Städtebauliche Erneuerung – Programm „Aktive Stadtzentren“

Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt Bingen

Ergebnisveranstaltung

09.06.2015

Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

Agenda

1. Begrüßung *Herr Oberbürgermeister Feser*
2. Vorstellung des ISEKs "Innenstadt Bingen“ *Herr Hachenberg*

    1. *Einleitung – Programmgrundlagen*
    2. *Wesentliche Analyseergebnisse*
    3. *Städtebaulicher Rahmenplan*
    4. *Modernisierungsrichtlinie*

3. Ausblick: Stand der Planungen *Herr Hachenberg*

    1. „Denkmalgerechte In-Wert-Setzung des Löhrturms
    2. „Umfeldgestaltung City Center Bingen“

4. Informationen zum Quartiersmanagement *Frau Bückner*
5. Schlusswort *Herr Oberbürgermeister Feser*

Vorstellung des ISEKs „Innenstadt Bingen“

- Einleitung und Programmgrundlagen -

Förderprogramm Aktive Stadtzentren (Rheinland-Pfalz)

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM DES INNERN, FÜR SPORT UND INFRASTRUKTUR

Ziele des Programms

- Stärkung von zentralen innerstädtischen Versorgungsbereichen
- Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten

Förderungsgegenstand

- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
- Beratungsleistungen
- Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen (Gemeinbedarfseinrichtungen)
- Modernisierungsmaßnahmen

Öffentliche Maßnahmen

Gebietsbezug:

Maßnahme muss im Programmgebiet liegen und aus dem Entwicklungskonzept abgeleitet sein.

Zusammensetzung der Fördermittel:

1/3 Bundes-mittel + **1/3** Landes-mittel + **1/3** Städtische Mittel

Planungs- und Realisierungsschritte

Städtebauförderung >> Aktive Stadtzentren <<

Stadt Bingen, Programmgebiet Innenstadt

Stadt-Land-plus

Übersicht / Konzeptpapier

Bausteine des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts

Das gebietsbezogene Konzept besteht aus mehreren Bausteinen und ist Voraussetzung für die nachfolgende Förderung daraus entstehender Einzelmaßnahmen. Grundlage für die Förderung bilden die §§ 142 ff. BauGB (Sanierungsgebiet) und die §§ 172 ff. BauGB (Erhaltungsgebiet);

Ziel: Stärkung von zentralen innerstädtischen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind.

Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

1.Bestandsaufnahme

Ermittlung aller relevanten Planungsgrundlagen & Rahmenbedingungen

Gebietsauswahl Gesamtstädtischer Überblick, Stadtteilbezug, ggfs. Schwerpunktsetzung

Soziodemografische Datenanalyse

2. Analyse

Auswertung der gesammelten Informationen

Erarbeiten einer fundierten Stärken-Schwächen-Analyse

Aufzeigen von Bedarf, Missständen und Problemlagen

Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen

Vorschlag zur Abgrenzung des Programmgebiets

3.Leitbildentwicklung mit Handlungsstrategie

Entwicklung eines gemeinsam vertretenen Leitbildes und eines Orientierungsrahmens für zukünftige Planungen

Formulierung von Entwicklungszielen, Maßnahmen & Prioritäten

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Zusammenfassende Darstellung der Ziele und Einzelmaßnahmen

Zentrales Steuerungsinstrument für die integrierte Stadtteilentwicklung

mit Aussagen zu den Untersuchungsbereichen:
- Städtebau
- Freiraum
- Nutzungen
- Verkehr
- Soziales

Erarbeiten einer Maßnahmenliste sowie einer **Kostenübersicht** für Einzelmaßnahmen

Auflistung möglicher Realisierungsschritte und Finanzierungen

Umsetzungsphase (nachfolgend)

Das Programmgebiet wird im Anschluss förmlich festgelegt und als Satzung beschlossen.

- Umsetzung einzelner öffentlicher und privater Maßnahmen (Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen) anhand der erarbeiteten Ergebnisse

- Präzisierung durch Rahmenpläne, Wettbewerbe oder verbindl. Bebauungspläne

- Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen + Förderung privater Bausubstanz

- Beschluss einer Modernisierungsrichtlinie

Untersuchungbereiche

Innerhalb des Gesamtkonzepts werden verschiedene Bereiche des Städtebaus untersucht, die in die Gesamtbetrachtung mit einfließen. Diese Bereiche treten in den Konzeptbausteinen immer wieder auf.

Siedlungs- und Baustruktur: Historie, Stadtbild, Bausubstanz, Leerstand, ...

Freiraum und Natur: Wohnumfeld, Öffentliche Plätze und Aufenthaltsbereiche, Freiflächen, Versiegelung, Spiel- & Sportplätze, ...

Wirtschaft und Nutzung: Wirtschafts- & Arbeitsmarktstruktur, Arbeitslosenquote, Versorgungssituation, Geschäfte, ...

Verkehr und Infrastruktur: Straßennetz (MIV, ÖPNV), Parkraumsituation, Radwege, Fußwege, ...

Soziales und Demografie: Bevölkerung (Alter,Entwicklung,Prognose), Haushaltsstruktur (Wohnfläche,Eigentumsquote,Wohndauer),

Beteiligungsprozess und Verfahrensabwicklung

Aktivierung, Integration, Information & Beteiligung der Akteure und der Bevölkerung vor Ort

Informationsveranstaltungen, Arbeitskreise mit Eigentümern und Anwohnern, Gespräche mit Fachleuten vor Ort, Beratungsgespräche, etc.

Vorabstimmung

öffentl. Auftaktveranstaltung, Präsentation der Analyse und erste Konzeptideen
1. Information für die Bevölkerung, Motivation zur Mitarbeit & Teilnahme

öffentl. Präsentation des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts und Mitarbeit der Bevölkerung in Arbeitskreisen

Eigentümerbefragung

Beratung der kommunalen Gremien

Expertengespräche
Verwaltung / Schlüsselpersonen

Arbeitskreise / Eigentümer- & Anwohnerrunden

Citymanagement

Bauherrenberatung

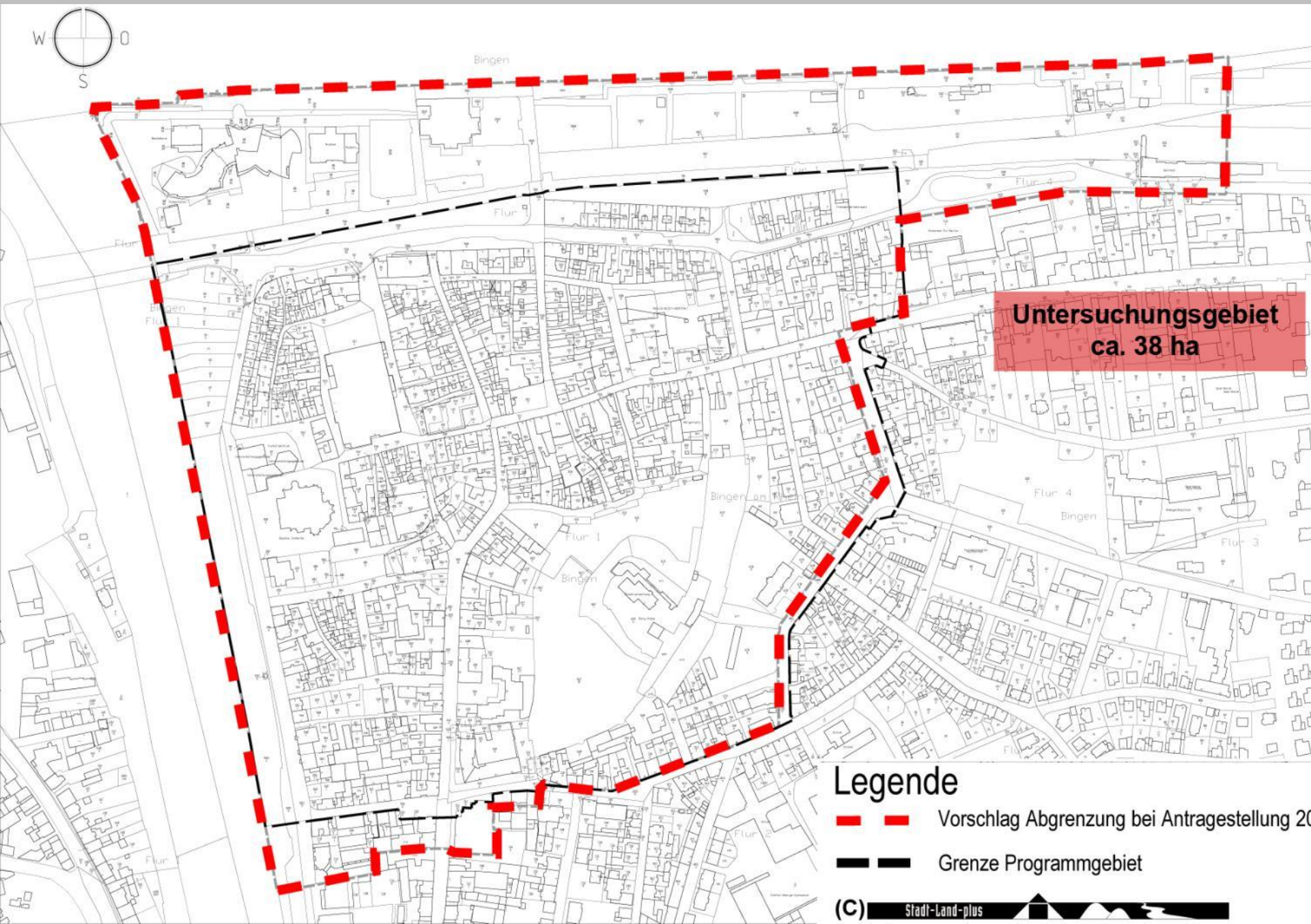
Sanierungsberatung

Auftragsvergabe — **bis zu 5 Monate** — **bis zu 12 Monate**

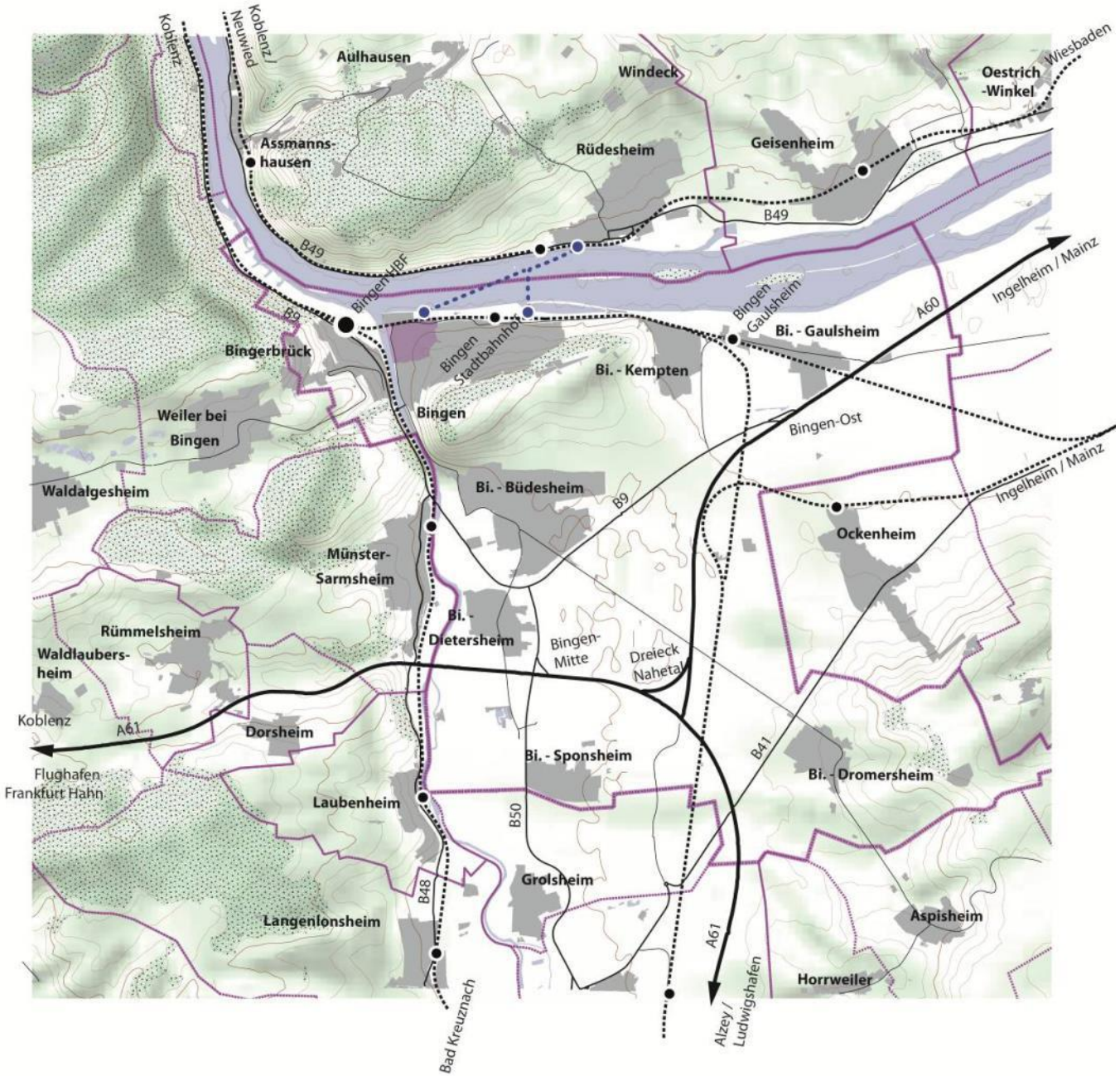
Vorstellung des ISEKs „Innenstadt Bingen“

- Wesentliche Analyseergebnisse -

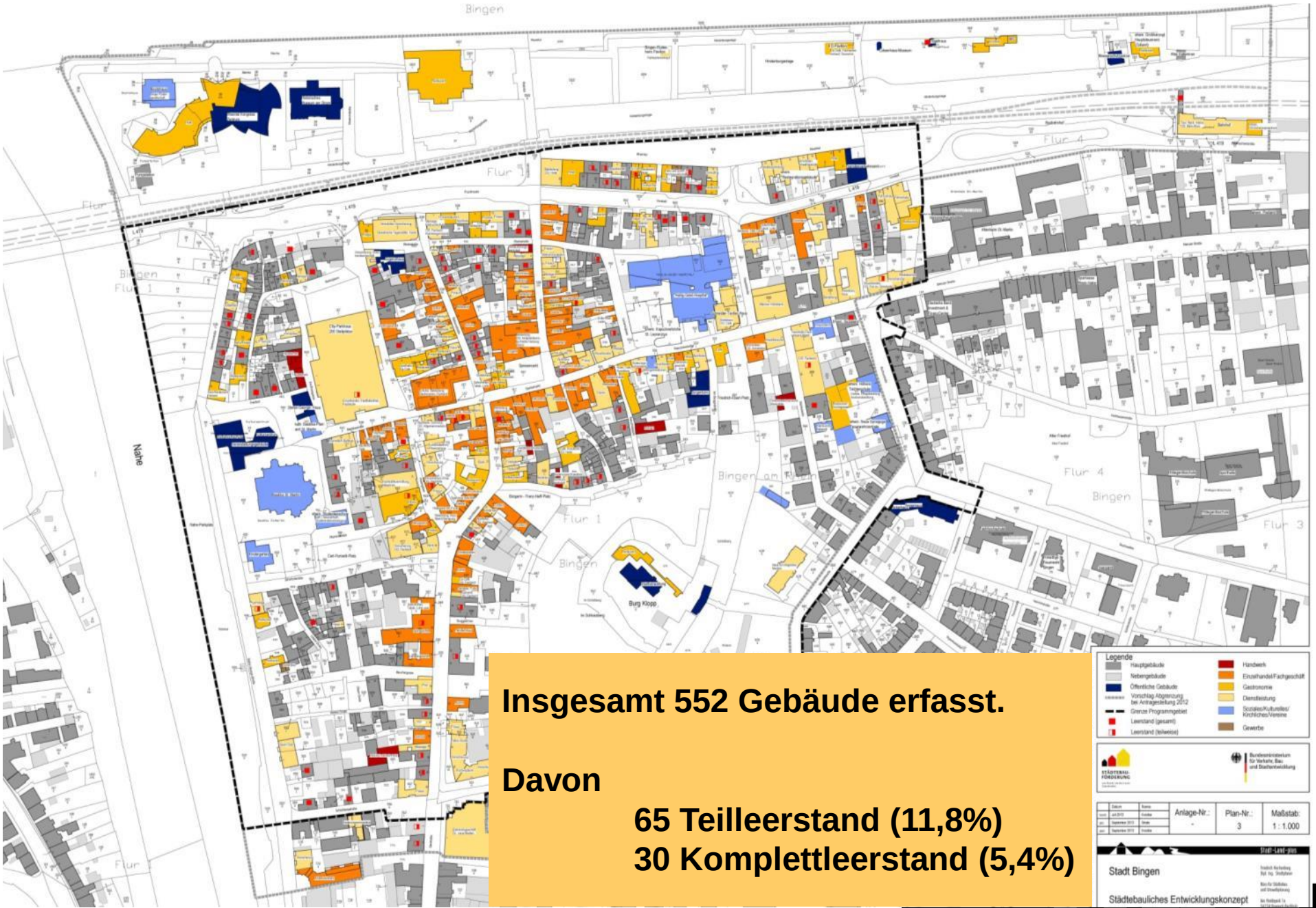
Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Analyseergebnisse



Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Analyseergebnisse



Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Analyseergebnisse

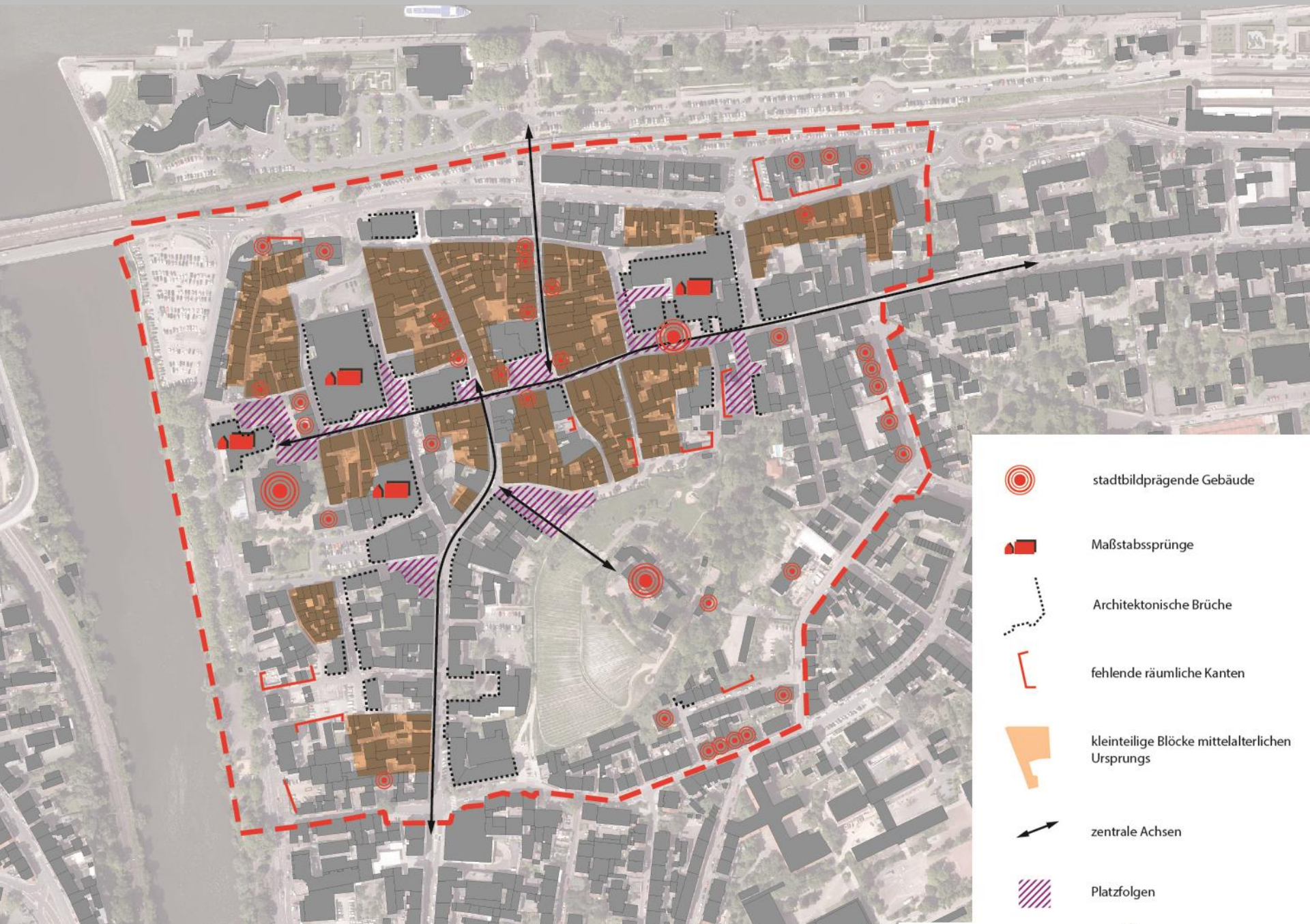


Insgesamt 552 Gebäude erfasst.

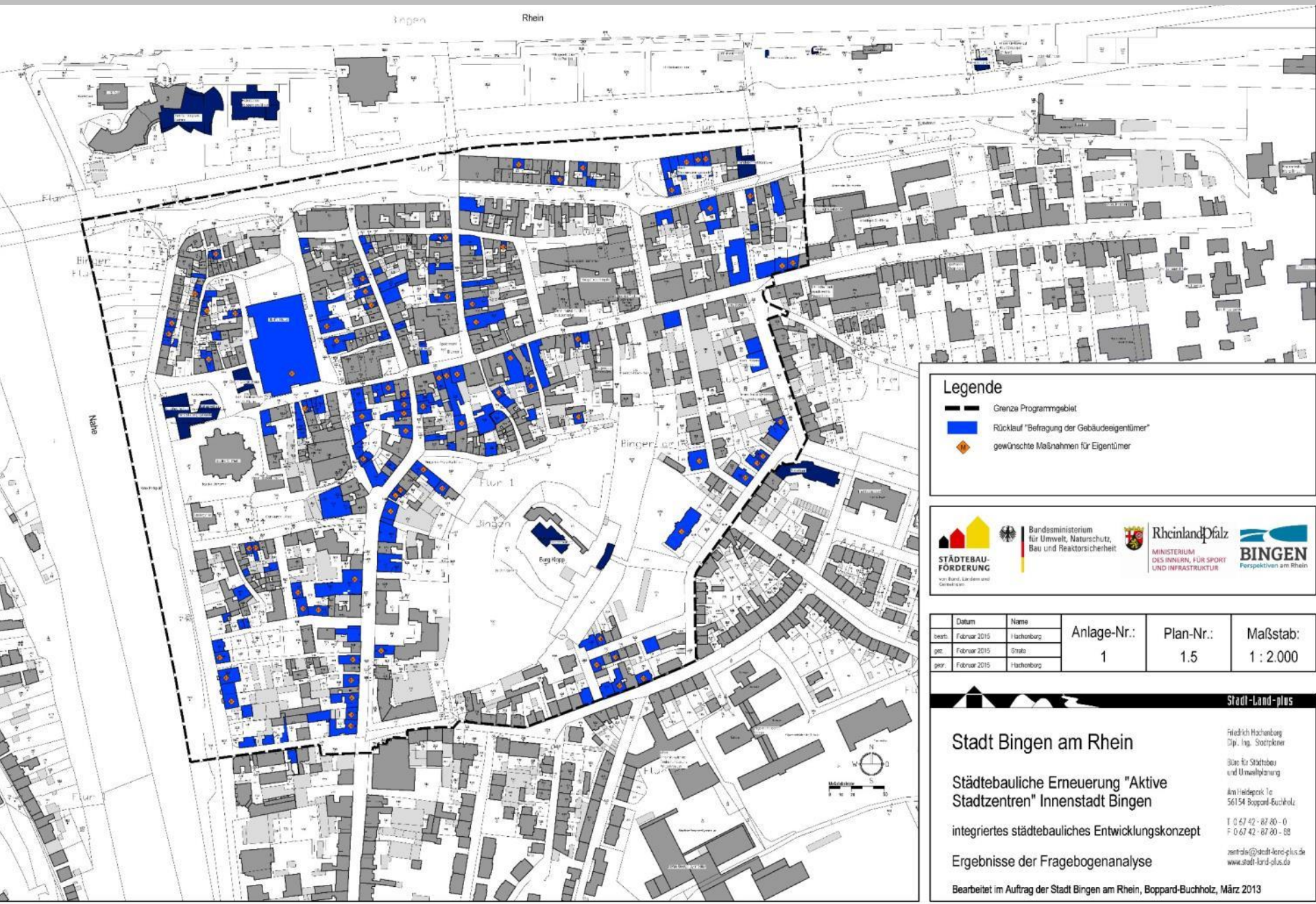
Davon

65 Teilleerstand (11,8%)
30 Komplettleerstand (5,4%)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Analyseergebnisse



Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Analyseergebnisse



Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Analyseergebnisse

Gebäudeanschrift
Salzstraße 14

Gebäudetyp
Wohn- und Geschäftshaus

Fotos (Stand: April 2013)

Frontansicht

Gebäudenutzungen
Hauptgebäude
- Erdgeschoss: Einzelhandel (Bekleidung), Handwerk (Friseur)
- Obergeschosse: Wohnen
- Dachgeschoss: Wohnen

Baulicher Zustand
B2 = leichte Mängel/Instandsetzung erforderlich

Gestaltungsmerkmale
G2 = ortsbildprägendes Gebäude/geringfügige

Bemerkungen
-

Fragebogen Eigentümer liegt vor
Nein

Gebäudeanschrift
Kapuzinerstraße 14

Baujahr

Vollgeschosse
3

Kulturdenkmal
nein

Gebäudetyp
Wohn- und Geschäftshaus

Fotos (Stand: April 2013)

Gebäudenu
Hauptgebäu
- Erdg (Änd
- Oberg

Baulicher Zus
B4 = erheblich
- Fenste

Gestaltungsm
G3 = gestalteris
- Glieder

Bemerkungen
-

Fragebogen Eig
Nein

Gebäudeanschrift
Badergasse 4

Baujahr
2

Gebäudetyp
Wohnhaus

Fotos (Stand: April 2013)

Frontansicht

Gebäudenutzungen
Hauptgebäude
- Erdgeschoss: Leerstand
- Obergeschoss: Leerstand

Baulicher Zustand
B5 = Sanierung oder Abriss prüfen

Gestaltungsmerkmale
G4 = Gestaltung ortsbildstörend

Bemerkungen
-

Fragebogen Eigentümer liegt vor
Nein

Modernisierung geplant
-

Gebäudeanschrift
Fruchtmarkt 11

Baujahr

Vollgeschosse
1

Kulturdenkmal
nein

Gebäudetyp
Geschäftshaus

Fotos (Stand: April 2013)

Frontansicht

Detailansicht

Gebäudenutzungen
Hauptgebäude
- Erdgeschoss: Leerstand

Baulicher Zustand
B5 = Sanierung oder Abriss prüfen

Gestaltungsmerkmale
G4 = Gestaltung ortsbildstörend

Bemerkungen
-

Fragebogen Eigentümer liegt vor
Nein

Modernisierung geplant
-

Beteiligungsprozess

2 Bürgerversammlungen
4 Expertengespräche
4 Arbeitskreise

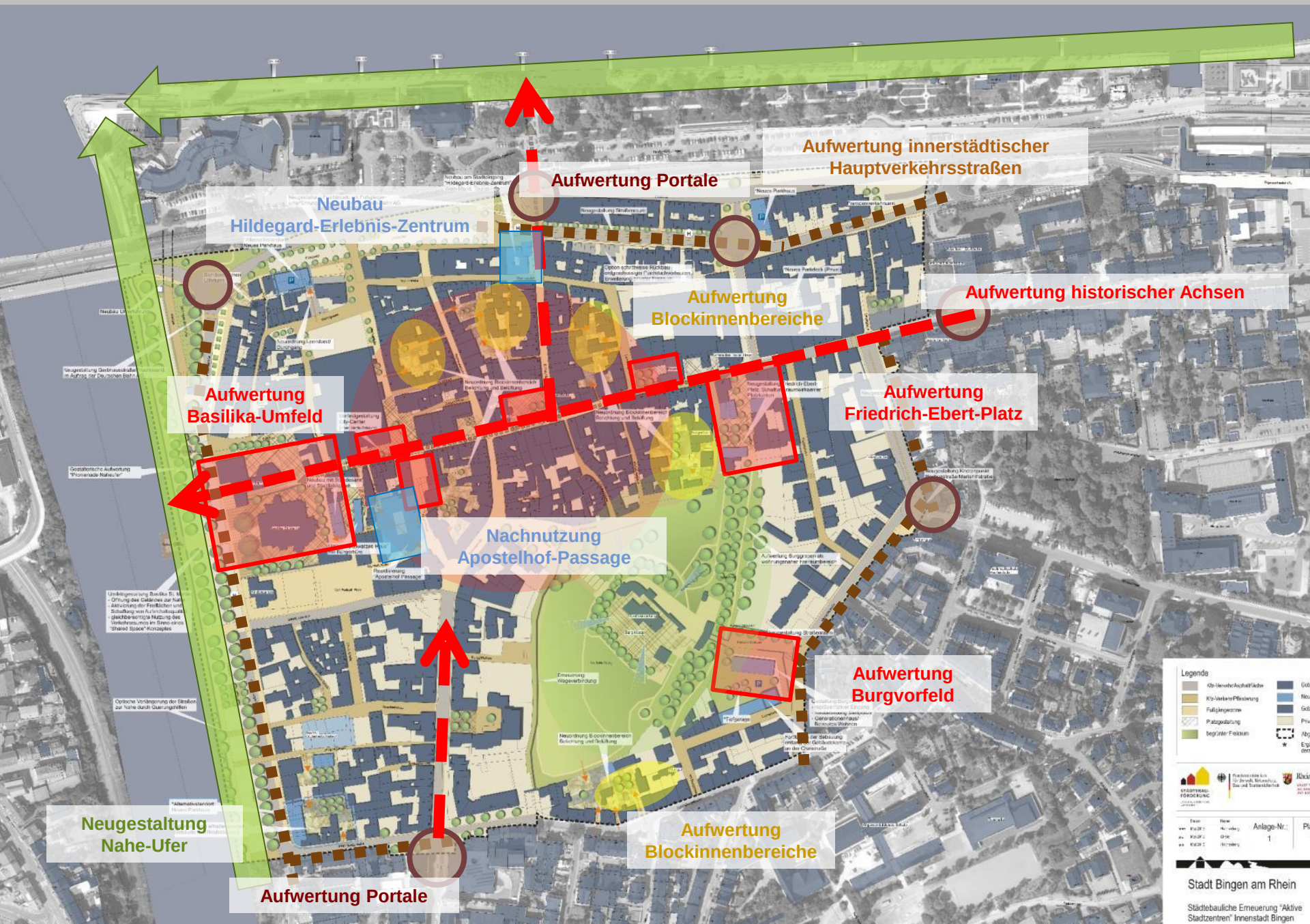
Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Analyseergebnisse

- Stadtstraße mit Verkehrsdominanz (Tempo 50)
- Stadtstraße mit vielfältigen Interaktionen (Tempo 30)
- Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo 20)
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerzone

Vorstellung des ISEKs „Innenstadt Bingen“

- Städtebaulicher Rahmenplan-

Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Rahmenplan



Aufwertung Portale: Vorstadt westlich Kreisverkehr

Aufwertung Portale: Vorstadt westlich Kreisverkehr

Situation heute

Vorstadt westlich Kreisverkehr

Gestaltungsvorschlag

Aufwertung Friedrich-Ebert-Platz

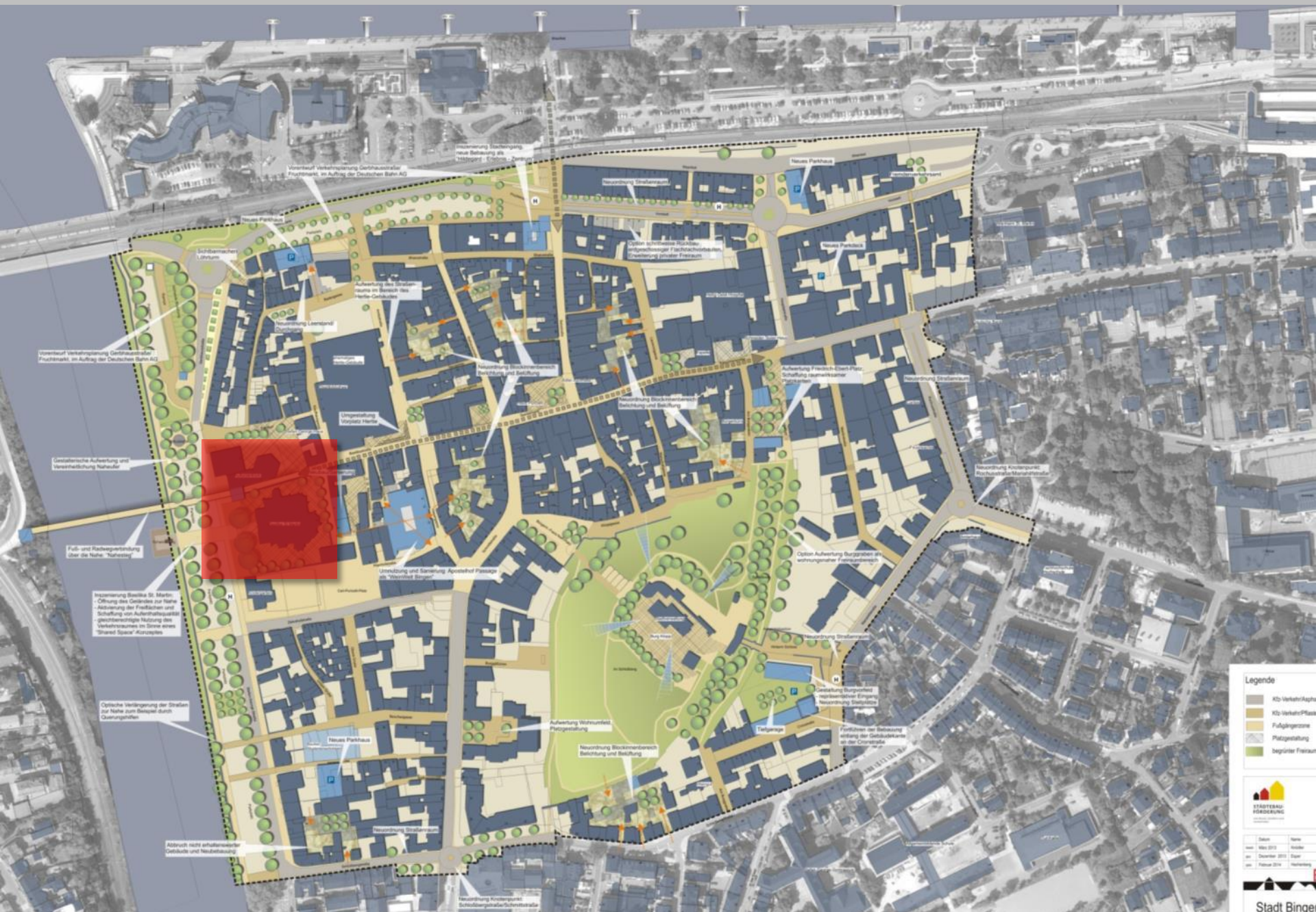
Friedrich-Ebert-Platz künftig: Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität

Stadt-Land-plus

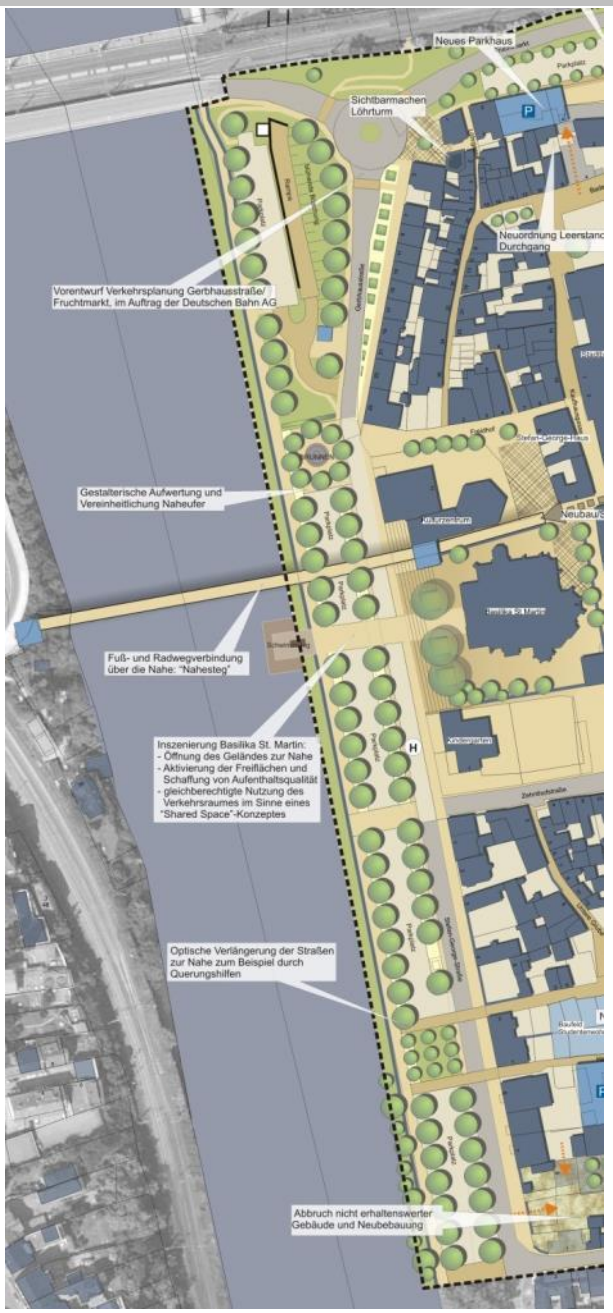
Friedrich-Ebert-Platz heute: Parkplatz ohne Aufenthaltsqualität

Friedrich-Ebert-Platz künftig: Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität

Aufwertung Basilika-Umfeld



Aufwertung Basilika-Umfeld



Aufwertung Burgvorfeld

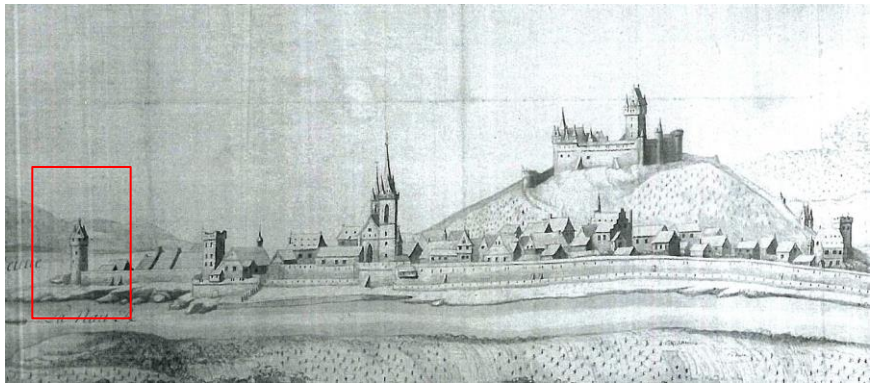
Aufwertung Burgvorfeld – Gestaltung östlicher Burgzugang

Ausblick: Stand der Planungen

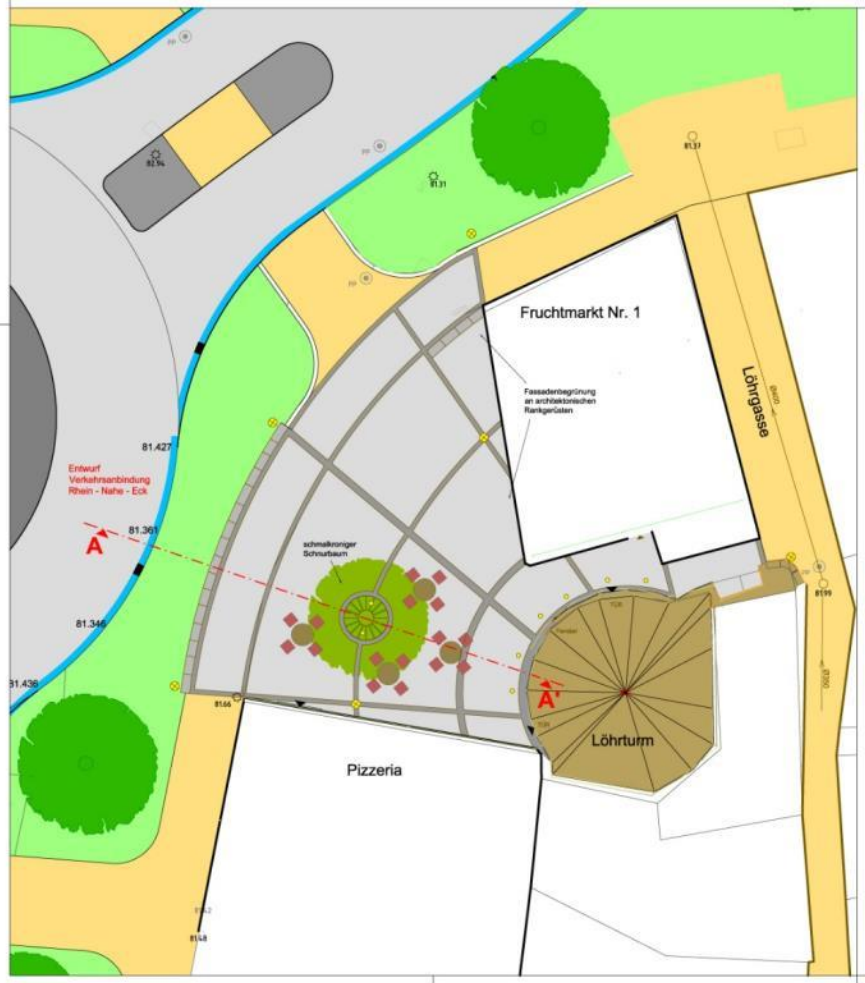
- Denkmalgerechte In-Wert-Setzung des Löhrturms -

Denkmalgerechte In-Wert-Setzung des Löhrturms

Denkmalgerechte In-Wert-Setzung des Löhrturms



Denkmalgerechte In-Wert-Setzung des Löhrturms



LEGENDE NEU

- Fläche aus Natursteinplatten mit Bänderung in Naturstein-Großpflaster Basalt
- Mauer mit Natursteinverblendung
- BEGA LED Mastaufsatzleuchte
- LED Bodenstrahler
- Laubbaum mit Baumschutzrost rund mit Bodenstrahler
- Sitzgruppe

Digitale Grundlagen übernommen von Datei 12094 LP Löhrturm und Datei 13189 LIKA_Karte vom Vermessungsbüro Gries vom 02.08.2013.
Datei PS3L0301_TU, Verkehrsanbindung Rhein-Nahe-Eck vom 29.07.13 als Vorabzug vom Büro Obermeyer, Aschaffenburg.
Alle Dateien übersandt von der Stadtverwaltung Bingen am 28.08.2014.

Nr.	Art der Änderung	Datum	ger.
	ÄNDERUNGEN		

PLANUNG UND BAULEITUNG:
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure
SCHMITZ + WÜNSCH
55543 Bad Kreuznach
Philippstraße 7-9
Tel.: 0671/43929
Fax: 0671/43989
kontakt@schmitz-wuensch.de

BAUHERR: **STADTVERWALTUNG 55411 BINGEN**

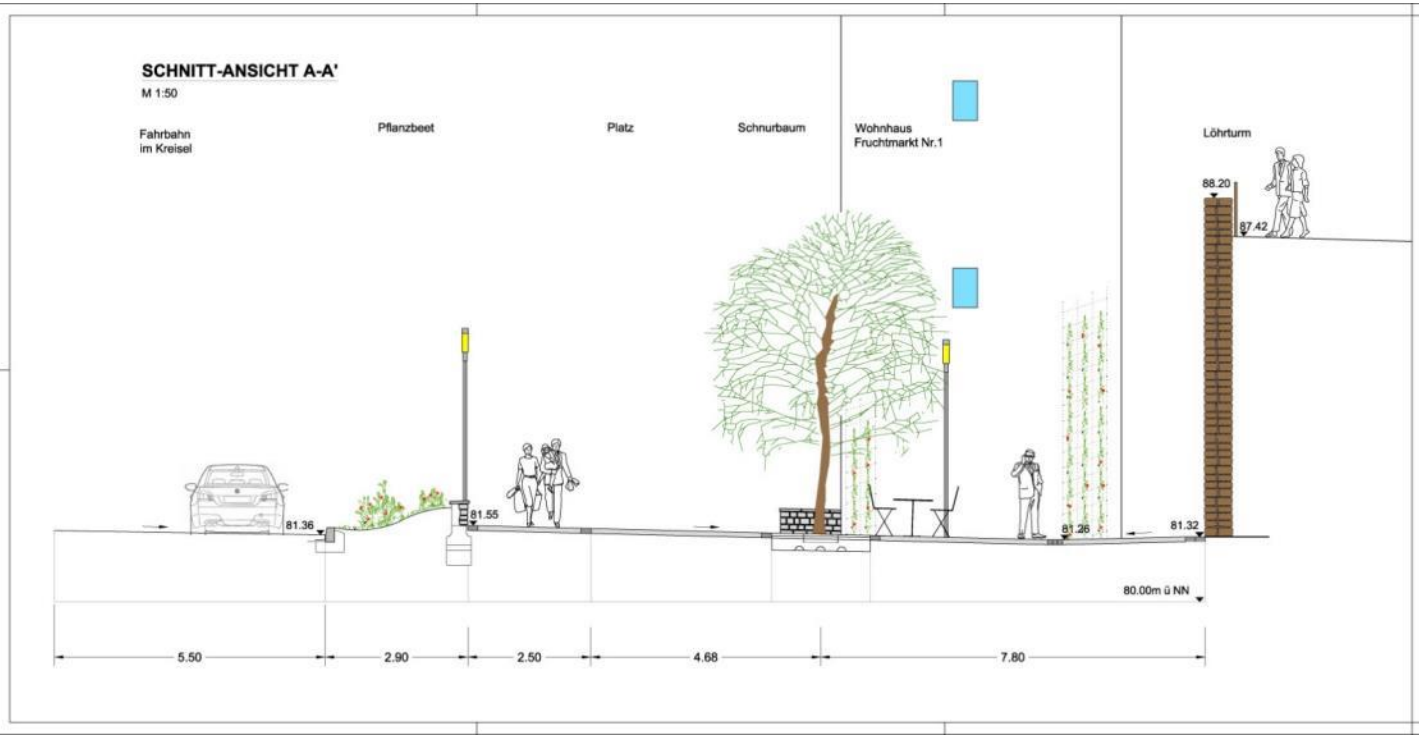
BAUWERK: **Platz am LÖHRTURM Bingen**

BAUTEIL: **AUSSENANLAGEN VORENTWURF**

Maßstab:	M 1:100
Datum:	02.2015
Projekt Nr.:	D-567
Blatt Nr.:	2

BAUHERR: PLANER:

Denkmalgerechte In-Wert-Setzung des Löhrturms



PLANUNG UND BAULEITUNG: Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure
SCHMITZ + WÜNSCH

55543 Bad Kreuznach
Philippstraße 7-9
Tel.: 0671/43929
Fax: 0671/43989
kontakt@schmitz-wuensch.de

BAUHERR: **STADTVERWALTUNG 55411 BINGEN**

BAUWERK: **Platz am LÖHRTURM**
Bingen

BAUTEIL: **AUSSENANLAGEN**
VORENTWURF
Schnitt-Ansicht A-A'

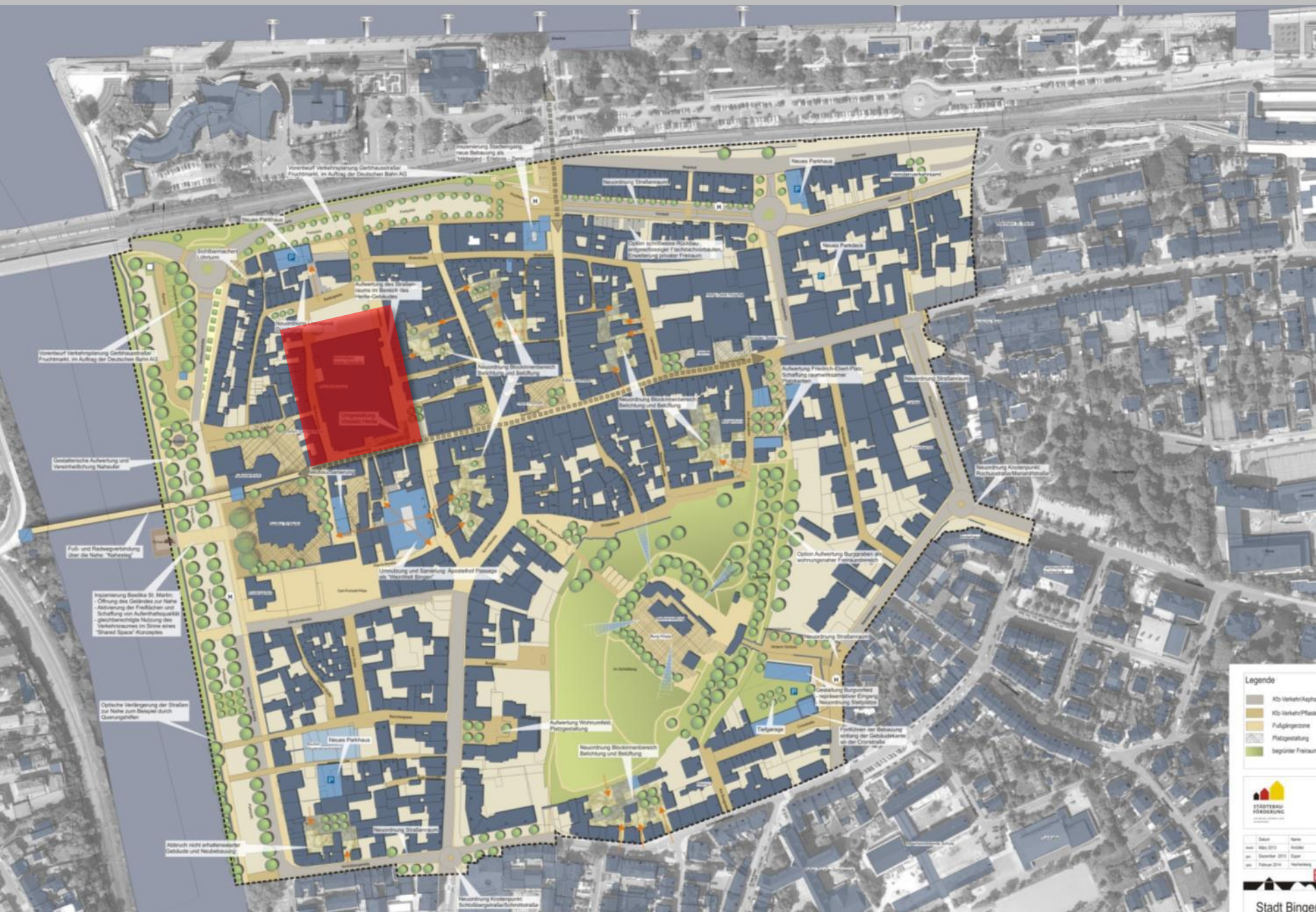
Maßstab:	M 1:50
Datum:	02.2015
Projekt Nr.:	D-567
Blatt Nr.:	2.1

BAUHERR: PLANER:

Ausblick: Stand der Planungen

- Umfeldgestaltung City Center Bingen-

Umfeldgestaltung City Center Bingen



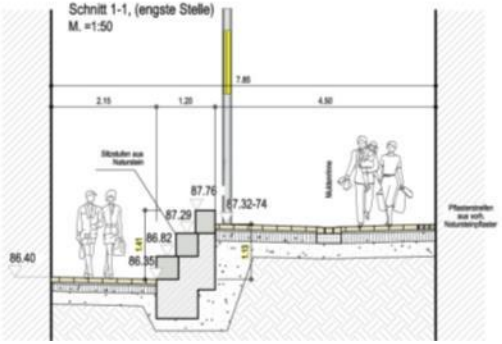
Gestaltung der Fußgängerzone und der Freianlagen um das ehem. Hertie-Gebäude

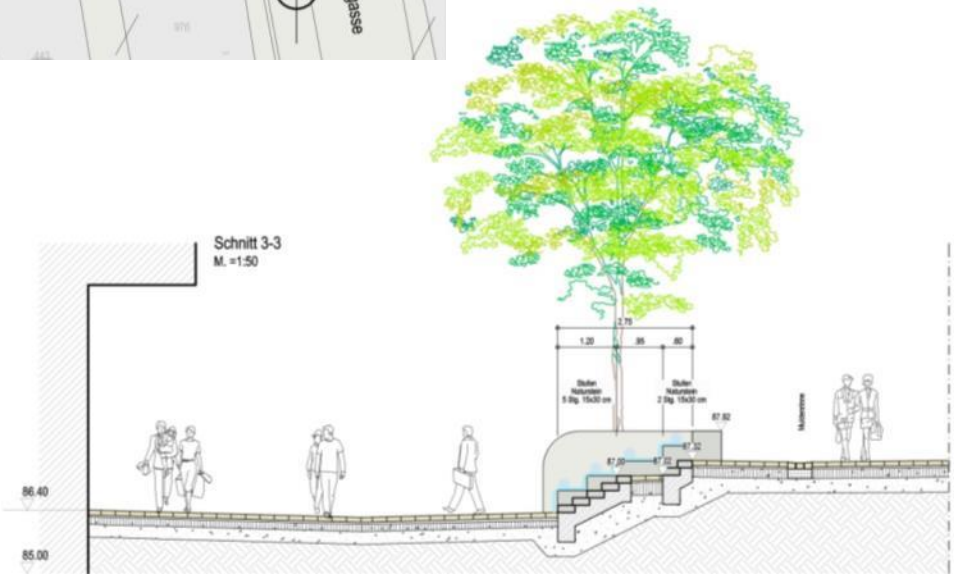
Entwurf BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Stadt-Land-plus

Gestaltung der Fußgängerzone und der Freianlagen um das ehem. Hertie-Gebäude

Schnitt 1

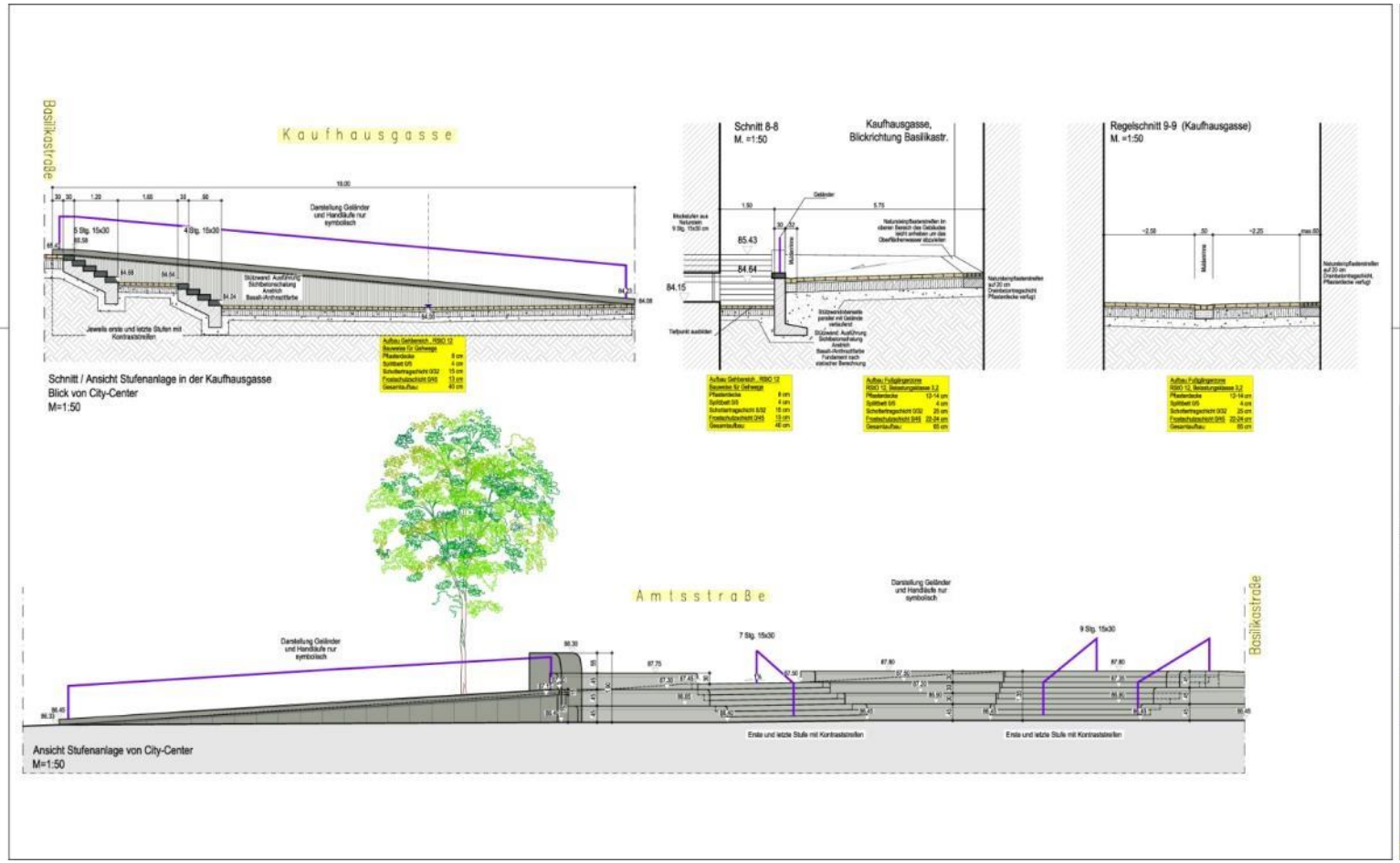




Entwurf BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Stadt-Land-plus

Umfeldgestaltung City Center Bingen



Entwurf

Stadt Bingen
Burg Klopp
55411 Bingen

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Projekt: Stadt Bingen
Umfeld City-Center-Bingen
(Basilikastr.-Amtsstr.-Kaufhausgasse)

Maßstab 1:50

Plan: Ansicht Stufenanlage von City-Center Regelschnitte 8 - 9

Stand 23.04.14 | Erstellt 09.04.14 | Plan Nr. A 1.2

Entwurf BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Stadt-Land-plus

Vorstellung des ISEKs „Innenstadt Bingen“

- Modernisierungsrichtlinie –
- Grundlage für die Förderung privater Vorhaben -

Modernisierungsrichtlinie: Basis für Förderung von Privatmaßnahmen

Die Richtlinie bildet die Grundlage zur Förderung von privaten Maßnahmen innerhalb des Programmgebiets „Innenstadt Bingen“ (nach Vorgaben der VV-StBauE)

Förderfähigkeit

Festlegung der für eine Förderung in Frage kommenden erhaltenswürdigen und modernisierungs- / instandsetzungsbedürftigen Gebäude und Grundstücksflächen.

Beurteilung der derzeitigen Gebäudesubstanzen und Zuordnung zu baulichen Qualitätsstufen (Systematisierung).

↓

Untersuchung und Einschätzung des Bestandsgebäude.

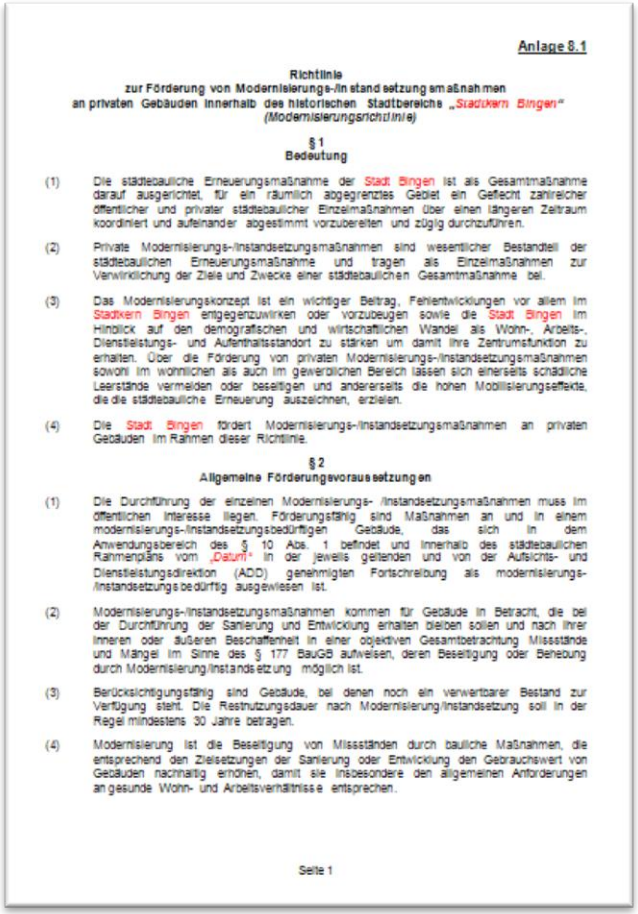
Städtebauliche Beurteilung auf Basis der Bestandsaufnahme vor Ort.

↓

Prüfung / Genehmigung durch die ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion).

Beschluss der Modernisierungsrichtlinie durch den Stadtrat.

Rahmenbedingungen für die Förderung



Anlage 8.1

Richtlinie
zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen
an privaten Gebäuden innerhalb des historischen Stadtbereichs „Stadtkern Bingen"
(Modernisierungsrichtlinie)

§ 1
Bedeutung

(1) Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme der Stadt Bingen ist als Gesamtmaßnahme darauf ausgerichtet, für ein räumlich abgegrenztes Gebiet ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.

(2) Private Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei.

(3) Das Modernisierungskonzept ist ein wichtiger Beitrag, Fehlentwicklungen vor allem im Stadtkern Bingen entgegenzuwirken oder vorzubeugen sowie die Stadt Bingen im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken um damit ihre Zentrumsfunktion zu erhalten. Über die Förderung von privaten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowohl im wohnlichen als auch im gewerblichen Bereich lassen sich einerseits schädliche Leerstände vermeiden oder beseitigen und andererseits die hohen Mobilisierungseffekte, die die städtebauliche Erneuerung auszeichnen, erzielen.

(4) Die Stadt Bingen fördert Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie.

§ 2
Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

(1) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Förderungsfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs-/instandsetzungsbedürftigen Gebäude, das sich in dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 1 befindet und innerhalb des städtebaulichen Rahmenplans vom „Datum" in der jeweils geltenden und von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigten Fortschreibung als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig ausgewiesen ist.

(2) Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung und Entwicklung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung/Instandsetzung möglich ist.

(3) Berücksichtigungsfähig sind Gebäude, bei denen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht. Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung/Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

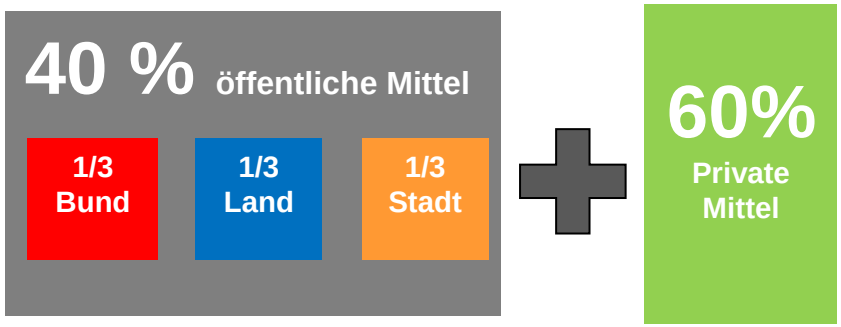
(4) Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Seite 1

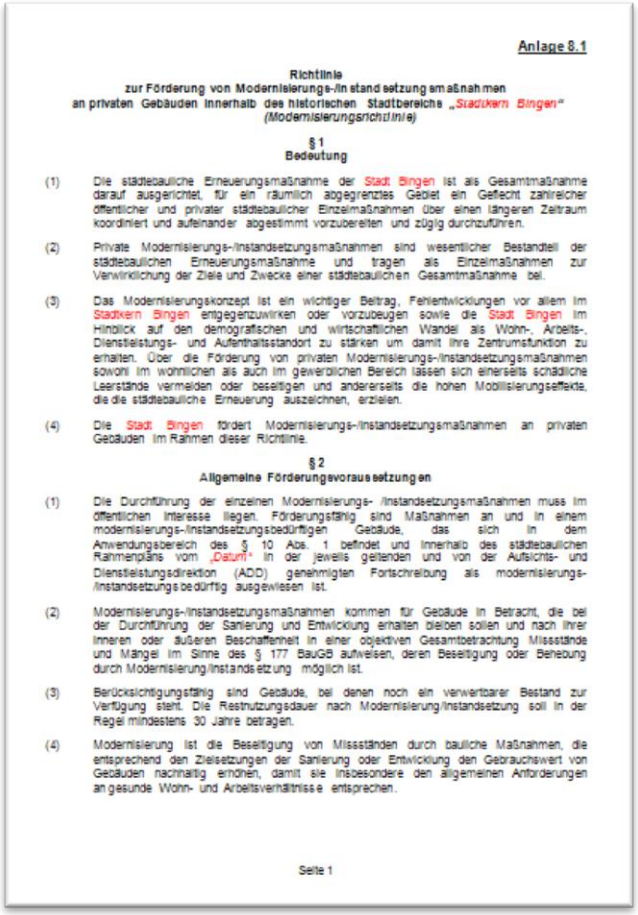
Förderung privater Maßnahmen:

Gefördert werden **umfassende Modernisierungs- & Instandsetzungsmaßnahmen** an privaten Gebäuden im Programmgebiet entsprechend dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept. Basis hierfür ist die **Modernisierungsrichtlinie**.

Die Förderung erfolgt als Zuschuss und ist begrenzt auf **40% der förderfähigen Gesamtkosten bzw. max. 30.000 €** pro Einzelfall.



Rahmenbedingungen für die Förderung



Anlage 8.1

Richtlinie
zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen
an privaten Gebäuden innerhalb des historischen Stadtbereiches *„Stadtkern Bingen"*
(Modernisierungsrichtlinie)

§ 1
Bedeutung

(1) Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme der Stadt Bingen ist als Gesamtmaßnahme darauf ausgerichtet, für ein räumlich abgegrenztes Gebiet ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.

(2) Private Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei.

(3) Das Modernisierungskonzept ist ein wichtiger Beitrag, Fehlentwicklungen vor allem im Stadtkern Bingen entgegenzuwirken oder vorzubeugen sowie die Stadt Bingen im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken um damit ihre Zentrumsfunktion zu erhalten. Über die Förderung von privaten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowohl im wohnlichen als auch im gewerblichen Bereich lassen sich einerseits schädliche Leerstände vermeiden oder beseitigen und andererseits die hohen Mobilisierungseffekte, die die städtebauliche Erneuerung auszeichnen, erzielen.

(4) Die Stadt Bingen fördert Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie.

§ 2
Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

(1) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Förderungsfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs-/Instandsetzungsbedürftigen Gebäude, das sich in dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 1 befindet und innerhalb des städtebaulichen Rahmenplans vom *„Datum"* in der jeweils geltenden und von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigten Fortschreibung als modernisierungs-/Instandsetzungsbedürftig ausgewiesen ist.

(2) Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung und Entwicklung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung/Instandsetzung möglich ist.

(3) Berücksichtigungsfähig sind Gebäude, bei denen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht. Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung/Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

(4) Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Seite 1

Sonderfall:

Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung:

Die Förderung kann um bis zu **10% der förderfähigen Gesamtkosten erhöht werden.** Weiterhin gilt die Obergrenze von **max. 30.000 €** pro Einzelfall.

Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Maßnahmen

Legende

- Bestehende Gebäude
- Öffentliches Gebäude
- Grenze Programmgebiet
- Geländeabriss bereits erfolgt
- (7) Anpassung der Katasterangaben gemäß Bestandsaufnahme

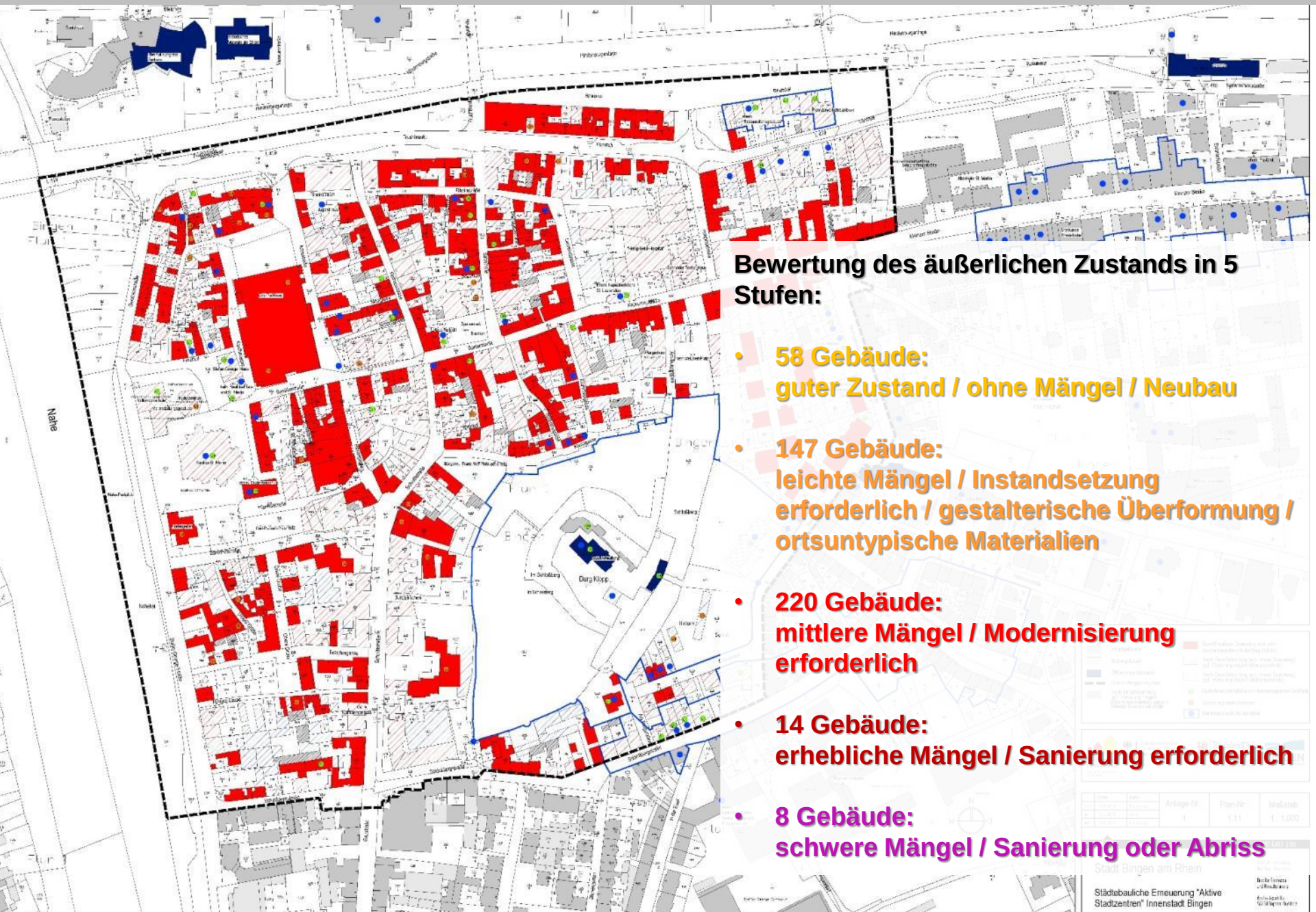
- B1 guter Zustand / ohne Mängel / Neubau
- B2 leichte Mängel / Instandsetzung erforderlich / gestalterische Überformung mit ortsuntypischen Materialien
- B3 mittlere Mängel / Modernisierung erforderlich
- B4 erhebliche Mängel / Sanierung erforderlich
- B5 schwere Mängel / Sanierung oder Abriss

Qualitätsstufe B3
Einbau Wärmeschutzglasfenster,
Wärmedämmung Außenhaut/Dach,
Modernisierung bestehender,
Heizungsanlagen,
Maßnahmen zur Energieeinsparung,
Modernisierung der Haustechnikinstallation,
Ausbau von Dachgeschossen,

Qualitätsstufe B4
Beseitigung von Schäden am Mauerwerk,
Erneuerung schadhafter Dächer ,
Teilentkernung,
Verbesserung der Grundrisse/Anpassung,
alten- und behindertengerechte Umbauten,

Qualitätsstufe B5
Grundlegende Sanierungsmaßnahmen

Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Maßnahmen



Bewertung des äußerlichen Zustands in 5 Stufen:

- **58 Gebäude:**
  guter Zustand / ohne Mängel / Neubau
- **147 Gebäude:**
  leichte Mängel / Instandsetzung erforderlich / gestalterische Überformung / ortsuntypische Materialien
- **220 Gebäude:**
  mittlere Mängel / Modernisierung erforderlich
- **14 Gebäude:**
  erhebliche Mängel / Sanierung erforderlich
- **8 Gebäude:**
  schwere Mängel / Sanierung oder Abriss

Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Maßnahmen

Förderungsfähige Maßnahmen:

- ✓ Wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- ✓ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistung und Gewerbe
- ✓ Kosten dürfen nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen!
- ✓ *Ausnahme:* Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung dürfen die Kosten nicht mehr als das Eineinhalbfache eines vergleichbaren Neubaus betragen!
- ✓ Bauliche Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen
- ✓ Erneuerungsbedingte Erweiterungen im angemessenen Verhältnis zum Bestand (weniger als die Hälfte der bisherigen Nutzfläche)
- ✓ Angemessene Eigenleistung des Eigentümers (mit 10€/h und bis zu 30 v.H. der Gesamtkosten) – *(jedoch nicht abschreibungsfähig!)*

Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Maßnahmen

Beispiele für förderungsfähige Maßnahmen:

- ✓ Verbesserung des Wohnzuschnitts
- ✓ Verbesserung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizungsanlage, Sanitäreinrichtungen
- ✓ Verbesserung des Wärmeschutzes
- ✓ Verbesserung des Schallschutzes
- ✓ Verbesserung von Funktionsabläufen innerhalb der Wohnung
- ✓ Sicherstellung der Barrierefreiheit
- ✓ Schaffung privater Stellplätze (entsprechend des bauordnungsrechtlichen Nachweises)

Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Maßnahmen

Sanierungs-/Bauherrenberatung

Anfertigen eines **Beratungsprotokolls** mit Empfehlungen, geeigneten Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

Ergebnis:
positiv: Empfehlung an Stadtrat
negativ: Ablehnung des Vorhabens

Vorlage des Förderantrags
(entscheidend für die Zuwendungsvergabe ist der Eingang der vollständigen Antragsunterlagen gem. Richtlinie)

Sichtung und Prüfung des Förderantrags
(Prüfung der Vollständigkeit, der Maßnahmen und Übereinstimmung mit den Beratungsergebnissen durch den Sanierungsberater)

Abschluss der Modernisierungsvereinbarung
(Einvernehmen zwischen Privateigentümer und Stadt)

Maßnahmenbeginn und -durchführung
(Überwachung der Bauausführung bei Eigenleistungen)

Abnahme der Maßnahme nach Durchführung

Auszahlung der Fördergelder nach Freigabe

1. Information & Beratung

2. Antragsstellung

3. Bewilligung

4. Durchführung

5. Auszahlung

Stadt-Land-plus

Auszahlung des Zuschusses:

Grundsätzlich nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung!

Erste Zahlung: Nach Nachweis von min. 60% der aufgewendeten Kosten können bis zu 50% des vereinbarten Kostenbetrages ausgezahlt werden!

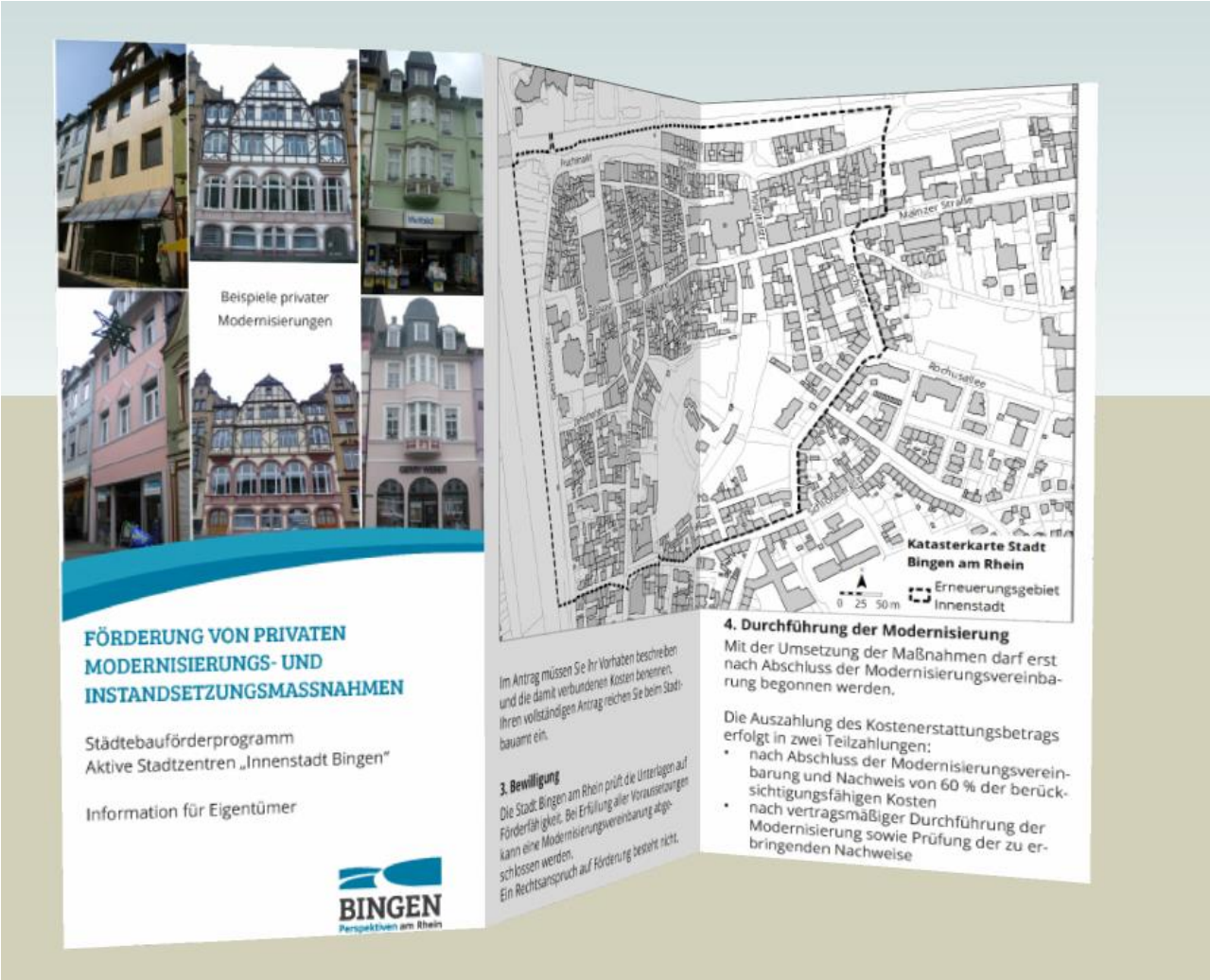
Zweite Zahlung: Schlusszahlung nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises mit allen Rechnungsbelegen sowie Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der Maßnahmen.

Nachstehende Pflichten des Eigentümers:

- Für Unterhaltung und Erhaltung des Zustandes des geförderten Gebäudes gilt eine 10-jährige Zweckbindungsfrist!
- Alle Unterlagen (Rechnungen, Verträge) sind 10 Jahre vorzuhalten
- Ortsübliche Mieten einschließlich zulässige bzw. gesetzlich vorgeschriebene Erhöhungen sind nicht zu überschreiten!

Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Maßnahmen

Weitere Beratung und Information zur privaten Förderung erhalten Sie bei der Stadt Bingen:
www.bingen.de/wirtschaft-tagungen/staedtebaufoerderung



Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Maßnahmen

Erhöhte steuerliche Abschreibung für <u>vermietete / eigenbetrieblich</u> genutzte Gebäude gemäß § 7 EStG:

1. bis 7. Jahr:	je 9 % der Herstellungskosten
8. Bis 12. Jahr:	je 7 % der Herstellungskosten

Steuerliche Vergünstigung („Sonderausgabenabzug“) für <u>selbst genutzte (bewohnte)</u> Gebäude gemäß § 10 EStG i.v.m. § 7 EStG:

1. bis 7. Jahr:	je 9 % der Herstellungskosten
8. Bis 12. Jahr:	je 7 % der Herstellungskosten

Nicht abschreibungsfähige Kosten:

- Wiedererrichtung nach Abriss
- Neubauten
- „Luxusmodernisierung“ (Änderung der „Sozialstruktur“)
- Ausbauten, Anbauten, Erweiterungen (Ausnahme: Maßnahme für sinnvolle Nutzung unerlässlich)
- Vom Gebäude getrennt errichtete Tiefgaragen, Außenanlagen (Ausnahme: Maßnahme zur sinnvollen Nutzung unerlässlich)

Informationen zum Quartiersmanagement

- Frau Constanze Bückner-

Maßnahmen des Quartiersmanagements

Quartiersmanagerin Constanze Bückner
Bauamt – Stadtplanung

BINGEN
Perspektiven am Rhein

Gliederung

- Information & Diskussion
- Veranstaltungen
- Leerstandsmanagement
- Bauherrenberatung
- Aufwertung von Blockinnenbereichen
- Verfügungsfonds

BINGEN
Perspektiven am Rhein

Information & Diskussion

- Städtebauförderung-Homepage der Stadt Bingen (derzeit Aktualisierung)
- Flyer, Bsp. Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen →
- Newsletter (ab 2016)

Information & Diskussion

Sprechstunden der Quartiersmanagerin

- Mehrgenerationentreff *KAPUZE Dotriffstedich* (Kapuzinerstr. 16)
- Informationen zum Projekt Aktive Stadtzentren „Innenstadt Bingen“, Fragen, Ideen und Anregungen sind herzlich willkommen

Die nächsten Termine:

Fr. 19.06.2015, 10-12 Uhr

Mo. 22.06.2015, 17-19 Uhr

Fr. 03.07.2015, 10-12 Uhr

Mo. 13.07.2015, 17-19 Uhr

Fr. 17.07.2015, 10-12 Uhr

Mo. 27.07.2015, 17-19 Uhr

Fr. 07.08.2015, 10-12 Uhr

Information & Diskussion

Quartiersgespräche

- Veranstaltungen in kleinerem Rahmen (Straßenzug-Ebene)
- Einladung der Anwohnerinnen und Anwohner
- Informationen zum Projekt Aktive Stadtzentren „Innenstadt Bingen“ und Diskussion über die konkrete Situation vor Ort

- Termine im Juli 2015, Einladung folgt

Veranstaltungen

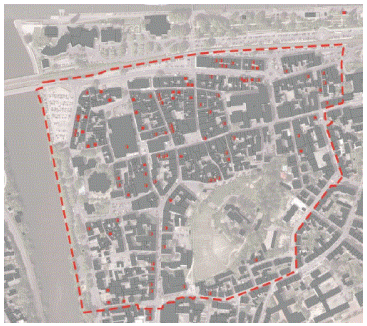
- Stadtspaziergang „Stadtbild und Stadterneuerung in der Binger Innenstadt“ am Tag des offenen Denkmals (13.09.2015)

- Veranstaltungsreihe „Innenstadtgespräche Bingen“ (Nov. 2015 – Feb. 2016)

Leerstandsmanagement

Ziel: Wiederbelebung von länger leerstehenden Geschäftsflächen

1. Leerstandskartierung (Sommer 2015)
2. Gespräche mit Eigentümern
3. gemeinsame Entwicklung angepasster Lösungen



Kartierung Sommer 2013
(Stadt-Land-plus 2015, 86)

Sch(l)aufenster Einbeck, Altendorfer Str. 23
(vgl. http://www.bi-schlaufenster-einbeck.de)

Ihre Ideen?

Bauherrenberatung

- Beratung durch permanentes Informationsangebot
  - städtische Homepage zur Städtebauförderung (im Aufbau)
  - Flyer „Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“ (zum mitnehmen)
  - Information auf Veranstaltungen, bspw. bei Quartiersgesprächen

- Ausgabe von Bauherren-Beratungsgutscheinen (in Planung)
  - kostenlose Erstberatung der privaten Eigentümer zum Modernisierungsbedarf ihres Gebäudes

Aktives Stadtzentrum Wittlich

Beratungsgutschein

im Wert von 250 €

für Herrn/Frau .....Max Mustermann, Obere Kordel 111, 54516 Wittlich.....

Objekt: Neustraße 425, 54516 Wittlich

Dieser Gutschein wird Ihnen überreicht von Ihrer

Sparkasse Mittelmosel Eifel Mosel Hunsrück

Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG

MIT WEITBLICK GANZ IN IHRER NÄHE

und berechtigt zu einer kostenlosen Beratung durch einen Architekten aus dem umseitig aufgeführten Architektenpool .

Autorisiert von

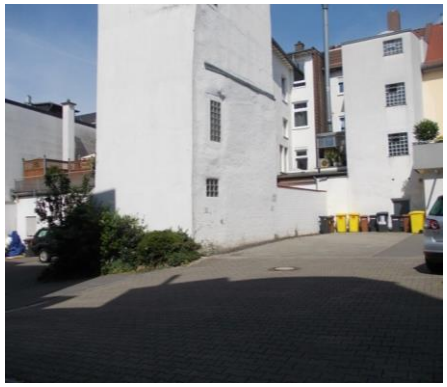
Gültig bis 31.12.2011

Nummer

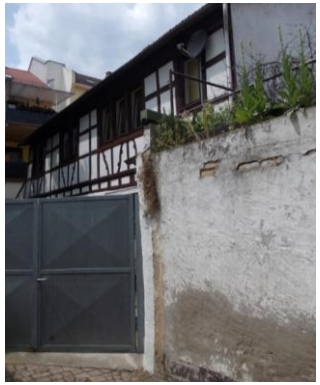
Stadtverwaltung Wittlich
Schloßstraße 11
54516 Wittlich

Aufwertung von Blockinnenbereichen

Bestandsfotos



Bereich 1 (Schmittstraße / Hasengasse)



Bereich 2 (Amtsstraße / Rathausstraße)

(Bilder aus der ISEK-Bestandsanalyse von Stadt-Land-plus)

Aufwertung von Blockinnenbereichen

Bestandsfotos

Bereich 3 (Rathausstraße / Salzstraße)

Bereich 4 (Laurenzigasse / Salzstraße)

(Bilder aus der ISEK-Bestandsanalyse von Stadt-Land-plus)

Aufwertung von Blockinnenbereichen

Bestandsfotos

Beispiel Bereich 5 (Am Burggraben / Marschallgasse)

Bereich 6 (Schlossbergstraße)

(Bilder aus der ISEK-Bestandsanalyse von Stadt-Land-plus)

Aufwertung von Blockinnenbereichen

Bestandsfotos

Beispiel Bereich 5 (Am Burggraben / Marschallgasse)

Bereich 6 (Schlossbergstraße)

(Bilder aus der ISEK-Bestandsanalyse von Stadt-Land-plus)

Aufwertung von Blockinnenbereichen

1. Aktivierung & Motivation der Eigentümer und Bewohner durch persönliche Ansprache
2. gemeinsame Vor-Ort-Begehung mit Workshop
3. Erarbeitung und Vorstellung eines Grobkonzepts durch die Stadtplanung
4. weitere Beratung zu Möglichkeiten der Zusammenarbeit der Nachbarschaft durch Quartiersmanagerin

Verfügungsfonds

Ziel: Aktivierung von privatem Engagement und privaten Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt

- Jeder Euro, der aus privaten Mitteln eingezahlt wird, wird mit einem Euro aus dem Etat der Städtebauförderung bezuschusst.
- Förderung von Projekten – Beispiele:
  - Bepflanzung und Begrünung
  - Kunst im öffentlichen Raum
  - Aufstellung von Fahrradständern, Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Informationstafeln
  - Unterstützung von Stadtteilfesten
  - …

Bsp. Verfügungsfonds Finsterwalde

Verfügungsfonds

- Antragstellung mit leicht verständlichem Formular mit Beratung durch die Quartiersmanagerin
- Bewilligung der Projekte durch das Entscheidungsgremium nach vorab erarbeiteten Vergabekriterien

Verwaltung

Vereine

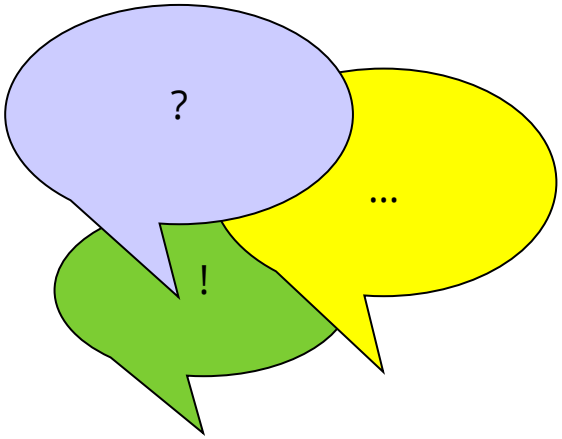
Quartiersmanagerin

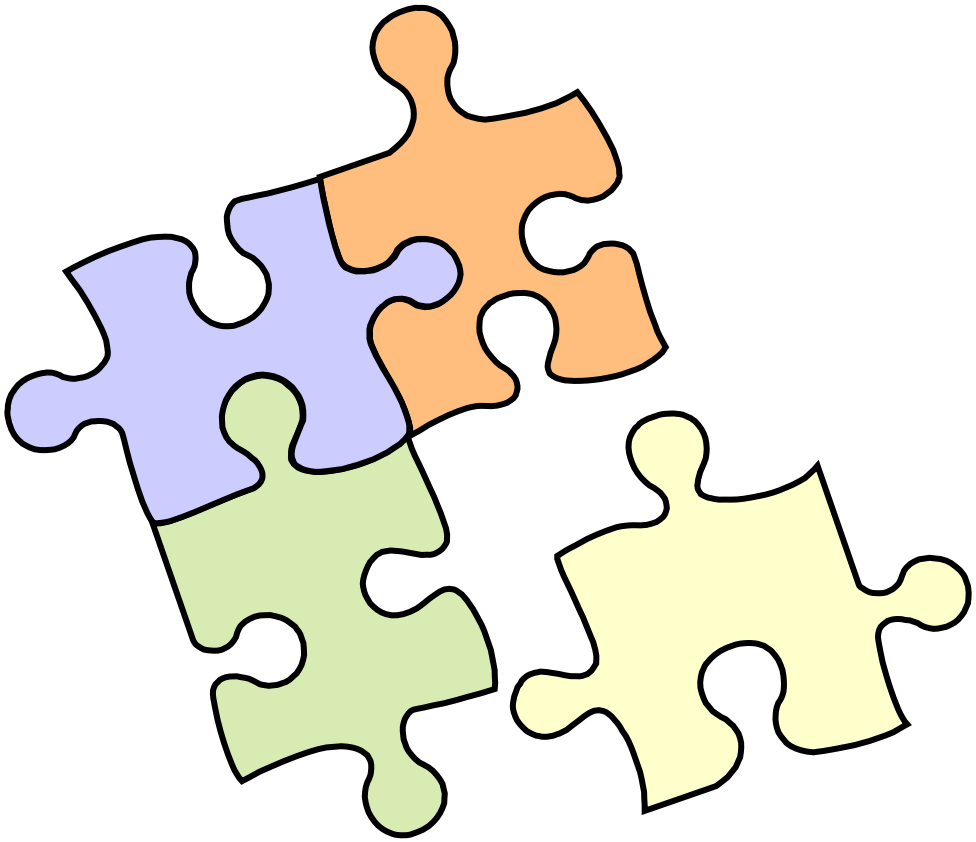
Quartiersbewohner

- Beratung bei der Projektumsetzung durch die Quartiersmanagerin
- Einführung Ende 2015/ Anfang 2016 geplant

Was können Sie tun?

- Nutzen Sie die städtischen Informationsangebote.
- Nehmen Sie an den Veranstaltungen teil.
- Kommen Sie mit uns ins Gespräch.
- Bringen Sie ihre (Projekt-)Ideen ein.





KONTAKT

Zuständigkeit

Bauamt - Stadtplanung

Ämterhaus, Rochusallee 2

55411 Bingen am Rhein

Ansprechpartner

Constanze Bückner

T 06721 184-158

F 06721 184-121

constanze.bueckner@bingen.de

Öffnungszeiten

Montag – Freitag: 8:30 –12 Uhr

zusätzlich Montag: 14 – 18 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

BINGEN
Perspektiven am Rhein