

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

„ALTORT WÖRTH“

Ortsbeirat 13.07.2022



Überblick

- 1 Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
- 2 Vorbereitende Untersuchungen
- 3 SWOT – Analyse
- 4 Abgrenzung Sanierungsgebiet
- 5 Entwicklungsziele
- 6 Maßnahmenplan
- 7 Kosten- und Finanzierungsübersicht
- 8 Fördermöglichkeiten für Private

Förderprogramm

Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Programm existiert seit 2020

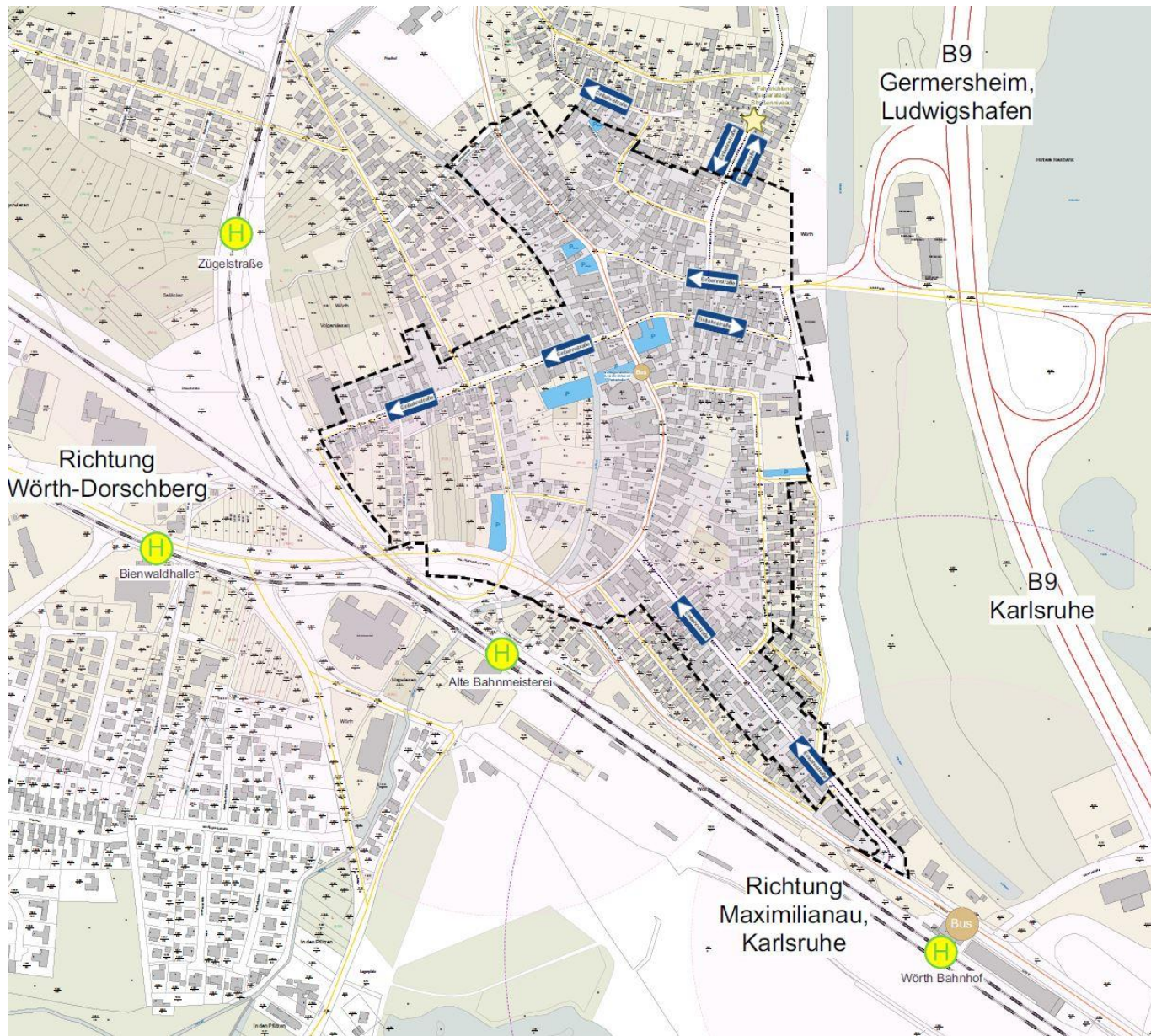
Folgende Maßnahmen können bspw. gefördert werden:

- Entwicklung von Brachflächen, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus
- Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfelds und privater Flächen
- Anpassung und Entwicklung der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung
- Aufwertung und Umbau des Gebäudebestands
- Maßnahmen zur Anpassung an Klimatrends und Extremwetterlagen
- Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur

Förderprogramm



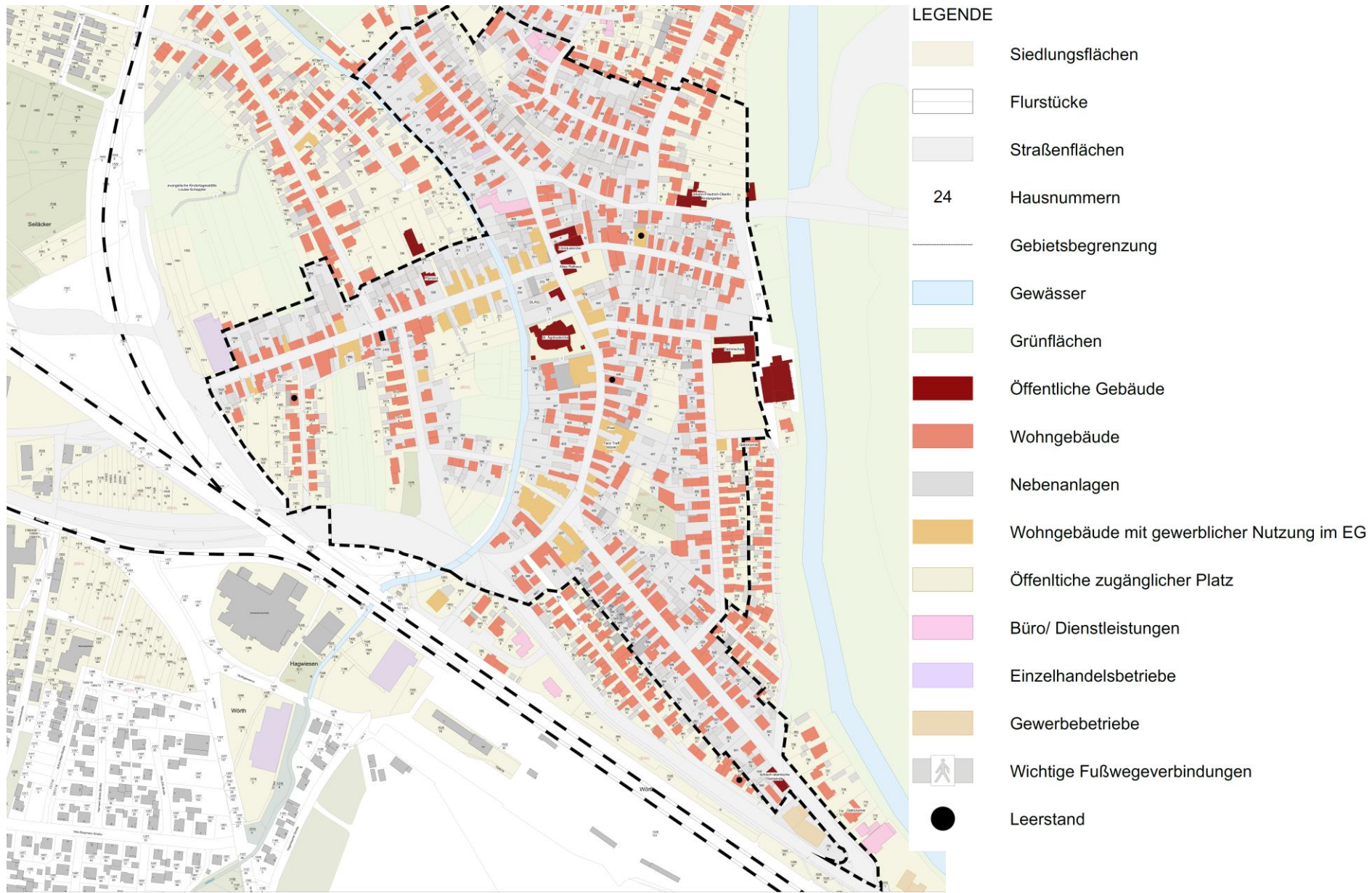
Bestandsaufnahme | Verkehr



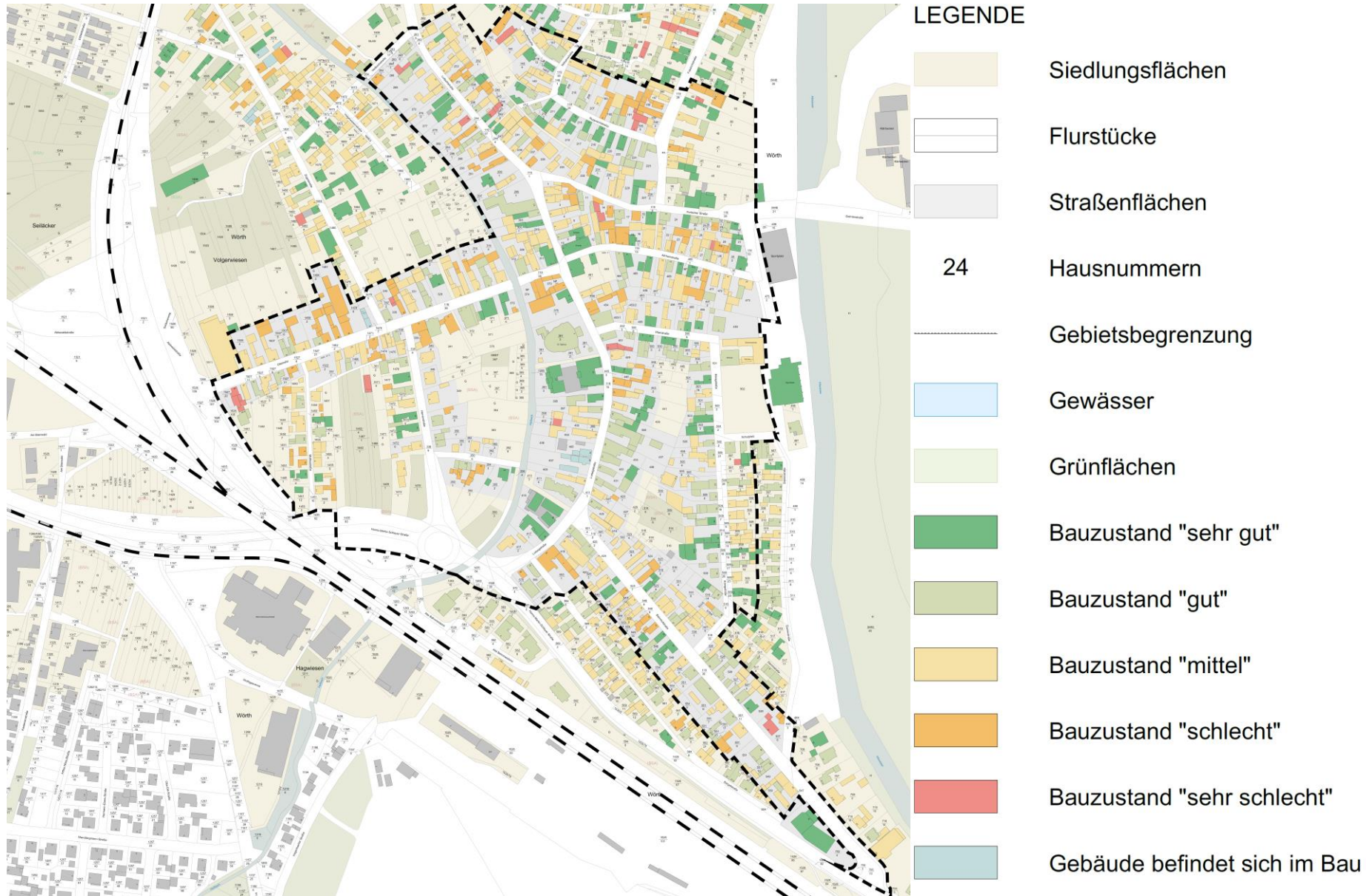
LEGENDE

- Siedlungsflächen
- Flurstücke
- Straßenflächen
- 24 Hausnummern
- Gebietsbegrenzung
- Gewässer
- Grünflächen
- Bundesstraße
- Landesstraße
- Gemeindestraße
- Eisenbahnlinie
- Straßenbahnlinie
- Einzugsbereich Eisenbahnhaltestelle
- Einzugsbereich Straßenbahnhaltestelle
- H Haltestellen
- Parkplätze
- Einbahnstraßen
- Schraffur Straßen mit Einbahnstraßenregelung
- Wohngebäude
- Öffentliche Gebäude

Bestandsaufnahme | Nutzungsstruktur



Bestandsaufnahme | Gebäudezustand



SWOT-Analyse

Lage und Bedeutung

Stärken	Schwächen
Lage in der wirtschaftsstarke Technologieregion Karlsruhe	Durchgangsverkehr in der Hauptgeschäftsstraße
Mittelzentrum in der Südpfalz	Beschilderung für Radfahrer verbesserungsbedürftig
Lage an wichtigen Verkehrswegen der Region	
Schnelle Erreichbarkeit des Oberzentrums Karlsruhe	
Gute Bahnanbindung nach Germersheim	
Hauptbahnhof Karlsruhe sowie Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in 15 bzw. 40 Minuten erreichbar	
Lage am internationalen Radfernweg Rheintal	
Chancen	Risiken
Weitere Verbesserung der Verbindungen nach Karlsruhe	Zunahme des Pendlerverkehrs
Steigende Bedeutung als Dienstleistungsstandort	Zunehmender Wunsch nach urbanem Wohnen
Steigende Bedeutung als Wohnstandort	
Steigende Bedeutung als Tourismusstandort	

Gemeinde, Verwaltung und Kommunalpolitik

Stärken	Schwächen
Niedrige Pro-Kopf-Verschuldung	Konjunkturabhängig starke Schwankungen der Steuereinnahmen erschweren die Planung
Verwaltung und Gemeinderat mit zukunftsorientierter Ausrichtung	
Chancen	Risiken
Stärkere Einbindung der Bürgerschaft in Entscheidungsprozesse, hierdurch größeres Verständnis auch für unpopuläre Entscheidungen	Stagnierende oder sinkende Steuereinnahmen schränken Handlungsspielräume weiter ein
Abgestimmtes Stadtentwicklungskonzept	Umsetzung von lediglich kurzzeitig wirkenden Maßnahmen
Gezielte Investitionen in zukunftsfähige Projekte	
Inanspruchnahme von Fördergeldern zur Umsetzung von Maßnahmen	
Verstärkte Kooperation mit Nachbargemeinden	

SWOT-Analyse

Versorgung und Infrastruktur

Stärken	Schwächen
Relativ gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	Einzelhandel mit Abwanderungstendenzen
Derzeit gute medizinische Grundausstattung mit Allgemeinärzten und einer Apotheke	Gastronomie mit Abwanderungstendenzen
Gutes Betreuungsangebot für Kleinkinder	Verbesserungswürdiges gastronomisches Angebot
Straßenbahnanschluss ans Karlsruher Stadtnetz	Nur wenige altersgerechte Wohnungen (Barrierefreiheit, Betreuung)
Chancen	Risiken
Verbesserung der Nahversorgung durch Angebotsergänzung	Weiterer Rückgang der örtlichen Einkaufsmöglichkeiten durch zunehmende Mobilität der Bewohner
Ergänzung des Gastronomieangebots	Weiterer Rückgang der gastronomischen Einrichtungen, in der Folge „Aussterben“ des Treffpunktes Alt-Wörth
Gastronomieschwerpunkt Alt-Wörth (in historischem Ambiente)	Reduzierung des ÖPNV durch fehlende Fahrgastzahlen
Stärkung des Einzelhandels durch Nachverdichtung und neue Einwohner in direkter Nachbarschaft	Konkurrenz zwischen Dorschberg und Alt-Wörth (z.B. Ärztehaus Dorschberg)

Wirtschaft und Arbeit

Stärken	Schwächen
Große Arbeitsplatzschwerpunkte mit Mercedes und weiteren Industriebetrieben	Stagnierende gewerbliche Entwicklung
Niedrige Arbeitslosenquote	Touristische Potenziale zu wenig ausgeschöpft
Überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer v.a. im Lebensmittelbereich	Schwächelnder Einzelhandel
Chancen	Risiken
Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Standort für Unternehmen	Abhängigkeit von Großbetrieben
Dienstleistungsstandort am Bahnhof	Hoher Arbeitsplatzverlust bei Umstrukturierung oder Abwanderung von Betrieben oder Teilen von Betrieben
Kooperation der örtlichen Unternehmen zur gemeinsamen Interessensvertretung und Außendarstellung	Weiter zunehmendes Pendleraufkommen.
Langfristig Einschränkung zentrenrelevanter Nutzungen im Maximiliancenter	Einzelhandelszentrum Maximiliansau mit zentrenrelevanten Sortimenten als Konkurrent
Stärkung des touristischen Sektors	

SWOT-Analyse

Städtebau und Wohnen

Stärken	Schwächen
Ruhiges Wohnen in historischem Ambiente	Zentraler Platz mit begrenzter Aufenthaltsqualität
Überschaubare Gemeinde, fußläufige Erreichbarkeit vieler Versorgungseinrichtungen	Nur wenige prägnante historische Gebäude
Relativ kompakter Siedlungskörper	Gestalterische Mängel in öffentlichen Räumen
Relativ hoher Anteil an erhaltener historischer Bausubstanz	Keine Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
Prägnante Straßenräume	Kaum Alternativen zum Einfamilienhaus vorhanden
Wichtige Zeitzeugen unterschiedlicher Epochen	Mangelhafte Verknüpfung von einigen Stadtbereichen (Bahnhof und Stadtzentrum; Stadt und Naherholungsraum)
Relativ günstiges Wohnen im Großraum Karlsruhe	Schlechte Verbindung Altort und Dorschberg
	Im Vergleich zu anderen rheinland-pfälzischen Gemeinden relativ teurer Wohnstandort
Chancen	Risiken
Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich. Damit bessere Auslastung von Infrastruktureinrichtungen	Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Außenbereich, Vernachlässigung des Innenbereichs
Erhalt und Sanierung von ortstypischen Gebäuden	Verlust von weiteren ortstypischen Gebäuden durch Baufälligkeit
Nutzung des Leerstands für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, familiengerechtes Wohnen)	Preisverfall und Wertverlust von Immobilien
Grundlegende Umgestaltung der Neuen Ortsmitte zu einem echten Zentrum	Wanderungsverluste, weil bestimmte Wohnungsteilmärkte nicht bedient werden

Verkehr

Stärken	Schwächen
Mit Ausnahme der Ludwig-/Luitpoldstraße geringe Verkehrsbelastung	Überdimensionierter Straßenraum der Hanns-Martin-Schleyer-Straße
Rückgang des Individualverkehrs durch bauliche steuernde Maßnahmen	Fehlende Querungsmöglichkeiten entlang der Durchfahrtsstraßen
Überwinden der Trennung von Altort und Dorschberg	
Chancen	Risiken
Reduzierung des Durchgangsverkehrs auf der Ludwig-/Luitpoldstraße/Bahnhofstraße durch entsprechende Maßnahmen	Weitere Zunahme des Individualverkehrs durch zunehmend fehlende Angebote vor Ort

SWOT-Analyse

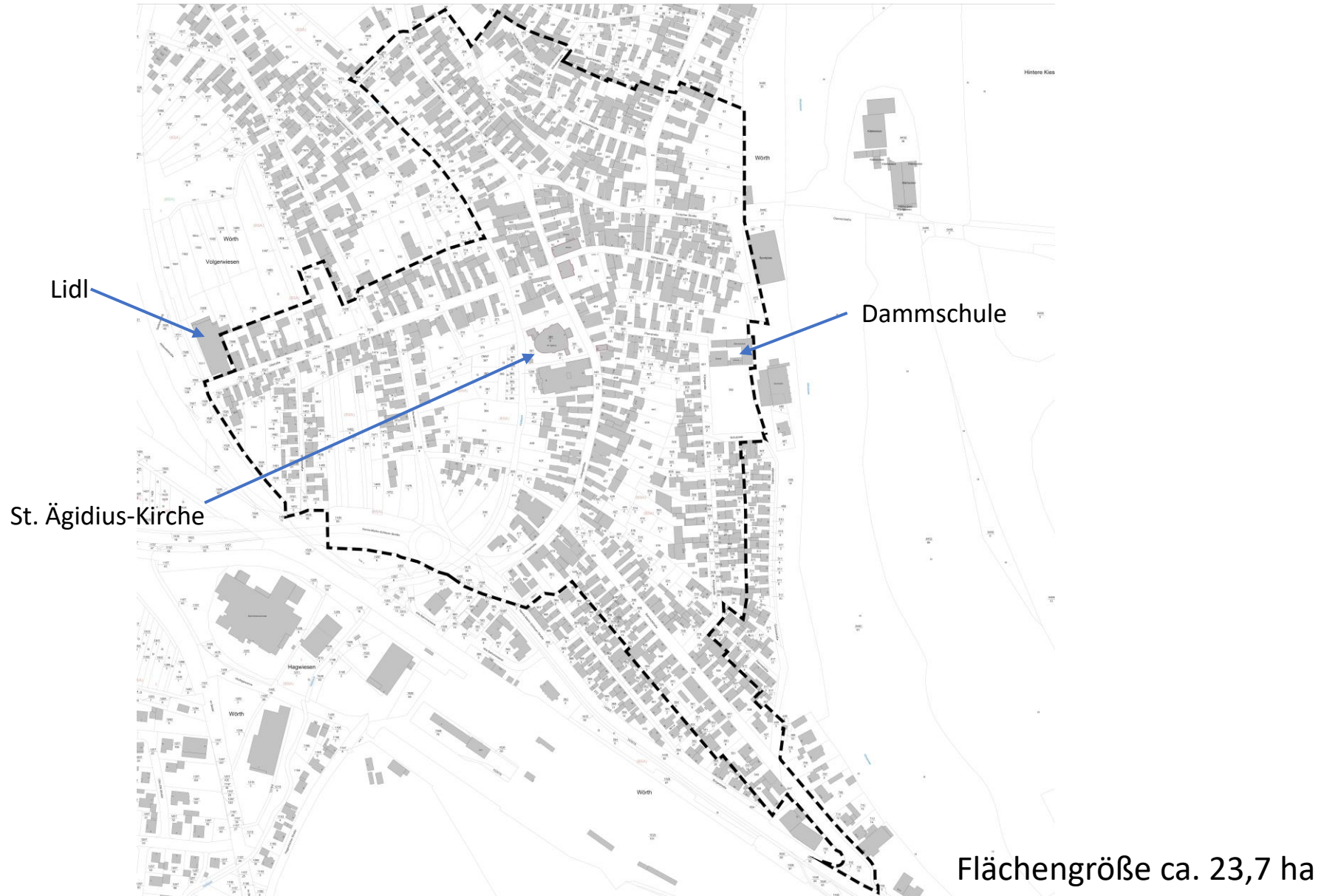
Ökologie und Freiraum

Stärken	Schwächen
Attraktive landschaftliche Umgebung, Strukturreichtum	Grünzug am Altrhein z.T. mit veralteter Gestaltung
Rheinauen als außergewöhnlicher Naturraum mit vielfältiger Fauna und Flora	Verlärmter Grünzug an der B 9 am östlichen Ortsrand von Alt-Wörth
Heilbach und Altrheingrünzüge als Grünachsen der Stadt	Fehlende Wahrnehmbarkeit des Heilbaches
	Fehlende Erlebbarkeit des Altrheins
	Fehlende Erlebbarkeit der Schutzgebiete
Chancen	Risiken
Erhalt und Weiterentwicklung der umgebenden Naturräume, insbesondere des Rheinauenwaldes	
Öffentliche Zugänglichkeit des Heilbaches als neue grüne Achse der Stadt	

Erholung und Tourismus

Stärken	Schwächen
Rheintal-Radweg führt durch Wörth	Touristische Potenziale noch nicht ausgeschöpft, ausbaufähige Vermarktung
Einbindung in das überörtliche Radwegenetz	Beschilderung mit Verbesserungsbedarf
Hotel am Bahnhof (mit hervorragenden Anschlussmöglichkeiten) für örtliche Betriebe und auch als Entlastung/zusätzliches Angebot für Karlsruhe	
Chancen	Risiken
Weiterer Ausbau der touristischen Infrastruktur	Bedeutungsverlust als Ziel für Naherholung und Tourismus
Stärken des Radtourismus	Mangelnde Qualität des historischen Zentrums führt zu Bedeutungsverlust bei Radtouristen
Einbindung des Rheintal-Radweges in das Netz der Stadt	
Ausbau als Hotelstandort für die ansässige Industrie (Tagungen etc.), Monteurszimmer	

Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Entwicklungsziele

A | Stadtverträgliche Mobilität

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Verkehrssituation an neuralgischen Verkehrspunkten
- Aufwertung von Straßenräumen
- Schaffen von Aufenthaltsqualitäten
- Attraktive ÖPNV Angebote
- Verkehrsberuhigung und -lenkung
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte → Verringerung des Kfz Verkehrs
- Unterbinden der Durchgangsverkehre
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz (Stadt der kurzen Wege)
- Vereinfachtes Stellplatzkonzept mit einem ausreichenden Parkplatzangebot, Parkleitsystem

Entwicklungsziele

B I Attraktiver öffentlicher Raum

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Sicherung der Gestaltungsqualität und Erholungsfunktion von öffentlicher Grün- und Freiräumen als Teil des Wohnumfeldes, des Arbeitsumfeldes, des Erholungsraums.
- Erhalt und Pflege von Grün- und Freiflächen

Entwicklungsziele

C I Klima- und umweltgerechte Erneuerung

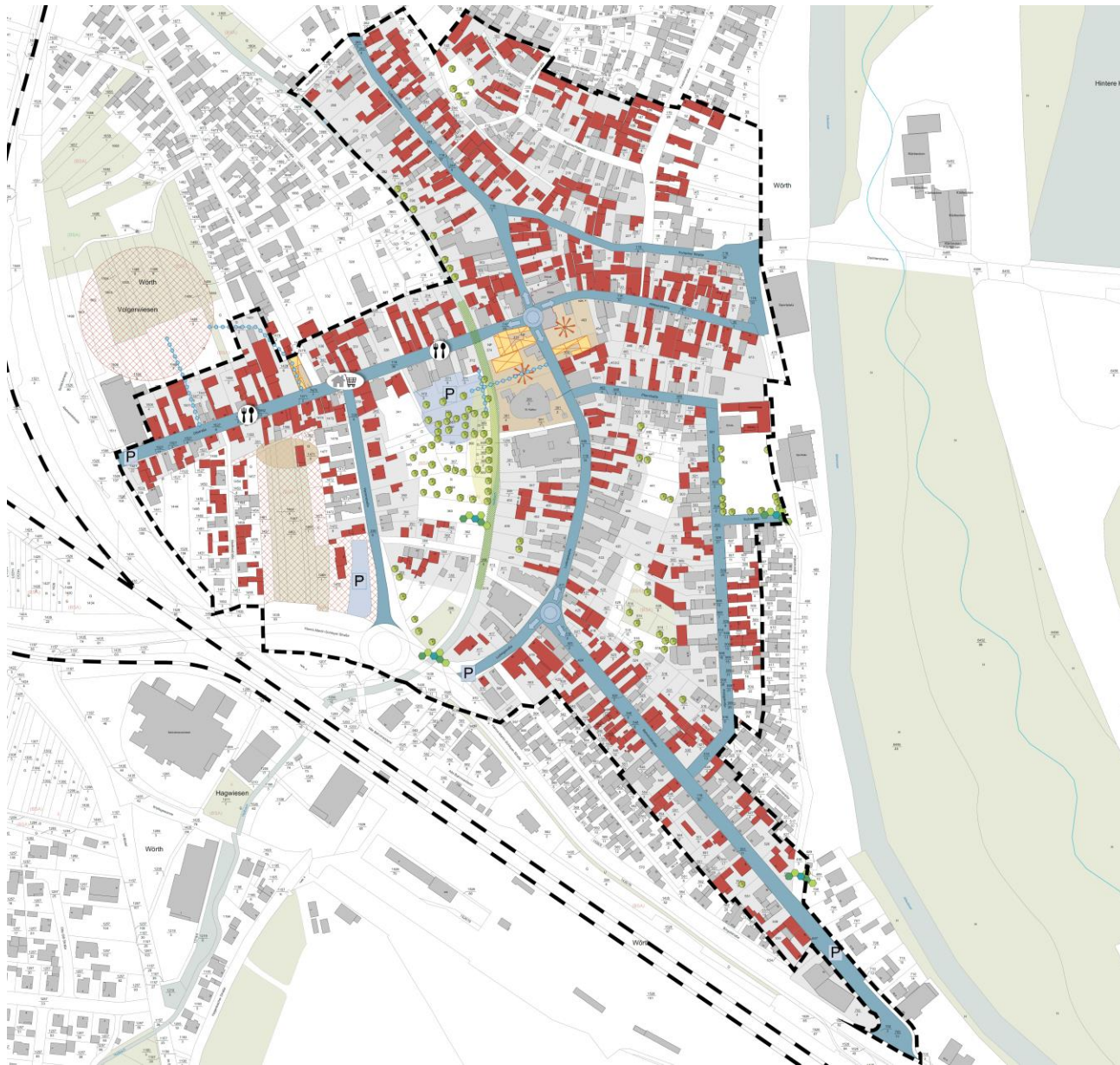
- Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur
- Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und energetischer Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen und Plätzen
- Schaffung attraktiver Naherholungs- und Naturerlebnisräume, Erhalt der Vielfalt von Arten und Lebensräumen
- Konzeption für die Regenwasserbewirtschaftung der privaten Flächen.
- Energetische Sanierung des Wohnungsbestands
- Heilbach und Altrhein sollen besser erlebbar und in den Alltag der BürgerInnen einbezogen werden
- Aufwertung des Altrheins und des Heilbachs zur Naherholung

Entwicklungsziele






D | Lebendiger Altort

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch stadtbildverträgliche, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
- Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und verträgliche Nachverdichtung
- Wohnungsbau für viele Bevölkerungsgruppen
- Aktivierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs, Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort
- Ansiedlung gastronomischer Angebote, Attraktivierung des Gastronomieangebotes
- Stärkung des Altortes unter den Aspekten Wohnen und Einzelhandel
- Funktionale Aufwertung (Einzelhandel, Gastronomie), inkl. Außengastronomie
- Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots.





Entwicklungsziele









Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

-  Funktionale und attraktive Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen
-  Erhöhung der Verkehrssicherheit an neuralgischen Punkten
-  Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
Mögliche Wegeführung *
-  Verbesserung der Verkehrssituation
Schaffen von Parkraum | Parkleitsystem *
-  Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms (außerhalb des Sanierungsgebietes)






Handlungsfeld B | Attraktiver öffentlicher Raum

-  Aufwertung des Stadtbildes durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
-  Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
-  Rückbau von Gebäuden zur Vergrößerung von Freiräumen
Verbesserung des Wohnumfeldes
-  Erhalt, Pflege und Verbesserung der Gestaltqualität und Erholungsfunktion von öffentlichen Grün- und Freiräumen

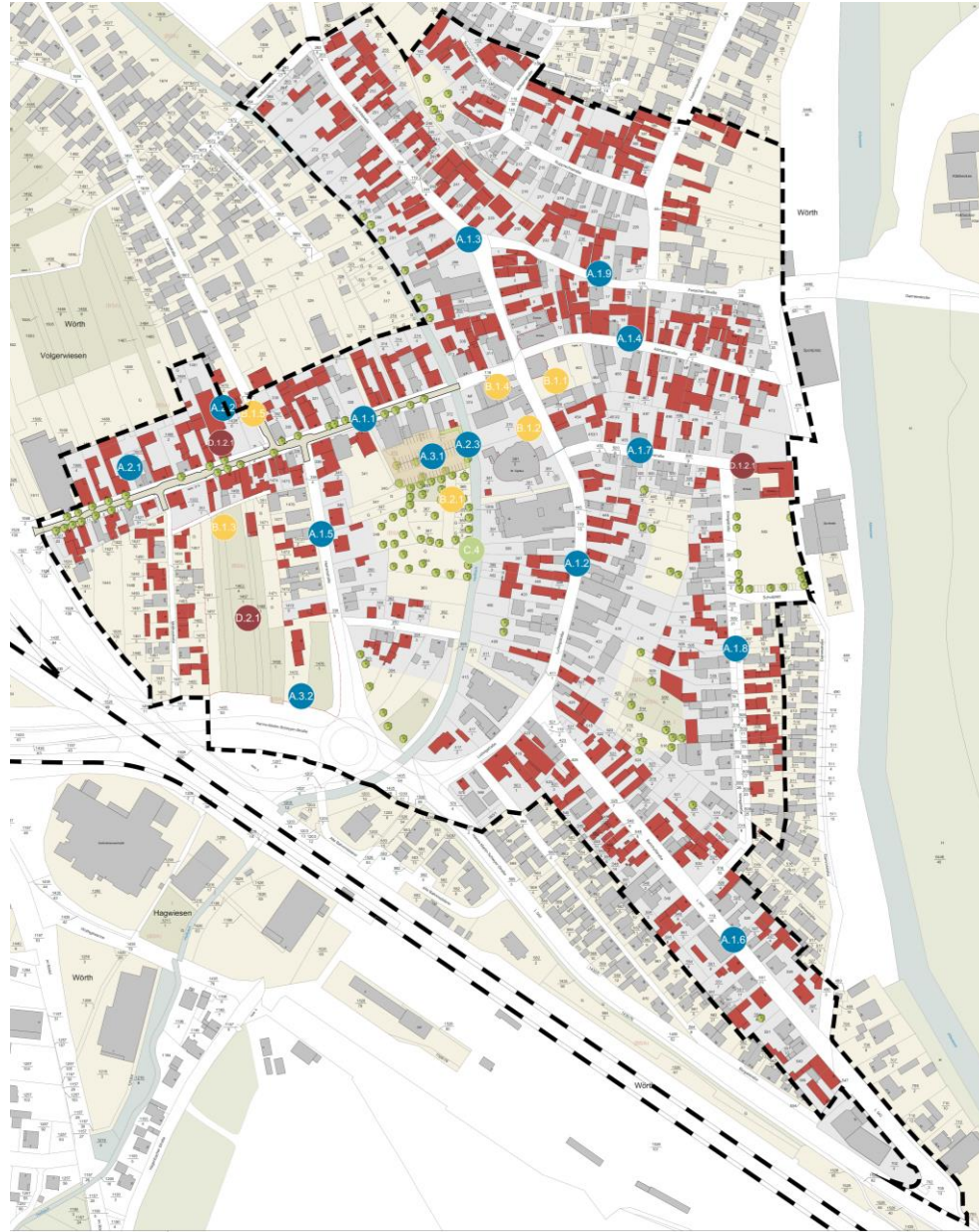
Handlungsfeld C | Klima- und umweltgerechte Erneuerung

-  Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und energetischer Gebäudeerneuerung *
-  Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Entsiegelungen, Dachbegrünungen, Durchgürnung von Straßen- und Platzräumen*
-  Schaffung attraktiver Naherholungs- und Naturerlebnisräume, Erhalt der Vielfalt von Arten und Lebensräumen *
-  Aufwertung des Heilbachs und des Altrheins zur Naherholung
-  Vernetzung grüner und blauer Infrastruktur
-  Konzeption für die Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

Handlungsfeld D | Lebendiger Altort

-  Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes durch stadtbildverträgliche, Gebäudesanierung **
-  Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
-  Nutzung von Flächenpotenzialen zur verträglichen Nachverdichtung
-  Attraktivierung des gastronomischen Angebotes
-  Funktionale Aufwertung, Stärkung des Altortes unter den Aspekten Wohnen und Einzelhandel

Maßnahmenplan



Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

- A.1.1 Neugestaltung der Ottstraße
- A.1.2 Neugestaltung der Ludwigstraße
- A.1.3 Neugestaltung der Luitpoldstraße
- A.1.4 Neugestaltung der Altrheinstraße
- A.1.5 Neugestaltung der Herrenstraße
- A.1.6 Neugestaltung der Bahnhofstraße
- A.1.7 Neugestaltung der Pfarrstraße
- A.1.8 Neugestaltung der Königstraße/Schulstraße
- A.1.9 Neugestaltung der Forlacher Straße
- A.2.1 Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung Ottstraße-Volgerwiesen West
- A.2.2 Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung Ottstraße-Volgerwiesen Ost
- A.2.3 Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung am Heilbach inkl. Brücke
- A.2.4 Schaffung von geeigneten Querungsmöglichkeiten *
- A.2.5 Aufwertung bestehender Fußwegeverbindungen *
- A.2.6 Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen *
- A.3.1 Neubau Parkdeck am Heilbach
- A.3.2 Herstellung Parkplatz Eselsbuckel
- A.3.3 Parkleitsystem *

Handlungsfeld B | Attraktiver öffentlicher Raum

- B.1.1 Platzzerweiterung und Neugestaltung Karl-Josef-Stöffler-Platz
- B.1.2 Platzgestaltung St.-Ägidius-Kirchplatz
- B.1.3 Platzgestaltung Herren-/Moltkestraße
- B.1.4 Platzgestaltung Ecke Ottstraße/Ludwigstraße
- B.1.5 Platzgestaltung Ecke Ottstraße/Zügelstraße
- B.2.1 Grünanlage am Parkdeck Heilbach
- B.3.1 Lichtkonzept *

Handlungsfeld C | Klima- und umweltgerechte Erneuerung

- C.1 Klimagerechte Gebäudesanierung *
- C.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung privater Freiflächen *
- C.3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume *
- C.4 Renaturierung Heilbach

Handlungsfeld D | Lebendiger Altort

- D.1.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude **
- D.1.2 Modernisierung und Instandsetzung stadteigener Gebäude
- D.2.1 Bebauungsplan "Zwischen der Herren- und Moltkestraße"
- D.2.1 Ersatzneubau DLRG-Halle (außerhalb des Sanierungsgebietes)
- D.3 Stärkung des lokalen Einzelhandels und der Gastronomie *

Fördermöglichkeiten für private Bauherren

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt können Eigentümer **Zuschüsse** erhalten, wenn sie ein Gebäude modernisieren und Instand setzen.

Die Höhe der Zuwendung ist für jeden Einzelfall zu ermitteln.

Voraussetzung ist, dass vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Stadt abgeschlossen wird. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung!

Ablauf:

- Information an das Fördergebietsmanagement über das geplante Projekt
- Ortstermin
- Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen
- Prüfung der Unterlagen durch den Sanierungsbeauftragten auf die mögliche Förderung sowie Ausarbeitung des entsprechenden Antrags
- Beschlussfassung durch die zuständigen Gremien
- Unterzeichnung der Vereinbarung durch die Stadt und den Eigentümer
- Beginn der Modernisierungsmaßnahme
- Schlussabrechnung und Feststellung des Zuschusses nach tatsächlichen Kosten.

Wichtig: Immer erst mit der Stadt ABSTIMMEN ! DANN ERST ANFANGEN ZU BAUEN ! Baumaßnahmen, die vor dem Abschluss einer Vereinbarung begonnen wurden, können grundsätzlich nicht mehr gefördert werden.

Fördermöglichkeiten für private Bauherren

Möglichkeit, die Investitionskosten **innerhalb von 12 Jahren zu 100 % steuerlich abzusetzen. (§ 7 h EStG)**

Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist eine Bescheinigung der Stadt, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen. Diese Bescheinigung kann dann im Rahmen der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden.

Grundlage für die Bescheinigung der Gemeinde, die für die Vorlage beim Finanzamt benötigt wird, ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem privaten Eigentümer.

- **Unabhängig von einer Förderung/Zuschuss**
- **Kann aber zusätzlich zu einer Förderung in Anspruch genommen werden!**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Werkplan Michael Heger GmbH
Eisenbahnstraße 68, 67655 Kaiserslautern
Tel. (0 631) 3 62 04 40
www.info@werkplan-heger.com
www.werkplan-heger.com