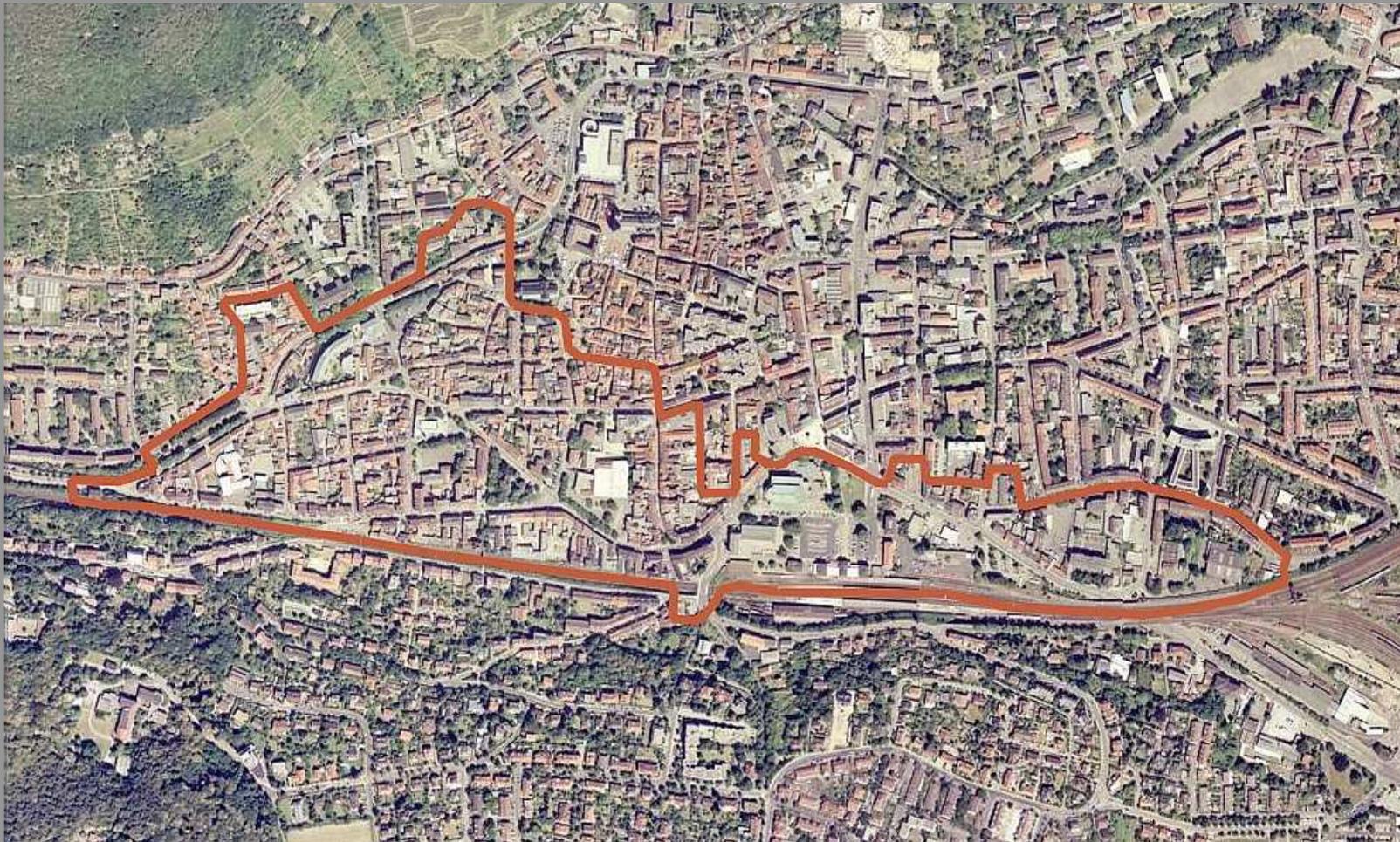




# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

Anlage zu TOP 6





# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Einführung



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Vorgehensweise bei der Vorbereitenden Untersuchung

### 1.) Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse

Bürgerbeteiligung: - Auftaktveranstaltung und Stadteilspaziergänge  
- Befragung von Bewohnern und Gewerbetreibenden

Expertenbeteiligung: - Mitwirkung der Institutionen, Träger öffentlicher Belange und  
Befragung von Schlüsselpersonen

### 2.) Zusammenfassung der Ergebnisse sowie

Formulierung von Leitlinien und Entwicklungszielen bzw. Handlungsschwerpunkten

### 3.) Rahmenplanung: Sanierungskonzepte und Maßnahmen

### 4.) Kosten- und Finanzierungskonzept

### 5.) Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Vorgehensweise bei der Vorbereitenden Untersuchung

### Zeitplan:

Auftaktveranstaltung Bürgerversammlung:	25.10.2007
Stadtteilspaziergänge:	29.10. und 31.10.2007
Bestandsaufnahme und Analyse:	November 2007
Neuordnungsziele:	Dezember 2007
Vorstellung Zwischenbericht im Bau- und Planungsausschuss und Beschluss der Leitlinien und Entwicklungsziele:	13.12.2007
Neuordnungskonzept, Maßnahmenvorschläge:	Januar / Februar 2008
Vorstellung Neuordnungskonzept Bürgerversammlung:	12.02.2008
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungskonzept:	März - Juli 2008
Vorstellung Ergebnisbericht im Stadtrat:	26.08.2008
Vorstellung Ergebnisbericht Bürgerversammlung:	28.10.2008
Vorstellung Ergebnisbericht im Bau- und Planungsausschuss:	06.11.2008
Vorstellung Ergebnisbericht im Stadtrat -> Satzungsbeschluss:	11.11.2008



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Leitlinien

- Neuordnung der Verkehrssituation
- Stärkung und Modernisierung des Wohn- und Arbeitsumfeldes
- Aufwertung des Stadtbildes und der öffentlichen Räume
- Stärkung als Einkaufsstandort
- Effizientere Flächennutzung
- Verbesserung der Grün- und Umweltsituation
- Soziale Integration, Partizipation und Kommunikation

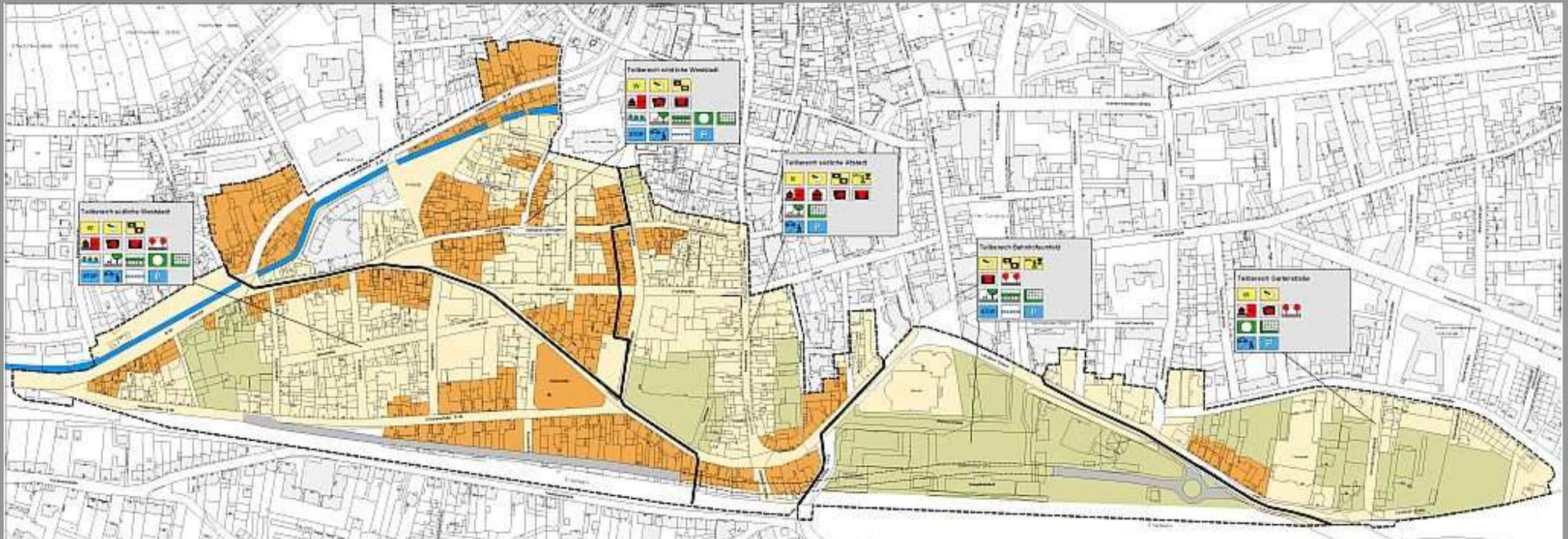




# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Handlungsschwerpunkte



### Legende

-  Neuordnungsbereiche
-  Sanierung & Gestaltung (hoher Handlungsbedarf)
-  Sanierung & Gestaltung (Handlungsbedarf)





# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Rahmenplanung





# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Konzept Baustruktur und Stadtgestalt



Sanierungsbeispiel: vorher – nachher

Beispiel Platzgestaltung: vorher – nachher

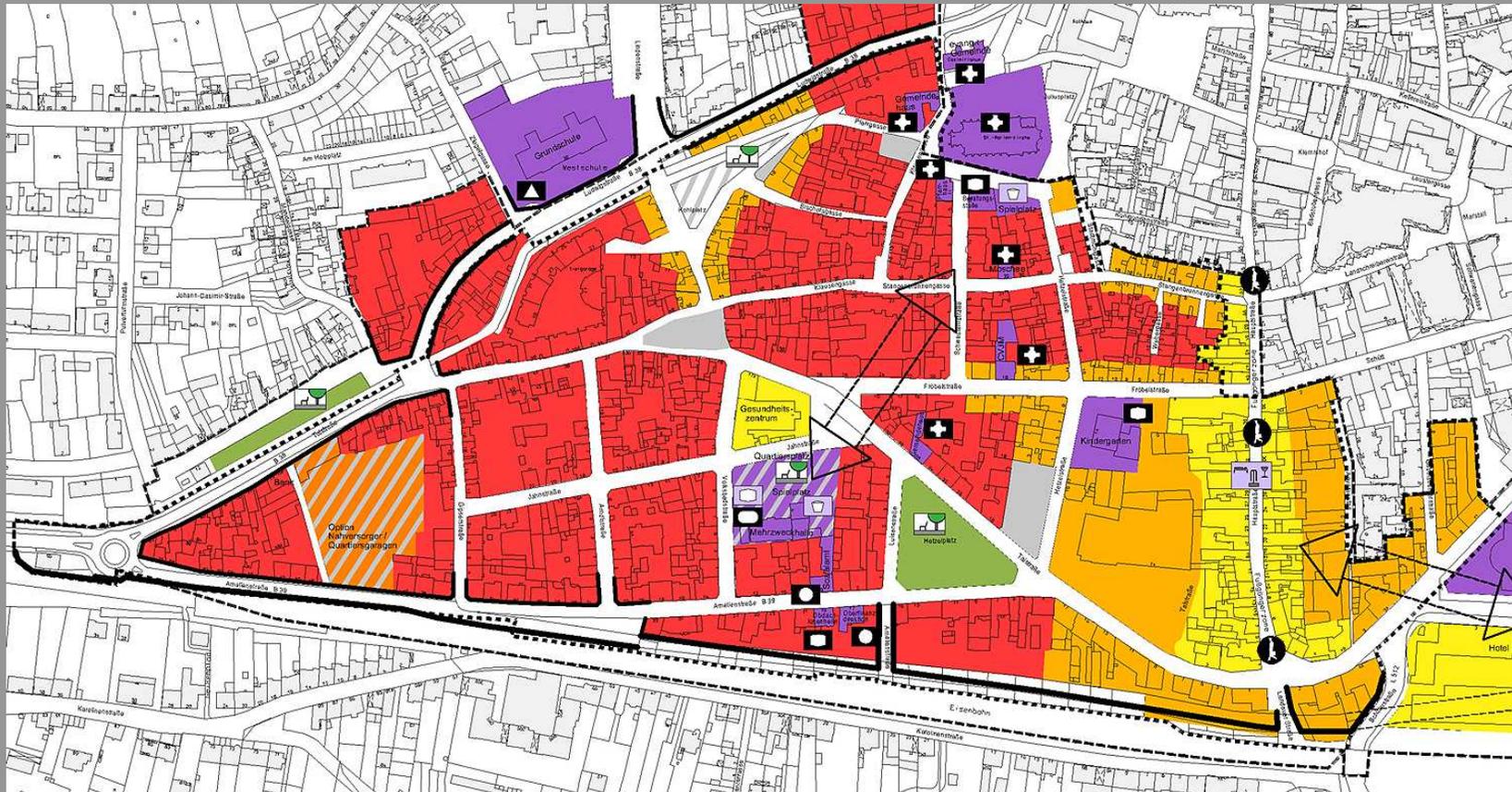
- Erhaltung der Bausubstanz durch **Sanierung und Modernisierung von Gebäuden**, insbesondere:
  - entlang Hauptverkehrsachsen
  - Klausengasse, Hetzelstraße
- Städtebauliche Aufwertung durch **Neuordnung und Neugestaltung** (Demeta, Verbrauchermarkt u.a.)
- **Gestalterische Aufwertung öffentlicher Räume** (Kohlplatz, Hetzelanlage, Jahnstraße u.a.)



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Konzept Nutzungen



### Legende

- Wohnungen
- EG: Läden / Dienstleistg.  
OG: vorwiegend Wohng.
- Läden / Handel / Dienstleistungen
- Gewerbe / Handwerksbetriebe
- Öffentliche Einrichtungen
- + Einrichtungen versch. Religionsgemeinschaften
- ▲ Schule
- ◻ Kindergarten / Soziale Einrichtungen
- Einrichtungen für sportliche Zwecke
- ◻ Spielplatz
- ↔ Verbesserung der funktionalen Nutzungen
- | Verbesserung der Schallschutzmaßnahmen
- ♻️ Verbesserung der Aufenthaltsqualität



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Konzept Nutzungen



Attraktivierung des Quartiers für Familien u.a. durch Einrichten von Spielplätzen

Einkaufen in der Hauptstraße (oben) / Quartiersmitte am Walter-Engelmann-Platz (unten)

### - Stärkung / Entwicklung bestehender Nutzungen:

- innenstadtnahes Wohnen für Familien und Senioren
- Dienstleistung / Einkaufen in der Hauptstraße
- Mischnutzung (Kohlplatz u.a.)

### - Funktionsaufwertung durch Umnutzung, z.B.:

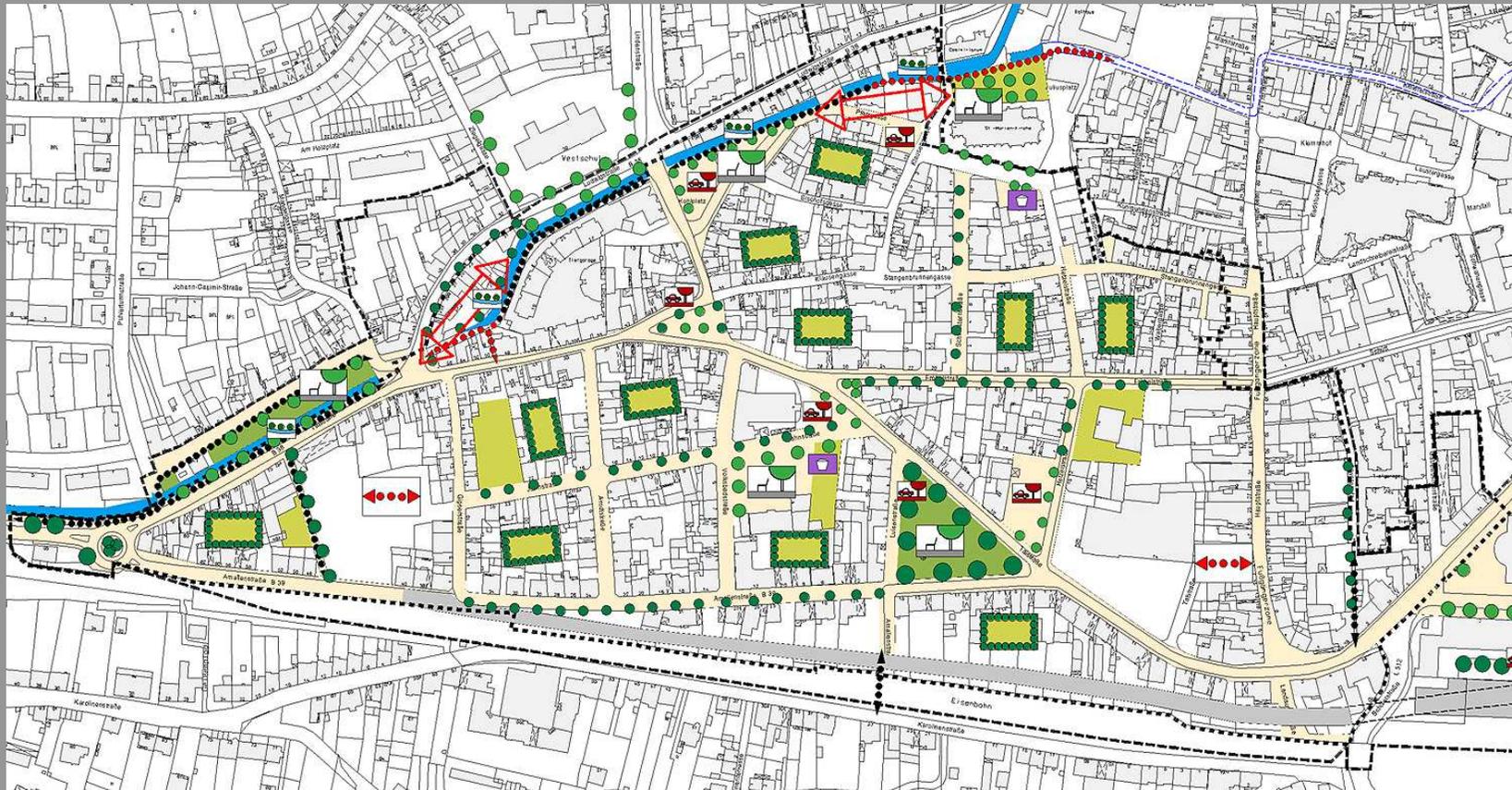
- Quartiersmitte am Walter-Engelmann-Platz



# Neustadt an der Weinstraße

Stadsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Konzept Grün- und Freiflächen



### Legende

-  Aufwertung von Straßen u. Platzräumen
-  Neugestaltung v. öff. Grünanlagen
-  Sicherung v. bedeutenden priv. Grünflächen
-  Erhaltung v. Bäumen
-  Begrünung v. Straßen u. Plätzen
-  Schaffung v. Aufenthaltsqualität
-  Gestaltung v. Parkplätzen
-  Gestaltung des Speyerbachs
-  Sicherung u. Ergänzung v. Grünverbindungen
-  Aufwertung priv. Freifl.
-  Wegeverbindungen
-  Ergänzung v. städträuml. relevanten Wegeverbindungen
-  Einrichtung v. Kinderspielflächen
-  Bahnhofumfeld u. Verlegung B39
-  Tunnel/unterirdischer Flußlauf



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Konzept Grün- und Freiflächen



Beispiel Isenach vor und nach der Umgestaltung

Private Freiräume: ungestaltet - gestaltet

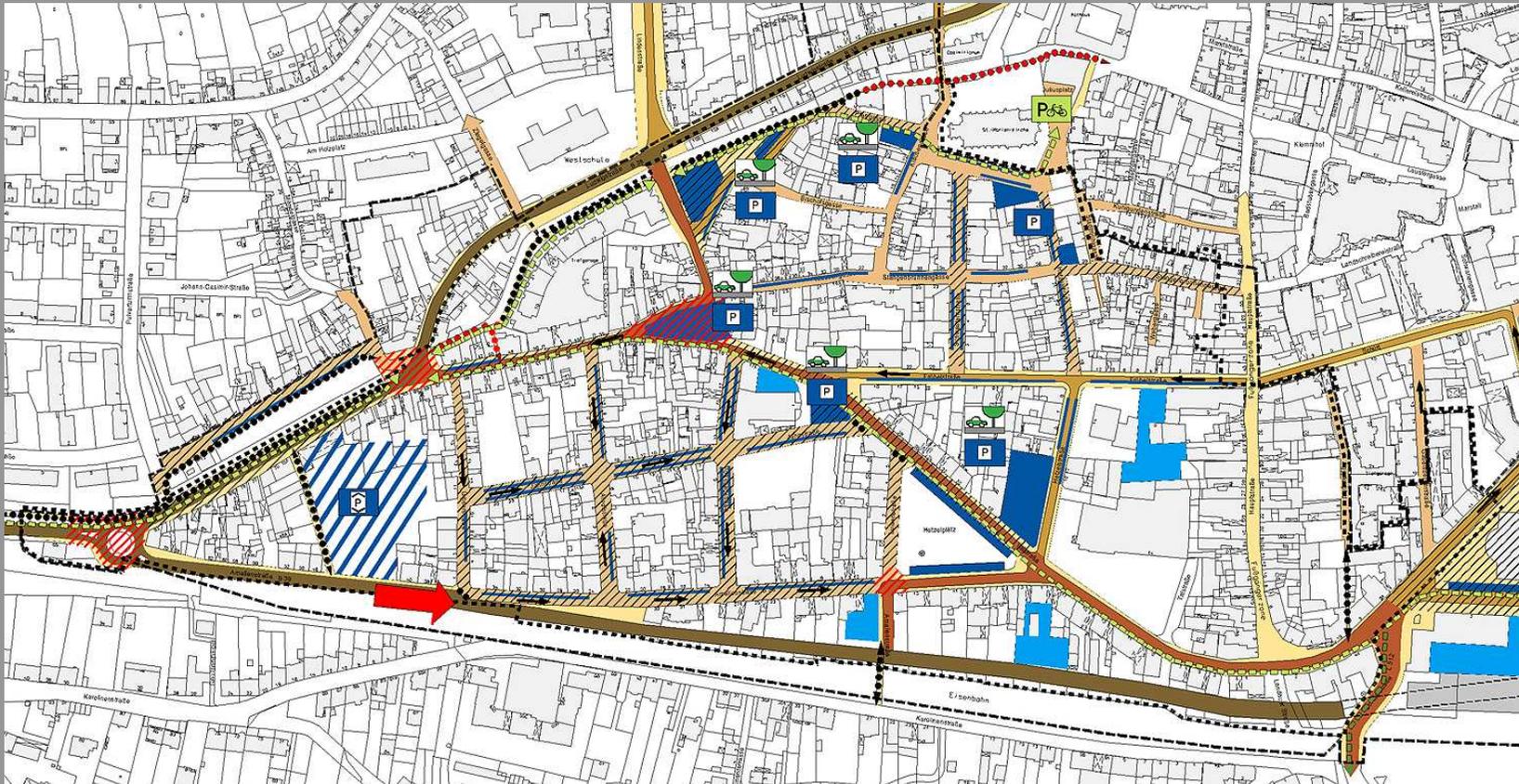
- Entwicklung der „Grünen Achse“ Speyerbach mit Fuß- und Radwegen
- Neugestaltung Hetzelanlage
- Begrünung öffentlicher Räume (Straßen, Plätze, Stellflächen)
- Aufwertung privater Freiräume durch Förderung von **Entsiegelung, Entkernung und Begrünung**



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Konzept Verkehr



### Legende

-  Hauptverkehrsstraßen
-  Haupteerschließungsstraßen
-  Wohn-/Anliegerstraßen
-  Wohn-/Anliegerstraßen als Mischfläche
-  Fußgängerbereich
-  Wegeverbindungen
-  Überregionale Radwegeverbindungen
-  Neuordnung v. Straßen u. Plätzen
-  Neuordnung der Verkehrsführung
-  Durchfahrtspernung
-  Einbahnstraßen
-  Erhaltung u. Verbesserung
-  Priv. Stellflächen effizienter nutzen
-  Neuordnung v. Stellplätzen
-  Ergänzung v. stadträuml. relevanten Wegeverbindungen
-  Einrichtung v. Radwegen
-  Fahrradstellplätze, bike & ride
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Konzept Verkehr



Beispiel: Umgestaltung Stadtstraße

Beispiel: Umgestaltung Quartiersstraße

- Verlegung B 39
- langfristige **Umgestaltung** der Stadtdurchfahrten zugunsten der Fußgänger und Radfahrer
- **Städtebauliche Umgestaltung** der Quartiersstraßen (kurz-/mittelfristig)
- Neuordnung und Gestaltung von öffentlichen Stellflächen
- Einrichten von Radwegen
- Ergänzung des Fußwegenetzes am Speyerbach



## Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

# Sanierungssteuerung mit Kosten- und Finanzierungskonzept

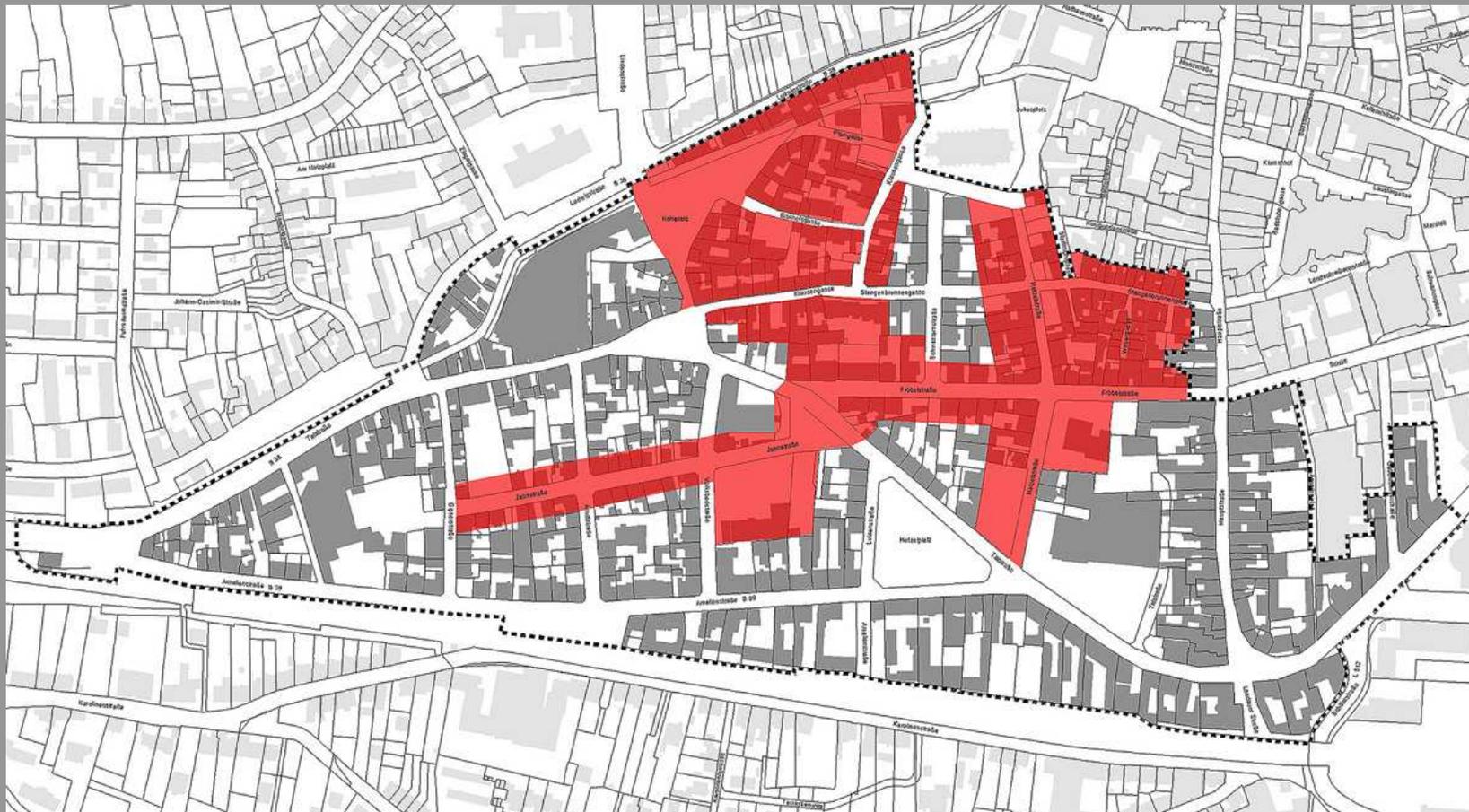


# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Realisierungsphasen

kurzfristig



### Legende

-  kurzfristig (bis 5 Jahre)
-  mittelfristig (bis 10 Jahre)
-  langfristig (bis 15 Jahre)

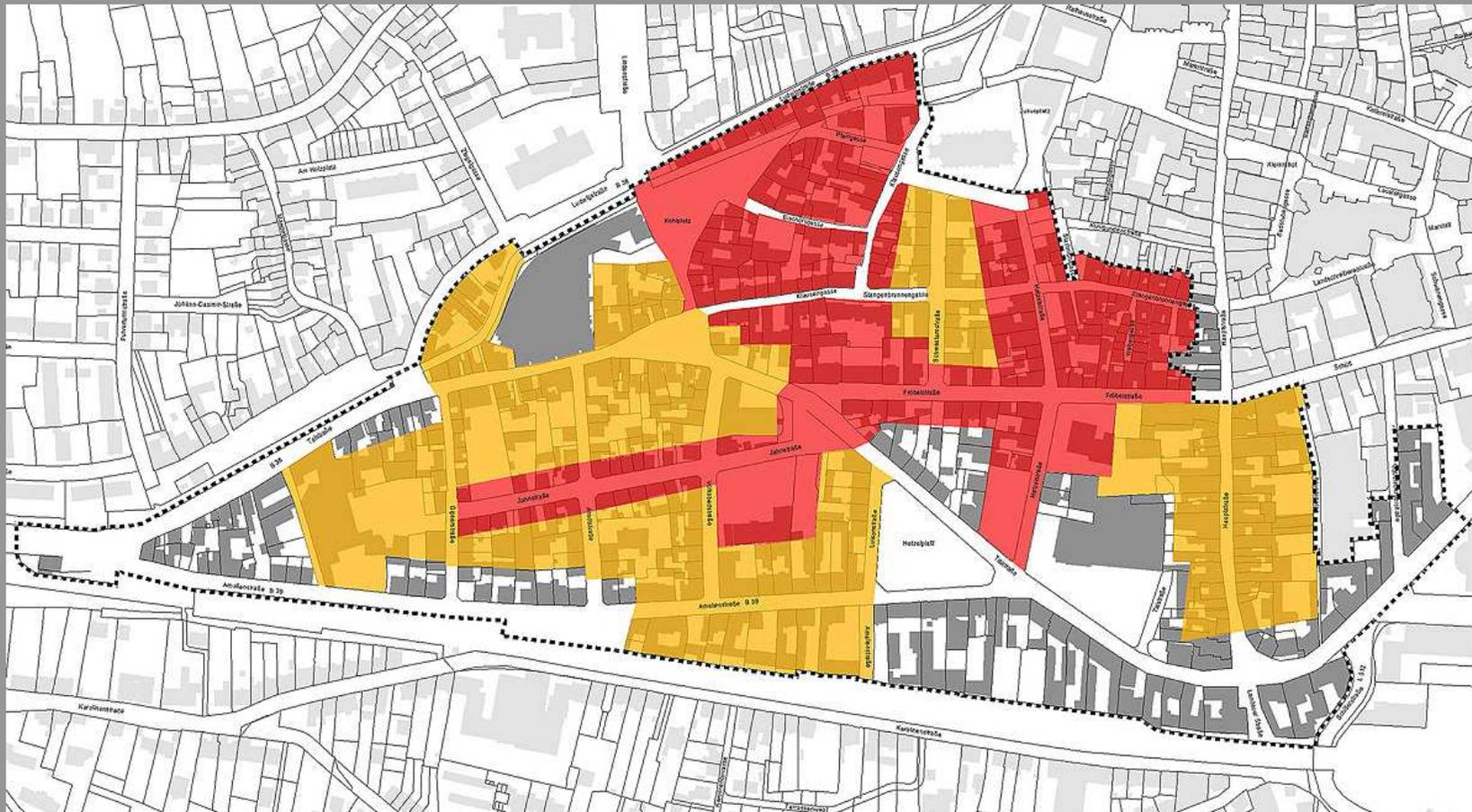


# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Realisierungsphasen

mittelfristig



### Legende

-  kurzfristig (bis 5 Jahre)
-  mittelfristig (bis 10 Jahre)
-  langfristig (bis 15 Jahre)

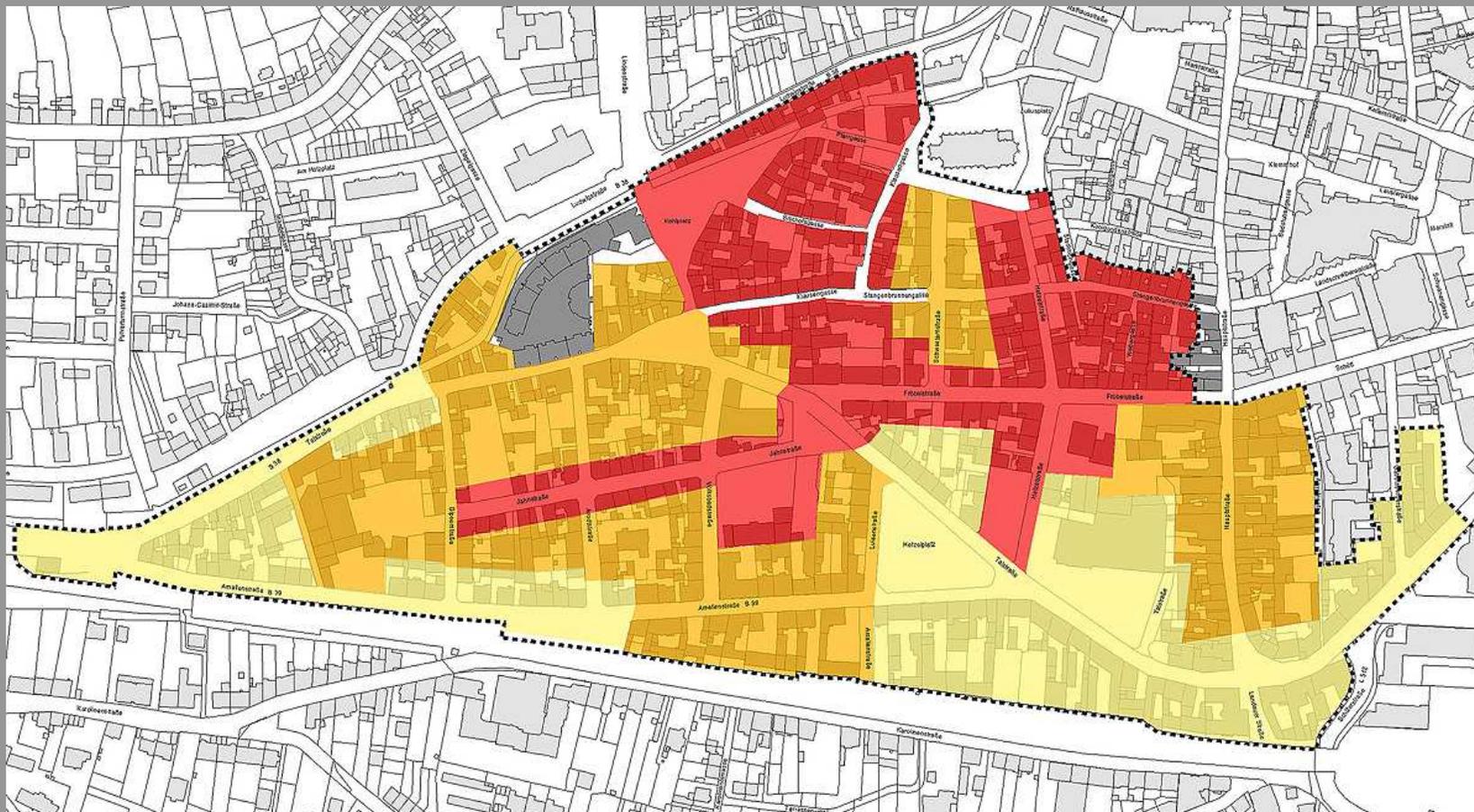


# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Realisierungsphasen

langfristig



### Legende

-  kurzfristig (bis 5 Jahre)
-  mittelfristig (bis 10 Jahre)
-  langfristig (bis 15 Jahre)



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

**Bedeutung der förmlichen Festlegung** eines Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff BauGB:

## 1.) Rechtliche Auswirkungen (im umfangreichen Verfahren)

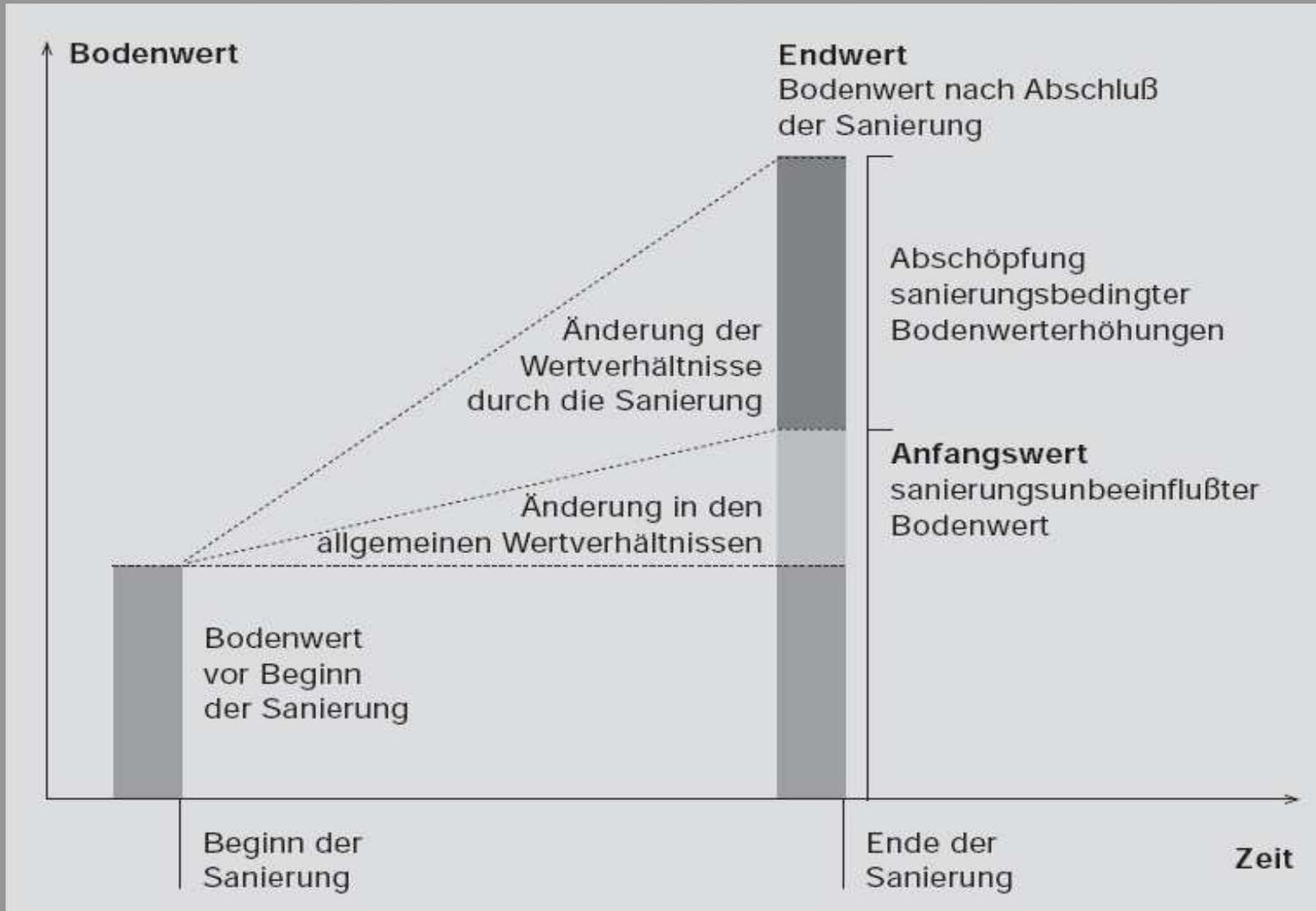
- a) Verfahrensdauer: grundsätzlich max. 15 Jahre
- b) Grundbucheintragung (Eintragung Sanierungsvermerk)
- c) Sanierungsgenehmigungen nach § 144 BauGB
- d) Ausgleichsbetrag des Eigentümers nach § 154 BauGB,
  - Während der Dauer des Sanierungsrechtes werden keine Ausbau- / Erschließungsbeiträge für Straßensanierungen erhoben.
  - Spätestens nach Abschluss der Sanierung ist die Gemeinde verpflichtet, den so genannten sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag ermitteln zu lassen und zu erheben. (Gutachterausschuss wird beauftragt, Gegenüberstellung von Mängeln und Maßnahmen)



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung





# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

**Bedeutung der förmlichen Festlegung** eines Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff BauGB:

## 2.) Finanzielle / steuerrechtliche Auswirkungen

- a) Direkte Förderung durch Zuschuss
  - Gegenüberstellung von Baukosten/Einnahmen (Mieteträge und Eigenbeteiligung)
  - Freie Spitze (unrentierliche Kosten) kann bezuschusst werden
- b) Indirekte Förderung durch erhöhte steuerliche Abschreibung gemäß § 7h Einkommensteuergesetz (EStG)  
(Vermietung: 100%/12Jahre, Selbstnutzung: 90%/10 Jahre)

Voraussetzung in beiden Fällen: Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

## 3.) Kostenlose Sanierungsberatung

Regelmäßige Beratung in sanierungsrechtlichen, fördertechnischen, baulichen und städtebaulichen Fragen



# Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

### A. Ausgaben:

Kostengruppe (Maßnahmen)	Kosten
1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (städtebauliche Planungen, Sanierungssteuerung u.a.)	785.962,- €
2. Ordnungsmaßnahmen (Grundstückserwerb, Freilegung, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen u.a.)	8.212.700,- €
3. Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden u.a.)	1.460.000,- €
4. Sonstige Maßnahmen / Vermögenswerte	950.000,- €
<b>Summe sämtlicher Ausgaben</b>	<b>11.408.662,- €</b>

### E. Einnahmen:

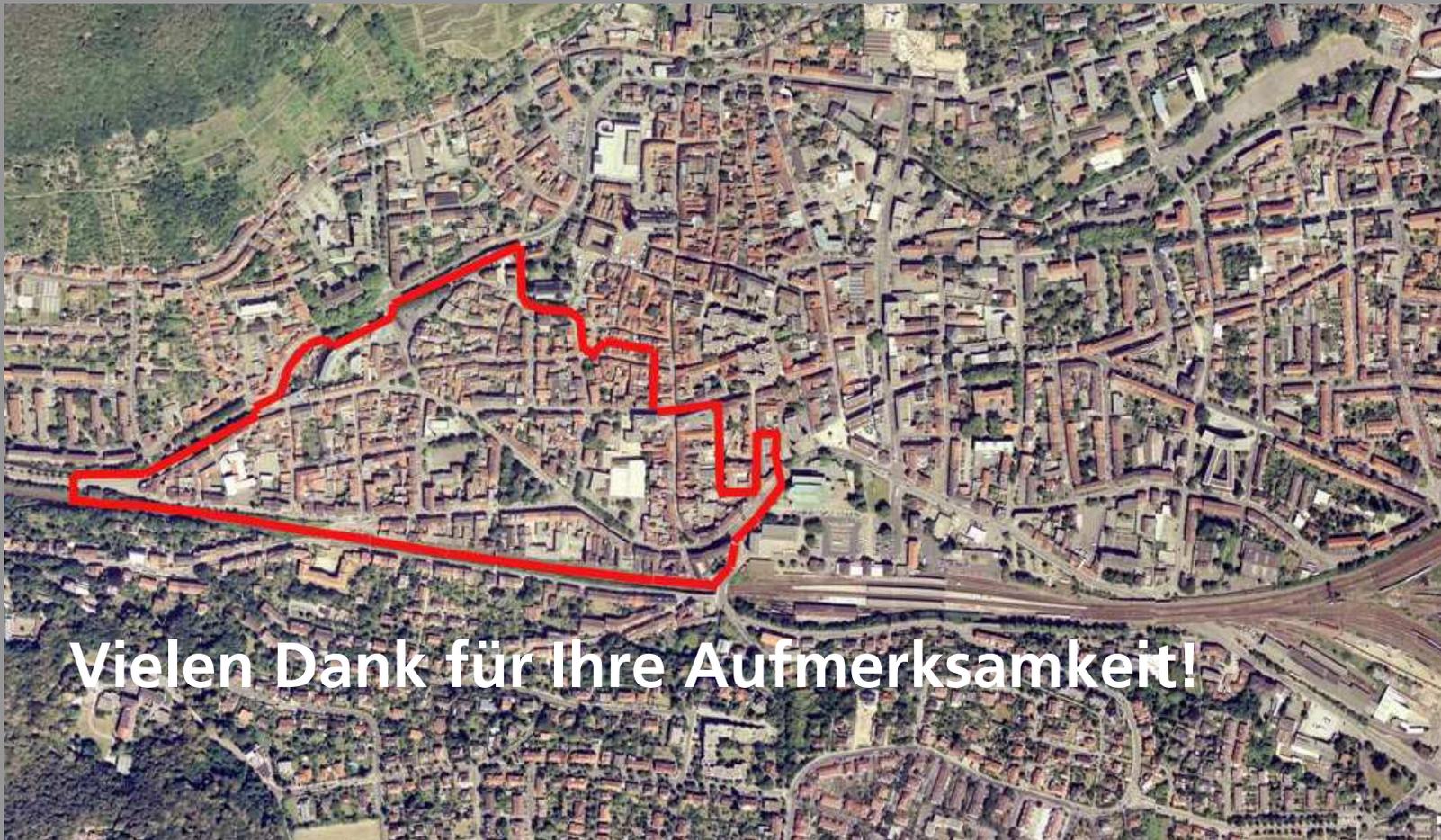
Einnahmearten	Einnahmen
Zweckgebundene Einnahmen (Ausgleichsbeträge u.a.)	4.200.000,- €
Städtebauförderungsmittel (B/L/S) (Gemeindeanteil angenommen: 30%)*	7.208.662,- €
<b>Summe</b>	<b>11.408.662,- €</b>

\*Gemeindeanteil  
30%:  
2.162.598,- €



## Neustadt an der Weinstraße

Stadtsanierung „Weststadt / südliche Altstadt“



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**