

Jahreskonferenz zum Stadtumbau

Arbeitsgruppe 1 - Aktivierung innerstädtischer Brachflächen



am Beispiel
der Stadt
Bad Langensalza



Die Altstadt von Bad Langensalza Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen



Blockuntersuchungen und Schwerpunkte der Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen



Genial zentral I

Erfolg bei der Aktivierung innerstädtischer Brachflächen



Programm zur Beräumung der Blockinnenbereiche Ergänzung Blockrand, Herstellung blockinterne Erschließung



- 1. Abbruch nicht mehr benötigter, vom Denkmalschutz freigestellter Gebäude inkl. Beräumung über die verfügbaren Zugänge zum Blockinnenbereich (daher in gemeinsamer Aktion aller Eigentümer in einem Block).
- 2. Herstellung einer mittelfristig nutzbaren Fläche (z. B. als Grünfläche, Abdeckung zu schützender und unter Schutz stehender Keller oder wenig befestigte Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen)
- 3. Pflanzung von Bäumen in den Blockinnenbereichen auf den Flächen, die zukünftig keiner baulichen Nutzung mehr zuzuführen sind (z. B. je Grundstück ein Laubbaum oder ein Obstbaum).
- 4. Herstellung der Grundstückseinfriedungen.
- 5. Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden, die in jedem Fall zu erhalten sind.

Das Ziel ...



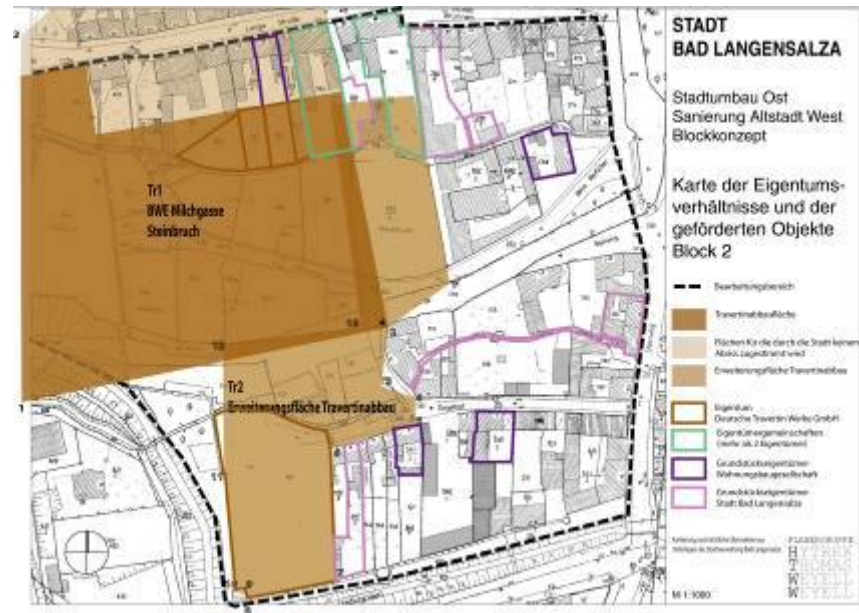
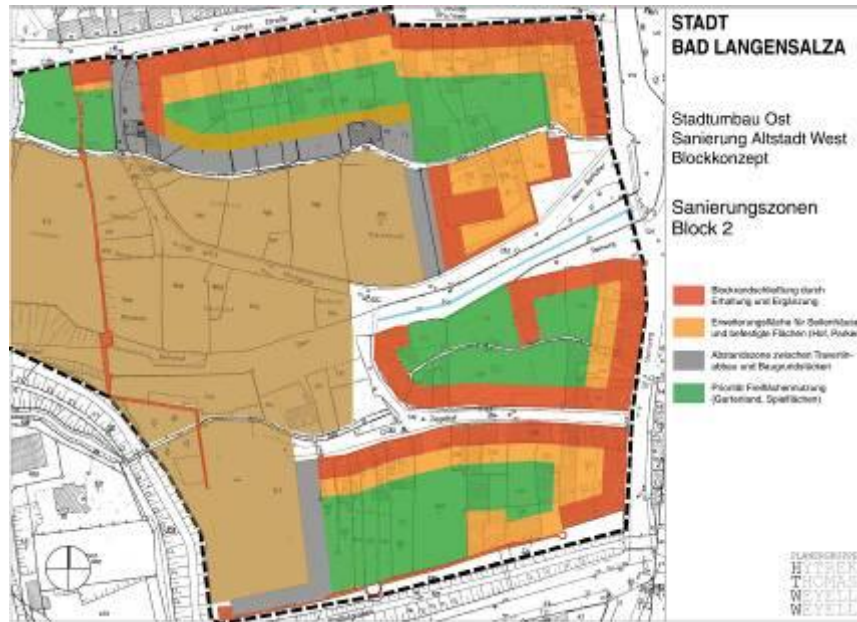
1. Nicht nutzbare Nebengebäude können zum Zugewinn von Freiflächen abgebrochen werden.
2. Eine beräumte Fläche ist attraktiver als ein vom Verfall gekennzeichnetes Gebäude, von dem Gefahren ausgehen können.
3. Es werden für zu erhaltende Häuser im Blockrand neue Nutzer und Bauinteressenten für neue Häuser in Baulücken akquiriert.
4. Mit der Beräumung nicht mehr verwertbarer Bausubstanz können die in der Altstadt dringend benötigten Freiflächen für:
 - ▶ wohnungsnaher Erholung (Gärten),
 - ▶ Spielflächen für Kinder,
 - ▶ Abstellflächen für Pkw,
 - ▶ Standplätze für Wertstoffcontainer und Restmülltonnenausreichend geschaffen werden.

...und die Vorgehensweise

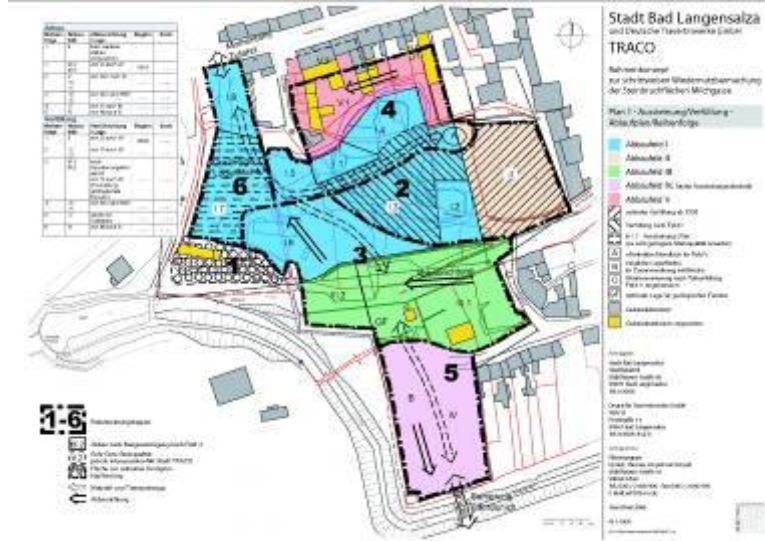
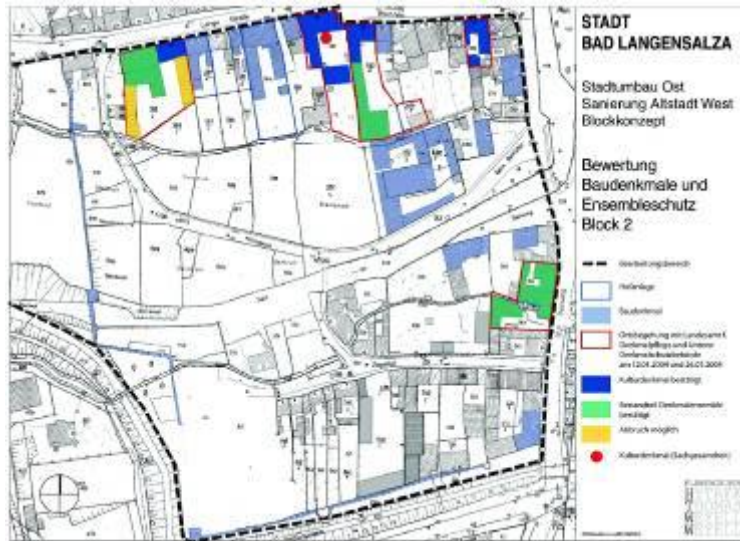


5. Der Grünbestand in den Blockinnenbereichen wird erhöht.
6. Der rückwärtige Zugang zu Grundstücken, die keine Zufahrt von der Straße haben, kann hergestellt werden, wenn die Grundstückseigentümer dieses Interesse gemeinsam verfolgen.
7. Gebäude werden im rückwärtigen Bereich besser erreichbar und wirtschaftlich nutzbar.
8. Der Abbruch nicht mehr nutzbarer und verschlissener Bausubstanz in gemeinsamer Aktion der Eigentümer und mit Unterstützung der Stadt ist einfacher und kostengünstiger.
9. Alle Eigentümer können ihre Ideen, Interessen und Fähigkeiten in die Konzeptentwicklung und bei der Realisierung einbringen. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zur Gestaltung ihres Wohnumfeldes.

Revitalisierung Steinbruch Milchgasse Planungssicherheit für die umliegenden Grundstücke



Stabilisierung Blockrandbebauung, geordnete Aussteinerung, Entwicklung Erholungsflächen, geologisches Fenster

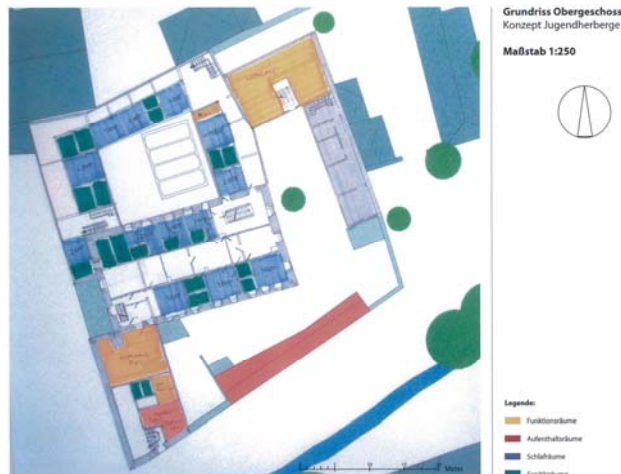


Handeln schafft mehr Vermögen als Vorsicht!

Luc de Clapier



- ▶ Klares Bekenntnis zu einem Quartier
- ▶ Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz
- ▶ Baulücken – Ergänzung durch Neubauten oder Zwischennutzung
- ▶ Beräumung nicht nutzbarer Bausubstanz
- ▶ Entwicklung von wohnungsnahen Freiflächen und Wohnumfeldnutzungen



Handeln schafft mehr Vermögen als Vorsicht!

Luc de Clapier



- ▶ Aktive Grundstücksmarktpolitik der Stadt durch Gebäudeankäufe und Grundstücksverkäufe sowie Neuordnungen von Grundstücken

- ▶ Alternativ: Übernahme von Gebäuden in das Treuhand- Liegenschaftsmodell

- ▶ Gebäudesicherung inkl. der statisch erforderlichen Maßnahmen, Sanierung der Bauhülle

- ▶ Vorbereitung der Ausschreibung der Abbruchmaßnahmen nicht mehr benötigter Nebengebäude

- ▶ Sondierung und Beräumung der Hauptgebäude von nicht mehr verwertbaren Bauteilen und Einbauten

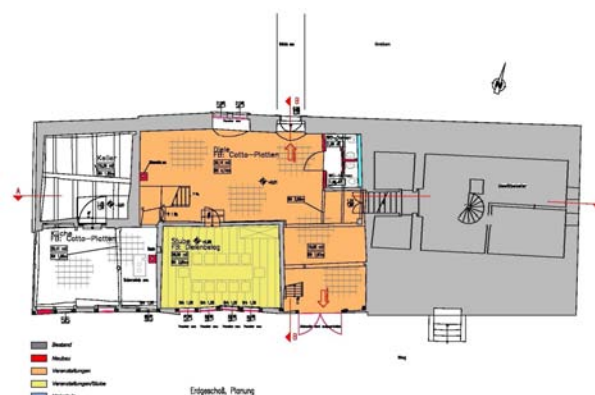
- ▶ Genehmigungsplanung und Beantragung der Abgeschlossenheitserklärung, danach Verkauf des Gesamtobjektes oder einzelner Wohnungen zum weiteren individuellen Ausbau



Weshalb Sanierung nach dem Treuhandliegenschaftsmodell?



- ▶ Die Gebäude sind erhaltenswert, Stadtbild prägend und als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Bad Langensalza eingetragen sie sind einer durchgreifenden Sanierung zu unterziehen.
- ▶ Größe der Grundstücke, Umfang der zu beräumenden Bausubstanz, Bruttorauminhalt der Hauptgebäude und der erforderliche Sanierungsaufwand sind die Gründe, dass private Bauherren für die Anwesen nicht interessiert werden konnten



Programm zur Instandsetzung der Bauhülle



- ▶ Die Stadt unterstützt private Bauherren bei der Instandsetzung der Bauhülle ihrer Gebäude.
- ▶ Auf der Grundlage einer Erfassung der notwendigen Leistungen werden die notwendigen Leistungen beschrieben und in einem Kostenrahmen erfasst.
- ▶ Die Leistungen sind für die Sanierungsarbeiten an der Bauhülle abschließend. Es werden alle Bauteile der Bauhülle in die Arbeiten eingeschlossen.
- ▶ Das Programm ist als Sonderprogramm neben dem Kommunalen Förderprogramm zur langfristigen Sicherung der Bausubstanz vorgesehen.
- ▶ Es wird ein attraktives Wohnumfeldes für die unliegende Bebauung hergestellt.