



Stadt Neuenbürg
Landkreis Enzkreis

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
„Stadtkern III“



Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches

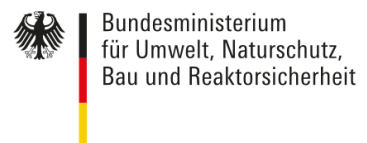
Integriertes Entwicklungskonzept „Stadtkern III“

Auftraggeber: Stadt Neubürg

Auftragnehmer: die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung: Gaby Pietzschmann
Desirée Matheis
Lena Rürger

Veröffentlichung: April 2017



Aus sprachlich-stilistischen Gründen wird im Folgenden bei Personenbezeichnungen auf die Ergänzung der weiblichen Form verzichtet. Soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, sind mit der männlichen Form beide Geschlechter gemeint.

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	7
2 Sanierungsverfahren	11
2.1 Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB	11
2.2 Ablauf einer Sanierung nach dem BauGB	14
2.3 Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen	15
2.4 Bisherige Sanierungsverfahren	16
3 Rahmenbedingungen	17
3.1 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanungen	17
3.2 Landes- und Regionalplanung	21
3.3 Statistische Kenndaten der Gesamtstadt	21
4 Städtebauliche Analyse	25
4.1 Bestandsanalyse	25
4.2 Städtebauliche Missstände	28
4.3 Soziale Missstände	30
4.4 Schwerpunkte der Erneuerung	32
5 Beteiligung im Untersuchungsgebiet	35
5.1 Vorbemerkungen	35
5.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	36
5.3 Gebäude- und Wohnungsqualität	39
5.4 Betriebsstruktur	47
5.5 Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten	51
5.6 Soziale Stadt – Neubürg „Stadtkern III“	56
6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	61
7 Neuordnungskonzept/Sanierungsziele	67
7.1 Allgemeine Sanierungsziele	67
7.2 Städtebauliche Ziele	67
7.3 Soziale Ziele	70
8 Maßnahmenkonzept	71
8.1 Städtebauliche Maßnahmen	72
8.2 Soziale Maßnahmen	73
9 Kosten der Sanierung	77
10 Sozialplan	79
10.1 Sanierungsbetroffene	79
10.2 Grundsätze für den Sozialplan	81

11 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung.....	83
11.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.....	83
11.2 Wahl des Sanierungsverfahrens.....	83
11.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	90
11.4 Befangenheitsfrage	90
11.5 Gemeinderatsbeschlüsse nach Programmaufnahme.....	91
12 Denkmalschutz	93
13 Planteil.....	99

1 Vorbemerkungen

Antragstellung 2015

Die Chance der gestalterischen, funktionalen und strukturellen Weiterentwicklung des Stadtkerns hatte die Stadt Neubürg im Jahr 2015 bewogen, die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Antragstellung zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm zu beauftragen.

In einer Grobanalyse wurden die strukturellen, funktionalen, räumlichen und baulichen Missstände im Untersuchungsgebiet bereits hinreichend dargestellt. Mit dem Bewilligungsbescheid vom 08.02.2016 wurde die Stadt Neubürg in das Bund-Länder-Programm „Die soziale Stadt“ aufgenommen. Der Stadt Neubürg wurden damit Fördergelder i. H. v. 900.000,00 € für den Zeitraum 01.01.2016 bis 30.04.2025 bewilligt.

„Die soziale Stadt“

Im Jahr 1999 wurde vom Bund das Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“ aufgelegt. Mit dem Programm wird die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile unterstützt. Über die klassischen Handlungsfelder der Stadterneuerung hinaus (städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens) verfolgt das Programm das Ziel, Familienfreundlichkeit im Quartier zu sichern und die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration zu verbessern. Damit sollen lebendige Nachbarschaften gefördert und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Folgende Bereiche können mit dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ u. a. gefördert werden:

- Maßnahmen zur Stabilisierung von sozialen Strukturen und Gemeinwesenarbeit mit Angeboten für besondere Problemgruppen (z. B. ältere Bewohner, Jugendliche, Kinder, Ausländer)
- Maßnahmen zur Beschäftigungsförderung
- Maßnahmen zur städtebaulichen und baulichen Erneuerung, zur Wohnumfeldverbesserung und zur Steigerung der Sicherheit im Quartier
- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen z. B. zur Belegung, zur Beziehung zwischen Bewohnern und Wohnungsunternehmen und zur Verbesserung des Zusammenlebens
- Öffentlichkeitsarbeit und Verbesserung des Außenimages
- Mietermitwirkung
- Umzugsmanagement

Auftrag

Die Entwicklung des Stadtkerns von Neubürg ist als wesentliche Zukunftsaufgabe für die Stadt Neubürg zu bewerten. Die Ziele der Fortentwicklung sind hierbei, bisherige Fehlentwicklungen zu korrigie-

ren, Potenziale zu fördern und die heute vorhandenen strukturellen, funktionalen, räumlichen und baulichen Missstände zu beseitigen.

Die Bedeutung des Stadtkerns lässt sich in den noch vorhandenen historischen Bereichen, denkmalgeschützten sowie ortsbildprägenden Gebäuden zu Fuße des Schlosses entlang der Enz ablesen. Im Rahmen der Sanierung sollen diese Strukturen modernisiert und damit erhalten werden. Der zentrale Stadtkern Neuenbürgs soll mit funktionsfähigen, innovativen Strukturen gestärkt werden.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde am 15.03.2016 beauftragt, die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Stadtkern III“ ebenfalls am 15.03.2016 beschlossen und am 31.03.2016 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen

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 BauGB geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Damit wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt Neuenbürg im Bereich „Stadtkern III“ getroffen werden können. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden mit dem Vortrag im Gemeinderat sowie dem Satzungsbeschluss am 24.01.2017 abgeschlossen.

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenkonzeptes,
- 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.

Beteiligung

Bereits mit der Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung beabsichtigte die Stadt Neuenbürg, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen weitere Möglichkeiten

der Bürgerbeteiligung wahrzunehmen und damit die Meinungen und Wünsche der Bevölkerung in die weitere Stadtplanung und -entwicklung einzubinden. Hierfür fand am 28.07.2016 ein Rundgang mit den Bürgern im Untersuchungsgebiet statt. Der Rundgang startete an der Schloßbergschule und führte zum Stadtpark, entlang der Poststraße zum Enzufer, weiter zum Unterwässerweg hin zur Mühlstraße, über die Wildbader Straße und die Marktstraße wieder zurück zur Schloßbergschule. Im Rundgang, über den auch die Presse berichtete (Pforzheimer Zeitung, 30.07.2016), wurden die Bürger zu geplanten Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsverfahrens informiert. Gleichzeitig wurden Ideen der Bürger entgegengenommen, welche das Maßnahmenkonzept sinnvoll ergänzen sollen.

Neuenbürg/Stuttgart im April 2017
Die Bearbeiter

2 Sanierungsverfahren

2.1 Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB

Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Grundlagen für die Zuwendung sind das Besondere Städtebaurecht des BauGB und die allgemeinen und besonderen Zuwendungsbestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (VwV-StBauFR) vom 23. November 2006. Der Zuwendungsgegenstand ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Sinne der §§ 136 bis 164 BauGB als Einheit (Gesamtmaßnahme). Einzelmaßnahmen können nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme gefördert werden.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme räumlich begrenzt auf:

- während der „vorbereitenden Phase“ auf das abgegrenzte Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen,
- während der „weiteren Vorbereitung“ und „Durchführung“ auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet,
- und gegebenenfalls auf dazugehörige Ersatz- und Ergänzungsgebiete, wobei bestimmte Einzelmaßnahmen auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen können.

Der Zuwendungszeitraum beginnt mit dem 01.01. des Jahres, in dem die Gesamtmaßnahme erstmalig in das Förderprogramm für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen aufgenommen ist. Ausnahmen sind möglich, sofern die zuständige Stelle diese Ausnahmen zugelassen hat. Der Zuwendungszeitraum endet mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung, soweit die für die Programmaufstellung zuständige Stelle nichts anderes bestimmt. Zuwendungsempfänger ist ausschließlich die Stadt. Sie kann die Fördermittel zusammen mit ihrem eigenen Teil auch für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen verwenden, die ein Dritter durchführt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 Abs. 2 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.“

Sanierungsmerkmale
§ 136 Abs. 3 BauGB

„Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen 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 Gebiets in Bezug auf

a) den fließenden und ruhenden Verkehr,

b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“

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 Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen. Ein Gebiet, in dem städtebauliche Missstände festzustellen sind, kann förmlich festgelegt werden.

Städtebauliche Maßnahmen
der Sozialen Stadt nach
§ 171e Abs. 2 BauGB

„Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.“

2.2 Ablauf einer Sanierung nach dem BauGB

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: Grunderwerb, 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

Quelle: Eigene Darstellung, die STEG

2.3 Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Stadtkern III“ in der Stadt Neubürg:

September 2015	Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung
08. Februar 2016	Mitteilung über die Programmaufnahme (Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe)
15. März 2016	Beschluss des Gemeinderates über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
19. Juli 2016	Beteiligtenversammlung
28. Juli 2016	Bürgerbeteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen
August bis Oktober 2016	Bestandsaufnahme und Analyse Anhörung der Träger öffentlicher Belange Gespräche mit den Beteiligten/Befragung
Oktober bis November 2016	Sanierungs- und Entwicklungskonzept Maßnahmen- und Sozialplan
November 2016 bis Mai 2017	Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
Januar bis Februar 2017	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Gemeinderat Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)

2.4 Bisherige Sanierungsverfahren

In den vergangenen Jahren wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, um die historische Struktur und die baukulturell wertvolle Gebäudesubstanz zu erhalten. Bisherige Sanierungsmaßnahmen zielten im Wesentlichen darauf ab, einzelne, dringend notwendige Maßnahmen umzusetzen. Durchgreifende und umfassende Sanierungsmaßnahmen wurden jedoch bisher noch nicht getätigt. Dies zeigt sich an einem hohen Anteil bausubstanzieller Mängel, die im Zuge einer anfallenden Sanierung beseitigt werden sollen.

Eine marode Bausubstanz führt in der Regel zum Laden- und Wohnungsleerstand, da die Lebensqualität durch den anhaltenden Substanzverfall deutlich abnimmt. Leerstände wirken sich im Allgemeinen auf das nähere Umfeld aus und übertragen sich allmählich auf die umliegenden Gebäude. Hierdurch werden die vorhandenen Funktionen und Nutzungen negativ beeinflusst, sodass das gesamte funktionale Gefüge einer Stadt nachweislich gestört werden kann.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen tragen daher dazu bei, Gebäudesubstanzen zu erhalten, um die darin vorhandenen Funktionen und Nutzungen ebenfalls zu erhalten. Das Ziel von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist schließlich, die Attraktivität des Stadtbildes und damit auch die Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung nachhaltig zu steigern. Durch zunehmenden Substanzverfall motivierte Bevölkerungsabwanderungen können hierdurch nachweislich gehemmt werden.

Städtebauliche Maßnahme	Laufzeit	Fördermittel
Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern I“ Größe: ca. 10,3 ha	1983 bis 2003	rd. 10 Mio. €
Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern II“ mit 1. Erweiterung „Stadtkern II – Bahnhofstraße“ Größe: ca. 6,1 ha	2004 bis 2015	rd. 2,3 Mio. €

3 Rahmenbedingungen

3.1 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanungen

3.1.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

Historische Entwicklung	<p>Die Stadt Neuenbürg ist im Zusammenhang mit der Erzgewinnung und Waldwirtschaft zu Keltenzeiten rd. 600 v. Chr. entstanden. Die Burgen Waldenburg und Straubenhardt entstanden im 11. Jahrhundert. Das Schloss Neuenbürg, welches namensgebend für das spätere Siedlungsgebiet war, wurde im 12. Jahrhundert auf dem 80 Meter hohen Umlaufberg errichtet.</p> <p>Bald darauf wuchs die Zahl der Siedler am Fuße des Schlosses. Auf ihre Siedlung bei der heutigen Schlossbergschule weist die Flurbezeichnung „Altenstatt“ hin. Im Jahr 1274 wurde der Ort Neuenbürg erstmals als Stadt erwähnt und mit Stadtrechten und Stadtmauer, Marktrecht und Gerichtsbarkeit ausgestattet.</p> <p>Anfang des 14. Jahrhunderts fielen Burg und Stadt in Besitz der Grafen von Württemberg und im 17. Jahrhundert an zwei Nebenlinien des Hauses Württemberg. 1783 verursacht ein Schadenfeuer in einer Backstube einen großen Stadtbrand, bei dem 48 Wohnhäuser und 53 Scheunen den Flammen zum Opfer fielen. Im Jahr 1806 wurde Neuenbürg Sitz des gleichnamigen Oberamtes, welches 1934 im Landkreis Calw aufging.</p> <p>Nach Ende des Zweiten Weltkrieges gehörte Neuenbürg zu Württemberg-Hohenzollern, das 1952 schließlich in Baden-Württemberg aufging. Im Jahr 1972 wurde die Stadt im Rahmen der Kreisreform dem neugebildeten Enzkreis zugeordnet. Die Gemeinden Arnbach, Dennach und Waldrennach wurden 1975 eingemeindet.</p>
-------------------------	---

3.1.2 Bauleitplanung

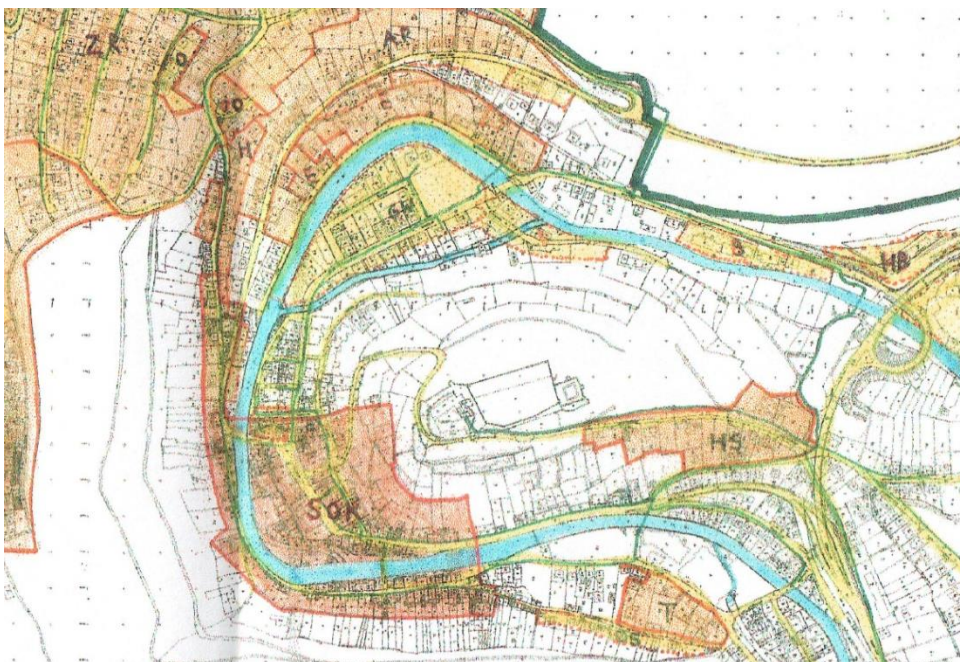
Träger der Flächennutzungsplanung	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/Engelsbrand Beteiligte Gemeinden: Neuenbürg/Engelsbrand
Art der baulichen Nutzung im Bereich des Untersuchungsgebiets	<ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend gemischte Baufläche▪ Wohnbauflächen süd- bis westlich der Enz▪ Gemeinbedarfsfläche (Schulgelände, Polizei, Post, Bereich um Gerichtsgasse)
Geplante Baugebiete	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohngebietserweiterungen im Nordwesten von Waldrennach▪ Wohngebietserweiterungen im Westen von Dennach

Rechtskräftige Bebauungspläne im Bereich des Untersuchungsgebiets

- Satzung Ortskernsatzung
- Große Wiese
- Hauptbahnhof
- Bahnhofstraße



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neubürg/Engelsbrand
(Quelle: Stadt Neubürg)



Rechtskräftige Bebauungspläne und Ortskernsatzungen
(Quelle: Stadt Neubürg)

3.1.3 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungskonzept „NEUenbürg 2030“

Das Stadtentwicklungskonzept wurde im Dezember 2015 mit einem Vortrag im Gemeinderat beschlossen. Es stellt die Leitlinien für die Kommunalpolitik der Stadt Neubürg in den nächsten 15 Jahren dar. Das Stadtentwicklungskonzept enthält sowohl kurzfristig realisierbare Ziele als auch Visionen, deren Umsetzung langfristig angestrebt wird. Es soll in vielen Themenbereichen wertvolle Hinweise geben und somit dem Gemeinderat im Sinne einer Selbstbindung als Hilfestellung und Entscheidungsgrundlage dienen. Mit dem Planwerk, das unter einem breiten bürgerschaftlichen Konsens erarbeitet wurde, soll zukünftig eine positive Entwicklung der Stadt sichergestellt werden. Die zukünftige Stadtentwicklung Neubürgs wird sich am neuen Leitbild orientieren:

„NEUenbürg 2030: NEUenbürg – auf neuen Wegen...“

Mit dem Entwicklungskonzept soll auf die aktuelle demografische Situation reagiert werden: Zunahme der älteren Menschen, Abnahme der jüngeren Menschen, Reduzierung der Haushaltsgrößen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die anstehende Sanierung im Stadtkern berücksichtigt, (bezahlbaren) Wohnraum zu schaffen bzw. bewohnbar zu machen, um allen Generationen und Ethnien, sowohl Neubürgern als auch Zugewanderten, ein Leben in der Stadt Neubürg zu ermöglichen.

Beteiligungsprozess

Die Stadt Neubürg hat die Bürger während der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes intensiv in den Planungsprozess einbezogen. Die Bewohner der Stadt wurden zu einer Auftaktveranstaltung zum Entwicklungskonzept am 18.04.2013 eingeladen. Zunächst stellte die STEG die Inhalte des Entwicklungskonzeptes dar, sodass die Bürger intensiv über den Prozess informiert wurden und in diesen eingebunden werden konnten. Anschließend wurde gemeinsam ein Stärken-/Schwächen-Profil der Stadt erarbeitet und wünschenswerte Entwicklungsziele vonseiten der Neubürger festgehalten. Die Themenschwerpunkte waren „Image/Stadtbild“, „Wohnen“, „Gewerbe/Arbeiten“, „Verkehr“, „Infrastruktur“ und „Kultur & Freizeit“.

Zudem wurde eine breit angelegte Bürgerbefragung durchgeführt. Von September bis November 2013 hatten die Einwohner Zeit, die Fragebögen auszufüllen und abzugeben.

Am 20.05.2014 wurden die Ergebnisse der Bürgerbefragung dem Gemeinderat präsentiert. Die folgenden Themenbereiche wurden dabei abgefragt: Bürgerschaftliches Engagement und Bürgerbeteiligung, Lebensqualität und Stadtimago, Herausforderungen und Zukunftsaufgaben, Einkaufen - Dienstleistungen und Wirtschaft, Mobilität und Verkehr, Demographischer Wandel sowie Energie und Klima.

Aufbauend aus den Ergebnissen der Befragung hat der Gemeinderat in einer Klausurtagung am 14.04.2015 sowie am 11.05.2015 das Leitbild „NEUenbürg 2030“ mit dem Motto „NEUenbürg – auf neuen Wegen...“ erarbeitet sowie ein Profil mit Stärken-Schwächen/Potenzialen-Herausforderungen erstellt. Die Zukunftsthemen und Handlungsfelder der weiteren Stadtentwicklung wurden ebenfalls erarbeitet. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts beabsichtigte die Stadt, die Bürger wie auch weitere Akteure weiterhin intensiv zu beteiligen. Vom Gemeinderat wurde hierauf ein Entwicklungsbeirat als geeignete Lösung beschlossen.

Entwicklungsbeirat

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung hat der Gemeinderat die Gründung eines Entwicklungsbeirates beschlossen, um praktisch orientierte Ansätze zur Umsetzung und Verstetigung der vom Gemeinderat beschlossenen Maßnahmen zu finden. Dieser setzte sich in drei Sitzungen intensiv mit der Stadtentwicklung Neubürigs auseinander. Im Entwicklungsbeirat waren sowohl von Jugendlichen bis hin zu Senioren alle Altersgruppen vertreten, sodass alle Interessen gleichermaßen Gehör fanden.

In der ersten Sitzung am 01.10.2015 wurden – ausgehend von den entwickelten Leitzielen aus der Gemeinderatsklausur – Ideen, Wünsche oder auch Forderungen erarbeitet, welche aus Sicht jedes einzelnen Teilnehmers zum Erreichen der Leitzielen relevant sind. Anschließend wurden die Beiträge, welche auf Kärtchen festgehalten wurden, zusammengetragen und den jeweiligen Themenfeldern aus der Gemeinderatsklausur zugeordnet. In der zweiten Sitzung (08.10.2015) erarbeitete der Entwicklungsbeirat aus den jeweiligen Themenfeldern Schwerpunkte heraus. In einer dritten Sitzung (14.10.2015) wurden in zwei Gruppen zu allen Themenschwerpunkten zuständige Akteure festgelegt. Außerdem konnten zusätzlich Empfehlungen für den Gemeinderat zur Umsetzung der Schwerpunkte erarbeitet werden.

Folgende Schwerpunkte und Empfehlungen des Entwicklungsbeirates sind für die anstehende Sanierungsdurchführung übertragbar:

- Spielplätze im Städtle sind unattraktiv, zu wenig Spielmöglichkeiten und Geräte
- Wohnkonzepte Kernstadt
- Firmen (Weltmarktführer) sichtbar werden lassen
- Neue wirtschaftliche Ideen fürs Städtle – IT-Büros (und studentische Wohnkonzepte)
- Einrichtung einer Organisations„form“ zur Durchführung des Eventmanagements
- Enz muss in der Stadt „erlebbar“ sein
- Zu einer sauberen Stadt gehört auch ein gepflegter Gehweg ebenso wie eine ansprechende Uferpromenade, keine abgebröselte Betonwand mit defekten Handläufen
- Böschung beiderseits Enz, Enzring/Park → Wasserspielplatz,

Hirschbrücke: Café mit Enzterrasse (Hans Fries), Gasthaus Krone -> Biergarten

- Sanierung Wildbader Straße/Betonwand Miteinbeziehung WIN-I-Mitglieder, Freiwillige, Asylsuchende

Im Anschluss an die Gruppenphase wurde auf das Weiterbestehen des Entwicklungsbeirates eingegangen. Den Teilnehmern war der Weiterbestand des Entwicklungsbeirates ein wichtiges Anliegen und sollte daher in weiteren Planungen nicht ins Stocken geraten.

Die erarbeiteten Ergebnisse wurden in einer Sitzung des Gemeinderats am 17.11.2015 vorgestellt. Der Fortbestand des Entwicklungsbeirates wurde als Empfehlung in den Maßnahmenkatalog aufgenommen.

In weiteren Sitzungen des Gemeinderates muss nun über den Fortbestand und die weitere Zusammensetzung des Entwicklungsbeirates beratschlagt werden. Hierbei sollte eine neutrale Person gewählt werden, welche den Entwicklungsbeirat in seinen weiteren Sitzungen begleitend moderiert.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Region	▪ Nordschwarzwald
Landkreis	▪ Enzkreis
Raumkategorie	▪ Stadt
Zentralörtliche Einordnung	▪ Doppelzentrum zusammen mit Straubenhardt
Oberzentrum	▪ Pforzheim (Entfernung ca. 12 km)
Mittelzentrum	▪ Bad-Wildbad (Entfernung ca. 14 km)
Entwicklungsachse	▪ An der regionalen Entwicklungsachse Bad Wildbad – Neuenbürg – Pforzheim
Freiraumstruktur	▪ Umgeben von Waldflächen ▪ Umgeben von regionalem Grünzug ▪ Hang-/Talsituation

3.3 Statistische Kenndaten der Gesamtstadt

Bevölkerungsentwicklung und -struktur	In den vergangenen 30 Jahren wuchs die Stadt Neuenbürg um ca. 8 % aufgrund positiver Wanderungs- und Geburtensalden. Seit et-
---------------------------------------	---

wa 2003 ist die Bevölkerungsentwicklung jedoch negativ und wird prognostisch bis zum Jahr 2030 negativ bleiben.¹ Als Ursachen hierfür sind die rückläufigen Geburten- und Zuwanderungszahlen zu nennen.

Im Vergleich zu den umliegenden Kommunen wies die Stadt Neuenbürg in den Jahren 1980 bis 2013 einen deutlich geringeren Bevölkerungszuwachs auf. Als Grund hierfür seien Standortfaktoren wie die vergleichsweise schlechtere Anbindung der Stadt Neuenbürg an leistungsfähige Verkehrswege, aber auch Wettbewerbsnachteile in Bezug auf das geringere Arbeitsplatz- und Freizeitangebot zu nennen.

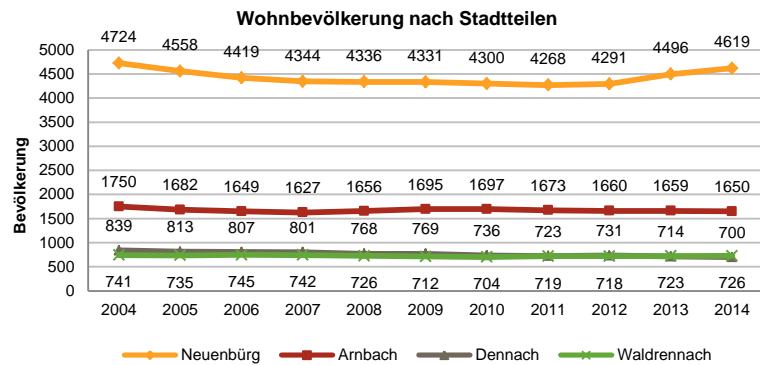
Eine genauere Betrachtung der Wanderbewegungen zeigt, dass im Jahr 2013 durchschnittlich 12 aus 1.000 Einwohnern bildungsbedingt aus Neuenbürg abwanderten, damit jedoch im Vergleich zum Landkreis positiver dasteht (Vergleich Landkreis: -26,7 ‰; Vergleich Baden-Württemberg: +16,5 ‰). Interessant erscheint die Betrachtung der Familienwanderungen je 1.000 Einwohner. Hier liegt die Stadt Neuenbürg mit einem Wert von 14,9 ‰ sogar über dem Landkreis (9,7 ‰) und über dem Land Baden-Württemberg (5,5 ‰).² Die vergleichsweise niedrigen Bodenrichtwerte sind ein Grund dafür, dass insbesondere Familien nach Neuenbürg ziehen, um sich hier den Traum vom Eigenheim zu realisieren.

Die Altersgruppen der unter 20-Jährigen sowie der 20- bis 40-Jährigen liegen in Neuenbürg unter dem entsprechenden Vergleichswert des Landkreises Enzkreis und der Region Nordschwarzwald. Im Vergleich zum Landkreis sowie zur Region sind die Alterskohorten zwischen 40 und 60 Jahren sowie über 85 Jahren überrepräsentiert. Dies liegt v. a. an der Bildungswanderung junger Personen. Für die kleineren Kommunen bedeutet dies jedoch, dass junge Personen, die im richtigen Alter zur Familiengründung sind, fehlen. Hier bedarf es beruflicher Angebote für Nachwuchskräfte sowie einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig wird die hohe Zahl der Hochbetagten durch eine stadtübergreifende Anziehungskraft der ansässigen Senioren- und Pflegeheime beeinflusst. Das Durchschnittsalter und der Anteil der über 65-Jährigen liegen damit auch deutlich über dem Landesdurchschnitt. Auch die Haushaltsgröße ist im Vergleich zum Land leicht höher.

Abgesehen davon lässt sich jedoch aufgrund der allgemeinen demographischen Tendenzen festhalten, dass der städtische Wohnungsmarkt künftig im Bereich der kleineren bzw. barrierefreien Wohnungen für Senioren, Singlehaushalte sowie für Studenten nachrüsten muss.

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 3/2014.

² Bertelsmann Stiftung (2015): Wegweiser Kommune, Kommunale Daten – Demografischer Wandel.



3

Erwerbstätigkeit, Arbeitslosigkeit und Leistungsempfänger⁴

- Beschäftigungsquote 59,0 % (Enzkreis: 60,0 %)
- Arbeitslosenanteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten: 4,6 % (Enzkreis: 3,7 %)
- Arbeitslosenanteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten unter 25 Jahren: 5,6 % (Enzkreis: 3,2 %)
- Jugendarmut: 5,5 % (Enzkreis: 2,8 %)
- SGB II-Quote: 4,1 % (Enzkreis: 2,8 %)
- ALG II-Quote: 3,0 % (Enzkreis: 2,3 %)

Migration und Integration^{5,6}

- Ausländeranteil: 14,1 % (Enzkreis: 10,6 %)
- Ausländer unter 15-Jährige: 7,5 % (Enzkreis: 4,9 %)
- Ausländer 15- bis 24-Jährige: 18,8 % (Enzkreis: 12,7 %)
- Ausländer 25- bis 64-Jährige: 17,6 % (Enzkreis: 13,3 %)
- Ausländer ab 65-Jährige: 6,6 % (Enzkreis: 5,8 %)
- Ausländische Auszubildende an den ausländischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten: 4,1 % (Enzkreis: 4,6 %)
- Arbeitslose Ausländer an der ausländischen Bevölkerung: 2,4 % (Enzkreis: 3,9 %)
- SGB II-Quote - Ausländer: 7,1 % (Enzkreis: 6,7 %)
- Kinderarmut - Ausländer: 33,3 % (Enzkreis: 17,4 %)

³ Stadt Neuenbürg (2015): Wohnberechtigte und Wohnbevölkerung nach Geschlecht und Wohnungsstatus, Stand 31.12.2014.

⁴ Bertelsmann Stiftung (2016): Wegweiser Kommune, Neuenbürg – Kommunale Daten – Soziale Lage – 2014, URL: www.wegweiser-kommune.de.

⁵ Bertelsmann Stiftung (2016): Wegweiser Kommune, Neuenbürg – Kommunale Daten – Sozioökonomische Integration – 2014, URL: www.wegweiser-kommune.de.

⁶ Bertelsmann Stiftung (2016): Wegweiser Kommune, Neuenbürg – Kommunale Daten – Basisdaten Integration – 2014, URL: www.wegweiser-kommune.de.

4 Städtebauliche Analyse

4.1 Bestandsanalyse

Stadtbild	<p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich im historischen Innenstadtbereich/Versorgungskern von Neuenbürg. Dieser ist gekennzeichnet durch seine Lage an der Enz sowie einer Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung, Handel und Kultur. Das Ortsbild ist zum einen geprägt von der viel befahrenen Marktstraße (L 381), dem Kirchplatz und der Bahnhofstraße (L 338), welche jeweils von zahlreichen sehenswerten historischen Gebäuden gefasst werden. Die Baukörper im Untersuchungsgebiet sind zum Teil als Fachwerkbauten ausgebildet, einige sind als ortsbildprägend einzustufen. Insbesondere die Gebäude im Bereich der historischen Ortsmitte entlang der Marktstraße und der Mühlstraße bilden ein nahezu einzigartiges, ortsbildprägendes Ensemble. Zum anderen ist das Gebiet geprägt von der Enz bzw. dem Enzufer mit dem Blick zur ehemaligen Flößervorstadt. Zusammen mit der teilweise historischen Bebauung sorgen die Straßen und Gassen für eine Erlebbarkeit des historischen Siedlungskerns.</p>
Denkmalschutz	<p>Rund ein Viertel aller Gebäude im Untersuchungsgebiet sind denkmalgeschützt bzw. wurden als erhaltenswert eingestuft, darunter befindet sich ein Großteil der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz entlang der Wildbader Straße, der Marktstraße und der Mühlstraße. Diese Straßenzüge bilden das unmittelbare Zentrum der Kernstadt und sollten daher in der anstehenden Sanierung vorrangig angegangen werden, um Funktion und Bedeutung des unmittelbaren Zentrums von Neuenbürg zu erhalten und zu bewahren (s. Kapitel 0).</p>
Öffentliche Einrichtungen/ Gemeinbedarfseinrichtungen	<p>Im Zentrum von Neuenbürg befinden sich öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus an der Marktstraße, die Betriebsgebäude der Stadtwerke am Uferweg/Mühlstraße, die Schloßbergschule sowie die Polizei an der Bahnhofstraße, die Post und die örtliche Feuerwehr im Norden des Untersuchungsgebiets entlang der Poststraße sowie die Grund- und Werkrealschule oberhalb der Schloßbergschule. Des Weiteren sind Gemeindebedarfseinrichtungen wie der Sitz des „Evangelischen Jugendwerkes Bezirk Neuenbürg“ im Norden des Untersuchungsgebiets mit Diakonie sowie der benachbarten evangelische Kindertagesstätte „Stadtgarten“, die „Apis Evangelische Gemeinschaft“ in der Brunnenstraße sowie die „Evangelisch-methodistische Kirche“ nördlich des Enzufers am Enzring vorzufinden.</p>
Nutzungen	<p>Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist neben der Wohnnutzung v. a. geprägt von Dienstleistungen wie zwei Banken, Friseur, einem Reisebüro, einem Optiker, einer Boutique, einem Klavier-</p>

haus, einem Bestatter und weiteren Dienstleistungsangeboten. Im Norden des Gebiets in der Poststraße 9/11 befindet sich ein Schwerpunkt der Gesundheitsversorgung bestehend aus einer Augenarztpraxis, einer Gynäkologie, einer Zahnarztpraxis und einer Orthopädie. Des Weiteren sind an der Poststraße weitere Dienstleistungen nicht-medizinischer Art angesiedelt. Das gastronomische Angebot umfasst Gasthäuser und Gasthöfe sowie einen Imbiss. Vereinzelt sind auch handwerkliche Betriebe vorzufinden. Im Norden entlang der Bahnhofstraße befindet sich ebenso wie im Süden an der Wildbader Straße jeweils eine Auto- bzw. Motorradwerkstatt. Entlang des Unterwässerswegs ist ein Unternehmen der Schweißtechnik aufzufinden. Dennoch ist die Funktionsfähigkeit des Ortskerns aufgrund der hohen Anzahl leerstehender, teilweise leerstehender bzw. vom Leerstand bedrohter oder mindergenutzter Gebäude und Ladenlokale bedroht.

Freiflächenstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist gemäß seinem historischen Stadtgrundriss und der engen Tallage sehr dicht bebaut, weshalb kaum Freiflächen im Ortskern vorhanden sind. Die einzige größere Freifläche ist das Gelände mit dem Sport- und Spielplatz im Norden entlang der Bahnhofstraße. Diese weist allerdings einige Gestaltungsmängel auf. Des Weiteren gibt es abschnittsweise Promenaden entlang der Enz, wobei diese je nach Lage mehr oder weniger Aufenthaltsqualität aufweisen. Zudem sind diese häufig unterbrochen und für den Radverkehr unzureichend gestaltet oder besitzen zu wenige Sitzgelegenheiten.

Erschließung/Verkehr

Die Stadt Neubürg besitzt über Landesstraßen Anschluss an die Bundesstraßen B 294, B 296, B 463, B 10 sowie unmittelbar an die Autobahn BAB 8. Durch das Untersuchungsgebiet führen die Landesstraßen L 338 und L 381. Hierdurch ist eine zügige Anfahrt der nächstgelegenen Städte möglich; innerorts treten jedoch vereinzelt verkehrliche Probleme auf. Es bestehen Konfliktbereiche durch Überlagerung verschiedener Verkehrsanforderungen wie Durchgangs-, Erschließungs-, Parkierungs-, und Fußgängerverkehr. Außerdem bestehen teilweise stark eingeengte Lagen und Engstellen in Gehweg- und Straßenbereichen aufgrund der dichten Bebauung. Einige Verkehrszüge sind für Fußgänger schwer einsehbar und stellen daher Gefahrenstellen dar. Hier fehlen Querungshilfen, um eine sichere Überquerung der Fahrbahnen für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

Wohnqualität im Quartier

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde das Gebiet auch auf seine Wohnqualität hin untersucht. Es wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet, bedingt durch seine Tallage, von den Talhängen stark beschattet wird. Dies wird im Besonderen im Winter deutlich.

Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf existierten noch bis Ende 2016 mit einem Supermarkt (Bahnhofstraße 52), angrenzend an das Untersuchungsgebiet. Zum 01. Januar 2017 schloss der Super-

markt. Die Stadt Neubürg hat die Immobilie mittlerweile erworben und bemüht sich um einen Betreiber für Lebensmitteleinzelhandel. Unterstützt wird das Nahversorgungsangebot ansonsten durch einen Wochenmarkt.

Insgesamt sind in der Kernstadt zahlreiche verschiedene Nutzungen angesiedelt. Störend wirken sich daher die vereinzelt Ladenleerstände entlang der Marktstraße und der Bahnhofstraße aus.

Mit einem Kindergarten im Quartier und den angrenzenden Bildungseinrichtungen Schloßbergschule sowie Grund- und Werkrealschule befinden sich gute Angebote in unmittelbarer Wohnnähe.

Die vereinzelt schon seit Jahren vorhandenen substanziellen Mängel lassen das Quartier teilweise trostlos wirken. Hinzu kommt, dass ein mangelndes Wohnraumangebot in der Kernstadt Bauwillige aus der Kernstadt treibt.

Bausubstanz

Die bauliche Qualität wurde nach ihrem äußeren Zustand (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.) beurteilt. Bei der Bewertung der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet wurden folgende Kriterien angewandt:

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.

Stufe 2: geringe Mängel in der Bausubstanz

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

Stufe 3: erhebliche Mängel in der Bausubstanz

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

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 diesem Fall ist eine Neuordnung oder der Erhalt gegeneinander abzuwägen.

Die Bausubstanz der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet lässt sich wie folgt bewerten:

	Anzahl Gebäude	Anteil an der Gesamtzahl aller Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stufe 1 (ohne Mängel)	38	27 %
Stufe 2 (geringe Mängel)	32	22 %
Stufe 3 (erhebliche Mängel)	51	36 %
Stufe 4 (substanzielle Mängel)	21	15 %
Σ	142	100 %

Entsprechend o. a. Tabelle ist erkennbar, dass die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. 72 Gebäude (51 %) wurden mit den Stufen 3 und 4 bewertet und weisen erhebliche und substanzielle Mängel auf. Demgegenüber besitzen 38 Gebäude keine Mängel, da hier bereits Sanierungsmaßnahmen getätigt wurden oder das Gebäude ein Neubau ist. Auch die hohe Zahl der Gebäude, die geringe Mängel aufweisen, ist positiv zu bewerten.

4.2 Städtebauliche Missstände

Auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Informationen der Stadt Neubürg wurde im Hinblick auf die gewünschte Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ eine Grobanalyse erstellt, um vorhandene städtebauliche Missstände festzustellen, zu bewerten und daraus erste Rückschlüsse zur Notwendigkeit neuer Sanierungsmaßnahmen zu ziehen.

Folgende städtebauliche Missstände wurden im Untersuchungsgebiet festgestellt (vgl. auch Plan „Städtebauliche Analyse und Missstände“):

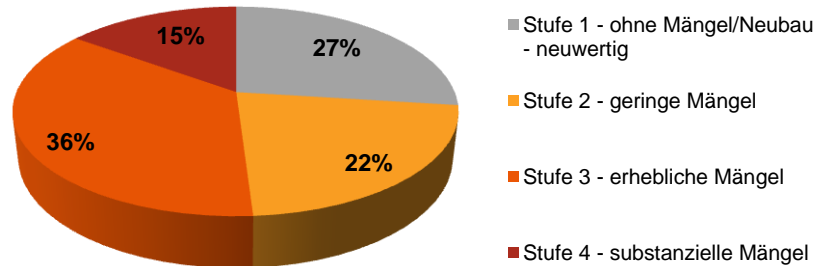
Funktionale Mängel

- Teilweise unausgeprägte/fehlende Fußwegeverbindungen und -fortsetzungen – v. a. entlang der Wildbader Straße, des Uferwegs und über weite Teile der Brunnenstraße auf der gegenüberliegenden Seite der Enz
- Kreuzungssituation an der Ecke Alte Pforzheimer Straße/ Brunnenstraße stellt einen Gefahrenpunkt dar
- Konfliktbereiche durch Überlagerung verschiedener Verkehrsanforderungen wie Durchgangs-, Erschließungs-, Parkierungs- und Fußverkehr (Wildbader Straße)
- Teilweise stark eingeeengte Lagen und Engstellen in Gehweg- und Straßenbereichen aufgrund der dichten Bebauung

- Hohe Leerstandsquoten zeigen funktionale Defizite in der örtlichen Gebäudestruktur, Nebengebäude werden nicht mehr als solche genutzt
 - Fehlende und ungeordnete öffentliche Parkierung (zweckmäßige Parkierung nur im direkten Stadtzentrum vorhanden)
 - Fehlende Querungshilfen insbesondere bei Engstellen und schlecht einsehbaren Straßenverläufen
- Strukturelle Mängel
- Hohe Anzahl leerstehender, teilweise leerstehender bzw. vom Leerstand bedrohter oder mindergenutzter Gebäude und Ladenlokale in zentraler Ortslage mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld der Gebäude sowie auf die Nutzungsstruktur in der Ortsmitte
 - Mindergenutzte Gebäude oder Gebäudeteile, die Umnutzungspotenziale darstellen (z. B. nicht mehr genutzte Scheunen und Wirtschaftsteile)
 - Mindergenutzte und ungeordnete Flächen an der Enz und entlang der Bahnschienen
 - Hohes Innenentwicklungspotenzial
- Räumliche Mängel/
Stadtbild
- Gestaltungsdefizite in öffentlichen Bereichen bzw. öffentliche Plätze sind unzureichend in die Umgebung integriert (z. B. Bereich Schule, Spielplatz)
 - Kein Zugang zum Wasser im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets (Bereich Poststraße), eingeschränkte Erlebbarkeit des Enzufers
 - Mindergenutzte oder ungeordnete Flächen mit Innenentwicklungspotenzial
 - Kein durchgehender Radweg entlang des Enzufers, fehlende Markierungen
 - Zahlreiche private Hof-/Zufahrtsbereiche sind ungestaltet oder weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf (z. B. Feuerwehrgelände Poststraße)
 - Gestaltungsmängel der öffentlichen Erschließungsbereiche, insbesondere im Bereich der Poststraße, des Unterwässerwegs entlang der Enz, der nördlichen Mühlstraße und des Uferwegs
 - Einige Gebäude weisen gestalterische Mängel im Fassadenbereich auf, bspw. durch Verwendung ortsuntypischer Materialien oder schlechten Zustand
 - Gestaltungsmängel im Mauerbereich entlang der Wildbader Straße im Süden des Untersuchungsgebiets
 - Leerstehende Gebäude gehen in der Regel mit zerstörten/verkommenen Fassaden einher
 - Einige Bereiche weisen eine mangelnde Durchgrünung und damit eine mangelhafte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auf (z. B. Spielplatz, Marktplatz)
 - Fehlende Raumkanten zur Definition bzw. Ausprägung von Straßenzügen

- Untergenutzte/unbebaute Grundstücke bilden Lücken im Grundriss der Stadt

Bauliche Mängel



- Eine energetische Sanierung der Gebäude scheint bei einer Vielzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet äußerst sinnvoll
- Vernachlässigung von historischen, baukulturell wertvollen Gestaltungselementen bei Gebäuden, die in den 1960er bis 1980er Jahren renoviert wurden (z. B. Entfernung von Fensterklappläden, Nutzung von Plattenverkleidungen, fehlende Verblendung von Betonmauern, wasserundurchlässige Hofflächen)

4.3 Soziale Missstände

Homogenisierung der Ortsmitte

Die Stadt Neubürg hat den notwendigen Wohnflächenbedarf in den vergangenen Jahren durch günstige Bauplätze in den Randlagen außerhalb der Kernstadt gedeckt. Familien aus der Mittelschicht sind aus der Kernstadt gezogen und haben sich ihren Traum vom Eigenheim verwirklicht. In der Ortsmitte verblieben die sozial schwächeren Familien. Gleichzeitig wurde der Bedarf an zeitgemäßen Gewerbeflächen auf der Wilhelmshöhe bedient, die insbesondere die Wohngebiete in den Randlagen versorgen. Damit ging die Kaufkraft – und als Resultat dessen auch die Ladenvielfalt – in der Ortsmitte verloren.

Fehlende Treffpunkte

Weiterhin fehlen in der Ortsmitte Treffpunkte und Orte der Begegnung, an denen sich Menschen verschiedener sozialer Schichten und unterschiedlicher Herkunft treffen und austauschen können.

Abzug der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote

Gerade die Ortsmitte der Kernstadt um den Marktplatz kämpft um das Überleben der vorhandenen Angebote. Dieses Defizit wurde bereits im gesamtstädtischen Entwicklungskonzept thematisiert.

(Aus-)bildungs- und berufsbedingte Abwanderung

Eine gute Schulbildung ist eine wichtige Voraussetzung für die berufliche Zukunft. Für die kleineren Kommunen bedeutet dies jedoch, dass junge Personen, die im richtigen Alter zur Familiengründung sind, feh-

len. Hier bedarf es beruflicher Angebote für Nachwuchskräfte sowie einer hohen Wohnqualität in der Kernstadt.

Steigende Zahl der Hochbetagten

Die Zahl der Hochbetagten wird durch eine stadtübergreifende Anziehungskraft der ansässigen Senioren- und Pflegeheime beeinflusst. Dies wirkt sich natürlich auch auf den Altersdurchschnitt von Neubürg aus. Dennoch muss davon ausgegangen werden, dass die Zahl der älteren Personen, insbesondere der Personen über 85 Jahre, künftig weiter steigen wird und damit entsprechende infrastrukturelle und städtebauliche Anpassungen im öffentlichen Raum wie auch im privaten Wohnraum nötig werden.

Ausländeranteil

Die Stadt Neubürg weist in allen Alterskohorten einen höheren Ausländeranteil als der Enzkreis auf. Gleichzeitig befinden sich in Neubürg weniger ausländische Auszubildende an den ausländischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aber auch weniger arbeitslose Ausländer an der ausländischen Bevölkerung. Die SBG II-Quote bei den Ausländern ist in Neubürg wiederum höher als im gesamten Enzkreis. Erschreckend hoch ist in Neubürg der Anteil der Kinderarmut bei den Ausländern im Vergleich zum Enzkreis.

Eine hohe Ausländerquote wirft per se kein schlechtes Bild auf die Stadt Neubürg. Wichtig ist jedoch, dass Ausländer integriert werden, um gleiche Bildungs- und Arbeitschancen zu erhalten. Hierfür gilt es, frühzeitig notwendige Angebote zur Integration von Ausländern bereitzustellen.

Arbeitslosigkeit und Jugendarmut

Der Arbeitslosenanteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt bei 4,6 %. Bei den Anteilen der Arbeitslosen unter 25 Jahren, der Jugendarmut als auch der SGB II- und der ALG II-Quote liegt die Stadt Neubürg jeweils deutlich über dem Landkreis.

Die Gründe für diese Zahlen sind mannigfaltig: Fehlende Ausbildungsplätze, nicht genügend freie Arbeitsstellen, schlechte Bildungsabschlüsse, aber auch die Bildungswanderung sorgen dafür, dass die Anteile steigen. Hochschulabsolventen finden möglicherweise in Neubürg keine geeigneten Stellen oder präferieren die Großstädte als Arbeitsorte.

4.4 Schwerpunkte der Erneuerung

In einer notwendigen Sanierungsmaßnahme sind folgende Schwerpunkte der Erneuerung anzugehen und deren Bereiche strukturell wie auch funktional aufzuwerten:

Leerstand	Die hohe Zahl der Leerstände sowohl bei Ladenlokalen als auch bei Wohngebäuden, wirkt sich dauerhaft negativ auf die Wohn- und Lebensqualität im Gebiet aus. Eine nicht zu unterschätzende Folge von Leerständen ist, dass das Gebiet in seiner Gestaltung verkommt und die Attraktivität im Umfeld abnimmt. Dem schließt sich in der Regel ein Fortzug der Bevölkerung an.
Gehwegbereiche	Grobe Missstände finden sich bei Gehwegen im Untersuchungsgebiet. Diese sind häufig unausgeprägt oder nicht durchgängig miteinander verbunden, sodass Fußgänger teilweise auf der Straße laufen müssen. An vielen Stellen sind die Gehwege nicht barrierefrei gestaltet.
Feuerwehrgelände	Das Areal der Neuenbürger Feuerwehr soll im Zuge der Sanierung neu überplant werden. Da die Feuerwehr unter Umständen (Feuerwehrbedarfsplan) verlegt werden soll, bietet sich das Areal als neues Wohngebiet an. Die Schaffung von neuem Wohnraum für Familien ist eine wichtige Maßnahme, um die Ortsmitte in seiner Wohnfunktion zu stärken, die Ortsmitte zu beleben, das Areal ansprechender zu gestalten und den Abzug von Familien zu bremsen. Der derzeit hohe Versiegelungsgrad der Fläche in Verbindung mit dem veralteten Feuerwehrgebäude soll beseitigt werden und durch Wohngebäude mit einer bis zwei Wohneinheiten ersetzt werden. Die Neubauten sollen sich in ihrer Kubatur in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, der vorhandenen Gestaltungssatzung jedoch nicht widersprechen. Dabei soll den Wohnansprüchen aller Generationen gerecht werden, da sich auch junge Familien in der Neuenbürger Ortsmitte niederlassen sollen. Der Standort ist aufgrund der Nähe zur Kindertagesstätte, zur Schule, zum Ortszentrum und zur Enz besonders attraktiv. Zunächst müssen jedoch vorhandene Altlasten beseitigt werden.
Schulhof Schloßbergschule	Der angrenzende Schulhof des denkmalgeschützten Schulgebäudes entlang der Bahnhofstraße bedarf einer Entsiegelung in Verbindung mit der Gestaltung von Parkierungsflächen für das Schulpersonal. Der Schulhof in der derzeitigen Gestaltung wirkt trist, ist wenig geeignet zum Spielen und verfügt über keinerlei Grünflächen. Mit der Neugestaltung des Schulhofes soll eine attraktive, einladende Spielstätte entstehen, welche für alle Kinder auch außerhalb der Schulöffnungszeiten frei zugänglich ist.

Uferbereich der Enz	<p>Das Enzufer kann in der derzeitigen Gestaltung nur unzureichend wahrgenommen und erlebt werden. Dies liegt einerseits an der sanierungsbedürftigen Substanz der Schutzmauer entlang des südlichen Uferbereiches. Andererseits fehlt eine Weiterführung des nördlich entlang des Enzufers verlaufenden Radwegs durch das Untersuchungsgebiet für Radwandertouristen.</p> <p>In der Bürgerbefragung tauchte oftmals der Wunsch auf, die Kernstadt Neubürg sollte mehr Grünflächen erhalten. Daher soll die Freifläche auf der Insel am Uferweg, welche derzeit als Parkplatz genutzt wird, neu gestaltet werden. Möglich wäre hier die Gestaltung eines kleinen Stadtparks. Damit könnte die derzeit starke Versiegelung dieser Fläche beseitigt und der Uferbereich der Enz aufgewertet und erlebbarer werden.</p>
Fahrradverkehr	<p>Entlang des Enzufers sowie der Straßenverläufe fehlen sicher verlaufende, durchgängige Fahrradwege. Der Enztal-Radweg sollte einen neuen Verlauf durch die Stadt erfahren, um das hohe touristische Potenzial der Kernstadt Neubürg mit Radtouristen besser nutzen zu können. Radfahrer müssen teilweise auf Straßen ausweichen, hier fehlen jedoch ausgewiesene Radwege bzw. Schutzstreifen gänzlich. Dies birgt ein hohes Sicherheitsrisiko für alle Verkehrsteilnehmer. Auch fehlt es an einer ordentlichen Gestaltung und Richtungsführung.</p> <p>Ein weiteres Problem sind Engstellen entlang der für Radfahrer und Fußgänger ausgewiesenen Wege, sodass sich beide gegenseitig behindern. Auch dies stellt eine Gefährdung dar.</p>
Parkierungsflächen	<p>Im gesamten Untersuchungsgebiet fehlt es an ausgewiesenen Flächen für den ruhenden Verkehr. Teilweise werden Fußwege und Straßenrandbereiche zum Parken genutzt, sodass der Fußgängerverkehr diese Flächen nur eingeschränkt nutzen kann oder die Straßen zunächst überqueren muss. Entlang des Enzufers finden sich drei ausgewiesene Parkierungsflächen, diese bedürfen jedoch einer Neugestaltung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Fläche von der Mühlstraße bis zum Uferweg, nahe des Wasserkraftwerkes;2. die Fläche am Unterwässerweg;3. die Fläche entlang der Brunnenstraße.
Ehemaliges Bahngebäude	<p>An der westseitigen Ortseinfahrt entlang der Bahnhofstraße befindet sich ein verkommenes, leerstehendes Bahngebäude mit angrenzender Parkfläche. Eine Nachnutzung als Gastronomieeinrichtung wird aufgrund der peripheren Lage für nicht sinnvoll erachtet. Mögliche Weiternutzungen könnten auch Vereins- und Proberäume für Kunst und Musik sein. Hierfür bedarf es einer umfassenden Gebäudesanierung sowie einer Finanzkonzeption für die Nachnutzung.</p>

5 Beteiligung im Untersuchungsgebiet

5.1 Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt Neubürg bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung.

Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung von Neubürg skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen, 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 Informationsveranstaltung am 19.07.2016 eingeladen, die regen Zuspruch fand und die Vorgehensweise und Auswirkungen der vorbereitenden Untersuchungen aufzeigte. Im Zeitraum von Juli 2016 bis Oktober 2016 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer mit Hilfe von postalisch versandten Fragebögen statt. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

Die offene Informationspolitik der Stadt führte zu einem Vertrauensverhältnis mit den Bürgern, welche in der Folge die Durchführung der Befragung wesentlich unterstützten und sich freiwillig daran beteiligten. Die postalische Befragung mündete in einer Rücklaufquote von 30 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer.

5.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

5.2.1 Eigentümerstruktur

Die Befragung im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ diente nicht nur der Ermittlung der soziostrukturellen und ökonomischen Voraussetzungen, sondern auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese u. a. im Hinblick auf ihre Qualität, Funktion, Nutzung und Mängel hin bewertet. Diese städtebauliche Betrachtungsweise ist jedoch bezüglich einer umfassenden Aussage zur Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht ausreichend. Hierfür ist es erforderlich die Eigentümer der Immobilien ebenfalls mit einzubeziehen, um einen detaillierten Überblick zur Substanz und Ausstattung der Gebäude zu erhalten.

Eigentümerstruktur im
Untersuchungsgebiet

Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „Stadtkern III“ gelegenen, nichtkommunalen Gebäude und Grundstücke der Befragten (hier n=62) befinden sich zu 95 % im Eigentum von Privatpersonen bzw. Erbengemeinschaften. Drei der erfassten Gebäude (5 %) sind im Besitz einer juristischen Person. Da Privatpersonen tendenziell eine stärkere Bindung zu ihrem Besitz zeigen als dies bei juristischen Personen und damit Unternehmen der Fall ist, kann die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet als äußerst sanierungsfreundlich eingestuft werden.

5.2.2 Haushaltsstruktur

Im Rahmen der Befragung wurden für das Untersuchungsgebiet 110 Wohnungen ermittelt. Zu 99 der 110 Wohnungen können Angaben zur Bewohnerstruktur abgeleitet werden. Im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ stellen die Eigentümerhaushalte 46 % der Haushalte. Bei 52 % der Haushalte handelt es sich um Mieter. In zwei Wohneinheiten leben Personen mit Wohnrecht. Im Zuge der Sanierung sollten insbesondere die Eigentümer 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 rege Teilnahme an den bisherigen Veranstaltungen und der Befragung im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen zeigt großes Interesse an den weiteren Entwicklungen im Untersuchungsgebiet.

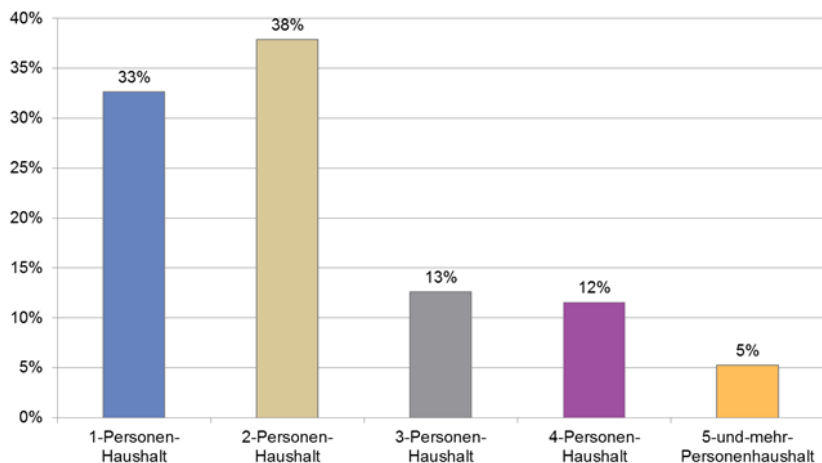
	Absoluter Wert	Relativer Wert
Eigentümer	46	46 %
Mieter	51	52 %
Wohnrecht	2	2 %
	99	100 %

Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet, Quelle/tabellarische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=99)

Haushaltsgrößen

Die Verteilung der Haushaltsgrößen verdeutlicht, dass auch in Neubürg ein Bedeutungsgewinn von kleineren Haushaltsstrukturen (u. a. Singlehaushalte) zu verzeichnen ist. Innerhalb des Untersuchungsgebiets prägen 1- und 2-Personen-Haushalte das Bild. Zusammen bilden sie einen Anteil von 71 %. Neben den demographischen Einflussfaktoren kann aber auch vermutet werden, dass die bestehende Gebäudestruktur zu dieser Ausprägung führt. Insbesondere im Bereich von Mehrfamilienhäusern – im Untersuchungsgebiet u. a. im Umfeld der Bahnhofstraße – kann von kleineren Haushaltsgrößen ausgegangen werden.

Lediglich in 12 % der erfassten Haushalte leben mehr als 4 Personen.



Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet, Quelle/Graphische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=95)

5.2.3 Altersstruktur

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ wurde über die Verwendung von Mittelwerten bestimmt – rund 93 der 110 Haushalte haben hierzu eine Angabe gemacht. Aus diesem Grund bilden die ermittelten Anteile lediglich eine Tendenz ab und können als Orientierungswerte herangezogen werden.

Auffällig ist der hohe Anteil der 25 bis 39 Jahre alten Personen. Mit

ca. 30 % haben Personen dieser Altersgruppe den größten Anteil an der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet. Zusammen mit den Altersgruppen „15 bis 24 Jahre“ und „40 bis 64 Jahre“ handelt es sich bei ca. 65 % der Befragten um Personen im erwerbsfähigen Alter. Mit Blick auf die Haushaltsgrößen lassen sich mögliche Parallelen ableiten. Insbesondere bei jüngeren Personen im erwerbsfähigen Alter kann davon ausgegangen werden, dass diese alleine oder zu zweit eine Wohnung bewohnen.

19 % der Bewohner im Untersuchungsgebiet lassen sich der Gruppe der nicht erwerbsfähigen Personen zuordnen. Damit handelt es sich um ein Untersuchungsgebiet mit verhältnismäßig junger Bevölkerung.

	Absoluter Wert	Relativer Wert
bis 5 Jahre	20	10 %
6 bis 14 Jahre	13	6 %
15 bis 24 Jahre	25	12 %
25 bis 39 Jahre	62	30 %
40 bis 64 Jahre	48	23 %
65 bis 74 Jahre	21	10 %
75 Jahre und älter	18	9 %
	207	100 %

Altersgruppenverteilung, Quelle/tabellarische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, Basis: Mittelwerte)

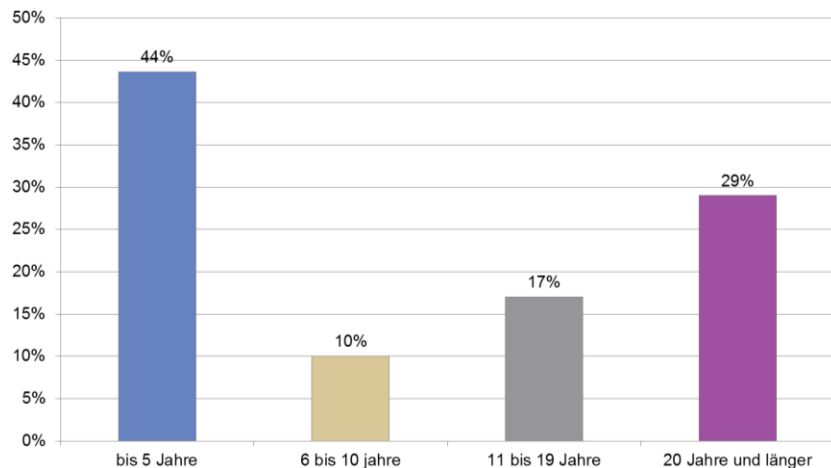
5.2.4 Wohndauer

In Bezug auf die Wohndauer ergibt sich im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ ein differenziertes Bild. Die deutlichsten Ausprägungen lassen sich bei denjenigen Bewohnern finden, die erst seit einigen Jahren dort leben (bis 5 Jahre) und denjenigen, bei denen von einer ausgeprägten Ortsverbundenheit ausgegangen werden kann (20 Jahre und länger). 44 % und damit beinahe die Hälfte der erfassten Bewohner leben erst seit maximal fünf Jahren im Untersuchungsgebiet.

46 % der Bewohner leben seit mindestens elf Jahren im Gebiet, davon 29 % seit 20 Jahren und länger. Im Zusammenhang der bereits angesprochenen Ortsverbundenheit kann von einer erhöhten Sanierungsbereitschaft der dort lebenden Bevölkerung ausgegangen werden.

Langfristig muss bei Gebäuden von Bewohnern, die schon über 20 Jahre in diesem Gebiet leben – demographisch bedingt – mit Leerständen gerechnet werden. Insbesondere dann, wenn diese Eigentümer Verkaufswünsche äußern, sollte eine Folgenutzung von Gebäuden und Grundstücken durch jüngere Generationen unterstützt werden, um langfristig eine nachhaltige Eigentümer- und Nutzerstruktur

innerhalb des Untersuchungsgebiets gewährleisten zu können. Mit Blick auf die Altersstruktur der Bewohner (s. Kapitel 5.2.3) wird deutlich, dass im Untersuchungsgebiet gute Ausgangsbedingungen herrschen. Durch ansprechende Neuordnungsmaßnahmen und Aufwertung öffentlicher Plätze, kann die Stadt Neubürg einen wichtigen Beitrag leisten, um Wohnen in zentraler Lage für jüngere Bevölkerungsgruppen, aber auch ältere Personen, weiterhin attraktiv zu gestalten.



Wohndauer der Bewohner, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=94)

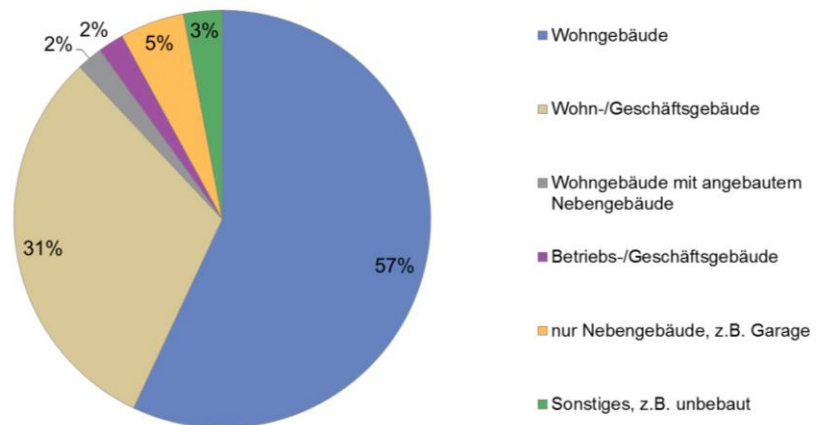
5.3 Gebäude- und Wohnungsqualität

5.3.1 Gebäudeart und Grundstücksstruktur

Nutzung von Gebäude und Grundstück

Im Rahmen der Befragung konnte für 62 Grundstücke (n=63 erfasste Grundstücke insgesamt) die derzeitige Nutzung ermittelt werden. 57 % der Grundstücke im Untersuchungsgebiet dienen reinen Wohnzwecken. In 2 % der Fälle befindet sich zusätzlich ein Nebengebäude auf dem Grundstück und bei 31 % der Gebäude handelt es sich um kombinierte Nutzungen in Form von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Ein reines Betriebs- oder Geschäftsgebäude gibt es nur in einem Fall.

Auf 5 % der Grundstücke befindet sich nur ein Nebengebäude. Ausgehend von der Befragung wurden lediglich zwei Grundstücke (3 %) erfasst, die voraussichtlich nicht bebaut sind.



Nutzung von Gebäude und Grundstück, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=62)

Nutzung des Erdgeschosses

In 47 % der erfassten 59 Gebäude (=n) (Mehrfachnennungen möglich: 65 Nennungen) wird das Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt. Für 34 % der Erdgeschosse trifft eine gewerbliche Nutzung zu. 29 % von 59 Gebäuden weisen im Erdgeschoss Nebennutzungen, z. B. in Form von Garagen bzw. Abstellräumen, auf.

Aufgrund der Möglichkeit der Mehrfachnennung kann in einigen Fällen auch von einer kombinierten Nutzung ausgegangen werden.

	Absoluter Wert	Relativer Wert
Wohnnutzung	28	47 %
Gewerbliche Nutzung	20	34 %
Nebennutzung (z. B. Garage, Abstellraum)	17	29 %
Anzahl der Nennungen	65	
Gebäude	59	110 %

Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet, Quelle/tabellarische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=59; Mehrfachantworten möglich: 65 Nennungen)

5.3.2 Gebäudealter und Gebäudemaßnahmen

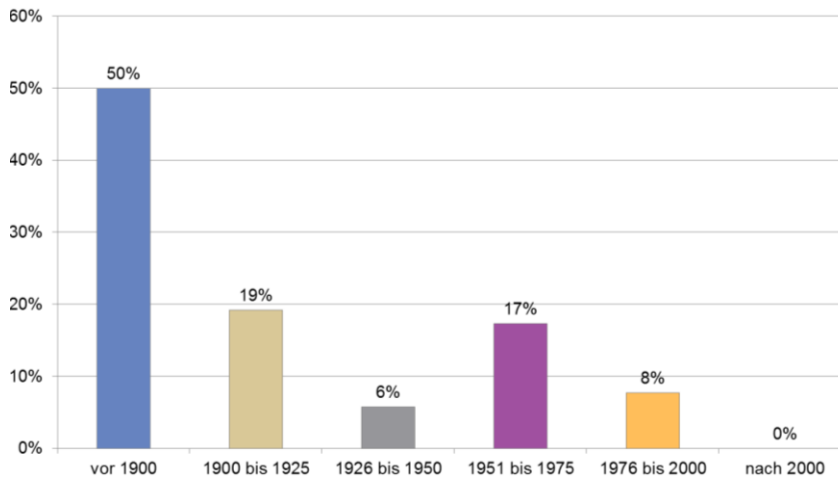
Altersstruktur der Gebäude

Die nachfolgende Visualisierung der Altersstruktur der im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ befindlichen Gebäude veranschaulicht, dass das Gebiet durch eine alte Bausubstanz geprägt ist. Allein 50 % der hier erfassten Gebäude (n=52) wurden vor 1900 errichtet. Zusammen mit den zwischen 1900 und 1925 errichteten Gebäuden, kann bei ca. 69 % der Gebäude von einer Bausubstanz mit überdurchschnittlichen Mängeln ausgegangen werden.

23 % der Gebäude sind zwischen 1926 und 1975 entstanden und somit mindestens 40 Jahre alt. Lediglich 8 % der Gebäude wurden im Zeitraum von 1976 bis 2000 erbaut.

Auffällig ist, dass keines der 52 erfassten Gebäude im Zeitraum ab

2000 errichtet worden ist. Somit kann – basierend auf den ermittelten Zahlen – davon ausgegangen werden, dass in diesem Gebiet der Stadt Neuenburg in den letzten 15 Jahren keine Grundstücke zur Neubebauung ausgewiesen wurden bzw. auch auf bereits bebauten Grundstücken kein Neubau stattgefunden hat.



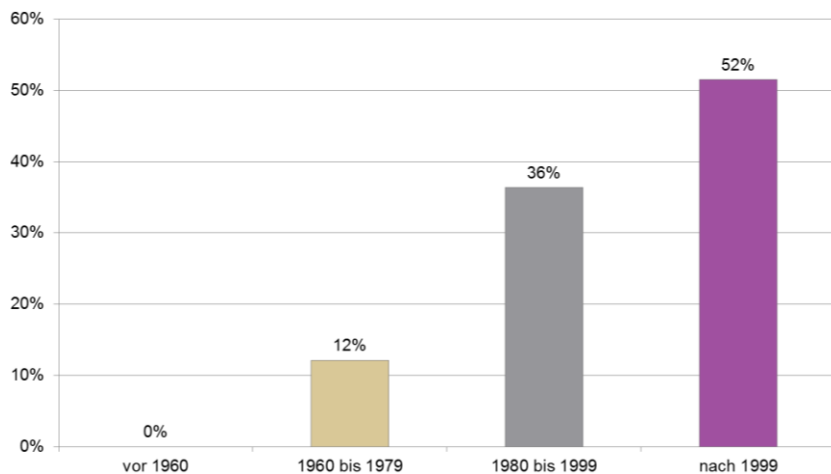
Altersstruktur der Gebäude, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=52)

Zeitpunkt der letzten Umbaumaßnahmen

Die Altersstruktur der Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet spiegelt sich auch in der Modernisierungs- und Umbauintensität der Eigentümer wider, die verstärkt in den letzten Jahren stattgefunden hat.

52 % der Eigentümer, die hierzu eine Angabe gemacht haben, haben nach 1999 größere Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchgeführt. Zusammen mit denjenigen Eigentümern, die zwischen 1980 und 1999 umgebaut bzw. modernisiert haben (36 %), haben in den letzten Jahren insgesamt rund 88 % der Befragten die Notwendigkeit einer Anpassung der baulichen Strukturen an die geänderten Wohnwünsche und/oder energetischen Anforderungen gesehen.

Insbesondere die deutliche Zunahme in den letzten 15 Jahren verdeutlicht und lässt vermuten, dass die Eigentümer einen kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf zur Anpassung sehen. Vor dem Hintergrund der technischen Entwicklungen in den Bereichen Wärmedämmung und Heiztechnik empfiehlt es sich die modernisierungsbereiten Eigentümer bei der Verbesserung ihrer Gebäudestrukturen aktiv zu unterstützen.



Zeitpunkt der letzten Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=33)

5.3.3 Zustand der Gebäudehülle

Bewertung des baulichen Zustandes der Hauptgebäude

Die Analyse von Beteiligten- und Bewohnerbewertungen dient nicht nur dazu Defizite im privaten und öffentlichen Raum aufzudecken, sondern bietet zudem die Möglichkeit einer Spezifizierung und Anpassung der Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet.

Die Eigentümerbefragung hinsichtlich der Gebäudebewertung verdeutlicht, dass die größten Defizite im Bereich der Wärmedämmung, sowohl das Dach als auch die Fassade betreffend, wahrgenommen werden.

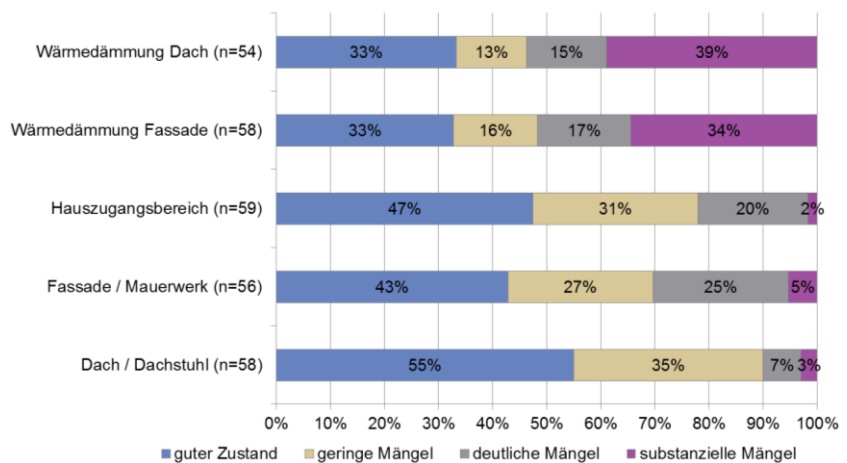
39 % der Befragten (n=54) sehen in Bezug auf die Wärmedämmung des Daches substanzielle Mängel, wobei in Extremfällen von einer fehlender Dämmung ausgegangen werden muss. Insgesamt werden in 67 % der Fälle mindestens geringe Mängel wahrgenommen (z. B. Wärmedämmung mit geringen Stärken bzw. wesentliche Teile nicht gedämmt). 33 % der Gebäude verfügen nach Angaben der Eigentümer über eine umfassende Wärmedämmung des Daches. Bei der gestalterischen Wertung von Dach und Dachstuhl zeigt sich ein gegenläufiges Bild. Lediglich 3 % der Eigentümer sehen hier substanzielle Mängel. Demgegenüber sind 55 % der Dächer optisch unversehrt.

Ähnliche Ergebnisse lassen sich für die Wärmedämmung der Fassade ableiten. Hier ergeben sich in 34 % der Fälle (n=58) substanzielle Mängel. 33 % der Eigentümer empfinden die Wärmedämmung der jeweiligen Fassade als ausreichend (guter Zustand). Ausgehend von der rein optischen Wertung von Fassade und Mauerwerk ergeben sich für ca. die Hälfte der Gebäude (47 % von n=56) mindestens geringe Mängel, wobei nur bei 5 % der Gebäude substanzielle Mängel festgestellt werden. Dabei kann es sich u. a. um Feuchteschäden bzw. großflächig abgeplatzten Putz handeln.

Vergleicht man den Zustand der Gebäude mit den Angaben zur letzten größeren Umbaumaßnahme, so kann vermutet werden, dass bei

den Maßnahmen bisher kein Schwerpunkt auf der Erneuerung der Dämmung gelegen hat. Somit kann an dieser Stelle ein entsprechender Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Der Hauszugangsbereich der Gebäude schneidet im Rahmen der Befragung am besten ab. Deutliche Mängel in Form von Schlaglöchern oder beschädigten Stützmauern werden hier für 2 % der Gebäude wahrgenommen. Für 31 % der Gebäude (n=59) ergeben sich geringe Mängel. Dabei kann es sich u. a. um rein optische Mängel handeln, aber auch um einen eingeschränkten Zugang zum Gebäude (z. B. steile Treppe). Rund 47 % der Eigentümer findet die Gestaltung des Außenbereichs der Gebäude ansprechend (guter Zustand).



Baulicher Zustand der Hauptgebäude, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016)

5.3.4 Baulicher Zustand der Wohnungen

Bewertung des baulichen Zustandes der Wohnungen

Die subjektive Bewertung des baulichen Zustandes einzelner Wohneinheiten durch die Befragten verdeutlicht, dass nur in Einzelfällen erhebliche Mängel wahrgenommen werden.

Nach Ablauf der Befragungsfrist konnten 110 Wohneinheiten erfasst werden.

Insgesamt wird der bauliche Zustand verhältnismäßig positiv bewertet, was unter anderem auf subjektive Einschätzungen zurückgeführt werden kann. So lassen sich insbesondere für den Bereich „Fenster“ Mängel feststellen. In 6 % der Fälle (hier n=104) sind diese substanziell – z. B. schadhafte Fenster, Einfachscheibenverglasung. 50 % der Befragten stellen fest, dass die vorhandenen Fenster veraltet sind (z. B. Doppelfenster mit Einfachverglasung). Die Fenster der übrigen Wohneinheiten (44 %) befinden sich in einem guten Zustand.

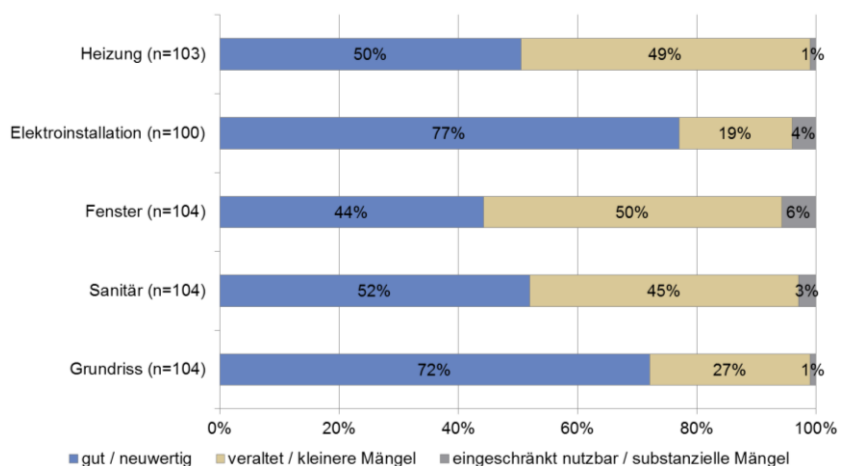
Neben den Fenstern weisen die Heizungsanlagen und die sanitären Einrichtungen der Wohneinheiten Defizite auf. Die sanitären Einrichtungen haben in 48 % der Wohneinheiten (hier n=104) mindestens kleinere Mängel, wobei in 3 % der Wohnungen substanzielle Mängel festgestellt wurden, die die Nutzung einschränken. So ist die Einrich-

tung zum Teil älter als 20 Jahre oder im Extremfall ist kein separates Badezimmer vorhanden. 52 % der sanitären Einrichtungen können nach Aussage der Bewohner als neuwertig eingestuft werden.

Die Bewertung der Kategorie „Heizung“ (hier n=103) zeigt ein sehr ausgeglichenes Bild. Rund die Hälfte Wohnungen verfügt über eine alte Heizungsanlage – die Mängel reichen von Nachtspeicheröfen, die zur Anwendung kommen, bis zu unbeheizten Räumen bzw. fehlender Heizung. In vielen Fällen kann von qualitativ schlechten Heizmöglichkeiten ausgegangen werden.

Die Kategorie „Elektroinstallation“ und „Grundriss“ weisen die geringsten Mängel auf. In 77 % der Wohnungen (hier n=100) ist die Elektroinstallation neuwertig. Entsprechend wurde ein Großteil der Wohnungen hinsichtlich der Elektroinstallation bereits an aktuelle Standards angepasst (z. B. Einzelsicherung, FI-Schalter). In 23 % der erfassten Wohnungen wurden mindestens geringe Mängel festgestellt, z. B. veraltete, unter Putz verlaufende, Leitungen in Teilen veraltete Sicherungen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass der Grundriss vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet eine sehr positive Wertung erfährt. 72 % der Befragten werten die Zimmergrößen und die generelle Flächenaufteilung innerhalb der Wohnung positiv (guter Zustand). Lediglich 1 % der Wohnungen weisen zu kleine Zimmer auf, womit die Wohnungen hinsichtlich ihrer Nutzflächen eingeschränkt sind. Bei 27 % treten geringe Mängel bspw. in Form von unterschiedlichen Bodenhöhen auf.

Insgesamt wird deutlich, dass insbesondere für Heizungen und Fenster ein Entwicklungs- und Anpassungsbedarf besteht. Durch Modernisierung bzw. Austausch der Heizungsanlagen können Energiekosten, aber auch der generelle Energieverbrauch reduziert werden sowie die Wohnqualität nachhaltig gesteigert werden. In Kombination mit der Erneuerung von Fenstern kann dies ein zentraler Bereich privater Modernisierungsmaßnahmen sein.



Baulicher Zustand der Wohnungen, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016)

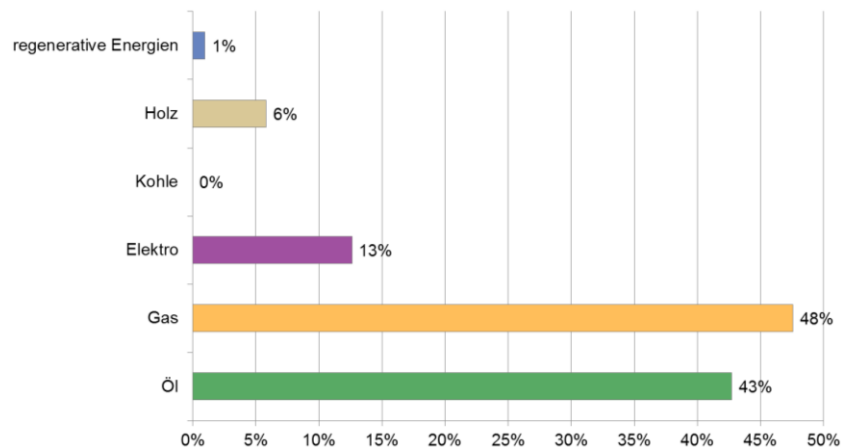
5.3.5 Energieträger

Verwendeter Energieträger für die Heizungsanlage

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und ökologischer Belastungen, bedingt durch die Nutzung fossiler Energieträger, stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobilanz – u. a. durch die Modernisierung von Heizanlagen in privaten Gebäuden – eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren dar.

Gegenwärtig wird im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ vorwiegend mit Öl oder Gas geheizt. 44 der erfassten 103 Wohnungen nutzen Öl (43 %) zu Heizzwecken. In weiteren 49 Wohnungen wird primär Gas (48 %) verwendet. 13 % der Wohnungen werden elektrisch beheizt. Holz kommt in 6 % der Fälle zum Einsatz. Kohle wird in keinem der erfassten Haushalte genutzt. In Bezug auf den Energieträger Holz kann davon ausgegangen werden, dass dieser als ergänzender Energieträger, bspw. zu Öl, herangezogen wird und nur in seltenen Fällen primäres Heizmittel ist. Aufgrund der Möglichkeit der Mehrfachnennung kann aber auch bei anderen Heizmittel eine kombinierte Nutzung auftreten.

Die Tatsache, dass aktuell nur in 1 % der Haushalte auf regenerativen Energiequellen zurückgegriffen wird und Gas sowie Öl immer noch verstärkt verwendet werden, verdeutlicht, dass hier ein wesentlicher Sanierungsbedarf besteht, um den Anforderungen an eine nachhaltige und energetische Bausubstanz gerecht zu werden.



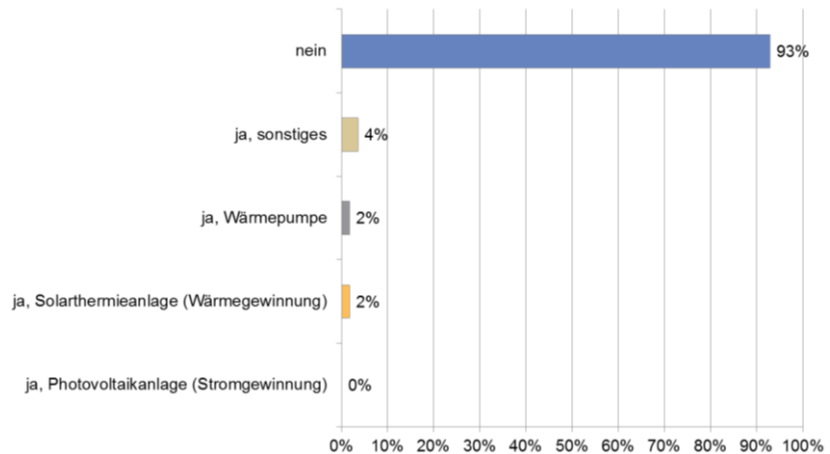
Derzeitiger Energieträger in den Wohneinheiten, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=103, Mehrfachantworten möglich: 113 Nennungen)

Nutzung regenerativer Energien

In Bezug auf die Frage nach der gegenwärtigen Nutzung regenerativer Energien konnte ermittelt werden, dass in 93 % der Gebäude (hier n=56) keine regenerativen Energiequellen zur Strom- und Wärmegegewinnung angewandt werden.

Jeweils 2 % der Haushalte greifen auf eine Wärmepumpe oder eine Solarthermieanlage (Wärmegewinnung) zurück. In 4 % der Fälle kommen sonstige regenerative Energiequellen zum Einsatz.

Ausgehend von der Tatsache, dass es sich bei denjenigen Befragten, die regenerative Energiequellen nutzen, nur um eine sehr geringe Grundgesamtheit handelt und Gas sowie Öl als Energieträger das Untersuchungsgebiet prägen, verdeutlicht den Handlungs- und Entwicklungsbedarf hinsichtlich erneuerbarer Energien.



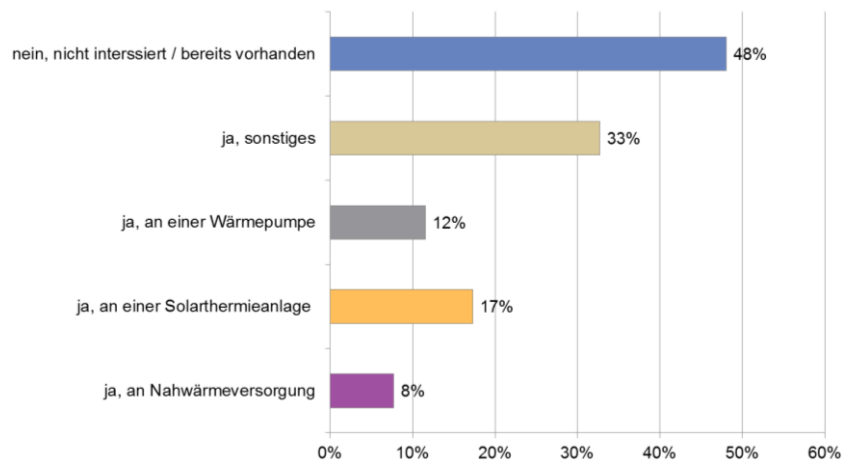
Nutzung regenerativer Energien, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=56, Mehrfachantworten möglich: 56 Nennungen)

Interesse an der Nutzung regenerativer Energien zur Wärmeversorgung

Verknüpft man die Angaben zur tatsächlichen Nutzung regenerativer Energien mit der Frage nach einem generellen Interesse an der Nutzung dieser, so werden Überschneidungen deutlich. Für 48 % der befragten Eigentümer (hier n=52 Gebäude) kommt die Nutzung regenerativer Energiequellen nicht in Frage. Aufgrund der Möglichkeit der Mehrfachnennung kann bei den anderen aufgeführten Energiequellen von einer kombinierten Nutzung ausgegangen werden.

8 % der Befragten können sich vorstellen Nahwärme zu nutzen. In 17 % der Fälle besteht ein Interesse an Solarthermie zur Wärmeversorgung und in 12 % Fälle zeigen die Eigentümer Interesse an einer Wärmepumpe.

Für 33 % der Gebäude können sich die Eigentümer die Nutzung regenerativer Energiequellen zur Wärmeversorgung generell vorstellen. Aufgrund der Möglichkeit der Mehrfachantworten kann in einigen Fällen von kombinierten Nutzungen verschiedener regenerativer Energiequellen ausgegangen werden.



Interesse an regenerativer Energie, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=52, Mehrfachantworten möglich: 61 Nennungen)

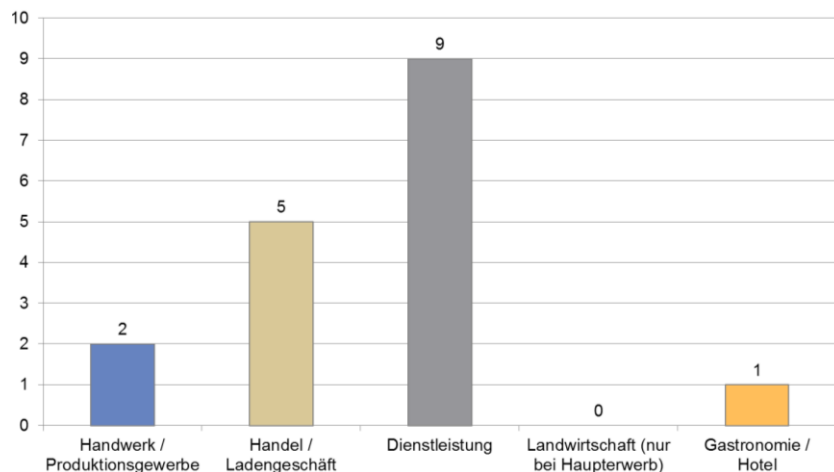
5.4 Betriebsstruktur

Art der Betriebe

Neben der Untersuchung der Wohngebäude in Neubürg „Stadtkern III“ befassen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch mit den im Gebiet befindlichen Gewerbe- und Betriebseinheiten. Das Mit- und Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann in Abhängigkeit von Gestaltung und Struktur sowohl als positiver als auch negativer Standortfaktor wahrgenommen werden. Im Zuge der Sanierung sollte die Stärkung des vorhandenen Gewerbes, im Sinne einer verträglichen Verknüpfung von Wohnen, Freizeit und Arbeiten, ein wichtiges Ziel sein. Um konkrete Rückschlüsse bezüglich der derzeitigen Betriebsstruktur und deren Unterstützungsbedarf ziehen zu können, wird diese im Folgenden analysiert. Aufgrund geringer Fallzahlen werden bei der Auswertung absolute Werte verwendet.

Für das Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ konnten 19 Betriebseinheiten ermittelt werden. Zu 16 Betrieben wurden Angaben zur betrieblichen Führung gemacht. Drei der Betriebe werden durch eine juristische Person geführt, 13 der Betriebe steht eine Privatperson vor.

Die Betriebs- und Geschäftsstruktur im Untersuchungsgebiet zeigt ein differenziertes Bild. Auffällig ist jedoch der hohe Anteil von Betrieben aus dem Bereich Dienstleistungen. Neun der erfassten 17 Betriebe lassen sich dieser Gruppe zuordnen. Bei zwei Betrieben handelt es sich um handwerkliche Betriebe bzw. Produktionsgewerbe. Weitere fünf Betriebe werden als Ladengeschäft genutzt. Lediglich in einem Fall handelt es sich um einen gastronomischen Betrieb.



Art der Betriebe im Untersuchungsgebiet, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=17)

Im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ wurde kein landwirtschaftlicher Betrieb registriert. Landwirtschaftliche Betriebe sollten nur erfasst werden, wenn es sich um haupterwerbliche Betriebe handelt. Die topographischen sowie siedlungsstrukturellen Gegebenheiten haben vermutlich zur Folge, dass im Untersuchungsgebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe ansässig sind.

16 Betriebe (hier n=17) befinden sich im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes. Ein Betrieb erstreckt sich über das gesamte Gebäude.

Altersstruktur der Betriebe

Vier von 14 Betrieben, die hierzu eine Angabe gemacht haben, haben ihren Standort erst seit maximal fünf Jahren im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“. Zwei weitere Betriebe befinden sich seit fünf bis zehn Jahren im Gebiet. Die übrigen acht Betriebe sind seit mindestens zehn Jahren dort ansässig, fünf Betriebe davon sogar 20 Jahre und länger.

Entsprechend der Altersstruktur der Betriebe kann eine ausgeprägte Ortsbindung vermutet werden.

Größe der Betriebs-/ Geschäftsfläche

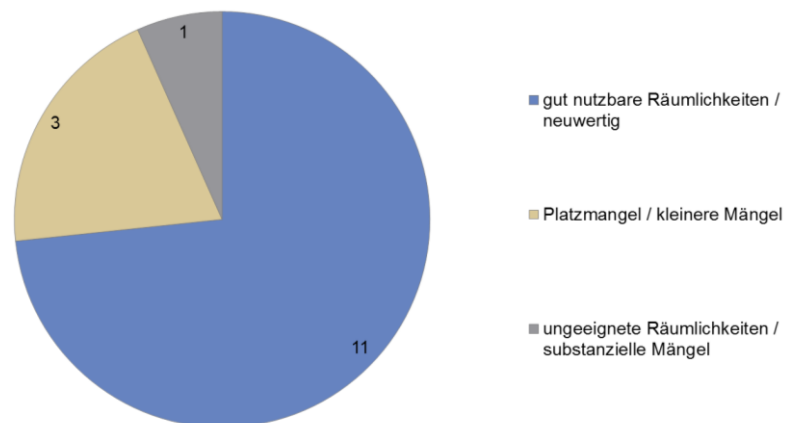
Im Rahmen der Befragung können zu 15 von 19 Betrieben Flächengrößen erfasst werden. Die Betriebsstätten nutzen zu großen Teilen kleinere Flächen. Zehn Betriebe verfügen über eine maximale Fläche von 100 m². Ein Betrieb kann der Gruppe 101 bis 250 m² zugeordnet werden. Keiner der Betriebe nutzt eine Fläche zwischen 250 bis 400 m². Dies gilt ebenso für Flächen >1000 m². Zwei Betriebe verfügen über Flächen von 401 bis 500 m². Weitere zwei Betriebe haben Nutzflächen zwischen 501 und 1000 m².

	Absoluter Wert	Relativer Wert
unter 50 m ²	1	7 %
50 bis 100 m ²	9	60 %
101 bis 250 m ²	1	7 %
251 bis 300 m ²	0	0 %
301 bis 400 m ²	0	0 %
401 bis 500 m ²	2	13 %
501 bis 1000 m ²	2	13 %
größer als 1000 m ²	0	0 %
	15	100 %

Größe der Betriebe/Unternehmen, Quelle/tabellarische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=15)

Zustand der Betriebs-/
Geschäftsräume

In Bezug auf die Bewertung des Zustandes der Betriebs-/ Geschäftsräume wird deutlich, dass hier nur ein geringer Handlungsbedarf seitens der Inhaber besteht. Elf der erfassten 15 Betriebe bewerten die ihnen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten als gut nutzbar (z. B. ebenerdiger Zugang, neuwertige Türen, Fenster, Sanitärinstallationen) ein. Demgegenüber wird bei drei Betrieben deutlich, dass diese aufgrund von Platzmangel langfristig hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit eingeschränkt werden könnten. Lediglich ein Betrieb stellt substanzielle Mängel fest.



Zustand der Betriebs-/Geschäftsräume, Quelle/Graphische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=15)

Beurteilung der Betriebs-/
Geschäftsentwicklung

Bei der Frage nach einer grundlegenden Beurteilung der Betriebsentwicklung zeigt sich ein differenziertes Bild. Neun Inhaber sehen für ihren Betrieb keinen Bedarf einer Veränderung. Ein Betriebsinhaber äußert die Absicht seine Geschäftsfläche zu erweitern. Weitere vier Betriebe sind an einer Verlagerung ihres Standorts interessiert. Insbe-

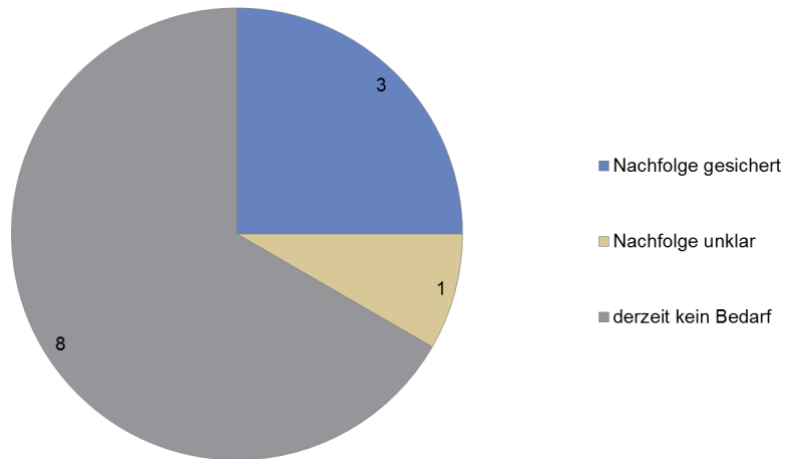
sondere vor dem Hintergrund der Betriebserhaltung sollte es Ziel sein, herauszufinden, warum fünf Betriebsinhaber eine Erweiterung bzw. Verlagerung in Betracht ziehen, obwohl wie zuvor beschrieben elf Betriebsflächen als gut nutzbar eingeordnet werden.

Verkleinerungsabsichten oder Betriebsaufgaben werden zum aktuellen Zeitpunkt von keinem der Inhaber in Betracht gezogen.

Betriebs-/ Geschäftsnachfolge

In Bezug auf die Betriebs- bzw. Geschäftsnachfolge konnten zu 12 Betrieben Angaben erfasst werden. Acht Betriebe sehen derzeit keinen akuten Bedarf einer Nachfolge. Für drei Betriebe ist die Nachfolge sogar gesichert. In einem Betrieb ist die Nachfolge nicht geklärt.

Ausgehend von diesem Ergebnis kann für das Untersuchungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass kurz- bis mittelfristig nicht mit betrieblichen Leerständen gerechnet werden muss.



Betriebs-/Geschäftsnachfolge, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=12)

Insgesamt sollte es Ziel der Sanierung sein, die Betriebe und ihren Erhalt im Verlauf der Sanierung aktiv zu unterstützen; insbesondere vor dem Hintergrund ihrer identitätsstiftenden Wirkung für das Untersuchungsgebiet. So wurde im Rahmen der Befragung unter anderem das Gasthaus „Roter Ochsen“ mehrfach genannt (s. Kapitel 0). Für diesen gastronomischen Betrieb kann davon ausgegangen werden, dass dieser eine identitätsstiftende Wirkung für die Bevölkerung in Neubürg hat. In den kommenden Jahren wird sich zeigen, welche Geschäftsübergaben problemlos verlaufen und in welchen Fällen über Konsequenzen bei doch fehlender Nachfolgeregelung nachgedacht werden muss.

5.5 Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten

Vorbemerkungen

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt im Wesentlichen von den Möglichkeiten und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Auch wenn in den meisten Fällen, bei Vorhandensein von Mängeln, die Bereitschaft zur Sanierung gegeben ist, muss dennoch hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden. Die Erfahrung zeigt, 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 in Neubürg soll dadurch nicht behindert oder gar verhindert werden.

Daher stehen die Stadt und der Sanierungsträger in Bezug auf die Befragung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vor besonderen Herausforderungen. Die zukünftige Sanierung im Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ soll und kann nicht gegen die Bürger, sondern nur zusammen mit den Bürgern durchgeführt werden. Aus diesem Grund ist es ein Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen, ein mögliches vorhandenes Misstrauen auszuloten und ggf. bereits im Vorfeld der Sanierungsdurchführung abzubauen oder nicht zutreffende Auffassungen bezüglich der Sanierung richtig zu stellen, um bereits zu diesem frühen Zeitpunkt Beteiligte für die Sanierungsdurchführung zu gewinnen.

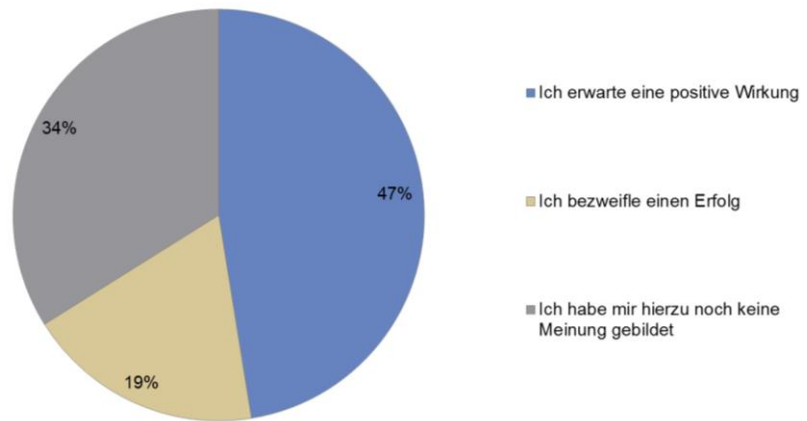
5.5.1 Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Informationsveranstaltung zum Auftakt der Vorbereitenden Untersuchungen und die Befragung der Beteiligten wurden durch die Bürger gut angenommen.

Im Untersuchungsgebiet lässt die gute Beteiligung der Betroffenen bei der schriftlichen Befragung (Rücklaufquote von 30 %) auf eine grundsätzlich Bereitschaft zur Mitwirkung bei der Sanierungsdurchführung schließen.

Erwartungen an die Sanierung in Neubürg

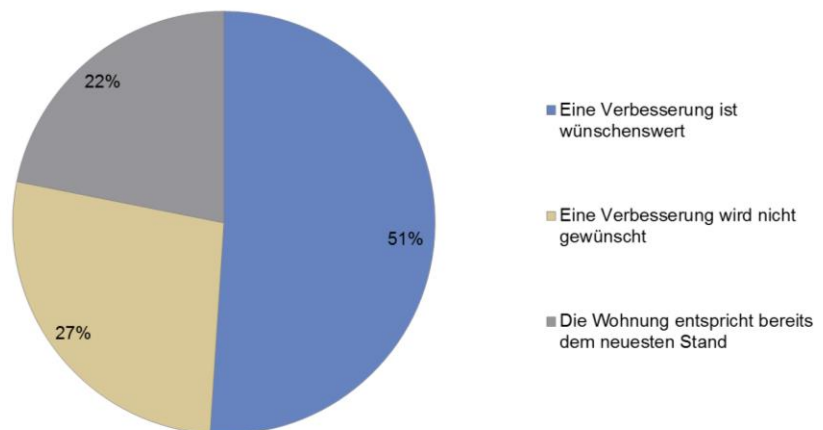
Ausgehend von den Erwartungen an die Sanierung kann eine verhältnismäßig positive Grundeinstellung abgeleitet werden. 47 % der Befragten (n = 59 Eigentümer) stehen der Sanierung positiv gegenüber und erwarten eine entsprechende Wirkung. 34 % der Eigentümer haben sich hierzu zum Zeitpunkt der Erhebung noch keine Meinung gebildet. Die übrigen 19 % äußern sich kritisch gegenüber einer Sanierung im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ – sie bezweifeln einen Erfolg.



Erwartungen an die Sanierung, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=59)

Verbesserung der Wohnverhältnisse

In engem Zusammenhang zur Mitwirkungsbereitschaft steht die Frage, ob eine Verbesserung der Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ grundsätzlich gewünscht wird. Die nachfolgende Abbildung zeigt ein ausgeglichenes Bild hinsichtlich der Bestrebungen der Bewohner. 51 % der Befragten (hier n = 96 Wohnungen) geben an, dass eine Verbesserung der Wohnverhältnisse erwünscht ist. 22 % der Wohneinheiten werden von den Befragten als den heutigen Ansprüchen genügend eingestuft. Obwohl bei einigen Gebäuden bauliche Mängel festgestellt wurden, wünschen sich 27 % der Befragten keine Verbesserung der Wohnverhältnisse. Gründe können z. B. eine subjektiv zufriedene Einstellung gegenüber den bestehenden Wohnverhältnissen sein oder fehlende finanziellen Möglichkeiten zur Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen.



Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=96)

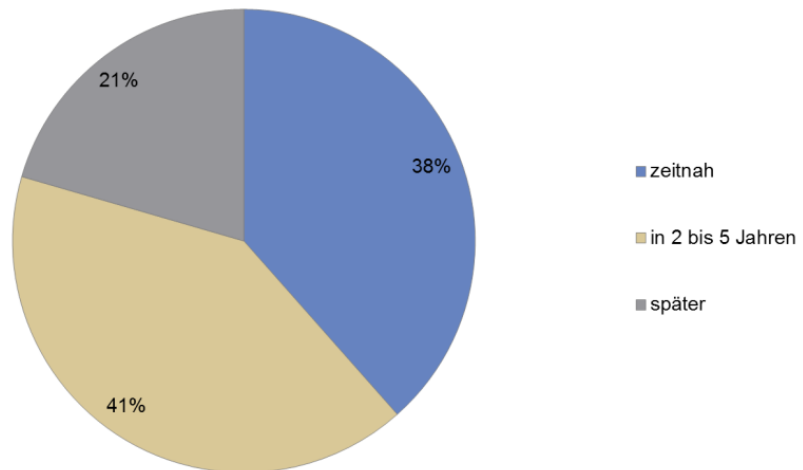
Modernisierungsbereitschaft bei Unterstützung mit Fördermitteln

Auf die Frage nach einer generellen Modernisierungsbereitschaft mit Unterstützung durch Fördermittel geben 71 % der Befragten (von insgesamt 58 Eigentümern, die hierzu eine Angabe gemacht haben) an, unter diesen Umständen durchaus an einer Umsetzung von Maßnahmen interessiert zu sein. Demgegenüber haben 29 % der Eigen-

tümer zum aktuellen Zeitpunkt keinen Bedarf auf Fördermittel zu Sanierungszwecken zurückzugreifen. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil dieser Eigentümer nicht über ausreichende Eigenmittel verfügt, um Sanierungsmaßnahmen erfolgreich durchführen zu können.

Umsetzungszeitraum der Sanierung

In Bezug auf den Umsetzungszeitraum möglicher Modernisierungsmaßnahmen zeigt sich ein differenziertes Bild. Rund 79 % der Befragten (hier: 39 Eigentümer) können sich vorstellen spätestens innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Davon sind 38 % an einer möglichst zeitnahen Umsetzung interessiert. 21 % der Eigentümer fassen Sanierungsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt ins Auge.



Zeitraum der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=39)

5.5.2 Absichten der Beteiligten

Absichten in Bezug auf das Grundstück bzw. das Gebäude

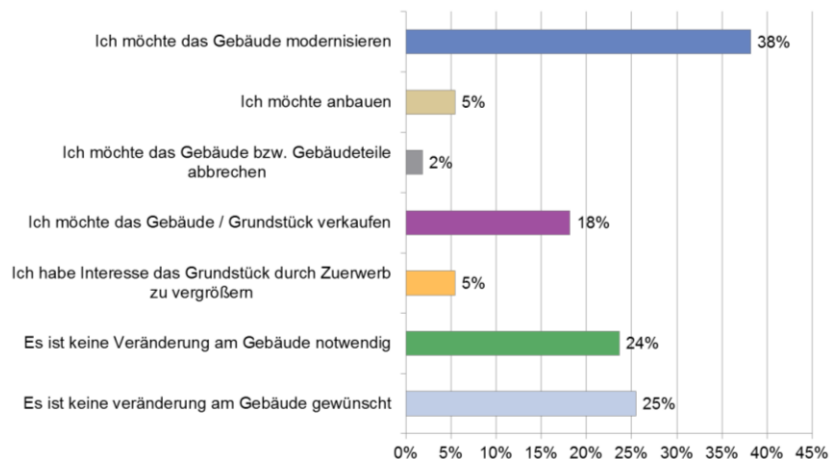
Die Handlungsabsichten der Eigentümer in Bezug auf das jeweilige Grundstück lassen erkennen, dass sich 38 % der Eigentümer die konkrete Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen vorstellen können, teilweise unabhängig von der Möglichkeit Sanierungsfördermittel zu erhalten. Bedingt durch die Möglichkeit der Mehrfachantworten kann davon ausgegangen werden, dass einige Eigentümer zum jetzigen Zeitpunkt mehrere Möglichkeiten im Umgang mit ihrem Grundstück/Gebäude in Betracht ziehen. 5 % der Befragten sind an einem Anbau am Gebäude interessiert. Im Verlauf der Sanierung wird sich zeigen, welche Eigentümer tatsächlich die Umsetzung der Maßnahmen in Betracht ziehen. Bei genauerer Analyse vorhandener Schäden und notwendiger Arbeiten ist häufig eine Verschiebung der ursprünglich geplanten Maßnahmen zu beobachten.

Im Gegensatz zu den genannten Veränderungsabsichten eines Großteils der beteiligten Eigentümer wird deutlich, dass in 24 % der Fälle keine Veränderungen am Gebäude notwendig und in 25 % der Fälle keine Veränderungen gewünscht sind; wobei diese subjektive Einstellung unterschiedliche private wie auch finanzielle Gründe haben kann.

Die befragten Eigentümer können sich in 18 % der Fälle einen Verkauf ihres jeweiligen Grundstücks vorstellen. Die Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer stellt neben der Gefahr von Leerständen und Sanierungsstau auch eine Chance zur nachhaltigen Nutzung von Gebäuden bzw. Grundstücken bei erfolgreichem Verkauf dar. Hierbei ist es aus Sicht der Stadt sinnvoll, kommunale Entwicklungschancen auf solche Grundstücke abzuklären und die planerischen Rahmenbedingungen zu erörtern.

5 % der Befragten äußern das Interesse, das Grundstück durch Zuerwerb zu vergrößern. Hierzu sollte geprüft werden, ob bei den Befragten konkrete Vorstellungen zum Erwerb von Flächen gegeben sind. Die mögliche Umsetzbarkeit dieser konkreten Absichten sollte im weiteren Verlauf der Sanierung diskutiert werden.

2 % der Eigentümer ziehen einen Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen in Betracht. In diesem Zusammenhang sollte eine Unterstützung und Beratung der Eigentümer erfolgen, vor allem vor dem Hintergrund der Vermeidung innerörtlicher Brachflächen bzw. der Ermöglichung einer Neubebauung auf den jeweiligen Grundstücken.



Absichten der Befragten, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=55, Mehrfachantworten möglich: 65 Nennungen)

Anregungen, Wünsche, Bedenken

Einige Befragte nutzen die Möglichkeit eigene Anregungen, Wünsche, Erwartungen oder Bedenken im Rahmen der Befragung zu äußern. Dabei umfassen die Anregungen sowohl gestalterische Aspekte als auch die Forderung nach einem größeren Bewusstsein der Bewohner für das städtische Umfeld.

Bezüglich der Sauberkeit innerhalb Neubürigs äußern mehrere Eigentümer einen Handlungsbedarf:

- „Neuenbürg sollte mehr auf die Pflege öffentlicher Plätze achten“
- „man müsste nicht so viel sanieren, wenn man mehr in die alltägli-

che Sauberkeit und Pflege investiert“

- „wenn Neubürg wieder sauberer wird, brauchen wir keine Sanierung“

Zusätzlich wünschen sich einige Eigentümer eine stärkere Begrünung öffentlicher Plätze sowie des Enzuferers. In Bezug auf das Enzuferer wird der Bedarf einer Neugestaltung gesehen; insbesondere auch, um dort die innerstädtische Aufenthaltsqualität zu erhöhen (z. B. Begrünung des Uferwegs, Sitzbänke).

Wie in vielen Kommunen wird auch die Verkehrssituation in Neubürg bemängelt. So fordern einige Eigentümer eine Geschwindigkeitsreduzierung (z. B. Tempo 30, Flüsterasphalt). Zusätzlich wird in einigen Straßen eine gestalterische oder funktionale Aufwertung gefordert.

- „Im Flößerweg sind die Pflastersteine sehr uneben und schlecht begehbar. Hier sollte ein anderer flacher Belag angebracht werden.“
- Entfernen der Pflanzen an der Mauer in der Brunnenstraße, um hier eine besser Durchfahrt der Autos bzw. Krankenwagen zu ermöglichen
- Bessere Pflege der Vorstadtbrücke (Lampen, Geländer)
- Erneuerung des Parkstreifens Wildbader Straße
- Schlechte Straßenbeleuchtung

Des Weiteren fordert ein Eigentümer zusätzliche Parkplätze. Aus anderen Aussagen wird deutlich, dass Defizite bezüglich der optischen Gestaltung der Außenfassaden einiger Gebäude bestehen. So wünscht ein Eigentümer „dass alle Eigentümer von alten Häusern mehr unterstützt werden bezüglich der Außenfassade“. Außerdem wird eine Reduzierung weiteren Leerstands gefordert und der Bedarf nach weiterem Einzelhandel bzw. Gastronomie gesehen.

Weitere Anmerkungen sind:

- „Wir freuen uns auf jede positive Veränderung“
- „Eine Sanierung ist notwendig, um den Ortskern zu beleben bzw. am Leben zu erhalten“
- Wiederanbringung der Brücke am Kriegerdenkmal zur Wildbader Straße

5.6 Soziale Stadt – Neubürg „Stadtkern III“

Vorbemerkungen

Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ verfolgt einen integrierten Ansatz. Aus diesem Grund ist die Beteiligung und aktive Mitwirkungsbereitschaft der Bürger von zentraler Bedeutung. Zur Beurteilung der Situation im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ wurde die Befragung um wichtige Aspekte – z. B. Bewertung des Wohnumfeldes, soziales Engagement der Bewohner – ergänzt.

Bewertung des Wohnumfeldes

Mit Blick auf Kapitel 5.5.2 kommt die kritische Bewertung des städtischen Umfeldes in Neubürg auch in Bezug auf die Frage nach der generellen Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld zum Ausdruck. 54 der erfassten 110 Haushalte haben hierzu Angaben gemacht. 63 % der Haushalte sind unzufrieden mit ihrem Wohnumfeld. Lediglich 37 % der Befragten sind zufrieden.

Zusätzlich zu den vorgegebenen Antwortkategorien konnten die Befragten persönliche bzw. individuelle Gründe angeben. Zusammenfassend prägen hier negative Bemerkungen im Zusammenhang einer individuellen Unzufriedenheit das Meinungsbild. Im Folgenden sind wesentliche Aussagen der Bewohner zusammenfassend dargestellt:

Zufrieden, weil...	Unzufrieden, weil...
... schöne Lage	... fehlende Einkaufsmöglichkeiten bzw. vorwiegend im Gewerbegebiet/nicht zu Fuß erreichbar
... schönes Umfeld	... optisch nicht attraktiv (z. T. baufällige Gebäude (u. a. optisch nicht ansprechend Fassade)
... ruhige Wohngegend	... fehlende Sauberkeit/Pflege im öffentlichen Raum
... schöner Marktplatz	... kein schöner Spielplatz
... schöne Landschaft/Schlossberg	... hohes Verkehrsaufkommen – Verkehrslärm (Emissionen), hohe Geschwindigkeiten, u. a. Bedarf einer Verkehrsberuhigung der Alten Pforzheimer Straße)
... gutes Nachbarschaftsverhältnis	... fehlende Parkmöglichkeiten
... gute Verkehrsanbindung	... fehlende kulturelle Möglichkeiten
... etc.	... fehlende Unterstützung der Gewerbetreibenden durch die Stadt
	... fehlende städtische Investitionen
Zitate:	Zitate:
„...es ruhig und beschaulich ist“	„...jeder an sich selbst denkt, dann ist ja an jeden gedacht“
„...es angenehm zu leben ist“	„...da bräuchten wir 2-DINA4-Blätter, um alles zu erläutern“
„...weil der Marktplatz sehr schön ist“	„...Lebensqualität gering (ausgestorben)“
	„...Stadt stirbt aus“
	„...nichts mehr los ist“

Was fällt Ihnen in Neubürg positiv auf?

Im Rahmen der Befragung wurden die Bewohner des Untersuchungsgebiets auch dazu aufgefordert zu erläutern, was ihnen positiv in Neubürg auffällt. Insbesondere die Gestaltung (u. a. Bepflanzung) des Marktplatzes wird in vielen Fällen positiv hervorgehoben. In diesem Zusammenhang wird mehrfach der gastronomische Betrieb

„Little Italy Coffee Shop Feinkost“ genannt – im Sommer führt die Nutzung der Terrasse zu einer Belebung des Marktplatzes („Es tut sich schon etwas, z. B. haben wir ein schönes Café“). Des Weiteren werden das Rathaus sowie die Gestaltung der Gebäude um die alte Apotheke in der Marktstraße positiv bewertet. Die historischen Fachwerkhäuser sowie die engen Gasse werden ebenso mehrfach genannt.

Durch ihre Lage an der Enz ist die Stadt Neubürg begünstigt („schöne Lage“). In diesem Zusammenhang wirkt sich auch die Gestaltung der Enzpromenade positiv auf die Wertung durch die Befragten aus. In Bezug auf die Daseinsvorsorge wird das bestehende Angebot von Banken, Schulen sowie Ärzten positiv hervorgehoben.

Als weitere Aussagen sind zu nennen:

- „Optisch durchaus attraktiv, aber die Stadtverwaltung hat zu lange nichts gemacht“
- „man ist bemüht das Beste aus der Situation zu machen“
- „es wird immer ruhiger“ / „seitdem mehr auf der Wilhelmshöhe los ist, ist es im Städtle ruhiger geworden“
- „In diesem Städtle steckt ein unglaubliches Potenzial eine Perle daraus zu machen.“

Wo gibt es in Neubürg
Verbesserungsbedarf?

Ein wesentliches Defizit im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ sind Einkaufsmöglichkeiten. Läden, die den täglichen Bedarf abdecken und in einigen Fällen als sozialer Treffpunkt gesehen werden, sind im Bereich „Stadtkern III“ nach Angaben der Befragten nur unzureichend vorhanden. Zusätzlich wünschen sich die Bewohner ein breiteres gastronomisches Angebot („Gasthaus Roter Ochsen sollte wiedereröffnet werden“).

Einige Aspekte werden unter dieser Frage erneut genannt, so u. a. die Tatsache, dass die Befragten einen erhöhten Sanierungsbedarf für das Gebiet wahrnehmen, aber auch der bemängelte Zustand öffentlicher Plätze (Sauberkeit).

In Bezug auf die Funktionalität der Infrastruktur werden einzelne Aspekte genannt: defekte Straßenlampen, Forderung altengerechter Bürgersteigbeläge etc. Für die Brunnenstraße stellt ein Bewohner ein Platzproblem im Straßenraum fest – parkende Autos stehen einem sachgerechten Brandschutz entgegen.

Weitere Aussagen sind:

- „wenn ich heute nach Neubürg komme, ist der Marktplatz ausgestorben (war früher nicht so)“
- „Attraktivität und Leben im alten Stadtkern wieder aufbauen“
- „ein alter Stadtkern muss nicht alt sein“
- „es gibt immer etwas zu tun“

Welche Angebote fehlen Ihrer Meinung nach in Neubürg?

In nahezu allen Fällen wurden Einkaufsmöglichkeiten genannt. Entsprechend wird an dieser Stelle ein größerer Handlungsbedarf für das Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ deutlich; insbesondere da der Einkauf für einige Beteiligte als Möglichkeit zur Kommunikation gesehen wird und die Erreichbarkeit der Wilhelmshöhe (Fachmarktzentrum in Norden der Stadt) für ältere Personen aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität nicht immer gegeben ist. Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Metzgerei), werden vor allem in Bezug auf Gastronomie und Apotheken Handlungsbedarfe gesehen.

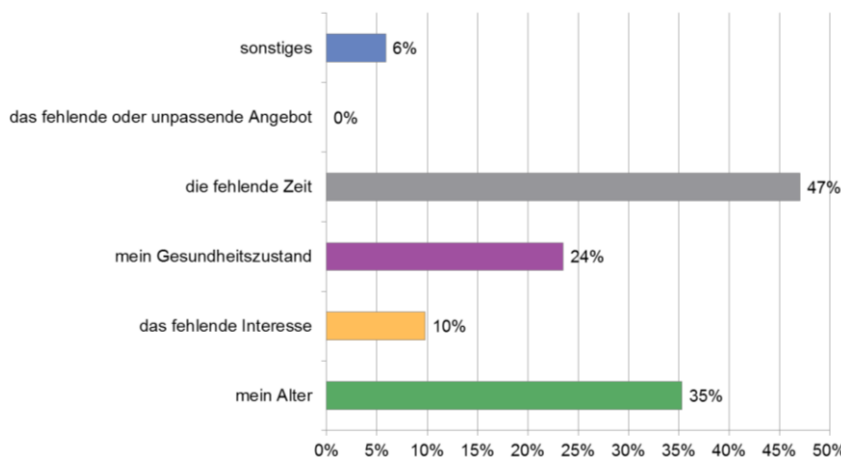
Einige Befragte wünschen sich ein größeres Freizeit- und Sportangebot für Jugendliche sowie attraktive Spielmöglichkeiten für Kinder. In diesem Zusammenhang wird öfter auf den Zustand bestehender Spielplätze verwiesen („veraltet“). Vereinzelt Wünsche: Kinderarzt, Kindergarten, sanierter Wohnraum für Familien, Sitzmöglichkeiten sowie öffentliche Toiletten.

Ehrenamtliches Engagement

In Bezug auf die Frage nach ehrenamtlichem Engagement der Bewohner des Untersuchungsgebiets „Stadtkern III“, zeigt sich ein eindeutiges Bild. Von 61 Befragten sind nur 7 % in einem Ehrenamt tätig.

Hinderungsgründe, sich sozial zu engagieren

Betrachtet man die möglichen Gründe, die die Bewohner im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ an sozialem Engagement hindern, so fällt insbesondere der zeitliche Aspekt ins Gewicht – in 47 % der Fälle (n=51) mangelt es den Befragten an Zeit.



Hinderungsgründe an sozialem Engagement, Quelle/grafische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=51, Mehrfachantworten möglich: 62 Nennungen)

Zusätzlich darf in diesem Zusammenhang die Altersstruktur der Bewohner nicht vernachlässigt werden. Wie in Kapitel 5.2.3 dargestellt, sind ca. 20 % der Bewohner im Untersuchungsgebiet über 65 Jahre alt. 35 % der Befragten geben an, dass ein soziales Engagement aufgrund ihres Alters nicht möglich ist. Vor dem Hintergrund der Möglichkeit der Mehrfachnennung, kann in Bezug auf den Grund „mein Alter“ in einigen Fällen von einer Kopplung mit dem Grund „Gesundheitszustand“ ausgegangen werden. 24 % der Bewohner sind durch ihren

gesundheitlichen Zustand eingeschränkt. In 10 % der Fälle besteht kein Interesse an sozialem Engagement. 6 % der Befragten geben sonstige Gründe an.

Interesse der Bewohner, sich in Themenfeldern der Quartiersentwicklung zu engagieren

Eine Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ setzt ein generelles Interesse der Bewohner voraus, sich aktiv für die Entwicklung des Quartiers einzusetzen. In Bezug auf die Frage nach einem Interesse an Themen der Quartiersentwicklung ergibt sich ein eindeutiges Bild. Von 110 Haushalten haben nur 14 Haushalte eine Angabe gemacht. Die geringe Beteiligung lässt Rückschlüsse zu den vorangegangenen Fragestellungen zu. So kann vermutet werden, dass ein größerer Teil der Befragten kein Interesse an den genannten Themen hat, wobei zeitliche Einschränkungen als Hauptgrundhinderungsgrund gesehen werden dürften.

Für das Themenfeld „Wohnen im Quartier“ wurden die meisten Angaben gemacht. Verknüpft man dieses Ergebnis mit den Defiziten, die die Beteiligten aufgeführt haben, so kann hier ein wichtiges Handlungsfeld für die Sanierungsmaßnahme abgeleitet werden.

	Absoluter Wert	Relativer Wert
Wohnen im Quartier	7	50 %
Bildung und Betreuung	3	21 %
Integration	0	0 %
Arbeiten und Ausbildung im Quartier	4	29 %
Weitere	1	7 %
Anzahl der Nennungen	15	
Haushalte	14	107 %

Themenfelder der Quartiersentwicklung, Quelle/tabellarische Darstellung: die STEG (Beteiligtenbefragung 2016, n=15)

6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Stadt 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 07.07.2016. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 02.09.2016 eingeräumt. Mit Schreiben vom 31.01.2017 wurde eine Stellungnahme nachgereicht.

Insgesamt wurden 17 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 12 geantwortet haben; davon haben folgende weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

	Mit Schreiben vom:
Gemeinde Höfen an der Enz	08.07.2016
Landratsamt Enzkreis, Straßenverkehrs- und Ordnungsamt	12.07.2016
Gemeinde Engelsbrand	18.07.2016
Gemeinde Straubenhardt	16.08.2016
SWP Stadtwerke Pforzheim	17.08.2016
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	01.09.2016

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese sind nachfolgend auszugsweise aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen.

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 weiterhin zu beteiligen.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben fachspezifische Anregungen und Hinweise zum Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“:

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

Stellungnahme vom:
11.07.2016

Das Regierungspräsidium (RP) weist darauf hin, dass mit den vorbereitenden Untersuchungen Entscheidungsgrundlagen für die Wahl des Sanierungsverfahrens erarbeitet werden müssen. Dies sei keine Ermessensentscheidung der Stadt Neuenbürg.

Zudem bat das RP um eine Übersendung der Unterlagen über die Ausfertigung und die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Die STEG reichte entsprechende Unterlagen am 27.07.2016 nach.

Außerdem wies das RP auf die Regelungen des Datenschutzes bei der Erhebung personenbezogener Daten hin.

Des Weiteren bittet das RP darum, das Referat 22 über die Planung zu informieren. Hierzu sollen die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebiets, ein Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderates über den Satzungsbeschluss mit einer Begründung der Satzung unter Beachtung von § 142 Abs. 4 BauGB, der Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung und der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen übersendet werden.

Weiterhin empfiehlt das RP eine Stellplatzbedarfsberechnung zu erstellen, sollten öffentliche Stellplätze geplant sein.

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium
Stuttgart

Stellungnahme vom:
25.07.2016

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass das Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ Teile des historischen Stadtkerns überlagert.

Ferner weist das Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass sich im Untersuchungsgebiet folgende *Kulturdenkmale* befinden, die nach §§ 2 und 28 DSchG geschützt sind:

- Alte Pforzheimer Straße 1
- Bahnhofstraße 20
- Bahnhofstraße 29
- Bahnhofstraße 33
- Bahnhofstraße 101
- Brunnenstraße 1
- Gerichtsgasse 1/Marktstraße 10
- Gerichtsgasse 2
- Marktstraße 12
- Marktstraße 16 (Marktbrunnen)
- Marktstraße 19
- Marktstraße 21
- Marktstraße 23
- Marktstraße 24
- Marktstraße 25
- Marktstraße 26
- Marktstraße 28
- Marktstraße 30
- Mühlstraße 2, 4
- Mühlstraße 6
- Mühlstraße 18
- Mühlstraße 24
- Mühlstraße 30
- Mühlstraße 31, 32, 33, 35
- Rathausstraße 2
- Rathausstraße 7
- Stadtwiese 1
- Wildbader Straße 2, 4
- Wildbader Straße 5
- Wildbader Straße 6
- Wildbader Straße 9
- Wildbader Straße 14
- Wildbader Straße 17
- Wildbader Straße 21
- Wildbader Straße 29, 31

Des Weiteren gibt es im Untersuchungsgebiet Gebäude, die als *Prüffälle* der Bau- und Kunstdenkmalpflege gelten:

- Mühlstraße 28
- Torweg 1

Außerdem befinden sich im Untersuchungsgebiet *erhaltenswerte Gebäude* als weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte. Dies sind:

- Flösserstraße 11
- Marktstraße 17
- Unterwässerweg 22
- Wildbader Straße 8
- Wildbader Straße 12
- Wildbader Straße 14
- Wildbader Straße 16
- Wildbader Straße 18

Zur Verortung der Gebäude verweist das Landesamt für Denkmalpflege auf den angehängten denkmalpflegerischen Werteplan.

Das Landesamt wünscht, dass die Sanierung so gestaltet werde, dass die historisch gewachsenen Strukturen der Stadt Neuenbürg erhalten bleiben. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass vor baulichen Eingriffen sowie einer Veränderung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich sei.

Zur archäologischen Denkmalpflege verweist das Landesamt darauf, dass flächige Baumaßnahmen in bislang nicht gestörten Arealen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Hierbei wird angemerkt, dass eine abschließende Stellungnahme erst gegeben werden kann, wenn relevanten Daten zum Planvorhaben vorliegen. Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

Beim Antreffen weiterer, unbekannter Kulturdenkmale im Plangebiet, wird auf die Regelung der §§ 20 bis 27 DSchG hingewiesen. Das Landesamt weist auf eine sofortige Benachrichtigung der Stadt oder der Denkmalbehörde hin, sollten archäologische Funde oder Befunde gemacht werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um die nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zur vorbereitenden Untersuchung.

Landratsamt Enzkreis
Amt für Baurecht und
Naturschutz

Stellungnahme vom:
15.08.2016

I. Amt für Baurecht und Naturschutz:

Baurecht

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Naturschutz

Das Landratsamt verweist darauf, dass bei Sanierungen der Artenschutz zu beachten ist. Dabei dürften keine geschützten Arten oder deren Lebensstätten negativ beeinträchtigt werden. Das Landratsamt

empfiehlt, Eingriffe zu minimieren, vor Eintritt einer Beeinträchtigung CEF Maßnahmen durchzuführen. Hierbei wird ausdrücklich eine baubiologische Begleitung der Maßnahmen empfohlen.

II. Umweltamt:

Bodenschutz/Altlasten

Das Umweltamt verweist darauf, dass bei Erdarbeiten und Bohrungen, die so tief gehen, dass Wasser angetroffen werden könnte, das Umweltamt einen Monat vor Beginn der Maßnahme zu benachrichtigen ist. Des Weiteren seien bei Neubauten mit Unterkellerung Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig.

Außerdem zeigt das Umweltamt folgende Flächen auf, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden. Bei Flächen mit der Einstufung „B“ müsse mit entsorgungsrelevantem Bodenaushub gerechnet werden.

- Ehemalige Intarsien- und Uhrenfabrik Richter, eingestuft in „B“ (entsorgungsrelevant)
- Ehemalige Tankstelle Stolze, eingestuft in „B“ (entsorgungsrelevant)
- Ehemalige Kfz-Werkstätte Genssle, eingestuft in „OU“ (Fläche ist vorab zu erkunden, Erkundung durch Umweltamt voraussichtlich Ende des Jahres)
- Ehemalige Tankstelle Frey, eingestuft in „B“ (entsorgungsrelevant)
- SBV Kraftstr. 2 (privates Wohnhaus mit MKW-Verunreinigung), eingestuft in „Gefahrenlage hinnehmbar“. Bei Abriss des Gebäudes wäre ggf. ein weiterer Aushub der Verunreinigung zu veranlassen.
- Ehemalige Druckerei Bisinger, eingestuft in „B“ (entsorgungsrelevant)
- Ehemalige Spedition Mahler, eingestuft in „B“ (entsorgungsrelevant)

Entwässerung

Von Seiten des Umweltamts und der Wasserbehörde bestehen Planungen zur Sanierung der Kanalisation und der Regenwasserbehandlungsanlagen. Um dies bei Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen zu können, wünscht das Umweltamt eine nachrichtliche Darstellung der Entwässerungsanlagen im Sanierungsplan.

Des Weiteren verweist das Umweltamt auf die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

Falls sich Brunnen im Sanierungsgebiet befinden, empfiehlt das Umweltamt zu prüfen, ob dieser an die Ortskanalisation angeschlossen ist und inwiefern die Abwasseranlagen mit eigentlich nicht behandlungsbedürftigem Fremdwasser belastet werden. In diesem Fall wäre zu prüfen, inwieweit dieses Wasser von der Kanalisation abzukoppeln

wäre.

Des Weiteren empfiehlt das Umweltamt bei der Änderung der Beläge für Flächenbefestigungen zu prüfen, inwieweit wasserdurchlässige Materialien verwendet werden können.

Oberflächengewässer

Hochwasserschutz

Das Umweltamt verweist darauf, dass sich einige Flurstücke des Sanierungsbereiches „Stadtkern III“ innerhalb einer HQ 100 Überflutungsfläche liegen, in der ein unmittelbares gesetzliches Bauverbot herrscht. Von diesem Verbot kann durch die zuständige Behörde ausnahmsweise abgewichen werden, wenn:

- Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt ist und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
- hochwasserangepasst geplant und gebaut wird.

Deshalb wird empfohlen, Angaben zu Überschwemmungsgebieten und Hochwasserschutzanlagen nachrichtlich in den Sanierungsplan zu übernehmen.

Außerdem befinde sich eine Brücke im Sanierungsgebiet, die im Falle eines HQ 100 als eingestaut gilt. Das Umweltamt schlägt vor, die für einen HQ 100-gerechten Ausbau der Brücke notwendigen Flächen im Zuge der Sanierung durch die Stadt rechtlich zu sichern.

Eine Karte mit den Überflutungsflächen ist beigefügt.

Gewässerrandstreifen

Das Umweltamt merkt an, dass im Sanierungsgebiet Gewässer der I. und II. Ordnung liegen und dass hierbei ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten ist. Für die weitere Planung empfiehlt das Umweltamt daher, die Schutzstreifen entsprechend auszuweisen und darzustellen.

Immissionsschutz

Keine Anmerkungen und Planungen.

Netze BW
Stellungnahme vom:
15.08.2016

Maßnahmen der Netze BW sind im Sanierungsgebiet aktuell nicht geplant.

Die Netze BW verweist auf die angefügten Pläne, die Aufschluss über den Verlauf der Energieversorgungsleitungen geben. Des Weiteren sei eine Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels unzulässig.

Sollte eine Umlegung der Kabelleitungen im Rahmen von Baumaßnahmen notwendig sein, wäre eine Verlegung möglich, würde jedoch

zu Lasten des Verursachers gehen.

Die Netze BW wünscht eine weitere Beteiligung an der Planung und weist darauf hin, dass die Baufirmen auf das Einholen der Lagepläne hingewiesen werden sollen.

Deutsche Telekom Technik
GmbH

Stellungnahme vom:
31.01.2017

Im Gebiet befinden sich hochwertige Telekommunikationsinfrastrukturen der Telekom. „Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen der Telekom vorzusehen.“

Die Telekom wünscht die frühzeitige Mitteilung, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, des Beginn, des Umfangs und des Ablaufs der Baumaßnahmen. Hierzu hat sich die bauausführende Firma vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.

„Maßnahmen der Dt. Telekom AG sind im Untersuchungsgebiet z. Zt. Nicht geplant.“

7 Neuordnungskonzept/Sanierungsziele

7.1 Allgemeine Sanierungsziele

Das Neuordnungskonzept in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Planteil) soll einen Überblick über die vorhandenen Entwicklungschancen geben. Mit der anstehenden Sanierung sollen folgende Anliegen im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung erzielt werden:

1. Erhalt des Stadtkerns in seiner Funktion als Versorgungs- und Wohnzentrum für alle Bevölkerungsgruppen,
2. Unterstützung der Innenentwicklung,
3. Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen,
4. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer,
5. Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum,
6. Steigerung der Erlebbarkeit der Enz als wesentliches Identifikationsmerkmal von Neubürg.

Die Steigerung der Erlebbarkeit der Enz wurde auch im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption wiederholt von Bürgern als dringliche Maßnahme kommuniziert. Diesem Wunsch soll in einer anstehenden Sanierungsdurchführung gerecht werden.

Im Folgenden sind die Ziele für die anstehende Sanierung im Bereich „Stadtkern III“ dargestellt. Diese sind nicht als separate Einheiten zu betrachten; vielmehr bedingen sie sich gegenseitig.

7.2 Städtebauliche Ziele

Langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes/
Verbesserung der Wohnqualität

- Umfassende Sanierung und Modernisierung, insbesondere der Fassadenbereiche, wenn nötig auch Kernsanierungen
- Schaffung von benötigtem Wohnraum durch Sanierung der Bestandsgebäude
- Quantitative Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Beseitigung der Gewerbebrache Poststraße, anschließende Neuordnung und Herstellung eines differenzierten, zukunftsfähigen und generationenübergreifenden Wohnangebots
- Anpassung an auftretende Hochwasser mit Hilfe von wasserdurchlässigen Hofflächen (Adaption)
- Abbruch von substanziell geschädigter Bausubstanz und Freimachung für anschließende Neubebauung oder Begrünung

- Beseitigung von eingeengten Wohnlagen und Belichtung der Innenhöfe durch Entkernung/Abbruch nicht genutzter Nebengebäude und ehemaliger Wirtschaftsgebäude
 - Gestaltung von Hofflächen und Zufahrtsbereichen
 - Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden bzw. Wohnungen
 - Schließung von Baulücken im Ortsgrundriss
 - Vermeidung der Verdrängung von Bewohnern durch Beachtung sozialer Grundsätze
- Entwicklung, Attraktivierung und Modernisierung des Stadtkerns
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch qualitativ hochwertige Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich, in privaten Hofbereichen sowie im öffentlichen Raum
 - Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale durch Neuordnung und Neubau bzw. Nachverdichtung unter Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes
 - Ortsbildgerechte Modernisierung des Gebäudebestands unter Beachtung der geltenden Gestaltungssatzung
 - Durchgreifende Gestaltungsmaßnahmen im Schulhof der Schlossbergschule Neubürg: Entsiegelung, Begrünung und eindeutige Markierung von Parkierungsflächen für das Schulpersonal
 - Erhalt bzw. Inszenierung historischer und ortsbildprägender Bausubstanz
 - Beseitigung von Gestaltungsmängeln an privaten und öffentlichen Gebäuden zur Wahrung der Ortskernidentität
 - Erhalt, Pflege und Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes
 - Erhalt der Denkmale durch Modernisierung der denkmalgeschützten Bausubstanz
 - Inszenierung prägender Gebäude und Gebäudestrukturen
 - Abbruch des Volksbank-Gebäudes und Neubau mit ortsbildgerechter Gestaltung
- Erhalt und Stärkung der innerörtlichen Versorgungsangebote
- Erhalt und Ergänzung der wohnortnahen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote im Ortszentrum durch Nachnutzung oder Umnutzung leerstehender Gebäude
 - Wiederbelebung des „Gasthauses zum Ochsen“
 - Erhalt der Nutzungsteilung Wohnen – straßenseitiger Einzelhandel entlang der häufig frequentierten Straßenabschnitte
- Ausbau und Gestaltung der innerörtlichen Wegeverbindungen
- Ergänzung des vorhandenen Fußwegenetzes
 - Beseitigung von ungünstigen und gefährlichen Wegführungen
 - Verbesserung und Sicherung der Wegeverbindungen zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Weg zur Schule)
 - Entschärfung der Gefahrenpunkte im Kreuzungsbereich an der Ecke Alte Pforzheimer Straße/Brunnenstraße
 - Ergänzung bzw. Schaffung von Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere an gefährlichen Straßenabschnitten, an

denen der Verkehr nur unzureichend einsehbar ist bzw. vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzungen nicht eingehalten werden (z. B. Alte Pforzheimer Straße/Marktstraße, Wildbader Straße)

- Herstellung einer Mindestbreite der Gehwege von 80 cm im gesamten Untersuchungsgebiet
- Gestaltung der Erschließungsbereiche
- Herstellung von Radwegen bzw. Schutzstreifen entlang der Straßen
- Steigerung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Beseitigung von ruhendem Verkehr auf Gehwegen und klare Trennung zwischen Gehwegbereich und Parkierungsbereich durch Gestaltung von Parkierungsflächen bzw. Stellplätzen (Verdeutlichung der Zonierung durch Materialwechsel im Bereich der Straßenbeläge, der Stellplatzflächen, der Rinnsteine und der Bürgersteige)

Aufwertung des
Enzuferbereichs

- Schaffung eines durchgängigen und sicheren Radwegs entlang des Enzufers, sodass das touristische Potenzial der Stadt besser genutzt werden kann
- Erhöhung der Zugänglichkeit der Enz für Bewohner und Besucher durch Ausbau der Gehwege, Schaffung von neuen Gehwegeverbindungen
- Förderung der Erlebbarkeit der Enz und des Uferbereichs durch Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen, Sitzgelegenheiten und Gehwegleitsystemen in Verbindung mit Parkgestaltung
- Förderung von gastronomischen Angeboten entlang des Enzufers, auch um die Aufenthaltsqualität insbesondere für Radtouristen zu steigern
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Revitalisierung und Begrünung mindergenutzter Flächen entlang des Enzufers (Uferweg und Unterwässerweg)
- Gestaltung der Freifläche Uferweg mit Hilfe eines Wettbewerbs, hierzu sind weitere städtebauliche Untersuchungen im Vorfeld notwendig

Verbesserung der
ökologischen Situation im
Quartier

- Energetische Nachbesserung bei öffentlichen und privaten Gebäuden
- Sukzessive Steigerung der Energieeffizienz von privaten und öffentlichen Gebäuden
- Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität

7.3 Soziale Ziele

Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none">▪ Langfristige Sicherung der Ortsmitte Neuenbürgs als Wohnstandort▪ Reduzierung von Abwanderungsbewegungen aus der Kernstadt
Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes	<ul style="list-style-type: none">▪ Anwerben von Familien zur Schaffung eines heterogenen Stadtzentrums▪ Schaffung von dezentralen Unterbringungsmöglichkeiten für Zugewanderte und Asylsuchende
Bürgermitwirkung und Stadtteileben	<ul style="list-style-type: none">▪ Förderung des Gemeinschaftslebens▪ Entwicklung eines Bürgerbewusstseins▪ Stete Beteiligung der Bürgerschaft an der Quartiersentwicklung
Stärkung der Kernstadt als Ort der Arbeit und Ausbildung	<ul style="list-style-type: none">▪ Zusammenarbeit zwischen Grund-/Werkrealschule und Unternehmen▪ Ausbildung der Berufsausbildung auf die städtischen Branchenschwerpunkte zur Vermeidung der bildungsmotivierten Abwanderung▪ Sicherung der Qualifikation der Beschäftigten▪ Beteiligung privater Unternehmen (Handwerker, Einzelhandelsbetriebe usw.) am Prozess der Quartiersentwicklung▪ Bedarfsgerechte Integration und Weiterbildung von Arbeitslosen und Zugewanderten bzw. Asylbegehrenden
Steigerung der Erlebbarkeit der Kernstadt im Freizeitbereich	<ul style="list-style-type: none">▪ Erweiterung des Veranstaltungsspektrums für alle Generationen unter Zusammenarbeit verschiedener Träger aus dem pädagogischen und sozialen Bereich▪ Erweiterung der Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche▪ Förderung der Integration und des interkulturellen Dialogs
Schaffung einer Identität in der Kernstadt	<ul style="list-style-type: none">▪ Erarbeitung einer stadtypischen Identität durch das Herausstellen stadteigener Besonderheiten▪ Gemeinsame Ideenfindung mit den Neuenbürger Einwohnern zum Auffinden eines stadtypischen Themas
Verbesserung der ökologischen Situation im Quartier	<ul style="list-style-type: none">▪ Förderung eines Energiebewusstseins der Bürgerschaft▪ Nachhaltige Quartierserneuerung im Sinne der Lokalen Agenda 21

8 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept dient der Verdeutlichung der aufgestellten und der zuvor dargelegten Sanierungsziele und zeigt die Möglichkeiten zur Umsetzung und Durchsetzung. Daneben stellt das Maßnahmenkonzept die Grundlage für die Ermittlung der Kosten- und Finanzierungsübersicht dar und wird entsprechend der zukünftigen Entwicklungen fortgeschrieben und weiterentwickelt.

Grundsätzlich wird der Stadt Neubürg empfohlen, die Umsetzung der dargelegten Maßnahmen selbstständig in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Darüber hinaus ist die höhere Verwaltungsbehörde dazu verpflichtet, „für ein wirtschaftlich sonnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen“ (§ 149 Abs. 6 BauGB). Demnach wird der Stadt Neubürg empfohlen, den regelmäßigen Dialog mit der höheren Verwaltungsbehörde zur Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes zu suchen.

	Land	Kommune	Quartier
Einleitung	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl der Maßnahmen - Programmaufstellung - Mittelzuweisung 	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtentwicklung im Hinblick auf die „Soziale Stadt“ - Gebietsauswahl - Bewerbung - Programmantrag - Beschluss Vorbereitende Untersuchungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelaktivitäten - Diskussion im Vorfeld der Stadtentwicklung
Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> - Bewilligungen - Bündelung - Beratung 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitende Untersuchungen als Integriertes Handlungskonzept - Förmliche Festlegung durch Satzung - Organisation - Vorgezogene Einzelmaßnahmen (Signalwirkung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Konstituierung Quartiersmanagement - Aktivierung lokaler Akteure - Mitwirkung am Handlungskonzept - Vorgezogene Einzelmaßnahmen der Akteure
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> - Bewilligungen - Bündelung - Beratung - Kontrolle 	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen (mit Einzelverwendungsnachweis) 	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen - Mitwirkung - Selbsthilfe
Abschluss	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Abrechnung - Evaluierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Abrechnung (und Gesamtverwendungsnachweis) - Berichte - Evaluierung - Aufhebung der Satzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fortsetzung der Eigenentwicklung

Mögliche Aufgaben auf den Ebenen Land, Kommune und Quartier zur Durchführung einer Sanierung im Rahmen der „Sozialen Stadt“⁷

⁷ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2000): Soziale Stadt. Wege zu einer intakten Nachbarschaft, Arbeitsblatt Nr. 3, München, S. 34.

8.1 Städtebauliche Maßnahmen

Gebäudebezogene Maßnahmen

- Abbruch leerstehender und untergenutzter privater Gebäude und nicht mehr genutzter Wirtschaftsgebäude mit substanziellen Mängeln, unter anderem:
 - Poststraße 18 (altes Feuerwehrgebäude) – städtisches Eigentum
 - Bahnhofstraße 39 (Werkstattgebäude) – Privatbesitz
 - Unterwässerweg 22 – Privatbesitz
 - Bahnhofstraße 19 (Gebäudeanbau) – Privatbesitz
 - Brunnenstraße 4, 6, 55 und 57 – jeweils Privatbesitz
 - Marktstraße 7 – Privatbesitz
 - Mühlstraße 34 – städtisches Eigentum
- Ortsbildgerechte und weitere denkmalgerechte Modernisierung vorhandener Wohngebäude und kommunaler Gebäude
- Aufwertung des Wohnumfelds
- Umfassende Sanierungsmaßnahmen, insbesondere bei Gebäudefassaden, Fenstern
- Private Umnutzung des ehemaligen Bahngebäudes als Maßnahme zur Beseitigung der ungenutzten Fläche und zur Ergänzung der Nutzungsvielfalt in der Kernstadt, Nutzung als Park&Ride-Parkplatz

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- Neugestaltung bzw. Neuordnung des östlichen Enzufers
- Neugestaltung der Brunnenstraße, der Poststraße, der Bahnhofstraße, des Teilbereichs Unterwässerweg sowie des Uferwegs
- Neugestaltung des Fußgängerwegs an der Wildbader Straße
- Neuordnung und Gestaltung des Verkehrsknotenpunkts Ecke Alte Pforzheimer Straße/Brunnenstraße
- Neuplanung Fußgängerüberweg Wildbader Straße zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger
- Neuplanung Fußgängerüberweg Marktstraße zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger
- Gestaltung der innerörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen und Neuerschließung entlang des Enzufers (teilweise als Ausbau/Erweiterung des Enz-Radwegs)
- Schaffung öffentlicher Plätze und Grünbereiche entlang im Enzferbereich
- Neuordnung, Gestaltung und Begrünung des Schulhofes der Schloßbergschule
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Parkierungsfläche Brunnenstraße

- | | |
|---|---|
| Grundstücksbezogene Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none">▪ Grunderwerbe (Freifläche Bahnhofstraße, Freifläche Unterwässerweg, Marktstr. 32 und Unterwässerweg 2) entlang des Enzufers durch die Stadt zum Zwecke der Neugestaltung und zur Erhöhung der Erlebbarkeit der Enz▪ Grunderwerb Gerichtsgasse 2 zur qualitätsvollen Nachnutzung der Räumlichkeiten (Jugendmusikschule, Volkshochschule, Quartiersbüro)▪ Grundstücksneuordnung im Feuerwehrareal in der Poststraße zur Schaffung von Wohnraum▪ Beseitigung von Altlasten im Feuerwehrareal |
| Weitere Vorbereitung der Erneuerung | <ul style="list-style-type: none">▪ Städtebauliche Untersuchungen und Erstellung von Gutachten für eine anschließende Neuordnung und Gestaltung des Areals Poststraße/Bahnhofstraße▪ Städtebauliche Untersuchungen der untergenutzten Freifläche Uferweg unter Einbeziehung der Bürger |
| Verbesserung der ökologischen Situation im Quartier | <ul style="list-style-type: none">▪ Förderung der energetischen Gebäudesanierung▪ Entsiegelung von Hofflächen und Zufahrtsbereichen▪ Durchgrünung der Straßenräume und öffentlicher Plätze▪ Ausbau von LED-Leuchten im öffentlichen Raum▪ Installation einer E-Bike-Ladestation im Zentrum (Enzufer oder Marktstraße) für Radtouristen und Neuenbürger▪ Prüfung geeigneter Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen (z. B. Parkhaus Rathausstraße⁸) |

Mit den genannten Maßnahmen soll ein Beitrag zum Erhalt und zur qualitativollen Sicherung der wertvollen Stadanlage mit ortsbildprägender Bausubstanz geleistet werden. Sie dienen der funktionalen Stärkung des Gesamtgebiets und der dauerhaften Verbesserung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

8.2 Soziale Maßnahmen

- | | |
|--|---|
| Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität | <ul style="list-style-type: none">▪ Gestaltung des Enzufers und der Uferpromenade mit Sitzbänken und Pflanzkübeln▪ Begrünungsmaßnahmen im Stadtbild▪ Sanierung von Spielplätzen, Installation weiterer Spielmöglichkeiten nach Bedarf, z. B. am Enzufer mit Wasserspielplatz und Badeplatz im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme des Uferbereiches |
|--|---|

⁸ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2017): Solare Effizienz auf Hausdächern, URL: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>.

Sicherung der Freiräume und Steigerung der Sicherheit im öffentlichen Raum	<ul style="list-style-type: none">▪ Unterbringungsmöglichkeiten für öffentliche Müllbehälter▪ Bereitstellung von (überdachten) Fahrradstellplätzen▪ Modernisierung öffentlicher Toiletten▪ Beseitigung von so genannten „Angsträumen“ aus kriminalpräventiver Sicht▪ Kooperation zwischen Polizei und Grund-/Werkrealschule zur Gewaltprävention (Schulungsseminare, Projekte gegen Drogen und Gewalt etc.)
Bürgermitwirkung und Stadtteilleben	<ul style="list-style-type: none">▪ Durchführung eines Schülerwettbewerbs zur Gestaltung des Schulhofes der Schlossbergschule▪ Einrichtung von Bürgertreffs▪ Etablierung einer Koordinierungsstelle (z. B. Quartiersmanagement) zur Unterstützung von selbsttragenden Bürgerorganisationen▪ Einrichtung eines Stadtteilbüros und Bildung von Beiräten als Ansprechpartner für die Bürger im Quartier
Erhalt und Erweiterung von Versorgungseinrichtungen und -angeboten	<ul style="list-style-type: none">▪ Nachnutzung der Ladenleerstände entlang der Marktstraße und Wildbader Straße (z. B. Fachgeschäft, Reformhaus, genossenschaftlich betriebener Laden unter Vermarktung regionaler Produkte, Second-Hand-Laden/Tauschring)
Stärkung der Kernstadt als Ort der Arbeit und Ausbildung	<ul style="list-style-type: none">▪ Zusammenarbeit zwischen Grund-/Werkrealschule und Unternehmen durch Praktika, Ausbildungsplätze, Sponsoring von Exkursionen, Girl's/Boy's Day, Forschungswettbewerbe, Stipendien▪ Qualifikationssicherung durch Weiterbildungen, Fortbildungen und sonstigen Schulungen▪ Einrichtung einer Jugendwerkstatt, eines Bastelschuppens, einer Selbsthilfe-Kfz-Werkstatt oder einer Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt▪ Mitwirkung der lokalen Unternehmen an örtlichen Sanierungsmaßnahmen und stadtteilbezogenen Aufgaben (Gartenpflege, Pflanzpatenschaften usw.)▪ Unterstützung bei der Ausbildungsplatz- und Jobvermittlung (z. B. durch Stadt, Stadtteilbüro oder Koordinierungsstelle) unter Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung▪ Etablierung eines städtischen „Förderprogramms Integration“ in Kooperation mit Arbeitskreis Asyl und einem Integrationsbeauftragten (Stelle momentan ausgeschrieben)
Steigerung der Erlebbarkeit der Kernstadt im Freizeitbereich	<ul style="list-style-type: none">▪ Einrichtung eines Mehrgenerationenhauses bzw. Jugendclubs▪ Entwicklung von interkulturellen Treffen, Frauentreffs bzw. Veranstaltungen und öffentlichen Deutschkurse

- Interkulturelle Festtage der Musik zusammen mit der Jugendmusikschule

- Schaffung einer Identität in der Kernstadt
 - Erneuerung der städtischen Homepage unter Einbeziehung eines stadtypischen Designs und Themas
 - Entwicklung eines stadtypischen Themas in Form eines Kreativwettbewerbs unter Einbeziehung der Bürgerinitiative WIN-I, Vereinen und weiteren ehrenamtlichen Akteuren am Ort

- Verbesserung der ökologischen Situation im Quartier
 - Weiterbildungen und Information der Bürger durch die Stadt bzw. lokale Initiativen über Möglichkeiten der Energieeinsparung und energetischen Sanierung im privaten Bereich

Die genannten Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Sozialstrukturen im Quartier zu stärken bzw. zu stabilisieren sowie das Gemeinwesen mit Angeboten für besondere Problemgruppen zu stärken. Als Ergänzung zu den städtebaulichen Maßnahmen sollen die sozialen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, zur Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie zur Verbesserung der Sicherheit im Quartier beitragen.

9 Kosten der Sanierung

	Realisierungs- grad	Anzahl	Einheit	Einzel- summe	Gesamt- summe
I. Vorbereitende Untersuchungen					
		1	St.	20.000 €	20.000 €
					20.000 €
II. Weitere Vorbereitende Untersuchungen					
Fachplanungen, Gutachten, städtebaul. Untersuchungen		1	St.	20.000 €	20.000 €
Gestaltungskonzeption Freifläche Uferweg		1	St.	80.000 €	80.000 €
					100.000 €
III. Grunderwerb*					
Marktstraße 7 (Bodenwert+geschätzter Gebäudewert)		659	m ²		700.000 €
Marktstraße 32/Unterwässerweg 2		135	m ²		15.500 €
Unterwässerweg 4		54	m ²		5.000 €
Gerichtsgasse 2 (inkl. Gebäudewert laut Gutachten)		292	m ²		350.000 €
Fläche Poststraße/Bahnhofstraße 39		2169	m ²		240.000 €
					1.310.500 €
IV. Ordnungsmaßnahmen					
Abbruch:					
Abbruch privat	30%	5	St.	15.000 €	22.500 €
Abbruch kommunal	100%	8	St.	30.000 €	240.000 €
Gestaltungsmaßnahmen im öff. Raum:					
Gestaltung Poststraße	100%	2500	qm	150 €	375.000 €
Teilabschnitt Unterwässerweg	100%	600	qm	150 €	90.000 €
Bahnhofstraße	100%	6000	qm	150 €	900.000 €
Brunnenstraße	100%	2000	qm	150 €	300.000 €
Uferweg	100%	1200	qm	150 €	180.000 €
Gehweg Wildbader Straße	100%	670	qm	150 €	100.500 €
Ausbau Radweg	100%			pauschal	200.000 €
Gestaltung Schulhof	100%	1260	qm	150 €	189.000 €
Bodenordnungsmaßnahmen				pauschal	60.000 €
					2.657.000 €
V. Baumaßnahmen					
Privat:					
Hauptgebäude Denkmal (Förderquote 40 %)	40%	25	St.	50.000 €	500.000 €
Hauptgebäude kein Denkmal (Förderquote 30 %)	40%	65	St.	30.000 €	780.000 €
Nebengebäude (Förderquote 30 %)	30%	55	St.	15.000 €	247.500 €
Kommunal:					
Ehem. Feuerwehr (Poststr.)	100%			400.000 €	400.000 €
Neubau Marktstraße 7 (Förderquote bis zu 30 %)	100%			600.000 €	180.000 €
Marktstraße 17	100%			400.000 €	400.000 €
Mühlstraße 32 (Denkmalschutz: 70 % Förderquote)	100%			850.000 €	595.000 €
Gerichtsgasse 2 (Denkmalschutz: 85 % Förderquote)	100%			1.100.000 €	935.000 €
Brunnenstraße 42	100%			250.000 €	250.000 €
Stadtwiese 1 (Denkmalschutz: 85 % Förderquote)	100%			900.000 €	765.000 €
					1.527.500 €
VI. Sonstiges					
					0 €
VII. Vergütung/Honorar					
					150.000 €
VIII. Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)					
Marktstraße 7: Vermietung von 2-3 WE, pauschal					20.000 €
Gesamtkosten (brutto)					5.765.000 €
Gesamtförderrahmen (netto)					5.745.000 €
Anteil Städtebauförderung 60%					3.447.000 €
Anteil Stadt Neubürg 40%					2.298.000 €

*Schätzwerte

10 Sozialplan

Die Neuordnungskonzeption im Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ lässt darauf schließen, dass mit z. T. nachteiligen Auswirkungen für die Sanierungsbetroffenen gerechnet werden muss. Sofern solche Auswirkungen auftreten, gibt das BauGB das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer Sanierung hierfür das Erfordernis ergibt. Die Sozialplanung wird damit als eigenständige, die städtebauliche Planungen und Maßnahmen überlagernde Planung anerkannt. Dazu zählt auch die Pflicht, den Sozialplan erforderlichenfalls zu aktualisieren (Fortschreibung). Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung des Ergebnisses der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung.

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

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

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubau-
maßnahmen und Bestandsimmobilien,
- Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz und
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

10.1 Sanierungsbetroffene

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen können ganz konkrete Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Sanierungsdurchführung nachteilig betroffen sein könnte. Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten sind nachstehende Personengruppen betroffen:

Ältere Bewohner, Rentner	<p>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 bereit und auch nicht in der Lage, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Eigenkapital aufzubringen.</p>
Mieterhaushalte und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln	<p>Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden und bedeutet eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bzw. höheren Mietzins.</p> <p>Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, jedoch dürfen diese ein bestimmtes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.</p> <p>Bei Eigentümern aus dieser Personengruppe besteht häufig der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem hohen Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden.</p> <p>Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung abzuschätzen, welche, wie bereits dargestellt, überwiegend positiv ist.</p>
Ausländer	<p>Der in Sanierungsgebieten erfahrungsgemäß hohe Ausländeranteil erweist sich nicht selten als Problemgruppe, da häufig günstige und sanierungsbedürftige Gebäude bewohnt werden. Da der überwiegende Anteil der Ausländerhaushalte bereits längere Zeit in Deutschland lebt, sind sie weitgehend angepasst bzw. integriert. Die ausländischen Bewohner sind diesbezüglich nicht von deutschen Mitbewohnern zu unterscheiden.</p>
Betroffene der Betriebe	<p>Im zukünftigen Sanierungsgebiet befinden sich Dienstleistungs- und Handelsunternehmen sowie Handwerks- und Produktionsbetriebe. Hier können für die Betroffenen Folgewirkungen nicht ausgeschlossen werden, sodass auch hier soziale Belange und Sanierungserfordernisse im Laufe des Verfahrens aufeinander abgestimmt werden müssen.</p>

10.2 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Gespräche mit den Beteiligten 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 Sanierungsdurchführung ggf. nachteilig betroffen sein wird, können hier nur die allgemeinen Grundsätze für den Sozialplan dargestellt werden, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Problemgruppen anzuwenden sind:

- Das Neuordnungskonzept ist orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen. Die Betroffenen sind laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung und Realisierung des Neuordnungskonzeptes zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Bindungen im Gebiet sind zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie insbesondere auch den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht werden.
- Dem Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen werden, wenn andere wesentliche Sanierungsziele 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 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 ist entgegenzuwirken (ortsübliche Vergleichsmiete für einen bestimmten Zeitraum).

11 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

Die vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets eine Vielzahl verschiedener Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist. Diese ergeben erst in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

11.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Nach § 142 Abs. 1 BauGB kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB).

Hierbei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, „dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt“. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist parzellenscharf vorzunehmen. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets sowie die hierfür formulierten Sanierungsaufgaben bilden die Grundlage für die Sanierungssatzung.

11.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Stadt 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 Verfahrens hat der Gemeinderat nach fachlich-sachlicher Abwägung und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist.

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 be-

sonderen Satzungsverkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);

- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Verkaufsrechts 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 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Verkauf 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 Stadt 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. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

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 anzeigespflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.

- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigerender 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 Stadt 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 Stadt zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 3 und § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.
- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Stadt. 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 Sanie-

rungskonzept der Stadt 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. d. § 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 Stadt 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).

Umfassendes Sanierungsverfahren gem. §§ 152 bis 156a BauGB

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom Allgemeinen Städtebaurecht abweichende, bodenpolitische Konzeption zu Grunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt 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 BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, welche durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten Besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt 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 städtebaulicher Situation und gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

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

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/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 Stadt 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. An-

lagen 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 i. S. d. § 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.

Vereinfachtes 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 v. a. 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 Stadt. Vielmehr muss die Stadt 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 Stadt:

- 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 Stadt 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 Bo-

denwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt v. a. 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 Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Stadt 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 Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt 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 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

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 „einfachen“ 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.

11.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen sowie unter Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwerung der Sanierungsdurchführung wird für die Stadt Neuenbürg im Bereich „Stadtkern III“ die Durchführung des **umfassenden Sanierungsverfahrens** gem. § 142 Abs. 4 BauGB unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

In Teilbereichen könnte es zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kommen. Um das Sanierungsziel der Innenentwicklung und der damit einhergehenden Wohnraumschaffung zu erreichen, sind einige Neuordnungen und Neugestaltungen notwendig:

- Abbruch des ehem. Tankstellengebäudes (Poststraße)
- Neuordnung im Bereich der ehem. Tankstelle

Zudem ist vorgesehen, für den Bereich „Große Wiese“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch das Aufstellen des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen, damit können Bodenwertsteigerungen einhergehen.

Das Instrument der Kaufpreiskontrolle ist sinnvoll, da der Verkaufswert durch die Entwicklung der genannten Bereiche steigen wird und der Grundstücksverkehr sowie die Kaufpreise einer Prüfung auf Angemessenheit unterzogen werden sollten.

Weiter wird empfohlen, die Sanierungssatzung unter Einbeziehung des § 144 BauGB zu beschließen. Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Durchführung der Sanierung.

11.4 Befangenheitsfrage

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

11.5 Gemeinderatsbeschlüsse nach Programmaufnahme

Zur Erreichung der Sanierungsziele hat der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg folgende Rahmenbedingungen durch Beschluss festgelegt:

Kenntnisnahme und Zustimmung

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die vorbereiteten Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept vom 12.01.2017 „Stadtkern III“ wird zugestimmt.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „Stadtkern III“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsplan vom 18.01.2017 der STEG Stadtentwicklung GmbH beschlossen. Es genügt die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 BauGB). Mit der anschließenden, öffentlichen Bekanntmachung wurde die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

Befristung der Sanierung

Mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll laut § 142 Abs. 3 BauGB 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Die Maßnahmen der Sanierung „Stadtkern III“ sollen innerhalb einer Frist von 15 Jahren bis 2032 durchgeführt werden.

Fördersätze und Mindeststandards

Dem Gemeinderat wird die Festlegung von Fördersätzen für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen vorgeschlagen. Hierdurch kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht und eine Gleichbehandlung der Beteiligten im Sanierungsgebiet gestärkt werden. Die Festlegung von Mindeststandards bei Modernisierungsmaßnahmen ist ratsam.

12 Denkmalschutz

Alte Pforzheimer Straße 1
(1722):

Gasthaus „Zum Hirsch“, heute Wohnhaus, traufständiger, 3-geschossiger Fachwerkbau, verputzt, Satteldach, bezeichnet an der Tür mit Oberlicht, leerstehend

Bahnhofstraße 20,
Schloßbergschule:

2-geschossiger, 9-achsiger Massivbau aus gelbem Klinker, mit erhöhtem Mittelrisalit, flachgeneigtes Walmdach, bezeichnet 1884, errichtet unter Stadtbaumeister P. Link, nördlich angebauter 2-geschossiger Werksteintrakt, bezeichnet 1912



Bahnhofstraße 29
(1900):

Wohnhaus, traufständiger, 2-geschossiger Backsteinbau, Mansarddach mit Zwerchhäusern und Eckturm mit Pyramidendach

Bahnhofstraße 33
(1909):

Post, Wohn- und Geschäftshaus, giebelständiges, 2-geschossiger Bau, Erdgeschoss Sandsteinbossenmauerwerk mit Rundbogenfenstern, Obergeschoss verschindelt, Giebelvorbau mit zwei flankierenden Altanen, Krüppelwalmdach mit Zwerchhäusern und Schleppegaubenreihe

Bahnhofstraße 131
(1868):

Bahnhof mit Empfangsgebäude, eingeschossiger Mittelbau mit zwei zweieinhalbgeschossigen Flügelbauten, Erdgeschoss aus Buntsandstein, Obergeschoss verschindelt, vorkragendes Satteldach, Mittelbau mit offener Vorhalle zu den Gleisen hin, Lagerschuppen, verbrettert, mit Satteldach (Sachgesamtheit)

Brunnenstraße 1
(18. Jh.):

Wohnhaus, 2-geschossiges traufständiges Fachwerkhaus, Ladeluke, Satteldach

Gerichtsgasse 2
(18. Jh.):

Ehem. Gasthaus, giebelständiges, zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus mit massivem Erdgeschoss, Mansarddach mit Halbwalm auf der Giebelseite mit Ladeluke, mit späteren Veränderungen

Marktstraße 10
(18. Jh.):

Ehem. Gasthaus, giebelständiges, 2-geschossiges verputztes Fachwerkhaus mit massivem Erdgeschoss, Mansarddach mit Halbwalm auf der Giebelseite mit Ladeluke, 18. Jahrhundert mit späteren Veränderungen



Marktstraße 12
(18. Jh.):

Wohn- und Geschäftshaus, giebelständiger, 2-geschossiger Fachwerkbau, verputzt mit Krüppelwalmdach und Ladeluke, im Erdgeschoss Laden mit ornamentierten Steinfeilern, Laden um 1870



Marktstraße 19
(um 1500):

Wohnhaus, giebelständiges, 3-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt auf massivem Erdgeschoss, Steinkonsole an der Ecke zum zweiten Obergeschoss, Satteldach

Marktstraße 21
(um 1900):

Wohnhaus, giebelständiges, 3-geschossiges Zierfachwerkhaus, Satteldach mit abgewalmter Giebelspitze, Fassade um 1900

Marktstraße 23
(2. Hälfte 18. Jh.):

Wohnhaus, giebelständiges, 3-geschossiges Fachwerkhaus (Fachwerk stark erneuert), Satteldach

Marktstraße 25
(18. Jh.):

Wohnhaus, giebelständiges, 2-geschossiges Fachwerkhaus (ehem. verputzt), Obergeschoss an der Ecke stark vorkragend, Ladeluke, Satteldach



Marktstraße 24
(18. Jh.):

Wohnhaus, traufständiger, 3-geschossiger Fachwerkbau, verputzt, mit Mansardgiebeldach



Marktstraße 26
(ca. 1. Hälfte 19. Jh.)

Wohn- und Geschäftshaus, traufständiges, 3-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt, Satteldach, im Erdgeschoss neuer Ladeneinbau (Apotheke)

Marktstraße 28
(18. Jh.):

Wohnhaus, traufständiges, 3-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt, Satteldach, im Erdgeschoss neuer Ladeneinbau

Marktstraße 30
(1782):

Wohnhaus, traufständiges, 2-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt, Kellerrundbogentor mit Schlussstein, Satteldach, westlicher Anbau, eingeschossiger Massivbau mit Flachdach, um 1840/1850

Mühlstraße 2, 4:

Gasthaus Krone, giebelständiges, 2-geschossiges Fachwerkhaus (ehem. verputzt) mit massivem Keller- und Erdgeschoss, Satteldach, frühes 18. Jahrhundert, schmiedeeiserner Wirtshausausleger mit Krone, südlicher Anbau (Kellerhaus)

Mühlstraße 6:

Wohnhaus

Mühlstraße 18:

Wohn- und Geschäftshaus, giebelständiger, 2-geschossiger Putzbau mit Satteldach und Ladenbau, 1893 unter Verwendung älterer Bauteile neu errichtet, das Erdgeschoss in dekorative Klinkerverkleidung, der Laden durch Sandsteinrahmung in Formen der Neorenaissance hervorgehoben, historische Innenausstattung wie z. B. Treppe, Türen, Fußböden und Stuckleistendecken

Mühlstraße 24, Bauamt
(um 1800):

Evtl. ehem. Lateinschule, traufständiges, 2-geschossiges Fachwerkhaus mit massivem Erdgeschoss und Eckquaderung, Kreuzausfachungen, profilierte Fensterbänke, Satteldach mit Schleppegaupe

Portal mit Pilastern und Ädikula mit Maskaron als Schlussstein, Türblatt mit Eisenfüllung, um 1890



Mühlstraße 28
(1786):

Ehem. "Gasthaus zum Adler", heute Wohnhaus, traufständiges, 3-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt, mit massivem Erdgeschoss, Kellereingang und Stufen zur Rundbogentür, Krüppelwalmdach, bezeichnet an der Tür, leerstehend

Mühlstraße 30
(um 1800):

Wohnhaus, traufständiges, 2-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt, Satteldach mit dreiaxsigem Zwerchhaus, wird derzeit als Stadtarchiv genutzt



Mühlstraße 31, 33, 35
(um 1870):

Kunstmühle (heute Elektrizitätswerk), Fabrik- und Wohngebäude, traufständiges, 5-geschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss massiv, obere Geschosse verschindelt, flach geneigtes Satteldach, Wasserzuleitung, Kanal und Wehr (Sachgesamtheit)



Rathausstraße 2, Rathaus
(Baujahr unbekannt):

Ehem. Rat- und Kaufhaus, erhaltenswertes Gebäude nach § 6 DSchG, giebelständiger, 3-geschossiger Putzbau mit heute geschlossenen Bogenöffnungen, rustizierte Ecken, darüber Lisenengliederung, profilierte Fensterbänke, im ersten Obergeschoss ein Balkon auf Konsolen, in den Fensterbrüstungsfeldern des zweiten Obergeschosses Girlandenornamente, Walmdach mit Dachhäuschen und Glockenturm (1802-04), an der Nordwand Majolikabild, signiert von Prof. H. Bräuninger, Karlsruhe 1982



Rathausstraße 7
(um 1800):

Gerberhaus, heute Wohnhaus, giebelständiges, 2-geschossiger Fachwerkbau, Untergeschoss massiv, Obergeschoss verschindelt, Giebel verbrettert, Satteldach mit darüber liegendem zweiten Satteldach, weit überkragende Traufe, die als Trockenboden der Gerberei diente

Stadtwiese 1
(1793):

Wohnhaus, giebelständiger, zweigeschossiger Fachwerkbau auf massivem Erdgeschoss, Obergeschoss verschindelt, Giebel mit Brettern verkleidet, Satteldach mit Schleppgaube, bezeichnet am Fenstersturz, Zwischennutzung als Unterkunft für Obdachlose



Torweg 1:

Wohnhaus, giebelseitiges, dreigeschossiges, verputztes Fachwerkhaus mit Satteldach, früher bez. am Türsturz, im Prüfstand

Unterwässerweg 14
(1782):

Speichergebäude, giebelständiges, eineinhalbgeschossiges, verputztes Fachwerkhaus auf massivem Kellergeschoss, Satteldach, ehemals bezeichnet am Kellerfenster 1782, Garagentore um 1930

Wildbader Straße 2, 4
(1784):

Schusterwerkstatt und -laden, Doppelhaus, traufständiger, 2-geschossiger Putzbau mit zwei Türen und zwei Kellereingängen, Satteldach mit Zwerchhaus und Ladeluke, bezeichnet am westlichen Ein-

gang mit Stiefelsymbol

Wildbader Straße 5
(18. Jh.):

Wohnhaus, traufständiges, 3-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt, mit massivem Erdgeschoss, Zwerchhaus mit Ladeluke, Satteldach, Rückgebäude an der Burgstraße (Kellerhaus), 3-geschossig mit Kellerrundbogentor, Ladeluke im Giebel, Satteldach

Wildbader Straße 6:

Wohn- und Geschäftshaus, giebelseitiges, 2-geschossiges, verputztes Fachwerkhaus, Fensterumrahmungen, Satteldach, 18. Jahrhundert, erstes Obergeschoss und Giebel 19. Jahrhundert

Wildbader Straße 9
(spätes 18. Jh.):

Wohnhaus, traufständiges, 2-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt, neuer Ladeneinbau, Ladeluke und gebrochener Giebel zur Burgstraße, Satteldach mit Zwerchhaus

Wildbader Straße 14
(18. Jh.):

Wohn- und Geschäftshaus, giebelständiges, 2-geschossiges Fachwerkhaus (heute mit Platten verkleidet), massives Erdgeschoss mit Dreifenstergruppe eines ehemaligen Ladens, Mansardgiebeldach

Wildbader Straße 17
(um 1780):

Wohnhaus, giebelständiges, 3-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt mit massivem Erdgeschoss, Ladeluke, Mansardgiebeldach (?), Klappläden

Wildbader Straße 21
(1814):

Wohnhaus, traufständiges, 3-geschossiges Fachwerkhaus, verputzt, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss massiv, Mansardgiebeldach mit 3-achsigem Zwerchhaus und Gauben, bezeichnet am Türsturz, flacher, seitlich zweigeschossiger Anbau mit flachem Dach

Wildbader Straße 29, 31
(1816):

Ehem. Gasthaus Schiff, Zollstation, Eichamt und Flößerherberge (heute Wohnhaus), Dreiflügelanlage, traufständiger, dreigeschossiger, vierzehnschiger Massivbau, vierachsiger Mittelrisalit mit Korbbogentor und Dreiecksgiebel, klassizistische Schmiedeisenarbeit, aufgedoppelte Torflügel, Treppenhaus mit durchlaufenden Holzstützen, Walmdach, bezeichnet im Portalschlussstein, rückwärtige Wirtschaftsgebäude mit zwei Ladeluken, Fachwerk, Hang mit alten Stützmauern, Kellerrundbogentor mit flankierenden Fenstern und Gartenhausaufbau, Steinpfosten (Sachgesamtheit), Teilleerstand



13 Planteil

- Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt
- Ortsbild
- Abgrenzungsplan der vorbereitenden Untersuchungen
- Städtebauliche Situation/Erdgeschossnutzungen
- Denkmalpflegerischer Werteplan
- Städtebauliche Missstände
- Neuordnungskonzept/Zielsetzung
- Maßnahmenplan
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Stadtkern III“
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern III“