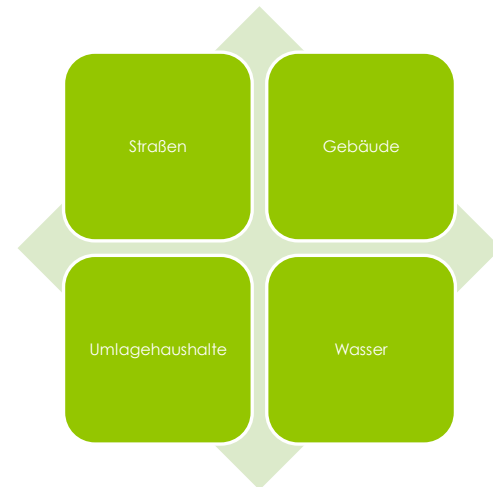


Entwicklung Altstadt-/Innenstadt

März 2012

Wo kommen wir her? - Sachstand

- Vom Nothaushalt zum Haushalts sicherungskonzept – Dies darf nicht gefährdet werden!
- Im Detail heißt dies dass jedes Produkt im Haushalt gesondert betrachtet werden muss, z.B.:
 - Straßen
 - Gebäude
 - Umlagehaushalte



Wo kommen wir her? - Sachstand

- Flächenkommune mit schrumpfenden Einwohnerzahlen (Demografischer Wandel)
- Stadt besitzt eine große Infrastruktur
- Prädikate
 - Kneipp-Heil-Bad
 - Historische Altstadt
- Merkmale:
 - Klinikstandort
 - Vielseitiger Facheinzelhandel (momentan im Vergleich zu anderen Kommunen)

Entwicklung Altstadt-/Innenstadt

- Beginn des Prozesses durch die Anfrage der CDU Fraktion (2009): Was gedenkt der Bürgermeister zu tun, um einen Nahversorger in die Altstadt bzw. angrenzend zu bekommen?
- In der Vergangenheit wurden schon viele Überlegungen getätigt in diese Richtung
- **Fazit: Thematik (Nahversorger/Magnetbetriebe) ist von hoher Priorität für die Altstadt-/Innenstadt**

Entwicklung Altstadt-/Innenstadt

- Sichtung der vorliegenden Ideenkonzepte
 - Parkplatz Gartenstraße
 - Planung Bosch-Brauerei
 - Planung Parkplatz Lahnstraße
- Problem: Flächen zu klein für die aktuellen Bedarfe eines Nahversorgers
- Problem: Besitzverhältnisse bei angrenzenden Flächen

Entwicklung Altstadt-/Innenstadt

- Fazit: Sichtung aller städtischen Flächen, die für einen Standort in Frage kommen könnten

Entwicklung Altstadt- /Innenstadt

- Mögliche Potentialfläche (auch im Einzelhandelskonzept angesprochen) ist die Fläche um und mit dem Rathaus
- Fläche komplett im städtischen Besitz
- Bebauung durch das Rathaus

Entwicklung Gebäudemanagement

- Parallel zu diesen Überlegungen wird das Gebäudemanagement voran getrieben
- Projekt städt. Gymnasium ist ein perfektes Beispiel, wie hoch die Kosten für eine Sanierung sein können
- Durch das Konjunkturpaket sind viele Gebäude saniert worden; bei der Sanierung wurde neben energetischer Sanierung auch der Brandschutz immer berücksichtigt

Entwicklung Gebäudemanagement

- Die erfolgreiche Aufstellung des Haushaltssicherungskonzeptes steht unter dem Risiko, dass die notwendigen Sanierungen an städtischen Gebäuden zu noch unbekanntem aber recht hohen Kosten führen können.
- Sanierung bedeutet immer energetische und brandschutztechnische Sanierung gemeinsam am kompletten Gebäude
- Kalkulation auf Basis der Erfahrung des städt. Gymnasiums für das Rathaus:
 - Rund 1000 € pro Quadratmeter entstehen an Sanierungskosten (nur relevante Kostengruppen wurden berücksichtigt)

Entwicklung Gebäudemanagement

- Fläche des Rathauses: 3998 qm
- Kosten pro 1 qm : 1000 €
- Kosten insgesamt: 3.998.000 €
- Annahme (Wir haben Glück):
 - Kosten der Sanierung belaufen sich nur auf 2.500.000 €
 - Dies entspricht einer Erhöhung (Basis 2012) der
 - Grundsteuer A um 142 Punkte
 - Grundsteuer B um 142 Punkte
 - Gewerbesteuer um 142 Punkte (Erhöhung für ein Jahr!)
- Fazit: Dies muss vermieden werden!!!

Gebäudemanagement

Historie Rathaus

- Gebäude sollte einen gewerbliche Nutzung haben (Nutzungsdauer auf 20 – 30 Jahre angelegt)
- Energie- und Bewirtschaftungskosten spielten zu dem Zeitpunkt keine wichtige Rolle
- Bewirtschaftungskosten rund 26.000 € pro Jahr (Stand 2010)

Bilder zum Rathaus



Die Folien stellen eine Zusammenfassung dar. Bei Fragen oder Anmerkungen bitte an die Stadtverwaltung wenden!

Entwicklung Altstadt-/ Innenstadt

Weitere Fakten

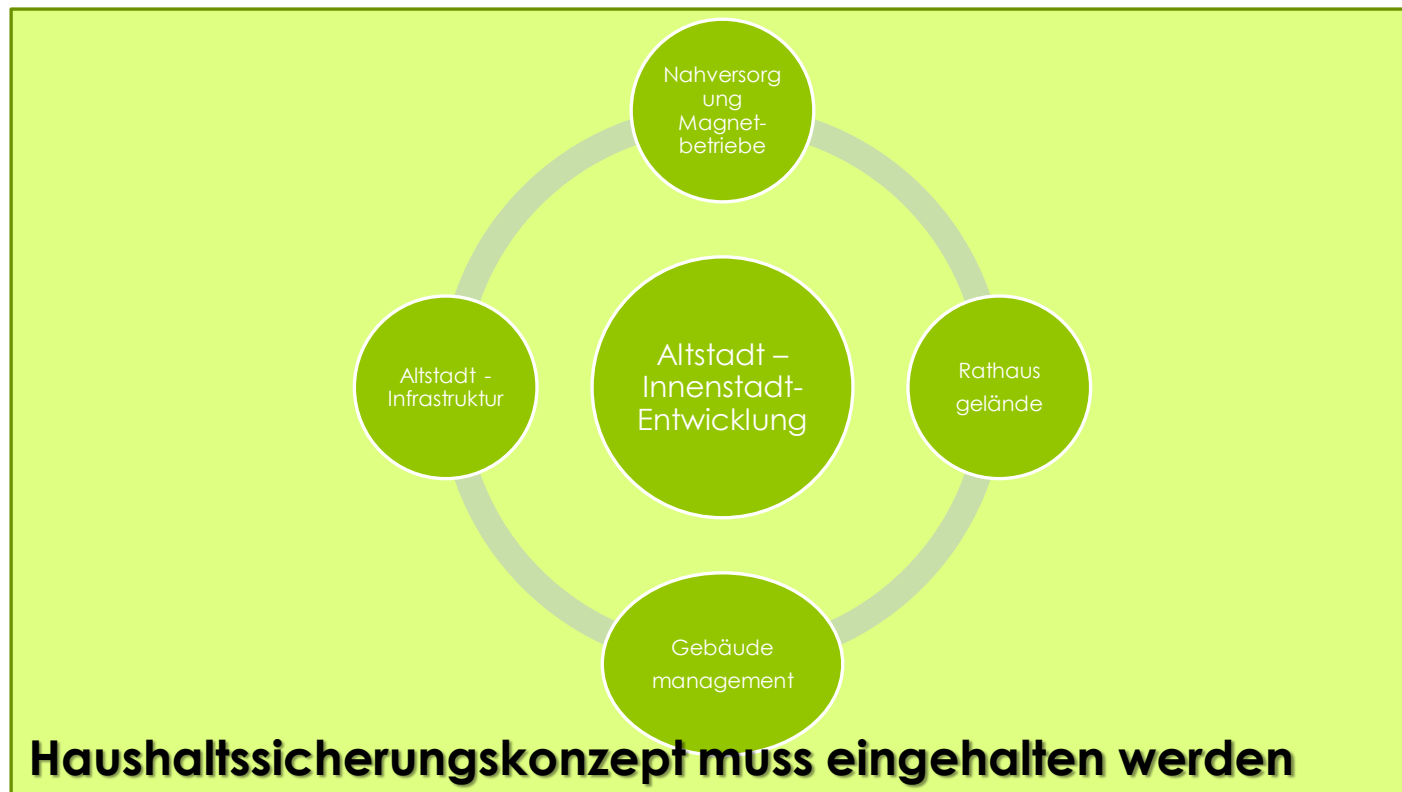
- **Einzelhandelskonzept**
 - Betriebe mit zentrenrelevantem Schwerpunkt sowie Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich auf entwicklungsfähige Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu bündeln. (Einzelhandelskonzept S.11)
 - Hierbei spielt bei Nahversorgungseinrichtungen z.B. die **fußläufige Erreichbarkeit** eine wesentliche Rolle in der Bewertung von Neuplanungen. (Einzelhandelskonzept S. 25)
 - **Der zentrale Einkaufsort in Bad Laasphe ist die Innenstadt (Altstadt). Dieser gewachsene** Einkaufsbereich hat sich faktisch entlang der Bahnhof- sowie Lahnstrasse sowie im verkehrsberuhigten Bereich der historischen Altstadt gebildet. (Einzelhandelskonzept S. 26)
 - **Fehlen attraktiver Magnetbetriebe in der Innenstadt** (Einzelhandelskonzept S. 36)
- Einzelhandelserlass fordert für möglichst viele Bürgerinnen und Bürger eine fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers
- **Fortschreibung des Einzelhandelskonzept: Befürwortung der Knochentheorie**

Entwicklung Altstadt-/ Innenstadt

Weitere Fakten

- **Regionale 2013**
 - Projekt der Städte mit historischen Altstädten bzw. Dorfkerne
 - Leerstandsmanagement
 - Netzwerk Zukunft – Kurorte neuprofiliert
- Förderung über diese Projekte möglich
- Nach dem Förderzeitraum der Regionale 2013 für Südwestfalen wird es schwer an Fördermittel zu gelangen

Darstellung der Herausforderung



Fakten zur Darstellung

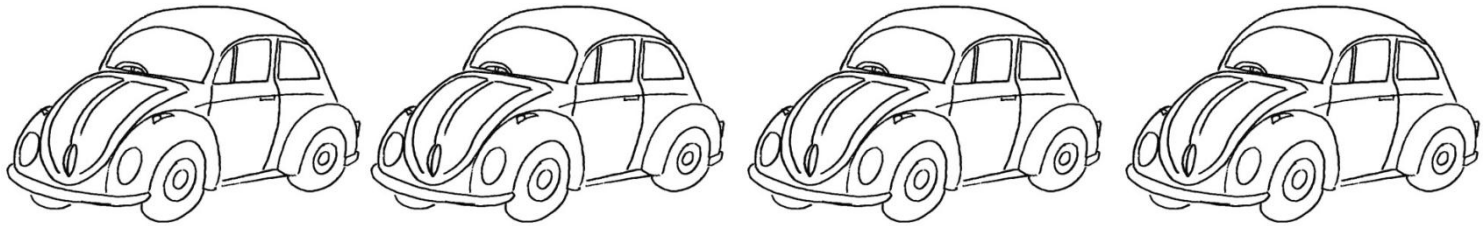
- Das Gesamtprojekt muss sich wirtschaftlich sein und das Haushaltssicherungskonzept nicht gefährden
- Folgende Fragestellungen sind anzugehen
 - Gestaltung des Geländes wenn eine Umnutzung stattfinden sollte
 - Art der Unterbringung der Verwaltung
 - Fördermöglichkeiten
 - Altstadtgestaltung
- Interessant für die Flächen mit Nahversorger ist vorhanden

Darstellung Problematik Rathaus

- Die Wirtschaftlichkeit für die Stadt muss gegeben sein
- Das Haushaltssicherungskonzept muss eingehalten werden
- Der Bürger darf nicht belastet werden
- Bei den vielen städtischen Gebäuden **muss** ein Neubau vermieden werden

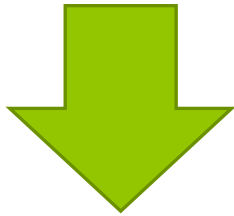
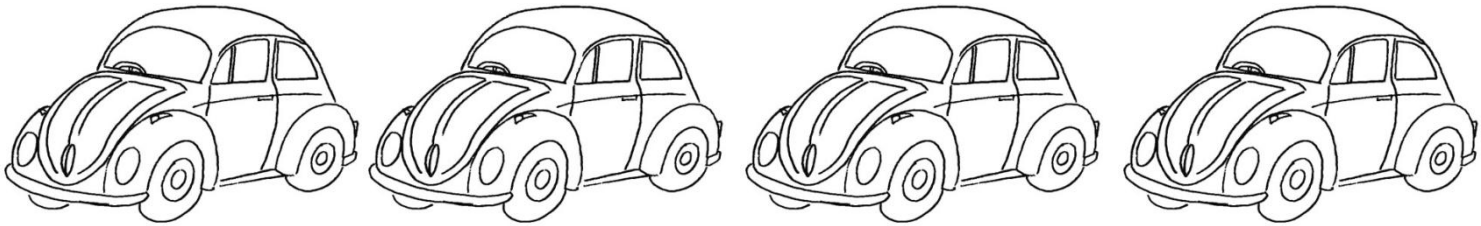
Problemdarstellung

Städtischer „Fuhrpark“



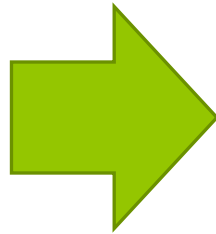
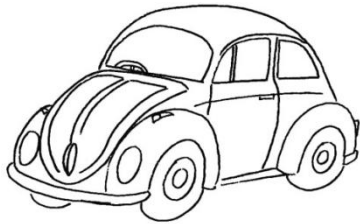
Problemdarstellung

Städtischer „Fuhrpark“



Auto muss zum TÜV

Problemdarstellung



Auto muss zum TÜV

Auto hat Mängel von min.
2.500.000 €



**Welche Handlungsmöglichkeiten
sind da?**

Problemdarstellung



Reparatur

Neukauf

Nutzung eines anderen
Autos aus dem
Fuhrpark

Ziel ist die kostenverträglichste Lösung für die Zukunft zu finden!

Problemdarstellung



Reparatur

Neukauf

Nutzung eines anderen
Autos aus dem Fuhrpark

Fakten, die zu berücksichtigen sind

- Reparatur sehr teuer
- Neukauf ist von der Investition her noch teurer
- Welche Abwrackprämie (Förderung) kann ich bekommen?
Städtebauförderung beträgt 70%
- Welche anderen Fahrzeug / Gebäude stehen zur Verfügung?

Problemdarstellung



Reparatur

Neukauf

Nutzung eines anderen
Autos aus dem
Fuhrpark

**Die wirtschaftlichste
und verträglichste
Lösung muss gefunden
Werden.**

**Ohne Lösung geht es
nicht weiter!**

Nächste Schritte

- Checkliste und Fragestellung wurden erarbeitet. Werden in den Fraktionen diskutiert.
- Vorstellung des Sachstandes und Einbindung der Bürger
 - Präsentation und Checkliste wird als PDF auf die Internetseite der Stadt gestellt. Ergänzungen sind erwünscht!
 - Alle Ideen bitte einreichen. Jede Mitbürgerin und Mitbürger kann bei der Lösung dieser komplexen Fragestellung mitwirken und die Stadt voran bringen!
 - Denkraum basierend auf den Ergebnissen



Vielen Dank!!!