

Stadt

Luckenwalde

Städtebauförderung Neu

- Bis 2012 Fortschreibung durch BMVBS beschlossen
- Mit Föderalismusreform Art. 104a(alt) in 104b(neu) GG musste BauGB überarbeitet werden
- Somit muss Förderung Projektcharakter haben und zeitlich befristet sein
- Stadtumbau wird weitergeführt aus Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen soll „Innenstadtprogramm“ werden
- Bekannte Programme aber orientiert an Städtischer Dimension
- VV Städtebauförderung mit Anpassungen

Stadt

Luckenwalde

Beispiele für bestätigte Schlüsselprojekte des Standortentwicklungskonzeptes 2006 die jedoch im INSEK zu konkretisieren sind

1. Aufwertung des Stadtzentrums
2. Wohnen und öffentlicher Raum
„Burg – Boulevard“
(Realisierung des 1.Preises des internationalen Wettbewerbs EUROPAN 8)

Stadt

Luckenwalde

Standortentwicklungskonzept bestätigte die Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik auf das Stadtzentrum

Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt,
Stadtbild, Image der Stadt
und die Wahrnehmung der städtischen Qualitäten durch den Bürger
und damit die Lebensqualität der Stadt

sind wesentliche Faktoren bei Standort- und Investitionsentscheidungen

Stadt

Luckenwalde

Schlüsselprojekt
Maßnahmenbündel Aufwertung
Zentrum

- Erhalt und Ausbau des Zentrums als zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsbereich und somit als Arbeitsort,
- Stärkung und Ausbau als Kleingewerbe- und Bürostandort,
- Inwertsetzung von brachgefallener gewerblicher Bausubstanz für die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen
- Stadtbild, Wohnen, öffentlicher Raum, ÖPNV-Anbindung, Parkraumkonzept, Barrierefreiheit
- Wohneigentumsbildung in der Innenstadt





STADT LUCKENWALDE
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

SANIERUNGSGEBIET ZENTRUM

MASSNAHMENKONZEPT

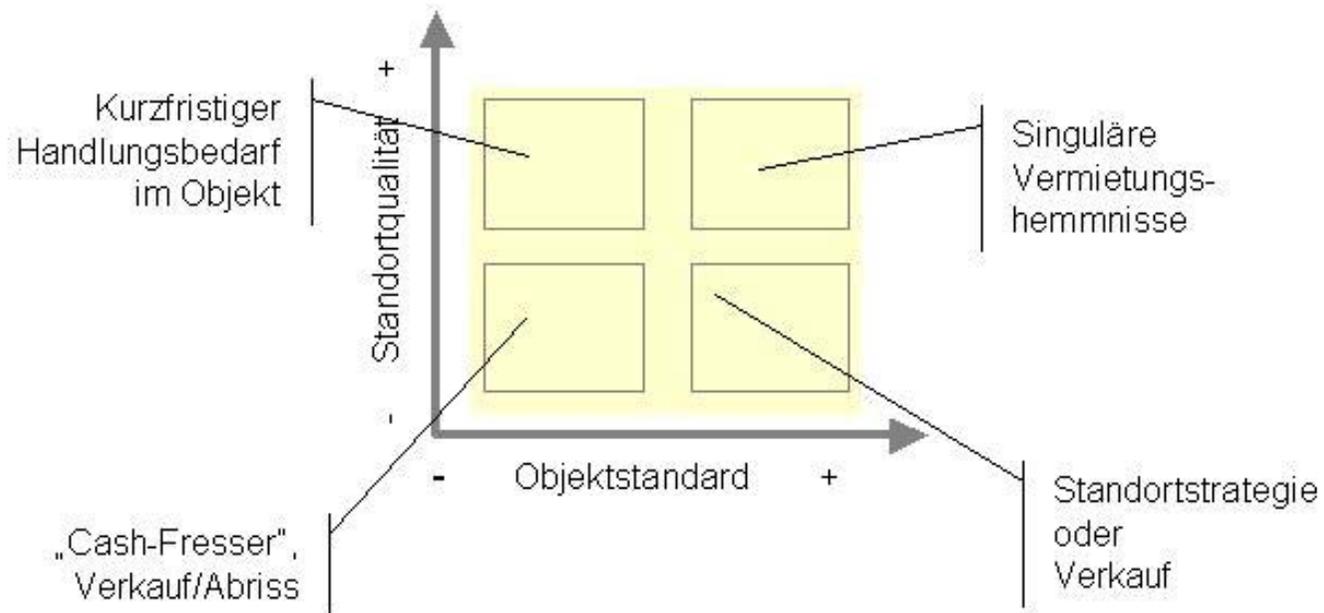
LEGENDE

- BAUSTRUKTUR**
- Sanierung 1. Stufe
 - Sanierung 2. Stufe
 - Sanierung 3. Stufe
 - Abriss
- ÖFFENTLICHER FREIRAUM**
- Städtebauliche Neuordnung / Neubaupotenzial
 - Umnutzung Infrastruktur
 - Umstrukturierung Gewerbetraschen
 - Neugestaltung von öffentlichen Grünflächen
 - Neugestaltung von privaten Grünflächen
 - Anpflanzung von Straßenblumen
 - Anpflanzung von Hecken
 - Sanierung Straßennum
 - Neugestaltung öffentlicher Parkplätze
 - Neuordnung private Erschließung
 - Neugestaltung Platz / Fußgängerzone
 - Neugestaltung Straßenkreuzung
- Maßstab 1:4.000 TOPOS Juli 2004

Stadt

Luckenwalde

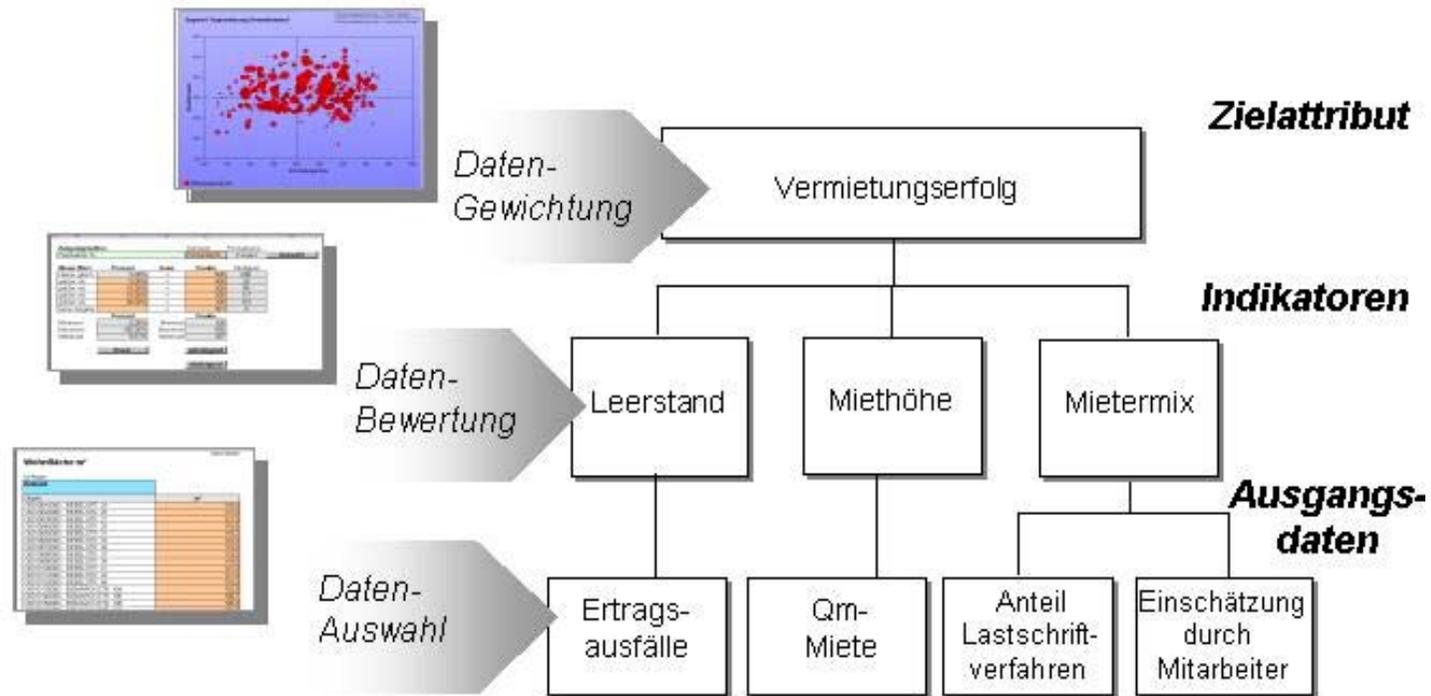
Methodik Portfoliosegmentierung im Bestand Beispiel Standardsegmentierung, zweite Ebene



Stadt

Luckenwalde

Methodik Portfoliosegmentierung Datenbewertung und -verdichtung



Wohneigentumsbildung

Stadt

Luckenwalde

- Neubaupotentiale festlegen und entwickeln
- Fördergebietskulissen im INSEK festlegen und Potentiale aus Sanierungsgebieten ausschöpfen
- Beratungstermine gemeinsam mit der ILB anbieten
- Altbaubestände barrierefrei anbieten bzw. Machbarkeit untersuchen
- Feststellung geeigneter Objekte aus Pool der LWG und aus Vermögensfiktion (z.B. Haag 30)
- Vermarktungsstrategie mit Wohnungsmarktteilnehmern Bsp. „Gewerberaumbörse“
- Begehungen und Forschungsvorhaben
- nicht abschließend.....
-
-

Kurzcharakteristik

Falltyp

Bestandserhaltung

Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Aussage FNP: Mischgebiet (5 6 BauNVO)

Innenbereich (5 34 BauGB)

Stadtumbau-Schwerpunkt

Förderspezifik

WohneigentumsR (Darlehen) und WohneigentumsStadtumbauR (Zuschuss)
Modernisierung / Instandsetzung (KfW -CO2-Gebäudesanierungsprogramm, KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm)

Daten und Fakten

Grundstück

	Flur	Flurst.
Gebäude		
Grundstücksfläche	1.051 m ²	
Davon bebaute Fläche	k. A.	
Davon Freifläche	k. A.	
Gebäudeart	Wohnhaus	
Anzahl der Hauptgebäude:	1	
Anzahl der Nebengebäude	2	
Geschosszahl	2+D	

Stellplätze / Zufahrten:	keine / keine
Nachbarbebauung:	Wohnen, II+D
Erschließung:	vorhanden
Leerstand:	Komplettleerstand
Baujahr:	1900-1920
Bauzustand:	modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig

Wohnungen

Anzahl Wohneinheiten:	2
Wohnfläche:	130 m ²

Gewerbe:

Anzahl Gewerbe:	0
Gewerbefläche:	

Akteure

Eigentümer, Maßnahmeträger:

Preisvorstellungen: 35.000 Euro



Stadt

Luckenwalde

Beispiel: Wiedernutzung der denkmalgeschützten Gebäude Haag 1 bis 5

- Bestandsaufnahme und Fördermittelantrag als Pilotprojekt zur Neuorientierung der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums am 09.05.2000
- Besichtigungstermin MSWV, ILB, Stadt, LUGEWO und BBSM am 15.01.2001
- Baufachlicher Grobscheck durch ILB und BBSM
- Unterstützungsschreiben an 23.08.2002 durch MSWV Ref.25.8
- Ablehnung als Pilotvorhaben im Nov. 2002 durch ILB wegen Kostenüberschreitung des Programms
- Bestandsuntersuchung und Rückbaualternative innerhalb der VU Zentrum
- Modernisierungs- und Nutzungsuntersuchung des Architekten Müller ab 04.07.2006
- Antrag „Integrierte Innenstadtentwicklung durch Wohneigentumsförderung in Kombination mit der Städtebauförderung“ am 06.12.2006 beim MIR eingereicht (Haag 1-5, Neue Baruther Straße 26, Haag 30-31, Gebiet „EUROPAN“)

Stadt

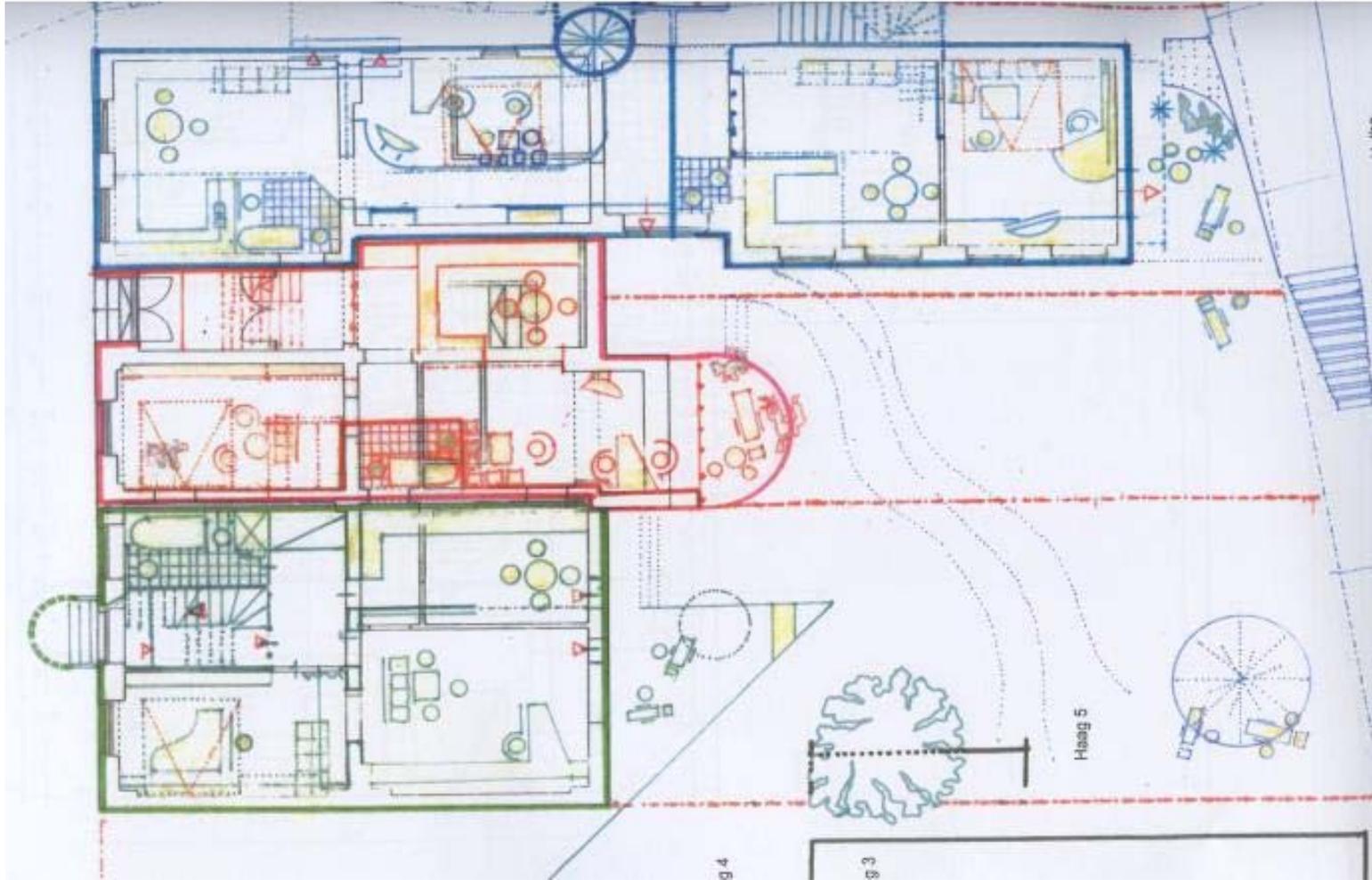
Luckenwalde



Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt

Stadt

Luckenwalde



Stadt

Luckenwalde

Baukosten:

Grundinstandsetzung	250,00 €/m²
Aus- und Umbau	200,00€/m²
Technische Ausstattung	150,00€/m²
Nebenkosten	100,00€/m²

Bei ca. 100 m² WF **70.000,00 €**

Grundstück **15.000,00 €**

Eigentum zwischen 77.000,00 € und 85.000,00 € möglich ohne Förderung

Stadt

Luckenwalde

Beispiel: Innerstädtisches Neubaupotenzial

- Flächenpotenzial für innerstädtischen Neubau, direkt an der Fußgängerzone (Breite Straße Boulevard)
- größeres Bauvorhaben möglich (ehemals drei Parzellen)



Stadt

Luckenwalde

Schlüsselprojekt
Wohnen und öffentlicher Raum
„Burg – Boulevard“

(Realisierung des 1.Preises des internationalen städtebaulichen Wettbewerbs „EUROPAN 8“)

- Wirtschaftliche Synergien zwischen kleinteiligem Einzelhandel am Markt, der Fußgängerzone und Einzelhandelsstandort Burg
- Stadtbildverbesserung durch Abbruch ruinöser Gebäude auf Brachflächen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Entwicklung qualitativ hochwertiger Wohnbauflächen,
- Verlängerung und Anbindung des Nuthegrünzuges

Stadt

Luckenwalde

- der Haag – Identität des Ortes
 - Innerstädtische Parzellenstruktur
 - Naturraum – Stadtraum
 - Bezugspunkte im Stadtraum
-
- Nuthe -Passage
 - Boulevard
 - Markt
 - der Spannungsraum
 - der Aktionsraum
 - die Allee
 - Heinrichstift

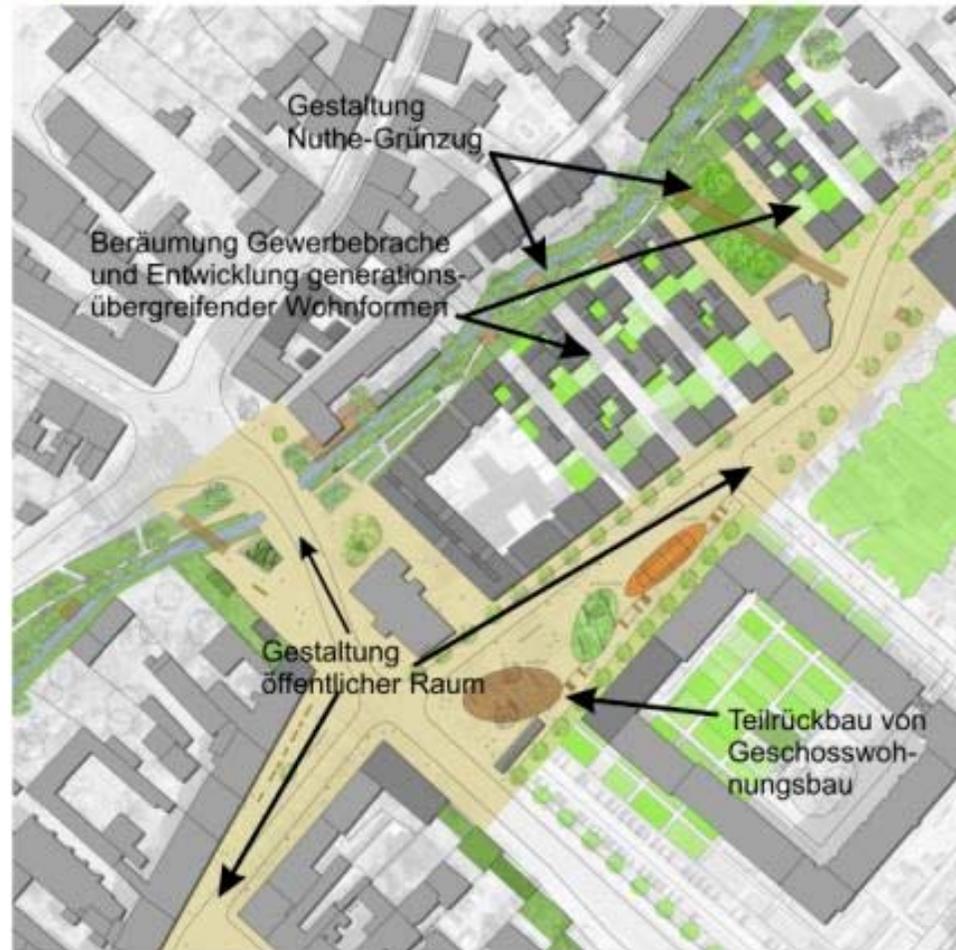
stadtraum
continuum



gestaltungsplan im 1:2000

Stadt

Luckenwalde



Standortentwicklungskonzept des RWK Luckenwalde
Projekt Wohnen und öffentlicher Raum "Burg - Boulevard"
Gestaltungsplan

Stadt

Luckenwalde

- Neubebauung an der Nuthe
- Bausteine zur „Schiene“
- Vorderhäuser „Satteldach“
- Hinterhäuser „Moderne“
- Generationenwohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Wohngemeinschaften

CT 745



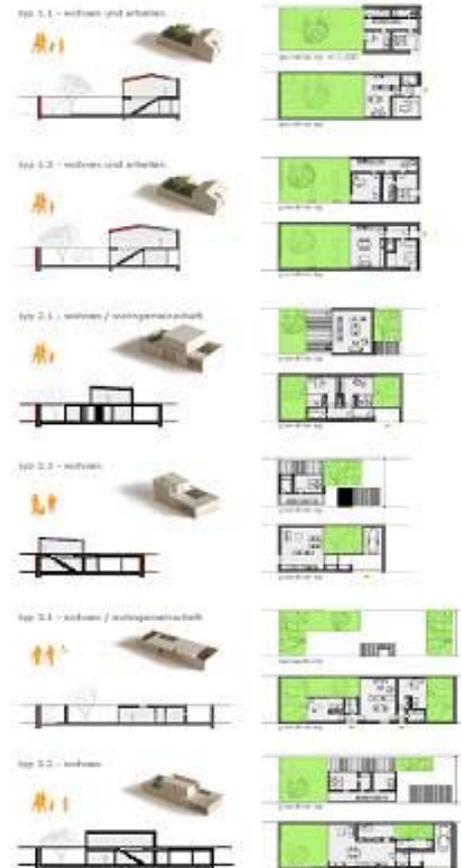
gebäudeansicht - grundriss / schalle - m 1:200



„schiene“



03



Stadt

Luckenwalde

- der Haag – Identität des Ortes
- Innerstädtische Parzellenstruktur
- Naturraum – Stadtraum
- Bezugspunkte im Stadtraum

- Nuthe -Passage
- Boulevard
- Markt
- der Spannungsraum
- der Aktionsraum
- die Allee
- Heinrichstift



stadtraum
continuum



Stadt

Luckenwalde

Effekte:

- Wirtschaftliche und städtebauliche Stärkung des Zentrums durch Integration des Einkaufsparks Burg in das Zentrenggefüge
- Stärkung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Funktion der historischen Innenstadt als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort
- Entwicklung von hochwertigen Wohnflächen unter besonderer Berücksichtigung der Eigentumsbildung
- Etablierung als attraktiver Wohnstandort und möglicher Lebensmittelpunkt für Fachkräfte

Stadt

Luckenwalde

Neuausrichtung der Wohneigentumsförderung 2007

- **Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten vom 02.02.2007**

Amtsblatt vom 21.02.2007

- Förderpolitik geht noch stärker als bisher von einer integrierten Vorgehensweise aus
- Wohnraumförderung konzentriert sich auf die Zielgruppen „Familien“ und „Ältere Menschen“
- Programme der Wohnraum- und Städtebauförderung in Kombination einsetzen
- Wohneigentumsförderung ausschließlich innerhalb der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten und in den von der Stadt festgelegten innerstädtischen **„Vorranggebieten Wohnen“**
- **Festlegung der „Vorranggebiete Wohnen“ erfolgt in den INSEK**
- Schwerpunkt der Förderung liegt auf Bestandsentwicklung und der Unterstützung familiengerechten Wohnens
- Einschränkungen auf bestimmte Haushaltsgrößen ist entfallen
- Einkommensgrenzen wurden in Anlehnung an die Vorschriften des Eigenheimzulagegesetzes deutlich erhöht

- Stärkere Fokussierung einer Förderung für das innerstädtische Wohnen für Familien und Senioren
- **Notwendigkeit der Abgrenzung von Fördergebieten:**
Sanierungsgebiete und gesondert ausgewiesene Fördergebiete
- Kofinanzierungen mit bestehenden Programmen
(Sanierungsförderung und Stadtumbau)
- **4 Teilprogramme:**
 1. Eigentumsbildung:- vorrangig zur Leerstands-beseitigung als Zuschuss und als Darlehen zur Anschubfinanzierung
 2. *Mod./Inst. Darlehensförderung: Zinssubventionierung über 10 Jahre bei 4% Tilgung und Einstiegsmietten von < 5,00 €, 15-20 % Eigenmittelnotwendig, 40% Förderung und 25% Fremdfinanzierung*
 3. Sonderprogramm zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen
 4. Aufzugprogramm

Stadt

Luckenwalde

Wohnungspolitische Leitlinien des Landes

Auszüge keine Gewähr 27.02.2007

- In RWK und/oder Mittelzentren können über die INSEK Vorranggebiete „Wohnen“ festgelegt werden.
- Die Einkommensgrenzen für Begünstigte werden den Regelungen der ehem. Eigenheimzulage angepasst.
- Grundförderung pro Wohneinheit 12.000 €
- Bestandsbonus noch einmal zusätzlich 12.000 €
- Für jedes Kind **oder** Person mit Behinderung weitere 5.000 € möglich
- Für ökologische Maßnahmen oder Geringverdiener-Haushalt weitere 5.000 €
- Kombination mit Fördergegenständen der Städtebauförderung möglich, dann jedoch Wegfall des Bestandsbonus
- 5000 €/m² Bestand/Darlehn; Ökob. 100 €/m²
- Auch Neubau von Wohneigentum in der Fördergebietskulisse möglich
- Bei Anschubfinanzierung über Bauträgermodell wird der Vermarktungszeitraum verlängert und die mögliche Gewinnpauschale von 5% auf 10% erhöht

Stadt

Luckenwalde

Wohnungspolitische Leitlinien des Landes

Bei Mod./ Inst.-Förderung noch nicht veröffentlicht und in Kraft getreten

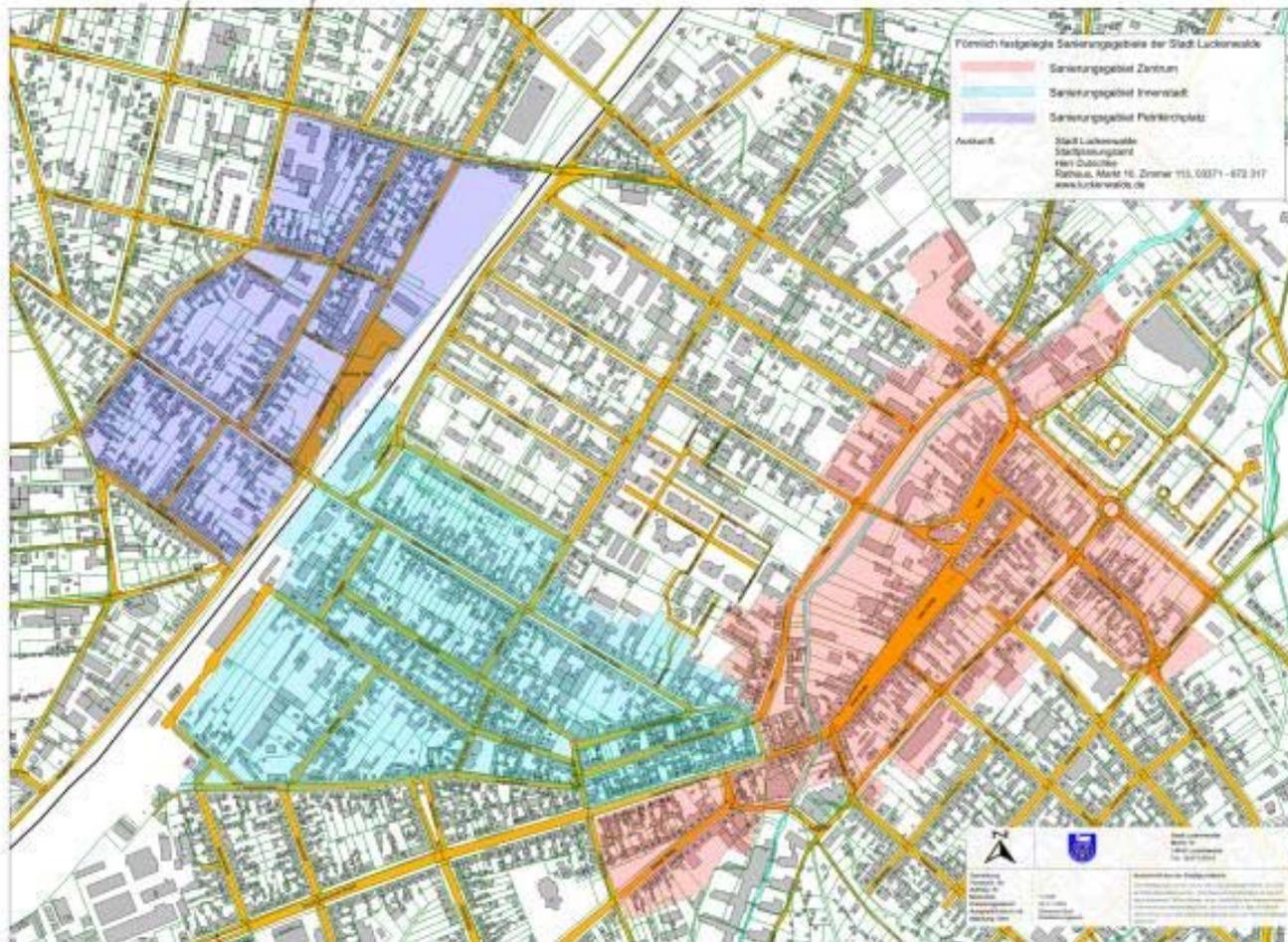
- Ist der industriell gefertigte Bestand (Plattenbau) ausgeschlossen
- 40% der förderfähigen Baukosten
- Kommulierung mit KfW zwingend erforderlich
- Grundförderung 10 Jahre Zinsfrei
- 40% Tilgung bei < 5,00 € Miete
- Nach 10 Jahren Orientierung an Kapitalmarkt, Unterschreitung der Obergrenze von 8 % noch in Diskussion mit Finanzministerium

Bonus:

- Energiesparmaßnahmen bis 70 €/m²
- Erhöhte Gestaltungsanforderungen bis 70 €/m² auch für Balkone
- Bei nachgewiesenen Denkmalmehraufwand bis 70 €/m²
- Aufzugsnachrüstung bis 6000 €/WE

Stadt

Luckenwalde



Stadt Lust