

UmbauStadt . Brauhausgasse 17 . 99423 Weimar

Stadt Friedberg, Baureferat

Herr C. Haupt

Marienplatz 7

86316 Friedberg



Weimar, den 09. September 2015

Angebot zu einer Vorbereitenden Untersuchung (gem. Art. 41 BauGB)

In Bezug auf Ihre Anfrage vom 08. Juli 2015 und nach unserem Gespräch mit der Regierung von Schwaben vom 1.09.2015

Sehr geehrter Herr Haupt,

haben Sie vielen Dank für Ihr Interesse an einem ergänzenden Schritt im Zuge des ISEK in Form einer vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „Unterm Berg“ westlich der Altstadt Friedbergs.

Unser Büro ist Ihnen durch die Erstellung des ISEK bereits bekannt. Diese Kenntnisse bringen wir gerne in die Erstellung der VU mit ein. Im Themenbereich „Erstellung von vorbereitenden Untersuchungen“ kann unser Büro auf umfangreiche Erfahrungen verweisen. Wir sind in Schwaben aktuell in VU in **Kempton** und **Lindau** engagiert und haben insbesondere auch schon einige VU abgeschlossen, die auf einem ISEK aufbauen.

Ich selbst bin seit Juli 2015 Sanierungsberater in **Nabburg/Oberpfalz**, wo wir ebenfalls aus einem ISEK das neue Sanierungsgebiet Unterstadt abgeleitet haben. Dort liegt eine ähnlich gemischte Bauform vor, wie wir sie Unterm Berg in Friedberg antreffen.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung. Über eine weitere Zusammenarbeit mit der Stadt Friedberg würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ulrich Wieler

Anlage

Weimar
Brauhausgasse 17
99423 Weimar
Tel 03643.80 84 32
Fax 03643.80 84 67

mail@umbaustadt.de

Berlin
Eislebener Straße 6
10789 Berlin
Tel 030.891 67 06
Fax 030.891 38 94

Frankfurt am Main
Flinschstraße 8
60388 Frankfurt am Main
Tel 069.4260 26 06
Fax 069.4260 26 10

UmbauStadt GbR
Dr. Lars Bölling Rico Emge
Vinzenz Dilcher Martin Fladt
Dr. Wulf Eichstädt Dr. Ulrich Wieler

www.umbaustadt.de



Angebot zu einer Vorbereitenden Untersuchung

1. Vorverständnis und Arbeitsansatz

Im aktuell erstellten Stadtentwicklungskonzept für die Kernstadt Friedbergs wurde ein Rahmenplan erstellt, der den Vorschlag zu einer Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes Altstadt im Bereich ‚Unterm Berg‘ enthält. Neben einem von der Kommune zu beschließenden Vorschlag zu einem Satzungsbereich dient als Grundlage zur Ausweisung eines Satzungsbereiches eine Vorbereitende Untersuchung (gem. Art. 41 BauGB)

Durch das ISEK sind wesentliche Teile der Beurteilungsunterlagen für eine Vorbereitende Untersuchung bereits vorhanden, andere hingegen stehen noch aus:

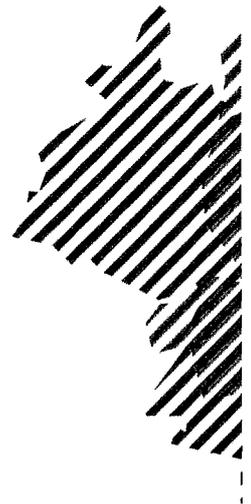
- **Darstellung des Untersuchungsgebietes** -> *steht aus*
- Aufzeigen von Missständen -> im ISEK im Wesentlichen gegeben
- **Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft** von Eigentümern und Betroffenen -> *steht aus*
- Aufzeigen von Handlungsoptionen -> im ISEK im Wesentlichen gegeben
- Zielkatalog -> im ISEK teilweise gegeben
- **Einbeziehen der Träger öffentlicher Belange** -> *steht aus*
- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets** -> *steht aus*
- **beschlussfähige Satzungsgrundlage** -> *steht aus*

Unter der Voraussetzung der bereits vorliegenden Arbeitsschritte im ISEK setzt sich ein ergänzendes Leistungsbild aus hauptsächlich vier noch fehlenden Teilen zusammen:

- Verfeinerung von Analyse, Zielen und Handlungsoptionen
- Bürgerbeteiligung, Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft
- Einbeziehen der Träger öffentlicher Belange
- Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Ein förmlich festgelegtes „Sanierungsgebiet Unterm Berg“ wird folgende Änderungen bringen:

- Fördermöglichkeiten für öffentliche Maßnahmen,
- Investitionsanreiz für Private durch in Aussicht stehende Steuervergünstigungen (nach Einkommensteuergesetz § 7h, 10f und 11a),
- je nach Vorhaben und Voraussetzung Fördermittel von Bund, Land und Stadt zur Sanierung für Private,
- ggf. Fördermöglichkeiten durch ein aufzulegendes kommunales Förderprogramm.



2. Leistungen

Nachdem eine Bestandsaufnahme aktuell vorliegt und aus einer Stärken-Schwächen-Analyse bereits Maßnahmenziele formuliert sind, ergeben sich im Einzelnen folgende Leistungen:

2.1 Festlegen eines Untersuchungsbereichs

- Begründung zur Begrenzung des Sanierungsgebietes
- Erläuterungen zu Zwecken und Zielen der Sanierung
- Vorschlag zur gewählten Art des Verfahrens (vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142, BauGB).

2.2 Ergänzen von Analysen, Zielen und Handlungsoptionen

- Detailabstimmung der vorhandenen Grundlagen

2.3 Erkundung der Einstellungen und Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern und Betroffenen

- Durchführung einer schriftlichen Eigentümerbefragung mit einem standardisierten Fragebogen inkl. Auswertung,
- Durchführung einer Bürgerrunde für den Kreis der betroffenen Eigentümer.

2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Beratung bei der Auswahl der zu beteiligenden Träger, der Auswertung der Trägerstellungnahmen sowie Abwägungsvorschlag mit dem Auftraggeber

2.5 Aufsetzen eines Satzungstextes

Nach der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wird ein finaler Satzungsbereich empfohlen sowie ein Satzungstext formuliert. Satzungsbereich und –text sind in einer Stadtrats-sitzung zur Abstimmung zu bringen. Ein Vorschlag zu einem Sanierungsgebiet ist dabei als Satzungsbereich zu beschließen.

