Gemeinde Neuhausen im Enzkreis

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg

die STEG

Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung

„Ortsmitte“ Neuhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchung

Auftaktveranstaltung am 15.07.2014

Landessanierungsprogramm

Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“ Neuhausen

Agenda – Worum geht es heute?

- die STEG Stadtentwicklung GmbH
- Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg
- Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“
- Sanierungsdurchführung „Ortsmitte“
- Wie geht es weiter?

die STEG – 53 Jahre Stadtentwicklung

430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit

4.700 ha erschlossenes Bauland

450 Kunden, Städte und Gemeinden

230 abgerechnete Verfahren

100 Mitarbeiter

6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart

1 Mrd. € Treuhandvermögen

LBS Siedlungswerk

Qualitätsmanagement
DIN EN ISO 9001:2008

Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

- Zusatzprogramm der Städtebauförderung in BW
- Ziele: Revitalisierung der Ortszentren durch Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden, Verbesserung des Wohnumfeldes und Stärkung der kommunalen Individualität
- Fördergegenstand ist das festgelegte Sanierungsgebiet (VU)
- Förderzeitraum sind 8 - 10 Jahre
- Hauptgegenstand der Förderung: private + kommunale Sanierungsmaßnahmen

Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

- **„Ortsmitte“ Neuhausen**
  - **Bewilligungszeitraum** **01.01.2014 bis 31.12.2022**
  - **Bewilligter Förderrahmen** **800.000 Euro**
    - Land Baden-Württemberg 60 % 480.000 Euro
    - Gemeinde Neuhausen 40 % 320.000 Euro
  - **Verfahrensbeteiligte**
    - Gemeinde Neuhausen, Verwaltung und Gremien
    - Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer und Mieter

Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

Phase 1	Grobanalyse + Antragstellung	2013
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen	2014
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Gespräche mit Beteiligten	
	Förmliche Festlegung und Veröffentlichung der Sanierungssatzung	
Phase 3	Sanierungsdurchführung	ab 2015
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. Ende 2022

Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

- **Phase 1: Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (April 2014)**

- **Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen**
  - Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB (Juni 2014)
  - Beteiligtenversammlung (heute)
  - Gespräche mit den Beteiligten, Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Trägeranhörung (Juli-Sept. 2014)
  - Ergebnispräsentation und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. §§ 142 und 143 BauGB (Nov. 2014)
  - Abstimmung mit bzw. Mitteilung an die hoheitliche Landesverwaltung und Satzungsveröffentlichung (Dez. 2014)

Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

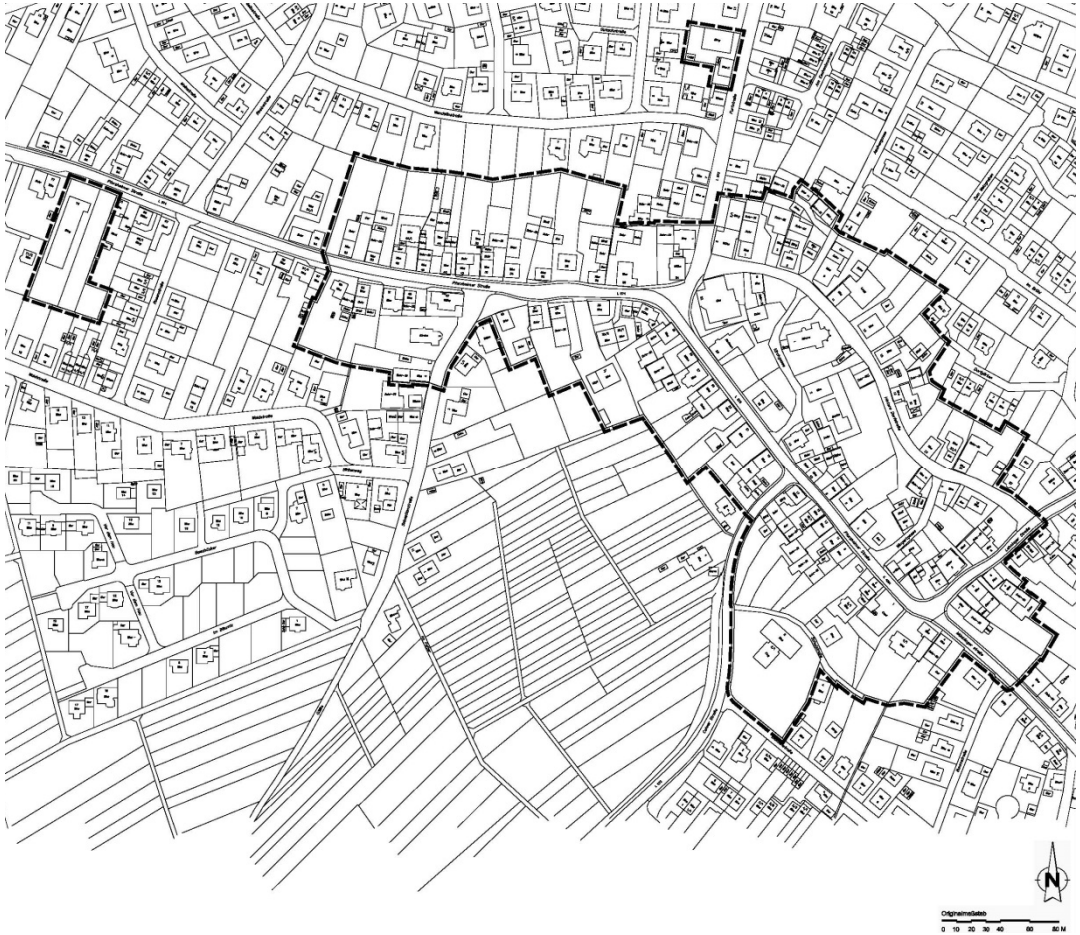
Phase 3: Durchführung der Sanierung

- Betreuung und Beratung der beteiligten Bürger/-innen sowie der Kommune (Koordination und Organisation der Sanierungsbelange)
- Stadtplanerische Konkretisierung (als Ergebnis der durchgeführten Befragungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen)
- Beratung der Eigentümer/-innen bei Mitwirkungsinteresse:
  - Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung)
  - Ordnungsmaßnahmen (Grundstücksneuordnungen, Gebäudeabbrüche, Umsetzung von Gewerbebetrieben usw.)
- Bearbeitung der formalen Abwicklung von vereinbarten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

Phase 4: Abschluss und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme sowie der Sanierungsumsetzung

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung



Neuhausen „Ortsmitte“

Untersuchungsgebiet

ca. 9,78 ha

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **§ 141 BauGB regelt Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes**

- **Inhalte**
  - Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
  - Befragung der Beteiligten (Fragebogen)
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten
  - Grundzüge zum Sozialplan
  - Städtebauliches Neuordnungskonzept
  - Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
  - Ergebnisbericht mit Vorstellung im Gemeinderat

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Ziel der Vorbereitenden Untersuchung:**

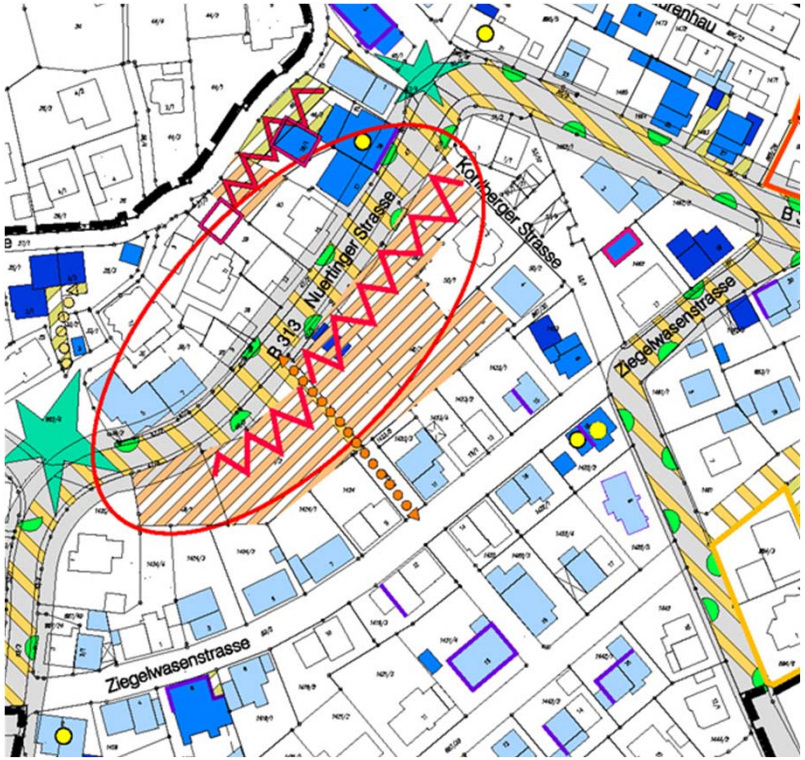
  Gewinnung von entsprechenden Beurteilungsgrundlagen hinsichtlich Durchführbarkeit und Sanierungserfolg

- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes** (§ 142 BauGB) **mit ortsüblicher Bekanntmachung** (§ 143 BauGB)
  - Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch (als Hinweis)

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Beteiligung aller Eigentümer, Mieter, Pächter am Verfahren**
  - Bürgerveranstaltung
  - Schriftliche Befragung
  - Persönliche Gespräche
- **Analyse des Bestandes**
  - Funktional
  - Räumlich
  - Bausubstanz



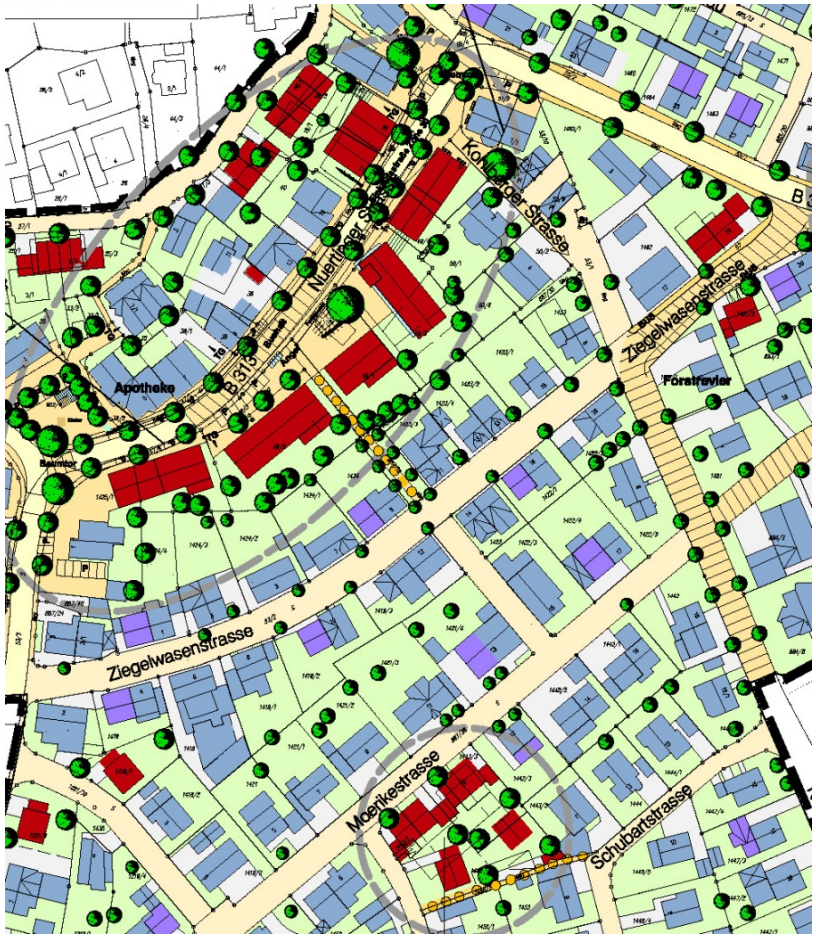
- **Ziel**

Feststellung städtebaulicher, energetischer und funktionaler Missstände

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Entwurf eines Neuordnungskonzeptes**
  - Städtebauliches Gesamtkonzept
  - Stadträumliche Konzepte
  - Konzept zur baulichen Erneuerung
  - Gestaltung des öffentlichen Bereichs



- **Ziel**

  Entwicklung und Darstellung raumbezogener Aussagen hinsichtlich der Neuordnung sowie Erneuerung

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

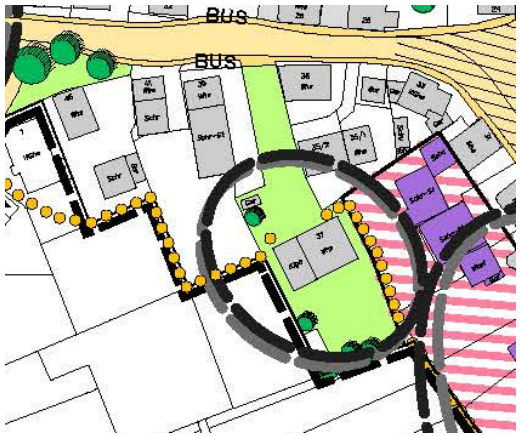
Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Entwicklungsschwerpunkt „Ortsmitte“
Innenentwicklung / Neues Wohnen

- Priorisierung der Fußgänger
- Verkehrssicherheit
- Aufwertung Gastronomie
- Ausbau Nahversorgung
- Steigerung der Wohnqualität und differenzierte Wohnangebote
- Wohnumfeldgestaltung

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

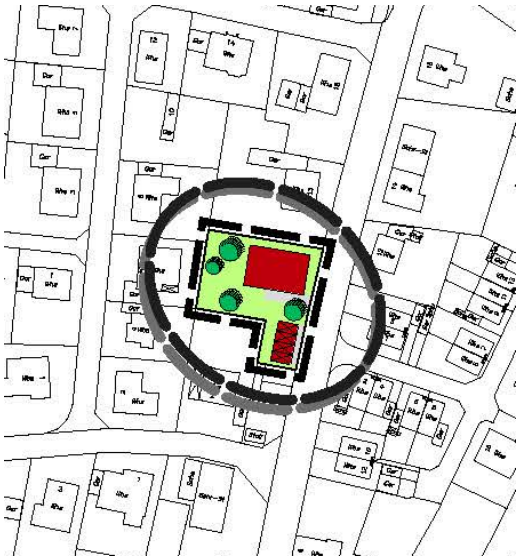


Entwicklungsschwerpunkt „Kindergarten“

- Bauliche und energetische Sanierung
- Verbesserung der Park- und Haltesituation
- Fußläufige Anbindung stärken

Entwicklungsschwerpunkt „Bauhofareal“

- Auslagerung des Bauhofes
- Nachnutzung durch Freilegung und Neuordnung
- Vorschlag: Geschosswohnungsbau - barrierefreies Wohnen

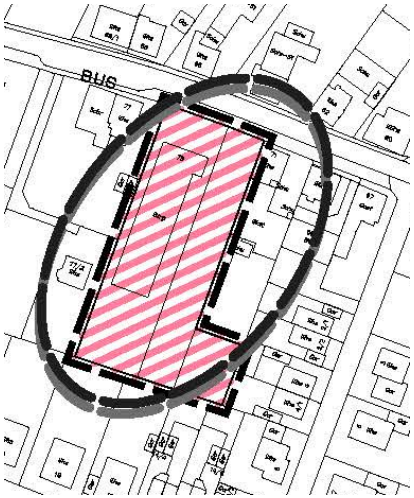


Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Entwicklungsschwerpunkt
„Wohnen an der Ortsdurchfahrt“

- Modernisierung: Gebäude, Hof, Fassaden
- Umnutzungen
- Verbesserung des Wohnumfelds: Begrünung, Neugestaltung Fußgängerbereich und Parkstreifen



Entwicklungsschwerpunkt
„Gewerbebrache Opel“

- Nachnutzung durch Freilegung und Neuordnung
  Vorschlag: Seniorenwohnanlage / “Betreutes Wohnen“
- Haltepunkt: Busanbindung gewährleistet

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Vorschläge für Maßnahmen der Innenentwicklung**
  - Gestaltungsmaßnahmen entlang der Pforzheimer Straße Modernisierung von Gebäuden
  - Mehr Luft, Licht und Raum durch Abbruch, Umbau, Umnutzung und Neubau von Gebäuden
  - Schaffung attraktiver Fußwegeverbindungen in der Ortsmitte

- **Ausarbeitung von Maßnahmen**
  - Maßnahmenkatalog
  - Kostenübersicht
  - Durchführbarkeit / Hemmnisse
  - Prioritäten

- **Ziel ist die Darstellung handlungsbezogener Aussagen und als Grundlage zur Kosten- und Finanzierungsrechnung**

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Feststellung der Durchführbarkeit der Sanierung**
  - Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten und der öffentlichen Aufgabenträger
  - Festlegung der Erneuerungsziele
  - Einschätzung der voraussichtlichen Gesamtkosten und deren Finanzierung
  - Grober Zeitrahmen für die Abwicklung der Maßnahmen
  - Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes
  - Wahl des Sanierungsverfahrens (mit oder ohne §§ 152-156a BauGB)

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Vorgehensweise bei der Vorbereitenden Untersuchung

- **Wer wird als Beteiligter der Sanierung befragt?**
  - Eigentümer
  - Mieter/Pächter
  - Gewerbetreibende
  - Träger der öffentlichen Belange

- **Was wird durch die Befragung ermittelt?**
  - Persönliche oder betriebliche Angaben
  - Angaben zu Grundstück, Gebäuden, Wohnungen, sonstige Nutzungen (auch im Fokus energetische Aspekte)
  - Persönliche Erwartungen, Absichten, Interessen

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Vorgehensweise bei der Vorbereitenden Untersuchung

- **Wie wird die Befragung durchgeführt?**
  - Schriftliche Befragung mittels standardisierter Fragebögen
  - Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur zum Zweck der städtebaulichen Erneuerung erhoben und verwendet (Datenschutz)

- **Was ist Ziel der Befragung der Beteiligten der Sanierung?**
  - Die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme
  - Die Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu den (städte-) baulichen Defiziten im Untersuchungsgebiet
  - Die Abbildung der demographischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“

Eigentümerbefragung

Vorgehen

- Versand der Bögen mit **Einladungsschreiben** erfolgt
- **Schriftliche Befragung** mit Befragungsbögen
  - Gebäude- und Grundstücksbogen (rot)
  - Haushalts- und Wohnungsbogen (blau)
  - Betriebsbogen (gelb)
- **Kleingruppengespräche** zu den Fragebögen am 23.7. um 18 Uhr und am 24.7. um 19 Uhr im Sitzungsraum Rathaus

Eigentümerbefragung - Gebäude- und Grundstücksbogen

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes

Flurstücknummer (wenn bekannt)

Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragen von Zahlen aus.
Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

1. Wer ist Eigentümer des Grundstücks?

☐ Privatperson/-en, Erbengemeinschaft
☐ Juristische Person

2. Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- bzw. Geschäftshaus)?

☐ ca. Baujahr (falls nicht bekannt, bitte schätzen)
☐ Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme

3. Wie wird das Gebäude genutzt?

☐ Wohngebäude
☐ Wohn- und Geschäftsgebäude
☐ Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude
☐ Betriebs-/ Geschäftsgebäude
☐ nur Nebengebäude (Scheune, Garage)
☐ Sonstiges bspw. unbebaut

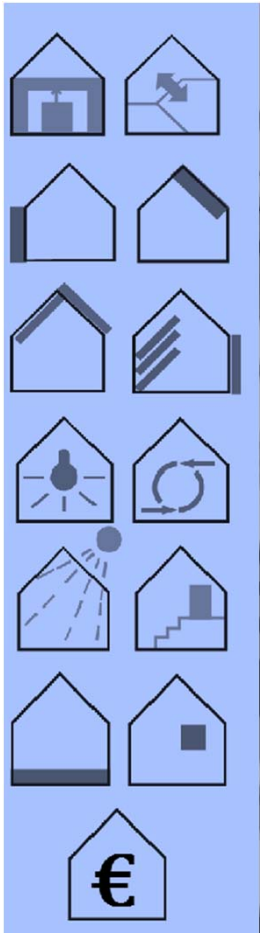
4. Wie wird das Erdgeschoss des Gebäudes genutzt?
(Mehrfachantworten sind möglich)

☐ Wohnnutzung
☐ Gewerbliche Nutzung
☐ Nebennutzung (z.B. Garage, Abstellraum)

Phase 3: Sanierungsdurchführung „Ortsmitte“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie?

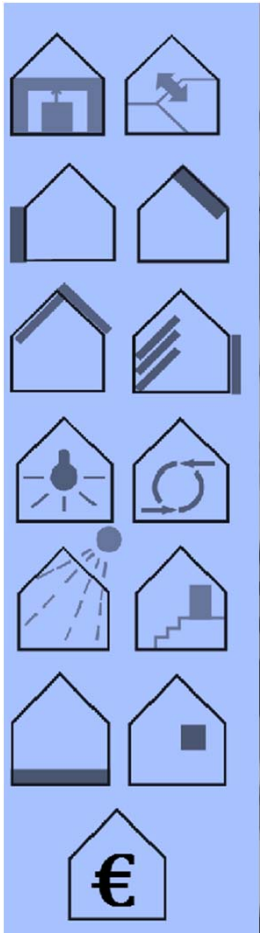
- **Voraussetzungen für eine Teilnahme von privaten Maßnahmen**
  - Das Gebäude liegt **im** förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet**
  - Die Maßnahme ist **vorab** mit der Gemeinde **abgestimmt** und **vereinbart**
  - Die **Zielsetzungen** der Sanierung werden **berücksichtigt**
  - Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
  - **Vor Beginn** der Maßnahmen ist eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen



Phase 3: Sanierungsdurchführung „Ortsmitte“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie?

- **Wo bestehen ggf. Fördermöglichkeiten für Maßnahmen an privaten Gebäuden?**
  - Modernisierung und Instandsetzung
    - Verbesserung der Haustechnik
    - Verbesserung der Wohnungen
    - Energetische Verbesserungen
    - Bautechnische Verbesserungen
  - Rückbau untergeordneter Gebäudeteile, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen.
  - In Ausnahmefällen Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden.

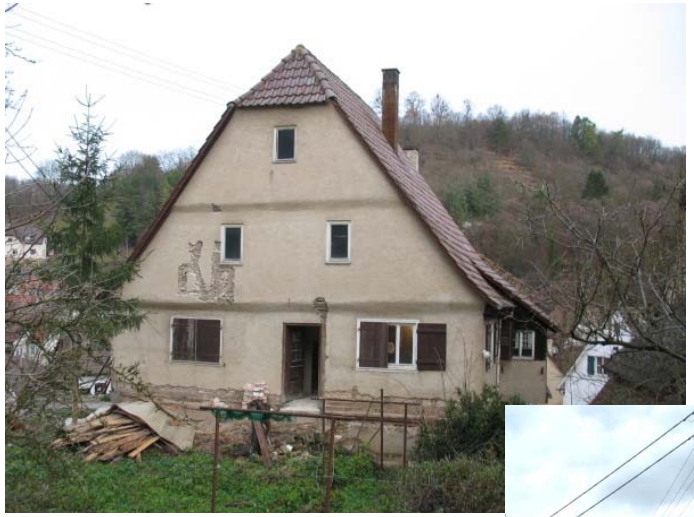


Phase 3: Sanierungsdurchführung „Ortsmitte“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie?

Phase 3: Sanierungsdurchführung „Ortsmitte“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie?



Phase 3: Sanierungsdurchführung „Ortsmitte“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie?

Phase 3: Sanierungsdurchführung „Ortsmitte“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie?

Phase 3: Sanierungsdurchführung „Ortsmitte“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie?

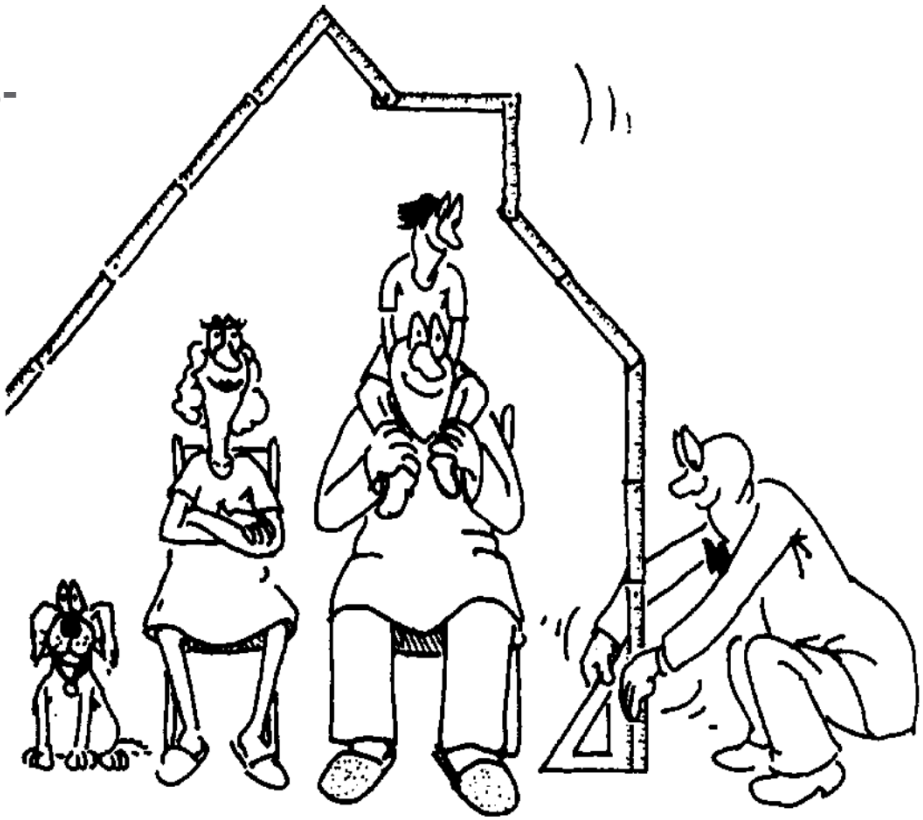
Phase 3: Sanierungsdurchführung „Ortsmitte“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie?

Wie geht es weiter?

- Ziel ist es, **gemeinsam** möglichst **maßgeschneiderte Lösungen** für die Erneuerung der im Sanierungsgebiet gelegenen Gebäude sowie sonstigen Strukturen zu **finden**!

- Die nächste Veranstaltung wird im **Dezember 2014 / Januar 2015** stattfinden.



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Geschäftsstelle Stuttgart
Olgastr. 54
70182 Stuttgart

Ihre Ansprechpartner:

Dr. Frank Friesecke
Frank.Friesecke@steg.de
Tel. 0711 / 21068 – 118
Fax 0711 / 21068 – 112

Verena Kreuter
Verena.Kreuter@steg.de
Tel. 0711 / 21068 – 164
Fax 0711 / 21068 – 112

www.steg.de **www.neuhausen-enzkreis.de**