

tbb_



KE - ein Unternehmen der

LB \equiv **BW** Immobilien

Städtebauliche Erneuerung “Untere Altstadt II“

Vorbereitende Untersuchungen – Satzung – Förderrichtlinien

Sitzung des Verwaltungsausschuss am 20.07.2023

Agenda

EXKURS: Was bedeutet städtebauliche Sanierung?

- 01** Untersuchungsgebiet
- 02** Bestandsaufnahme und -analyse
- 03** Beteiligung Betroffene
- 04** Ziele der Sanierung
- 05** Kosten- und Finanzierungsübersicht
- 06** Verfahrenswahl

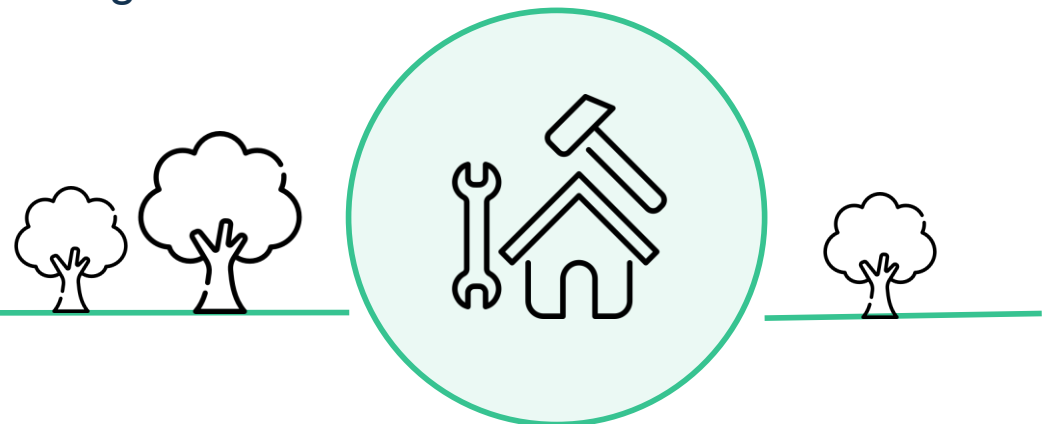
EXKURS

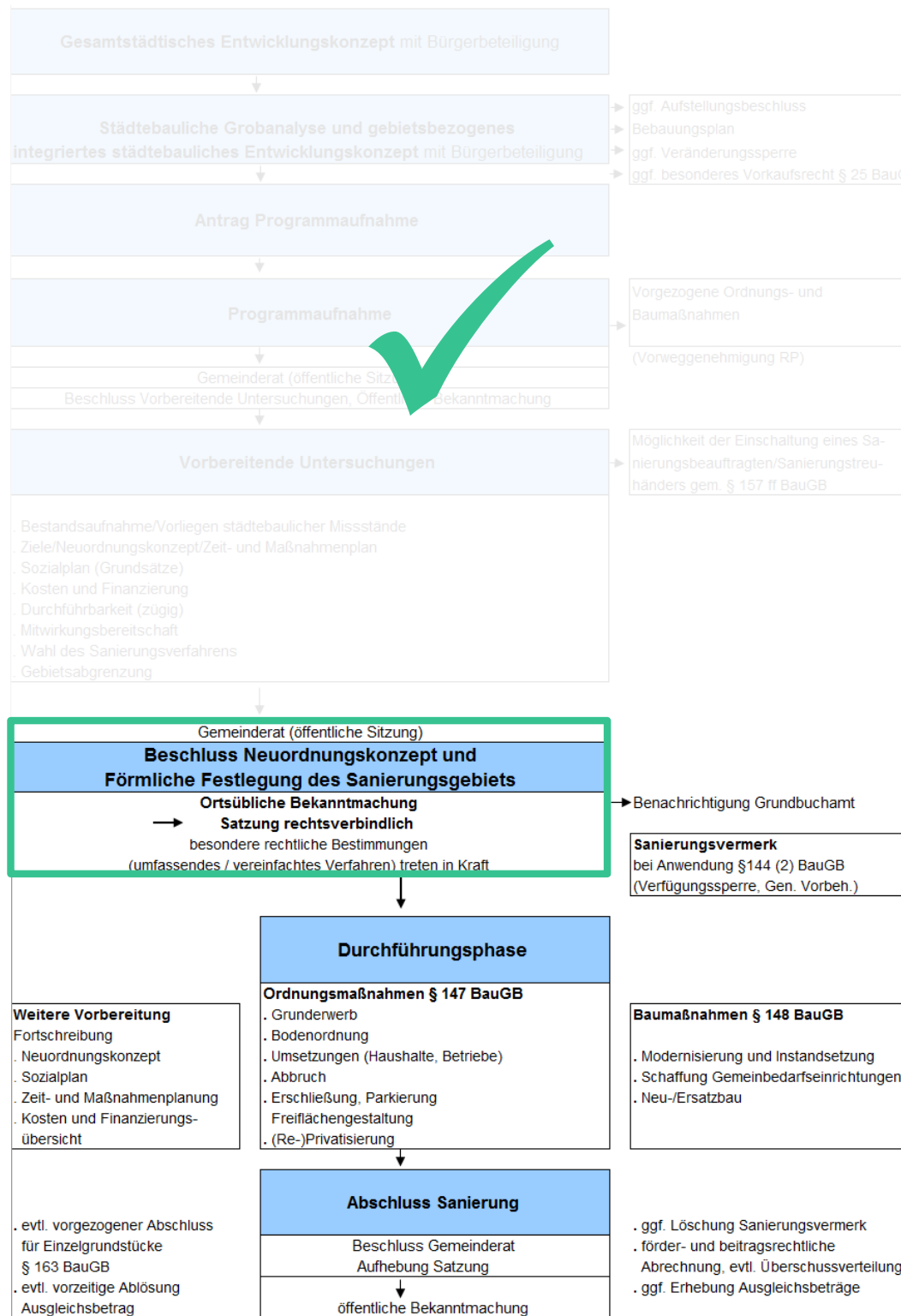
Was bedeutet städtebauliche Sanierung?

EXKURS:

Was bedeutet städtebauliche Sanierung?

- Beseitigung von Mängeln und Missständen im Freiraum/ an Gebäuden
- Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Investitionen
- Durchführungszeitraum etwa 10 Jahre
- Gemeinde erhält Finanzhilfe von 60 % für förderfähige Kosten und Maßnahmen
- Gemeinde steuert Komplementäranteil von 40 % zu
- Zuschüsse/ steuerliche Sonderabschreibung
- Vorkaufsrecht der Gemeinde
- Genehmigungspflichtige Vorgänge
- Sanierungsvermerk im Grundbuch







01


Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen "Untere Altstadt III"

Übersicht der bisherigen Sanierungsgebiete

 Abgrenzung Untere Altstadt I

 Abgrenzung Untere Altstadt II

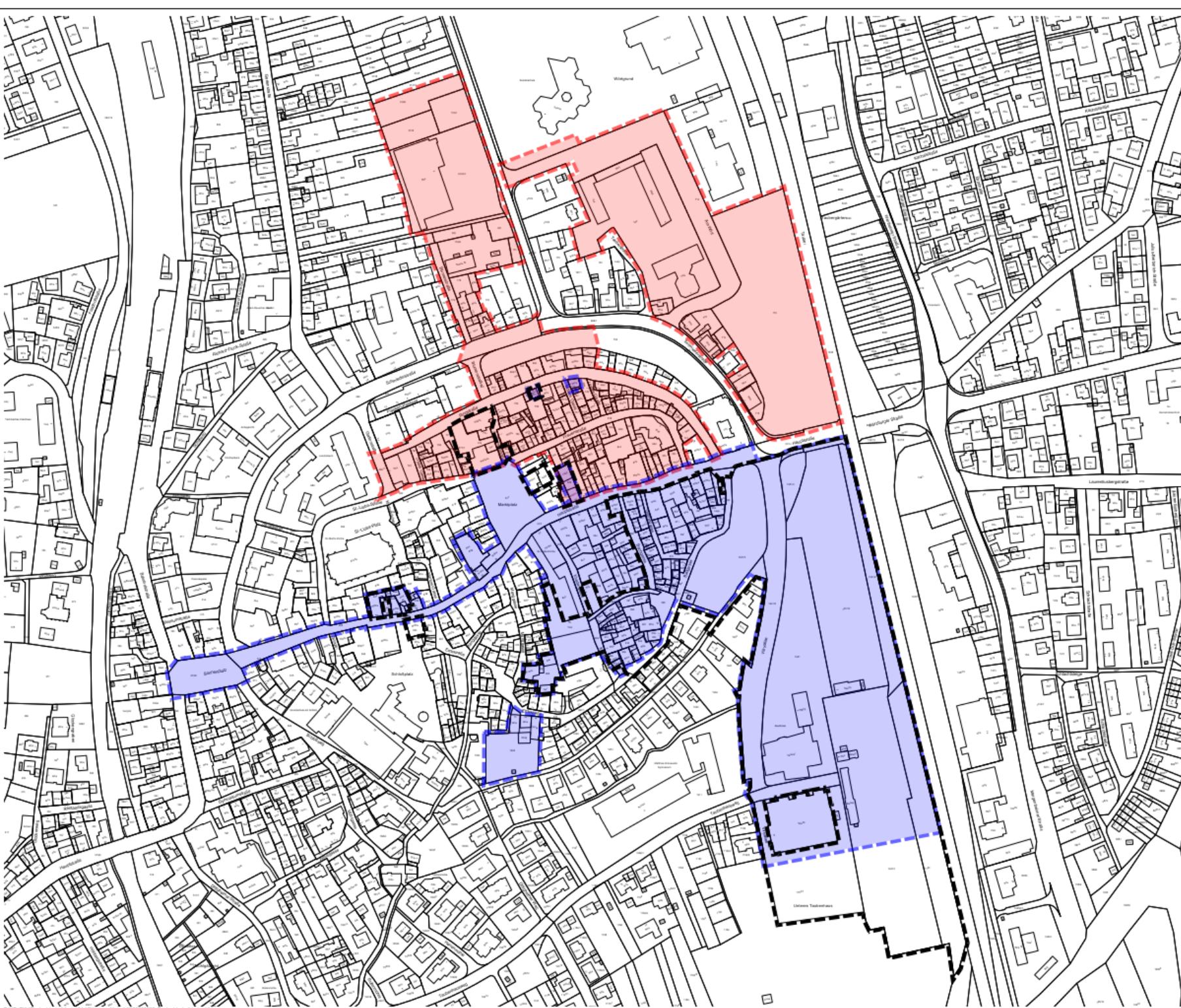
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 68 558 m²

Geobildern © Landamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
www.geobildern.de, Nr.: 3051 9-3338

0 10 20 50 100
M 1:3000

Stuttgart
05.05.2023


Dambach / Korus



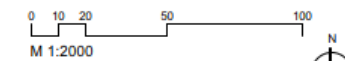
Vorbereitende Untersuchungen "Untere Altstadt III"

Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Gesamtfläche: 68 558 m²

Gebäudedaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lga.bw.la. Nr.: 2851 9-3/336



Stuttgart
05.05.2023

Dambach / Korzi




KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

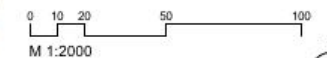
Vorbereitende Untersuchungen "Untere Altstadt III"

Luftbild mit Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 68 558 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lga.wv.la.nrw.de, Nr.: 2051 0-3/334



Stuttgart
05.05.2023

Darmbach / Konul



KE LBBW Immobilien
Kommunalerentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

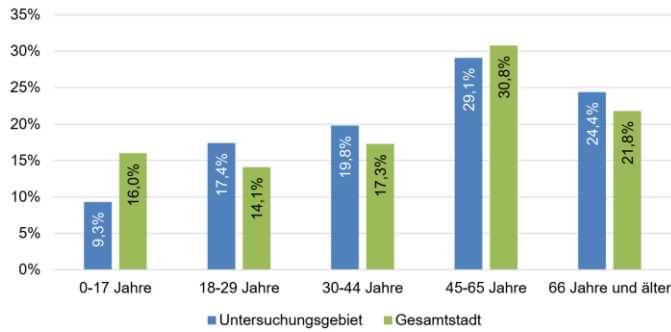
02

Bestandsaufnahme und -analyse

Gebäudenutzung



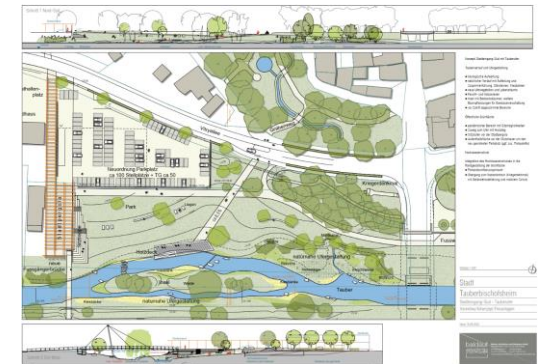
Demographie



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019, Einwohnermeldeamt Stadt Tauberbischofsheim 2021



Vorhandene Konzepte



Gebäudezustand



Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet



Bauliche
Mängel

Hoher
Versiegelungs-
grad



Struktureller
Leerstand



Mangelnde
Aufenthalts-
qualität



Ungeordnete
Gemengelage

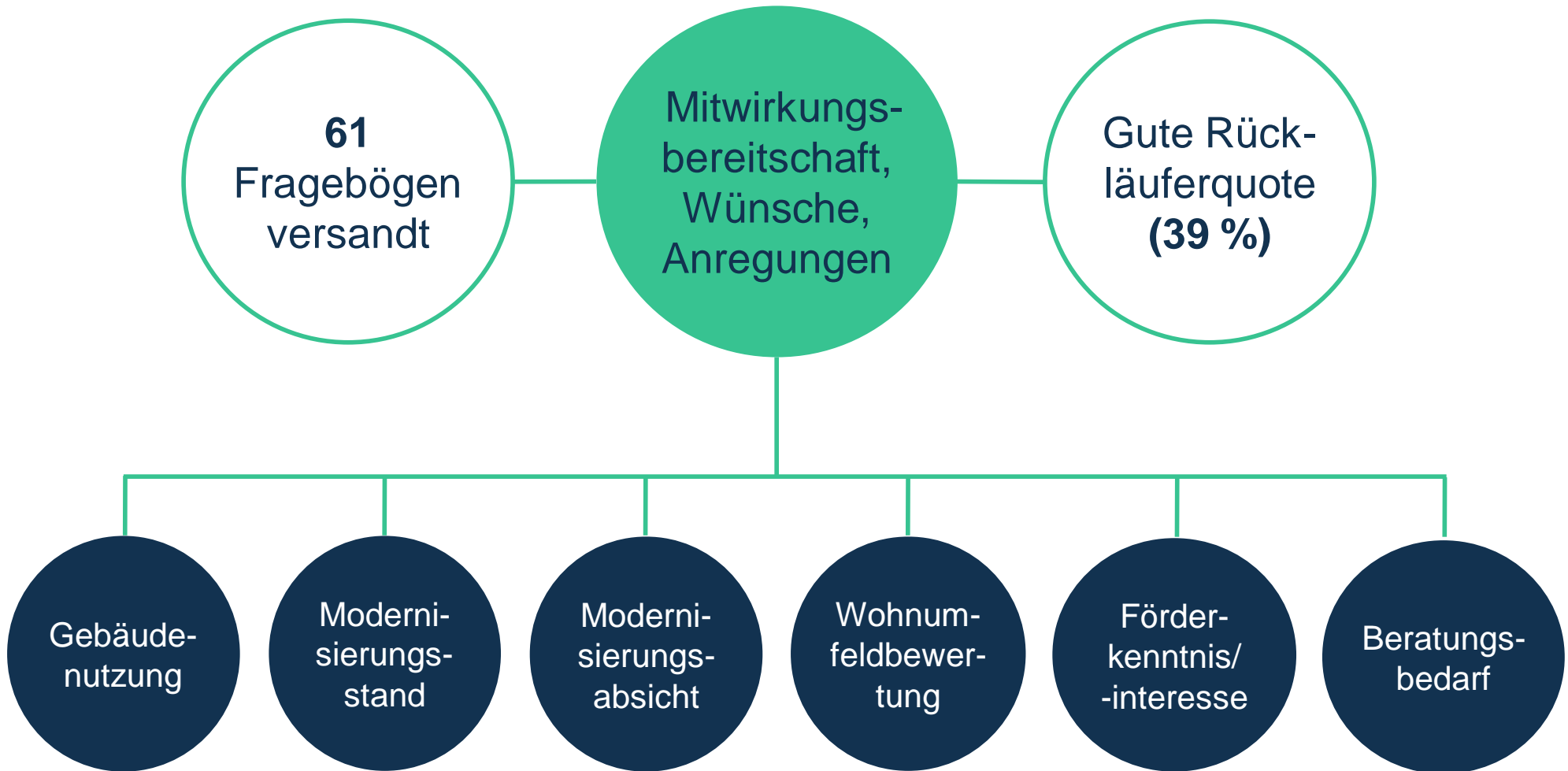
Problematische
Parksituation



03

Beteiligung Betroffene

Eigentümergefragung (Frühjahr 2023)



Beteiligung der Eigentümer (Frühjahr 2023)

- Rücklauf von knapp 40 % signalisiert eine recht **hohe Mitwirkungsbereitschaft**.
- 83 % der Befragten möchte weiterhin **informiert oder persönlich beraten** werden.
- Hoher Anteil von **älteren Gebäuden** aus dem 19. und 20. Jahrhundert.
- Als Hauptenergieträger für die Wärmenutzung werden **Pellets/Holz und Gas** genutzt.
- 56 % der vermieteten Gebäude stehen leer oder waren zuletzt von **Leerstand** betroffen.
- Der **Gebäudezustand** wird von vielen Befragten (42 %) als überwiegend mängelfrei oder mit wenigen Mängeln behaftet eingeschätzt. Laut Bestandsaufnahme weisen jedoch 96 % der Gebäude Mängel auf.
- Rund ein Drittel der Befragten beabsichtigt eine **Modernisierung ihres Eigentums in den nächsten Jahren**. Ein weiteres Drittel zieht dies möglicherweise in Betracht.
- Vorgesehen sind vor allem Modernisierungen von **Heizung, Fenstern und Bädern**.
- Das **Wohnumfeld** weist Defizite insbesondere in Bezug auf die Parksituation sowie hinsichtlich Sanierungsstau und die Versorgungssituation auf.
- 70 % haben Interesse, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens mögliche **Bezuschussung von Maßnahmen** zur Modernisierung zu nutzen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Frühjahr 2023)

- Bitte um Stellungnahme unter Angabe von Gebietsabgrenzung und vorläufigen Sanierungszielen
- 28 Stellungnahmen bei 49 angeschriebenen TÖB (57 %)
- Keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken
- Abstimmung künftiger Sanierungsvorhaben mit TÖB



„Innenbereiche flächensparend zu entwickeln und energetische Sanierungen werden begrüßt“

„Gesetzliche Vorgaben zum Hochwasserschutz beachten“

„Hervorzuheben sind die betroffenen Kulturdenkmale sowie weitere erhaltenswerte Gebäude“

„Belange der ansässigen Gewerbetreibenden sind zu berücksichtigen“

„Naturschutzrechtliche Belange sollen Beachtung finden“

„Eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Stadteingang Süd“ ist durchzuführen“

04 Ziele der Sanierung

Ziele der Neuordnung (1 von 2)

- ✓ Stabilisierung und Aufwertung des Stadtkerns, Schaffung einer lebendigen Stadtmitte sowie eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds
- ✓ Beibehaltung der baulichen und funktionalen Besonderheiten des Gesamtensembles Altstadt
- ✓ Gestalterische sowie energetische Modernisierung von öffentlichen und privaten Gebäuden
- ✓ Neuordnung von unübersichtlichen Gemengelagen und Hofsituationen sowie im Bereich mangelhaft erschlossener und belasteter Grundstücke, Verbesserung der Grundstücksstruktur
- ✓ Funktionssicherung der Innenstadt als Standort für Handel, Dienstleistung und öffentliche Veranstaltungen
- ✓ Umnutzung und Aktivierung von Leerständen, auch und gerade im Bereich der Nahversorgung
- ✓ Barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raumes sowie öffentlicher und privater Gebäude und Grundstücke

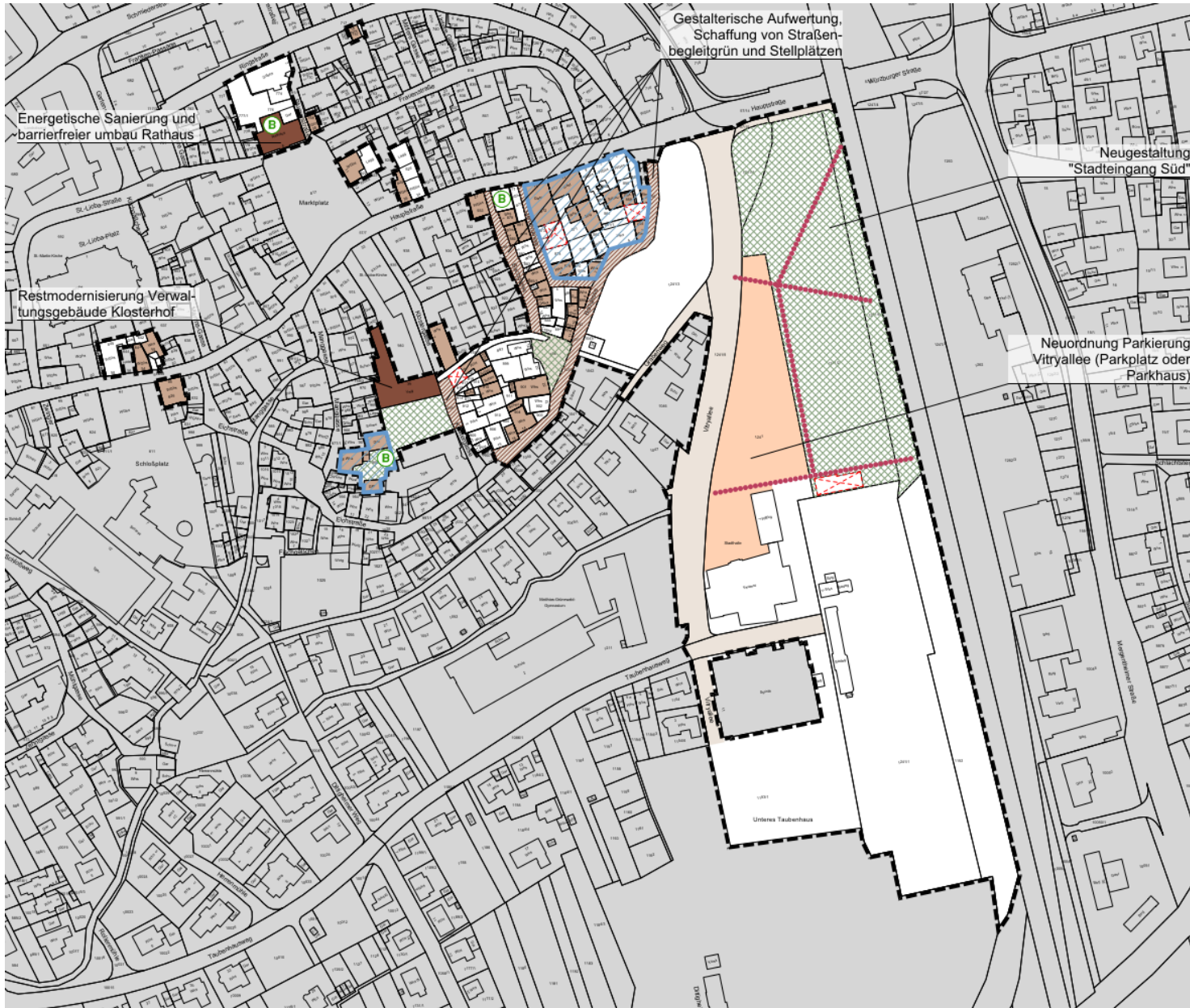












Ziele der Neuordnung (2 von 2)


- ✓ Funktionale, energetische und barrierefreie Umgestaltung des historischen Rathauses
- ✓ Erhalt und Modernisierung des Frankenbades
- ✓ Aufwertung und Revitalisierung des Wohnumfeldes, Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Straßen, Wege, Plätze) zu Steigerung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld
- ✓ Gestaltung von kleinteiligen öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen innerhalb der Siedlungsbereiche zur Verbesserung des Mikroklimas
- ✓ Neugestaltung des „Stadteingangs Süd“ südlich der Tauberbrücke bis zur Festhalle zwischen Tauber und Vitryallee mit Naherholungsfunktion und Erlebbarmachen der Uferbereiche
- ✓ Gestalterische und funktionelle Umgestaltung nachteiliger Straßenraumsituationen
- ✓ Ordnung der vorhandenen Parkierung innerhalb und am Rand der Siedlungsbereiche, punktuelle Schaffung weiterer Stellplätze



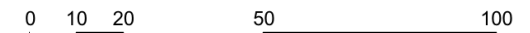
Neuordnungskonzept



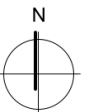
-  Neuordnungsbereich
-  ggf. nicht erhaltenswerte Bausubstanz
-  umfassende Modernisierung
-  Modernisierung von öffentl. Gebäuden
-  Herstellung Barrierefreiheit
-  Verkehrsfläche
-  Straßenraumgestaltung
-  Platz- und Freiflächengestaltung
-  Neuordnung Parkierung
-  Fußwegeverbindung Durchwegung

 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Gesamtfläche: 68 558 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgi-bw.de, Az.: 2851.9-3/336



M 1:2000



Stuttgart
05.05.2023

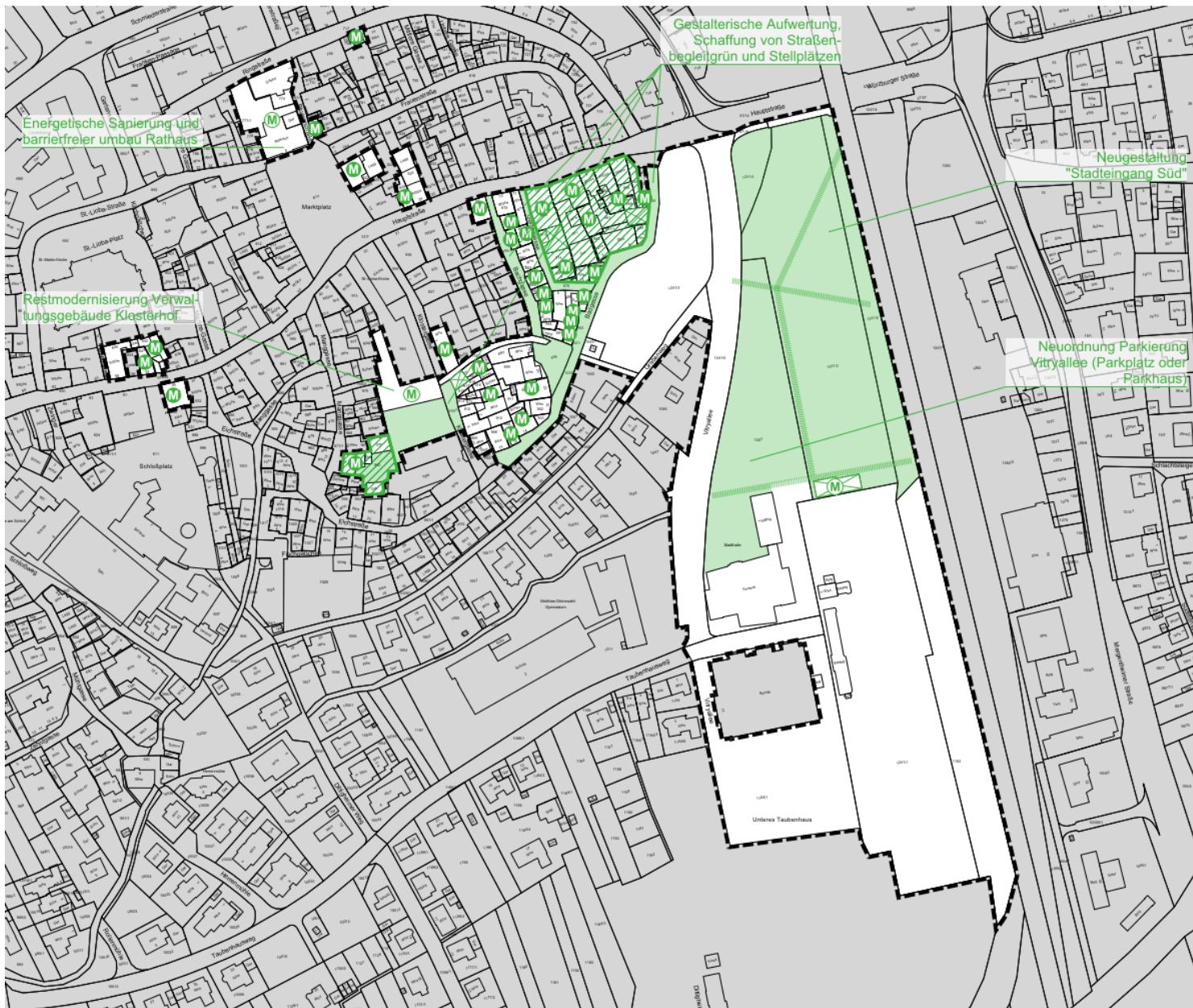
Dambach / Konzi

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





05

Kosten- und Finanzierungsübersicht



Maßnahmenkonzept




Ordnungsmaßnahmen

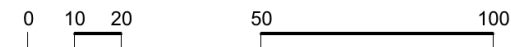
-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
-  Herstellung von Wegeverbindungen

Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 68 558 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336



M 1:2000

Stuttgart
05.05.2023

Dambach / Konzi



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Aufnahmebescheid vom 22.06.2022

- Bewilligungszeitraum:
01.01.2022 bis 30.04.2031
(Verlängerung möglich)
- Bewilligter Förderrahmen:
2.333.333 €
(Erhöhung möglich)
- Bewilligte Finanzhilfe:
1.400.000 € (= 60 %)
- Eigenanteil der Stadt:
933.333 € (= 40 %)

06

Verfahrenswahl

Verfahrenswahl

Vereinfachtes Verfahren

- wenn besondere bodenrechtliche Instrumente nach §§ 152-156a BauGB nicht erforderlich sind
→ sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung nicht zu erwarten
- i. d. R. bei Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in Grundstücksverhältnisse
- keine Ausgleichsbeträge, aber Erschließungsbeiträge
- keine Preiskontrolle bei privatem Grundstücksverkehr
- genehmigungspflichtige Vorhaben u. Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB) i. d. R. gültig

Sanierungs- durchführung

- Stadt muss geeignetes Verfahren wählen
→ Städtebauliche Situation
→ Zügigkeit der Durchführung
→ Ergebnisse der VU
- Rechtlich gebundene Entscheidung, kein Ermessensspielraum!
- Für „UA III“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücksneuordnungen und Erschließungsmaßnahmen zu sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhungen führen
→ Empfehlung:
Umfassendes Verfahren!

Umfassendes Verfahren

- wenn besondere bodenrechtliche Instrumente nach §§ 152-156a BauGB erforderlich sind
→ sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung nicht ausgeschlossen
- i. d. R. bei Eingriffen in priv. Grundstücksverhältnisse durch Bodenordnungen/umfassende Ordnungsmaßnahmen
- Gefahr spekulativer Preissteigerungen besteht
- Ausgleichsbeträge, keine Erschließungsbeiträge
- Preiskontrolle bei privatem Grundstücksverkehr

Verfahrenswahl

„Im vorangegangenen Sanierungsgebiet „Untere Altstadt II“ hatte der Gutachterausschuss der Stadt Tauberbischofsheim am 13.07.2017 errechnet, dass aufgrund der Lage des Sanierungsgebietes im Überflutungsbereich der Tauber und der damit verbundenen erheblichen Wertverluste der Grundstücke die zu erwartenden sanierungsbedingten Wertsteigerungen zunichte gemacht werden. [...]

Somit lag ein Überlagerungstatbestand vor und von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen wurde abgesehen.

Der Gutachterausschuss wird sich im Rahmen des Sanierungsgebietes „Untere Altstadt III“ erneut mit dieser Thematik beschäftigen. Da beide Gebietskulissen in großen Teilen der bebauten Grundstücke deckungsgleich sind, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass der genannte Überlagerungstatbestand weiterhin auch für das neue Sanierungsgebiet Bestand hat.“

(Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchungen, S. 83)

KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**



LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 4

76131 Karlsruhe

Felix Dambach

Telefon: 0721 35454 – 235

Telefax: 0721 35454 – 210

felix.dambach@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de