



## „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

- Das Obermünsterviertel -

# Agenda

---

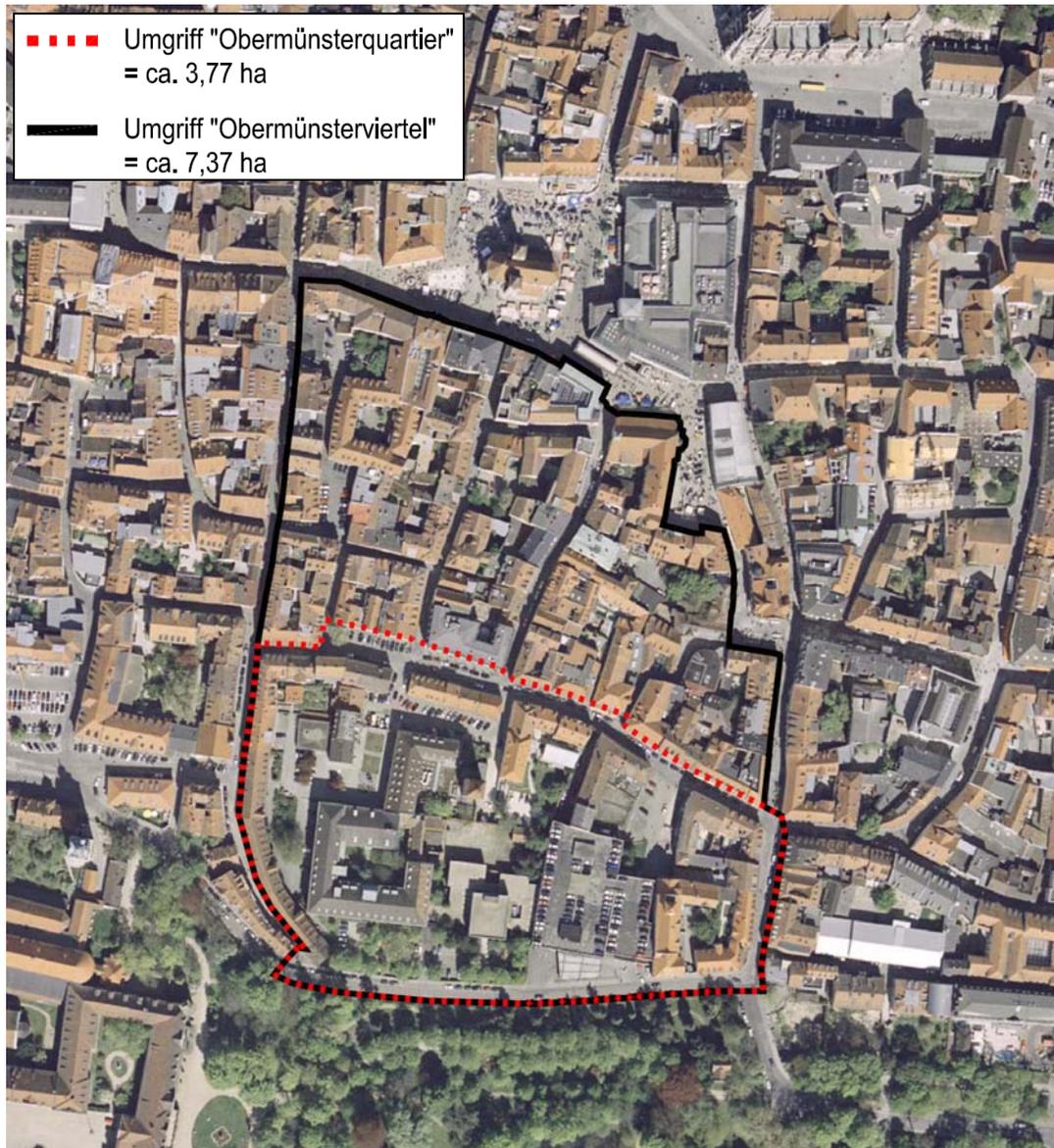
- I Das neue Städtebauförderprogramm  
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ >> Seite 03
- II Das städtebauliche Sanierungsgebiet als  
Grundlage für die Abgrenzung des Umgriffs >> Seite 04
- III Realisierungswettbewerb Parkhaus Petersweg  
mit Ideenteil für angrenzende Straßen und Plätze >> Seite 19
- IV Ansätze für ein gemeinsames Handeln –  
Interessensgemeinschaft Obermünsterviertel >> Seite 23

## „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

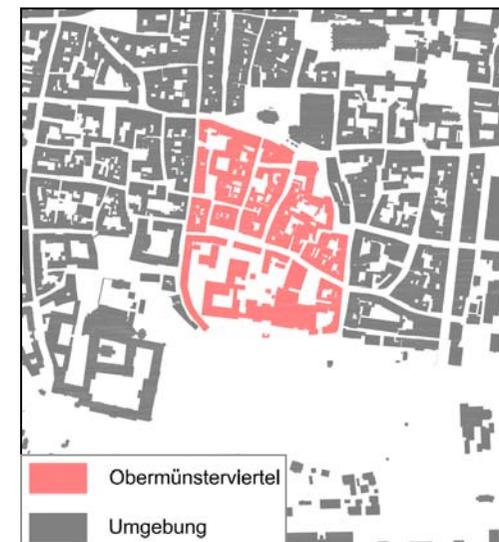
- neues Innenstadtprogramm der Städtebauförderung seit 2008
- Fortführung des bayerischen Modellvorhabens „Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung“
- Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben
- öffentlich-private Zusammenarbeit als erfolgreicher Weg, um Innenstadtquartiere zu stärken und das Investitionsklima zu verbessern
- Nutzung der Fördermittel für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung
- Fördergebiete sind bspw. Innenstadtquartiere mit funktionalen Defiziten und städtebaulichen Mängeln, großem Eigeninteresse der Anlieger und mit hoher Mitwirkungsbereitschaft der öffentlichen und privaten Akteure

↳ Das Obermünsterviertel als geeignetes Innenstadtquartier mit notwendigem Handlungsbedarf!





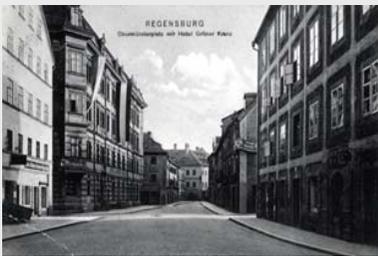
## Abgrenzung Obermünsterviertel

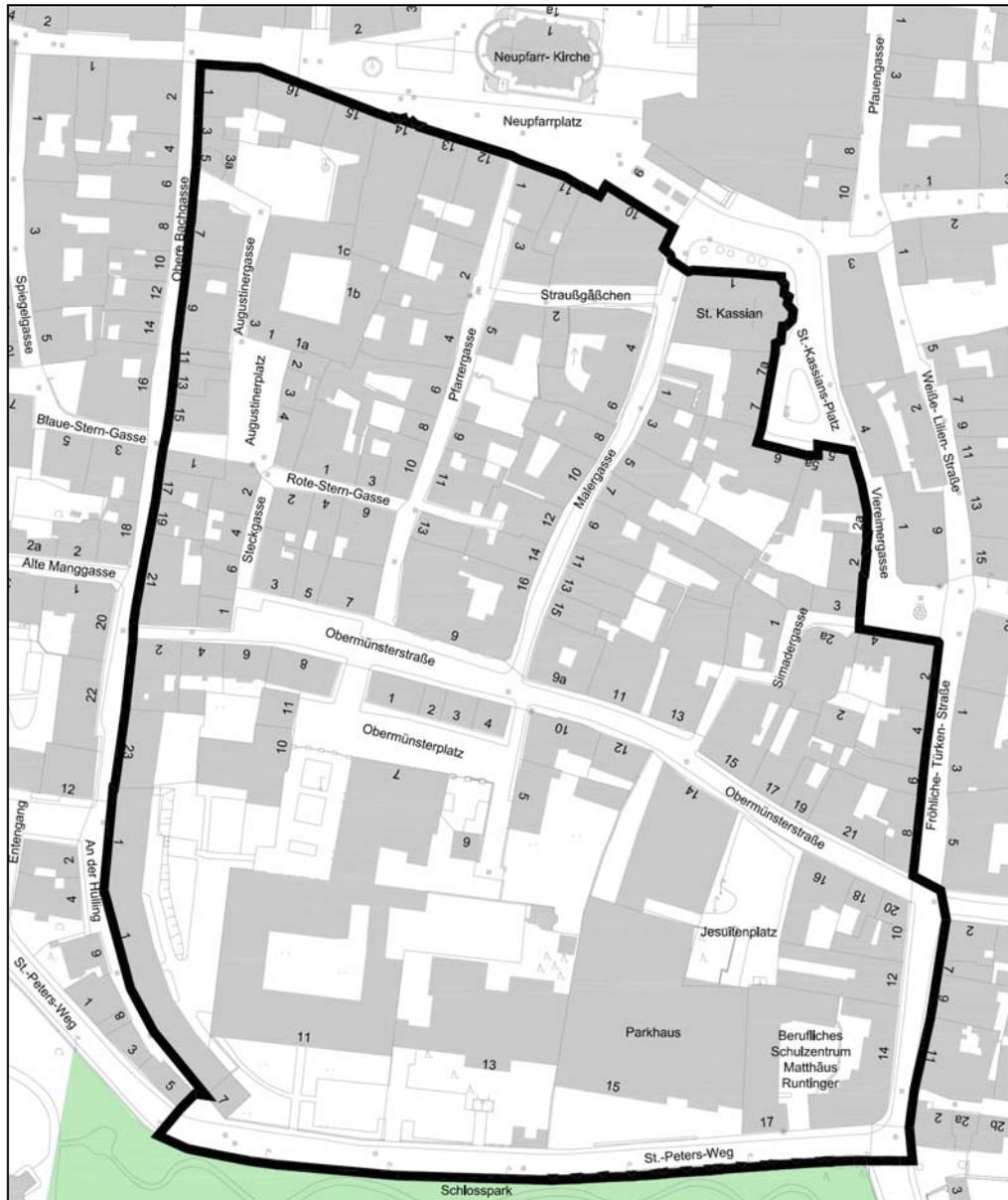


# Eindrücke Obermünsterviertel - damals und heute



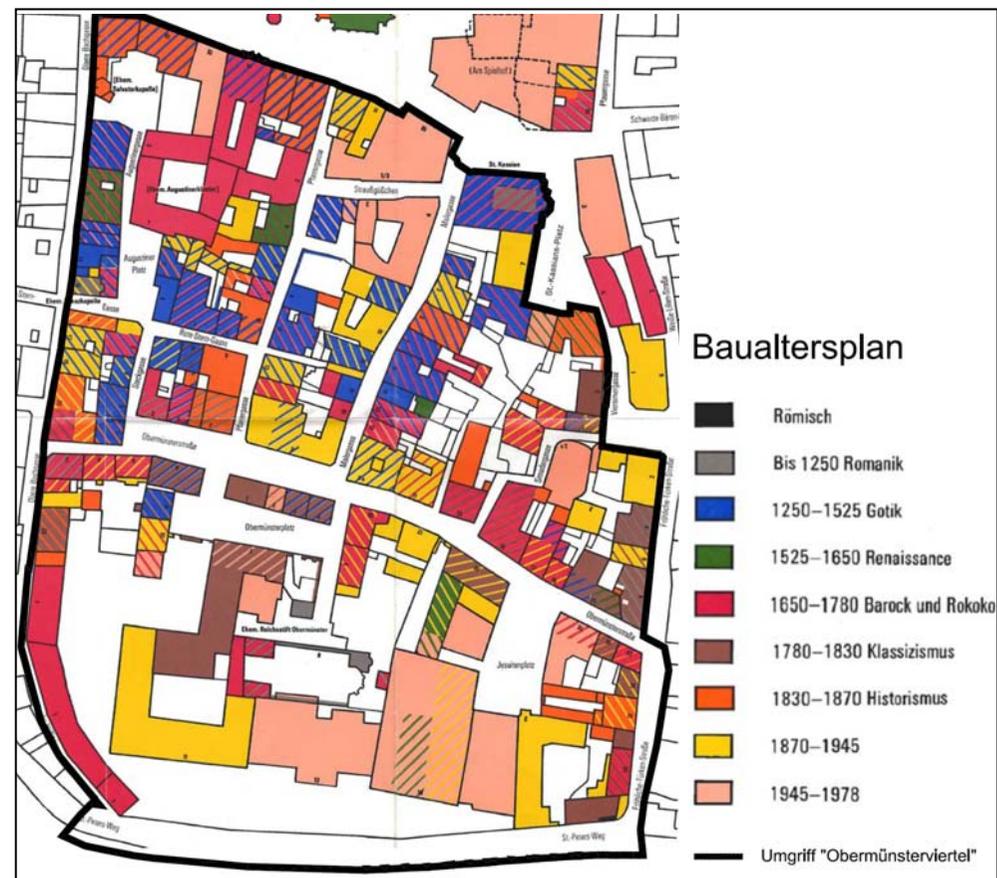
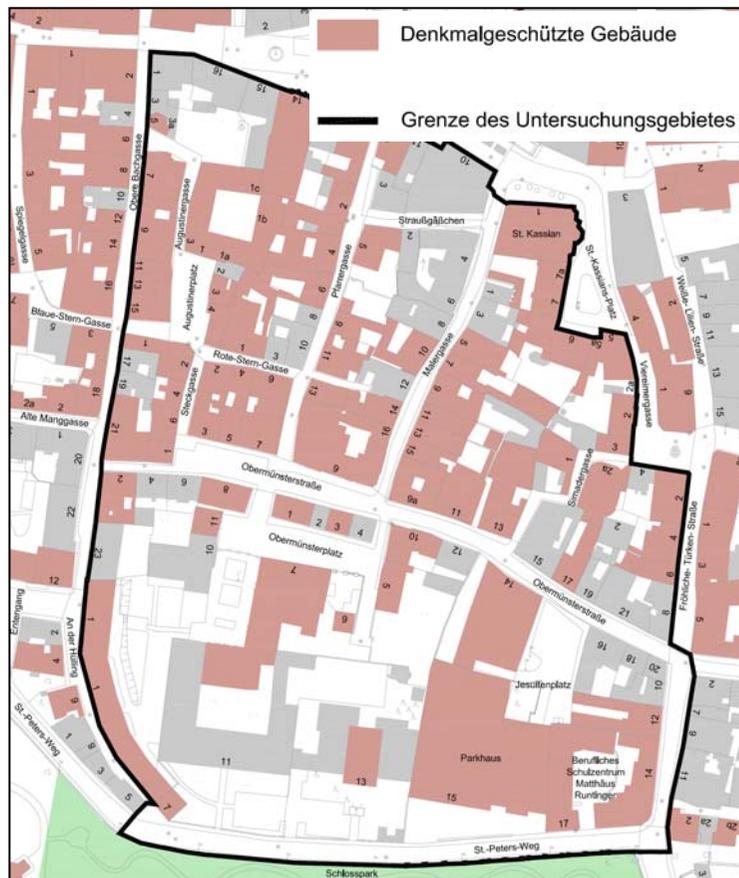
„Ober-  
münster-  
viertel“



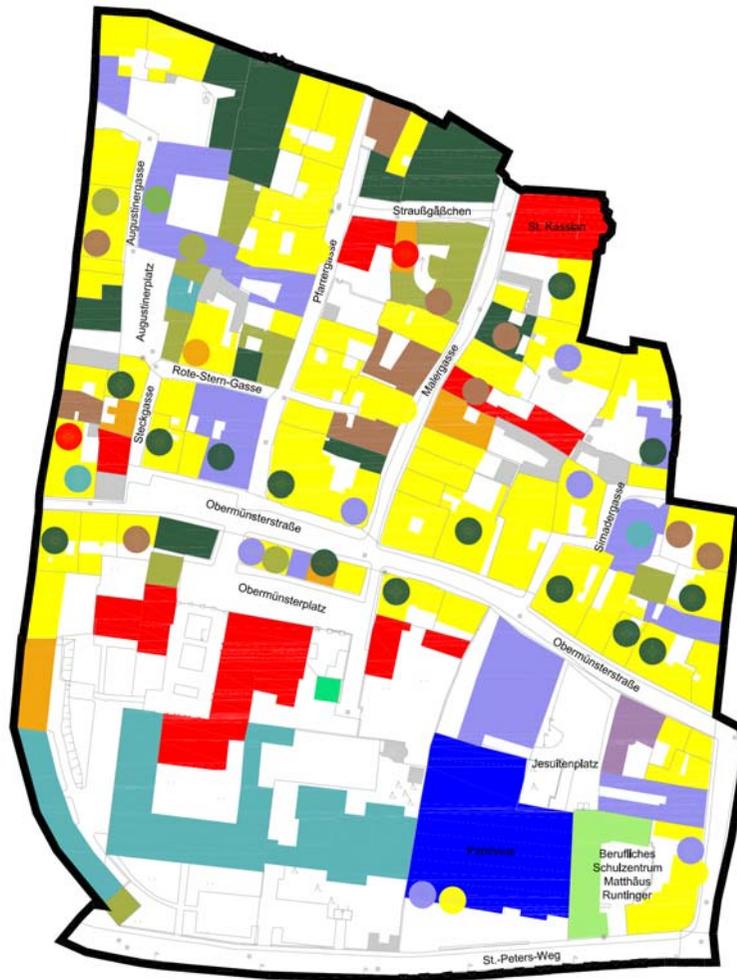


## Umgriff Obermünsterviertel

# Gebäude im Obermünsterviertel - Denkmalschutz und Baualter -



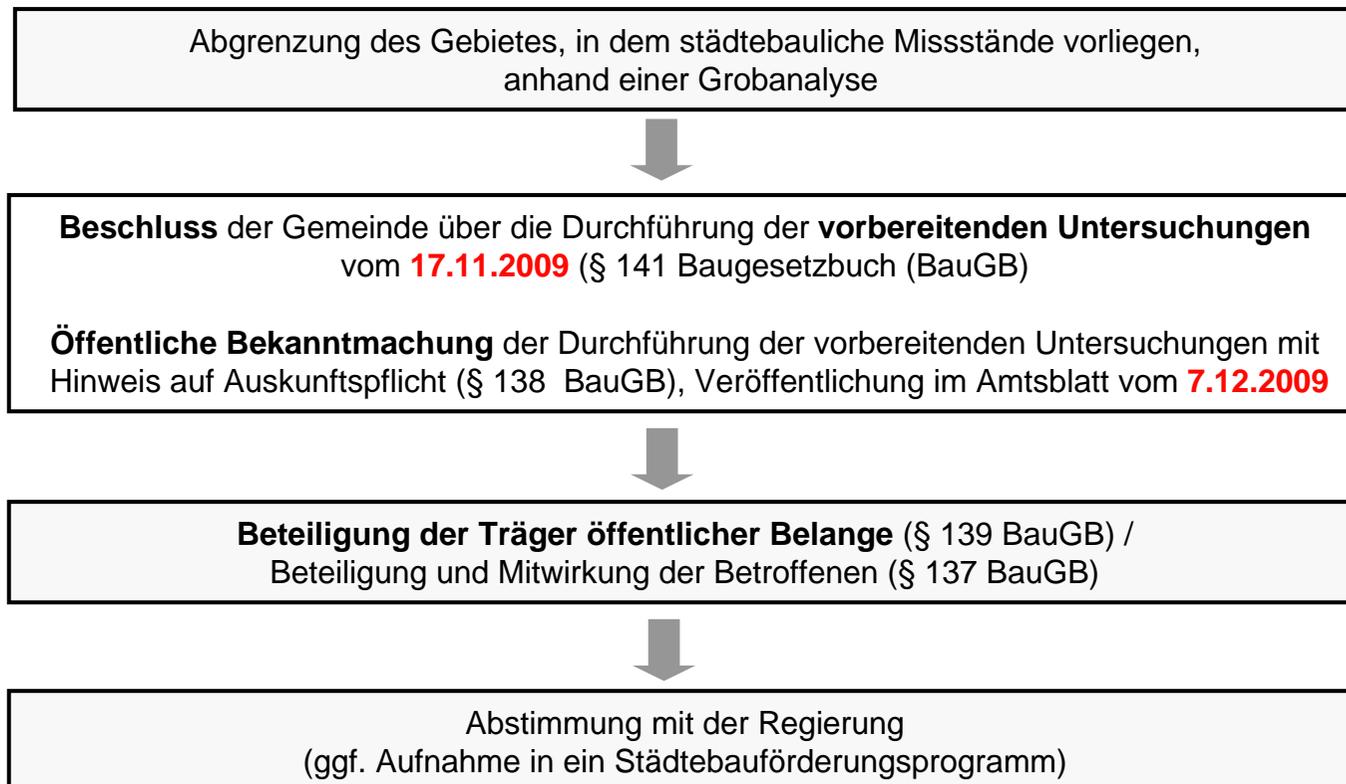
# Nutzungsverteilung im Obermünsterviertel



## Nutzung Erdgeschoss

- kirchliche (soziale) Verwaltungsgebäude
- Einzelhandel
- Wohnen
- kulturelle Einrichtungen
- Parkhaus
- Gastronomie / Hotel
- staatliche Verwaltung
- Dienstleistungen
- Schule
- Reste Obermünster
- Leerstand / Abstellraum
- Medizinische Einrichtungen (Ärzte, Krankengymnastik, etc.)
- Nebengebäude / Kleingarage
- Umgriff "Obermünsterviertel"

# Ablaufschema Städtebauliche Sanierung | Vorbereitende Untersuchungen



# Ablaufschema

## Städtebauliche Sanierung | Vorbereitende Untersuchungen

**Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen**  
(Grundlagenermittlung, Katalog der Missstände, Mängel,  
Ziele und Zweck der Sanierung)

Aufstellung eines **städtebaulichen Rahmenplans**, der erforderlichen Maßnahmen  
sowie der ersten Kosten – und Finanzierungsübersicht



**Abstimmung des Ergebnisses** der vorbereitenden Untersuchungen und der vorgesehenen  
förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mit den Betroffenen und der Regierung

**Billigung der Ergebnisse** der vorbereitenden Untersuchungen **durch den Stadtrat**

**Beschluss über die förmliche Festlegung** des Sanierungsgebietes  
und öffentliche Bekanntmachung der  
förmlichen Festlegung (§§ 142 und 143 BauGB)

# Ablaufschema Städtebauliche Sanierung | Vorbereitende Untersuchungen

## DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

**Planung** – Fortschreibung des Rahmenplans, Gutachten,  
evtl. Wettbewerbe, evtl. Bebauungsplan



**Ordnungsmaßnahmen** (§ 147 BauGB) – Bodenordnung,  
evtl. Erwerb von Grundstücken, Umzug Betriebe/ Bewohner, Freilegung von Grundstücken,  
Gestaltung des öffentlichen Raums, Erschließungsanlagen



**Baumaßnahmen** (§ 148 BauGB) - Modernisierung durch die Eigentümer,  
Neu- und Ersatzbauten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen



**Kosten- und Finanzierungsübersicht** (§ 149 BauGB) -  
Darstellung der Kosten der Gesamtmaßnahme

# Ablaufschema Städtebauliche Sanierung | Vorbereitende Untersuchungen

## ABSCHLUSS DER SANIERUNG

Sicherung der Sanierungsergebnisse –  
z.B. durch möglichen Bebauungsplan



Beschluss über die Aufhebung der förmlichen Festlegung (§ 162 BauGB) –  
öffentliche Bekanntmachung, ggf. Mitteilung an das Grundbuchamt



Gesamtabrechnung der Städtebauförderung

Beim vereinfachten Verfahren erfolgt keine Abschöpfung  
der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen!



## § 7h EStG

### Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen **nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist.** Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.

## Vorteile der Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

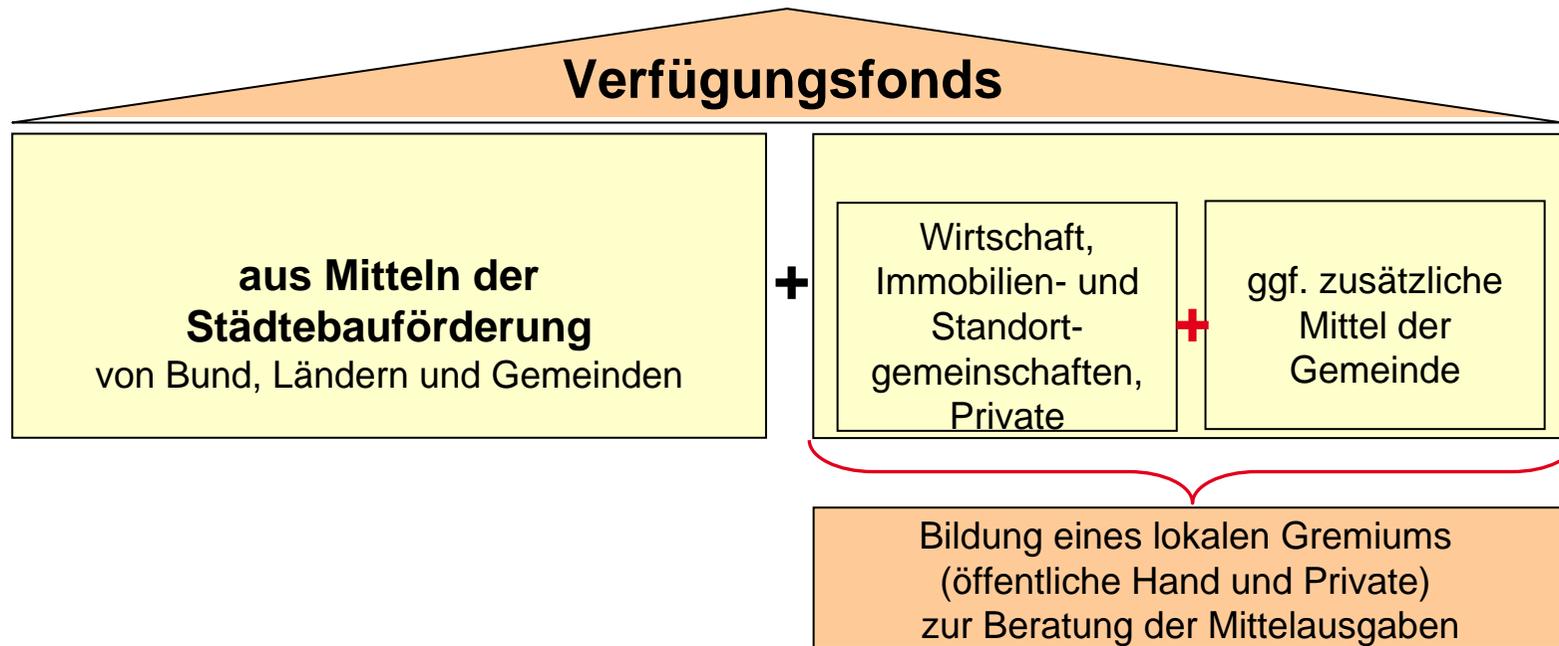
- Durch das Ineinandergreifen von Sanierungsgebiet und öffentlich-privater Zusammenarbeit bestehen für das Gebiet ganz neue Möglichkeiten einer nachhaltig positiven Entwicklung
- Schaffung Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Nutzung und Inwertsetzung des touristischen Potentials
- Verträgliche Mobilität - Angehen der Verkehrsprobleme (Parkraumsituation)
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit (Eigentümer, Bewohner, Stadt etc.)

↳ **Engagieren Sie sich!**

**Gestalten und entwickeln Sie gemeinsam mit uns einen bedeutenden Teil der Altstadt, wenn das Obermünsterviertel in das Programm aufgenommen wird!**

## Was ist das Neue an diesem Programm?

- Betroffene sollen stärker mitwirken und sich engagieren
- die Städte / Gemeinden können bzw. sollen einen Fonds einrichten (Verfügungsfonds):



## Was ist das Neue an diesem Programm?

- Verbesserung der engen Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren
- Mitteleinsatz für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen
- Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden (bis zu 50% der Mittel)
- Die Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, insbesondere für
  - ↳ Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
  - ↳ Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
  - ↳ Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
  - ↳ Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
  - ↳ Teilfinanzierung von Verfügungsfonds,
  - ↳ Leistungen Beauftragter.

## Erste Erfahrungen mit dem Programm in Bayern

- inhaltliche Schwerpunkte meist City-Management / Beteiligung (Erarbeitung von Projekten und Maßnahmen, die auch im Rahmen anderer Programme umgesetzt / finanziert werden können)
- in ca. 20% der Fördergebiete wurden Verfügungsfonds eingerichtet
- meist Fonds-Summen von 10.000 bis 50.000 Euro pro Jahr, davon meist 50% privat



### Städtebeispiel Bamberg:

- ➔ Teilnahme mit zwei Gebieten an dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm (beide Gebiete sind Sanierungsgebiete)
- ➔ Gründung „Interessengemeinschaft Aktive Mitte“ als nicht eingetragener Verein in öffentlich-privater Organisation, getragen vom der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern, der Stadt Bamberg und den lokalen Akteuren vor Ort (Mitgliedschaft: 20, rein private Mitglieder 5 Euro / Monat)
- ➔ Beginn der Arbeit mit einem moderierten Ideenworkshop
- ➔ Ausschreibung Straßenmanagement (Schlüsselrolle als organisatorischer Mittelpunkt bei der Umsetzung vieler einzelner Maßnahmen: Ableitung der Ziele, Strategien und Maßnahmen aus Ideenworkshop, Bildung Prioritätenreihenfolge, Umsetzung Projekte)

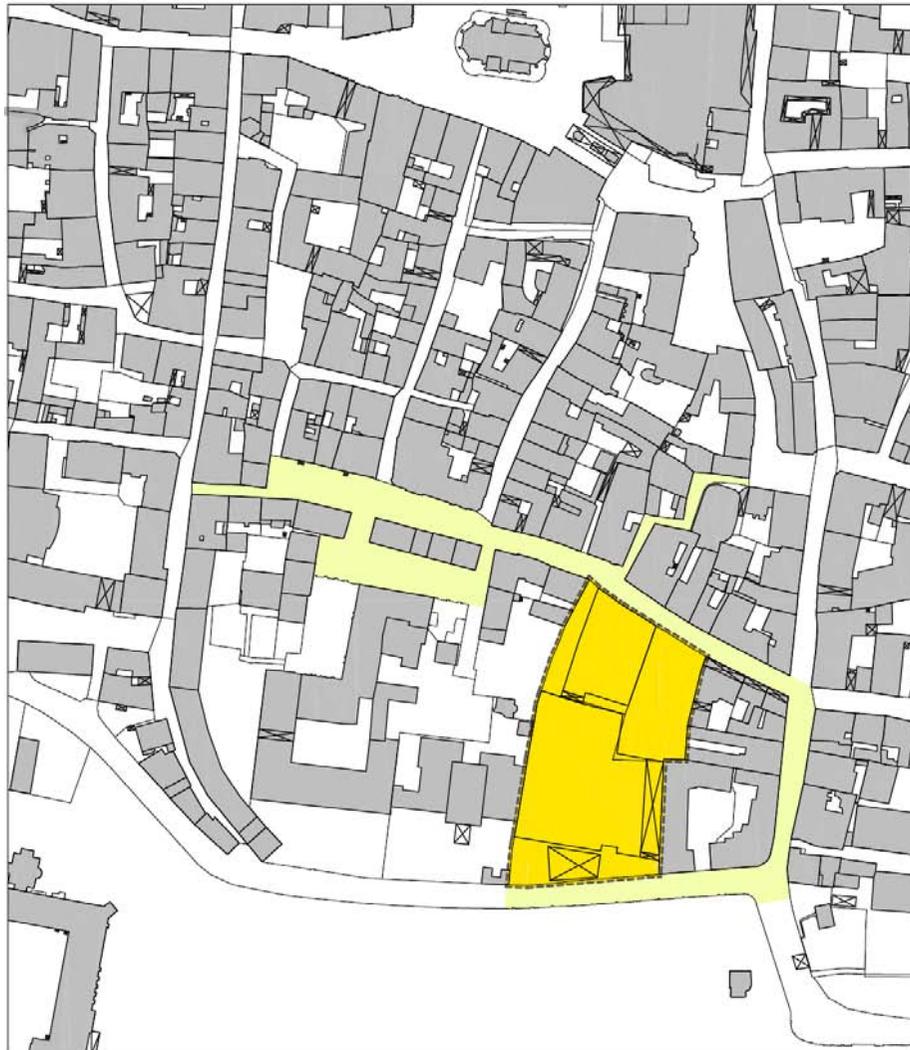
# Erste Erfahrungen mit dem Programm in Bayern



## Städtebeispiel Bamberg:

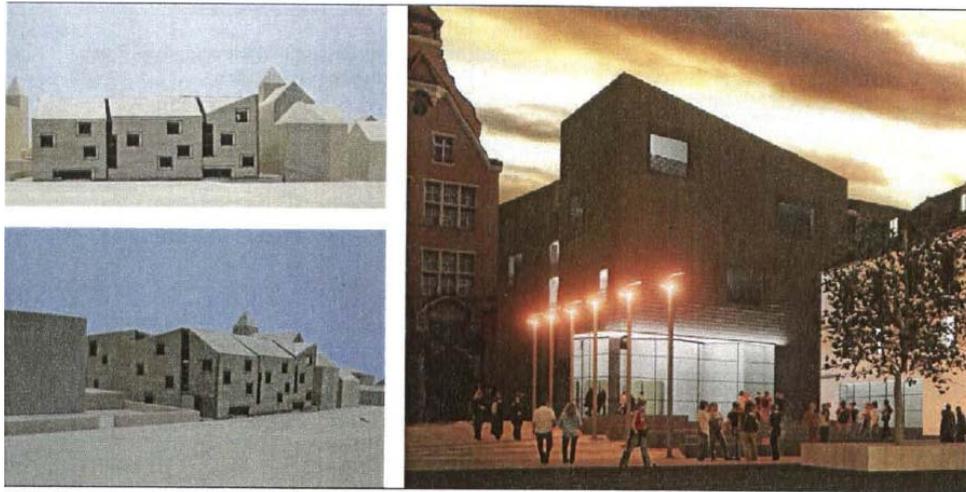
Unter anderem sind folgende Maßnahmen und Projekte im Rahmen des Bundes-Länder-Städtebauförderungsprogramms vorgesehen:

- Vernetzung aller im Gebiet aktiven Akteure
- Aufbau der Internetseite der Interessengemeinschaft
- Herausgabe eines periodischen Nachrichtenmediums im Gebiet bzw. für die Mitglieder
- Organisation des jährlichen Straßenfestes
- Organisation der jährlichen Weihnachtsbeleuchtung
- Leerstandsmanagement vor Ort
- Entwicklung der Potentiale des Quartiers
- Maßnahmen zur Qualitäts- und Attraktivitätssteigerung
- Herausstellung der Alleinstellungsmerkmale
- umfassende und qualitätvolle Öffentlichkeitsarbeit

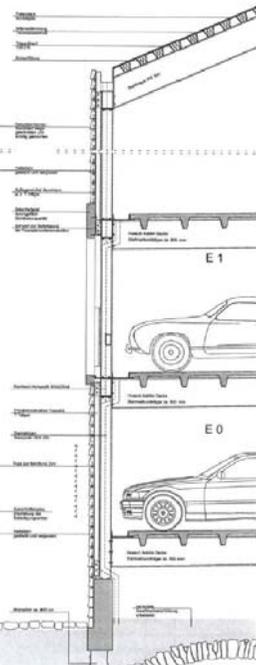
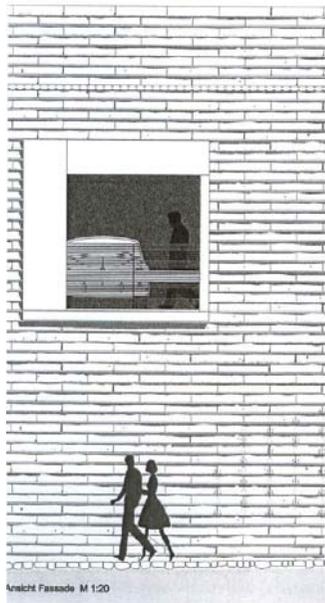


## Realisierungswettbewerb Parkhaus Petersweg mit Ideenteil zur Gestaltung angrenzender Straßen und Plätze

-  WETTBEWERBSBEREICH  
REALISIERUNGSTEIL  
NEUBAUUNG PARKHAUSAREAL
-  WETTBEWERBSBEREICH  
IDEENTEIL  
GESTALTUNG VON STRASSEN UND PLÄTZEN



Grundriss Fassade M 1:20



### DETAILKONZEPTE FASSADEN

#### MATERIALKONZEPT:

- SOCKELBEKLEIDUNG:  
NATURSTEIN  
SANDSTEINMATERIAL  
GEBROCHEN / BRUCHRAUH
- HAUPTFASSADEN:  
SANDSTEINMATERIAL WIE VOR  
SCHICHTEN AUF 20 MM LÜCKE  
GESETZT  
FENSTERRAHMEN AUS SICHT-  
BETON - FERTIGTEILEN
- DACHHAUT:  
KUNSTSTOFFFOLIE, GRAU,  
AUF TRAPEZBLECHLAGE

# 1. Preis Realisierungswettbewerb Parkhaus Petersweg

DOTTER + PAYER



# 1. Preis Realisierungswettbewerb Parkhaus Petersweg

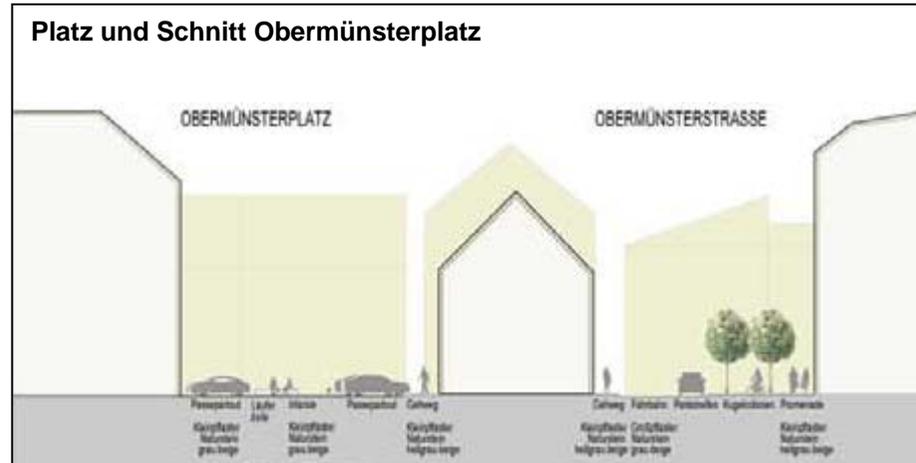
- Modellfotos -





# 1. Preis Ideenteil angrenzende Straßen und Plätze

## Gestaltung Jesuitenplatz



# Engagement für das Obermünsterviertel

## - Beispiel: Interessengemeinschaft Obermünsterviertel -

- Eigeninitiative der Einzelhändler  
im Rahmen der “Interessengemeinschaft Obermünsterviertel”
- Bilden / Entwickeln eines Quartierprofils (Wir-Gefühl)
- Entwickeln und Umsetzen geeigneter Maßnahmen und Projekte  
im Sinne des Quartierprofils
- Nutzen der Chancen und Möglichkeiten des Städtebauförderprogramms

 auf bestehendem Engagement aufbauen und dieses ausbauen!

## Ausblick

- **Januar / Februar 2010**  
Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse Parkhaus Petersweg und Ideenteil angrenzende Straßen und Plätze
- **Frühjahr / Sommer 2010:**  
Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit einer Bürgerinformation und  
Beantragung der Aufnahme in das Programm “Aktive Stadt- und Ortsteilzentren”  
(mit vorzeitigen Maßnahmenbeginn)
- **voraussichtlich Sommer 2010:**  
Auftakt der Arbeiten der privat-öffentlichen Kooperation mit einem Stadtteilspaziergang

↪ **Engagieren Sie sich!**  
Gestalten und entwickeln Sie gemeinsam mit uns einen bedeutenden Teil der Altstadt.  
Welche Ideen für notwendige und mögliche Maßnahmen / Projekte haben Sie?

| Amt für Städtebauförderung und Vergaben |



**Vielen Dank für Ihr Interesse!**

Sie haben noch Fragen?

Georgine Adam, Städtebauförderung

☎ +49 941/ 507-1627

📄 +49 941/ 507-4629

✉ [obermuensterviertel@regensburg.de](mailto:obermuensterviertel@regensburg.de)