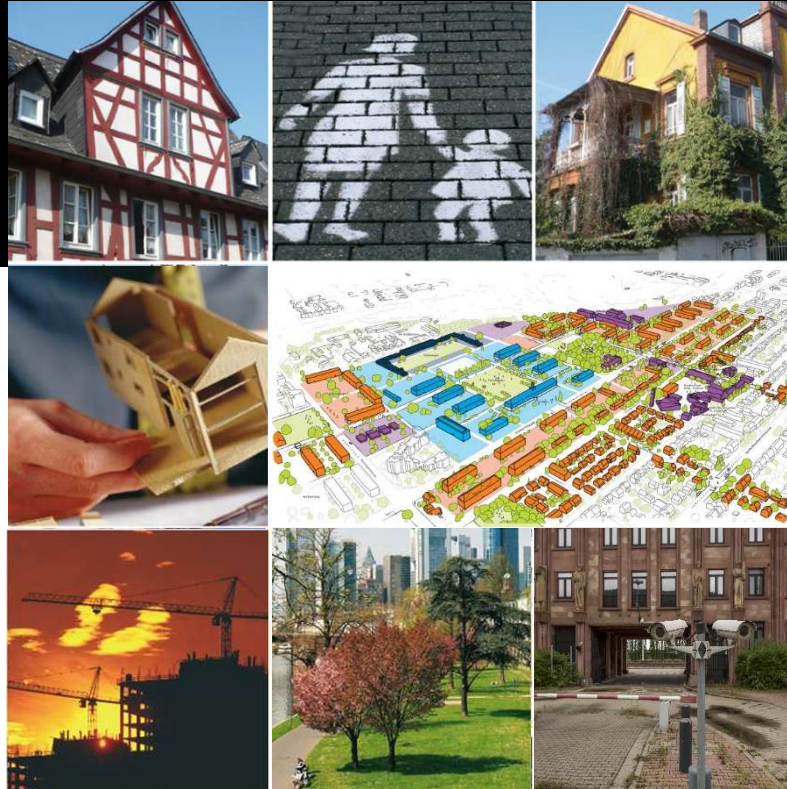




PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.

Bittkau - Bartfelder + Ing. GbR

Stadt Rüdesheim am Rhein: ISEK „Auf der Lach“ **3. Sitzung der Lokalen Partnerschaft**

Rüdesheim am Rhein, 21.11.2018

Ablauf Abschlussveranstaltung ISEK

TOP 1 Begrüßung

Herr Bürgermeister Mosler

TOP 2 Zwischenstand Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Fördergebiet „Auf der Lach“

Herr Foißner und Herr Prof. Bartfelder

- Rückblick auf die ersten beiden Sitzungen
- Vorstellung Leitbilder und Handlungsfelder
- Vorstellung der konzipierten Maßnahmen mit Priorisierung
- Gebietsfestlegung: Stadtumbaugebiet oder Sanierungsgebiet?
- Exkurs: Förderung privater Maßnahmen
- Wie geht es weiter?

TOP 3 Diskussion

TOP 4 Ausblick und Schlusswort

Herr Bürgermeister Mosler

Rückblick: die ersten beiden LoPa-Sitzungen

1. Sitzung der LoPa am 7. August 2018

Inhalte:

Städtebauförderung und Städtebaulicher Denkmalschutz

Vorläufiges Fördergebiet

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Lokale Partnerschaft (LoPa)

Erwartungen der LoPa an das Förderprogramm Städteb. Denkmalschutz

2. Sitzung der LoPa am 30. Oktober 2018

Inhalte:

Bestandsaufnahme und Analyse

- Gesamtstadt

- Fördergebiet „Auf der Lach“

- Funktionale Teilgebiete

Ergebnisse des Stadtspazierganges am 26. September 2018 und des Workshops

„Klima und Energie“ am 29. Oktober 2018

Diskussion der Ergebnisse

Das Fördergebiet „Auf der Lach“



Unterscheidung der Teilgebiete im Fördergebiet



1 Grabenstr.-/
Bleichstr.-/
Kaiser- und
Geisenheimer Str.

2 Gewerbegebiet
Auf der Lach

3 Mischgebiet
nördlich der
Geisenheimer Straße

4 Freizeit- und
Erholungsgelände
Auf der Lach

5 Rüdesheimer
Hafen

Leitbilder und Handlungsfelder

Teilgebiet 1: Graben-/Bleich-/Kaiser- und Geisenheimer Straße

Leitbild:

Das gründerzeitlich geprägte Quartier ist ein innenstadtnaher attraktiver Wohnstandort dank reduzierter Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und grüner Fassaden an den Gebäuden sowie mit entkernten und begrünten Hinterhöfen. Der neugestaltete Stadtplatz wird attraktiver Ankunftspunkt und Umsteigeort für die Touristen die Rüdesheim jedes Jahr besuchen.

Handlungsfelder:

- Städtebau
- Verkehr
- Stadtklima und Klimaanpassung
- Grüne und blaue Infrastruktur
- Tourismus

Maßnahmen - Verortung

Teilgebiet 1: Graben-/Bleich-/Kaiser- und Geisenheimer Straße

- | | |
|---|---|
| Verkehrsgutachten | ★ |
| Erwerb Rheinhallengrundstück | ★ |
| Abbruch der Rheinhalle | ★ |
| Neugestaltung Rheinhallengrundstück | ★ |
| Attraktivierung/ Effizientere Ausnutzung des kostenfreien Parkplatzes an der Kaiserstraße | ★ |
| Aufwertung des Busparkplatzes zwischen Geisenheimer Straße und Bleichstraße | ★ |
| Verkehrsberuhigung B 42 | ★ |
| Errichtung Kreisel an der Bahnunterführung/Kaiserstraße | ★ |
| Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen | ★ |
| Anreizprogramm Energetische Gebäudesanierung und Gebäude- und Hofbegrünung | ★ |
| Begrüungs- und Leitsystem | ★ |

★ = gesamtes Fördergebiet ★ = Einzelmaßnahme Teilgebiet



Maßnahmen und Kosten

Teilgebiet 1: Graben-/Bleich-/Kaiser- und Geisenheimer Straße



Maßnahmen:	Kosten:
Verkehrsgutachten	15.000 €
Erwerb Rheinhallengrundstück	650.000 €
Abbruch der Rheinhalle	660.000 €
Neugestaltung Rheinhallengrundstück	750.000 €
Attraktivierung/ Effizientere Ausnutzung des kostenfreien Parkplatzes an der Kaiserstraße	80.000 €
Aufwertung des Busparkplatzes zwischen Geisenheimer Straße und Bleichstraße	100.000 €
Verkehrsberuhigung B 42	25.000 €
Errichtung Kreisel an der Bahnunterführung/Kaiserstraße	100.000 €
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen	400.000 €
Anreizprogramm Energetische Gebäudesanierung und Gebäude- und Hofbegrünung	50.000 €
Begrüßungs- und Leitsystem	14.000 €

Maßnahmen - Priorisierung

Teilgebiet 1: Graben-/Bleich-/Kaiser- und Geisenheimer Straße



Priorität: **[A] = bis 3 Jahre** **[B] = bis 6 Jahre** **[C] = bis Laufzeitende**

- Verkehrsgutachten
- Erwerb
Rheinhallengrundstück
- Abbruch der Rheinhalle
- Aufwertung des
Busparkplatzes zwischen
Geisenheimer Straße und
Bleichstraße
- Neugestaltung
Rheinhallengrundstück
- Begrüßungs- und Leitsystem

- Verkehrsberuhigung B 42
- Attraktivierung/ Effizientere
Ausnutzung des kostenfreien
Parkplatzes an der
Kaiserstraße
- Anreizprogramm
Energetische
Gebäudesanierung und
Gebäude- und Hofbegrünung

- Errichtung Kreisel an der
Bahnunterführung/Kaiserstra
ße
- Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen
und energetische
Maßnahmen

Leitbilder und Handlungsfelder

Teilgebiet 2: Gewerbegebiet 'Auf der Lach'

Leitbild:

Durch Ausnutzung des energetischen Potentials mit Photovoltaikanlagen leistet das Gewerbegebiet einen positiven Beitrag zur Reduktion der Treibhausgase. Eine optimierte Wegeführung hat dazu geführt, dass das Gebiet für Verkehrsteilnehmer aller Art leichter, sicherer und schneller erreicht wird. Durch intensive Begrünungsmaßnahmen im Straßenbereich sowie auf den vorhandenen Freiflächen wird das Stadtklima positiv beeinflusst und das Stadtbild gestalterisch aufgewertet.

Handlungsfelder:

- Städtebau
- Verkehr
- Typisierter Energieverbrauch auf Quartiersebene
- Stadtklima und Klimaanpassung
- Grüne und blaue Infrastruktur
- Flächen für Boden- und Naturschutz

Maßnahmen - Verortung

Teilgebiet 2: Gewerbegebiet 'Auf der Lach'

- Verkehrsgutachten ★ 1
- Verbesserung des Busparkplatzes „Auf der Lach“ ★ 2
- Verbesserung der Radinfrastruktur ★ 3
- Verkehrsberuhigung im Gewerbegebiet ★ 4
- Errichtung eines Kreisels am Europadreieck ★ 5
- Verkehrsberuhigung B 42 ★ 6
- Klimaanpassungsmaßnahmen auf den Gewerbeaußenflächen ★ 7
- Herstellung von begrünten Ruhezeiten im Gewerbegebiet ★ 8
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen ★ 9
- Anreizprogramm Energetische Gebäudesanierung und Gebäude- und Hofbegrünung ★ 10
- Begrüßungs- und Leitsystem ★ 11



Abb.: Ausschnitt Teilgebiet 2

★ = gesamtes Fördergebiet ★ = Einzelmaßnahme Teilgebiet

Maßnahmen und Kosten

Teilgebiet 2: Gewerbegebiet 'Auf der Lach'

Maßnahmen:	Kosten:
Verkehrsgutachten	15.000 €
Verbesserung des Busparkplatzes „Auf der Lach“	400.000 €
Verbesserung der Radinfrastruktur	400.000 €
Verkehrsberuhigung im Gewerbegebiet	100.000 €
Errichtung eines Kreisels am Europadreieck	600.000 €
Verkehrsberuhigung B 42	50.000 €
Klimaanpassungsmaßnahmen auf den Gewerbeaußenflächen	200.000 €
Herstellung von begrünten Ruhezeiten im Gewerbegebiet	40.000 €
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen	400.000 €
Anreizprogramm Energetische Gebäudesanierung und Gebäude- und Hofbegrünung	50.000 €
Begrüßungs- und Leitsystem	14.000 €

Maßnahmen - Priorisierung

Teilgebiet 2: Gewerbegebiet 'Auf der Lach'

Priorität: [A] = bis 3 Jahre [B] = bis 6 Jahre [C] = bis Laufzeitende

- Verkehrsgutachten
- Errichtung eines Kreisels am Europadreieck
- Begrüßungs- und Leitsystem

- Verbesserung des Busparkplatzes „Auf der Lach“
- Verbesserung der Radinfrastruktur
- Verkehrsberuhigung B 42
- Herstellung von begrünten Ruhezeiten im Gewerbegebiet
- Anreizprogramm Energetische Gebäudesanierung und Gebäude- und Hofbegrünung

- Verkehrsberuhigung im Gewerbegebiet
- Klimaanpassungsmaßnahmen auf den Gewerbeaußenflächen
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen

Leitbilder und Handlungsfelder

Teilgebiet 3: Mischgebiet nördlich der Geisenheimer Straße

Leitbild:

Die Neuordnung des Mischgebietes hat nicht genutzte Flächenpotentiale für die unterschiedlichsten gewerblichen und nicht gewerblichen Nutzungen erschlossen. Die räumliche Nähe zur Stadt und zum Gewerbegebiet macht den Standort besonders attraktiv. Der Baumbestand auf dem westlichen Teil des ehemaligen Bahndammes wurde erhalten und leistet einen wichtigen Betrag zur Biodiversitätssicherung in der Stadt Rüdesheim

Handlungsfelder:

- Wirtschaftsstruktur
- Städtebau
- Grüne und blaue Infrastruktur

Maßnahmen - Verortung

Teilgebiet 3: Mischgebiet nördlich der Geisenheimer Straße

Verkehrsgutachten

1

Verkehrsberuhigung B 42

2

Masterplan Bauentwicklung Brachflächen

3

Modernisierungs- und Instandsetzungs-
maßnahmen und energetische Maßnahmen

4

Anreizprogramm Energetische Gebäude-
sanierung und Gebäude- und Hofbegrünung

5

Begrüßungs- und Leitsystem

6



Abb.: Ausschnitt Teilgebiet 3

★ = gesamtes Fördergebiet ★ = Einzelmaßnahme Teilgebiet

Maßnahmen

Teilgebiet 3: Mischgebiet nördlich der Geisenheimer Straße

Maßnahmen:	Kosten:
Verkehrsgutachten	15.000 €
Verkehrsberuhigung B 42	100.000 €
Masterplan Bauentwicklung Brachflächen	150.000 €
Begrüßungs- und Leitsystem	14.000 €
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen	400.000 €
Anreizprogramm Energetische Gebäudesanierung und Gebäude- und Hofbegrünung	50.000 €

Maßnahmen - Priorisierung

Teilgebiet 3: Mischgebiet nördlich der Geisenheimer Straße

Priorität: [A] = bis 3 Jahre

- Verkehrsgutachten
- Masterplan Bauentwicklung Brachflächen
- Begrüßungs- und Leitsystem

[B] = bis 6 Jahre

- Verkehrsberuhigung B 42
- Anreizprogramm Energetische Gebäudesanierung und Gebäude- und Hofbegrünung

[C] = bis Laufzeitende

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen

Leitbilder und Handlungsfelder

Teilgebiet 4: Freizeit- und Erholungsgebiet 'Auf der Lach'

Leitbild:

Als städtisches und überregional bekanntes Freizeit- und Erholungsgebiet innerhalb des UNESCO-Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal nutzen die Rüdesheimer und auch viele Touristen aller Altersklassen die vielfältigen und neu gestalteten Freizeit- und Erholungsanlagen am Rhein.

Handlungsfelder:

- Demografie
- Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit, Sport
- Verkehr
- Grüne und blaue Infrastruktur
- Flächen für Boden- und Naturschutz

Maßnahmen – Verortung 1

Teilgebiet 4: Erholungs- und Freizeitgebiet 'Auf der Lach'

Entwicklungskonzept Grün- und Freizeitanlage am Rhein 1

Verkehrsgutachten 2

Begrüßungs- und Leitsystem 3

Neuordnung der Parkplatzflächen im Bereich des Abenteuerspielplatzes 4

Neuanlage von Wohnmobilparkplatz 5

Verkehrliche Neuordnung Kastanienallee 6

Aufwertungsmaßnahmen Grünanlage am Rhein mit Entwicklungskonzept (Bereich Schillerdenkmal/Kinderspielplatz/Abenteuerspielplatz) 7

Verlagerung des Sportplatzes 8

Neugestaltung Fläche ehemaliger Sportplatz 9

Installation einer Beleuchtung entlang der Kastanienallee und des Campingwegs 10



Abb.: Ausschnitt Teilgebiet 4

★ = gesamtes Fördergebiet ★ = Einzelmaßnahme Teilgebiet

Maßnahmen – Verortung 2

Teilgebiet 4: Erholungs- und Freizeitgebiet 'Auf der Lach'

- Renaturierung Lacher Graben ★ 11
- Masterplan - Baulandentwicklung Brachfläche ★ 12
- Neubau Jugendhaus ★ 13
- Neubau Vereinshaus ★ 14
- Modernisierung Asbach-Bad ★ 15
- Verlagerung Wertstoffhof ★ 16
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen ★ 17
- Anreizprogramm Energetische Gebäudesanierung und Gebäude- und Hofbegrünung ★ 18
- Neugestaltung Fläche ehemaliger Wertstoffhof ★ 19



Abb.: Ausschnitt Teilgebiet 4

★ = gesamtes Fördergebiet ★ = Einzelmaßnahme Teilgebiet

Maßnahmen 1

Teilgebiet 4: Erholungs- und Freizeitgebiet 'Auf der Lach'

Maßnahmen:	Kosten:
Entwicklungskonzept Grün- und Freizeitanlage am Rhein	50.000 €
Verkehrsgutachten	15.000 €
Begrüßungs- und Leitsystem	14.000 €
Neuordnung der Parkplatzflächen im Bereich des Abenteuerspielplatzes	100.000 €
Neuanlage von Wohnmobilparkplatz	200.000 €
Verkehrliche Neuordnung Kastanienallee	1.000.000 €
Aufwertung Grünanlage am Rhein mit Entwicklungskonzept (Bereich Schillerdenkmal/Kinderspielplatz/Abenteuerspielplatz)	2.500.000 €
Verlagerung des Sportplatzes	800.000 €
Neugestaltung Fläche ehemaliger Sportplatz	500.000 €
Verlagerung Wertstoffhof	300.000 €
Installation einer Beleuchtung entlang der Kastanienallee und des Campingwegs	200.000 €
Renaturierung Lacher Graben	350.000 €

Maßnahmen 2

Teilgebiet 4: Erholungs- und Freizeitgebiet 'Auf der Lach'

Maßnahmen:	Kosten:
Neubau Jugendhaus	500.000 €
Neubau Vereinshaus	800.000 €
Modernisierung Asbach-Bad	400.000 €
Masterplan - Baulandentwicklung Brachfläche	150.000 €
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen	400.000 €
Anreizprogramm Energetische Gebäudesanierung und Gebäude- und Hofbegrünung	50.000 €
Neugestaltung Fläche ehemaliger Wertstoffhof	200.000 €

Leitbilder und Handlungsfelder

Teilgebiet 5: Rüdesheimer Hafen

Leitbild:

Der Hindenburgbrückenbogen ist nicht nur Begrüßungs- und Eingangstor für Fußgänger und Radfahrer, sondern auch ein attraktiver Rastplatz der neben Informationen zum Freizeitangebot, Hotellerie, Gastronomie auch eine Servicestation zum Warten von Fahrrädern und Aufladen von E-Bikes bereitstellt. Der Leinpfad zwischen Rüdesheim und Geisenheim wird mittels Brücke über das Hafenbecken wieder verbunden.

Der Brückenbogen als auch die Wege in die Stadt Rüdesheim sind besucherfreundlich beleuchtet. Der Rüdesheimer Yachthafen erweitert sein Angebot und schafft Liegeplätze für Boottouristen.

Handlungsfelder:

- Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit, Sport
- Verkehr

Maßnahmen - Verortung

Teilgebiet 5: Rüdesheimer Hafen

Verkehrsgutachten



Begrüßungs- und Leitsystem



Aufwertung des Hafens



Brücke zur Hafenhalbinsel



Aufwertung des Areals um die
Hindenburgbrücke (Brückenbogen)



Modernisierungs- und Instandsetzungs-
maßnahmen und energetische Maßnahmen



Anreizprogramm Energetische Gebäude-
sanierung und Gebäude- und Hofbegrünung



Abb.: Ausschnitt Teilgebiet 5

★ = gesamtes Fördergebiet ★ = Einzelmaßnahme Teilgebiet

Maßnahmen

Teilgebiet 5: Rüdeshheimer Hafen

Maßnahmen:	Kosten:
Verkehrsgutachten	15.000 €
Begrüßungs- und Leitsystem	14.000 €
Aufwertung des Hafens	600.000 €
Brücke zur Hafenhälfteinsel	600.000 €
Aufwertung des Areals um die Hindenburgbrücke (Brückenbogen)	250.000 €
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Maßnahmen	400.000 €
Anreizprogramm Energetische Gebäude-sanierung und Gebäude- und Hofbegrünung	50.000 €

Maßnahmen - Priorisierung

Teilgebiet 5: Rüdeshheimer Hafen

Priorität: [A] = bis 3 Jahre

- Verkehrsgutachten
- Begrüßungs- und Leitsystem

[B] = bis 6 Jahre

- Anreizprogramm
Energetische
Gebäudesanierung und
Gebäude- und Hofbegrünung
- Aufwertung des Areals um
die Hindenburgbrücke
(Brückenbogen)

[C] = bis Laufzeitende

- Aufwertung des Hafens
- Brücke zur Hafenhalbinsel
- Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen
und energetische
Maßnahmen

Kostengruppen und Fördersumme Fördergebiet 'Auf der Lach'

Ziffer	Kostengruppen	Kosten
I.	Vorbereitung	340.000 €
II.	Steuerung	125.000 €
III.	Vergütung für Beauftragte	500.000 €
IV.	Öffentlichkeitsarbeit	50.000 €
V.	Grunderwerb	650.000 €
VI.	Ordnungsmaßnahmen	660.000 €
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	4.525.000 €
VIII.	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen	5.790.000 €
IX.	Neubau von Gebäuden	1.300.000 €
X	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	2.400.000 €
XIII.	Verlagerung von Betrieben	300.000 €
XVII.	Anreizprogramm	200.000 €
	Summe gesamt:	16.840.000 €

Stadtumbau in Rüdesheim am Rhein

Vorschlag zur Verfahrenswahl

Stadtumbaugebiet oder Sanierungsgebiet?

Programmgebiete der Städtebauförderung müssen nach dem Baugesetzbuch festgelegt werden. Im Rahmen des Programmes Stadtumbau in Hessen erfolgt die Festlegung

- **als Stadtumbaugebiet**
 - **beschlossenes Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB**
 - **Stadtumbauesatzung nach § 171 d BauGB**
- **als Sanierungsgebiet**
 - **klassisches Verfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB**
 - **vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB**

Stadtumbau in Rüdesheim am Rhein

Verfahrenswahl: Stadtumbaugebiet oder Sanierungsgebiet?

Stadtumbaugebiet

Stadtumbaugebiet (§ 171 b BauGB):

Ziel: Vornahme von Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten mit erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten.

Instrumente: beschlossenes Stadtumbaugebiet als Voraussetzung für die Förderung, Stadtumbauvertrag (ausschließlich konsensorientiert).

steuerliche Förderung: keine

Beitragsrecht: kein Einfluss auf das Beitragsrecht

Aufwand für Erarbeitung der Stadtumbaugebietes: ISEK

Grundsätzliche Bewertung gegenüber Stadtumbausatzung und Sanierungsgebiet:
Steuerungsansatz gering, geringer Aufwand

Stadtumbau in Rüdesheim am Rhein

Verfahrenswahl: Stadtumbaugebiet oder Sanierungsgebiet?

Stadtumbaugebiet

Stadtumbaugebiet (§ 171 d BauGB), Stadtumbausatzung:

Ziel: wie im „normalen“ Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB.

Instrumente: Stadtumbausatzung, Stadtumbaugenehmigung für bauliche Maßnahmen, Stadtumbauvertrag (ausschließlich konsensorientiert).

steuerliche Förderung: keine

Beitragsrecht: kein Einfluss auf das Beitragsrecht

Aufwand für Erarbeitung der Stadtumbausatzung: ISEK, intensive Betroffenenbeteiligung

Grundsätzliche Bewertung gegenüber Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB:

Steuerungsansatz aufgrund Genehmigungsverfahren höher, höherer Aufwand

Grundsätzliche Bewertung gegenüber Sanierungsgebiet (klassisches Verfahren):

Steuerungsansatz geringer, geringerer Aufwand

Grundsätzliche Bewertung gegenüber Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren):

Steuerungsansatz in etwa gleich, etwas geringerer Aufwand

Stadtumbau in Rüdesheim am Rhein

Verfahrenswahl: Stadtumbaugebiet oder Sanierungsgebiet?

Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet (klassisches Verfahren § 142 Abs. 1 BauGB):

Ziel: Beseitigung von baulichen und funktionalen Mängeln und Missständen

Instrumente: Sanierungssatzung, besondere bodenrechtliche Vorschriften nach §§ 152-156

BauGB (Kaufpreisprüfung, Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert,

Ausgleichsbeträge), günstigere Voraussetzungen für Vorkaufsrecht und Enteignung,

Genehmigungsverfahren für bauliche Maßnahmen und für grundstücksbezogene

Rechtsvorgänge (Grunderwerb, grundbuchliche Belastungen, Mieten, Pachten)

steuerliche Förderung: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über Stadt: § 7h

EStG Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten; § 10f EStG:

Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in

Sanierungsgebieten; § 11a Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in

Sanierungsgebieten.

Beitragsrecht: keine Straßenbeiträge, dafür Ausgleichsbeträge (Höhe der

Bodenwertsteigerung)

Aufwand für Erarbeitung der Sanierungssatzung: Vorbereitende Untersuchung nach § 141

BauGB; umfangreiche Bestandsaufnahme, intensive Betroffenenbeteiligung und Prüfung

der Mitwirkungsbereitschaft, Satzungstext und Gebietsabgrenzung

Grundsätzliche Bewertung gegenüber Stadtumbaugebiet: Steuerungsansatz hoch, hoher

Aufwand

Stadtumbau in Rüdesheim am Rhein

Verfahrenswahl: Stadtumbaugebiet oder Sanierungsgebiet?

Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren § 142 Abs. 4 BauGB):

Ziele: wie im klassischen Sanierungsverfahren

Unterschiede zum klassischen Verfahren:

- keine Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 BauGB)
- Wahl zwischen Anwendung und Ausschluss von Genehmigungsverfahren für bauliche Maßnahmen und grundstücksbezogene Rechtsvorgänge

Beitragsrecht: keine Ausgleichsbeträge, Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren hat keinen Einfluss auf das Beitragsrecht

Grundsätzliche Bewertung gegenüber Stadtumbaugebiet: Steuerungsansatz hinsichtlich baulicher Maßnahmen höher als im Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB, wenn § 144 Abs. 1 BauGB (Genehmigung baulicher Maßnahmen) beibehalten wird. Steuerungsansatz in etwa gleich Stadtumbauesatzung nach § 171 d BauGB. Ansonsten etwas höherer Aufwand.

Stadtumbau in Rüdesheim am Rhein

Vorschlag zur Verfahrenswahl

Fördergebiet „Auf der Lach“

Maßnahmen:

Überwiegend öffentliche Wege, Plätze, Grünanlagen; Abbruch öffentlicher Gebäude, private (energetische) Modernisierungsmaßnahmen, Entsiegelung und Begrünung. Nach jetzigem Stand kaum Bodenordnung.

Abwägung:

Da zahlreiche Maßnahmen durch die Stadt selbst durchgeführt werden und private Modernisierungs-, Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sich über Stadtumbauverträge durchführen lassen, besteht derzeit kein Anlass zur Anwendung des Sanierungsrechts.

Das Erfordernis eines erhöhten Genehmigungsvorbehalts von Baumaßnahmen zur besseren Steuerung im Gebiet zeichnet sich derzeit ebenfalls nicht ab, so dass es auch keiner Stadtumbausatzung bedarf.

Fazit:

Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB ist vorläufig ausreichend.

Sollte sich im Zuge der weiteren Durchführung zeigen, dass weitere Steuerungsmöglichkeiten erforderlich werden, muss die Anwendung weiterer Instrumentarien geprüft werden.

Stadtumbau in Rüdesheim am Rhein

Förderung privater Maßnahmen - Grundlagen

1. Die Sanierung von privaten Gebäuden ist förderfähig. Man spricht dann von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Anlass: Bauliche Mängel und Missstände am oder im Gebäude

**Voraussetzungen: Genehmigung der Maßnahme (Bauaufsichtsbehörde, Stadt),
Genehmigung des Förderantrages durch die WIBank, Beschluss der Stadt über Förderung der Maßnahme**

**Gegenstand der Förderung: Die unrentierlichen Kosten der Maßnahme sind förderfähig.
Die rentierlichen Kosten werden über Eigen- oder Fremdkapital des Eigentümers getragen.**

**Höhe der Förderung: bestimmt sich aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung
(Gesamtertragsberechnung oder Mehrertragsberechnung)**

**Zusammensetzung der Fördermittel: Es handelt sich um eine Drittelförderung
Bund/Land/Stadt**

**Rechtliche Grundlage: Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt, in seltenen Fällen
Gebot. Ein Anspruch auf Förderung des Eigentümers gegenüber der Stadt besteht nicht.**

**2. Anreizprogramm zur Förderung kleinerer energetischer Maßnahmen sowie von
Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen. Inhalte des Anreizprogrammes sind noch mit
dem Ministerium abzustimmen.**

Stadtumbau in Rüdesheim am Rhein

Die nächsten Schritte



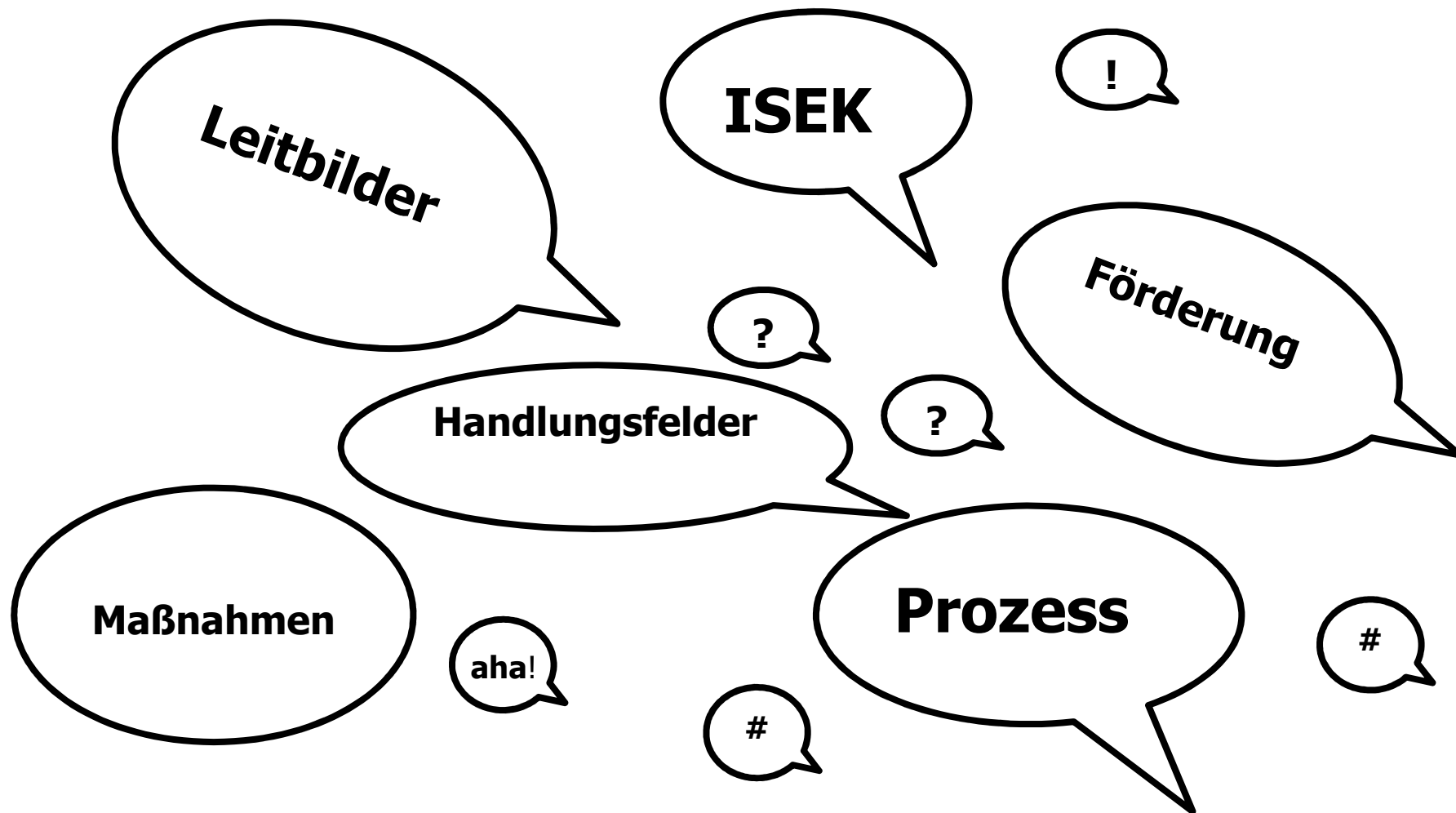
ISEK:

- **Verschriftlichung des hier vorgestellten Konzeptes unter Berücksichtigung der heute eingegangenen Anregungen durch die LoPa und die städtischen Gremien sowie der Anmerkungen aus der TÖB-Beteiligung.**
- **Einreichung des ISEK beim Land bis Ende Dezember**
- **Genehmigung durch das Land (voraussichtlich im Frühjahr 2019)**
- **Beschlussfassung des ISEK und des Fördergebietes (Vorschlag: Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung**
- **Nach der Genehmigung ist das ISEK Handlungsgrundlage für den Stadtumbau**
- **Es ist aber nicht „in Stein gemeißelt“, sondern kann fortgeschrieben werden. Neue Inhalte und Maßnahmen können somit eingebracht werden.**

Und darüber hinaus:

- **Auswahl eines Stadtumbaumanagements zur weiteren Durchführung des Stadtumbauprogrammes**
- **Zustellung des Förderbescheides 2018**
- **Umsetzung erster Maßnahmen, möglich ab 2019**
- **Erarbeitung des Förderantrages 2019, voraussichtlich im 1. Quartal 2019**
- **Empfehlung: Spätestens zur nächsten Antragsbearbeitung sollte die nächste LoPa-Sitzung erfolgen**

Diskussion der Ergebnisse. Jetzt sind Sie dran...



DANK

für Ihre Aufmerksamkeit!

Wir sind für Sie da!



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.

Bittkau - Bartfelder + Ing. GbR

KONTAKT

Peter Foißner

Tel +49 (0) 69 - 60691477

Mobil +49 (0) 178 - 6001381

peter.foissner@nh-projektstadt.de



Prof. Dr. Friedrich Bartfelder

Tel +49 (0) 611 - 5317310

Mobil +49 (0) 171 - 8088783

f.bartfelder@dielandschaftsarchitekten.de

