

SANIERUNGSGEBIET ALT-KNIELINGEN ORTSKERN

SANIERUNGSAUFTAKT

13. September 2017



Beratungszentrum Landau

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE **werk-plan**

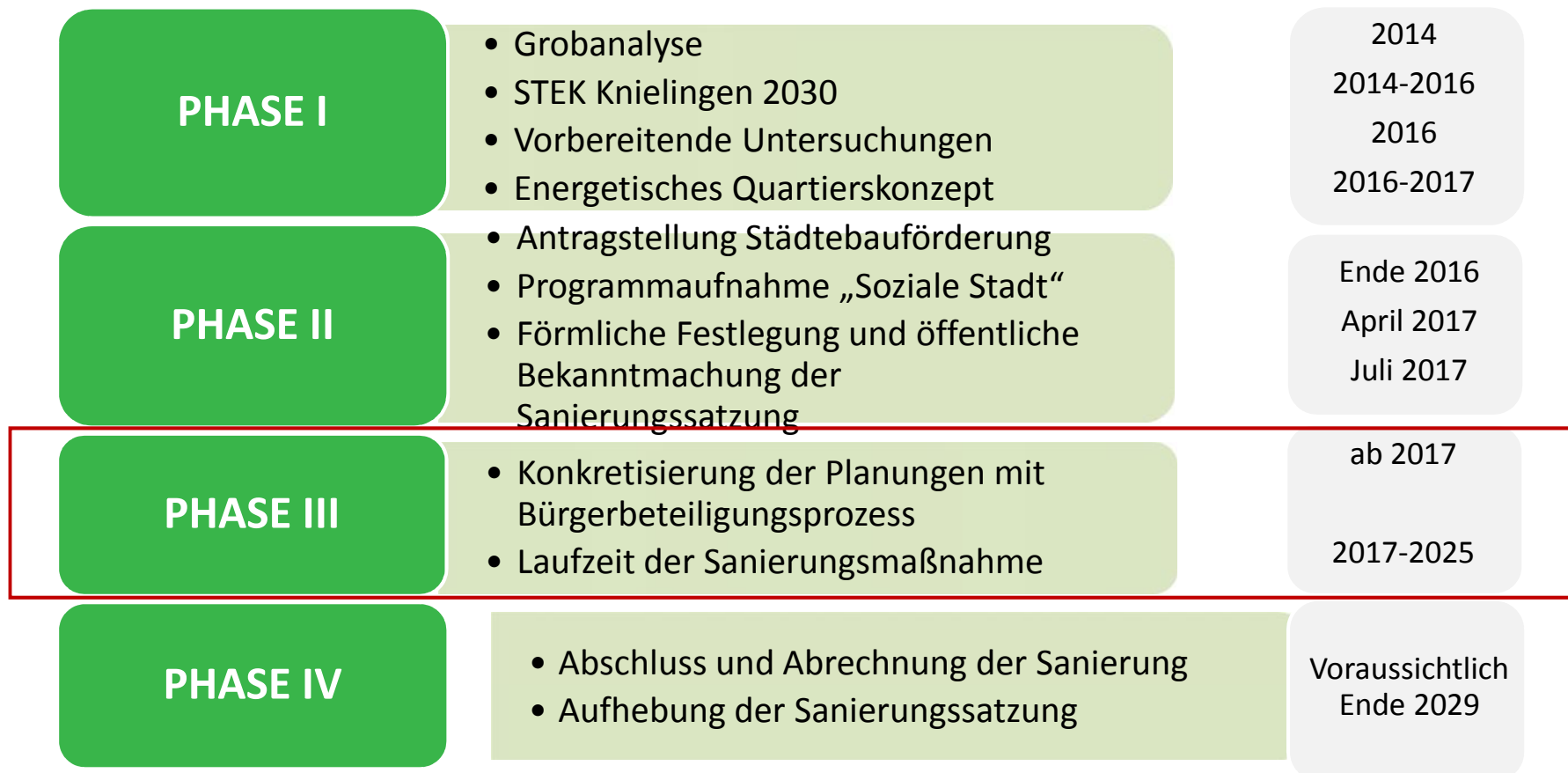
DIPL.-ING. Reinhard Rollitz
DIPL.-ING. Michael Heger

www.werk-plan.com
info@werk-plan.com

ABLAUF DES HEUTIGEN ABENDS

- (1) Rückblick und Erläuterungen zum Verfahrensprozess (STEK, VU, energetisches Quartierskonzept)
- (2) Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- (3) Sanierungssatzung und -durchführung
- (4) Private Maßnahmen I Förderrichtlinien für private Modernisierung
- (5) Öffentliche Sanierungsmaßnahmen I Vorstellung erster Gestaltungskonzepte für Schwerpunktbereiche
 - Aufwertung Umfeld Elsässer Platz
 - Neugestaltung Umfeld Evangelische Kirche
 - Umgestaltung der Quartiersstraßen und Aufwertung kleiner Gassen
 - Querverbindungen zwischen Alt-Knielingen und Neu-Knielingen
 - Ausblick Sanierung JuKuz
 - Ausblick Umbau Begegnungsstätte des Bürgervereins zu einem Schülerhort
- (6) Reallabor GO Karlsruhe
- (7) Die nächsten Schritte / Termine

RÜCKBLICK UND ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWICKLUNGSPROZESS



RÜCKBLICK PHASE I - ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

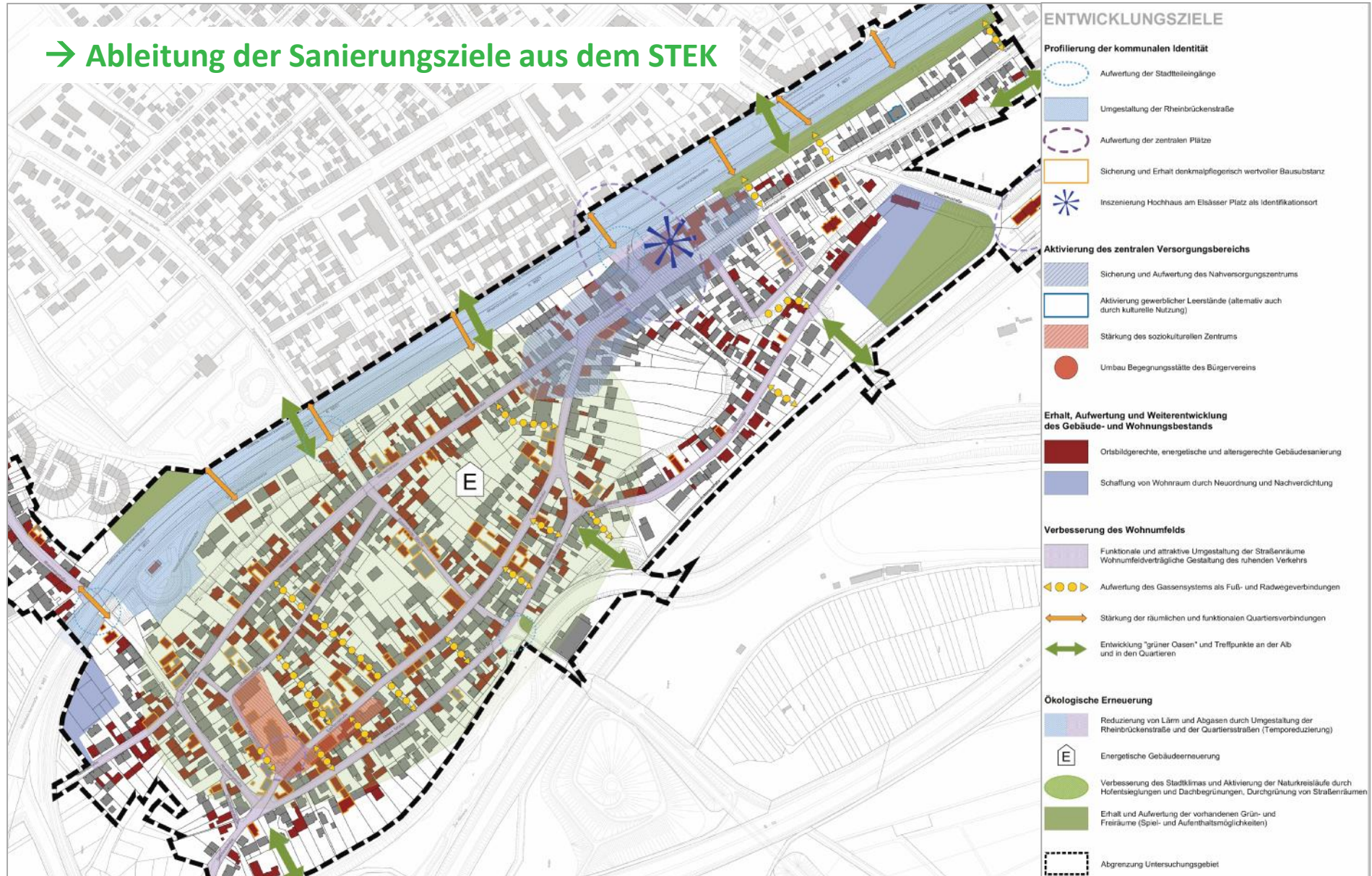
ANALYSE DER STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE

- * auszugsweise
 - Sanierungsbedarf im Gebäudebestand hinsichtlich Bausubstanz und energetischer Standard
 - Stadtgestalterische Mängel und fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
 - Hohe Verkehrsbelastung in allen Straßen des Untersuchungsgebiets für alle Verkehrsteilnehmenden
 - Erheblicher Parkdruck auch aufgrund sehr dichter Bebauung in nahezu allen Straßen
 - Fehlende Begrünung des öffentlichen und privaten Raums



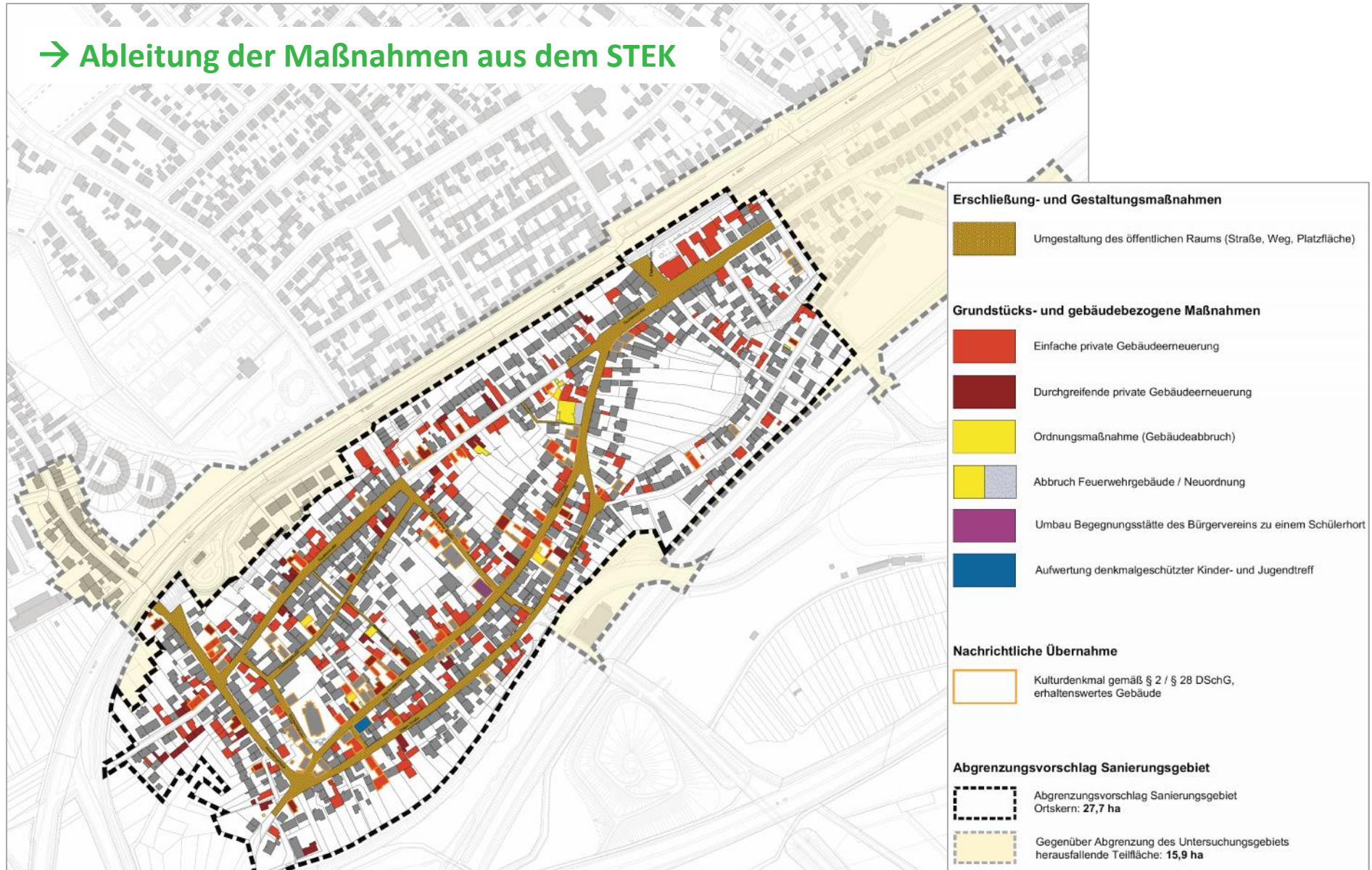
RÜCKBLICK PHASE I - ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN - SANIERUNGSZIELE

→ **Ableitung der Sanierungsziele aus dem STEK**



RÜCKBLICK PHASE I - ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

→ Ableitung der Maßnahmen aus dem STEK



RÜCKBLICK PHASE II - ANTRAGSTELLUNG UND PROGRAMMAUFNAHME

- Antrag zur Aufnahme in städtebauliches Erneuerungsprogramm Oktober 2016 für Teilbereiche „Ortskern“ und „Rheinbrückenstraße“
- Aufnahme „Alt-Knielingen Ortskern“ in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ im April 2017

ZIELE PROGRAMM „SOZIALE STADT“

- Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter Stadt- und Ortsteile
- Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit im Quartier
- Verbesserung der Integration aller Bevölkerungsgruppen
- Förderung lebendiger Nachbarschaften und Stärkung sozialer Zusammenhalt



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

PHASE II - SATZUNGSBESCHLUSS

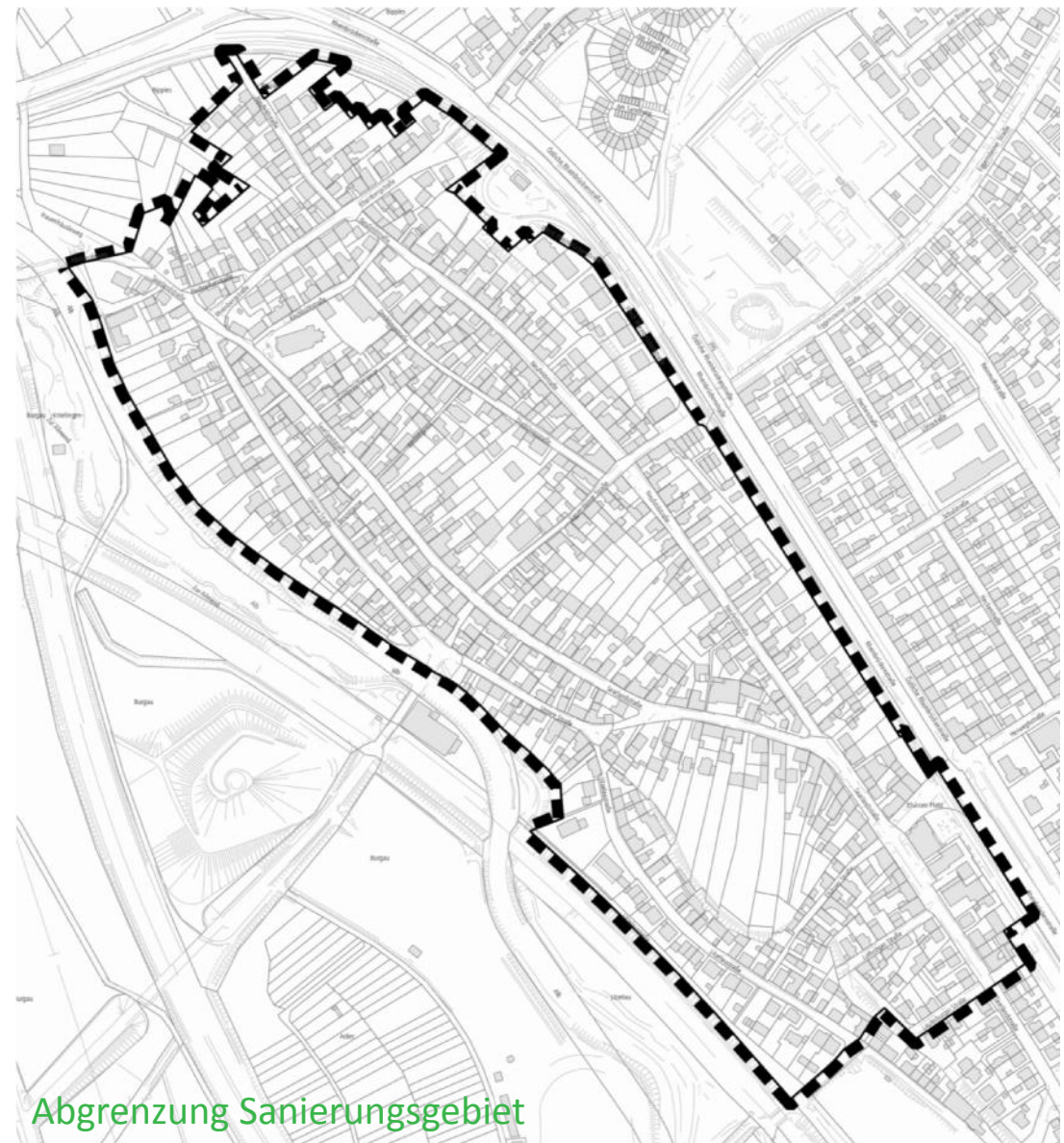
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
„Alt-Knielingen Ortskern“ am 25. Juli 2017
durch Gemeinderat und öffentliche
Bekanntmachung am 18.07.2017

Größe Sanierungsgebiet: ca. 28,34 ha

Aktueller Förderrahmen: insg. 4,5 Mio. Euro

Bewilligung aus Bund-Länder-Programm
„Soziale Stadt“: 2,7 Mio. Euro (60 Prozent)

Sanierungszeitraum: vom 1. Januar 2017
bis 31. Dezember 2025



SANIERUNGSVERFAHREN – BEGRÜNDUNG ZUR WAHL

Das BauGB unterscheidet zwei Verfahrensarten der Sanierung

- (1) Das „klassische“ bzw. „umfassende“ Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Kaufpreiskontrolle (§§ 152 bis 156 a BauGB)
- (2) Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften

SANIERUNGSZIELE IN ALT-KNIELINGEN

- Schwerpunkt auf der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Neugestaltung öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen
- Keine Grundstücksneuordnungen, keine umfangreichen Ordnungsmaßnahmen, kein Grunderwerb durch die Stadt geplant
- Keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu erwarten
- Keine Erschwerung der Sanierung durch Verzicht auf Möglichkeit der Preisprüfung

DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

RECHTLICHE GRUNDLAGEN FÜR PRIVATE

GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN (§ 144 BauGB)

Im Sanierungsgebiet sind folgende Maßnahmen durch die Gemeinde zu genehmigen, unabhängig von einer Baugenehmigung:

- Bauvorhaben, Änderungen, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche
- Wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen
- Befristete Miet- oder Pachtverträge
- Grundstücksverkehr, Grundstücksteilungen, Erbbaurechte, Baulasten

→ **Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele**

SANIERUNGSVERMERK (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr

PRIVATE MASSNAHMEN I FÖDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

ALLGEMEINE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

- Das Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen.
- Die Maßnahmen sind vorab mit der Stadt abgestimmt.
- Erhebliche bausubstanzielle und energetische Mängel werden beseitigt.
- Vor Durchführung der Maßnahme muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Karlsruhe abgeschlossen werden.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung!

PRIVATE MASSNAHMEN | FÖRDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

FÖRDERFÄHIGE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN (Beispiele)

Zuschüsse werden für bautechnische / energetische Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen im Gebäude gewährt. Es werden nur Maßnahmen gefördert, die den Gebrauchswert eines Gebäudes insgesamt nachhaltig erhöhen, wie beispielsweise:

- Austausch von Fenstern
- Erneuerung von Sanitärräumen/barrierefreier Umbau
- Austausch veralteter Heizsysteme und Einbau effizienter Systeme
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes
- Grundrissänderungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse

Zuschüsse für reine Instandhaltungsmaßnahmen (außer als Folgearbeit der Modernisierung) werden nicht gewährt.

PRIVATE MASSNAHMEN | FÖDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

MODERNISIERUNG PRIVATER WOHN- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE SOWIE UMNUTZUNGEN

- **25 Prozent** der förderfähigen Kosten bei der Einhaltung der Mindestanforderung nach EnEV und EWärmeG bei Bestandsgebäuden
- **35 Prozent** der förderfähigen Kosten bei Erreichen eines erhöhten Energiestandards (mind. Effizienzhausklasse 115)
- **10 Prozent** Zuschlag für ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude
- Ergänzende Aufwertung der Fassaden mit **10 Prozent** Zuschuss
- bis zu **100 Prozent** für Abbruch und Abbruchfolgekosten gekoppelt an die Errichtung von Ersatzneubauten bzw. für Entsiegelungsmaßnahmen

PRIVATE MASSNAHMEN I FÖRDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

FÖRDEROBERGRENZEN

- Umfassende Erneuerung von Gebäuden direkt an der Erschließungsstraße: **max. 60.000 Euro**
- Umfassende Erneuerung von Gebäuden, die zurückgesetzt sind und nicht unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzen: **max. 50.000 Euro**
- Umnutzung von ortsbildprägenden Nebengebäuden (Scheunen) zu Wohnzwecken: **max. 50.000 Euro** (Voraussetzung: die prägenden gebäudetypischen Elemente wie z.B. Außenwände oder innenliegendes Gebälk, Dachneigung sind zu erhalten. Prägende Elemente wie z.B. Scheunentore sollen als solche erkennbar bleiben. Es muss eine Einzelfallentscheidung erfolgen)
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten für Ersatzneubau: **max. 15.000 Euro**
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten zur Entsiegelung: **max. 10.000 Euro**
- Die Kombination mit z.B. KfW-Darlehen zur Finanzierung des Eigenanteils sind möglich, die Kombination mit Zuschüssen aus anderen Förderprogrammen jedoch nicht!
- Steuerrechtlich besteht die Möglichkeit der Sonderabschreibungen gem. §§ 7h, 7i, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz

PRIVATE MASSNAHMEN I FÖRDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

MÖGLICHKEIT DER STEUERLICHEN ABSCHREIBUNG

Die Festsetzung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ermöglicht die steuerlich erhöhte Abschreibung gem. § 7 h bzw. § 10 f EStG für die Herstellungskosten der durchgreifenden Modernisierungsmaßnahme.

Voraussetzung: Vor Durchführung der Maßnahme muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt abgeschlossen werden!

BEISPIEL

Gesamtinvestition	120.000 €
Förderfähige Kosten	100.000 €
Zuschuss aus Sanierungsmitteln 25 %	25.000.€
Eigenanteil (ggf. Finanzierung über zinsverbilligtes Darlehen)	75.000 €
Mögliche Steuerersparnis über 12 Jahre bei 30 % Steuersatz	22.500 €
Gesamtersparnis	47.500 €
Tatsächliche Investition	72.500 €

Abzustimmen mit
Steuerberater



PRIVATE MASSNAHMEN I FÖDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

VERFAHRENSABLAUF BEI PRIVATER MODERNISIERUNG

- (1) Vereinbarung eines kostenlosen Beratungsgesprächs, Festlegung des Umfangs und der Förderfähigkeit der geplanten Maßnahmen bei einem Ortstermin.
- (2) Einholen von mindestens zwei Kostenvoranschlägen pro Gewerk und Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen durch den Bauherren für Verwaltung.
- (3) Prüfung der Unterlagen durch Verwaltung, Ausarbeitung der Modernisierungs-/ Ordnungsmaßnahmenvereinbarung.
- (4) Unterzeichnung der Vereinbarung durch die Stadt und den Eigentümer.
- (5) Beginn der Modernisierungsmaßnahme, Sammlung aller Rechnungen.
- (6) Abschlagszahlungen nach Baufortschritt (ab mindestens 4.000 € Aufwand)
- (7) Schlussabrechnung und Feststellung der Zuwendung nach tatsächlichen Kosten.

PRIVATE MASSNAHMEN | FÖDERRICHTLINIEN FÜR PRIVATE MODERNISIERUNG

WICHTIG!

MASSNAHMEN ZUNÄCHST MIT DER STADT ABSTIMMEN, DANN
AUFTRAGSERTEILUNG UND DANN ERST ANFANGEN ZU BAUEN!!!

Baumaßnahmen, die vor dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung begonnen wurden, können nicht mehr gefördert werden.

Dies gilt auch für die steuerliche Sonderabschreibung.

PRIVATE MASSNAHMEN

PRIVATE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Referenzbeispiele

PRIVATE MODERNISIERUNGEN | REFERENZBEISPIELE



Vor der Modernisierung



Nach Beendigung der Maßnahme

PRIVATE MODERNISIERUNGEN | REFERENZBEISPIELE



Vor der Modernisierung



Nach Beendigung der Maßnahme

PRIVATE MODERNISIERUNGEN | REFERENZBEISPIELE



Vor der Modernisierung



Nach Beendigung der Maßnahme

PRIVATE MODERNISIERUNGEN | REFERENZBEISPIELE

SANIERUNG | BERATUNG PRIVATER BAUHERREN

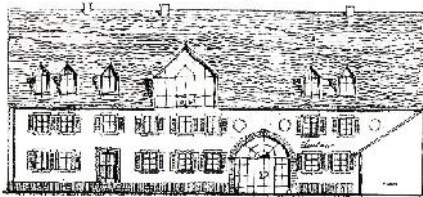
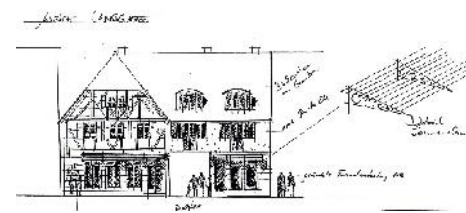


Bild 20 Ansicht Garleter Altbau / Neubau mit Lagensteinbau



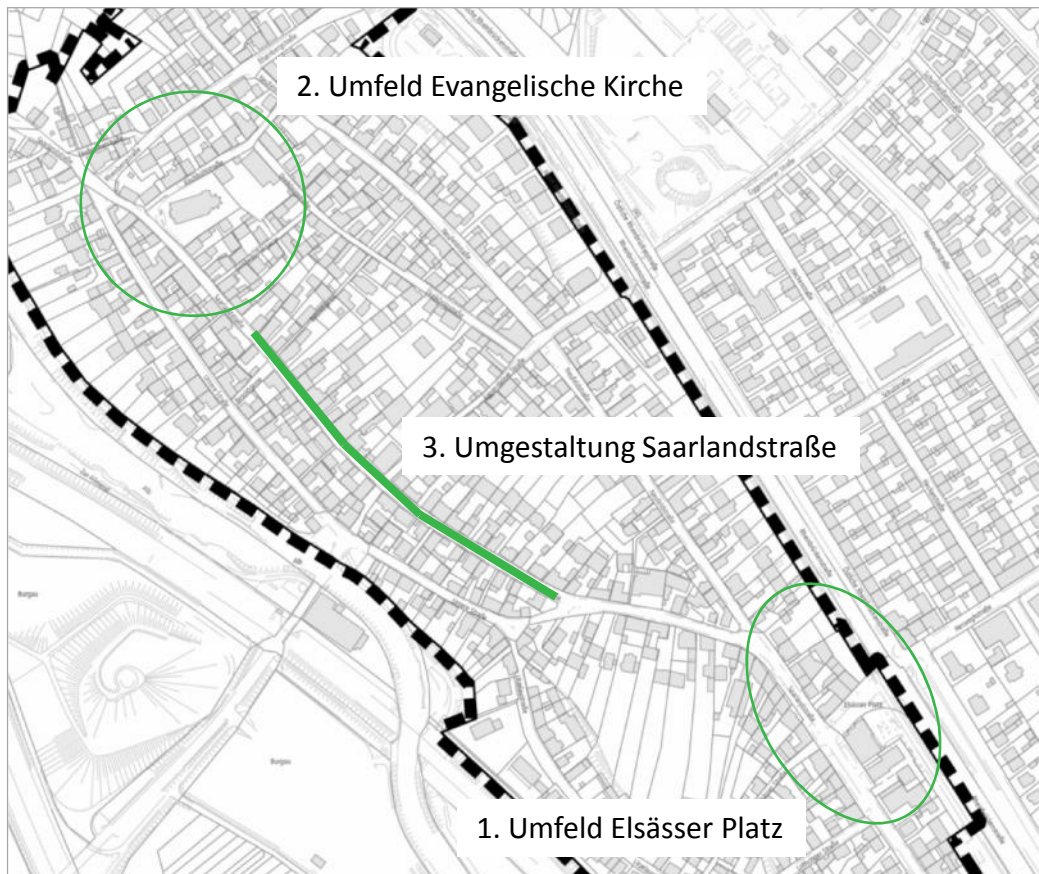
Städtebaulich-architektonische Beratung

Beratung privater Bauherren im Sanierungsgebiet.

Skizzenhafte Gestaltungsvorschläge in Zusammenarbeit mit Bauherr / Architekt im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele.

AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS IN ALT-KNIELINGEN

Gestaltungsvorschläge für Teilbereiche
als Diskussionseinstieg



ÖFFENTLICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN | UMFELD ELSÄSSER PLATZ BESTAND



AUFWERTUNG UMFELD ELSÄSSER PLATZ | SAARLANDSTRASSE

Variante A

GESTALTUNGSVORSCHLAG ALS DISKUSSIONGRUNDLAGE



Elsässer Platz, Elsässer Straße und Saarlandstraße als durchgehende Platzfläche ?

Aufhebung vorhandener Trennwirkung zwischen Straßenfläche und Gehwegbereiche durch einheitliche und niveaugleiche (barrierefreie) Belagsgestaltung ?

Aufgreifen des historischen Natursteinpflasters ?

Gleichberechtigtes Miteinander von motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmenden durch Schaffung eines großen Bewegungsraums ?

Aufwertung und Durchgrünung des öffentlichen Raums durch neue Baumpflanzungen ?

Schaffung städtebaulicher Qualität durch Wahl einheitlicher Materialien und Möblierungselemente ?

Einheitliches Lichtkonzept in Alt-Knielingen ?

Möglichkeit der Außenbestuhlung auf dem Elsässer Platz (Bäckerei und Café Möbel Kiefer) und in den Gebäudevonzonen (Gastronomiebetriebe) ?

Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Ausweisung rechtskonformer Stellplätze - 47 Stellplätze in der Elsässer Straße und Saarlandstraße ?

Verlagerung KFZ-Betrieb und Neuordnung der Fläche - 19 weitere Stellplätze und Möglichkeit der Anlieferung für Möbel Kiefer ?

Inszenierung Hochhaus am Elsässer Platz (Licht und Kunst, Begrünung...) als Landmarke / evtl. Aufstockung ?

AUFWERTUNG UMFELD ELSÄSSER PLATZ | SAARLANDSTRASSE

Variante B

GESTALTUNGSVORSCHLAG ALS DISKUSSIONGRUNDLAGE



- Niveaugleicher (barrierefreier) Ausbau der Saarlandstraße und Elsasser Straße ?
- Optische Trennung zwischen Straßenfläche und Gehwegbereiche durch Belagsgestaltung und Rinnenelemente ?
- Aufgreifen des historischen Natursteinpflasters ?
- Aufwertung und Durchgrünung des öffentlichen Raums durch Baumpflanzungen ?
- Schaffung städtebaulicher Qualität durch Wahl einheitlicher Materialien und Möblierungselemente ?
- Möglichkeit der Außenbestuhlung auf dem Elsasser Platz (Bäckerei und Café Möbel Kiefer) und in den Gebäudevorzonen (Gastronomiebetriebe) ?
- Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Ausweisung rechtskonformer Stellplätze - 46 Stellplätze in der Elsasser Straße und Saarlandstraße ?
- Verlagerung KFZ-Betrieb und Neuordnung der Fläche - 28 weitere Stellplätze ?
- Schaffung einer Ladezone für Möbel Kiefer in der Saarlandstraße ?
- Inszenierung Hochhaus am Elsasser Platz (Licht und Kunst, Begrünung...) als Landmarke ?

GESTALTUNGSVORSCHLAG | REFERENZBEISPIEL



Bestehende Situation in der Saarlandstraße
Geschäftsvorzone



Beispiel für Umgestaltungsmaßnahme einer
Geschäftsvorzone

ÖFFENTLICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN | UMFELD EVANGELISCHE KIRCHE BESTAND



NEUGESTALTUNG UMFELD EVANGELISCHE KIRCHE

GESTALTUNGSVORSCHLAG ALS DISKUSSIONGRUNDLAGE



Niveaugleicher Ausbau der Straßen von Hauswand zu Hauswand (Saarlandstraße, Untere Straße, Kirchbühlstraße, Dreikönigstraße) ?

Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmenden (Nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmende benutzen die Fahrbahn) - Mischverkehr ?

Aufgreifen des historischen Natursteinpflasters in Teilbereichen (Bereich vor Ev. Kirche, Fläche JuKuz, Gassen) zur Betonung historisch wertvoller Stadtteilbereiche ?

Rechtskonformes einseitiges Parken bis an die Hauswand (markierte Stellplätze mit historischem Pflaster) ?

Schaffung von Platzsituationen / Aufenthaltsbereichen vor der Ev. Kirche und dem JuKuz (Jugendcafé) ?

Installation von Sitzmöglichkeiten im Bereich Ev. Kirche (Ausblick) ?

Aufwertung und Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen ?

Anlegen eines Minikreisverkehrs im Kreuzungsbereich Rheinbergstraße / Saarlandstraße / Untere Straße als Eingang in den historischen Ortskernbereich und zur Vereinfachung der Verkehrsführung ?

Schaffung städtebaulicher Qualität durch Wahl einheitlicher Materialien und Möblierungselemente ?

Einheitliches Lichtkonzept in Alt-Knielingen ?

UMGESTALTUNG SAARLANDSTRASSE

GESTALTUNGSVORSCHLAG ALS DISKUSSIONGRUNDLAGE



ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN | REFERENZBEISPIELE



Vor der Umgestaltung



Nach der Umgestaltung

ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN | REFERENZBEISPIELE



ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN | REFERENZBEISPIELE



QUERVERBINDUNGEN ZWISCHEN ALT- UND NEU-KNIELINGEN



AUSBLICK WEITERE ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN | SANIERUNG JUKUZ



AUSBLICK WEITERE ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN | UMBAU BEGEGNUNGSTÄTTE ZU EINEM SCHÜLERHORT



DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

DURCHFÜHRUNG VON 3 PLANUNGSWERKSTÄTTEN

- (1) Aufwertung Umfeld Elsässer Platz, Neugestaltung Umfeld Evangelische Kirche (November 2017)
- (2) Umgestaltung der Straßen und Gassen im Quartier, Querverbindungen zwischen Alt- und Neu-Knielingen (mit Rundgang)
- (3) Soziale Quartiersentwicklung, Treffpunkte, Bürgerzentrum



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE **werk-plan**

Michael Heger
werk-plan
Eisenbahnstraße 68, 67655 Kaiserslautern
Tel. (0 631) 3 62 04 0
www.info@werk-plan.com
www.werk-plan.com



Martin Theodor
Beratungszentrum für kommunale Kinder-, Jugend-, Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung
Am Gutleuthaus 19, 76829 Landau in der Pfalz
Tel. (0 63 41) 2 83 07 80
www.kobra-online.info