Informationszeitung Gauangelloch

Ausgabe 1

zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Ihr Oberbürgermeister
Wolfgang Ernst

in diesem Jahr haben unsere Bemühungen zum Erfolg geführt, mit Gauangelloch in das „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)“ des Landes aufgenommen zu werden. Dies hilft uns auf unserem Weg, die Entwicklung und Aufwertung von Gauangelloch zu einem attraktiven Wohnort und Stadtteil von Leimen voranzubringen.

Im ländlich geprägten Gauangelloch sind große Möglichkeiten vorhanden, die Lebens- und Arbeitsbedingungen fortzuentwickeln. In den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Grundversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen ermöglicht das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg mit dem ELR eine einheitliche, auf mehrere Jahre angelegte Förderung.

Allem voran besteht für das Ortszentrum in Gauangelloch das Leitbild der „Innenentwicklung zur Sicherung der Nutzungsmischung Wohnen, Einzelhandel und Kleingewerbe“. Zusammen mit Ihnen wollen wir dieses Ziel angehen, indem wir neu gestalten und verbessern, die Wohn- und Arbeitsfunktion im Ortskern stärken und sogenannte Nachverdichtungspotenziale aktivieren. Ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen können mit ansehnlichen Förderhilfen umgenutzt oder Betriebs- und Wohngebäude modernisiert werden.

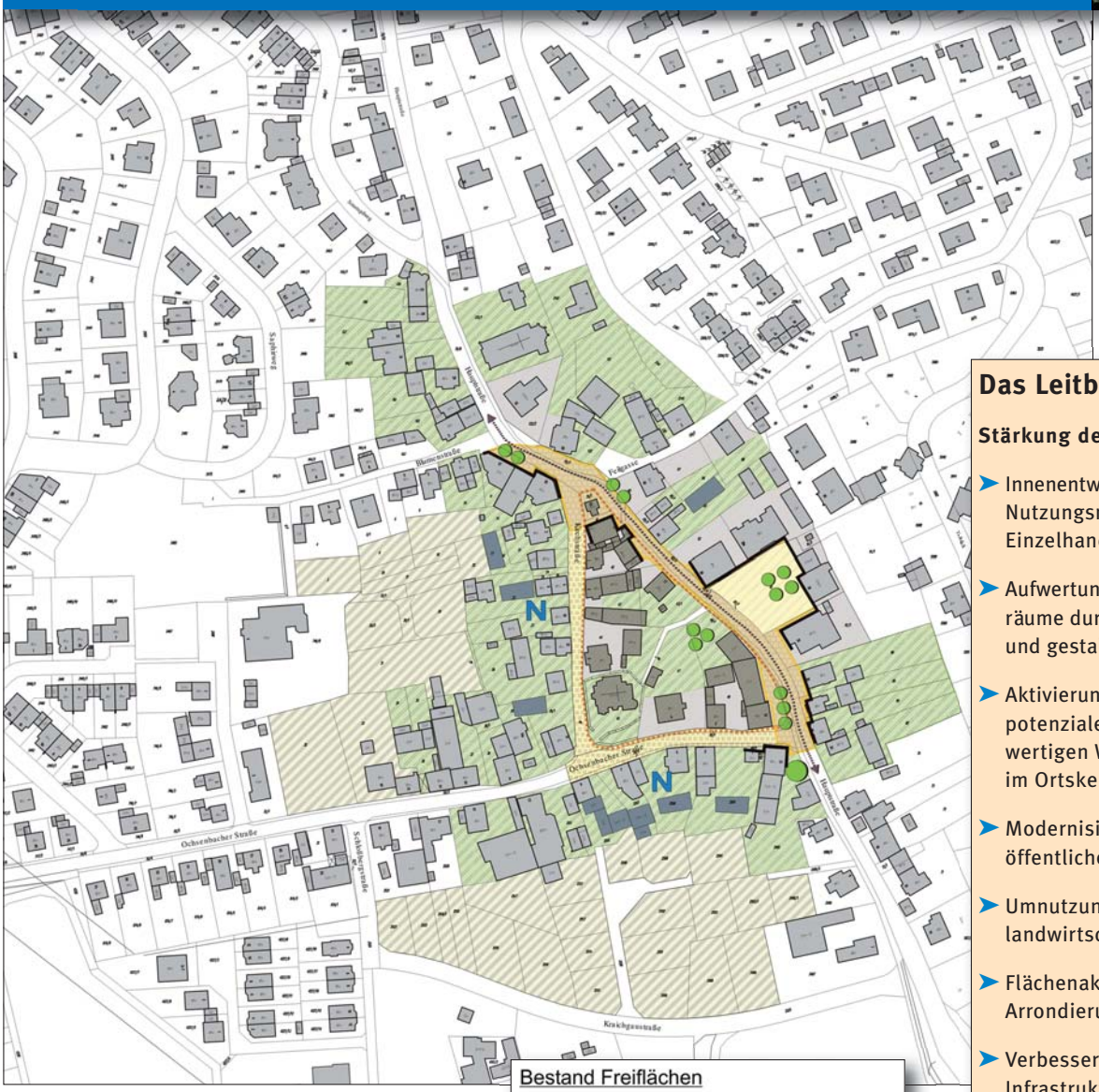
Wie Sie auf den nachfolgenden Seiten erkennen werden, stehen uns durch das ELR sogar viele weitere Entwicklungsmöglichkeiten zur Gestaltung des Ortskerns in Gauangelloch offen, die für Sie von Interesse sein könnten.

Diese Informationszeitung soll Sie zunächst über das vom Gemeinderat beschlossene Entwicklungsgebiet in Gauangelloch, die Ziele der Entwicklung sowie über die Möglichkeiten und Vorteile privater Maßnahmen informieren. Wir möchten Sie daher bitten, diese Information als „ersten Ratgeber“ unbedingt aufzubewahren.

Erste ELR-Maßnahmen sind bereits angelaufen und die Planungen für weitere private und öffentliche Vorhaben konkretisieren sich. Beabsichtigen auch Sie eine Veränderung an Ihrem Gebäude oder Betrieb, so möchte ich Ihnen nahe legen, sich zügig mit unserem Bauamt oder der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), die als Sanierungsträger für die Stadt Leimen tätig ist, in Verbindung zu setzen. Die diesjährige Frist für die Beantragung von ELR-Fördermitteln verstreicht im Oktober 2008, deshalb müssen die Antragsunterlagen jetzt zusammengestellt werden.

Wenn Sie weitere Fragen zum Projekt haben, zusätzliche Informationen wünschen oder mit eigenen Anregungen und Ideen zur Entwicklung des Erneuerungsgebietes beitragen möchten, stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung. Die Adressen und Ansprechpartner für alle Fragen rund um das ELR-Verfahren und die Förderung finden Sie auf der Rückseite.

Das Entwicklungskonzept



Bestand Freiflächen

- grüne Höfe und Gärten
- versiegelte Flächen
- Platz

Ansätze

- N Neuordnung
- Nachverdichtung/Umnutzung landwirtschaftl. Anwesen (Wohnen) in der "Zweiten Reihe"

Neuordnungsbereiche

- Wohnflächen innerhalb des Ortskerns
- Stärkung/Aufwertung Ortskern-"Dorfdreieck"
- Strassenraum/Ortsdurchfahrt Hauptstr.-Kirchstr. - Ochsenbacher Str. mit Grüngestaltung

Das Leitbild und die Ziele

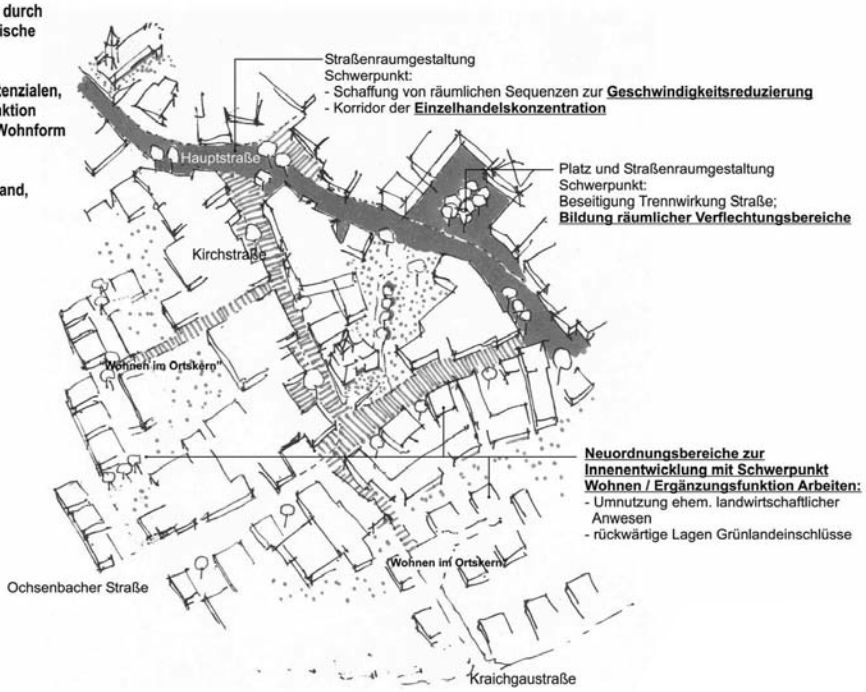
Stärkung des Ortskerns durch:

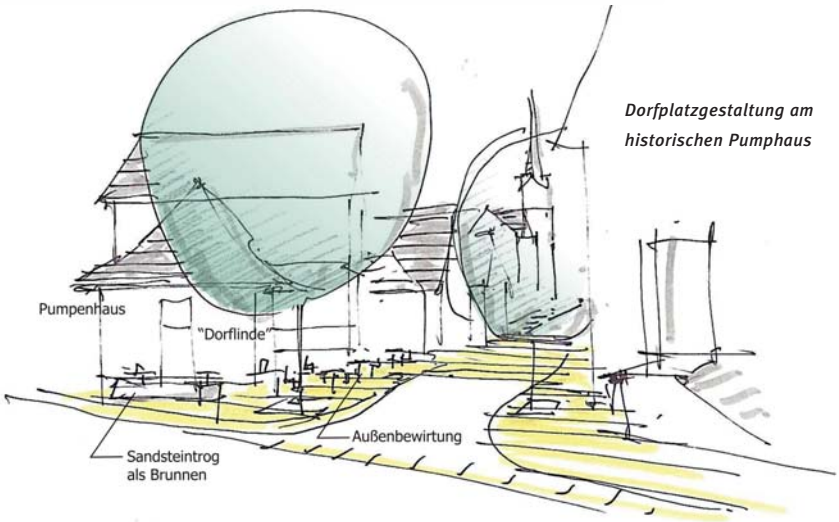
- Innenentwicklung zur Sicherung der Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Kleingewerbe
- Aufwertung der Platz- und Straßenräume durch Funktionsverflechtung und gestalterische Verbesserungen
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen, Stärkung der hochwertigen Wohnfunktion „Wohnen im Ortskern"
- Modernisierung privater und öffentlicher Gebäude
- Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen
- Flächenaktivierung durch Arrondierungen
- Verbesserung des örtlichen Infrastrukturangebotes
- Neunutzung leer stehender Gebäude
- Umnutzung von Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich zugunsten von Wohnflächenangeboten für junge Familien
- Schonung der Umwelt durch energetische Gebäudemodernisierung

Ideenskizzen für den Ortskern

Hauptstraße und Kirchstraße mit historischem Pumphaus

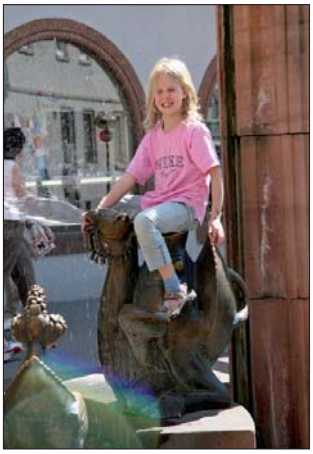
- Aufwertung Platz und Straßenräume durch Funktionsverflechtung und gestalterische Verbesserungen
- Aktivieren von Nachverdichtungspotenzialen, Stärkung der hochwertigen Wohnfunktion durch Entwicklung der besonderen Wohnform "Wohnen im Ortskern"
- Wohnbauflächenaktivierung im Bestand, bzw. Arrondierung





Dorfplatzgestaltung am historischen Pumphaus

Das ELR-Wörterbuch



Das **Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)** ist eine Förderinitiative des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg.

Das ELR wurde zur strukturellen Unterstützung der ländlich geprägten Dörfer und Gemeinden, insbesondere zur Stärkung des Ortskerns, mit folgenden **Zielen** geschaffen:

- die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern,
- der Abwanderung entgegenzuwirken,
- den landwirtschaftlichen Strukturwandel abzufedern,
- sorgsam mit den natürlichen Lebensgrundlagen umzugehen, d. h. eine Verwendung erneuerbarer Energien bzw. nachwachsender Rohstoffe oder die Anwendung umweltfreundlicher Bauweisen zu gewährleisten,
- die Struktur des gesamten Ortes umfassend zu verbessern,
- Impulse für eine nachhaltig positive Entwicklung zu geben sowie
- einen Beitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs zu leisten.

Die ELR-Förderung konzentriert sich auf folgende Schwerpunkte:

Wohnen:

Schaffung von familiengerechten Wohnungen (mindestens 3 Zimmer und 70 m^2) innerhalb der alten Ortslage durch:

- Umnutzung vorhandener Gebäude,
- Neubau von maßstäblichen Gebäuden in Baulücken und auf innerörtlichen Brachflächen sowie
- Modernisierung von bestehenden Wohngebäuden (Baujahr in der Regel vor 1945) zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse.

Durchführung einer ELR-Maßnahme

Arbeiten:

Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in kleinen und mittleren Unternehmen mit maximal 100 Beschäftigten durch:

- Umnutzung vorhandener Gebäude zu Betriebsgebäuden,
- Neuansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben,
- Betriebserweiterung,
- Entflechtung unverträglicher Gemengelagen,
- Reaktivierung von Gewerbe- und Militärbrachen sowie
- Errichtung von Gewerbehöfen.

Grundversorgung:

Sicherung der Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen durch:

- Umnutzung,
- Umbau oder
- Neubau von Gebäuden.

Definitionen:

Modernisierung ist die Beseitigung von Mängeln am Gebäude durch bauliche Maßnahmen, wodurch der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. Modernisierungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen.

Umnutzung ist die bauliche Veränderung funktionsloser oder leer stehender Gebäude oder Gebäudeteile zugunsten einer neuen Nutzung, z. B. als Wohnungen oder Büro- und Arbeitsräume.

Baulückenschließung beschreibt die Bebauung eines unbebauten Grundstücks innerhalb der Ortslage, welches von einem schon vorhandenen Gebäudebestand umgeben ist.

Wohnumfeldmaßnahmen dienen der Verbesserung und Verschönerung des Ortsbildes. Maßnahmen können z. B. sein: Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung von Hofflächen, Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie Freiflächen.

Entflechtung unverträglicher Gemengelagen bedeutet, dass einzelne Nutzungen aus Gebieten, in denen unterschiedliche, sich störende Nutzungen zusammentreffen (beispielsweise Wohnnutzung neben einem durch Emissionen störenden Handwerksbetrieb) aus dem Gebiet an einen anderen Standort verlagert werden.

Grundversorgung beschreibt die Bereitstellung von wichtigen Waren und Dienstleistungen für die gesamte Bevölkerung im Ort. Bsp.: Angebot von Lebensmitteln, Arzt, Post, Bank, etc.

Gemeinschaftseinrichtungen sind Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Bsp.: Rathaus, Bücherei, Versammlungsräume und Begegnungsstätten.

Baureifmachung ist die Vorbereitung eines Grundstücks für die Bebauung. Neben Abbrucharbeiten zählen dazu auch die Anbindung des Grundstücks mit einer Straße und den nötigen Versorgungsleitungen. Bsp.: Kanalbau, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung.

Brache/Brachfläche ist ein Grundstück oder Gebäude, dessen Bewirtschaftung aufgegeben wurde und über einen längeren Zeitraum ungenutzt ist.

Durchführung einer ELR-Maßnahme

Haben Sie vor, in den kommenden Jahren eines der oben aufgeführten Vorhaben durchzuführen? Dann geben wir Ihnen mit unserem Leitfaden eine kleine Hilfestellung. Der **Verfahrensablauf** und die **Antragstellung** für private und privat-gewerbliche Projekte gestalten sich folgendermaßen:

- Bürger und Unternehmen wenden sich zur **Abstimmung** über das geplante Vorhaben an das Bauamt der Stadt Leimen oder an die KE
- Sie reichen für dieses Jahr die nebenstehend aufgeführten Unterlagen bis spätestens **17. Oktober 2008** bei der Stadt Leimen oder der KE ein, die gemeinsam mit Ihnen den **vollständigen ELR-Antrag** fertig stellt
- Die Stadt reicht die Förderanträge anschließend gesammelt bei den Genehmigungsbehörden ein, die diese zur Förderentscheidung an das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum weiterreichen
- Im März 2009 erteilt das Regierungspräsidium den Städten und Gemeinden Zuwendungsbescheide über die bewilligten Maßnahmen
- Bei **privat-gewerblichen Maßnahmen** müssen nach der Aufnahme in das ELR-Programm Anträge auf Zuwendungen bei der L-Bank eingereicht werden. Diese bewilligt die Fördermittel bei privat-gewerblichen Maßnahmen
- Bei **privaten Modernisierungs- und Wohnungsbaumaßnahmen** erhalten Sie im Falle einer Bewilligung im April 2009 einen Zuwendungsbescheid vom Regierungspräsidium. Bitte beachten Sie, dass eine Förderung nicht (mehr) möglich ist, wenn mit der Maßnahme vor dem Zuwendungsbescheid begonnen wurde!
- Beginn und Durchführung der Maßnahme nach Erhalt des Zuwendungsbescheids
- Abnahme der abgeschlossenen Maßnahme durch die Stadt Leimen oder die KE und Auszahlung der Schlussrate

In den Folgejahren wird der Termin für die Abgabe von Anträgen jeweils in der Rathausrundschau veröffentlicht werden.

Jeder einzelne Fall bedarf einer individuellen Beratung. Bitte nutzen Sie umgehend die Gelegenheit zu einem kostenlosen Gespräch mit der Stadtverwaltung oder dem Sanierungsträger, der KE.

Der **vollständige ELR-Antrag** beinhaltet:

- ausgefüllte Formblätter zum ELR-Antrag, die Sie auf Anfrage bei der Stadt Leimen erhalten,
- Einzelprojektbeschreibung,
- Kostenvoranschläge,
- Einzelpläne (Baupläne mit Lageplan),
- bei Grundstückserwerb amtliche Wertgutachten,
- Projektbeschreibungen für privat-gewerbliche Maßnahmen mit genauer Bezeichnung von Investor und begünstigter Firma,
- realistische Angaben zu den Arbeitsplätzen sowie
- Finanzierungsplan bei privat-gewerblichen Vorhaben.

Zuschussregelungen

Die Fördersätze für Maßnahmen in Gauangelloch betragen:

➤ Im Förderschwerpunkt **Wohnen** für die **Umnutzung** von Gebäuden zu Wohnzwecken bzw. für die **Modernisierung** bestehender Wohngebäude und für die Baulückenerschließung **30 %** der zuwendungsfähigen Kosten je Wohneinheit, maximal 40.000 EUR bzw. 20.000 EUR.

➤ Im Förderschwerpunkt **Arbeiten** für die **Umnutzung** von Gebäuden zu Betriebszwecken, für die Betriebsverlagerung aus unverträglichen Gemengelagen und für die Reaktivierung einer Gewerbebrache **15 %** sowie für die **Neuansiedlung** von Betrieben, für die **Betriebserweiterung** und für die Errichtung von Gewerbehöfen **10 %** der zuwendungsfähigen Kosten. Die Förderobergrenze beträgt jeweils 200.000 EUR.

➤ Im Förderschwerpunkt **Grundversorgung** für die **Umnutzung**, den **Umbau** oder den **Neubau** eines Gebäudes zur Sicherung der Grundversorgung mit Waren und privaten Dienstleistungen **20 %** der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 200.000 EUR.

Die Förderung schließt den Grunderwerb, die vorbereitenden Maßnahmen wie Baureifmachung von Grundstücken und die innere Erschließung von Gewerbegebieten mit ein. Die Mehrwertsteuer ist nicht förderfähig. Von der Förderung ausgeschlossen sind Betriebe mit mehr als 100 Beschäftigten.

Die Förderung erfolgt als Anteilsfinanzierung, d.h. sie wird in Form eines **Zuschusses** oder eines **zinsverbilligten Darlehens** der L-Bank Baden-Württemberg mit gleichem Subventionswert gewährt.

Beispiel: Förderung Ihrer ELR-Modernisierungsmaßnahme

Baukosten der Gebäudemodernisierung gesamt		90.000 EUR
abzüglich nicht förderfähiger Kosten (z. B. Mehrwertsteuer, Einbauküche)		-25.000 EUR
Förderfähige Kosten		65.000 EUR
Fördersatz / Zuschuss	**30%**	**19.500 EUR**
Eigenanteil		70.500 EUR

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Olgastraße 86
70180 Stuttgart

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) unterstützt seit mehr als 30 Jahren Kommunen als Sanierungs- und Erschließungsträger. Das Leistungsspektrum der KE als Sanierungsträger umfasst die Beratung, Durchführung und finanzielle Abwicklung der Sanierung, Unterstützung der Kommunen bei der Beantragung von Fördermitteln, Städtebauliche Planung und Bürgerbeteiligung sowie die Beratung von privaten Eigentümern.

Das Ortsbild lebt von der Liebe zum Detail

Ihre Ansprechpartner:

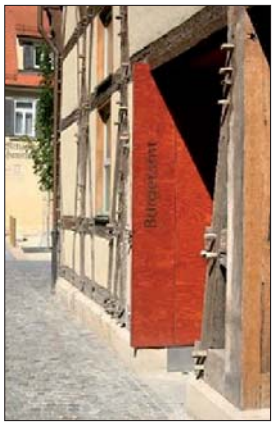
Haben Sie Fragen oder möchten Sie Genehmigungen oder Fördermittel beantragen? Hierfür stehen Ihnen im Bauamt der Stadt Leimen zur Verfügung:

Holger Gora
Telefon: 0 62 24 / 7 04 - 1 84
E-Mail: holger.gora@leimen.de

Reiner Arnold
Telefon: 0 62 24 / 7 04 - 1 83
E-Mail: reiner.arnold@leimen.de
www.leimen.de

Gerne berät Sie auch unser Sanierungsträger, die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) in Stuttgart bei der Vorbereitung, Förderung und Durchführung von Maßnahmen:

Reinhard Geyer
Telefon: 07 11 / 64 54 - 1 08
E-Mail:
reinhard.geyer@lbbw-im.de

Anselm Hilsheimer
Telefon: 07 11 / 64 54 - 1 43
E-Mail:
anselm.hilsheimer@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de

Weitere Informationen zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) erhalten Sie auch auf den Internetseiten:
www.landwirtschaft-mlr.baden-wuerttemberg.de
www.rp.baden-wuerttemberg.de