

Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

- Altbauaktivierung in der historischen Altstadt -
Wiederbelebung von Schlüsselgebäuden
durch Eigentümer und Stadt –

Referent: Frank Bachmann
Bauamtsleiter Stadt Pößneck



Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

Stadt Pößneck

- Freistaat Thüringen
- Ersterwähnung 1324
- Blütezeit zwischen 1870 und 1910
- Industrie:
 - Tuchmacher-,
 - Gerberindustrie,
 - Buchdruckindustrie.

Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

Hauptprobleme

- Eigentumsfrage ungeklärt
- Hoch belastete Immobilien
- Insolvenzen
- Erbengemeinschaften
- Eigenkapital
- Umfeld
- Investitionsunwillig



**Wichtig: Probleme als Chance
im Rahmen der Stadtentwicklung begreifen!**

Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

Allgemeine Vorgehensweise

I Stadt übernimmt das Projekt

– versteht sich als Projektentwickler

II Klärung Eigentum

1. Feststellung der Eigentumsverhältnisse
2. Ansprache der Eigentümerschaft zur beabsichtigten Nutzung der Objekte
3. Klärung Verkaufsbereitschaft
4. Erstellung von Verkehrswertgutachten als Grundlage für Kaufverhandlungen
5. Prüfung Grundstücksbelastung
 - öffentliche Lasten (Grundsteuer, Straßenausbaubeitrag)
 - private Lasten (Kredit, aus Gerichtsbeschluss usw.)
6. Einleitung von Zwangsversteigerungsverfahren auf der Grundlage öffentlicher Lasten
 - Ziel: Eigentumsverschiebung
7. Ansprache der Inhaber privater Lasten mit dem Ziel, dass diese das Objekt zur Zwangsversteigerung anmelden
8. Bestellung von Vertretungsbevollmächtigten (Abwesenheitspflegschaft, Liquidator, usw. für den Fall, dass eine Zustelladresse nicht bekannt ist)

Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

Allgemeine Vorgehensweise

III Entscheidung

1. kommunales Projekt
 - private Nutzung
 - öffentliche Nutzung
2. privates Projekt (private Nutzung)

In Abhängigkeit des Zustandes und der Lage des zu entwickelnden Objektes
→ schwer zu vermarktende Objekte werden im Regelfall als kommunales Projekt mit privater Nutzung entwickelt (Rohbauinstandsetzung mit anschließender Fassadensanierung)

IV Erstellung Machbarkeitsstudie

- Ziele:**
- Nutzungsvarianten aufzeigen
 - Sanierungs-/Sicherungskosten ermitteln und Risiken benennen
 - Unterlagen für erste Sondierungsgespräche mit evtl. finanzierenden Banken bereitstellen (unverbindlich)

Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

Allgemeine Vorgehensweise

V Anmeldung, Beantragung von Fördermitteln

Festlegung der Förderinstrumente auf Grundlage der gegebenen Rahmenbedingungen

- entscheidungsrelevante Rahmenbedingungen:

1. öffentlicher Bauherr/privater Bauherr
2. Art der Gebietskulisse
3. Investitionsvolumen
4. beabsichtigte Investition
5. persönliche Rahmenbedingungen des Investors gilt auch für Kommune und deren personelle sowie finanzielle Ausstattung



Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

Allgemeine Vorgehensweise

V Anmeldung, Beantragung von Fördermitteln

- Arten der Förderinstrumente:

1. BL - Städtebaulicher Denkmalschutz
2. BL - Stadtumbau Ost – Aufwertung, - Sicherung, - Rückbau
3. Wohnungsbauförderung ISSP
4. gegebenenfalls Kumulierung von Förderinstrumenten notwendig

VI Gezielte Ansprache von Investoren

- Festlegung von Auflagen und Bedingungen im Rahmen der abzuschließenden Fördervereinbarung (z.B. Sanierung der Straßenfassade innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Sicherungsmaßnahme)
- Einhaltung der Auflagen und Bedingungen wird durch die Eintragung einer Grundschuld in Höhe der ausgereichten Fördermittel besichert

VII Begleitung des Investors während der gesamten Sanierungsphase

Ziel: - ein Ansprechpartner für alle mit der Investition in Zusammenhang stehenden Fragestellungen (zuständig: Stadtbauamt/Sanierungsträger)

Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

- Breite Straße 7 -



Förderinstrument: BL – Städtebaulicher Denkmalschutz

Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

- Turmstraße 27 -



**Förderinstrument: BL - Stadtumbau Ost -
Aufwertung**

Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

- Turmstraße 29 -



Förderinstrument:

- BL - Stadtumbau Ost - Aufwertung

Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

- Neustädter Straße 88b, 90 und Freiflächengestaltung -



Förderinstrument:

- BL - Stadtumbau Ost
Aufwertung



Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck



- Raingasse 42 -



Förderinstrumente:

- BL - Stadtumbau Ost –
Aufwertung und –
Sicherung
(1. Bauabschnitt)

- BL - Stadtumbau Ost –
Aufwertung (TBM Fassade,
Fenster)



Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck

- Umbau Gymnasium am Schillerplatz 1 -



Förderinstrumente:

- BL – Städtebaulicher Denkmalschutz
- Innenstadtstabilisierungsprogramm [ISSP]



Stadtsanierung/Stadtentwicklung Pößneck



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!