



Gemeinde Weisenbach Städtebauliche Erneuerung



Sanierung „Ortsmitte I“ Sachstandsbericht und Ausblick – Möglichkeiten einer Gebietserweiterung 15.05.2014

Gemeindeverwaltung und STEG Stadtentwicklung GmbH

Gemeindeentwicklungs- und Demografiekonzept



mein

WEISENBACH

ZUKUNFT GEMEINSAM GESTALTEN!

1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Verfahrensdaten



Förderprogramm	Landessanierungsprogramm
Sanierungsverfahren	umfassend, inkl. §§ 152 bis 156a BauGB
Bewilligungszeitraum: Anfang	01.01.2008
Rechtskraft Satzung	24.04.2008
Bewilligungszeitraum: Ende	31.12.2016
bewilligter Förderrahmen	1.666.667 Euro
Aufstockung 2014	1.000.000 Euro
Somit aktueller Förderrahmen	2.666.667 Euro

1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Durchgeführte und laufende Maßnahmen

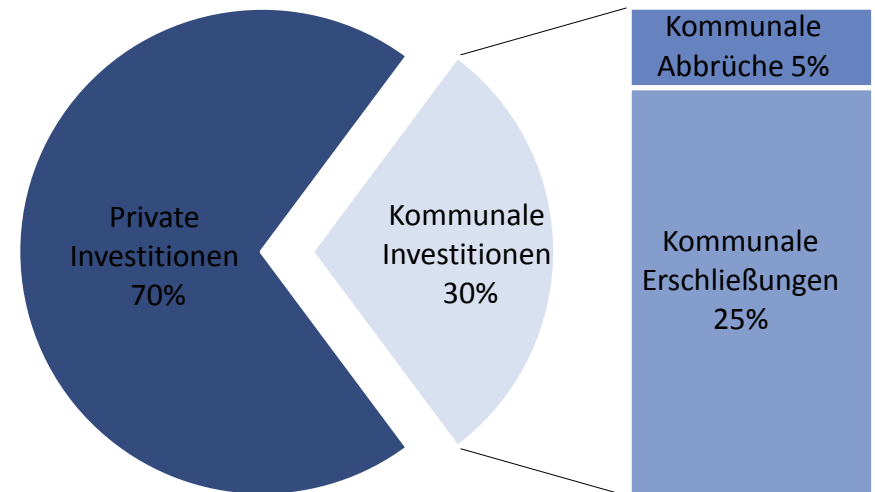


- **Grunderwerb:** Weinbergstr. 7 (Flurstücke 274 und 282), In den Höfen 5 (Flurstück 311), Flurstück 299
- **Erschließung:** In den Höfen, im Zusammenhang mit dem Murgtalradweg, Sanierung Murgbrücke, Sanierung Jahnstraße und Stützmauern (laufend)
- **Grundstücksfreilegung:** In den Höfen 5, Schuppen Flurstück 299, Eisenbahnstr. 14
- 34 Modernisierungserhebungen,
- **21 Sanierungsmaßnahmen privater Eigentümer**

1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Fördermittelanalyse (Stand Ende 2013)

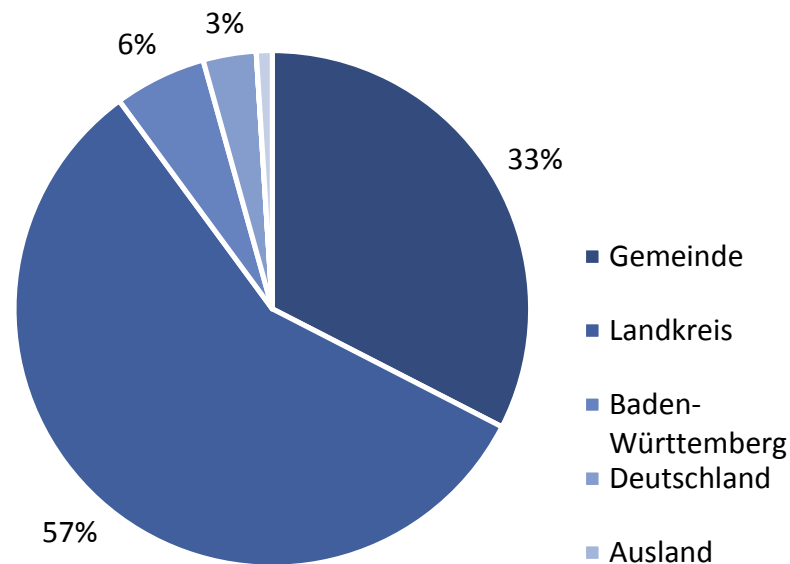
Übersicht	
Gemeinde	Weisenbach
Landkreis	Rastatt
Einwohnerzahl	2.487
Sanierungsgebiet	"Ortsmitte I"
Gebietsgröße (ha)	15,4
Anzahl private Maßnahmen	16
Anzahl kommunale Maßnahmen	4
Summe private Investitionen	ca. 1,6 Mio. €
Summe kommunale Investitionen	ca. 0,6 Mio. €
Gesamtsumme Investitionen	ca. 2,2 Mio. €



1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Fördermittelanalyse

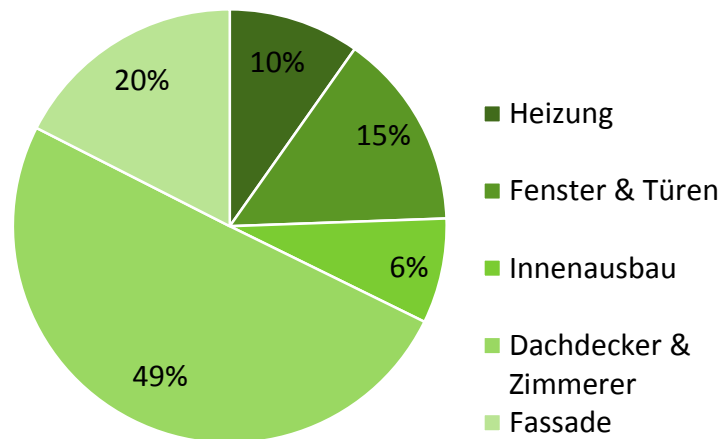
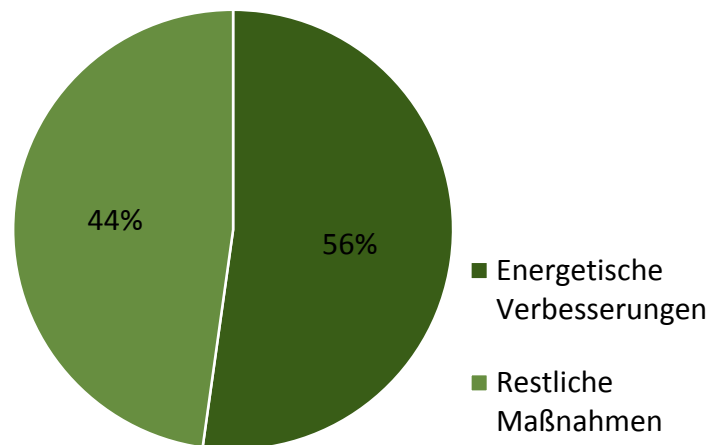
Sitz des Betriebes (private und kommunale Maßnahmen)	Ausgaben	Anteil
Gemeinde	714.942 €	32,6%
Landkreis	1.259.658 €	57,4%
Baden-Württemberg	126.761 €	5,8%
Deutschland	73.013 €	3,3%
unbekannt	21.849 €	1,0%
Summe	2.196.223 €	100,0%



1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Fördermittelanalyse

Energetische Verbesserungen (private Maßnahmen)	Anteil
Heizung	10,5 %
Fenster & Türen	14,7 %
Innenausbau	6,1 %
Dachdecker & Zimmerer	48,9 %
Fassade	19,7 %
Energetische Verbesserungen	55,7 %
Restliche Maßnahmen	44,3 %
Gesamtausgaben	100 %



1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Fördermittelanalyse

Leistungsbereich (private und kommunale Maßnahmen)	Anteil
Abbruch & Entsorgung	4,1%
Dachdecker & Zimmerer	22,0%
Elektroinstallationen	2,7%
Fassade	15,4%
Fenster & Türen	7,5%
Garten & Landschaftsbau	0,5%
Heizung	4,4%
Innenausbau	10,0%
Metallbau	5,6%
Nebenkosten	3,9%
Rohbau	11,8%
Sanitärarbeiten	4,5%
Straßenbau	7,7%
Summe	100,0%

1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Öffentliche Maßnahmen

- In den Höfen 5



- Zeitraum

Juni bis Oktober 2011

- Nutzung

Ehemaliges Wohnhaus bzw.
Schuppen

- Grunderwerb/Abbruchkosten

82.000 Euro



1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Öffentliche Maßnahmen

- Erschließung –
„In den Höfen“



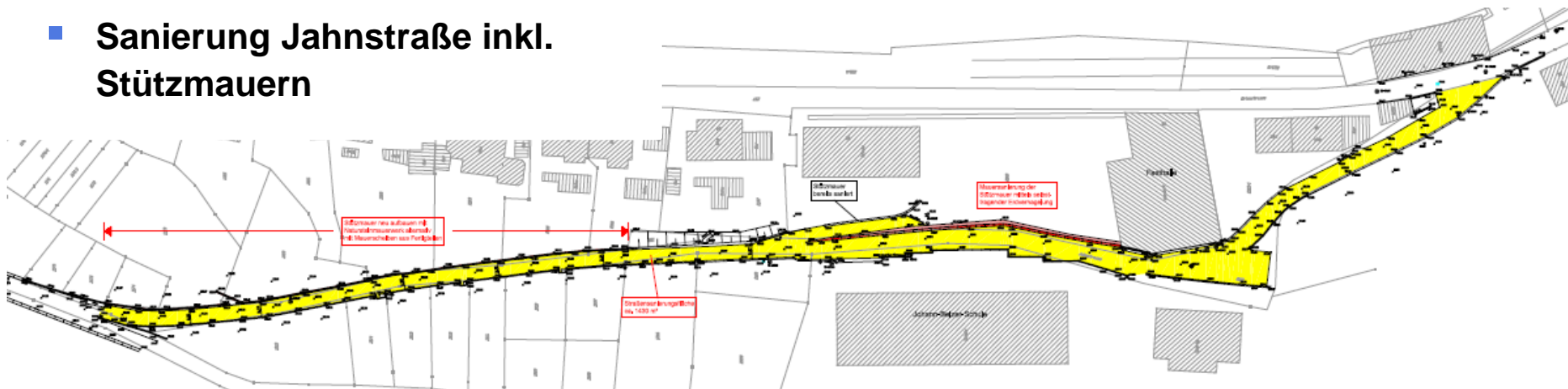
- Zeitraum
Herbst 2011
- Fläche
851 m²
- Geförderte Sanierungskosten
116.700 Euro



1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Öffentliche Maßnahmen (laufend)

■ Sanierung Jahnstraße inkl. Stützmauern



■ Kosten Stützmauersanierung

rd. 411.000 Euro

■ Straßenfläche

1.735 m²

■ Kosten Straßensanierung

rd. 385.500 Euro, förderfähig 260.250 Euro



1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Private Maßnahmen

- Erlenstraße 24



- Zeitraum

Februar bis Juni 2009

- Wohnfläche

230 m²

- Nutzung

Wohnhaus



1 Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“

Private Maßnahmen

- Hauptstraße 1



- Zeitraum

April 2012 bis Januar 2014

- Wohnfläche

200 m²

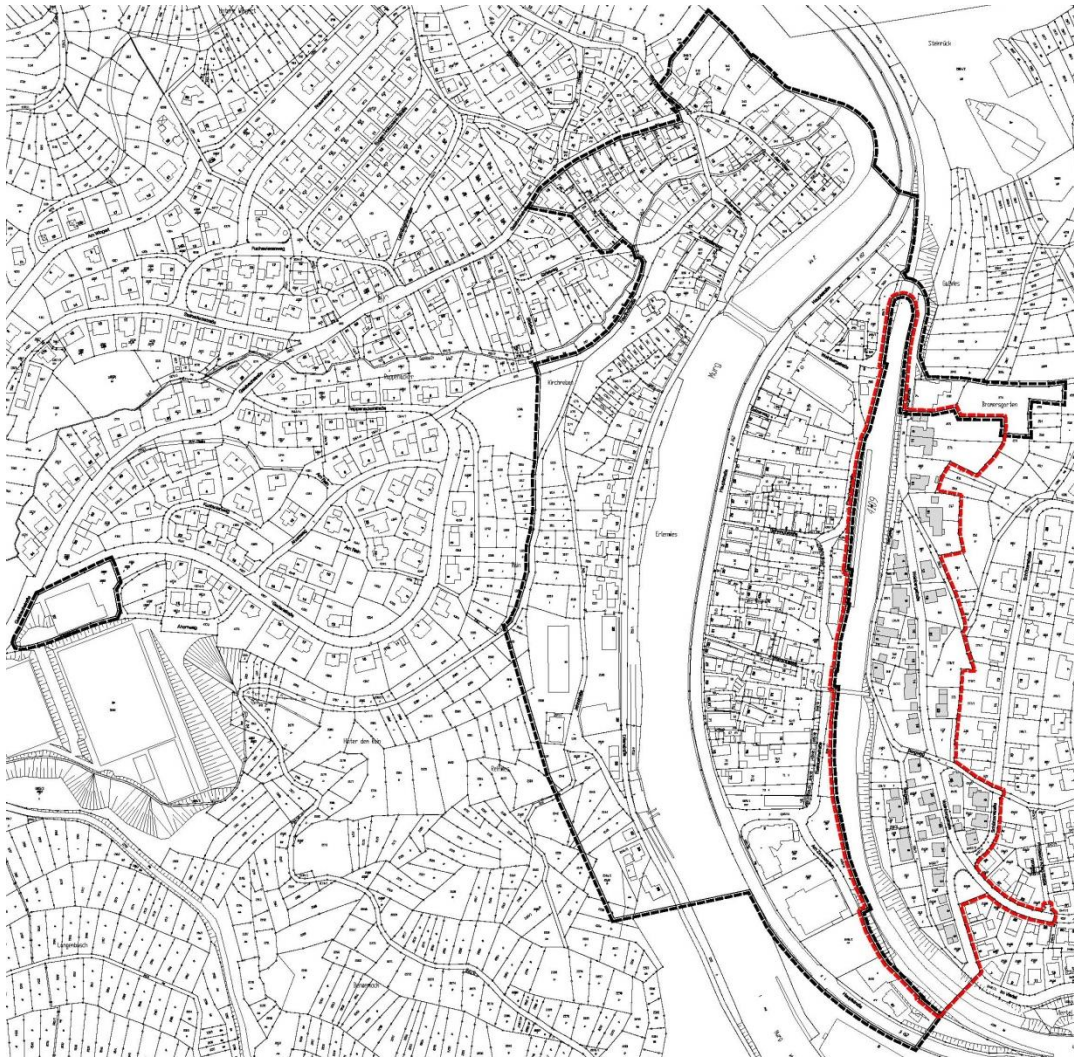
- Nutzung

Wohnhaus



2 Geplante Erweiterung „Ortsmitte I“

Übersichtsplan



Abgrenzungen



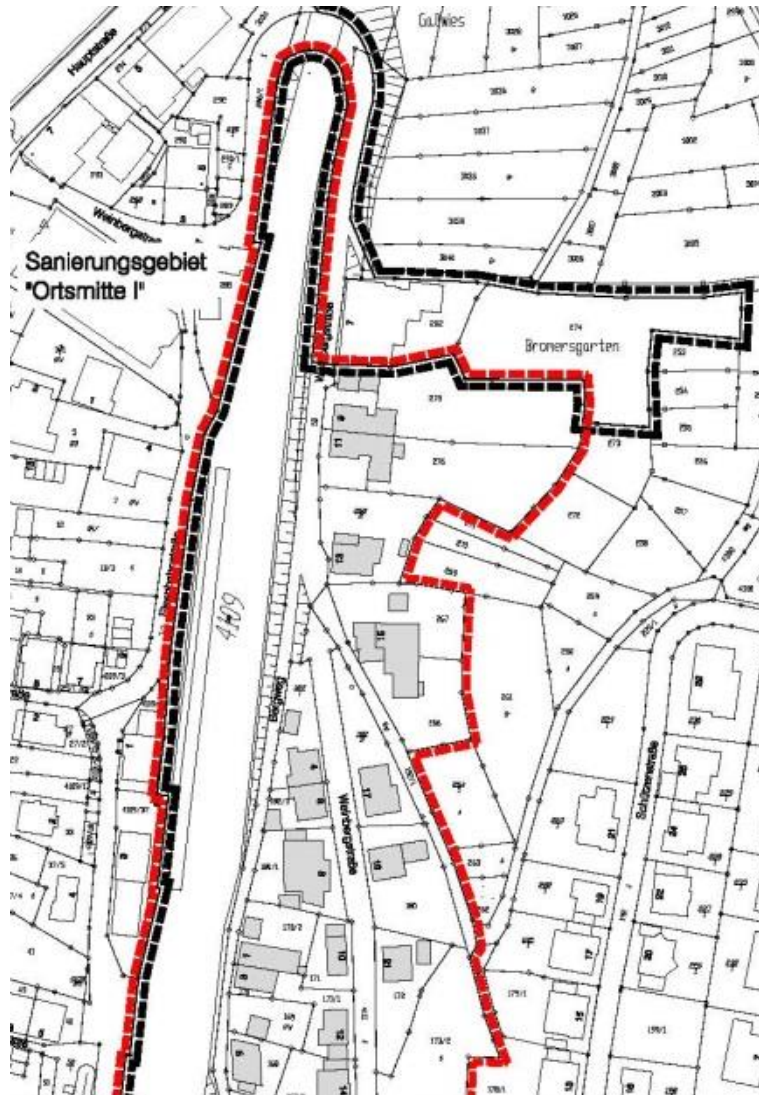
Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Ortsmitte I - Erweiterung" ca. 4,39 ha



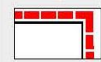
Abgrenzung förmlich festgelegtes
Sanierungsgebiet "Ortsmitte I" ca. 16,04 ha

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Abgrenzungsplan



Abgrenzungen



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Ortsmitte I - Erweiterung" ca. 4,39 ha



Abgrenzung förmlich festgelegtes
Sanierungsgebiet "Ortsmitte I" ca. 16,04 ha

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Abgrenzungsplan



Abgrenzungen



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Ortsmitte I - Erweiterung" ca. 4,39 ha



Abgrenzung förmlich festgelegtes
Sanierungsgebiet "Ortsmitte I" ca. 16,04 ha

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Städtebauliche Analyse

- **Städtebauliche Missstände**
- Mangelnde Nutzbarkeit und Durchgängigkeit der Fußwegeverbindungen
- Konflikte zwischen Fußgänger-, Fahr- und ruhendem Verkehr im Bereich des Kindergartens
- Missstände in der Straßenraumgestaltung (mangelndes Sicherheitsempfinden, Übersichtlichkeit und Orientierung)
- Mangelhafter Straßenzustand mit teilweise erheblichen Belagsschäden
- Fehlende Begegnungs- und Aufenthaltsflächen
- Bauliche und energetische Missstände an Gebäuden
- Nicht eingebundene, zum Teil untergenutzte Freiflächen

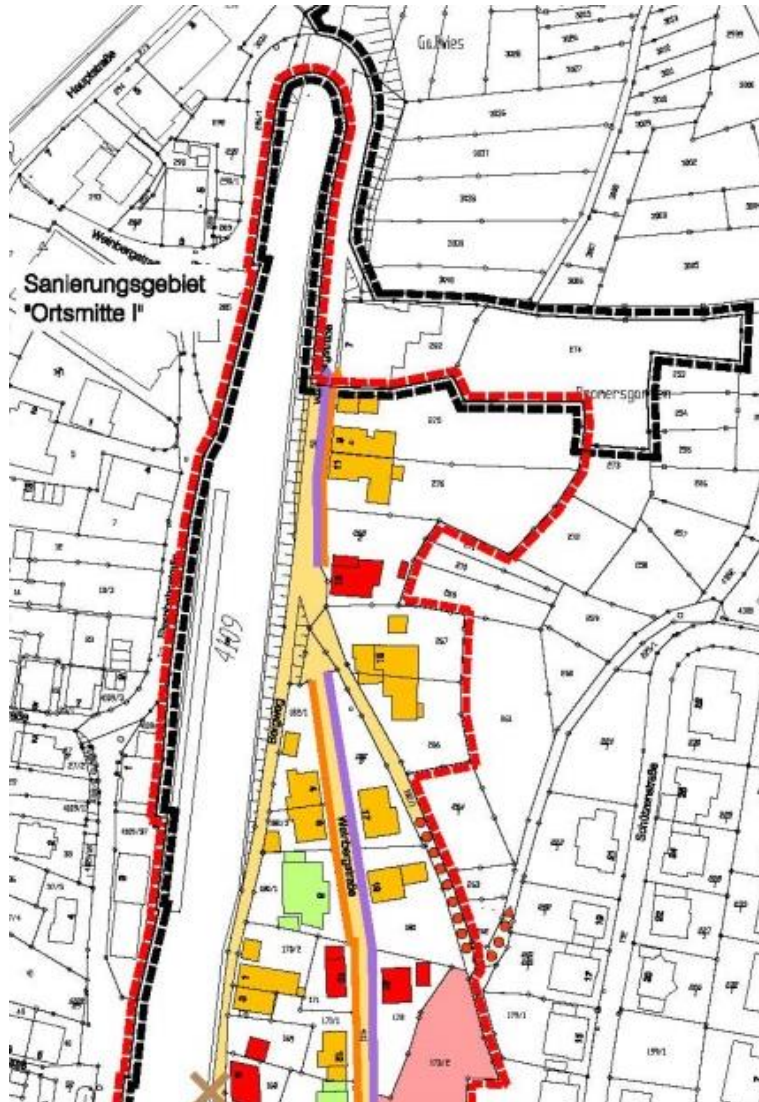
2 Erweiterung „Ortsmitte I“ **Städtebauliche Analyse**

■ Städtebauliche Missstände



2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Städtebauliche Analyse



Gebäudesubstanz

-  Stufe 1 - ohne Mängel / Neubau - neuwertig
-  Stufe 2 - geringe Mängel
-  Stufe 3 - mittlere / erhebliche Mängel

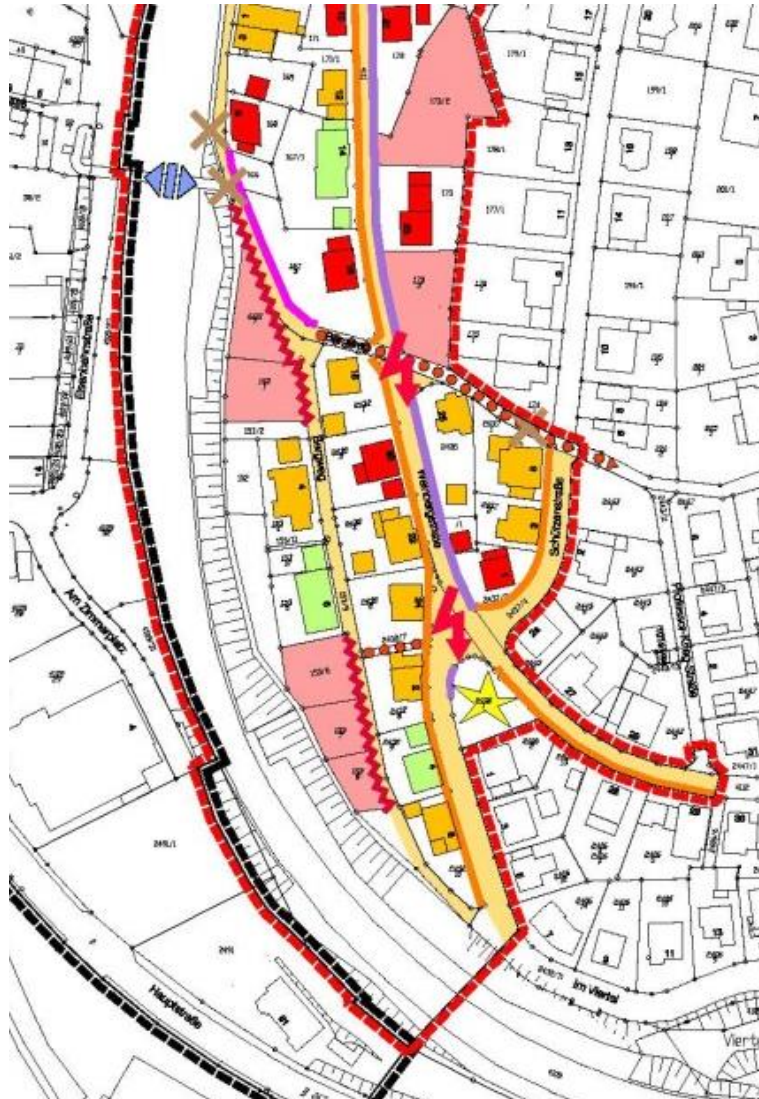
Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort / äußere Einschätzung

Städtebauliche Missstände

-  fehlende Parkierung
-  zu schmale bzw. fehlende Fußwege
-  fehlende Begrenzung Straße / Weg / nicht definierte Raumkante
-  Lücken bzw. untergenutzte Flächen
-  unausgeprägte Fußwegeverbindung
-  Schäden / Mängel Straßenbelag
-  mangelnde Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität
-  fehlende gestalterische Gliederung
-  Barriere
-  mangelhafter Zustand Stützmauer
-  erschwerte Wegeverbindung (Barrierefreiheit)

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Städtebauliche Analyse



Gebäudesubstanz

-  Stufe 1 - ohne Mängel / Neubau - neuwertig
-  Stufe 2 - geringe Mängel
-  Stufe 3 - mittlere / erhebliche Mängel

Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort / äußere Einschätzung

Städtebauliche Missstände

-  fehlende Parkierung
-  zu schmale bzw. fehlende Fußwege
-  fehlende Begrenzung Straße / Weg / nicht definierte Raumkante
-  Lücken bzw. untergenutzte Flächen
-  unausgeprägte Fußwegeverbindung
-  Schäden / Mängel Straßenbelag
-  mangelnde Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität
-  fehlende gestalterische Gliederung
-  Barriere
-  mangelhafter Zustand Stützmauer
-  erschwerte Wegeverbindung (Barrierefreiheit)

2 Erweiterung „Ortsmitte I“ **Städtebauliche Analyse**

- **Betroffene Handlungsfelder**



Verkehr



Gestaltung



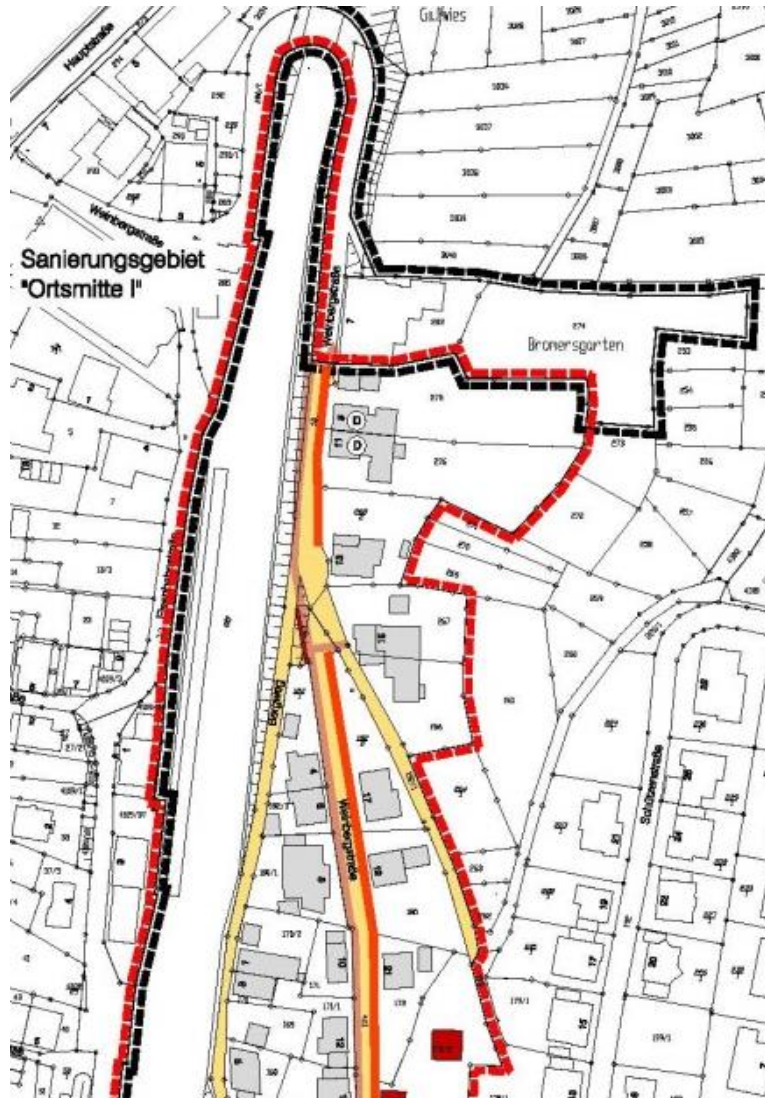
Ökologie



Gebäude

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Neuordnungskonzept



Gebäude

-  Gebäude Bestand
-  bauliche Nachverdichtung
-  Denkmalschutz

Erschließung / Freibereich

-  zu gestaltender Straßenraum
-  Schaffung von Stellplätzen
-  neu zu gestaltender Fußweg
-  Ergänzung von Grünstrukturen
-  neu zu gestaltender Grünraum
-  neu zu errichtende Stützmauer

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Neuordnungskonzept



Gebäude

-  Gebäude Bestand
-  bauliche Nachverdichtung
-  Denkmalschutz

Erschließung / Freibereich

-  zu gestaltender Straßenraum
-  Schaffung von Stellplätzen
-  neu zu gestaltender Fußweg
-  Ergänzung von Grünstrukturen
-  neu zu gestaltender Grünraum
-  neu zu errichtende Stützmauer

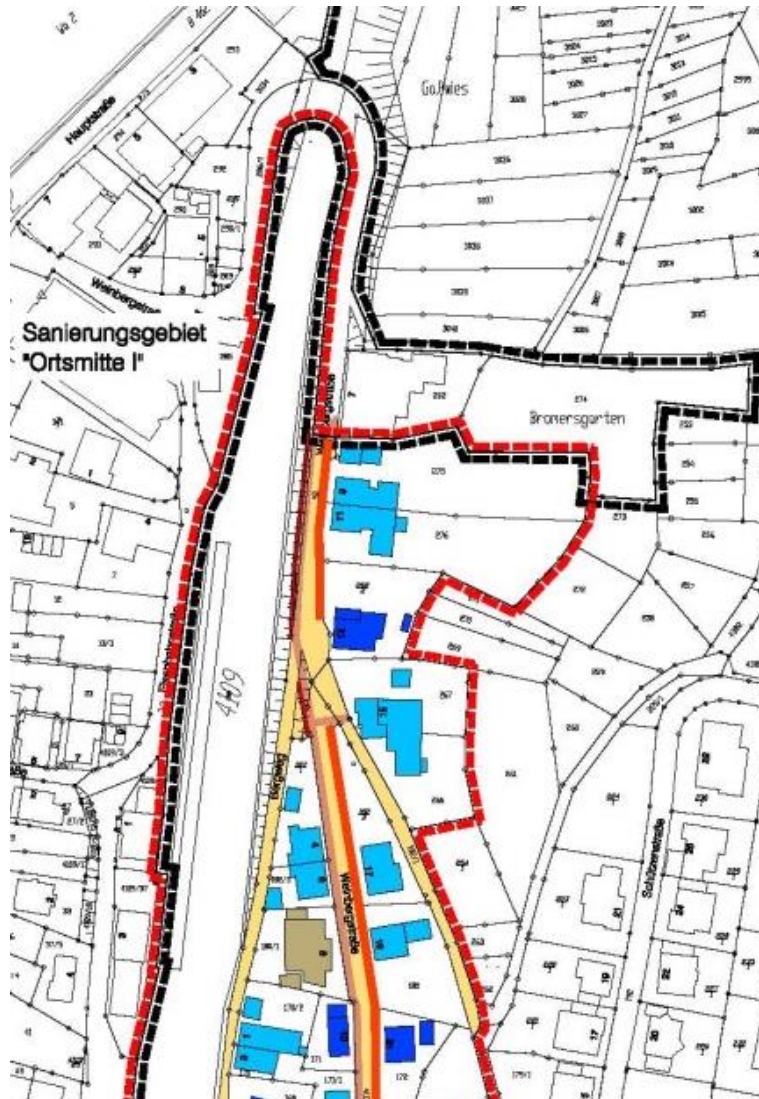
2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Städtebauliche Analyse




- **Städtebauliche Ziele**
- Neugestaltung der Wohnstraßen als familien- und seniorengerechte Verkehrs- und Begegnungsflächen
- Funktionelle Stärkung der Fußwegeverbindungen für Bewohner und Gäste und Reduzierung der Barrieren
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs und gestalterische Gliederung des Straßenraumes
- Erneuerung der leitungsgebundenen Infrastruktur
- Erhöhung der Verkehrssicherheit auf den Wegebeziehungen zum Kindergarten und zur Schule
- Energetische und bauliche Modernisierung von Gebäuden
- Prüfen einer punktuellen baulichen Nachverdichtung
- Aufwertung begleitender Grünflächen und Schaffung von Identifikationsorten

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Maßnahmenkonzept



Abgrenzungen

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte I - Erweiterung" ca. 4,39 ha
-  Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortsmitte I - Erweiterung" ca. 4,39 ha
-  Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte" ca. 16,4 ha

Gebäude

-  ohne Veränderung
-  teilweise Sanierung
-  umfassende Sanierung
-  bauliche Nachverdichtung

Erschließung / Freibereich




-  zu gestaltender Straßenraum
-  Schaffung von Stellplätzen
-  neu zu gestaltender Fußweg
-  Ergänzung von Grünstrukturen
-  neu zu gestaltender Grünraum
-  neu zu errichtende Stützmauer

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Maßnahmenkonzept



Abgrenzungen

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte I - Erweiterung" ca. 4,39 ha
-  Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortsmitte I - Erweiterung" ca. 4,39 ha
-  Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte" ca. 16,4 ha

Gebäude

-  ohne Veränderung
-  teilweise Sanierung
-  umfassende Sanierung
-  bauliche Nachverdichtung

Erschließung / Freibereich

-  zu gestaltender Straßenraum
-  Schaffung von Stellplätzen
-  neu zu gestaltender Fußweg
-  Ergänzung von Grünstrukturen
-  neu zu gestaltender Grünraum
-  neu zu errichtende Stützmauer

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Kosten- und Finan- zierungs- übersicht (Entwurf)

	Einzelpositionen	Gesamtkosten
I	Vorbereitende Untersuchungen	10.000 €
II	Weitere Vorbereitung	10.000 €
	▪ Grünflächen- und Wegeplanung	10.000 €
III	Grunderwerb	0 €
	Grunderwerb insg.	0 €
IV	Ordnungsmaßnahmen	930.000 €
	▪ Erschließung (5.078 m ²) ff. Anteil 150€/m ² , beinhaltet Erneuerung Fußwegenetz,	760.000 €
	▪ Grünflächengestaltung, Anlage Stellplatzfläche	60.000 €
	▪ Stützmauern Abstützung Gehweg Weinbergstr., unterer Teil	90.000 €
V	Baumaßnahmen	250.000 €
	▪ Private Baumaßnahmen	
	a) Maßnahmen geringe Intensität 5 von 21 Geb. * 20T€	100.000 €
	b) Maßnahmen hohe Intensität 3 von 8 Geb. * 50T€	150.000 €
VI	Sonstiges	-
VII	Vergütung/Honorare	60.000 €
	Gesamtkosten	1.260.000 €
	Einnahmen	-
	Finanzierungsbedarf	1.260.000 €
	Anteil Land 60%, rd.	756.000 €
	Anteil Gde Weisenbach 40%, rd.	504.000 €

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Weiteres Vorgehen

- **Abstimmung der Planungen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe**
 - Begehung fand am 9.4.2014 statt
- **Einleitungsbeschluss des Gemeinderates**
 - heutige Sitzung
- **Persönliche Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer**
 - im Juni 2014
- **Schriftliche Befragung der Träger öffentlicher Belange**
 - im Juni 2014
- **Auswertung der Befragung / Erarbeitung des Neuordnungskonzeptes**
 - Juli / August 2014
- **Erstellung des Berichts der vorbereitenden Untersuchung durch die STEG**
 - August / September 2014

2 Erweiterung „Ortsmitte I“

Weiteres Vorgehen

- **Vorstellung des Berichts der vorbereitenden Untersuchung und des Neuordnungskonzeptes im Gemeinderat verbunden mit dem entsprechenden Beschluss Gebietserweiterung/Aufstockung**
 - September / Oktober 2014
- **Aufstockungsantrag an das Regierungspräsidium Karlsruhe**
 - bis 31.10.2014
- **Sicherung der Finanzierbarkeit**
 - Darstellung in der mittelfristigen Finanzplanung im Haushaltsplan 2015
- **Entscheidung des Ministeriums /Regierungspräsidiums**
 - Frühjahr 2015