

Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte Langensteinbach“

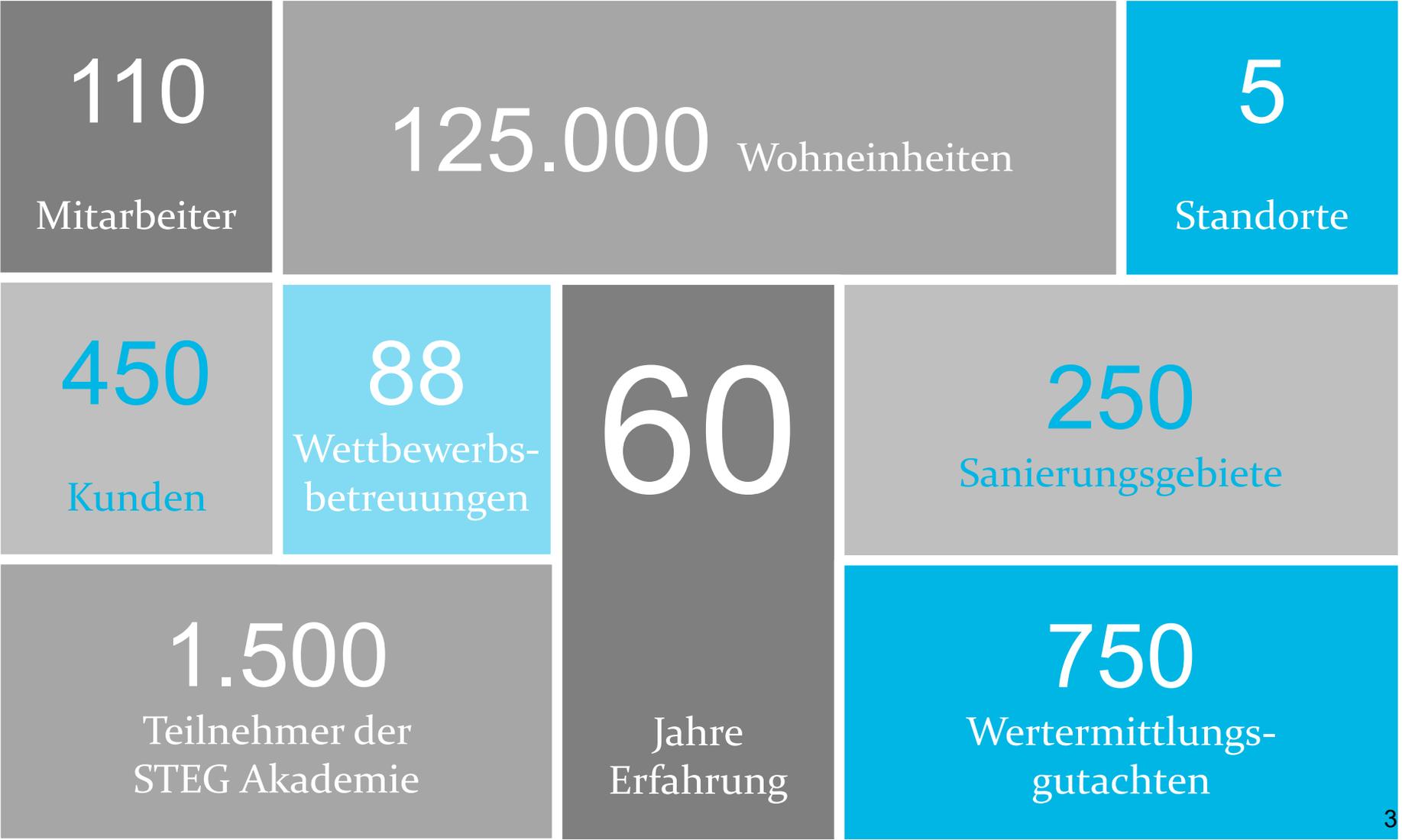
Informationsveranstal-
tung für EigentümerInnen
und MieterInnen

08.12.2022



Agenda

1. Wer ist die STEG?
2. Einführung
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Mitwirkung der Beteiligten
5. Sanierungsdurchführung
6. Weiteres Vorgehen





2. Einführung

Warum ein Sanierungsgebiet?

Ziele

- › Nachhaltige Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- › Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- › Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- › Revitalisierung von Brachflächen
- › 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

Ablauf der Sanierungsmaßnahme

Städtebauliche Sanierung vom Antrag bis zum Abschluss

2021	2022/2023	ab Mitte 2023	2031/2032
ISEK + Antragstellung	Vorbereitende Untersuchungen	Sanierungs- durchführung	Abschluss
Ortsbegehung Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung	Bestandsaufnahme Bürgerbeteiligung Sanierungssatzung	Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen	Abrechnung Satzungsaufhebung



2. Einführung

Förderrahmen

Bewilligter Förderrahmen:	2.166.667,00 €
Anteil Land	1.300.000 €
Anteil Gemeinde	866.667 €

im Landessanierungsprogramm (LSP)

Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 bis 30.04.2031

(Verlängerung möglich)



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

A woman with blonde hair is wearing a white EEG (Electroencephalogram) cap. The cap has several silver-colored sensors attached to her forehead and temples. She is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is a blurred indoor setting, possibly a laboratory or clinic.

3. Vorbereitende Untersuchungen

3. Vorbereitende Untersuchungen

Warum vorbereitende Untersuchungen?

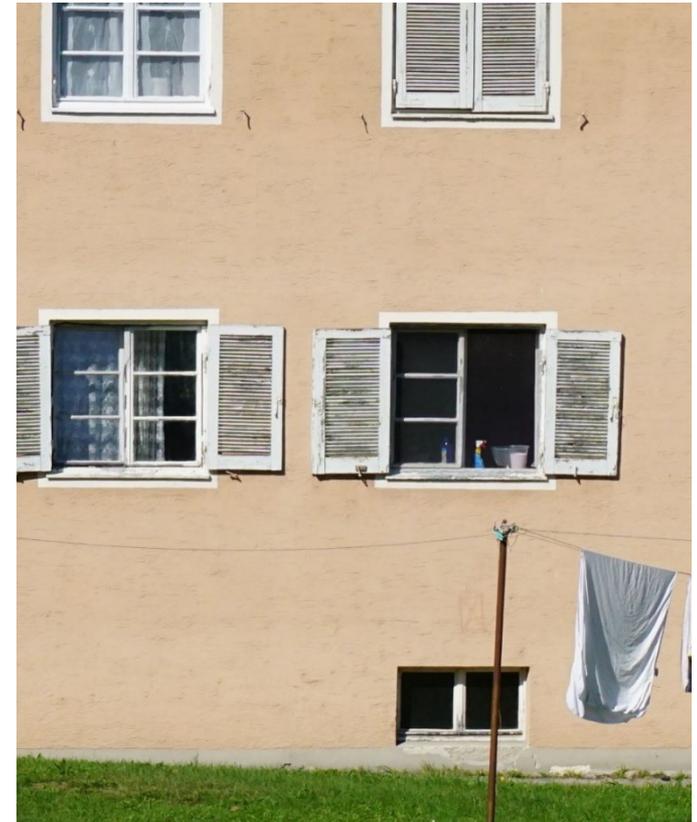
Erforderlich, um **Entscheidungsgrundlagen** für

- › die **Notwendigkeit** der Sanierung und
- › die **Durchführbarkeit** einer Sanierung zu erhalten

Dabei sind

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

Grundlage § 141 BauGB



Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Befragung der Beteiligten
- › Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- › Sanierungsziele und integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht

Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)

3. Vorbereitende Untersuchungen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Jahn- und
Schelmenbuschhalle

Evangelische
Ludwigskirche

Pforzheimer Straße

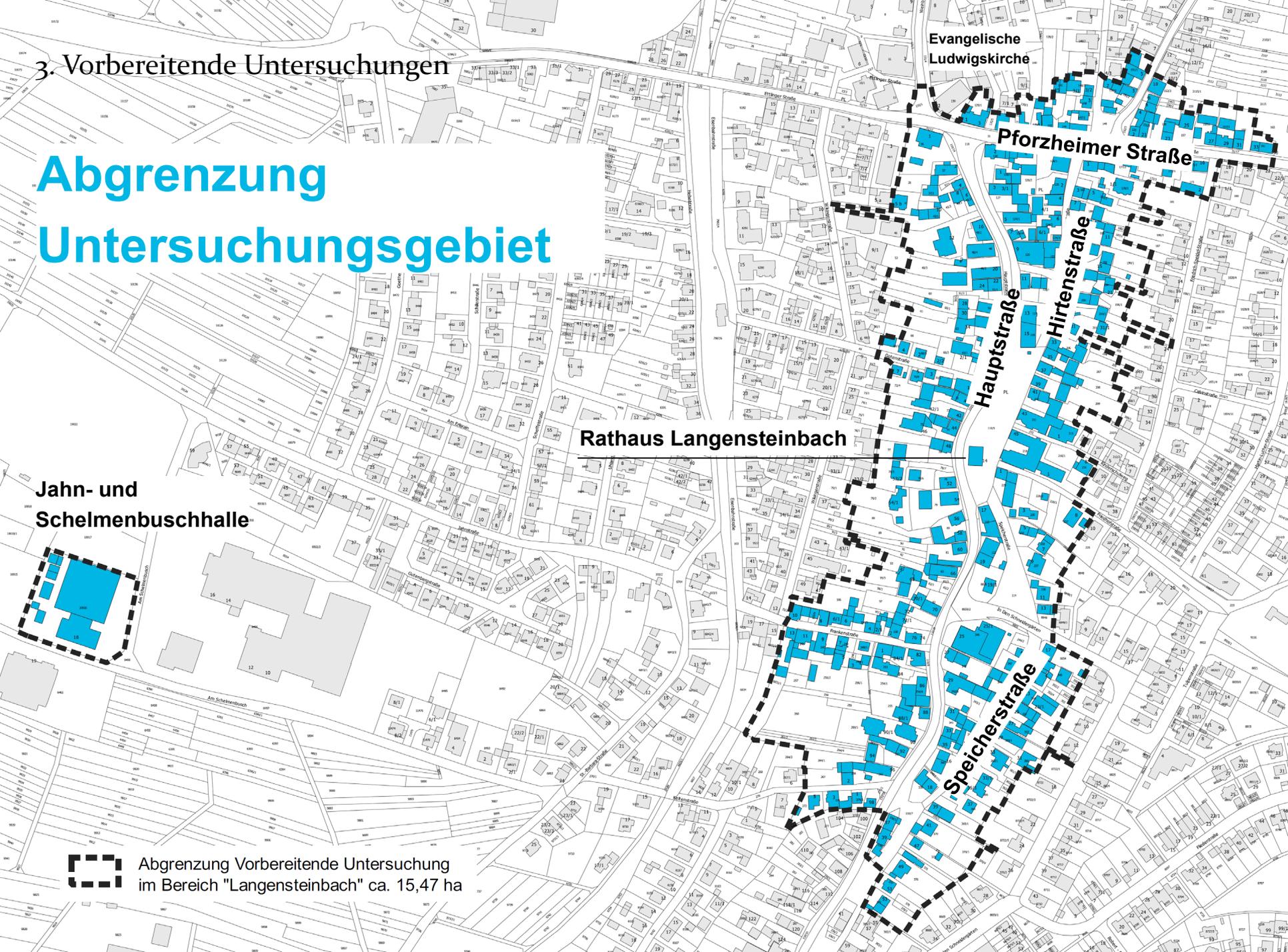
Rathaus Langensteinbach

Hauptstraße

Hirtenstraße

Speicherstraße

 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchung
im Bereich "Langensteinbach" ca. 15,47 ha



3. Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Misstände

— Stand Antragsstellung*

 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchung
im Bereich "Langensteinbach" ca. 15,47 ha

Energetische und bauliche Mängel

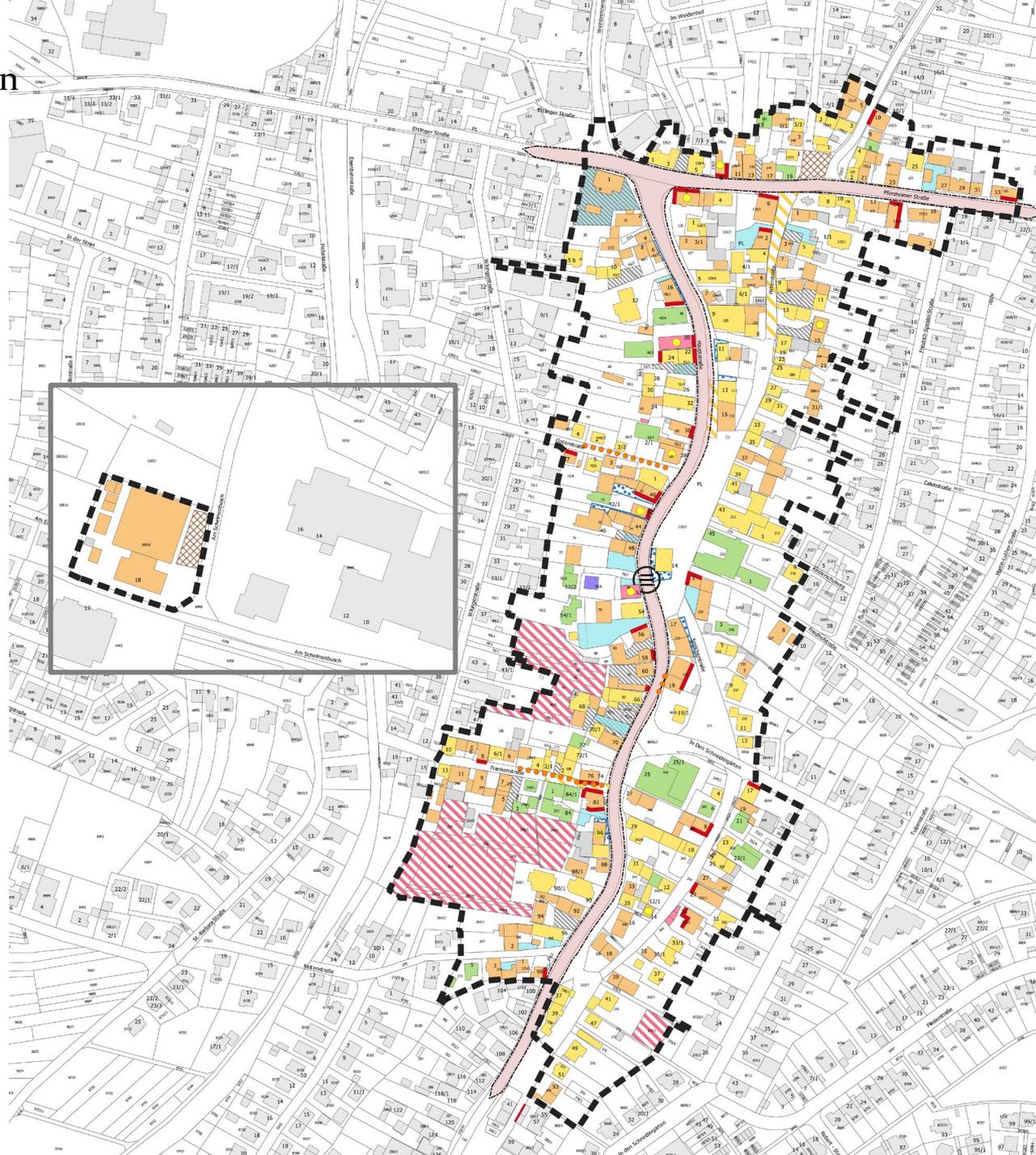
-  keine Einschätzung von außen möglich
-  keine Mängel
-  geringe Mängel
-  erhebliche Mängel
-  substanzielle Mängel

Strukturelle / Funktionale Mängel

-  Hohes Verkehrsaufkommen/ Konfliktbereich Durchgangsverkehr/ Belastung durch Immission/ Lärm
-  mindergenutzte oder ungeordnet Flächen/ nnenentwicklungspotenzial
-  Vollversiegelte Fläche
-  Teilleerstand/ Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
-  fehlende / unausgeprägte Fußweiganbindung
-  Fehlende Querungshilfe Konfliktbereich
Fahrverkehr Fußgänger

Räumliche Mängel

-  Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
-  Gestaltungsmängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich mangelhafte Aufenthaltsqualität
-  Gestaltungsdefizite in privaten Hof- und Grundstücksbereich
-  Mängel im Fassadenbereich
-  Massnahmen gegen Starkregen Ereignissen vom Juni / Juli 2021 stand 15.09.2021



3. Vorbereitende Untersuchungen

Maßnahmenkonzept

- Stand Antragsstellung*

 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchung im Bereich "Langensteinbach" ca. 15,47 ha

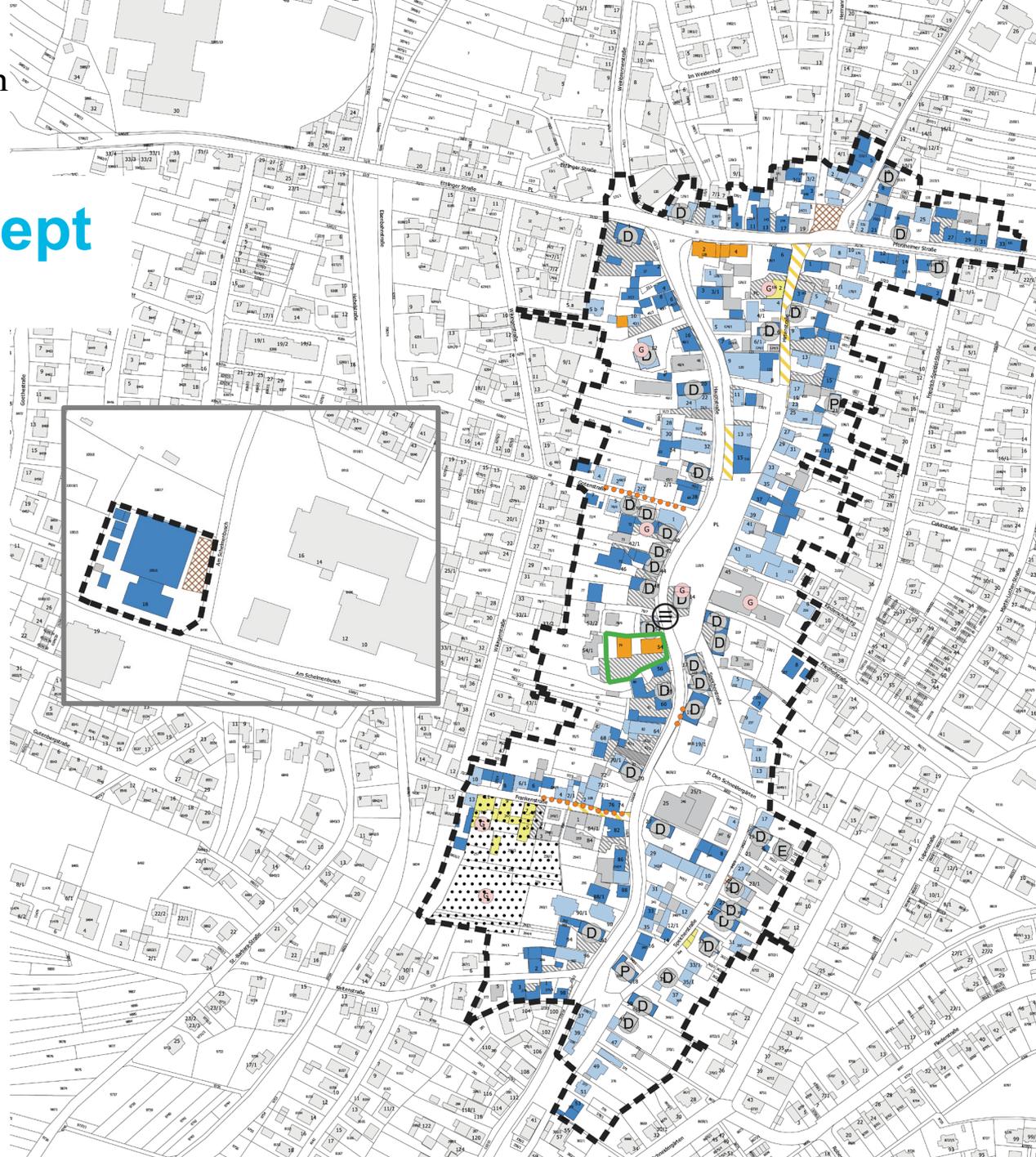
Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität
-  Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität
-  Abbruch prüfen
-  Umnutzung
-  Kulturdenkmal gem. § 2/12/28 DSchG (Gebäude)
-  Erhaltenswertes Gebäude
-  Kulturdenkmalprüffall

Grundstück / Erschließung

-  Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
-  Besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität
-  Neugestaltung / Aufwertung privater Hofflächen
-  Grunderwerb
-  Grundstücksneuordnung
-  Fläche/ Gebäude im Eigentum Gemeinde - ohne Erschließungsfläche
-  Aufwertung/ Erneuerung Fußwegeverbindung
-  Neuplanung Fußgängerüberweg / Querungshilfe

*wird im Rahmen VU fortgeschrieben



3. Vorbereitende Untersuchungen

Neuordnungskonzept

- Stand Antragsstellung*

 Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Langensteinbach" ca. 15,47 ha

Gebäude

 Gebäude Bestand

 Gebäude Planung

 Gebäude Umnutzung

 Bau- und Kulturdenkmal nach § 2 bzw. 28 DSchG/
Prüfall/ Erhaltenswertes historisches Gebäude

Erschließung/ Freiflächen

 Erschließungsbereich

 Aufwertung/ Umstrukturierung Erschließungsbereich

 besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum

 Ausbau/ Aufwertung der Fußgängerverbindung

 Grünbereich

 Parkplatz/ Stellplätze

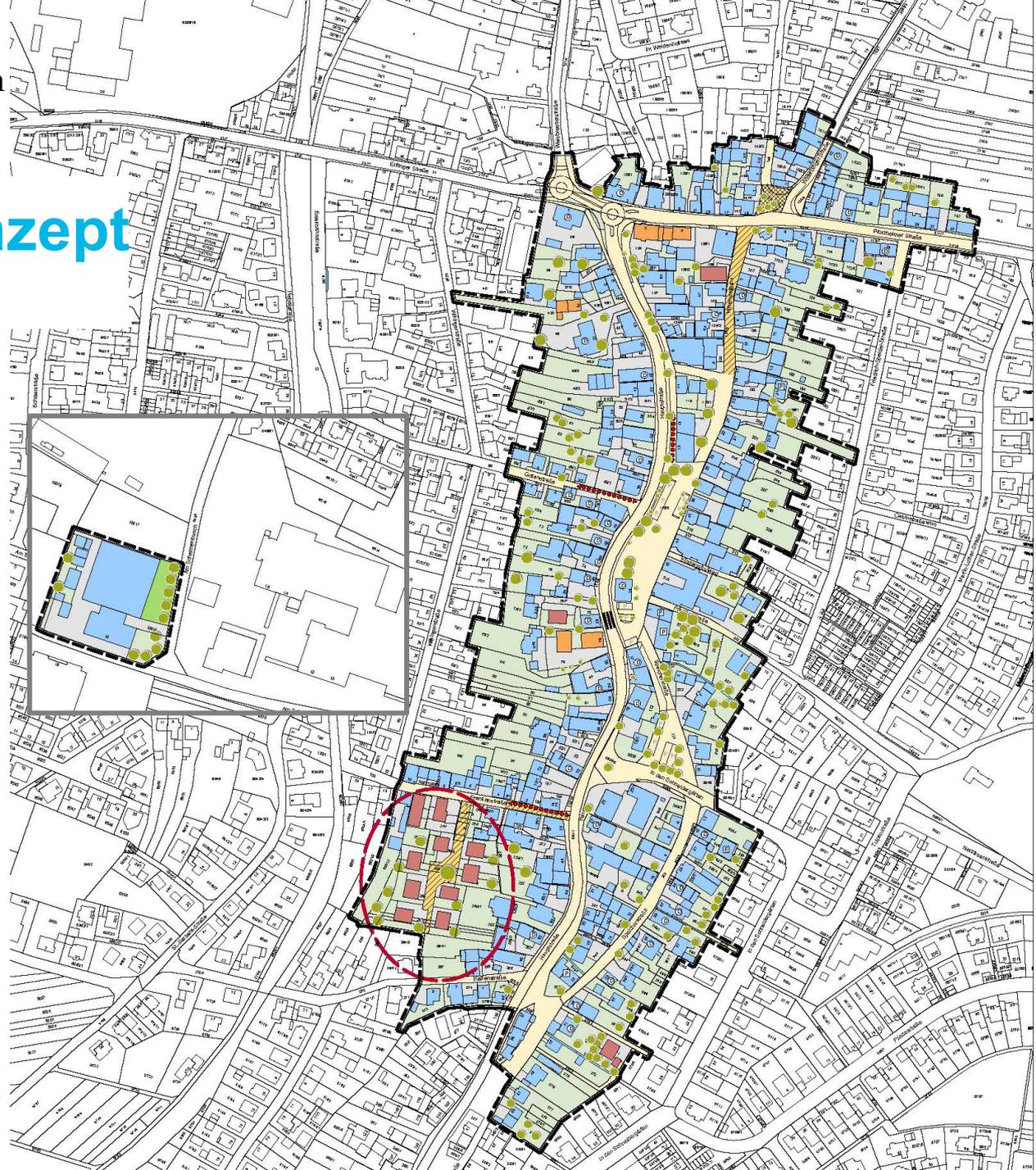
 Neuplanung Fußgängerüberweg

 Gestaltungsmaßnahme Grün- und Freifläche

 Privater Freiraum
Erschließungsbereich, Hofbereich

Sonstiges

 potenzieller Neuordnungsbereich



*wird im Rahmen VU fortgeschrieben

Städtebauliche Ziele

1. Energie und Klimafolgenanpassungen

- > Gebäude energetisch sanieren
- > Schutzmaßnahmen gegen Klimawandelereignisse
- > Erhalt und Schaffung von „Grüninseln“ in den Ortskernen mit der Absicht, das Mikroklima innerorts zu verbessern

2. Freizeitangebot für alle Generationen konzipieren und unterstützen

- > Sanierung und Modernisierung der Sporthallen (Jahn- und Schelmenbuschhalle)



Städtebauliche Ziele

3. „Wohlfühlplätze“ zur Verstärkung der Gemeinde

- > Schaffung von einen „Wohlfühlplatz“ in Langensteinbach
- > Senioren und Menschen mit Behinderung die Teilnahme am öffentlichen Leben ermöglichen durch Schaffung von barrierefreien öffentlichen Räumen und Parkmöglichkeiten

4. Umdenken zu einer rücksichtvollen, anwohnerfreundlichen und sozialverträglichen Mobilität fördern

- > Fahrradstellanlagen ausbauen
- > Ausbau der Radwege
- > Verbesserung der Haltestellengestaltung und –ausstattung
- > Verbesserung und Ausbau von ausreichend breiten Gehwegen



WOLFÜHLPLATZ IN KARLSBAD

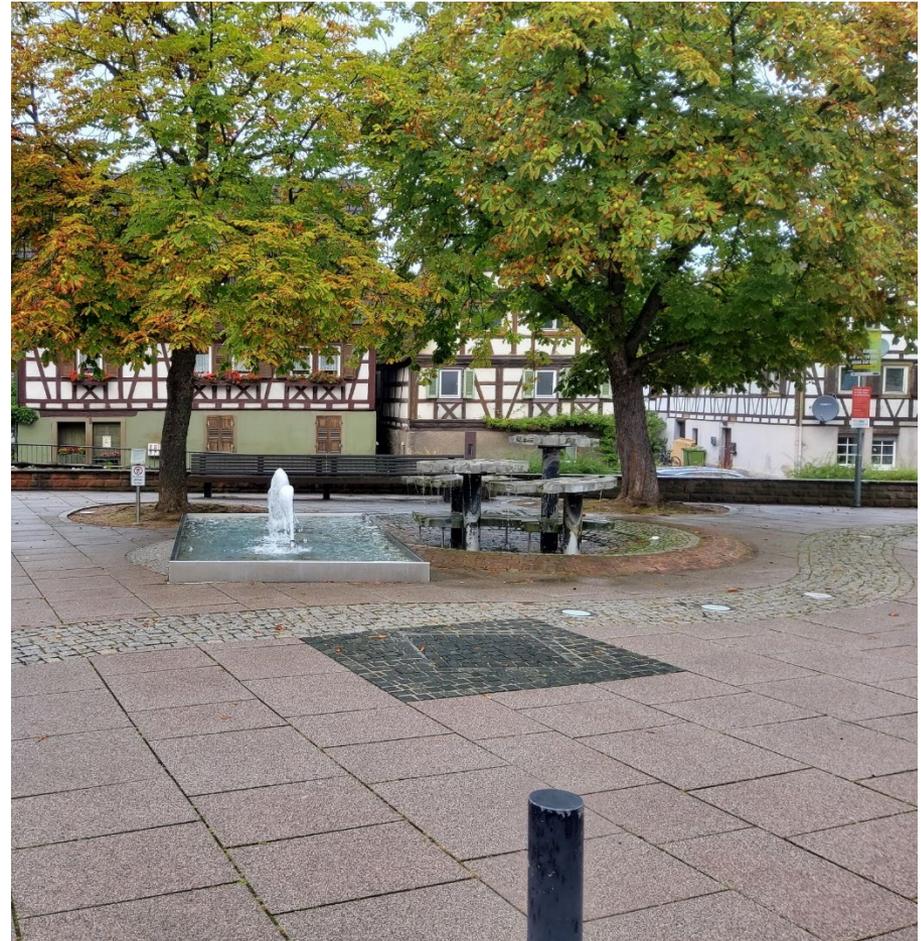
Städtebauliche Ziele

5. Innenentwicklung für privat und Gewerbe bedarfsgerecht weiterführen und intensivieren

- > Umsetzung von Nachverdichtungsprojekte im Ortskern
- > Umbau und Umnutzung von Leerständen in der Ortsmitte
- > Schaffung und Förderung von Wohnraum für Familien

3. Vorbereitende Untersuchungen

Ein Blick ins Quartier



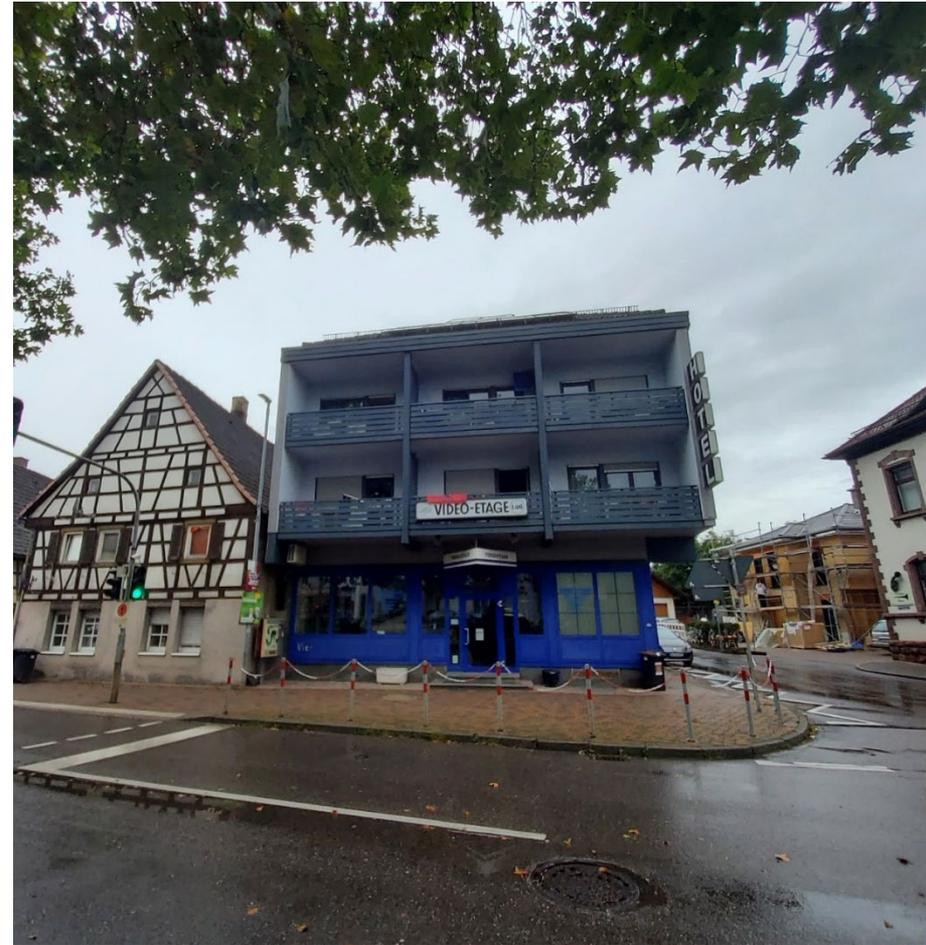
3. Vorbereitende Untersuchungen

Ein Blick ins Quartier



3. Vorbereitende Untersuchungen

Ein Blick ins Quartier



3. Vorbereitende Untersuchungen

Ein Blick ins Quartier



3. Vorbereitende Untersuchungen

Ein Blick ins Quartier



Ein Blick ins Quartier



3. Vorbereitende Untersuchungen

Ein Blick ins Quartier





4. Mitwirkung der Beteiligten

Eigentümer- und Bewohnerbefragung

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der EigentümerInnen, MieterInnen und BetriebsinhaberInnen



Eigentümer- und Bewohnerbefragung

WER wird befragt?

- › Eigentümer
- › Gewerbetreibende
- › Träger öffentlicher Belange

WIE wird befragt?

- › Onlinebefragung oder Papierform
- › Vertraulicher Umgang mit den Daten

Eigentümer- und Bewohnerbefragung

WAS wird gefragt?

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

ZIEL der Befragung

- › Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- › Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet

4. Mitwirkung der Beteiligten

Befragung

Gebäude- und Wohneinheitsbogen

- › Nutzung, baulicher Zustand, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung
- › Bewertung des Zustandes der Räume, Bewertung des Wohnumfelds

Betriebsbogen:

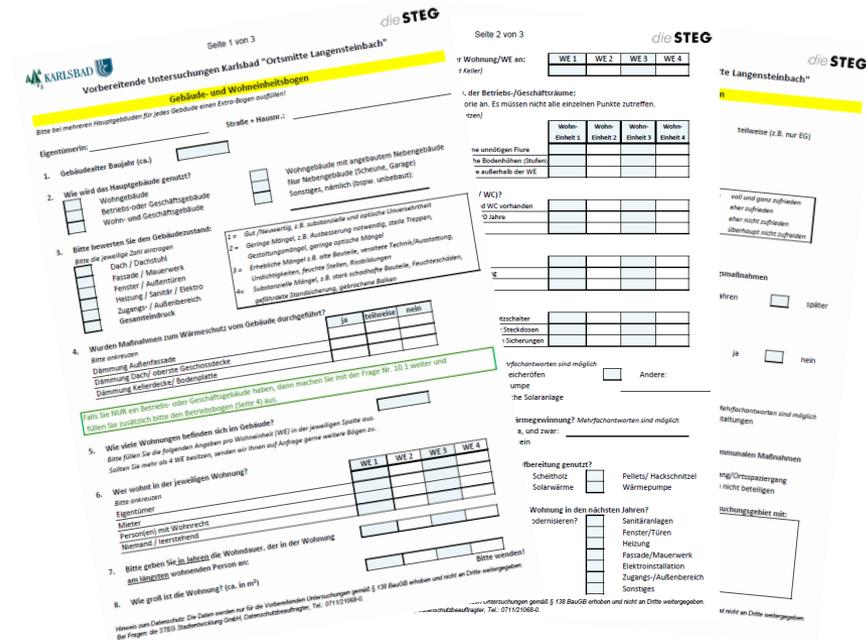
- › Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung

Befragung der Beteiligten im Untersuchungsgebiet

Ein wesentlicher Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist die Befragung der Eigentümer:innen, Bewohner:innen und Betriebsinhaber:innen im Untersuchungsgebiet. Mit Hilfe je eines Fragebogens für die Gebäude, die Wohnungen und die Betriebe erheben wir die vorgeschriebenen Daten, ermitteln Ihre Mitwirkungsbereitschaft sowie Ihre Wünsche und Anregungen. Durch das vollständige Ausfüllen des Fragebogens leisten Sie einen entscheidenden Beitrag zur Umsetzung.

Hier gelangen Sie zur jeweiligen Befragung

Gebäude- und Grundstücksbogen
(mit integriertem Betriebsbogen)



4. Mitwirkung der Beteiligten

Befragung

Vorbereitende Untersuchungen Karlsbad "Ortsmitte Langensteinbach"

Gebäude- und Wohneinheitsbogen

Bitte bei mehreren Hauptgebäuden für jedes Gebäude einen Extra-Bogen ausfüllen!

EigentümerIn: _____ Straße + Hausnr.: _____

1. Gebäudealter Baujahr (ca.)

2. Wie wird das Hauptgebäude genutzt?

- | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Wohngebäude | <input type="checkbox"/> | Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude |
| <input type="checkbox"/> | Betriebs- oder Geschäftsgebäude | <input type="checkbox"/> | Nur Nebengebäude (Scheune, Garage) |
| <input type="checkbox"/> | Wohn- und Geschäftsgebäude | <input type="checkbox"/> | Sonstiges, nämlich (bspw. unbebaut): _____ |

3. Bitte bewerten Sie den Gebäudezustand:

Bitte die jeweilige Zahl eintragen

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Dach / Dachstuhl |
| <input type="checkbox"/> | Fassade / Mauerwerk |
| <input type="checkbox"/> | Fenster / Außentüren |
| <input type="checkbox"/> | Heizung / Sanitär / Elektro |
| <input type="checkbox"/> | Zugangs- / Außenbereich |
| <input type="checkbox"/> | Gesamteindruck |

- | |
|--|
| 1 = Gut / Neuwertig, z.B. substanzielle und optische Unversehrtheit |
| 2 = Geringe Mängel, z.B. Ausbesserung notwendig, steile Treppen, Gestaltungsmängel, geringe optische Mängel |
| 3 = Erhebliche Mängel z.B. alte Bauteile, veraltete Technik/Ausstattung, Undichtigkeiten, feuchte Stellen, Rissbildungen |
| 4 = Substanzielle Mängel, z.B. stark schadhafte Bauteile, Feuchteschäden, gefährdete Standsicherung, gebrochene Balken |

4. Wurden Maßnahmen zum Wärmeschutz vom Gebäude durchgeführt?

Bitte ankreuzen

	ja	teilweise	nein
Dämmung Außenfassade			
Dämmung Dach/ oberste Geschossdecke			
Dämmung Kellerdecke/ Bodenplatte			

Falls Sie NUR ein Betriebs- oder Geschäftsgebäude haben, dann machen Sie mit der Frage Nr. 10.1 weiter und füllen Sie zusätzlich bitte den Betriebsbogen (Seite 4) aus.

5. Wie viele Wohnungen befinden sich im Gebäude?

Bitte füllen Sie die folgenden Angaben pro Wohneinheit (WE) in der jeweiligen Spalte aus.

Sollten Sie mehr als 4 WE besitzen, senden wir Ihnen auf Anfrage gerne weitere Bögen zu.

6. Wer wohnt in der jeweiligen Wohnung?

Bitte ankreuzen

	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4
Eigentümer				
Mieter				
Person(en) mit Wohnrecht				
Niemand / leerstehend				

7. Bitte geben Sie in Jahren die Wohndauer, der in der Wohnung am längsten wohnenden Person an:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

8. Wie groß ist die Wohnung? (ca. in m²)

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Bitte wenden!

4. Mitwirkung der Beteiligten

Befragung

9. Bitte geben Sie die Anzahl der Zimmer in der Wohnung/WE an:

 Zimmer (ohne Küche, Bad, Flur, Abstellräume und Keller)

WE 1	WE 2	WE 3	WE 4

Bitte bewerten Sie den Zustand der Wohnung bzw. der Betriebs-/Geschäftsräume:

Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Kategorie an. Es müssen nicht alle einzelnen Punkte zutreffen.

(Gewerbliche Nutzung ist mit (Wohn)- Einheit 1 gleichzusetzen)

10.1 Wie beurteilen Sie den Grundriss?

ausreichend große Zimmer /keine Bodenversätze /keine unnötigen Flure

mehrere kleine Räume /steile Treppen /unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen)

zu kleine Zimmer /geringe Raumhöhen /Bad od. Toilette außerhalb der WE

Wohn- Einheit 1	Wohn- Einheit 2	Wohn- Einheit 3	Wohn- Einheit 4

10.2 Wie beurteilen Sie die Sanitäreinrichtungen (Bad / WC)?

neuwertiges, separates Bad, Badewanne bzw. Dusche und WC vorhanden

geringe Verschleißerscheinungen / Ausstattung älter als 20 Jahre

erhebliche Mängel, z.B. kein separates Bad

10.3 Wie beurteilen Sie die Fenster?

neuwertige Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)

ältere Isolierglasfenster /Doppelfenster mit Einfachverglasung

Einfachscheibenverglasung / Fensteraustausch notwendig

10.4 Wie beurteilen Sie die Elektroinstallationen?

neuwertige Elektroinstallationen /Einzelsicherung / mit FI-Schutzschalter

veraltete Leitungen unter Putz /keine Einzelsicherungen /wenig Steckdosen

sichtbar verlaufende Leitungen/ offen liegende Zähler/ veraltete Sicherungen

 11. Welches Heizungssystem haben Sie in dem Gebäude? *Mehrfachantworten sind möglich*

Zentralheizung

Nachtspeicheröfen

Andere: _____

Etagenheizung

Wärmepumpe

Einzelöfen

Thermische Solaranlage

 12. Nutzen Sie bereits regenerative Energien zur Strom- bzw. Wärmegewinnung? *Mehrfachantworten sind möglich*

ja, Photovoltaikanlage

ja, und zwar: _____

ja, Solarthermieanlage

nein

13. Welche Energieträger werden für Heizung und Warmwasseraufbereitung genutzt?

Öl

Gas

Scheitholz

Pellets/ Hackschnitzel

Strom

Fernwärme

Solarwärme

Wärmepumpe

14. Welche Absichten haben Sie mit Ihrem Grundstück / Gebäude / Wohnung in den nächsten Jahren?

Modernisierung / Umbau

Was möchten Sie modernisieren?

Sanitäranlagen

Abbruch und Neubebauung

Fenster/Türen

Verkauf

Heizung

keine Veränderungen

Fassade/Mauerwerk

Sonstiges, und zwar: _____

Elektroinstallation

Zugangs-/Außenbereich

Sonstiges



5. Sanierungsdurchführung

Förderung in Sanierungsgebieten

Ordnungsmaßnahmen – Förderung bis 100%

- › Grunderwerb durch die Stadt
- › Neugestaltung von Straßen und Plätzen (max. 250 €/m²)
- › Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche/Rückbau)

Baumaßnahmen

- › Erneuerung von kommunalen Gebäuden: 60% – 85%
- › Neubau (nur Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen): 30%
- › Private Gebäude:
Erneuerung von Gebäuden – Förderung bis max. 35% (haustechnische, wohnungstechnische, bautechnische Verbesserungen) nach StBauFR



Förderung privater Maßnahmen

Beispiele

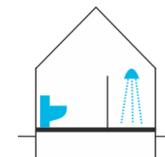
- › Haustechnische Verbesserungen
- › Wohnungstechnische Verbesserungen
- › Bautechnische und energetische Verbesserungen

Rahmenbedingungen:

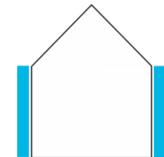
- Nur **ganzheitliche** Sanierungen sind förderfähig!
- **Vertragliche Vereinbarung** vor Maßnahmenbeginn
- ortsbildgerechte Gestaltung
- Bezuschussung gemäß Satzungsbeschluss



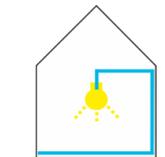
Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



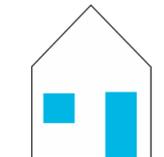
Verbesserung der Sanitärbereiche



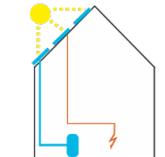
Erneuerung des Außenputzes und Daches



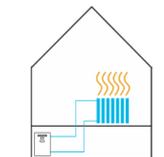
Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)



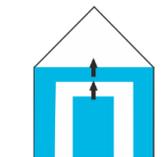
Austausch von alten Fenstern und Türen



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

5. Sanierungsdurchführung

Nicht förderfähige Maßnahmen

- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z.B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- › Reine Schönheitsreparaturen, wie z.B. der Anstrich der Innenwände
- › Luxusmodernisierungen
- › Neubaumaßnahmen



Sanierungssatzung „Ortsmitte Langensteinbach“

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch hat für den Eigentümer keine unmittelbaren Auswirkungen.

Er dient als Hinweis an andere Ämter und an Notare, dass für bestimmte, das Grundstück betreffende Vorhaben und Rechtsvorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu beantragen ist.



Sanierungssatzung „Ortsmitte Langensteinbach“

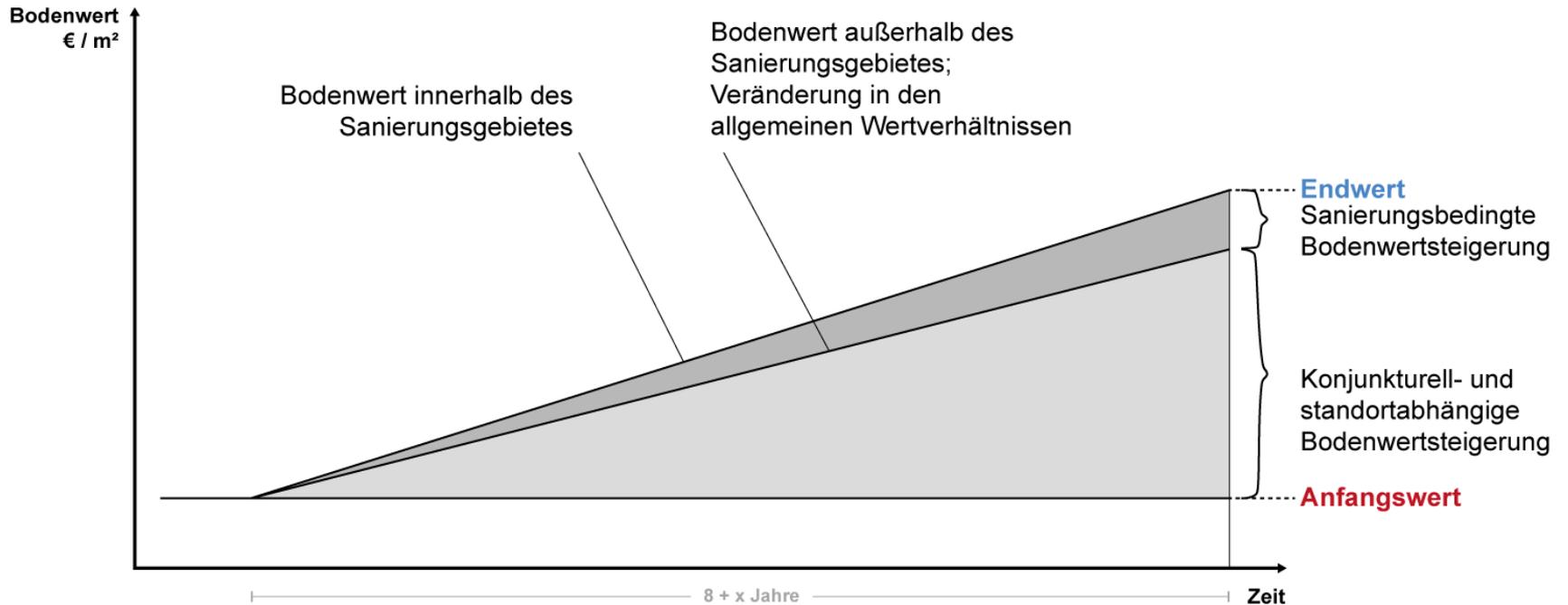
- **Genehmigungspflichtige Vorhaben** nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, u.a. Errichtung/Änderung einer baulichen Anlage, Teilung eines Grundstücks
- **Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im umfassenden Sanierungsverfahren:

- **Kaufpreiskontrolle** (§ 153 Abs. 2 BauGB)
- **Evtl. Ausgleichsbeträge** (§ 154 BauGB)



Sanierungssatzung „Ortsmitte Langensteinbach“



Sanierungssatzung „Ortsmitte Langensteinbach“

Nach § 154 BauGB hat der Eigentümer zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbeitrag zu entrichten, wenn sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht hat.



Stuttgart, Südheimer Platz vor und nach der Sanierung (Quelle: LHS Stuttgart)

Beispiel gelungener Sanierungen



Platzgestaltung - vorher



Platzgestaltung - nachher

Beispiel gelungener Sanierungen



vorher



nachher

Beispiel gelungener Sanierungen



vorher



nachher

Beispiel gelungener Sanierungen



Friedrichstraße 11 Lahr - vorher



Friedrichstraße 11 Lahr - nachher

Beispiel gelungener Sanierungen



vorher



nachher

A woman with a white towel on her head and a white cloth over her eyes, looking directly at the camera. The background is a blurred indoor setting.

6. Weiteres Vorgehen

Ausblick

- › **Antragstellung** Oktober 2021
- › **Mitteilung über die Programmaufnahme** Juni 2022
- › **Einleitungsbeschluss VU** 26.10.2022
- › **Bekanntmachung** 3.11.2022
- › **Beteiligtenbefragung** **Dez 2022 – Jan 2023**
- › **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes** vorraussichtl. März/April 2023

**Ganz herzlichen Dank, dass Sie
sich die Zeit genommen haben!**

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Svenja Brutsch
Svenja.Brutsch@steg.de
0711 / 21068 - 127

Sundus Sherif
Sundus.sherif@steg.de
0711 / 21068 - 164