

LIF MACHBARKEITSSTUDIE

ehem. Altenheim Nordgauerstr. 2

RAHMENBEDINGUNGEN

18.03.2024

Stadt Lichtenfels

Erster Bürgermeister

Andreas Hügerich

Marktplatz 1

D-96215 Lichtenfels

Tel: +49 9571 795 123

E-Mail: rathaus@lichtenfels.de



PLANUNGSRECHT

- **PB „Am Breiten Rasen“ funktionslos:**
fünf parzellierten Baugrundstücken
Reines Wohngebiet (WR),
II – Vollgeschosse, GRZ / 0,4 und GFZ 0,6
- **Gesicherte Erschließung** über die Nordgauerstr.
Anschluss an Trennsystem und Spartenlagen möglich
- **Wärmeabnahmevertrag** mit den Stadtwerken Lichtenfels,
Hausanschluss an der Ostseite
Schutzabstand der Heizzentrale zur Wohnbebauung darf
durch Stp /Nebenanlagen unterschritten werden
- **Gestaltungssatzung:** Berücksichtigung der stark
modellierten Topographie (Neubau)
- **Keine Festsetzung / Verordnung zum Baumschutz**
- **Bodengutachten** und **Altlastenuntersuchung** müssen
nachgeholt werden

LIF MACHBARKEITSSTUDIE

ehem. Altenheim Nordgauerstr. 2

RAHMENBEDINGUNGEN

18.03.2024

Stadt Lichtenfels

Erster Bürgermeister

Andreas Hügerich

Marktplatz 1

D-96215 Lichtenfels

Tel: +49 9571 795 123

E-Mail: rathaus@lichtenfels.de

Städtebauliche Kennzahlen Varianten „Revitalisierung“ und „Neubebauung

GRZ: 0,16

GFZ: 0,75

Anzahl Vollgeschosse: V

Die Einordnung in die Gebietstypik Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ist möglich.

Gebäudedaten Bestand

- 8.873m² Grundstücksgröße (Fl.Nr. 1061)
- BGF 7.529m²
- Regelgeschoss 1.260m²
- UG 530m² und KG 730m²
- 3.234m² versiegelte Freiflächen, 40 Stp
- 150m² Heizwerk, Hausanschlussleitung
- GRZ 0,16 / GFZ 0,75 (Gebäude IV -V Geschosse)

Altgenehmigungen

- Baugenehmigung „Altenheim Maiacher Stiftung“ nach § 34 BauGB
Genehmigung ist nach Nutzungsaufgabe innerhalb der 7 Jahresfrist erloschen
- Nutzungsänderung Kinderbetreuungseinrichtung 2021 nach § 34 BauGB

zukünftiges Bauplanungsrecht

Vorzugsvariante 1:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, Abschluss eines **Städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB** zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Lichtenfels; Bebauungsplan im **Vollverfahren** kommt bei Abbruch und Neubau zu Tragen. **Einfacher Bebauungsplan** ist bei Umbau möglich.

Variante 2:

Baugenehmigungen nach § 34 BauGB;

Option bei abschnittsweiser Nutzungsänderung auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes, aber eingeschränkte planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeit

LIF MACHBARKEITSSTUDIE

ehem. Altenheim Nordgauerstr. 2

RAHMENBEDINGUNGEN

18.03.2024

Stadt Lichtenfels

Erster Bürgermeister

Andreas Hügerich

Marktplatz 1

D-96215 Lichtenfels

Tel: +49 9571 795 123

E-Mail: rathaus@lichtenfels.de

Stellplatzsatzung Stadt Lichtenfels

- Bei sozialem Wohnungsbau mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit,
- bei Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz je angefangene 60m² Wohnfläche,
- für bauliche Anlagen mit anderen Nutzungen (z.B. Büros, Arztpraxen, Gewerbe, Gastronomie, etc.) ist der Stellplatzbedarf nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweiligen Fassung zu ermitteln.
- Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- Der Stellplatznachweis kann auch durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden.
- Weitere gestalterische Auflagen finden sich im § 6 der Verordnung.

Ermessensentscheidung der Kommune für ein Alternatives Mobilitätskonzept

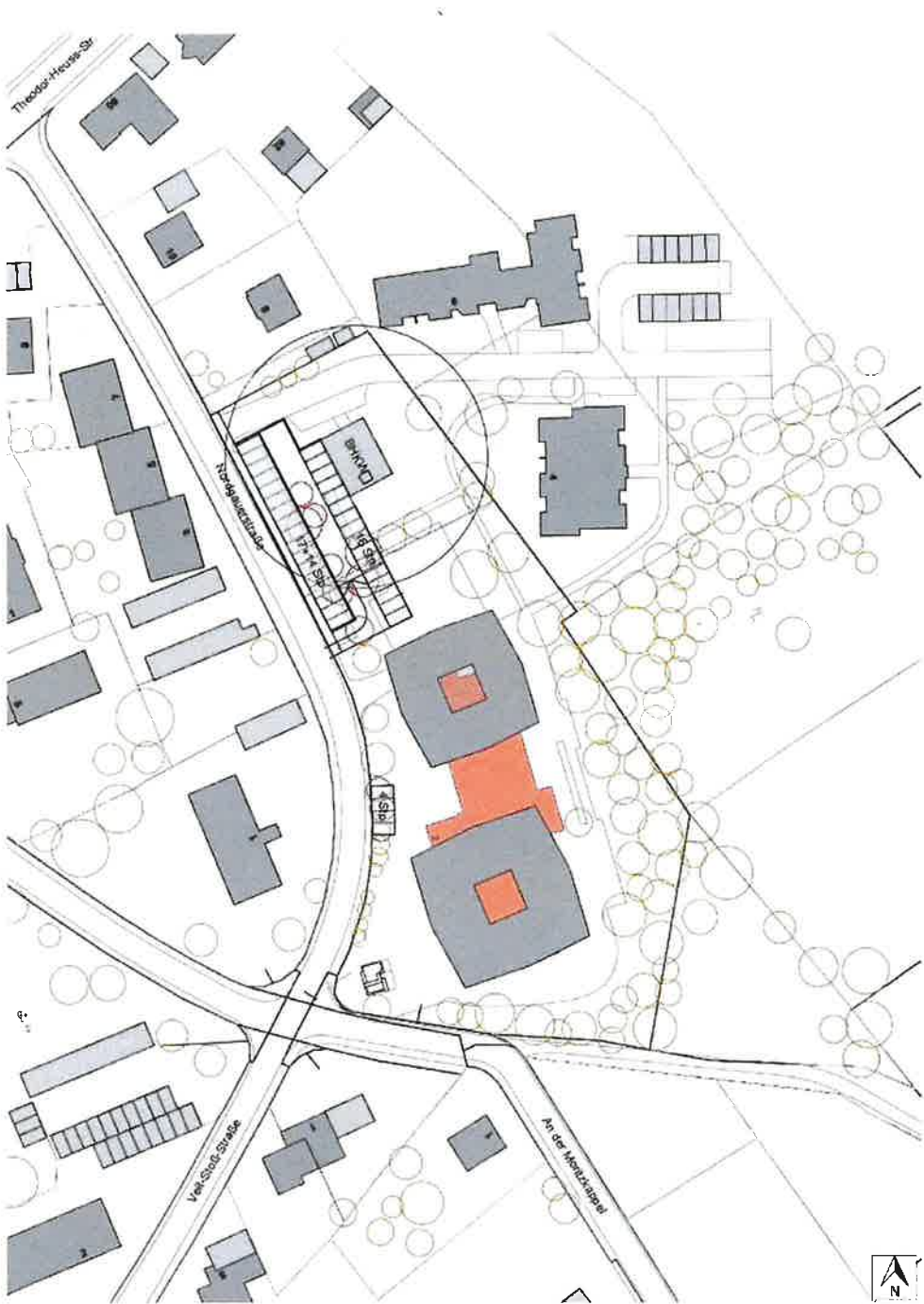
- Flexibler Stellplatzbedarf nach der Handreichung der Stiftung Lebendige Stadt
Mobility hubs, Fahrradgaragen, Car-Sharing, Doppelnutzung von Stp,

Flexible Festlegungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

LIF MACHBARKEITSSTUDIE
ehem. Altenheim Nordgauerstr. 2
RAHMENBEDINGUNGEN
18.03.2024

Stadt Lichtenfels
Erster Bürgermeister
Andreas Hügerich
Marktplatz 1
D-96215 Lichtenfels
Tel: +49 9571 795 123
E-Mail: rathaus@lichtenfels.de

Überschlägige Stellplatzbedarfsberechnung		
	Revitalisierung Baubestand	Neu- bebauung
Stp nach Satzung (Wohnfläche)	60	113
Stp Nachweis	51	51



Beispiel Überdeckte / offene Stellplätze



LIF MACHBARKEITSSTUDIE

ehem. Altenheim Nordgauerstr. 2

RAHMENBEDINGUNGEN

18.03.2024

Stadt Lichtenfels

Erster Bürgermeister

Andreas Hügerich

Marktplatz 1

D-96215 Lichtenfels

Tel: +49 9571 795 123

E-Mail: rathaus@lichtenfels.de

Bewohneranzahl und Bedarfsermittlung

- zukünftige Bewohnerzahl rund **90 Personen**
Grundrissflexibilität muss auf die verschiedenen **Entwicklungsszenarien, Überalterung; Zuzugsbewegungen**, reagieren
- **demographische Bedarfsanalyse** für die Wohnungswirtschaft
- Aktivierung der **Umzugsbereitschaft** aus einem zu großen Haus in eine Wohnung (Seniorenbeauftragter, Kümmerer oder Vorhabensträger?)

Laufzeit Erbbaurecht und Wohnungsbindung

- **Nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023:** Laufzeit neu bestellter **Erbbaurechte: mind. 75 Jahre**
- **Wohnungsbindung:** Wohnungen sind für die Dauer von **25, 40 oder 55 Jahren** an Haushalte mit entsprechenden Einkommensgrenzen zu vermieten

LIF MACHBARKEITSSTUDIE

ehem. Altenheim Nordgauerstr. 2

UMSETZUNGSMODELLE

18.03.2024

Stadt Lichtenfels

Erster Bürgermeister

Andreas Hügerich

Marktplatz 1

D-96215 Lichtenfels

Tel: +49 9571 795 123

E-Mail: rathaus@lichtenfels.de

Konzeptvergabe

...vergaberechtsorientiert, offen oder als Anker-/Anliegervergabe

Wettbewerblicher Dialog

...Wenn die Aufgabe nicht umfassend beschrieben werden kann

VERGABERECHTSORIENTIERTE KONZEPTVERGABE

- baut auf dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) mit dem städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) auf
- nutzt das Innovations- und Steuerungspotential des Konzeptwettbewerbs
- Vergabe in einem wettbewerblichen Verfahren, nicht nach der Höchstpreisvergabe sondern nach der besten Konzeptqualität
- Bewertung nach einem Punktesystem (siehe z.B. Baulandmodell „SoBoN“ München)

Baustein Planungsrecht / städtebaulicher Vertrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Vorgabe einer horizontalen Nutzungsmischung (Dienstleistung, KITA, Wohnen)

Stellplatznachweis, Mobilitätskonzept, Wärmeabnahmevertrag

Baustein Wohnen

Quote für den bezahlbaren, länger gebundenen Mietwohnungsbau (geförderte WE)

Quote des freifinanzierten Mietwohnungsbaus (Preisgedämpfte WE)

Quote der Eigentumswohnungen

Quote der Aufteilungsbeschränkung für den länger gebundenen Mietwohnungsbau

Länge der Bindungsdauer für geförderte und preisgedämpfte Wohnungen

Baustein soziale Innovation

Services Wohnen 60+

Aktivierung der Umzugsbereitschaft, Teilhabe der Bewohner

Einbindung KITA, Betrieb während der Bauzeit, Auslagerung während der Bauzeit

LIF MACHBARKEITSSTUDIE

ehem. Altenheim Nordgauerstr. 2

FÖRDERPROGRAMME

18.03.2024

Stadt Lichtenfels

Erster Bürgermeister

Andreas Hügerich

Marktplatz 1

D-96215 Lichtenfels

Tel: +49 9571 795 123

E-Mail: rathaus@lichtenfels.de

- **Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF), BayernLabo**

Das Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF) kann durch folgende drei weitere attraktive Zuschüsse Anreize erhalten, die auch miteinander kombinierbar sind:

„Drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern.“

„Nachhaltigkeitszuschuss“

„Ortskernzuschuss“

- **Klimafreundlicher Neubau (KFN 2023) (KFW)**