die Fördersätze für private Modernisierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet können erst nach dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat beschlossen werden.
- > Eine Förderung ist nur bei entsprechend vorhandener Mittelausstattung möglich.
- > Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht!

§§ 136-188 BauGB - 2. Kapitel Besonderes Städtebaurecht

- > Förmliche Festlegung eines räumlich abgegrenzten Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)
- > Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg
- > Rechtsvorschriften des besonderen Städtebaurechts § 136 bis § 164 BauGB
 - > Umfassendes/Vereinfachtes Verfahren,
 - > Genehmigungspflichten,
 - > Vorkaufsrecht der Gemeinde,
 - > Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
 - > Ausgleichsbetrag,...
- > Sanierungsvermerk im Grundbuch

Beispiele für Erneuerungen



Vorher



Nachher



Vorher



Nachher



Vorher

Nachher





Vorher



Nachher

Neu-/Umgestaltung öffentlicher Raum





Vorher



Nachher

Weiteres Vorgehen

Wie gehe ich vor?

Nehmen Sie an der Befragung teil!

- > Jede Rückmeldung hilft uns, die Sanierungsdurchführung besser planen zu können!
- > Auch wenn Sie (noch) nicht sanieren möchten!

Planung

- > Bei umfassenden Planungen: Besprechen Sie Ihr Vorhaben mit einem Architekturbüro.
- > Dort können Sie auch eine Kostenschätzung erhalten.

Haben Sie Fragen?



Ihr Team



Thomas Wirth

Projektleiter

Abteilung Stadterneuerung

Telefon 0761 2928137-13

thomas.wirth@steg.de



Stephanie
Witulski

Stadtplanerin

Abteilung Stadtplanung

Telefon 0761 2928137-19

Stephanie.witulski@steg.de

Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Kartäuserstraße 51a – 79102 Freiburg im Breisgau
0761 – 2928137-0
steg-freiburg@steg.de
steg.de