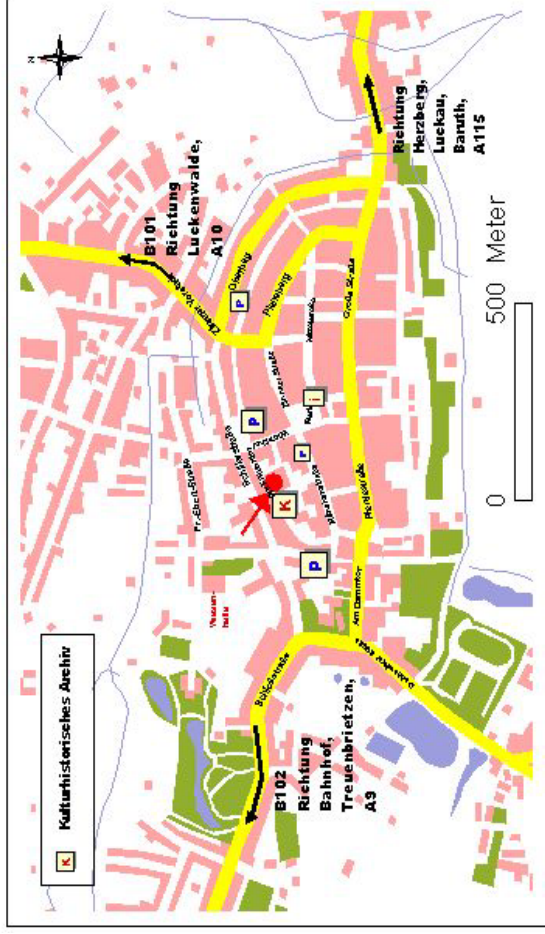


Stadtsanierung Jüterbog



- Strukturdaten

- Ca. 13.500 Einwohner
- Ca. 12.000 EW in 2020 (Prognose Stand 2005 nach oben korrigiert)
- Ca. 60 km südlich von Berlin
- Mitglied der ARGE REZ
- Mitglied der AG „Städte mit historischem Stadtkern“



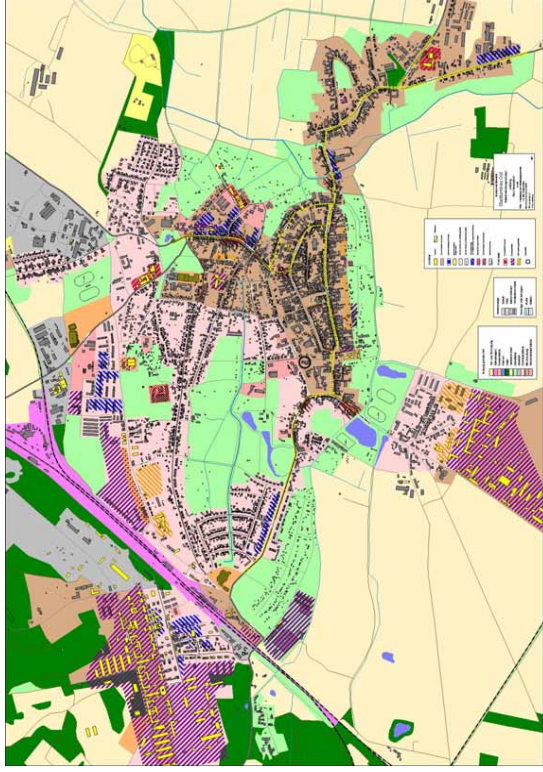
[illegible]

- [illegible]

Stadtsanierung Jüterbog



- **Stadtumbau-Ost, 2002**



- Analyse des Wohnraumbedarfs
- Totalerhebung des Leerstands
- Analyse der Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegung und Pendlerbeziehungen
- Empfehlungen zum weiteren Handeln

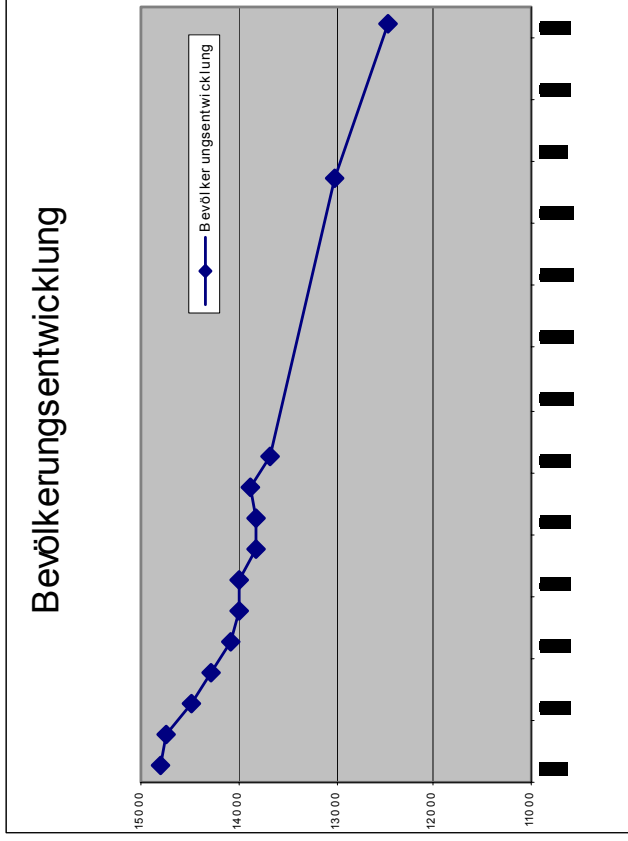
Stadtsanierung Jüterbog



Faktoren	2001	2010	2015
Wohnungsbestand	7.109	6.842	7.312
Neubau von EFH/ZFH 15 pro Jahr	13	135	75
Neubau von MFH pro Jahr	0	0	0
Abgangsquote p.a. (0,6 %)	-43	-41	-44
Veränderung Bestand pro Jahr	-30	94	31
Fluktuationsreserve 3 % (des Bestandes)	213	205	219
verfügbarer Wohnungsbestand	6.896	6.637	7.092
Errechner	701	589	1.180
Wohnungsüberhang			

- Gesamtstädtischer Leerstand
 - 1995 630 WE / 9,6 %
 - 2000 700 WE / rd. 10 %
- Leerstand bei den institutionellen Anbietern
 - 2002 rd. 13,0 %

Stadtsanierung Jüterbog



Zunächst von 1990 bis 2003
 Rückgang um 10%, derzeit (2005)
 stagnierend bei ca. 13.500 EW
 Prognose 2010 = 13.000 EW
 Prognose 2020 = 12.000 EW

- Die Zuzüge in die Kernstadt liegen bei 52% aus dem direkten Umland im Verhältnis zu den Gesamtzuzügen, d. h. es gibt eine Tendenz von der grünen Wiese in die Kernstadt
- Fortzüge aus der Kernstadt sind meist überregionale Abwanderungen ohne Verflechtungsbeziehung. Suburbanisierung spielt in Jüterbog keine Rolle.
- Pendlerbeziehungen bestehen nur zum direkten Umland und haben kaum Bedeutung

Stadtsanierung Jüterbog



Empfehlungen aus dem Stadtbaukonzept (2002/2003)

- Ausweisung von EFH- und ZFH-Standorten (Baulückenschließung)
- kontinuierliche Mod. / Inst. von Altbauten
- Schaffung von Eigentumsformen
- stark eingeschränkter Geschosswohnungsneubau
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude
- Anpassung des FNP / BP
- Schrumpfen der Stadt von außen nach innen
- Schaffung eines nachhaltigen Wohnungsmarktes
- Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung

[illegible]

Im Rahmen der Leerstandsbesitzungsinitiative sollten geeignete Instrumente für ausgewählte Häuser (allesamt Einzeldenkmäler) beispielhaft aufgeführt werden

Markt 33-34

2

Stadtsanierung Jüterbog



Entwicklungskonzept Zinnaer Tor

- Häufung von schlechter Bausubstanz und Leerstand.
- die linke Straßenseite konnte mittlerweile saniert werden
- Bis auf das obere erste Eckhaus sind alle übrigen bestandsgefährdet (lt. Grobcheck unwirtschaftlich). Es besteht die Gefahr eines abgängigen Straßenzuges.

Stadtsanierung Jüterbog



Entwicklungskonzept Zinnaer Tor

- Abhilfe ist zunächst durch Verkehrsberuhigung (Entwidmung als Bundesstraße (B101) geplant sowie durch Begrünung als Zwischennutzung der Baulücken.
- Die Vermarktung ist schwierig durch die Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaft) und alte Grundschulden (dadurch hoher Kaufpreis)
- In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurden Abbruch- und Neubaupotentiale aufgezeigt

Stadtsanierung Jüterbog





zu verkaufen
provisionsfrei von der Stadt Jüterbog



Wohn-/Gewerbehäuser

GROSSE STRASSE 80

XX.000,- €

Nutzfläche (BGF) ca.: XX m²

Grundstückfläche: XX m²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Stadt Jüterbog
Jüterbog 21
14892 Jüterbog
Frau Dankel: 03372/453-120
Frau Rauer: 03372/453-183

Grobchecks und Plakataktion

- Es wurden für 5 Gebäude Grobchecks mit Kostenkalkulation erstellt
- Unter Anwendung aller möglichen Förderprogramme wurden Finanzierungspläne erarbeitet
- Auf Anwohnerversammlungen mit der ILB, Messen, Internet, Broschüren und Plakaten wurde auf die Immobilien hingewiesen.
- 2 der 5 Häuser wurden verkauft, es wurde die Hüllensanierung der Städtebauförderung beantragt, Eigentumsförderung im Bestand wurde nicht in Anspruch genommen

Stadtsanierung Jüterbog

- Markt 33/34

Wohnen am Marktplatz

- Durch einen Investor wurden beide Grundstücke 2002 erworben
Das Haus Markt 34 wurde saniert, Hüllenförderung (2 WE = 121 qm, 1 GE = 77 qm). Das Haus Markt 34 war zunächst als Kombiförderung beantragt, der Antrag aber vom Investor zurückgezogen.
Das Haus Markt 33 wurde abgebrochen (Abbruchförderung) und durch einen Neubau ersetzt (ILB-Förderung) 3 WE = 226 qm, 1 GE = 153 qm).
Im hinteren Grundstücksbereich Markt 34 entstand ein Neubau. (ILB-Förderung) 6 WE = 445 qm
Das Vorhaben wird als Pilotprojekt seitens des Ministeriums gefördert und in diesem Jahr fertiggestellt.



Stadtsanierung Jüterbog



- Mittelstraße 35



Wohnen in der Innenstadt

- Durch einen Investor wurde die Baulücke Mittelstr. 35 erworben
- Ein geplanter Ersatzneubau für die Baulücke scheiterte bislang an fehlendem Interesse
- Bau- bzw. Mietinteressenten scheiterten an den Prämissen der ILB-Förderung: Dies waren die Einkommensgrenzen und die Eigenkapitalbereitstellung

Stadtsanierung Jüterbog



- Planeberg 75



Wohnen in der Innenstadt

- Durch einen Investor wurde die Ruine Planeberg 75 erworben und mit Hilfe der Städtebauförderung abgebrochen - Auflage war ein Ersatzneubau
- Für den geplanten Ersatzneubau wurden ILB-Mittel (Eigentumsförderung im Bestand) beantragt. Lt. Eigentümer ist die Beratung durch die ILB gut aber der Antragsweg sehr kompliziert und leidig

Stadtsanierung Jüterbog



- **Das Thema Wohnen in der Innenstadt bleibt spannend wird aber schwieriger**
- Das von der ILB ausgereichte Programm „Eigentumsförderung im Bestand“ wird in Jüterbog kaum nachgefragt (lt. Landkreis Teltow-Fläming kein Einzelphänomen)

Hinderungsgründe

- Die angebotenen Immobilien entsprechen nicht den Wunschvorstellungen (zu groß/zu klein, kein freistehendes Haus oder sind nicht förderkonform)
- Die Vorstellungen von zwei Familien oder Generationen können nicht unter ein Dach gebracht werden
- Die Einkommensgrenzen und das Eigenkapital sind nicht förderkonform
- Die Auflagen insgesamt erscheinen erdrückend

Stadtsanierung Jüterbog



- Das Thema Wohnen in der Innenstadt bleibt spannend wird aber schwieriger
- Städtebauförderung
 - Die Antragslage ist bei umfassender oder Hüllenförderung in Jüterbog rückläufig (bis 2002 ca. 10-12 Anträge, jetzt ca. 6-8 Anträge)
 - Die Förderung ist insbesondere bei der Hülle einfach – 40% Zuschuss
 - keine Einkommensgrenzen, keine vorgegebenen Wohnraumgrößen und Ausstattungsvorschriften
 - Private Selbstnutzer würden lieber mehrmals kleinteilige Maßnahmen beantragen um die Modernisierungskosten strecken zu können und viel in Eigenleistung zu erbringen

Stadtsanierung Jüterbog



- Das Thema Wohnen in der Innenstadt bleibt spannend wird aber schwieriger
 - Zinsvergünstigte Darlehen ohne Einkommensbeschränkung
 - Mittlerweile kann auch der Kaufpreis mit finanziert werden
 - Einfaches und überschaubares Antragsverfahren
 - Kurze Bearbeitungszeiten
- KfW-Programme

Stadtsanierung Jüterbog



- Das Thema Wohnen in der Innenstadt bleibt spannend wird aber schwieriger
- Fazit
 - Die noch zu sanierenden Immobilien weisen eine schlechte Bausubstanz auf und sind oft nur kostenintensiv zu sanieren
 - Durch Grobchecks kann zwar der Sanierungsaufwand abgeschätzt werden, Bestandshäuser passen aber nicht in jedes Förderprogramm und lassen einige Wünsche offen
 - Anleger suchen eine preisgünstige Immobilie, die keine sofortige hohe Verschuldung erfordert
 - Sanierungskosten und Antragsverfahren sollen überschaubar sein, Zuschüsse sind beliebter als verbilligte Darlehen

Stadtsanierung Jüterbog



- Das Thema Wohnen in der Innenstadt bleibt spannend wird aber schwieriger
- Trend
 - Jüterbogs Altstadt profitiert vom Zuzug aus dem direkten Umland
 - Hohe Energiekosten (Öl, Gas, Strom) lassen Häuser in der Innenstadt wieder attraktiver werden
 - Insbesondere ältere Menschen schätzen die nahen Infrastruktureinrichtungen
 - Sanierung nach und nach, je nach finanziellen und handwerklichen Fähigkeiten ist gefragt