Gemeinde
Neuhausen

Gemeinde Neuhausen im Enzkreis

Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen | Integriertes Entwicklungskonzept

Für den Bereich

„Ortsmitte Neuhausen“

die STEG

GEMEINDE
NEUHAUSEN

BERICHT ÜBER DIE VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN NACH DEM BESONDEREN STÄDTEBAURECHT DES BAUGESETZBUCHS

FÜR DEN BEREICH

„ORTSMITTE NEUHAUSEN“

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Neuhausen

AUFTRAGNEHMER:

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

BEARBEITUNG:

Dr. Frank Friesecke
Verena Kreuter
Martina Hipp
Franziska Mayer

VERÖFFENTLICHUNG: Januar 2015

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 VORBEMERKUNGEN 4

1.1 Auftrag und Problemstellung 5

1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen 5

1.3 Das Untersuchungsgebiet 6

1.4 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches 7

1.4.1 Ziele und Aufgaben 7

1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch 11

1.4.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen 12

1.5 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen 14

2 GEMEINDEENTWICKLUNG 15

2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 15

2.1.1 Lage im Raum 15

2.1.2 Verkehrsanbindung 16

2.1.3 Landes- und Regionalplanung 16

2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanungen 18

2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung 18

2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung 19

2.2.3 Flächennutzungsplan 23

2.2.4 Bauleitplanung 24

3 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE 25

3.1 Ortsbild 26

3.2 Denkmalschutz 30

3.3 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnungsqualität 37

3.3.1 Gebäudestruktur 41

3.3.2 Gebäudezustand 44

3.3.3 Wohnqualität ... 45
3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds ... 47
3.4 Regenerative Energieträger ... 48
3.5 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten ... 50
3.6 Nutzungsstruktur ... 52
3.7 Erschließung ... 52
3.8 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände ... 53

4 DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET ... 56
4.1 Vorbemerkungen ... 56
4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur ... 57
4.3 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten ... 62
4.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger ... 66
4.5 Beteiligung der Katholischen Kirchengemeinde ... 72
4.6 Beteiligung der Bürger und Eigentümer ... 73

5 SOZIALPLAN ... 75
5.1 Die Sanierungsbetroffenen ... 76
5.2 Grundsätze für den Sozialplan ... 78

6 SANIERUNGSKONZEPT / STÄDTEBAULICHE ZIELE ... 80
6.1 Maßnahmenplan ... 82
6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung ... 84

7 EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG ... 88
7.1 Vorbemerkung ... 88
7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens ... 88
7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften ... 88
7.2.2 Das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB ... 92
7.2.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB ... 95
7.2.4 Verfahrenswechsel ... 97
7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens ... 98

7.4 Festlegung der Gebietskulisse 100
7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 101
7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB) 101
7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB) 101
7.6 Befangenheitsfrage 103
7.7 Gestaltungsempfehlungen 103

8 PLANTEIL 105

9 ANHANG 106

1 VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Neuhausen hat im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum in den Jahren 2009/ 2010 bis 2013 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und damit bereits zur Stärkung der Gemeinde und zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beigetragen. Im Ortsteil Neuhausen wurden mit diesen finanziellen Mitteln der Umbau und die Umnutzung eines unter Denkmalschutz stehenden privaten Wohngebäudes gefördert.
Die Gemeinde arbeitet fortwährend an ihrer gesamtörtlichen Entwicklung. Angesichts der zunehmenden demographischen und strukturellen Veränderungen und aktuellen Herausforderungen schreibt Neuhausen daher das Konzept als ganzheitliches, integriertes Gemeindeentwicklungskonzept fort.
Aus dem laufenden Gemeindeentwicklungskonzept leitet sich das integrierte Entwicklungskonzept zur Sanierungsdurchführung ab. Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden dabei die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und der Sanierungsdurchführung. Erfreulicherweise wurde die Gemeinde im Frühjahr 2014 bereits im ersten Anlauf in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen (bewilligte Mittel vom Land Baden-Württemberg: 800.000 Euro).

Die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen durch ihre vertiefenden Erhebungen und Analysen, dass im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ umfassende Erneuerungs- und Entwicklungsaufgaben anstehen.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei der Gemeinde Neuhausen, dem Gemeinderat, der Verwaltung, den beteiligten Bürgern sowie bei den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen. Das große Engagement der Sanierungsbeteiligten, die zustimmenden Stellungnahmen der beteiligten öffentlichen Aufgabenträger wie auch die positive Resonanz, welche in der Bürgerschaft zu verzeichnen war, lassen auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahmen „Ortsmitte Neuhausen“ schließen.

Neuhausen / Stuttgart im Januar 2015
Die Bearbeiter

1.1 Auftrag und Problemstellung

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Ortsmitte Neuhausen" am 24.06.2014 beschlossen und am 03.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde im Juni 2014 beauftragt, die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen geschaffen werden.

Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Gemeinde Neuhausen im Bereich „Ortsmitte Neuhausen“ getroffen werden können. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden mit dem Vortrag im Gemeinderat und der sich anschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss am 27.01.2015 abgeschlossen.

1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,

- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wurden im Rahmen einer Auftaktveranstaltung („Bürgerdialog“) am 15. Juli 2014 über das geplante Sanierungsgebiet und die dazugehörigen Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Im Anschluss daran fanden dann am 23. und 24. Juli 2014 jeweils Kleingruppengespräche statt, in denen interessierte Beteiligte aus dem Untersuchungsgebiet ihre Fragen und Anregungen hinsichtlich der Vorbereitenden Untersuchungen und des Sanierungsprogramms allgemein erläutern konnten.

Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange auf postalischem Weg gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

1.3 Das Untersuchungsgebiet

Die Gemeinde Neuhausen setzt sich aus den Ortsteilen Neuhausen, Hamberg, Schellbronn und Steinegg zusammen. Der Untersuchungsbereich für die Vorbereitenden Untersuchungen bezieht sich auf den Ortsteil Neuhausen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die historische Ortsmitte sowie einen Teil des bebauten Bereichs entlang der Hinteren Dorfstraße, der Pforzheimer Straße (L 574) und der Lehninger Straße (K 4577). Die Gebäude orientieren sich zum Großteil zu den Straßen hin, die rückwärtigen, teils großen Grundstücksteile sind als Gärten genutzt. Im Bereich des historischen Ortskerns und im Bereich der Alten Schule befinden sich größere private Grünflächen, die ebenfalls als Gartenland genutzt werden.

Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“
Quelle: eigene Darstellung

Die Größe des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen beträgt ca. 9,47 ha. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets kann den Plänen im Anschluss an den Textteil entnommen werden.

1.4 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches

1.4.1 Ziele und Aufgaben

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde. Die Gemeinde Neuhausen schloss im Dezember 2014 mit der Vorlage dieses Berichts die vorbereitende Phase ab.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden auch Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Förmlich festgelegt werden kann ein Gebiet, in dem "städtebauliche Missstände" festzustellen sind.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen." (BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf

    a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
    b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
    c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
    d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
    e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
    f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
    g) die vorhandene Erschließung,
    h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

    a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
    b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
    c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich." (BauGB)

"Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." (BauGB)
Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen.

1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Phase 1

Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm

- Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune
- Gestaltungskonzept
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antragstellung in ein Förderprogramm

Phase 2

Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und –fähigkeit
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliche Neuordnungskonzepte
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat

Gemeinderatsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Phase 3

Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der Kommune und der beteiligten Bürger
- Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerbe, Bebauungsplan)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)
- Ordnungsmaßnahmen: Grundwerb, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem und kommunalem Eigentum, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- Bauliche Realisierung

Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

1.4.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Falle einer Programmaufnahme bilden:

1. das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,
2. die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 23.09.2013,
3. die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
4. die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2014.

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch.

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel zusammen mit ihrem Eigenanteil für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig bzw. förderfähig sind:

- Vorbereitende Untersuchungen,
  wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.

- unrentierlicher Grunderwerb
  Diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.

- rentierlicher Grunderwerb
  Er dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.

- Ordnungsmaßnahmen
  Unter dieser Rubrik werden zum einen private Sanierungsaufgaben (Abbruch von Gebäuden) und öffentliche Erschließungsmaßnahmen aufgeführt. Neubauten werden aus der Sanierung nicht bezuschusst. Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen als auch Anlagen des ruhenden Verkehrs können durch Sanierungsmittel finanziert werden.
  Voraussetzung dazu ist ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit oder eine öffentliche Nutzung.

- Instandsetzung und Modernisierung
  Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind im Einzelfall bis zu 35 % förderfähig. In besonderen Ausnahmefällen ist eine höhere Bezuschussung möglich.

Die Gemeinde kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers bzw. Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

1.5 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen

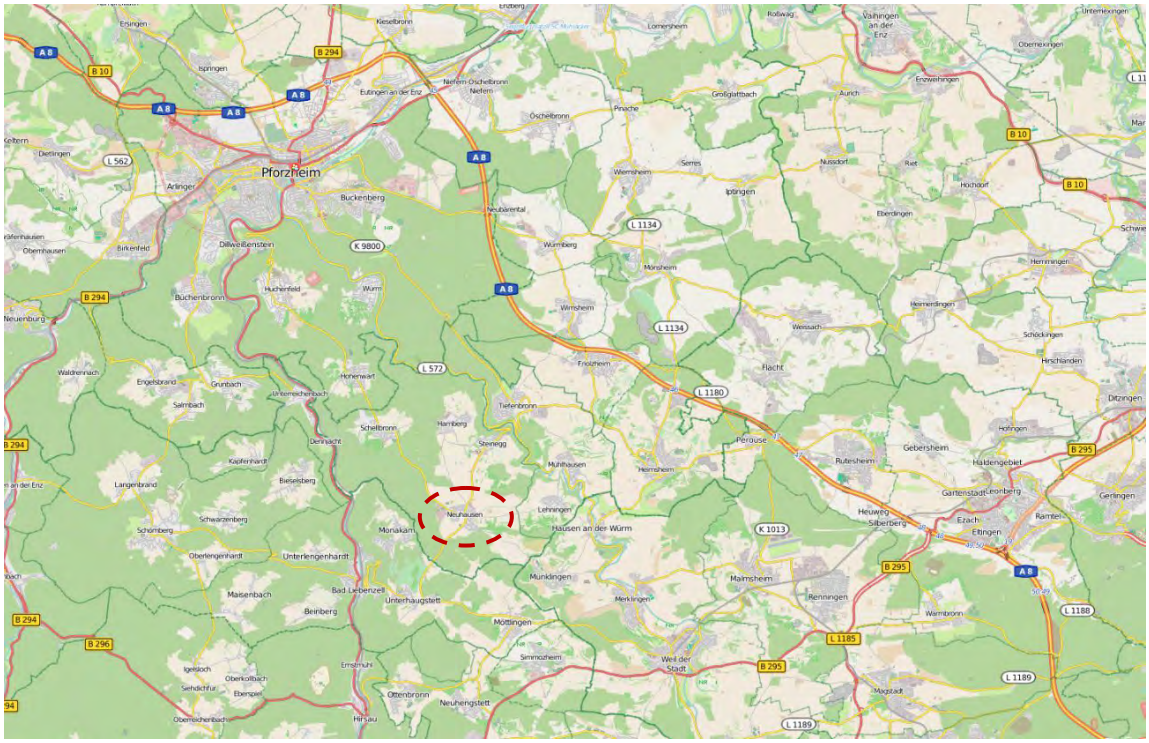
Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm	24.10.2013
Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart)	07.04.2014
Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses	24.06.2014 03.07.2014
Beteiligtenversammlung	15.07.2014
Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung Gespräche mit den Beteiligten / Befragung	Juni – November 2014
Sanierungs- und Entwicklungskonzept Maßnahmen- und Sozialplan	September – November 2014
Bericht über Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat	19.11.2014 27.01.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)	noch offen

2 GEMEINDEENTWICKLUNG

2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Neuhausen liegt im Enzkreis, etwa 12 km entfernt von der Kreisstadt Pforzheim, auf der Hochfläche zwischen Nagold und Würm, dem sogenannten „Biet“. Von der Landeshauptstadt Stuttgart liegt die Gemeinde ca. 40 km entfernt. Die Metropolregion Stuttgart zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Das Gemarkungsgebiet umfasst eine Fläche von 29,76 km^2 und liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 482 Metern. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Enzkreis.



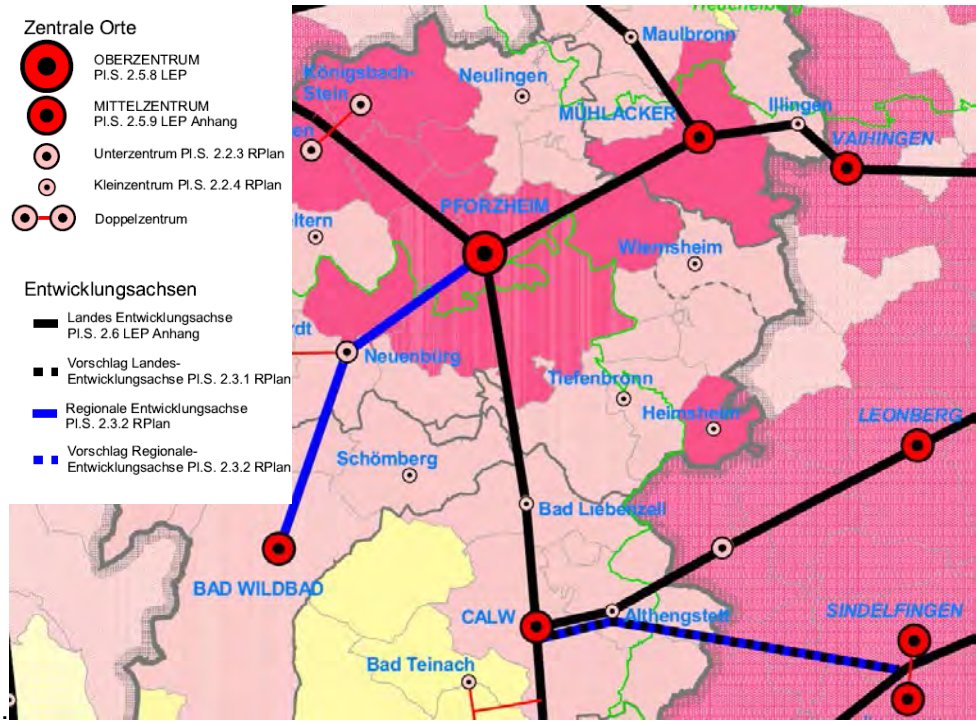
Lage im Raum
Quelle: openstreetmap.org

2.1.2 Verkehrsanbindung

An das überregionale Straßenverkehrsnetz ist die Gemeinde Neuhausen durch die Bundesstraßen B 463 (Pforzheim – Sigmaringen) sowie die B 295 (Stuttgart – Calw) angebunden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (A8) befindet sich in Rutesheim/Weissach, etwa 12 Kilometer entfernt. Im Rahmen des Tarifverbundes VPE (Verkehrsverbund Pforzheim-Enzkreis) ist die Gemeinde Neuhausen durch eine in halbstündlichem Takt verkehrende Buslinie an die Ortsteile Hamberg, Steinegg und Schellbronn sowie das Oberzentrum Pforzheim angebunden.

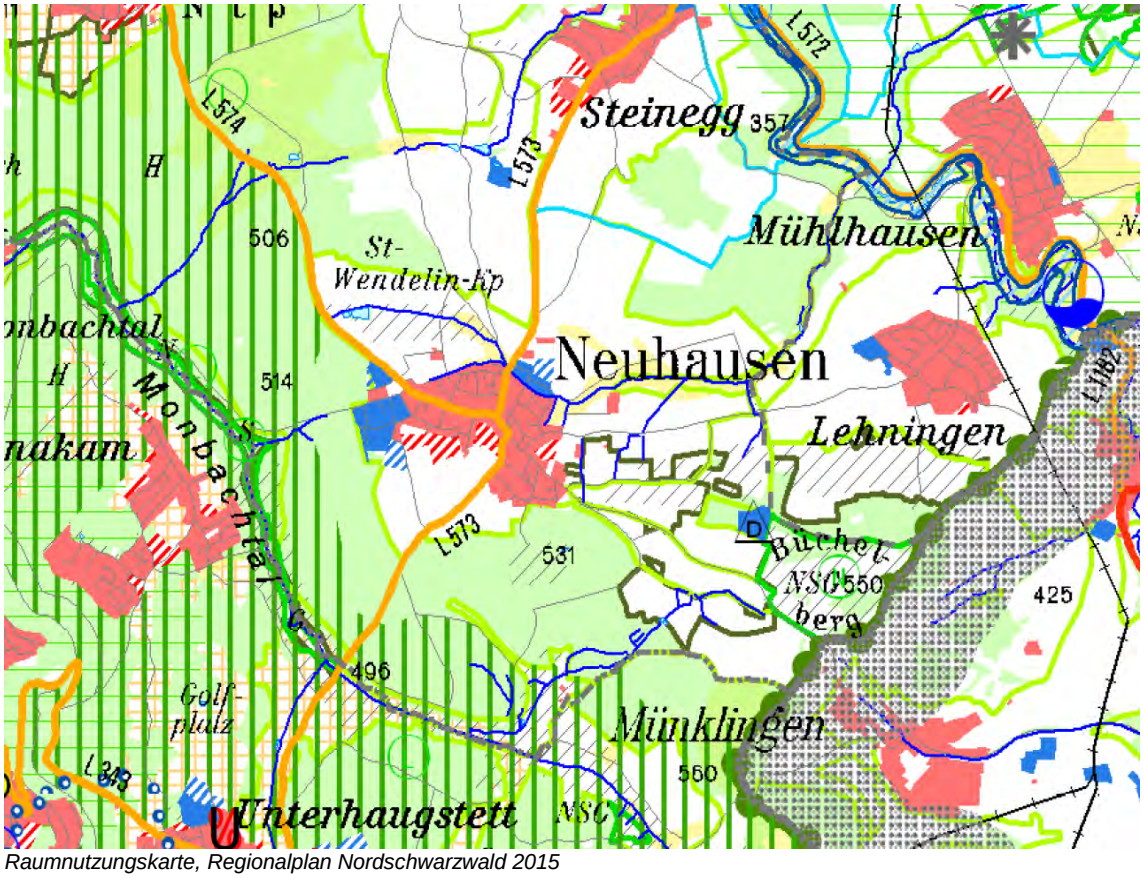
2.1.3 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan der Verwaltungsgemeinschaft Nordschwarzwald übernimmt die Gemeinde Neuhausen keine zentralörtliche Funktion und liegt abseits der Entwicklungsachsen. Sie ist dem 12 Kilometer entfernten Oberzentrum Pforzheim zugeordnet und liegt im direkten Nahbereich des Kleinzentrums Tiefenbronn.



Strukturkarte, Regionalplan Nordschwarzwald 2015
Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald

Ferner ist der Ortsteil Neuhausen als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Als Gemeinde mit Eigenentwicklung ist ihre Aufgabe die gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen ist an dem örtlichen Bedarf auszurichten. Zahlenmäßige Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bestehen dazu nicht.



Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordschwarzwald 2015
Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald

Im Regionalplan sind folgende Nutzungsbereiche im Ortsteil Neuhausen ausgewiesen:

<u>Geplante Neubaugebiete</u>

Geplant sind Neubaugebiete im Süden und Osten von Neuhausen. Im Süden sind Gebiete "Baschäcker" (Mischgebiet und Wohngebiet), "Falter" (Wohngebiet), "Waldäcker" (Gewerbegebiet) aufgeführt. Östlich sind ein Wohngebiet "Unterhalb der Ziegelhütte" und das Gewerbegebiet "Zeil" angedacht. Für das im Süden ausgewiesene Gebiet "Birkenäcker/Baschäcker" existiert bereits seit 2001 ein rechtskräftiger Bebauungsplan und es ist bereits in Teilen bebaut.

Regionale Freiraumstruktur

Die Gemeinde Neuhausen ist größtenteils von Flur umgeben. An die Ortsrandlage im Norden und Osten grenzt ein Bodenschutzgebiet und im Südosten das Waldgebiet des Galgenberges an. Mit besonderem Schutz versehen ist das östlich anschließende Fauna-Flora-Habitat-Gebiet.

Regional bedeutsamer Verkehr

Als regional bedeutsame Straßen sind die L 574 und L 573 gekennzeichnet, die durch die Ortsteilmitte führen und Neuhausen über Schellbronn mit der Stadt Pforzheim und über Steinegg mit Tiefenbronn verbinden.

2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanungen

2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

Das Gemeindegebiet von Neuhausen dehnt sich im Wesentlichen auf der Hochfläche im Oberen Buntsandstein zwischen dem Nagold- und Würmtal aus. Der Ortsteil Neuhausen entwickelte sich als langgezogenes Dorf auf dieser Hochfläche mit Erweiterungen an Längs- und Querstraßen. Neubauerschließungen fanden vor allem im Süden und Norden des Ortskerns statt. Im Nordwesten befindet sich ein größeres Gewerbegebiet.

Der Ort wuchs insbesondere von Beginn der Siebziger- bis zu Beginn der Neunziger Jahre, insbesondere in Richtung Norden (Bebauungspläne „Rietwiesen“ 1970, „Furtstraße/Aschengasse“ 1983 und „Großer Bühl“ 1990) und Südosten (Bebauungspläne „Blumen-/Gartenstraße“ 1979 und „Ob der Ziegelhütte“ 1979).

In den vergangenen Jahren erfolgte die Ausweisung von Baugebieten eher zurückhaltend. Die letzte Wohngebietsausweisung erfolgte im Jahr 2001 mit dem Bebauungsplan „Birkenäcker/Baschäcker“ im Süden des Ortskerns. Das Gebiet ist bis heute nicht vollständig aufgesiedelt. Größere Gewerbegebiete wurden insbesondere in den 1970er und 1980er Jahren im Westen und Norden des Ortsteils entwickelt. Mit dem Gewerbegebiet „West“ im Nordwesten erfolgte im Jahr 2007 die letzte Ausweisung.

Für weitere Wohnbebauung sind derzeit sechs bis sieben Hektar Bauland im Flächennutzungsplan vorgehalten. Die Gemeinde Neuhausen ist jedoch auf einen vorsichtigen Umgang mit den Wohnbauflächenpotentialen bedacht und strebt daher derzeit keine weitere Außenentwicklung an. Bereits in den vergangenen Jahren lag der Fokus auf der Innenentwicklung, die Siedlungsgrenze wurde nicht weiter ausgedehnt.

Wichtig für die Entwicklung des Ortsteils Neuhausen ist jedoch in besonderem Maße der historische Ortskern. Ziel ist es, die Ortsmitte für Bewohner attraktiv zu erhalten, um eine lebendige Mitte als Wohn- und Arbeitsort zu gewährleisten. Hier stellt sich die Problematik von Leerstand und fehlender privater Investitionsbereitschaft besonders offensichtlich dar. Dieser Abwärtstrend soll durch Anreize für Investitionen gestoppt werden.

2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Neuhausen arbeitet fortwährend an ihrer gesamtörtlichen Entwicklung. Mehrere umgesetzte Projekte belegen die aktive Tätigkeit. Grundlage der aktuellen Gemeindeentwicklung stellt eine einheitliche Entwicklungskonzeption aus dem Jahr 2009/2010 für alle Ortsteile dar, die im Rahmen der Antragstellung für das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum des Landes Baden-Württemberg erarbeitet wurde.

<u>Gesamtörtliches Entwicklungskonzept / Innenentwicklungskonzept</u>

Angesichts der zunehmenden demografischen und strukturellen Veränderungen und aktuellen Herausforderungen schreibt die Gemeinde Neuhausen derzeit ihr Konzept als ganzheitliches, integriertes Entwicklungskonzept fort. Vor allem die durch die Bürgerschaft hervorgebrachten Ideen sollen in den Planungsprozess von Beginn an eingebunden und Zwischenergebnisse regelmäßig rückgekoppelt werden. Ziel des Gemeindeentwicklungsprozesses ist es, die Gemeindeentwicklung an den sich verändernden Herausforderungen hinsichtlich ökonomischer, ökologischer, sozialer und demografischer Belange quantitativ und qualitativ strategisch auszurichten und die Gemeinde zu positionieren. Das Entwicklungskonzept als Ergebnis des Prozesses wird langfristige Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Gesamtgemeinde und ihre Ortsteile formulieren und koordinieren sowie konkrete, umsetzungsbezogene Maßnahmen und Projekte benennen.

Der Prozess startete Anfang des Jahres 2014 mit einer Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse. Anschließend wurde eine Haushaltsbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse im Juli 2014 im Rahmen einer Bürgerveranstaltung präsentiert und diskutiert wurden. Im Rahmen eines Ämtertages in der Verwaltung wurden darauf aufbauend Themenbereiche und Zielsetzungen gebündelt sowie Querschnittsthemen benannt. Diese wurden im September 2014 im Rahmen einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat und der Verwaltung rückgekoppelt, konkretisiert und priorisiert.

Fazit aus der Priorisierung der Themenbereiche:

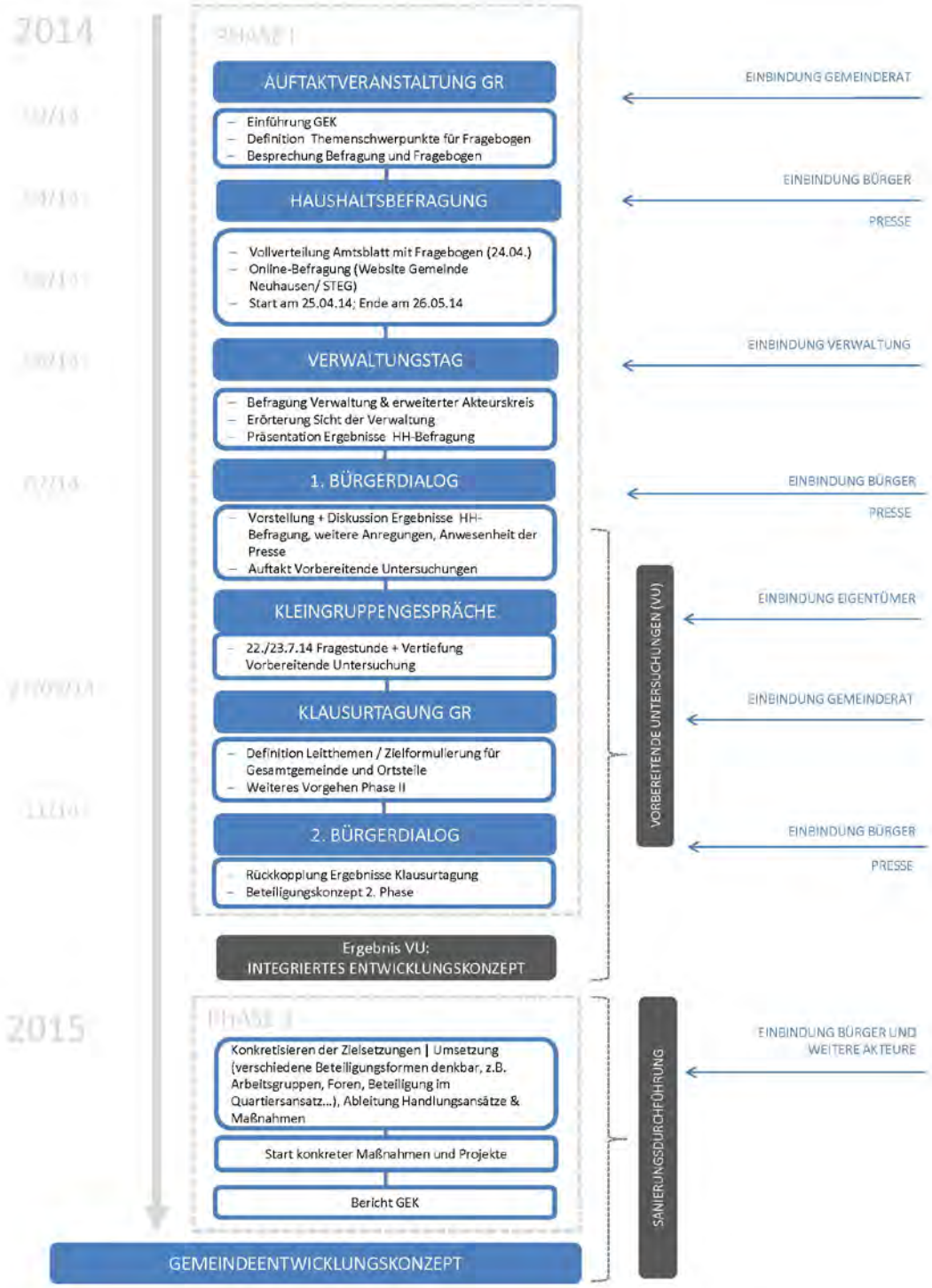
1. Arbeitsplatzangebot / Gewerbestruktur / Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote
2. Bildung (Kindergarten und Sicherung Schulstandort)

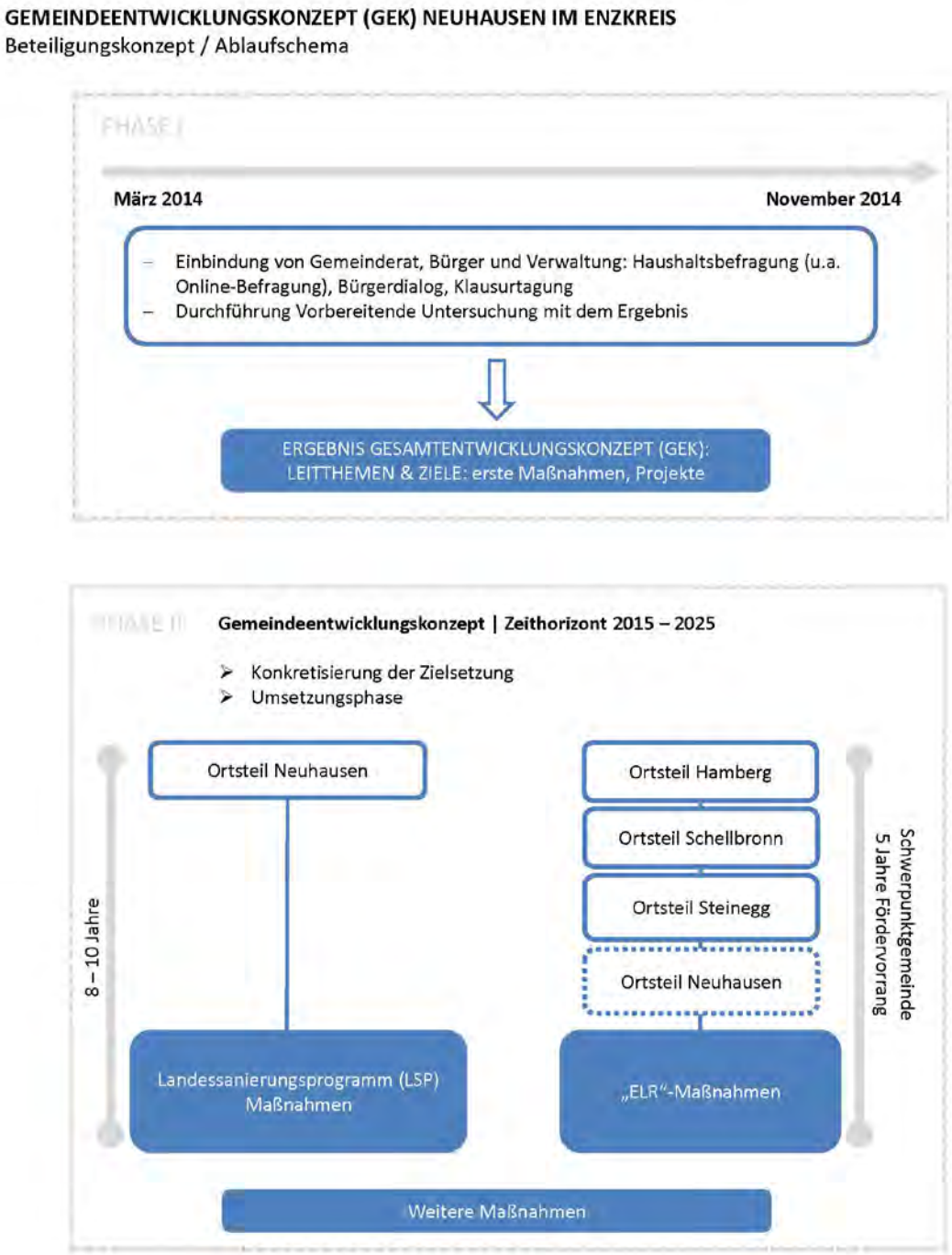
   Beteiligungsstruktur / Gemeinschaftsgefühl / Bürgerliches Engagement / Sicherung Vereinskultur / Sicherheit / Offene Jugendarbeit
3. Wohnen / Ortsmittenentwicklung / Innenentwicklung
4. Kommunale Infrastruktur (Gebäude, Straßen, Abwasser, Wasser)
5. Erhalt Natur und Landschaft / Regionaler Naherholungsraum
6. Versorgungsinfrastruktur / Mobilität / Anbindung
7. Generationenfreundlich / weiche Faktoren / Soft Skills („Familienfreundliche Gemeinde“ im weiteren Sinne)

Die konkrete Umsetzungsphase wird im Jahr 2015 starten. Die zeitliche Einordnung der einzelnen Schritte, das Vorgehen zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes sowie die geplanten Schritte zur Einbindung der Bürgerschaft kann dem nachfolgenden Schaubild entnommen werden.

Ein erster Bericht zur Gesamtentwicklungskonzeption ist im ersten Halbjahr des Jahres 2015 geplant.

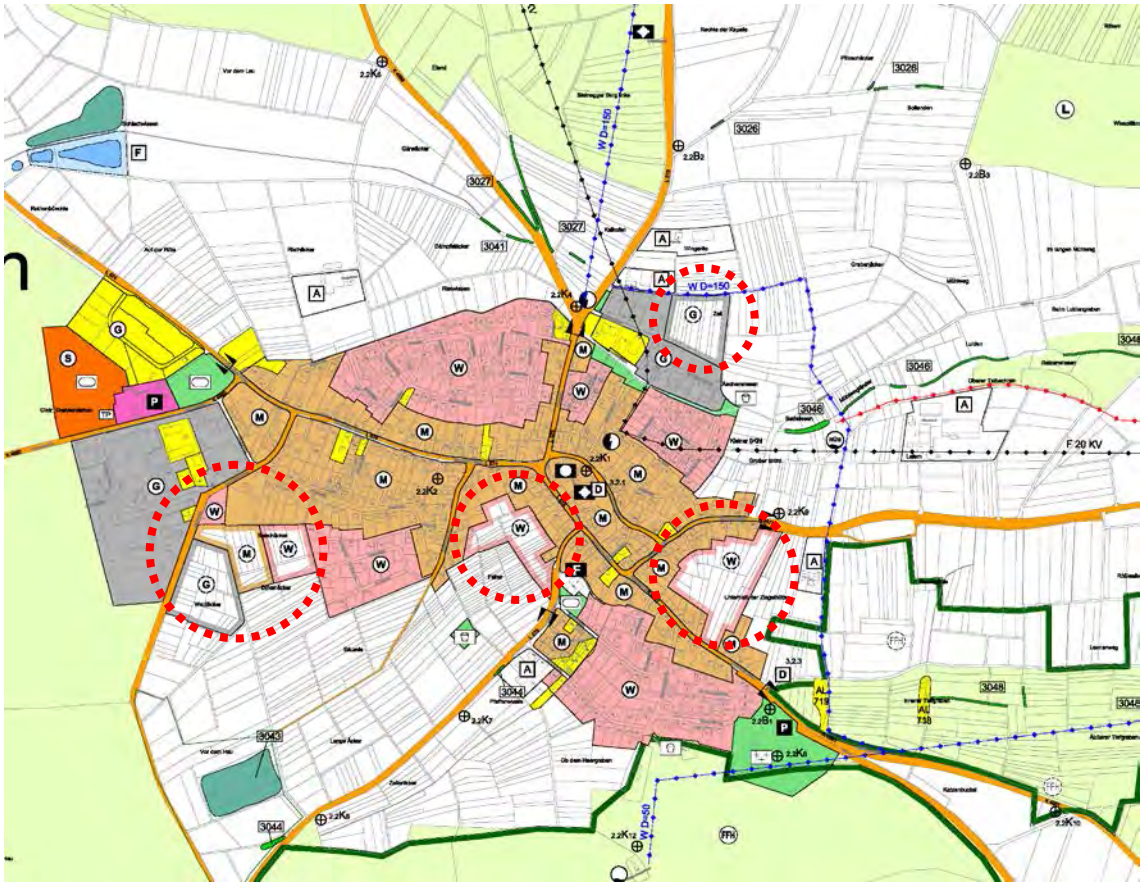
GESAMTENTWICKLUNGSKONZEPT (GEK) NEUHAUSEN IM ENZKREIS
Beteiligungskonzept / Ablaufschema





Beteiligungskonzept und Ablaufschema
Quelle: eigene Darstellung

2.2.3 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Tiefenbronn, Fortschreibung III
Quelle: Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn

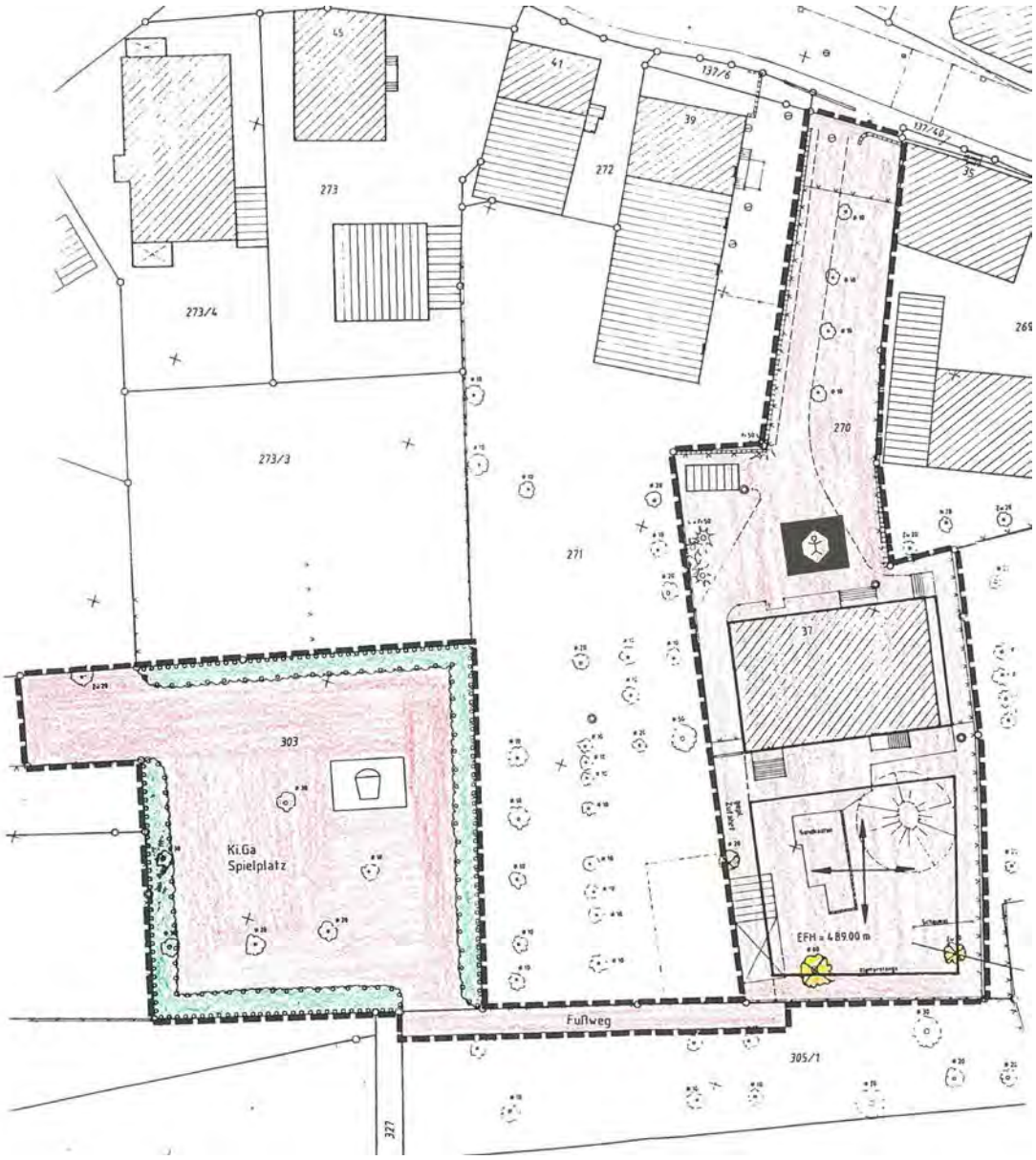
Das Untersuchungsgebiet ist fast ausschließlich als Mischgebiet dargestellt (M), daran schließt sich eine allgemeine Wohnnutzung (W) an. Zudem sind mehrere Flächen für den Gemeinbedarf im Gebiet vorzufinden (Rathaus, Kirche, Feuerwehr).

Für die weitere Siedlungsentwicklung hält der Bebauungsplan folgende Flächen vor, deren Inanspruchnahme jedoch derzeit nicht geplant ist.

1. Wohngebiet "Baschäcker" mit ca. 1,0 ha
2. Wohngebiet "Falter" mit ca. 2,4 ha
3. Wohngebiet "Unter der Ziegelhütte" mit 2,6 ha
4. Mischgebiet "Baschäcker" mit ca. 1,0 ha
5. Gewerbegebiet "Zeil" mit ca. 1,4 ha
6. Gewerbegebiet "Waldäcker" mit ca. 2,0 ha

2.2.4 Bauleitplanung

Im Ortsteil Neuhausen existieren diverse Bebauungspläne, von denen jedoch nur der Bebauungsplan „Oberdorf“ aus dem Jahr 1994, der den Bebauungsbereich Kindergarten abdeckt, das Untersuchungsgebiet geringfügig überlagert. Die übrigen Bebauungspläne reichen in Teilen bis an das Untersuchungsgebiet heran. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben überwiegend nach § 34 BauGB.



Bebauungsplan Oberdorf, 1994
Quelle: Gemeinde Neuhausen

3 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Informationen der Gemeinde Neuhausen sowie den Ergebnissen der Befragung der Beteiligten wurde im Hinblick auf die geplante Sanierungsmaßnahme zunächst eine Grobanalyse für das Untersuchungsgebiet erstellt, die mit der vorliegenden Untersuchung weiter präzisiert wird.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach seiner vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie nach der Erfüllung der Aufgaben, die diesem nach seiner Lage und Funktion obliegen, untersucht. Die städtebaulichen Mängel wurden parallel dazu im Rahmen einer Fragebogenaktion mit den Beteiligten erörtert, so dass sich sowohl fachlich objektivierbare Aussagen über Bausubstanz und Funktion des Gebietes wie auch Vorstellungen der Bürger über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lassen.

Mit dem Kapitel „Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse" in Verbindung mit dem Kapitel „Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet", werden die Grundlage für das fortentwickelte Sanierungskonzept (Sanierungsziele) und die zweckmäßige Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes geschaffen.

Die für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes festzustellenden städtebaulichen Missstände wurden nach den Kriterien des § 136 BauGB untersucht, wonach städtebauliche Missstände vorliegen, wenn „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen".

Nach einer Charakterisierung des Untersuchungsgebiets werden im Folgenden die städtebaulichen Missstände aufgeführt, die die Funktionsbereiche des Untersuchungsgebietes wesentlich beeinträchtigen.

3.1 Ortsbild

Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ umfasst insbesondere die historische Ortsmitte, die sich rund um die katholische Pfarrkirche und ehemalige Wehrkirche St. Urban und Vitus aus dem 16. Jahrhundert befindet und mehrere historische, sehenswerte Gebäude, wie beispielsweise das zugehörige Pfarrgehöft, umfasst. Ebenso gehören die Gebäude entlang der Ortsdurchfahrt (Pforzheimer Straße) sowie entlang der Hinteren Dorfstraße und der Lehninger Straße zum Untersuchungsbereich. Geprägt wird das Gebiet außerdem durch die stark befahrene L 574.

Im Zentrum von Neuhausen befinden sich die Gemeinbedarfseinrichtungen Kirche, Pfarrzentrum, Rathaus, Kindergarten, Feuerwehr sowie die Alte Schule, die derzeit als Notunterkunft genutzt wird. Einrichtungen der Grundversorgung in der Ortsmitte sind ein Bäcker, zwei Metzger sowie eine Apotheke.

Die Baukörper im Untersuchungsgebiet sind zum Teil als Fachwerkbauten ausgebildet, einige sind als ortsbildprägend einzustufen. Insbesondere die Gebäude im Bereich der historischen Ortsmitte zwischen Hinterer Dorfstraße, Furtstraße, Lehninger Straße und Pforzheimer Straße bilden ein nahezu einzigartiges, ortsbildprägendes Ensemble.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen überwiegend an der Ortsdurchfahrt, die tiefen Parzellen sind in Teilen mit Gebäuden in zweiter Reihe, oft Neben- und Wirtschaftsgebäude, besetzt. Das Ortsbild ist deutlich von den noch vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden und Strukturen geprägt. An vereinzelten Stellen sind noch landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb zu finden, jedoch stehen viele der ehemaligen Nutzgebäude leer oder sind untergenutzt.

Prägend, besonders für den Bereich um die katholische Pfarrkirche, sind die zahlreichen Sandsteinmauern und die Verwendung von rotem Sandstein als gestaltendes Element an Gebäuden und im öffentlichen Raum. Dieser Bereich wird zudem vor allem durch die vorhandenen Bau- und Kulturdenkmale geprägt.

Auffällig ist im gesamten Untersuchungsgebiet ein hoher Versiegelungsgrad im Bereich der privaten Grundstücks- und Hofeinfahrten, der sich negativ auf das Ortsbild auswirkt.

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch folgende signifikante Straßen- und Platzräume:

Die **Pforzheimer Straße** stellt einen Teil der Ortsdurchfahrt Neuhausens und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz dar. Der Kreuzungsbereich der Pforzheimer Straße und der Furtstraße stellt eine Auftaktsituation für den Ort dar.

Die Pforzheimer Straße dient vorwiegend als Erschließungsstraße. In diesem Bereich befinden sich öffentliche Einrichtungen wie beispielsweise das Rathaus sowie vereinzelte Ladenlokale.

Ein Problem stellt die Nutzung der Hauptstraße als Durchfahrtsstraße dar, was eine hohe Verkehrs-, Lärm- und Emissionsbelastung zur Folge hat.

Die **Hintere Dorfstraße** umfasst zusammen mit der Pforzheimer Straße den historischen Ortskern um die katholische Pfarrkirche.

Die Hintere Dorfstraße dient ebenfalls vorwiegend als Erschließungsstraße. Durch die charakteristischen Sandsteinmauern im Bereich des historischen Ortskerns erhält sie insbesondere im östlichen Abschnitt eine einzigartige Prägung.

Die **Kirchgasse** ist Teil der Erschließungsstraße des historischen Ortskerns.

Entsprechend der historischen Struktur ist die Kirchgasse eher schmal. Teilweise ist sie aufgepflastert oder mit wassergebundenem Belag gestaltet wodurch sie mehr Aufenthaltscharakter als Erschließungsfunktion hat.

3.2 Denkmalschutz

Der von Merklingen her angelegte Ausbauort aus fränkischer Zeit ist in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts als „Nuhusen“ schriftlich erstmals erwähnt. Im selben Jahrhundert ist örtlicher Adel nachgewiesen. Im 15. Jahrhundert kam Neuhausen an die reichsritterschaftliche Familie von Gemmingen, die sich im Laufe der Jahrhunderte in verschiedene Linien aufspaltete und wieder vereinigte. Neuhausen gehörte mit sieben weiteren Dörfern, darunter die Ortsteile Hamberg, Schellbronn und Steinegg, zum sogenannten Gemmingischen Gebiet (kurz „Biet“), über das der Ritterkanton Neckar und Schwarzwald die Steuer- und Militärhoheit ausübte.

Im Untersuchungsgebiet liegen folgende Bau- und Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetztes:

Hintere Dorfstr. 12

Scheune in städtebaulich markanter Lage (§ 2 DSchG)

Kirchgasse 1

Kath. Pfarrkirche und ehem. Wehrkirche St. Urban und Vitus mit ehem. Friedhof, Wehrturm und Kerkerkapelle (§ 28 DSchG)

Kirchgasse 2

Pfarrgehöft mit Scheune und ehem. Remisengebäude (§ 28 DSchG)

Münklinger Str. 2 (Prüffall)

Hofanlage aus dem 19. Jahrhundert

Münklinger Str. 4 (Prüffall)

Quereinhaus aus dem 18. Jahrhundert

Pforzheimer Str. 3

Vorderhaus eines Doppelhauses aus dem 17. Jahrhundert (§ 2 DSchG)

Pforzheimer Str. 8

Giebelständiges Fachwerkhaus, Mitte 19. Jahrhundert (§ 2 DSchG)

Pforzheimer Str. 10

Gehöft, um 1750 (§ 2 DSchG)

Pforzheimer Str. 21

Giebelständiger verputzter Fachwerkbau, bezeichnet 1776 (§ 28 DSchG)

Pforzheimer Str. 26

Verputzter Fachwerkbau, 18. Jahrhundert (§ 2 DSchG)

Pforzheimer Str. 35

Traufständiges Wohnhaus, Fachwerk, bezeichnet 1803 (§ 2 DSchG)

Pforzheimer Str. 44

Eingeschossiger Fachwerkbau, 18. Jahrhundert (§ 2 DSchG)

Pforzheimer Str. 45

Ehemaliges Amtshaus von Gemmingen, um 1800 (§ 2 DSchG)

Schulstr. 2

Schule mit zugehöriger Baumallee aus Linden und Wegeführung, bezeichnet 1936 (§ 2 DSchG)

Sebastianstr. 2

Sebastiankapelle mit ummauertem Friedhof und korinthischem Sandsteinkapitell, erbaut 1475 (§ 28 DSchG)

Wingertgasse 4

Verputztes Fachwerkhaus, Stallscheune, 18. Jahrhundert (§ 2 DSchG)

Wingertgasse 1

Gehöft, wiederaufgebaut in alter Bautradition, Scheune 19. Jahrhundert (§ 28 DSchG)

Folgenden Gebäuden kommt keine Kulturdenkmaleigenschaft zu, sie sind jedoch interessante Beispiele der Bau- und Dorfbaugeschichte, prägend für das Straßen- und Ortsbild und daher als erhaltenswert einzustufen:

Hintere Dorfstr. 23
Hofanlage, Fachwerkbau,
19. Jahrhundert

Pforzheimer Str. 4
Hofanlage, verputzter Fachwerkbau mit Halbwalmdach, 18. Jahrhundert

Pforzheimer Str. 19
Hofanlage, verputzter Fachwerkbau, 18. Jahrhundert

Pforzheimer Str. 39

Wohnhaus einer Hofanlage, Fachwerkbau, 18. Jahrhundert

Pforzheimer Str. 50

Hofanlage, Putzbau mit Schopfwalmdach, 19. Jahrhundert

Wingertgasse 5

Hofanlage, Fachwerkbau auf massivem Sockel, Zwerchhaus nach Osten, 19. Jahrhundert

3.3 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnungsqualität

Die bauliche Qualität wurde nach ihrem äußeren Zustand (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.) beurteilt. Die planerische Beurteilung wurde mit der subjektiven Einschätzung der Eigentümer anhand der Ergebnisse der Fragebogenauswertung abgeglichen. Bei der Bewertung der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet wurden folgende Kriterien angewandt.

Kriterien für die Bewertung der Bausubstanz

Stufe 1: neu bzw. neuwertig

Hierbei handelt es sich meist um Neubauten oder vollständig renovierte Altbauten, zum Teil mit nur geringfügigen Mängeln. Eine Erneuerung der Gebäude in dieser Kategorie ist nicht erforderlich.

Mindestens die folgenden Kriterien sollten bei der Einstufung eines Gebäudes in die Stufe 1 ganz oder teilweise erfüllt sein:

- Dach und Dachstuhl:
  - optische Unversehrtheit
  - Dacheindeckung weist keine Schäden oder Mängel auf
  - Dach ist dicht

- Fassade und Mauerwerk:
  - optische Unversehrtheit
  - ansprechende Gestaltung

- Zugangs- und Außenbereich:
  - optische Unversehrtheit
  - gestaltete Flächen

- Wärmedämmung:
  - ausreichende Wärmedämmung
  - umfassend ausgeführt ohne sichtbare Wärmebrücken
  - heutiger Standard (EnEV, etc.)

Stufe 2: geringe Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist nur in einem geringen Umfang mit geringer Intensität erforderlich.

Mindestens die folgenden Kriterien sollten bei der Einstufung eines Gebäudes in die Stufe 2 ganz oder teilweise erfüllt sein:

- Dach und Dachstuhl:
  - Dach ist dicht
  - farbliche Veränderungen der Dacheindeckung
  - ungleiches Verlegemuster (verschiedene Ziegel, Materialien)

- Fassade und Mauerwerk:
  - Farbveränderungen (beispielsweise durch Witterungseinflüsse)
  - mangelhafter Anstrich
  - gestalterische Mängel

- Zugangs- und Außenbereich:
  - geringe optische Mängel
  - kleinere Ausbesserungen notwendig
  - Zugänglichkeit des Gebäudes erschwert (beispielsweise steile Treppen)

- Wärmedämmung:
  - vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken
  - Innendämmung
  - geringer Anteil von Wärmebrücken

Stufe 3: erhebliche Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in umfangreichem und durchgreifendem Maße zwingend erforderlich.

Mindestens die folgenden Kriterien sollten bei der Einstufung eines Gebäudes in die Stufe 3 ganz oder teilweise erfüllt sein:

- Dach und Dachstuhl:
  - Dachdichtigkeit ist gefährdet
  - verschobene Dachziegel
  - Rostbefall der Dach- und Regenrinnen
  - durchhängende Balken

- Fassade und Mauerwerk:
  - Farbveränderungen (beispielsweise durch Witterungseinflüsse)
  - feuchte Stellen
  - Rissbildungen (beispielsweise im Putz)
  - ortsuntypische Verkleidungen

- Zugangs- und Außenbereich:
  - Beläge beschädigt oder ungleich
  - Geländer fehlend oder beschädigt
  - Unebenheiten
  - Pfützenbildung

- Wärmedämmung:
  - Wärmedämmung mit sehr geringen Stärken
  - lückenhafte Ausführung
  - wesentliche Teile sind ungedämmt
  - hoher Anteil von Wärmebrücken

Stufe 4: substanzielle Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in einem erheblichen Umfang notwendig und befindet sich häufig an der Grenze der Wirtschaftlichkeit.
In diesen Fällen sind eine Neuordnung oder der Erhalt gegeneinander abzuwägen.

Mindestens die folgenden Kriterien sollten bei der Einstufung eines Gebäudes in die Stufe 4 ganz oder teilweise erfüllt sein:

- Dach und Dachstuhl:
  - Dach ist undicht
  - Dachziegel sind beschädigt
  - Balken sind gebrochen
  - Dach- bzw. Regenrinnen lecken

- Fassade und Mauerwerk:
  - Putz ist großflächig abgeplatzt
  - Feuchtigkeitsschäden
  - Rissbildungen (beispielsweise im Mauerwerk)
  - gefährdete Standsicherheit

- Zugangs- und Außenbereich:
  - beschädigte Stützmauern
  - gefährdete Standsicherheit
  - Schlaglöcher

- Wärmedämmung:
  - es ist keine Wärmedämmung vorhanden
  - das Gebäude ist zu großen Teilen ungedämmt
  - mehrere Wohnräume sind ohne Dämmung

Die Angaben hierzu werden gestützt durch eine gezielte Befragung der Eigentümer zu den oben genannten Punkten. Die kartographische Darstellung ist dem angefügten Planteil zu entnehmen.
Die postalische Befragung der Eigentümer mündete in einer Rücklaufquote von knapp 37 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer und -gemeinschaften. Diese Resonanz verbunden mit dem Interesse bei den Bürgerinformationsveranstaltungen lässt auf ein relativ hohes Interesse an der Sanierung im Untersuchungsgebiet schließen. Im Hinblick auf die zum Teil erheblichen Mängel an der Gebäudesubstanz sowie auch Mängel im privaten Wohnumfeld und in der Wohnungsausstattung ist das Interesse und die aktive Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Bürger/-innen von wesentlicher Bedeutung für das Gelingen der Sanierungsmaßnahme.

3.3.1 Gebäudestruktur

Im Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen der nicht repräsentativen Befragung 49 Gebäude erfasst werden. Davon sind 22 reine Wohngebäude, was einem Anteil von 45 % entspricht. Weitere 17 Gebäude sind Wohn- und Geschäftsgebäude bzw. Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude. Mit einem Anteil von knapp 80 % hat die Wohnfunktion in diesem Bereich von Neuhausen eine große Bedeutung. Während nur ein reines Betriebs- und Geschäftsgebäude erfasst wurde, sind fünf der Gebäude Eigentum der Gemeinde. Es handelt sich dabei um das Rathaus, den Bauhof, das Haus Kern sowie den Kindergarten und das alte Schulhaus. Des Weiteren wurden mithilfe der Befragung vier Gebäude der Katholischen Kirchengemeinde Neuhausen erfasst, auch wenn ihre Sanierung im Zuge der Städtebauförderung nicht förderfähig ist. Dazu zählen die kath. Pfarrkirche, die Kapelle St. Sebastian, das Gemeindezentrum sowie das Pfarrhaus. Bei der weiteren Ergebnisdarstellung werden die kirchlichen Gebäude daher nicht weiter berücksichtigt.

Gebäudeart und Gebäudenutzung

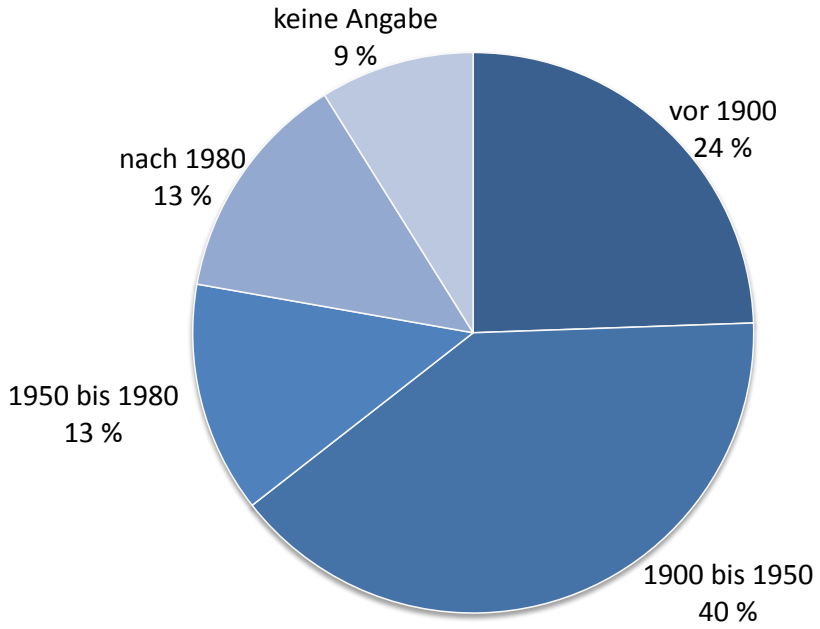
Gebäudenutzung	***Untersuchungs-gebiet***
Wohngebäude	45 %
Wohn- und Geschäftsgebäude	14 %
Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude	20 %
Betriebs-/ Geschäftsgebäude	2 %
Kommunale Gebäude (Verwaltung; Gemeinbedarfseinrichtungen)	10 %
Gebäude der Katholischen Kirchengemeinde	8 %

Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014, n=49); Graphische Darstellung: die STEG

Gebäudealter

In dem nachfolgenden Diagramm wird auf Grundlage der Befragung das Gebäudealter dargestellt. Das Gebäudealter liefert einen Hinweis auf den Charakter der vorhandenen Baustruktur. Mit einem Anteil von 40 % wurde der Großteil der Gebäude im Zeitraum von 1900 bis 1950 erbaut. Knapp ein Viertel der Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert, was für den speziellen historischen Charakter des Ortskerns spricht. Anhand dieser Tatsache kann man auf eine Bausubstanz schließen, die generell überdurchschnittliche Mängel aufweist.

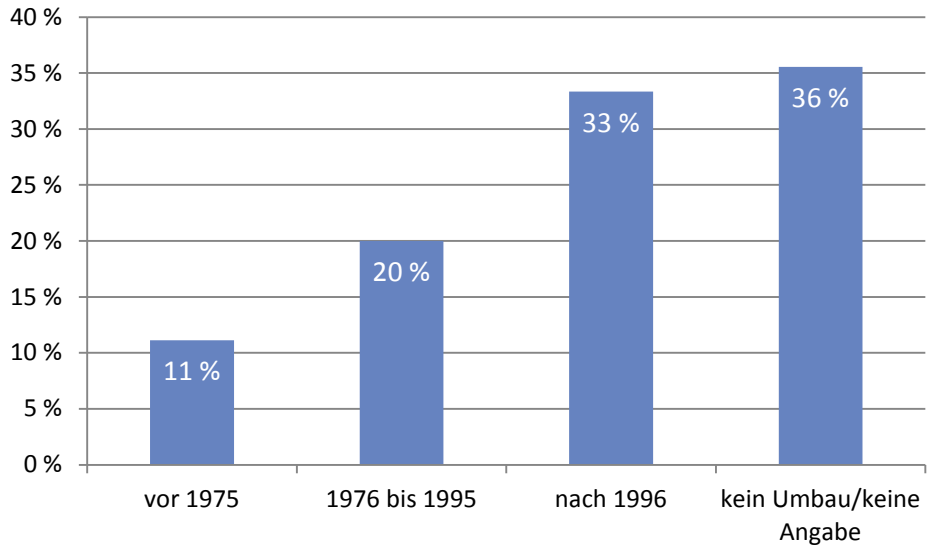
Mit 26 % ist nur gut ein Viertel der Gebäude nach 1950, also nach dem Zweiten Weltkrieg, erbaut worden. Davon wurden 13 % der Gebäude nach 1980 errichtet und können daher als Neubau bezeichnet werden. Für 9 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ liegen keine genauen Informationen über das Baujahr vor. Somit erhält man im Untersuchungsgebiet eine Durchmischung von Bausubstanz unterschiedlichen Gebäudealters, wobei deutlich wird, dass knapp zwei Drittel der Gebäude älter als 60 Jahre sind.



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014, n=45); Graphische Darstellung: die STEG

Trotz des großen Anteils an älteren Bestandsgebäuden führte dies in der Vergangenheit nur bei knapp zwei Drittel der Hauptgebäude (64 %) zu größeren Umbaumaßnahmen, um die baulichen Strukturen an die geänderten Wohnwünsche und/oder energetischen Anforderungen anzupassen. Dieser Wert zeigt, dass sich noch über ein Drittel der Hauptgebäude im unsanierten Zustand befinden bzw. dass nur kleinere Instandhaltungsmaßnahmen stattgefunden haben. Dieses Ergebnis verdeutlicht die Notwendigkeit einer Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen, um die Bausubstanz nachhaltig zu verbessern und die Wohnqualität zu steigern. Vor dem Hintergrund der technischen Entwicklungen in den Bereichen Wärmedämmung und Heiztechnik ist der erreichte Sanierungsstand deutlich ausbaufähig.

Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme am Gebäude



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014, n=45); Graphische Darstellung: die STEG

3.3.2 Gebäudezustand

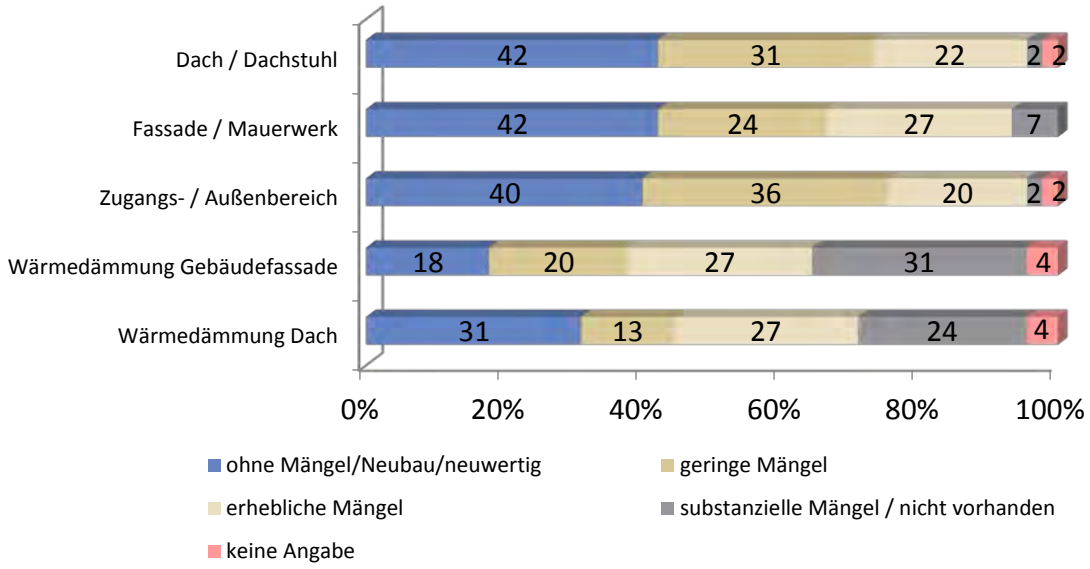
Bei der Untersuchung des zukünftigen Sanierungsgebiets bietet die Analyse von Beteiligten- und Bewohnerbewertungen eine zusätzliche Möglichkeit, Defizite im privaten und öffentlichen Raum aufzudecken und die Sanierungsziele entsprechend zu schärfen.

Im Zuge der Eigentümerbefragung konnte festgestellt werden, dass die baulichen Bereiche Dach/Dachstuhl, Fassade/Mauerwerk und Hauszugangs-/Außenbereich bei 55 % bis 58 % der Hauptgebäude als mangelhaft bewertet werden. Im Bereich von Fassade/ Mauerwerk sowie Dach/ Dachstuhl zeigen sich jeweils bei gut einem Viertel der Gebäude erhebliche Mängel. Mehr als die Hälfte der Gebäude (58 %) besitzt – laut Einschätzungen der befragten Eigentümer – Mängel im Bereich des Hauszugangs- und Außenbereichs, wobei ein Fünftel der Gebäude hier erhebliche Mängel aufweist.

Aufgrund der häufig anzutreffenden unsanierten oder vor Jahrzehnten sanierten Gebäude liegt der Schwerpunkt der baulichen Mängel im Bereich der Wärmedämmung. Sowohl im Dachbereich als auch im Fassadenbereich herrschen enorme Defizite vor. Nur knapp ein Viertel der Gebäude besitzt eine ausreichende Wärmedämmung im Dachbereich und nur knapp ein Siebtel der Gebäude hat in der Vergangenheit eine

ausreichende Fassadendämmung erhalten. In 24 % der Fälle ist keine Dachdämmung und in 31 % der Fälle keine Fassadendämmung vorhanden.
Dieses Ergebnis weist auf einen zukünftigen Schwerpunkt der Sanierungsförderung hin, da durch zeitgemäße Dämmmaßnahmen Heizkosten deutlich gesenkt werden können und die Wohnqualität nachhaltig gesteigert werden kann.

Bewertung des baulichen Zustands der Hauptgebäude durch die Eigentümer



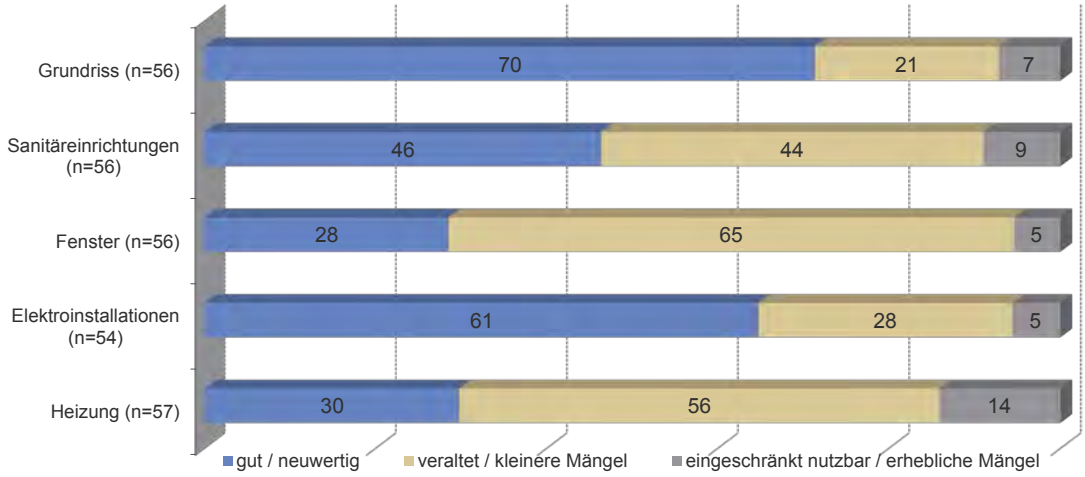
Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014, n=45); Graphische Darstellung: die STEG; alle Angaben in Prozent

3.3.3 Wohnqualität

Die Bewertung des baulichen Zustands der einzelnen Wohneinheiten durch die Beteiligten im Untersuchungsgebiet zeigt, dass bei den Kategorien „Fenster“, „Elektroinstallationen“ und „Sanitäreinrichtungen“ nur in Einzelfällen (maximal 9 % der Wohneinheiten) erhebliche Mängel angegeben werden. Die jeweiligen Eigentümer sind somit in diesen Bereichen in überwiegendem Maße ihrer Verpflichtung zur Sicherstellung einer Mindestausstattung ihres Eigentums nachgekommen. Hingegen weisen 14 % der Wohnungen erhebliche Mängel im Bereich der Heizungen auf. Betrachtet man das generelle Vorhandensein von Mängeln, so ergibt sich sowohl im Bereich der Heizungsanlagen, als auch im Bereich der Fenster in 70 % der Fälle ein Modernisierungsbedarf. Dieser kann auch für 53 % der Sanitäreinrichtungen und für 33 % der

Wohnungen im Bereich der Elektroinstallation festgestellt werden. Die vergleichsweise geringsten Defizite sehen die Beteiligten beim Grundrisszuschnitt der Wohnungen. Hier zeigen lediglich 28 % der Befragten einen Verbesserungsbedarf an.

Ausstattungsdefizite der Wohnungen



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014); Graphische Darstellung: die STEG; alle Angaben in Prozent

Es wird insgesamt deutlich, dass insbesondere im Bereich der Heizungsanlage und der Fenster Mängel bestehen, die einer Behebung bedürfen. Gerade die Modernisierung dieser beiden Gewerke kann aus energetischer Sicht zu einer Einsparung von Heizkosten sowie einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität führen. Bei der Sanierungsdurchführung wird dieser Aspekt bei der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen voraussichtlich ebenfalls eine große Rolle spielen.

Wohnungsgrößen

Wohnfläche	Gesamt
kleiner als 40 m²	5 %
41 bis 60 m²	9 %
61 bis 80 m²	26 %
81 bis 100 m²	19 %
101 bis 120 m²	11 %
größer als 120 m²	23 %
keine Angabe	7 %

Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014; n=57); Graphische Darstellung: die STEG

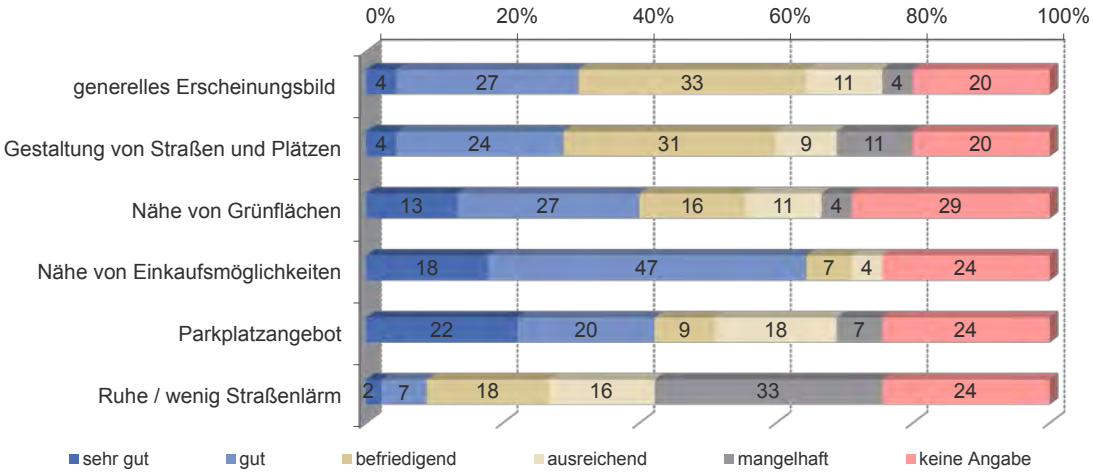
Bei der Betrachtung der Wohnungsgrößen wird deutlich, dass fast die Hälfte der Wohnungen im Untersuchungsgebiet (45 %) über eine durchschnittliche Wohnungsfläche von 61 bis 100 m² verfügen. Lediglich 14 % der Wohnungen weisen einen eher kleineren Flächenzuschnitt (bis 60 m²) auf. Ein Drittel der Wohnungen sind größer als 100 m².

3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfelds ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfelds herausfinden zu können, wurden die Beteiligten um eine Bewertung ihres Wohnumfelds nach Schulnoten zwischen „eins“ und „fünf“ gebeten.

Die Befragung zeigt, dass die zu bewertenden Kategorien im Durchschnitt mit Noten von im besten Falle 1,5 („Nähe von Einkaufmöglichkeiten“) und im schlechtesten Falle mit 3,0 („Ruhe/ wenig Straßenlärm“) bewertet werden. Auffallend ist der hohe Anteil an Personen, die keine Bewertung abgegeben haben. Im Durchschnitt haben jeweils 24 % der Antwortenden keine Angaben zum Wohnumfeld gemacht, weshalb die Ergebnisse etwas relativiert betrachtet werden sollten.
Im Themenfeld „Ruhe/ Straßenlärm“ als auch in den Bereichen „Gestaltung von Straßen und Plätzen“ und „Parkplatzangebot“ können auf Basis der subjektiven Bewertung Defizite unterstellt werden, die bei der Festlegung der Sanierungsziele und im Verlauf der Sanierungsdurchführung eine Beachtung erfordern. Bei genauerer Analyse kann festgestellt werden, dass insbesondere die Kategorie „Ruhe/ wenig Straßenlärm“ vergleichsweise schlecht bewertet wird. Hier vergibt knapp die Hälfte der Befragten (49 %) die Note „vier“ oder schlechter, davon bewertet der größere Teil (33 %) die Situation sogar mit „mangelhaft“.

Bewertung des Wohnumfelds



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014; n=45); Graphische Darstellung: die STEG; alle Angaben in Prozent

Das „generelle Erscheinungsbild“ und die „Gestaltung von Straßen und Plätzen“ bewertet mit 33 % und 31 % jeweils ein Drittel mit „befriedigend“. Sehr gute oder sehr schlechte Bewertungen treten in diesen Kategorien seltener auf, was darauf hindeutet, dass die Bewohner bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes keine schwerwiegenden Defizite ausmachen, jedoch auch überwiegend keine ansprechende bzw. begeisternde Gestaltung zusprechen. Zur Betonung der Ortscharakteristik und zur Steigerung der Identifikation können die geplanten Neuordnungs- und Neugestaltungsmaßnahmen in den Erschließungsbereichen daher einen wesentlichen Beitrag leisten.

3.4 Regenerative Energieträger

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Belastungen durch die Nutzung fossiler Energieträger stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobilanz unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen sowie die Umstellung auf regenerative Energiequellen in privaten Gebäuden eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dar.

Bei der Frage nach der gegenwärtigen Nutzung regenerativer Energien zur Strom- und/oder Wärmegewinnung geben rund 77 % der antwortenden Gebäudeeigentümer an, keinerlei regenerative Energien zu nutzen. Auf zwei Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert. Bei vier Gebäuden trägt eine Wärmepumpe und bei einem Gebäude eine Solarthermieanlage zur Wärmegewinnung bei.

Jedoch zeigt sich mehr als die Hälfte der antwortenden Eigentümer (54 %) interessiert an der zukünftigen Nutzung regenerativer Energien zur Wärmeversorgung. Konkret können sich 28 % dieser Eigentümer die Verwendung von Solarthermieanlagen zur Wärmegewinnung vorstellen. 18 % zeigen sich darüber hinaus interessiert am Einbau einer Wärmepumpe, 13 % haben Interesse an einem Anschluss ihrer Heizungsanlage an das Nahwärmeversorgungsystem.

Bei der Frage nach dem Umsetzungszeitraum der Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien können sich 13 % der Interessierten eine zeitnahe Umsetzung innerhalb der nächsten zwei Jahre vorstellen. Zehn der Antwortenden (22 %) wollen solche Maßnahmen in den kommenden zwei bis fünf Jahren umsetzen. Einen langfristigen Umsetzungsplan streben 20 % der interessierten Eigentümer an. Mit dem Anreizsystem einer Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen kann die Gemeinde in diesem Bereich eine Steuerungs- und Informationsfunktion übernehmen.

3.5 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten

Neben der Untersuchung der Wohngebäude befassen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch mit den im Gebiet befindlichen Gewerbe- und Betriebseinheiten. Im Zuge der Sanierung ist die Stärkung des vorhandenen Gewerbes im Sinne einer verträglichen Verknüpfung von Wohnen, Freizeit und Arbeiten ein wichtiges Ziel, weshalb die konkrete Situation der Betriebe analysiert wird. Eine tiefergehende statistische Analyse der Betriebsstrukturen ist auf Grund der geringen Fallzahlen nicht sinnvoll. Stattdessen sind die betrieblichen Rahmenbedingungen während der Sanierungsdurchführung im Einzelfall zu berücksichtigen und die Belange der entsprechenden Betriebe in der konkreten Situation zu erörtern. Dennoch können einzelne schlaglichtartige Ergebnisse gezeigt werden. Aufgrund der geringen Fallzahlen werden hierbei absolute Werte genannt.

Die an der Untersuchung beteiligten acht Betriebseinheiten werden jeweils von Privatpersonen als Inhaber geführt. Die Mehrheit der erfassten Betriebe gehört dem Bereich Dienstleistung an. Jeweils ein Betrieb zählt zum Bereich Handel/ Ladengeschäft sowie Handwerks- und Produktionsgewerbe. Ein ehemaliger Gastronomiebetrieb soll in naher Zukunft als Kleinkunstbühne mit Gastronomie neu eröffnet werden.
Im Hinblick auf die Standortansässigkeit der Betriebe zeigt sich eine starke Streuung. Abgesehen von dem noch nicht wiedereröffneten Betrieb sind drei Betriebe weniger als fünf Jahre ansässig. Zwei Betriebe existieren bereits seit über 50 Jahren im Untersuchungsgebiet, weitere zwei Betriebe sind seit ca. 15 Jahren an ihrem Standort.

Bei der Frage, ob baulicher Handlungsbedarf in Bezug auf die Senkung von Heiz- und Energiekosten in den Betriebsstätten besteht, antworteten nur zwei der Betriebsinhaber bzw. Gebäudeeigentümer mit „ja“. Ein Betriebsinhaber äußerte sich gar nicht. Der generelle Zustand der Betriebsstätten wird von vier der Befragten als „gut“ bezeichnet. Drei Betriebsinhaber nannten Mängel in Bezug auf Verschleißerscheinungen an Fenstern, Türen, Sanitärinstallationen. Bei der Frage nach der Beurteilung der Betriebs- bzw. Geschäftsentwicklung wird von vier Inhabern angegeben, dass kein Bedarf an Veränderung vorhanden ist. Ein Inhaber plant eine Betriebserweiterung, weitere drei Inhaber machen hierzu keine Angaben.

Für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte Neuhausen“ wichtige Frage nach der Regelung der Betriebs- bzw. Geschäftsnachfolge zeigt sich folgendes Bild: Nur für einen Betrieb ist die Nachfolge unklar, für vier Inhaber stellt sich diese Frage aktuell nicht. Drei Betriebe machen hierzu keine Angaben. Es wird sich in den kommenden Jahren zeigen, welche Geschäftsübergaben problemlos verlaufen und in welchen Fällen über Konsequenzen bei fehlender Nachfolgeregelung nachgedacht werden muss.

Beim geplanten Sanierungsvorhaben „Ortsmitte Neuhausen“ soll es auch um die Entwicklung der Gewerbebrache Opel (Pforzheimer Str. 76) gehen. Da das Gebäude substanzielle Mängel aufweist, könnte durch einen Abbruch die Grundstücksfläche freigelegt werden, um so die Möglichkeit einer sinnvollen Nachnutzung zu bieten. Eine potenzielle Nachnutzungsmöglichkeit wäre die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Wichtig ist hierbei die Sicherung der Verkehrsanbindung durch den Erhalt des Bushaltepunktes.

3.6 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet umfasst insbesondere das Ortszentrum des Ortsteils Neuhausen mit seinen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Im Kreuzungsbereich Pforzheimer Straße – Furtstraße – Hintere Dorfstraße finden sich insbesondere Geschäfte zur Nahversorgung sowie für den mittelfristigen Bedarf wie beispielsweise ein Metzger, ein Bäcker, ein Getränkemarkt sowie eine Apotheke. Ebenso befinden sich hier Dienstleistungseinrichtungen wie zum Beispiel ein Friseur und ein Geldinstitut. Überwiegend werden die Gebäude im Untersuchungsgebiet jedoch zu Wohnzwecken genutzt. Auch mehrere öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Ortsmitte und sind Teil des Untersuchungsgebiets, beispielsweise das Rathaus, die katholische Pfarrkirche mit dem zugehörigen Pfarrhaus, die Feuerwehr und das Alte Schulhaus, das derzeit als Notunterkunft für Flüchtlinge dient.

Einzelne Gebäude, insbesondere entlang der Pforzheimer Straße, stehen leer, darunter auch vereinzelt Kulturdenkmale. Diese gilt es standortgerecht zu aktivieren.

3.7 Erschließung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Landesstraße L 573 und L 574 sowie die Kreisstraße K 5477. Durch das höhere Verkehrsaufkommen stellen diese Verkehrsstraßen für die Anwohner eine erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung dar und haben eine trennende, zerschneidende Wirkung. Insbesondere im südöstlichen Teil der Pforzheimer Straße fehlen Querungsmöglichkeiten, die ein sicheres Überqueren der Ortsdurchfahrt ermöglichen. Die Gehwegbereiche sind entlang der Pforzheimer Straße zudem stellenweise viel zu schmal, um ein sicheres Bewegen für Fußgänger zu gewährleisten. Insbesondere Familien mit Kinderwagen oder auch ältere Personen, die eine Gehunterstützung benötigen, haben hier Schwierigkeiten.

Die Hintere Dorfstraße verläuft parallel zur Pforzheimer Straße und verbindet die Furtstraße mit der Lehninger Straße. Die Straße ist überwiegend in gutem Zustand, problematisch stellt sich jedoch der Einmündungsbereich in die Furtstraße dar. Dieser ist unzureichend gestaltet, unübersichtlich und es fehlt eine Querungsmöglicheit für Fußgänger.

Die Furtstraße stellt die Fortsetzung der L 573 in Richtung Norden dar. Der im Untersuchungsgebiet gelegene Abschnitt weist gestalterische und funktionale Mängel auf. Der Kreuzungsbereich ist überdimensioniert, auch hier fehlen Querungsmöglichkeiten.

In dem überwiegend durch Wohnen geprägten Gebiet befinden sich die meisten Gebäude unmittelbar an der Ortsdurchfahrt bzw. den Erschließungsstraßen. Die vielfach vorhandenen Gebäude in zweiter Reihe werden durch Höfe erschlossen.

Im Gebiet fehlen an mehreren Stellen Fußwegeverbindungen wie beispielsweise im Bereich des historischen Ortskerns oder im rückwärtigen, südlichen Bereich der Pforzheimer Straße. Ein südlich, parallel zur Pforzheimer Straße verlaufender Fußweg wäre insbesondere im Hinblick auf die Schaffung einer alternativen, verkehrssicheren Anbindung des bestehenden Kindergartens erstrebenswert.

Die Qualität der Straßen im Untersuchungsgebiet ist unterschiedlich einzustufen. Die Hintere Dorfstraße sowie Teile der Pforzheimer Straße sind überwiegend in einem guten Zustand, während der Kreuzungsbereich Furtstraße – Pforzheimer Straße, der südöstliche Teil der Pforzheimer Straße, Teile der Lehninger Straße und die Wingertgasse gestalterische wie auch funktionale Mängel aufweisen. Stellenweise fehlt es zudem an straßenbegleitendem Grün. Der Zustand der Gehwege und Hofeinfahrten ist zum Großteil rein funktional ausgerichtet und bietet eher wenig Aufenthaltsqualität.

3.8 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Des Weiteren liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erfor-

derlich sind. Basierend auf der planerischen Einschätzung lassen sich wesentliche städtebauliche Missstände wie folgt für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ feststellen:

Funktionale und strukturelle Mängel

- einzelne Leerstände / mindergenutzte Gebäude (z.B. entlang der Pforzheimer Straße) sowie mindergenutzte Flächen (z.B. rückwärtige Grundstücksbereiche)
- Verkehrsbelastung auf der L 574 / L 573 / K 4577 (Pforzheimer Straße, Furtstraße, Lehninger Straße) verbunden mit einer Trennwirkung und Lärmbelastung
- Eingeengte bauliche Situation und Erschließungssituation der Gebäude in zweiter Reihe (z.B. Pforzheimer Str. 9, 11, 13, 17, 19, 28, 55, Hintere Dorfstraße 1, Aschengasse 3)
- fehlende Querungsmöglichkeiten entlang der Ortsdurchfahrt und Gefahrenpunkte durch unübersichtliche Verkehrssituation (z.B. Kreuzungsbereich Hintere Dorfstraße, Furtstraße)
- sehr schmale, eingeengte Gehwege entlang der Ortsdurchfahrt, Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit der Verkehrsteilnehmer (z.B. auf Höhe Pforzheimer Str. 42-52, Kreuzungsbereich Pforzheimer Straße – Calwer Straße)
- Mangel an öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Kindergartens
- unausgeprägte bzw. wenig attraktive Fußwegeverbindungen (z.B. im Bereich Lehninger Straße / Wingertgasse und im Bereich Rathaus / Kirchgasse)
- fehlende (sichere) Fußwegeverbindungen (z.B. entlang der Ortsdurchfahrt und im Bereich der historischen Ortsmitte)

Räumliche Mängel / Ortsbild

- Bauliche Mängel und Mängel im Fassadenbereich durch Verwendung untypischer, nicht ortsbildgerechter Materialien bei z.T. ortsbildprägenden Gebäuden (z.B. Pforzheimer Str. 1, 2, 4, 8-11, 28, 36, 40, 42, 46, 48, 50)
- Unangepasste Baukörper, die nicht den ortstypischen Gebäudekubaturen entsprechen und eine untypische Formensprache besitzen (z.B. Pforzheimer Str. 75, Garage Pforzheimer Str. 4, Garage Schulstr. 1)

- Gestaltungsdefizite in privaten Hof- und Zufahrtsbereichen, oftmals versiegelte und/oder ungestaltete private Hofbereiche
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich (Kreuzungsbereich Furtstraße – Pforzheimer Straße, Aschengasse, Wingertgasse, südöstliche Pforzheimer Straße)
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich, vor allem durch ungestaltete Grünflächen oder ungestaltete Vorbereiche
- Mangelhafte oder fehlende Durchgrünung im Straßenraum (z.B. im Bereich der nordwestlichen Pforzheimer Straße oder in der Wingertgasse)
- Fehlende Raumkante im Bereich Pforzheimer Str. 17 / 19

Bauliche Mängel

Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist nach einer Begehung und der planerischen Einschätzung kritischer zu betrachten, als die Eigentümer im Rahmen der schriftlichen Befragung befanden.
Im Untersuchungsgebiet gibt es etwa 96 Hauptgebäude, wovon rund 17 % neu oder neuwertig sind, 36 % haben geringe bauliche Mängel, 38 % erhebliche Mängel und 9 % substanzielle Mängel. Insgesamt haben damit rund 83 % der Hauptgebäude Erneuerungsbedarf. In Einzelfällen wird eine Gebäudeerneuerung nicht mehr wirtschaftlich sein, so dass ortsbildgerechte Ersatzbauten erforderlich werden.

4 DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

4.1 Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Gemeinde erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger/-innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger/-innen mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden nach dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderats alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung in die Monbachhalle der Gemeinde Neuhausen am 15. Juli 2014 eingeladen, um in einem ersten Teil das geplante Gemeindeentwicklungskonzept vorzustellen und in einem zweiten Teil die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen näher zu erläutern. Beide Teile der Bürgerveranstaltung fanden regen Zuspruch mit jeweils ca. 50 bis 70 Teilnehmern. Im Rahmen von Kleingruppengesprächen am 23./24. Juli 2014 wurden dann noch offene Fragen der betroffenen Eigentümer hinsichtlich der Vorbereitenden Untersuchungen beantwortet. Hierbei nahmen jeweils zwischen sechs und acht Eigentümer bzw. Eigentümerfamilien teil.

Im Zeitraum von Juli bis September 2014 fand darüber hinaus eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden mit Hilfe von postalisch versandten Fragebögen statt. Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu

entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahmen relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen.
Die postalische Befragung mündete in einer für diese Befragungsmethode guten Rücklaufquote von 37 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer und –gemeinschaften.

Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden (Abkürzung: n) bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist. Obwohl die Beteiligten nach § 138 BauGB zur Auskunft verpflichtet sind, wurde die Befragung nur auf freiwilliger Basis geführt.

4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Eigentümerstruktur

Die Befragung im Untersuchungsgebiet dient nicht nur der Ermittlung der sozio-strukturellen und ökonomischen Voraussetzungen, sondern auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme werden diese unter anderem im Hinblick auf ihre Qualität, Funktion, Nutzung und Mängel bewertet. Diese städtebauliche Betrachtungsweise ist jedoch bezüglich einer umfassenden Aussage zur Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht ausreichend. Hierfür ist es erforderlich, die Eigentümer ebenfalls mit einzubeziehen, um einen detaillierten Überblick zur Substanz und Ausstattung der Gebäude zu erhalten.

Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte Neuhausen“ gelegenen Gebäude und Grundstücke der Antwortenden befinden sich zu 82 % im Eigentum von Privatper-

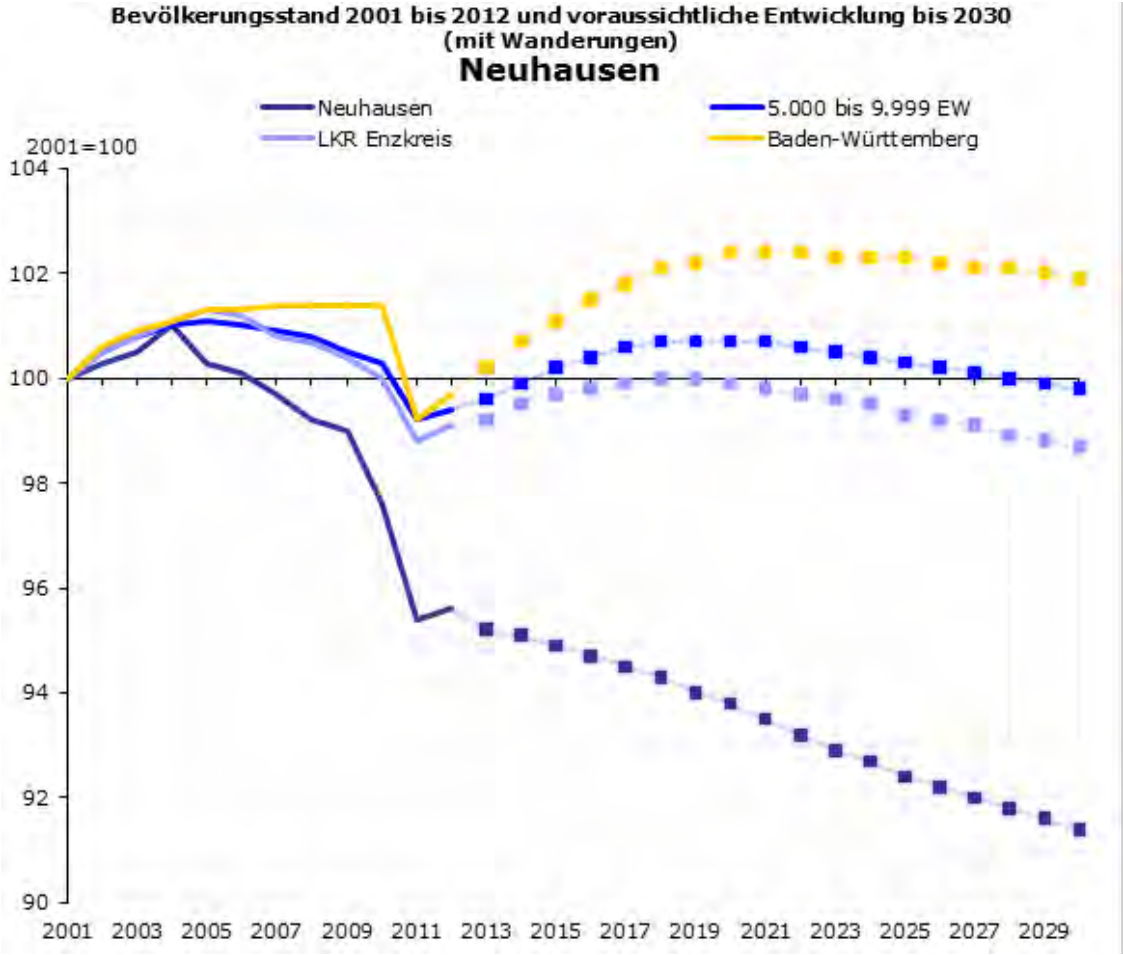
sonen bzw. Erbengemeinschaften. Bei fünf der insgesamt 49 erfassten Gebäude (10 %) handelt es sich um kommunales bzw. gemeindliches Eigentum (Rathaus, Bauhof, ehemaliges Schulhaus, Haus Kern, Kindergarten). Weitere vier Gebäude (8 %) sind im Besitz der Katholischen Kirchengemeinde.

Bevölkerungsstruktur

Aufgrund der geringen Datenlage können keine genauen Angaben zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet gemacht werden. Um dennoch einen Einblick zu erhalten werden im Folgenden zusätzlich Bevölkerungsdaten der Gemeinde Neuhausen bzw. des Ortsteils Neuhausen herangezogen, die sich jeweils auf die gesamte Gemeinde bzw. den gesamten Ortsteil beziehen.

Die Gesamtgemeinde Neuhausen verzeichnete Ende des Jahres 2013 einen Bevölkerungsstand von 5.220 Einwohnern, davon 1.908 im Ortsteil Neuhausen (Stand 31.12.2013). Betrachtet man den Zeitraum vom Jahr 2001 bis zum Jahr 2012, so hat die Bevölkerung der Gesamtgemeinde in diesem Zeitraum um rund 4,3 % abgenommen. In den Jahren 2001 bis 2004 stieg die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Vorjahr leicht an, jedoch konnten die Zunahmen von maximal einem Prozentpunkt nicht die Abnahmen der anderen Jahre ausgleichen. Der leichte Schrumpfungsprozess im Betrachtungszeitraum wird durch ein Geburtendefizit von durchschnittlich 4,8 Geburten pro Jahr hervorgerufen, das vom negativen Wanderungssaldo verstärkt wird (Ø -14,6 Personen pro Jahr).

Die negative Entwicklung der letzten Jahre wird sich laut der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg fortsetzen, da der demographische Wandel nicht aufgehalten werden kann. Im Jahr 2030 wird mit einem Bevölkerungsstand von nur noch 4.970 Einwohnern gerechnet. Dies entspricht einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zwischen 2012 und 2030 in Höhe von rund 4,5 %. Ob durch den Zuzug von Neubürgern bzw. das Verbleiben der Bestandsbevölkerung entgegen der Prognose eine Stabilisierung der Bewohnerzahlen erzielt werden kann, bleibt abzuwarten.



Bevölkerungsstand 2001 bis 2012 und voraussichtliche Entwicklung bis 2030 (mit Wanderungen)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

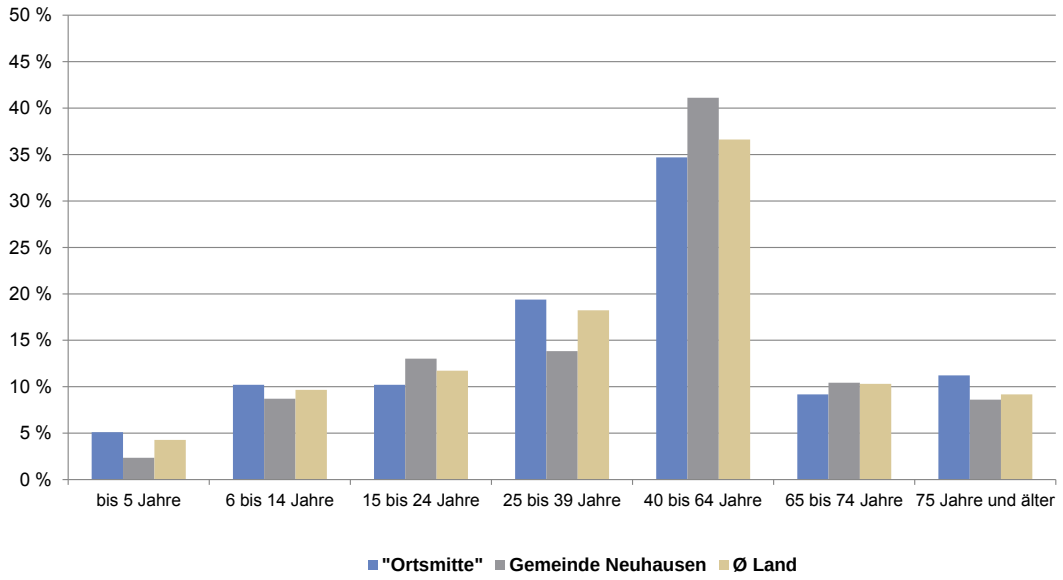
Im Vergleich zum gesamten Landkreis Enzkreis wird deutlich, dass sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Neuhausen im Vergleich zum Landkreistrend negativer entwickelt hat. Die Bevölkerungsvorausberechnung erwartet im Landkreis zwischen 2012 und 2030, unter Beachtung des Wanderungsverhaltens, einen Rückgang der Bevölkerungszahl um 1,3 %. Die prognostizierten Rückgänge der Bevölkerung im Landkreis werden somit geringer ausfallen als in der Gemeinde Neuhausen.

Die skizzierte zukünftige Einwohnerentwicklung für die Gemeinde Neuhausen stellt eine Herausforderung bei der Bewältigung kommunaler Aufgaben dar. Die geplante Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Neuhausen“ kann dazu beitragen, den Standort Neuhausen zu stärken und eine angepasste und nachhaltige Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Altersstruktur

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet ist vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung in Deutschland (noch) relativ ausgeglichen, auch wenn der Anteil der über 75-Jährigen über dem Gemeinde- und Landesdurchschnitt liegt und damit ein erstes Anzeichen der Tendenz zur Überalterung liefert. Während ein Viertel der Bewohner jünger als 25 Jahre ist, sind immerhin 20 % der Bewohner älter als 65 Jahre. Über die Hälfte der Bewohner sind im erwerbsfähigen Alter (54 %).

Die Altersstruktur der befragten Haushalte im Vergleich zur Gemeinde Neuhausen und dem Land Baden-Württemberg



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014, n=98), Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand 31.12.2012); Graphische Darstellung: die STEG

Auffallend sind der im Vergleich zur Gemeinde Neuhausen überdurchschnittliche Anteil an 25 bis 39-Jährigen, sowie der im Vergleich zur Gemeinde unterdurchschnittliche Anteil der 40 bis 74-Jährigen.

Haushaltsstruktur

Im Untersuchungsgebiet liegen Daten von 57 Wohnungen vor. Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ zeichnet sich durch eine eher ländliche Bevölkerungsstruktur aus. Dies belegt der etwas höhere Anteil an Eigentümerhaushalten (46 %) im Gegensatz zu den Mieterhaushalten (32 %). In zwei Wohnungen haben die Bewohner

Wohnrecht. Eine Anzahl von 8 und damit ein nicht unerheblicher Anteil von 14 % der Wohnungen steht leer.
Insbesondere die vor Ort lebenden Eigentümer sollten im Zuge der Sanierungsdurchführung angesprochen werden, da ortsansässige Eigentümer eine starke Bindung zu ihrem Eigentum erkennen lassen und daher bestrebt sind, Bausubstanz und Ausstattung zu erhalten und zu verbessern.

Die Erhebung der Haushaltsgrößen lässt Rückschlüsse auf die Belegungsdichte der bestehenden Wohnungen zu. Im Untersuchungsgebiet überwiegen die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte.

Haushaltsgrößenstruktur

Haushaltsgröße	*Anteil*
1-Personen-Haushalt	31 %
2-Personen-Haushalt	39 %
3-Personen-Haushalt	12 %
4-Personen-Haushalt	8 %
5-und-mehr-Personen-Haushalt	4 %
Keine Angabe	6 %

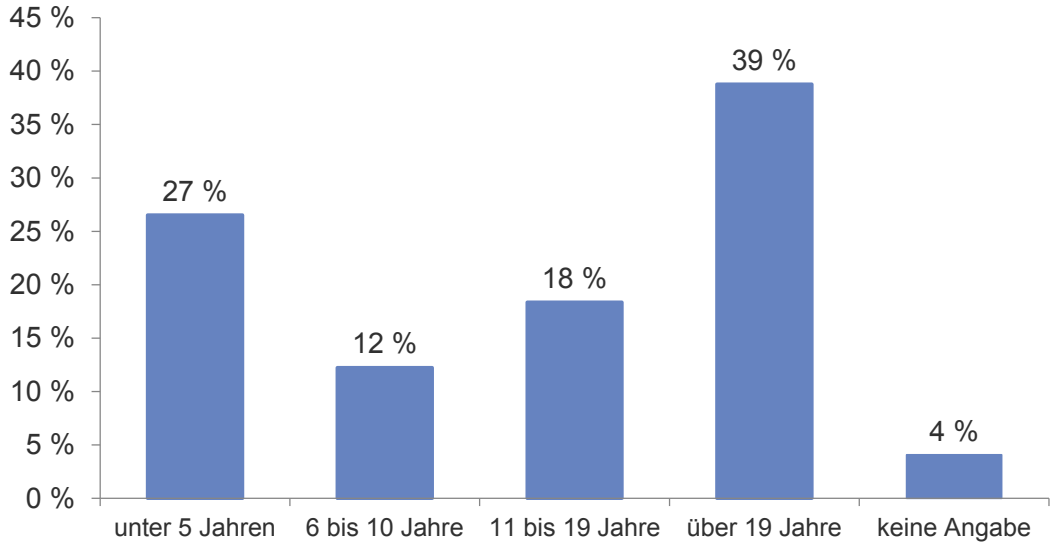
Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014, n=49); Graphische Darstellung: die STEG

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,02 und ist damit fast identisch mit dem bundesweiten Durchschnitt (2,01 im Jahr 2012).

Wohndauer (Eigentümer- und Mieterhaushalte)

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ bei der Mehrheit der 49 Haushalte eine starke Ortsverbundenheit feststellen. Der mit 57 % hohe Anteil an seit mehr als elf Jahre in der Wohnung und damit lange im Quartier Wohnenden bildet eine gute Grundlage für die erfolgreiche Durchführung der Sanierung in der Ortsmitte. Dennoch lässt das Befragungsergebnis auch auf eine gewisse Dynamik am Wohnungsmarkt schließen, da ein Viertel der Haushalte (27 %) erst seit den vergangenen fünf Jahren existiert.

Wohndauer der Haushalte in der gegenwärtigen Wohnung



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014; n=49); Graphische Darstellung: die STEG

4.3 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Ist bei Vorhandensein von Mängeln zwar in den meisten Fällen auch die Bereitschaft zur Sanierung vorhanden, so muss hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in den meisten Fällen, in denen zur Beseitigung der Mängel ein geringer bis mittlerer Investitionsaufwand erforderlich ist, mit einer kurzfristigen Realisierung gerechnet werden kann. Soziale Härten und individuelle Probleme müssen im Rahmen der Sanierung berücksichtigt und konzeptionell eingearbeitet werden. Das Erreichen der Sanierungsziele soll dadurch nicht behindert oder sogar verhindert werden.

Die Befragung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen stellte daher an die Gemeinde und den Sanierungsträger ganz besondere Anforderungen. Die zukünftige Sanierung „Ortsmitte Neuhausen“ soll und kann nicht gegen die Bürger, sondern nur zusammen mit den Bürgern durchgeführt werden. Aus diesem Grund war es ein Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen, ein mögliches vorhandenes Misstrauen auszuloten und ggf. bereits im Vorfeld der Sanierungsdurchführung abzubauen oder nicht zu-

treffende Auffassungen bezüglich der Sanierung richtig zu stellen und bereits zu diesem frühen Zeitpunkt Beteiligte für die Sanierungsdurchführung zu gewinnen.

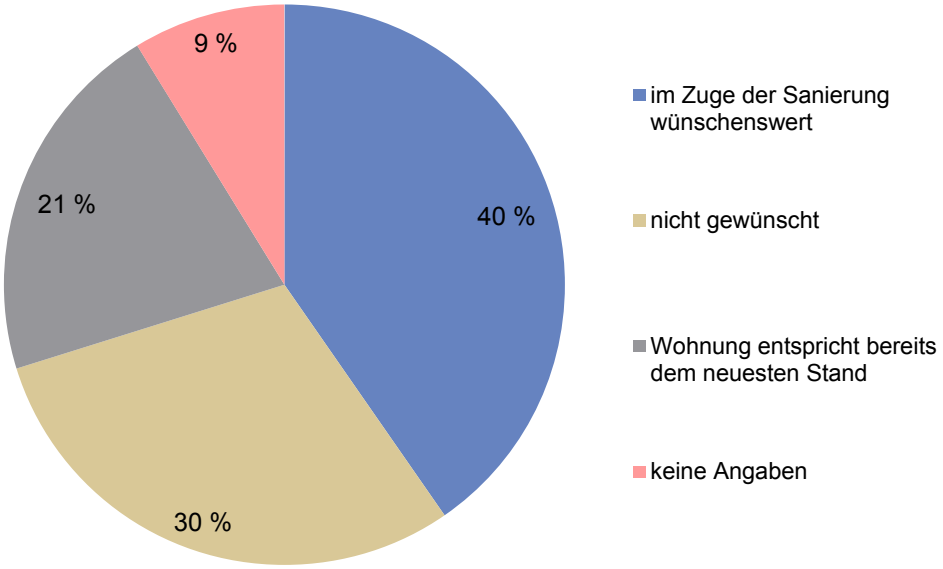
Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft

Im Untersuchungsgebiet lässt bereits die Beteiligung der Betroffenen bei der schriftlichen Befragung (37 %) auf eine grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung bei der anschließenden Sanierungsdurchführung schließen.

Dieser erste Hinweis wird durch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Nur 5 % der Antwortenden stehen der Sanierung gegenwärtig kritisch gegenüber. Diese negativen Erwartungen fußen größtenteils auf einer pessimistischen Umsetzungserwartung. Die Mehrheit (73 %) hat jedoch deutlich positive Erwartungen gegenüber der Sanierung und stellt damit eine gute Ausgangslage in diesem frühen Stadium der Sanierung dar. 20 % der Antwortenden haben sich bislang noch keine abschließende Meinung gebildet und sollen bzw. können im Verlauf des geplanten Sanierungsprozesses von den positiven Entwicklungschancen überzeugt werden.

Bezüglich der Wohnverhältnisse in den einzelnen Wohneinheiten geben 40 % der Beteiligten an, dass eine Verbesserung gewünscht wird. In 30 % der Fälle wird keine Verbesserung gewünscht, da hier zum Beispiel eine subjektiv zufriedene Einstellung gegenüber den Wohnverhältnissen vorhanden sein kann oder auch die finanziellen Möglichkeiten zur Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen. Weitere 21 % der Wohneinheiten werden von den Antwortenden als den heutigen Ansprüchen genügend eingestuft.

Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014; n=57); Graphische Darstellung: die STEG

Auf die Frage nach der generellen Modernisierungsbereitschaft im Zuge der geplanten Sanierungsdurchführung geben 62 % der beteiligten Eigentümer an, sehr interessiert an der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Falle einer Förderung durch die Sanierung zu sein. Dieses Ergebnis stellt einen sehr hohen Wert dar und belegt die große Mitwirkungsbereitschaft, insbesondere der für eine erfolgreiche Sanierungsdurchführung wichtigen Eigentümer. Folglich ist hierdurch eine wichtige Grundlage gegeben, um das Ziel einer flächendeckenden Sanierung im Bereich der privaten Anwesen zu erreichen. Zwei der wichtigsten Argumente gegen Modernisierungsmaßnahmen sind fehlende finanzielle Mittel sowie eine bereits vor wenigen Jahren durchgeführte Modernisierung.

Bezüglich des Umsetzungszeitraums der möglichen Modernisierungsmaßnahmen im privaten Bereich wollen 20 % der Betroffenen innerhalb der nächsten zwei Jahre in die Umsetzungsphase starten. Weitere 29 % der Antwortenden geben als Umsetzungszeitraum die nächsten zwei bis fünf Jahre an, woran abgelesen werden kann, dass eine zügige Umsetzung der Mehrzahl der geplanten Maßnahmen zu erwarten ist. Weitere 13 % der sanierungswilligen Eigentümer sind noch eher unentschlossen bzw. streben eine langfristige Umsetzung an. Ein Teil der beteiligten Eigentümer (38 %) äußert sich jedoch gar nicht zum Umsetzungszeitraum.

Absichten der Beteiligten

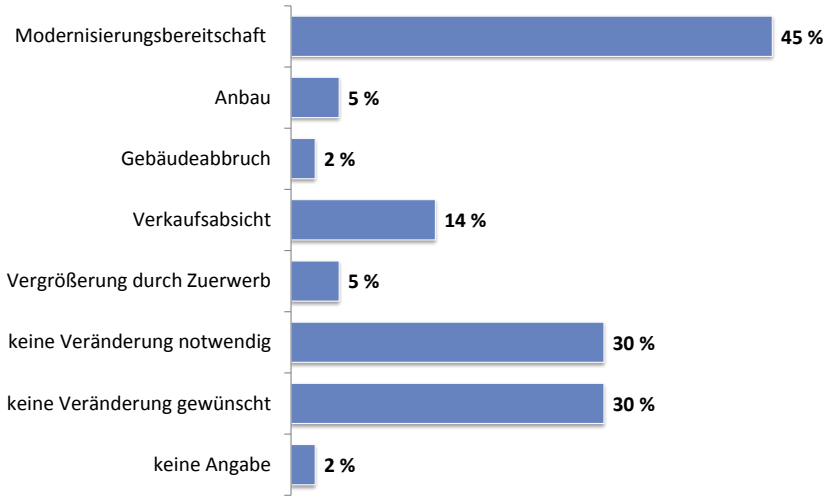
Die Handlungsabsichten der Eigentümer in Bezug auf das jeweilige Grundstück lassen erkennen, dass mit 45 % der Beteiligten eine große Zahl die konkrete Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen plant. Zwei Eigentümer (5 %) planen einen Anbau am Gebäude bzw. einen Umbau des Gebäudes.

Die geschilderte Anzahl von 62 % der Eigentümer, die bei der Möglichkeit einer Fördermittelpartizipation Maßnahmen andenken wollen, zeigt das Potenzial eines Förderprogramms zur Steigerung des Anteils an Sanierungswilligen. Die Anzahl an Modernisierungswilligen zeigt darüber hinaus den hohen Bedarf an Sanierungsmaßnahmen sowie auch die voraussichtlich guten individuellen und finanziellen Möglichkeiten der Beteiligten. Im Sanierungsverlauf wird sich zeigen, welcher Anteil tatsächlich die Umsetzung der Maßnahmen angeht, da häufig bei genauerer Analyse vorhandener Schäden und notwendiger Arbeiten eine Verschiebung der ursprünglich geplanten Maßnahmen zu beobachten ist.

Einen (Teil-)Gebäudeabbruch plant lediglich die Gemeinde für den Bauhof. Sechs Eigentümer (14 %) streben einen Verkauf ihres jeweiligen Gebäudes bzw. Grundstücks an. Die Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer stellt neben der Gefahr von Leerständen und Sanierungsstau auch eine Chance zur nachhaltigen Nutzung von Gebäuden bei erfolgreichem Verkauf dar. Hierbei ist es aus Sicht der Gemeinde sinnvoll, kommunale Entwicklungschancen auf solcherlei Grundstücken abzuklären und die planerischen Rahmenbedingungen zu erörtern. Möglicherweise ergibt sich eine räumliche Nähe der Grundstücke mit verkaufswilligen Eigentümern zu denjenigen zwei Befragten, die eine Grundstücksvergrößerung durch Zuerwerb planen.

Im Gegensatz zu den genannten Veränderungsabsichten eines Großteils der beteiligten Eigentümer geben hierbei 30 % an, dass keine Veränderungen am Gebäude bzw. Grundstück notwendig sind. Ebenso 30 % wünschen keine Veränderung am Gebäude, wobei diese Einstellung unterschiedliche private wie auch finanzielle Hintergründe haben kann.

Handlungsabsichten der Eigentümer in Bezug auf das jeweilige Grundstück



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2014; Mehrfachantworten sind möglich; Nennungen: 57; n = 44); Graphische Darstellung: die STEG

Die Möglichkeit zur Darlegung eigener Anregungen oder Wünsche nutzten 16 der beteiligten Grundstückseigentümer. Ein Thema, das von mehreren angesprochen wurde, ist die optische Aufwertung und Belebung des Ortskerns, das sich die Beteiligten durch die Sanierung erhoffen. Dabei sollte trotz Modernisierung der Bestand der Häuser in seiner Charakteristika erhalten bleiben. Leerstehende Gebäude sollten möglichst erhalten bleiben und nicht einfach abgerissen werden. Zudem äußerten einige den Wunsch nach altersgerechten ebenen Gehwegen und glatten Belägen der Straßen sowie die Reduzierung von Straßenlärm durch die Einrichtung von verkehrsberuhigten Zonen. Konkret wird von einer Eigentümerin eine 30er-Zone von Sebastianstraße bis Lehninger Straße gefordert. Zwei der drei Betriebseigentümer, die Verbesserungswünsche für ihren Betrieb bzw. ihr Geschäft äußerten, wünschten sich bessere Parkmöglichkeiten.

4.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Gemeinde den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu

geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 01.07.2014. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 08.08.2014 eingeräumt.

Insgesamt wurden 27 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 13 geantwortet haben; davon haben folgende weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

	Mit Schreiben vom:
Stadt Weil der Stadt	04.07.2014
Handwerkskammer Karlsruhe	09.07.2014
Nachbarschaftsverband Pforzheim	16.07.2014
SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG	18.07.2014
Regionalverband Nordschwarzwald	28.07.2014
Zweckverband Abwasserbeseitigung Biet	01.08.2014
Gemeinde Tiefenbronn	21.08.2014

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese sind auszugsweise nachfolgend aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem *Anhang* zu entnehmen. Von einzelnen öffentlichen Aufgabenträgern wurden Bedenken gegen die beabsichtigte Erneuerungsmaßnahme angemeldet. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr, Stellungnahme vom 21.07.2014

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 (Straßenwesen und Verkehr) weist darauf hin, dass die Landesstraßen L 573 und L 574 durch die Vorbereitenden Untersuchungen betroffen sind.

„Landesstraßen haben lt. dem Straßengesetz BaWü (StrG) zusammen mit den Bundesstraßen ein überregionales Verkehrsnetz zu bilden und dienen vorwiegend dem durchgehenden Verkehr innerhalb eines Landes, d.h. i.d.R. der Abwicklung eines weiträumigen Verkehrs über mehrere Landkreise hinweg. Diese Aufgabe haben die Landesstraßen durch entsprechende „Widmung“ (nach Straßengesetz) erhalten. Der Straßenbaulastträger hat diese Funktionen zu gewährleisten und der überörtlich orientierte Verkehrsteilnehmer darf auf die Gewährleistung dieser Funktion vertrauen.
Insofern kommt den beiden Landesstraßen im betroffenen Bereich eine nicht unerhebliche Bedeutung für den Verkehr zu.
Innerhalb von Ortsdurchfahrten konkurrieren daher stets Belange bzw. Nutzungsabsichten der Stadtentwicklung und der Verkehrsabwicklung.“

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 (Straßenwesen und Verkehr) bittet darum, die beiden Landesstraßenabschnitte bei den Untersuchungen so darzustellen, dass diese auch zukünftig ihre Funktionen zuverlässig und in Einklang mit den allgemein üblichen, gewünschten bzw. gesetzlich verankerten Standards für die „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ erfüllen können. Mögliche bauliche Verbänderungen am Straßenkörper müssen mit dem Referat 45 des Regierungspräsidiums Karlsruhe abgestimmt und von diesem genehmigt werden.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Stellungnahme vom 25.07.2014

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege bittet darum, die Kulturdenkmale und Hinweise zur Archäologie nachrichtlich in die Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Grundsätzlich wird angeregt, die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bei den Planungen zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Referat 26 – Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 bittet um Information über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen.

„Aus ortsgestalterischer Sicht sind die Parzellenstruktur, die Straßenfluchten, Kubatur und Dachneigung der historischen Gebäude, wie auch ortsübliche, handwerkliche Bautraditionen bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu beachten. Die benannten Kulturdenkmale verlieren erfahrungsgemäß viel von ihrer historischen Aussage, wenn Abbrüche und Neubauten den Bezug zu ihrer gewachsenen Umgebung stören.“

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. §§ 2 und 28 DSchG:

- Hintere Dorfstr. 12
- Kirchgasse 1
- Kirchgasse (Laufbrunnen)
- Kirchgasse 2
- Münklinger Str. 2
- Münklinger Str. 4
- Pforzheimer Str. 3
- Pforzheimer Str. 8
- Pforzheimer Str. 10
- Pforzheimer Str. 21
- Pforzheimer Str. 35
- Pforzheimer Str. 44
- Pforzheimer Str. 45
- Pforzheimer Str. 45, davor (Gefallenendenkmal)
- Schulstr. 2
- Sebastianstr. 2
- Wingertgasse 1
- Hintere Dorfstr. 23
- Pforzheimer Str. 4

- Pforzheimer Str. 26
- Pforzheimer Str. 35
- Pforzheimer Str. 44
- Pforzheimer Str. 45
- Pforzheimer Str. 19
- Pforzheimer Str. 39
- Pforzheimer Str. 50
- Wingertgasse 5

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 28.07.2014

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Untersuchungsgebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

„Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Eine genaue Kostenermittlung ist erst möglich, wenn die endgültigen Straßenbaupläne vorliegen und der zeitliche Ablauf der Sanierungsmaßnahme bekannt ist. Wir bitten Sie, uns die entsprechenden Planunterlagen und/oder Informationen rechtzeitig zu übermitteln.“

Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht und Naturschutz, Stellungnahme vom 04.08.2014

<u>Naturschutz</u>

Das Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht und Naturschutz weist darauf hin, dass der Artenschutz bei der anstehenden Sanierung untersucht werden muss und für eventuell vorkommende geschützte Arten durch entsprechende Maßnahmen Vorsorge bzw. Ersatzquartier geschaffen werden muss. Bei der Neuplanung sollten Quartiersteine für Fledermäuse sowie Nistmöglichkeiten für Vögel eingebaut werden. Die Straßenbeleuchtung sollte so ausgewählt werden, dass die Jagdhabitate der Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden.

Umweltamt

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf den Flurstücken 666 und 667 die ehemalige Tankstelle Widmann befand. Diese beiden Flurstücke sind im Bodenschutzkataster unter der Kategorie „Belassen (B) – Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Bei diesen Flächen handelt es sich nicht um eine Altlast, jedoch können dort abfallrelevante Stoffe im Untergrund nicht ausgeschlossen werden, die einer ordnungsgemäßen Entsorgung bedürfen. Sollten im Rahmen der geplanten Umbau-/Sanierungsmaßnahmen Bodenbereiche mit organoleptischen Auffälligkeiten (Farbe/Geruch) angetroffen werden, sind diese dem Landratsamt Enzkreis, Umweltamt Enzkreis unverzüglich mitzuteilen.

Abwasserbeseitigung / Oberflächengewässer

Es wird darauf hingewiesen, dass der allgemeine Kanalisationsplan für Neuhausen für Teilbereiche des Untersuchungsgebietes Abflussbeiwerte zwischen 0,50 und 0,60 vorsieht. Um Überlastungen der Ortskanalisation zu vermeiden, darf die Versiegelung diese Werte auch zukünftig nicht überschreiten. Sofern in diesem Bereich Straßenbauarbeiten vorgesehen werden, sollte vorher geprüft werden, inwieweit aufgrund der Eigenkontrollverordnung bzw. hydraulischer Auslastung Kanalisierungen erforderlich werden, die dann sinnvoller Weise gleich mit durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Sanierungsgebiets im Bereich der Pforzheimer Straße und der Lehninger Straße noch Regenwasserkanäle neu zu verlegen sind. Soweit im Zuge der Sanierungsmaßnahme andere Beläge für Flächenbefestigungen vorgesehen sind, sollte überprüft werden, inwieweit hier wasserdurchlässige Materialien verwendet werden können.

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass darauf zu achten ist, dass neben den erklärten Sanierungszielen „Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes“ sowie „Aufwertung des Wohnumfeldes“ auch die bestehenden Betriebe in diesem Bereich in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Auch künftig sollten neue, nicht störende, kleine Betriebe in diesem Gebiet ihren Platz finden können.

Landwirtschaftsamt

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Sanierungsgebiets einzelne Hofstellen von landwirtschaftlichen Nebenerwerbs- und/oder Hobbybetrieben liegen können, die durch bauliche Maßnahmen (Zufahrt, Umnutzung von Nachbargebäuden usw.) in ihrer Existenz nicht gefährdet und bei ihrer Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Verbraucherschutz und Veterinäramt

Es wird darauf hingewiesen, dass im Untersuchungsgebiet Betriebe ansässig sind, die Lebensmittel herstellen, behandeln und/oder vermarkten. Die Belange dieser Betriebe bzw. die Einhaltung hygienischer Mindeststandards müssen im Falle von Baumaßnahmen ggf. berücksichtigt werden.

Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Stellungnahme vom 11.08.2014

Es wird im Interesse des Bestandsschutzes darauf hingewiesen, dass bei Planungsmaßnahmen die Voraussetzungen für den Bestand bestehender Unternehmen zu schaffen sind und deren Anpassung an veränderte betriebliche oder sonstige wirtschaftliche Verhältnisse, die für die Fortführung der gewerblichen Unternehmen erforderlich sind, zu gewährleisten ist.

4.5 Beteiligung der Katholischen Kirchengemeinde

Auch wenn die Sanierung ihrer Gebäude im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderungsfähig ist, so möchte sich die Katholische Kirchengemeinde dennoch im integrierten Entwicklungskonzept und damit in der Sanierungsdurchführung im Bereich „Ortsmitte Neuhausen“ engagieren. Im Rahmen eines Rundgangs im September 2014 wurden daher die Gebäude bzw. Grundstücke besichtigt, um mehr über den Zustand der Gebäude sowie die Sanierungspläne der Kirchengemeinde zu erfahren.

Die 1523 erbaute Pfarrkirche St. Urban und Vitus benötigt im Innenraum eine Komplettsanierung, die für 2015/16 geplant ist. An der Innenfassade sind Feuchteschäden und schwarzer Belag festzustellen, deren Ursprünge derzeit in einer Analyse geprüft werden. Auch wenn keine normale Regelung der Fußbodenheizung möglich ist, soll diese erhalten bleiben. Die Heizungsanlage soll von Elektrospeicher auf Gasheizung umgestellt werden. Von besonderer Bedeutung und daher unbedingt erhaltenswert ist die historische Orgel.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen wurden von Seiten der Kirche bereits genehmigt, die Genehmigung des Denkmalamts steht noch aus. Für die Sanierung der Kirche sind Restauratoren notwendig, daher wird die Sanierung entsprechend kostenintensiv.

Auch in den Bürogebäuden im Pfarrhaus, das hauptsächlich als Wohnhaus von zwei Pfarrern genutzt wird, sind zukünftige Umbaumaßnahmen denkbar.

Eine Städtebauförderung wäre allein für den Außenbereich der St. Sebastianskapelle möglich, da die Kapelle auf einer gemeindeeigenen Fläche steht. Die Kapelle selbst ist Eigentum der Kirchengemeinde und befindet sich noch im Originalzustand von 1475. Besonderheit der Kirche ist die wertvolle Holzdecke. Als vorrangige Sanierungsmaßnahmen können hier die Sanierung des Daches (Biberschwanzdeckung bröckelt) sowie der Fassade genannt werden. Im Jahr 2005 wurde bereits der Dachreiter saniert.
Weiterer Sanierungsbedarf besteht bei der Holzfassade des Gemeindezentrum-Anbaus „Schwalbennest“.

4.6 Beteiligung der Bürger und Eigentümer

Die Bürgerschaft sowie die Eigentümer werden von Beginn an in den Prozess der städtebaulichen Erneuerung miteinbezogen. Im Juli 2014 fand eine Auftaktveranstaltung für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen in der auch die bevorstehende Sanierung erläutert wurde und Fragen und Anregungen seitens der Eigentümer und sonstiger Bürger vorgebracht werden konnten. Angegliedert war ein Bürgerdialog im Rahmen der parallel gestarteten Gesamtentwicklungskonzeption.

Die geplante Sanierung und das Gesamtentwicklungsprozess der Gemeinde Neuhausen werden eng miteinander verzahnt. Im Sinne des Ansatzes eines integrierten Quartierskonzeptes wurde aus den ersten Ergebnissen und Zielsetzungen der Gesamtentwicklungskonzeption das integrierte Entwicklungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen abgeleitet. Das Integrierte Entwicklungskonzept stellt die Grundlage für die Sanierungsdurchführung.

In der zweiten Phase des Gesamtentwicklungskonzeptes der Gemeinde ist geplant die Zielsetzungen zu konkretisieren und umsetzungsbezogener Maßnahmen und Projekte abzuleiten. Dazu sind für das Sanierungsgebiet und die Ortsteile Planungsworkshops sowie die Implementierung von Arbeitsgruppen zu Schwerpunktthemen geplant.

Eine aktive Einbindung der Bürger und Akteure vor Ort soll eine zeitnahe Umsetzung der Sanierungsziele und weiteren umfassenden Entwicklungsziele der Gemeinde sowie einen effektiven Fördermitteleinsatz gewährleisten. Verstetigt werden sollen zukunftsfähige Strukturen, gestützt durch die Gesamtkonzeption mit und von aktiven Bürgern, Verwaltung, Politik und Akteuren sowohl im Sanierungsgebiet als auch in der Gemeinde Neuhausen.

5 SOZIALPLAN

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Gemeinde die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches stehen der Gemeinde hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten, wie z.B.:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen und Bestandsimmobilien,
- Leistungen nach dem SGB X und XII,
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was erreicht wurde, sondern auch wie es erreicht wurde. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst ‚sanft’ eingegriffen werden.

Um dabei Härten zu vermeiden ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Gemeinde bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

5.1 Die Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte.

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

- *Ältere Bewohner und Rentner/-innen*
  Es ist bekannt, dass mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren, schwindet. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug kaum noch zugemutet werden. Eigentümer höheren Alters sind in der Regel nicht in der Lage und in manchen Fällen auch nicht bereit, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Eigenkapital aufzubringen.

- *Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln*
  Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden. Dies bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bzw. einen höheren Mietzins.

  Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, doch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht

überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.

Bei Eigentümern aus dieser Personengruppe besteht häufig der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch häufig keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden.

Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft an den Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung abzuschätzen, welche – wie bereits im Text dargestellt – überwiegend positiv ist.

- *Bewohner ausländischer Herkunft*
  Die Erfahrungen in zahlreichen anderen Gebieten der städtebaulichen Erneuerung haben gezeigt, dass insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund ein intensiverer Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf besteht. Diese Personengruppen bewohnen häufig sanierungsbedürftige Gebäude und haben Interesse daran, diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu modernisieren.
  Bei der Sanierungsdurchführung ist ggf. ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

- *Betroffene Betriebe*
  Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine geringe Anzahl an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben sowie gastronomischen Einrichtungen. Insbesondere in Bereichen mit einer Konzentration solcherlei Betriebe ist bei der Umsetzung von gemeindlichen Ordnungsmaßnahmen eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den betroffenen Betrieben zur Gewährleistung von Transparenz in der Durchführung sowie der Vorbeugung von Komplikationen für den Erfolg der Maßnahmen unabdingbar.

5.2 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind die oben beschriebenen potenziellen Problemgruppen und auch ihre Einstellung zur Sanierung annähernd und in erster Abschätzung ermittelt. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, können hier nur allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt werden, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Problemgruppen anzuwenden sind:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.

- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Gemeinde und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

6 SANIERUNGSKONZEPT / STÄDTEBAULICHE ZIELE

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen entwickelt. Ergänzend wurden städtebauliche Zielsetzungen formuliert. Das Neuordnungskonzept gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.
Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Neuhausen“ wird im Besonderen charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsaufgaben im Sinne einer erhaltenden Sanierung sowie durch umfassende Neuordnungsmaßnahmen:

- Wohnen im Bereich der historischen Ortsmitte
- Stärkung des Standorts für Kindergarten und öffentliche Einrichtungen
- Entwicklung des Bauhofareals
- Wohnen | Auftakt zur historischen Ortsmitte – Schaffung eines attraktiven Ortsbilds
- Entwicklung der Gewerbebrache Opel
- Entwicklung des Bereichs um die Alte Schule als Wohnstandort

Die angestrebte Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Neuhausen“ kann daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen. Das Neuordnungskonzept sowie der Maßnahmenplan zeigen Möglichkeiten der Sanierung auf und dienen als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.
Folgende Zielsetzungen sollen in einem zukünftigen Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ umgesetzt werden:

Wohnen im Bereich der historischen Ortsmitte

- Definition einer Ortsmitte durch Gestaltungselemente und Beschilderung sowie Hervorhebung des historischen Bereichs und ortbildprägender Elemente
- Schaffung von Wohnqualität in der Ortsmitte durch Modernisierung, Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden und Entkernung und vereinzelten Abriss und Neubau unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Hofsituationen
- Erweiterung des Wohnraumangebots, Schaffung neuer Wohnformen in der Ortsmitte

- Erhöhung der Wohnumfeldqualität durch private und öffentliche Maßnahmen: z.B. durch Neugestaltung des Verkehrsraumes, Begrünung und Hofgestaltung
- Herstellen von Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer durch Neuordnung des Verkehrsraumes sowie Verkehrsberuhigung, Querungen und zeitgemäße Fußwege sowie eine sichere Fußwegeanbindung an die zentrale Ortsmitte und die öffentlichen Einrichtungen
- Durchführung weiterer städtebaulicher Untersuchungen zur Umnutzung des denkmalgeschützten Hofensembles um das Gebäude Pforzheimer Str. 10

Stärkung des Standorts für Kindergarten und öffentliche Einrichtungen

- Durchgreifende bauliche und energetische Modernisierung des Kindergartens
- Stärkung der fußläufigen Anbindung an die Ortsmitte
- Verbesserung der Park- und Haltesituation; Anlegen eines Parkplatzes
- Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Pforzheimer Str. 45 für öffentliche Zwecke

Entwicklung des Bauhofareals

- Auslagerung des kommunalen Bauhofs in das Gewerbegebiet
- Ermöglichen einer Nachnutzung durch Freilegen der Fläche (Abbruch und Räumung)
- Ausweitung des Wohnraumangebotes um bislang fehlende Wohnangebote, z.B. barrierefreies Bauen

Wohnen | Auftakt zur historischen Ortsmitte – Schaffung eines attraktiven Ortsbilds

- Geringe und durchgreifende Modernisierung mit Fassaden- und Hofgestaltung
- Umnutzung von ehemals wirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken
- Entkernung und ergänzende Neubauten bei Erhalt der ortstypischen Hofsituationen
- Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots
- Wohnumfeldmaßnahmen wie z.B. Begrünung, Hof- und Fassadengestaltung, Neugestaltung der Fußgängerbereiche und Gestaltung der Parkstreifen
- Sicherung rückwärtiger Grünbereiche

Entwicklung der Gewerbebrache Opel

- Sicherung der Anbindung durch Erhalt des Bushaltepunktes
- Ermöglichen einer Nachnutzung durch Freilegen der Fläche (Abbruch und Räumung)
- Durchführung weiterer städtebaulicher Untersuchungen zur Ermittlung fehlender Wohnraumangebote und möglicher Wohnformen (z.B. Generationenwohnen)

Entwicklung des Bereichs um die Alte Schule als Wohnstandort

- Nutzung und Entwicklung des innerörtlichen Flächenpotenzials um die Alte Schule / Feuerwehr
- Schaffung von innerörtlichem, attraktivem Wohnraum
- Durchführung weiterer städtebaulicher Untersuchungen zur Verlagerung der Feuerwehr sowie zur Ermittlung fehlender Wohnraumangebote und weiterer Nutzungen

6.1 Maßnahmenplan

Der im Plananhang beigefügte Maßnahmenplan dient der Verdeutlichung der aufgestellten Sanierungsziele und soll eine Hilfestellung für die Durchsetzung dieser sein. Das Maßnahmenkonzept ist gleichzeitig Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend den Entwicklungen fortgeschrieben und weiter entwickelt. Es beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- **Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen**
  - Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Fußgängerbereich westliche Pforzheimer Straße, Kreuzungsbereich Pforzheimer Straße – Furtstraße – Hintere Dorfstraße, Kreuzungsbereich Aschengasse – Hintere Dorfstraße, südöstliche Pforzheimer Straße, Wingertgasse, Vorbereich Alte Schule)
  - Schaffung bzw. Stärkung von Fußwegeverbindungen im Bereich der Ortsmitte
  - Neuerschließung (Herstellung eines Parkplatzes im Bereich des Kindergartens, verkehrliche Erschließung von Grundstücken im Bereich der Alten Schule)

- **Grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen**
  - Abbruch leerstehender und untergenutzter Gebäude mit substanziellen Mängeln, teilweise ortsbildgerechte Ersatzneubauten (insbesondere Gebäude in zweiter Reihe in rückwärtigen Grundstücksbereichen)
  - Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (insbesondere Gebäude in zweiter Reihe in rückwärtigen Grundstücksbereichen)
  - Grundstücksneuordnung und (private) Neuerschließung im Bereich brachliegender oder mindergenutzter Grundstücksteile (Bereich Alte Schule / Feuerwehrhaus)
  - Grunderwerb durch die Gemeinde (Bereich Alte Schule, historischer Ortskern, Grundstück Pforzheimer Straße 45)

- **Private Erneuerungsmaßnahmen**
  - Modernisierung und Gestaltung vorhandener Wohngebäude sowie Wohn-/ Gewerbegebäude
  - Aufwertung des privaten Wohnumfeldes sowie von Garten- bzw. Hofbereichen

- **Weitere vorbereitende und begleitende Maßnahmen**
  - Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
  - Sanierungsberatung für interessierte Eigentümer
  - Nutzungskonzepte / Verkehrskonzepte

Die oben genannten Maßnahmen erfordern das rechtliche Instrumentarium der Sanierung, einen Planungs- und Umsetzungszeitraum von etwa acht Jahren sowie einen relativ hohen Mitteleinsatz, der jedoch nur mit Mitteln einer Förderung zu finanzieren ist. Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen werden die Funktion des Ortsteils Neuhausens stärken und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig verbessern.

6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den Sanierungseinzelmaßnahmen dargestellt und berechnet.

Mit der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm wurde für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Neuhausen“ der Gemeinde Neuhausen ein vorläufiger Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.333.333,- Euro bereitgestellt. Hiervon trägt das Land Baden-Württemberg 60 % (800.000 €) und die Gemeinde Neuhausen 40 % (533.333 €).

Die Bezuschussung von privaten Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern.
Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Nach den Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) kann dieser Zuschuss bei Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung im Einzelfall bis maximal 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (z.B. Denkmalschutz) kann eine Erhöhung des Fördersatzes im Einzelfall um 15 % erfolgen. Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten.

Bezug nehmend auf die aktuell bewilligten Sanierungsfördermittel und den beantragten Finanzrahmen, mussten bei der Festlegung des Sanierungsgebietes und dem Beschlussvorschlag zu gemeindlichen Förderrichtlinien folgende Einschränkungen bei der Sanierungsdurchführung vorgenommen werden:

„Erneuerungszuschuss“

- Private Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen) an Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung werden mit maximal 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten gefördert. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (erhaltenswertes Gebäude bzw. Kulturdenkmal gemäß Stellungnahme Denkmalamt vom 25.7.2014) kann eine Erhöhung um 10 % erfolgen.
- Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf max. 25.000,- € „gedeckelt“.
- Bei erhaltenswerten Gebäuden bzw. Kulturdenkmalen kann der Kostenerstattungsbetrag auf max. 35.000,- € erhöht werden.
- Die Bagatellgrenze für Erneuerungsmaßnahmen liegt bei 10.000 €. Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.

„Erstattung von Abbruchkosten“

- Vertraglich vereinbarte Abbruch-, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten werden entsprechend der Sanierungszielsetzung bis maximal 100 % erstattet.
- Eine Erstattung des Substanzverlusts (Gebäuderestwert) wird nicht gewährt.
- Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf max. 20.000,- € „gedeckelt“.
- Die Bagatellgrenze für Ordnungsmaßnahmen liegt bei 10.000 €. Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.

Da zur Erreichung der Sanierungsziele im gesamten Sanierungsgebiet höhere Aufwendungen als die bis dato zur Verfügung stehenden 1.333.333,- Euro Förderrahmen notwendig sind, kann die Gemeinde Neuhausen die als notwendig erachteten Maßnahmen ggf. mit Eigenmitteln vorfinanzieren. Diese Vorgehensweise ist sinnvoll, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sicherzustellen, da davon auszugehen ist, dass eine Verkleinerung des Gebiets bzw. eine Ausdünnung der Maßnahmenkonzeption die Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würde. Dabei würde die Gemeinde davon ausgehen, dass eine sog. Eigenfinanzierungserklärung kein rechtliches Hindernis für die Stellung eines späteren Aufstockungsantrags darstellt.

Eine Aufstockung der Landesfördermittel bis hin zu dem in der Kosten- und Finanzierungsübersicht genannten Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.950.000,- Euro wird bei erfolgreichem Verlauf der Sanierungsdurchführung angestrebt und in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Land Baden-Württemberg vorbereitet.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Neuhausen „Ortsmitte“

A.	**Ausgaben**		
I.	Vorbereitende Untersuchungen		**20 T€**
II.	Weitere Vorbereitungen (Bebauungspläne, etc.)		**60 T€**
III.	Grunderwerb ca. 2.000 m² bebaute Fläche: x 165 €/m² = 330.000 € ca. 600 m² bebaute Fläche x 215 €/m² = 129.000 € ca. 330 m² Durchwegung x 165,-€/m² = 54.000 € ca. 770 m² Flurstück Nr. 273 x 165,-€/m² + Gebäude 50.000 € = 177.000 €		**690 T€**
IV.	Ordnungsmaßnahmen Freilegung von Grundstücken		**250 T€**
	Ca. 5 private Gebäude[1] x 20.000 €	100 T€	
	Bauhofareal	50 T€	
	Areal Opelbrache	50 T€	
	Bodenordnungsmaßnahmen	50 T€	
	Gestaltungsmaßnahmen in Kreuzungs- und Erschließungsbereichen, Wohnstraßen sowie Fußwege und Neuerschließung (ca. 1.200 m²)		**180 T€**
V.	Baumaßnahmen Erneuerung, privat[2]		**750 T€**
	durchgreifende Erneuerung ca. 15 Gebäude x 30.000 € =	450 T€	
	Erneuerung (Restmaßnahmen) ca. 15 Gebäude x 20.000 € =	300 T€	
	Erneuerung, kommunal (60%) Kindergarten, Pforzheimer Str. 37		**220 T€**
VI.	sonstige Kosten		
VII.	Honorare		**190 T€**
	Ausgaben gesamt		**2.360 T€**
B.	**Einnahmen** Grunderwerbserlöse/ Ausgleichsbeträge/ sonstige Einnahmen		**410 T€**
C.	**Finanzierungsbedarf** Ausgaben abzüglich Einnahmen		**1.950 T€**
Anteil Land (60%)			**1170 T€**
Anteil Gemeinde (40%)			**780 T€**

[1] Realisierungsgrad 30 %
[2] Realisierungsgrad 30 %

7 EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

7.1 Vorbemerkung

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für große Bereiche des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte Neuhausen“ eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und Neuordnung erforderlich sind. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.
Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist.

7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungsvorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),

- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,

- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,

- § 88 Satz 1 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,

- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB),

- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
    - § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel,
    - §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
    - §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.
Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.

- Die Beseitigung baulicher Anlagen.

- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigender Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.

- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.

- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.

- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB).

- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.

- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

- Die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

- Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.

- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

- Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

- Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2

BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

- Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Dasselbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

7.2.2 Das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Gemeinde-/ Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);

- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);

- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.);

- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;

- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
  - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.

- Preisprüfung durch die Gemeinde nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

7.2.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt.

- Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

- Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Gemeinde kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

- Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

7.2.4 Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom „umfassenden“ zum „vereinfachten“ Verfahren zu wechseln.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB, und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Gemeinde Neuhausen hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Ortsmitte Neuhausen“ erforderlich sind. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten. Die Gemeinde hat das ‚vereinfachte Sanierungsverfahren’ zu wählen, wenn die o.g. Vorschriften bei der Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung wird dem Gemeinderat die **Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden.

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen. Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

Begründung

Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Teilweise sind diese Mängel - insbesondere bei Nebengebäuden in zweiter Reihe - so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Bei zu erhaltenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist mit einer Aufwertung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen.

Das Neuordnungskonzept für den Bereich „Ortsmitte Neuhausen“ sieht neben der erhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden insbesondere folgende Maßnahmen der städtebaulichen Neuordnung und Attraktivierung des Gebiets vor:

- Gestaltung öffentlicher Straßen- und Wegeflächen (u.a. Teile der Pforzheimer Straße),
- Beseitigung von Nutzungskonflikten (nicht integrierte Gewerbebrache Opel, Bauhofareal),
- erforderliche Ordnungsmaßnahmen (u.a. Bodenordnung, Gebäudeabbrüche inkl. Nebengebäude) sowie
- damit in Zusammenhang stehende Festlegung einer höherwertigen und intensiveren Grundstücksnutzung (u.a. im Bereich der Alten Schule).

Der Kaufpreiskontrolle gemäß § 153 BauGB kommt daher im Verlauf der Sanierungsdurchführung eine wichtige Rolle zu. Des Weiteren kann eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in einzelnen von einer Neuordnung betroffenen Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit einer Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen in Teilbereichen ist somit gegeben, so dass eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB im Bereich des Möglichen liegt.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Gemeinde Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

7.4 Festlegung der Gebietskulisse

Die Gemeinde Neuhausen kann ein Gebiet, in dem städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum mit einem angemessenen Aufwand an Städtebauförderungsmitteln beseitigt werden können.

Die Gemeinde Neuhausen beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist in einem Lageplan genau zu kennzeichnen.

Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets finden die in den nachfolgenden Punkten beschriebenen Rechtsvorschriften ihre Anwendung.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte Neuhausen“ liegt als Anlage bei. Der Abgrenzungsvorschlag sieht eine Vergrößerung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegenüber dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen vor. Die Vergrößerung umfasst arrondierende Bereiche, in denen ebenfalls städtebauliche Missstände festgestellt wurden (Furtstraße Nr. 3 und Nr. 5, Lehninger Straße Nr. 5, Hintere Dorfgasse 16, Wingertgasse 4) sowie Bereiche, die der Umsetzung der geplanten Maßnahmen dienen (rückwärtiger Bereich Pforzheimer Straße Nr. 45).

7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorgänge verhindern.

7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Die Herstellung

von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.
Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Erneuerung von Gebäuden,
- Errichtung, Erneuerung bzw. Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können im Falle einer Programmaufnahme private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden.

Die Höchstgrenze der Förderung beträgt 35 % des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (insbesondere denkmalgeschützten Gebäude) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 15 % erfolgen.

Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung nach Programmaufnahme im Falle einer Erneuerung 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 25 % erfolgen.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein. Je nach Art der Maßnahme kommt – laut aktuellen StBauFR – ein Förderanteil von 60 % des zuwendungsfähigen Aufwan-

des (bei Erneuerung bzw. Umnutzung) bzw. 30 % der Baukosten (bei Neubau) nach Programmaufnahme in Betracht.

7.6 Befangenheitsfrage

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

7.7 Gestaltungsempfehlungen

Darüber hinaus wird empfohlen, das vorliegende Neuordnungskonzept durch Gestaltungsempfehlungen zu ergänzen, um eine einheitliche Entscheidungsgrundlage zur Gestaltung bereitzustellen.

Es besteht die Möglichkeit, Gestaltungsempfehlungen zur Ortsbildpflege als Lenkungsinstrument für das Sanierungsgebiet festzulegen. Damit sollen Fehlentwicklungen entgegengewirkt und die besondere Situation vor Ort gewürdigt werden.

In Gestaltungsleitlinien können beispielsweise Aussagen getroffen werden zu

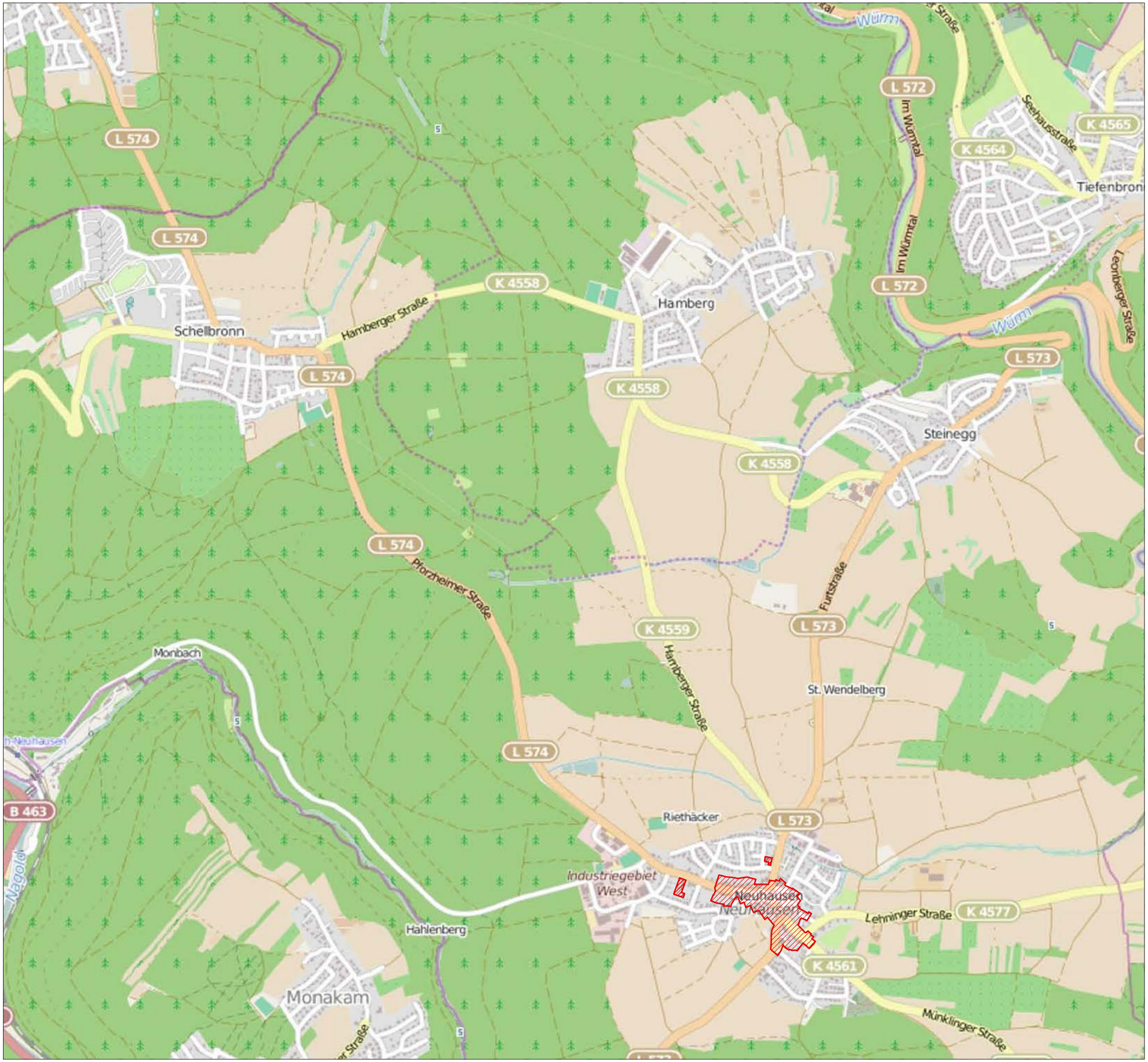
- Gebäudeensemble und Baukörpern
- Dachlandschaften
- Fassaden
- Farbgebung
- Fenster und Schaufenstern
- Türen und Toren
- Balkonen und Terrassen
- Freiflächen
- Werbeanlagen

Unverzichtbar ist es, ein Bewusstsein in der Gemeinde für das kulturelle Erbe und die Baukultur vor Ort zu schaffen.

Die Gestaltungsempfehlungen können durch ein zusätzliches Rechtsinstrument, z.B. in Form einer Gestaltungssatzung, gesichert werden. Damit lässt sich das Wirkungsfeld erweitern, die Identität des Ortsteils Neuhausen mit der historischen Ortsmitte stärken und für die Zukunft sichern.

8 PLANTEIL

- Lage des Sanierungsgebietes in der Gemeinde
- Abgrenzungsplan der Vorbereitenden Untersuchungen und Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Neuhausen“
- Städtebauliche Analyse
- EG-Nutzungen
- Städtebauliche Missstände
- Neuordnungskonzept
- Maßnahmenkonzept



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte Neuhausen" ca. 9,47 ha

die STEG

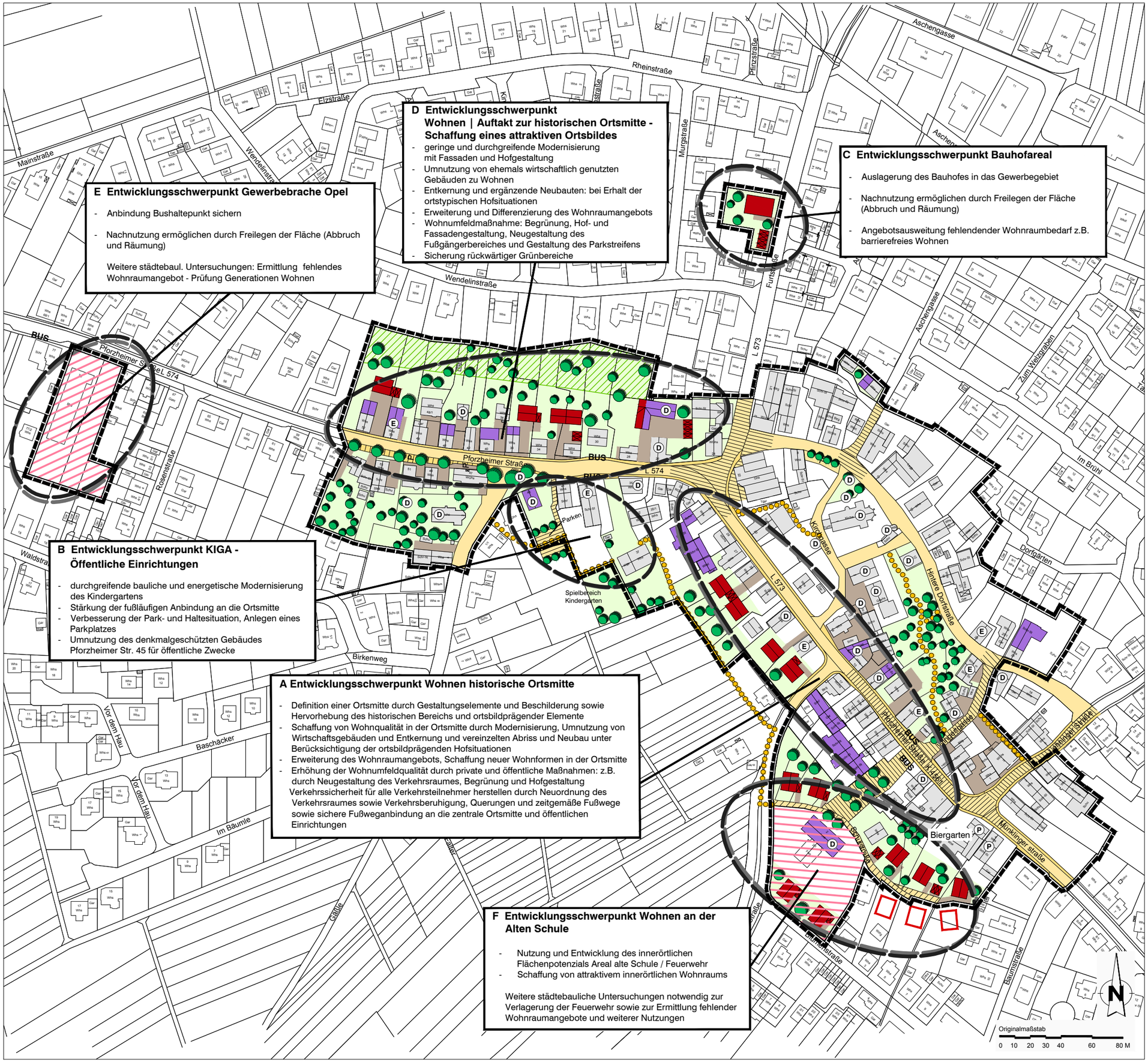
Gemeinde Neuhausen

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Neuhausen"

LAGE IN DER GEMEINDE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83902
12.12.2014/hip



D Entwicklungsschwerpunkt
Wohnen | Auftakt zur historischen Ortsmitte - Schaffung eines attraktiven Ortsbildes

- geringe und durchgreifende Modernisierung mit Fassaden und Hofgestaltung
- Umnutzung von ehemals wirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnen
- Entkernung und ergänzende Neubauten: bei Erhalt der ortstypischen Hofsituationen
- Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots
- Wohnumfeldmaßnahme: Begrünung, Hof- und Fassadengestaltung, Neugestaltung des Fußgängerbereiches und Gestaltung des Parkstreifens
- Sicherung rückwärtiger Grünbereiche

C Entwicklungsschwerpunkt Bauhofareal

- Auslagerung des Bauhofes in das Gewerbegebiet
- Nachnutzung ermöglichen durch Freilegen der Fläche (Abbruch und Räumung)
- Angebotsausweitung fehlendender Wohnraumbedarf z.B. barrierefreies Wohnen

E Entwicklungsschwerpunkt Gewerbebrache Opel

- Anbindung Bushaltepunkt sichern
- Nachnutzung ermöglichen durch Freilegen der Fläche (Abbruch und Räumung)

Weitere städtebaul. Untersuchungen: Ermittlung fehlendes Wohnraumangebot - Prüfung Generationen Wohnen

B Entwicklungsschwerpunkt KIGA - Öffentliche Einrichtungen

- durchgreifende bauliche und energetische Modernisierung des Kindergartens
- Stärkung der fußläufigen Anbindung an die Ortsmitte
- Verbesserung der Park- und Haltesituation, Anlegen eines Parkplatzes
- Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Pforzheimer Str. 45 für öffentliche Zwecke

A Entwicklungsschwerpunkt Wohnen historische Ortsmitte

- Definition einer Ortsmitte durch Gestaltungselemente und Beschilderung sowie Hervorhebung des historischen Bereichs und ortsbildprägender Elemente
- Schaffung von Wohnqualität in der Ortsmitte durch Modernisierung, Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden und Entkernung und vereinzelten Abriss und Neubau unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Hofsituationen
- Erweiterung des Wohnraumangebots, Schaffung neuer Wohnformen in der Ortsmitte
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität durch private und öffentliche Maßnahmen: z.B. durch Neugestaltung des Verkehrsraumes, Begrünung und Hofgestaltung

Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer herstellen durch Neuordnung des Verkehrsraumes sowie Verkehrsberuhigung, Querungen und zeitgemäße Fußwege sowie sichere Fußweganbindung an die zentrale Ortsmitte und öffentlichen Einrichtungen

F Entwicklungsschwerpunkt Wohnen an der Alten Schule

- Nutzung und Entwicklung des innerörtlichen Flächenpotenzials Areal alte Schule / Feuerwehr
- Schaffung von attraktivem innerörtlichen Wohnraums

Weitere städtebauliche Untersuchungen notwendig zur Verlagerung der Feuerwehr sowie zur Ermittlung fehlender Wohnraumangebote und weiterer Nutzungen

Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkt / Maßnahmenbereich

Gebäude

Gebäude Bestand

Gebäude Umnutzung

Gebäude Planung

Erschließung / Freiflächen

Gehweg / Fußweg
Erschließungsbereich

neu zu gestaltender Erschließungsbereich
- Aufwertung öffentlicher Straßen- und Platzräume

Ausbau der Fußwegeverbindung

Grünbereich
Bäume

Hofbereich / Entsiegelung

P/ St — Parkplatz / Stellplätze

Sonstiges

weitere städtebauliche Untersuchungen

Sicherung des Grünbereichs

die STEG

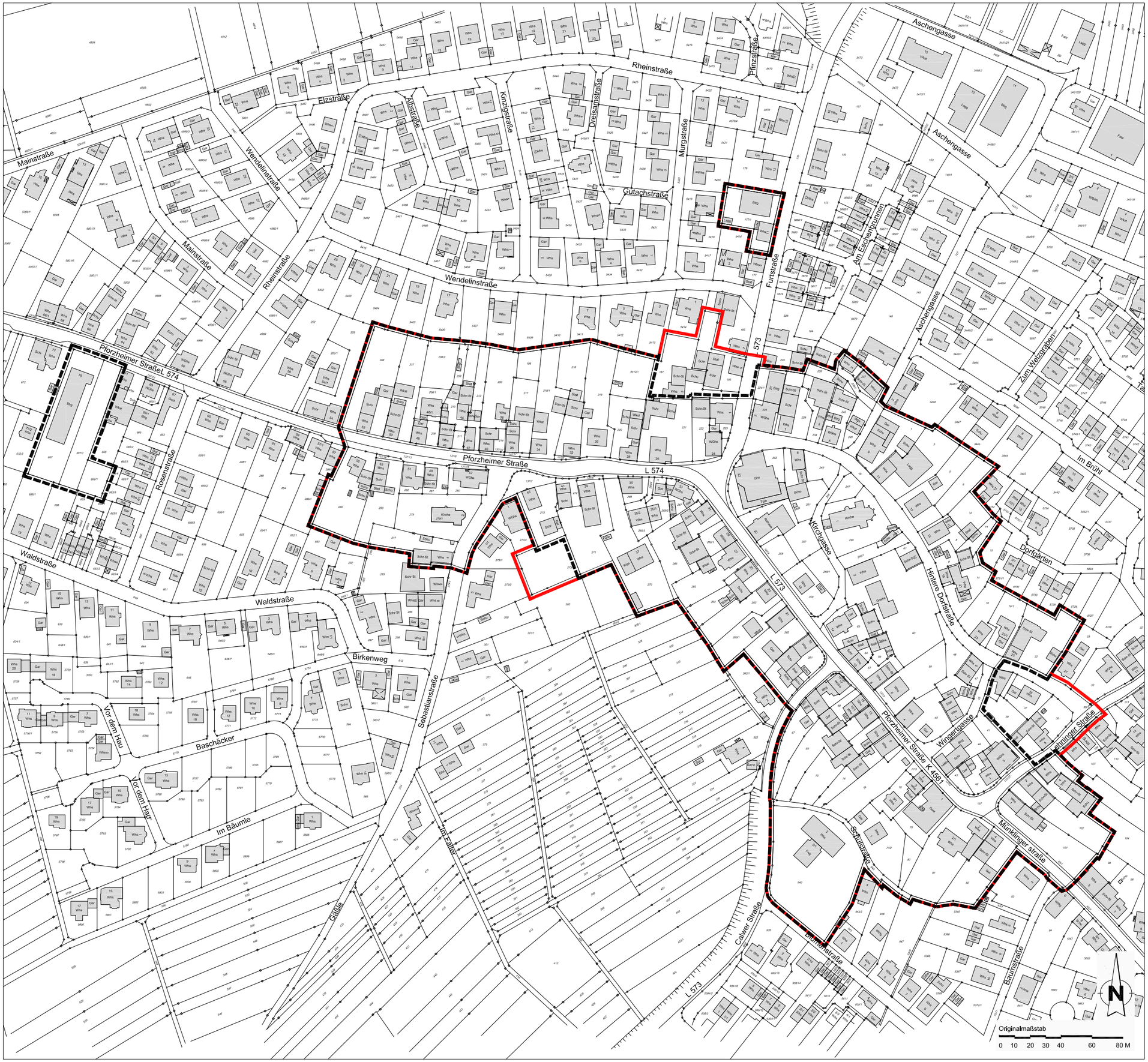
Gemeinde Neuhausen

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Neuhausen"

NEUORDNUNGSKONZEPT

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83902
12.12.2014/hip



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte Neuhausen" ca. 9,47 ha

Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich "Ortsmitte Neuhausen" ca. 10,54 ha

die STEG

Gemeinde Neuhausen

Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte Neuhausen"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83902
12.12.2014/hip