

# Stadt Horb am Neckar

Vorstellung der Zwischenergebnisse der  
Vorbereitenden Untersuchungen

**Sitzung Ortschaftsrat 23.07.2020**

# Ihr Team



Heike  
Pletz  
Projektleiterin  
Stadterneuerung



Bernd  
Kujacinski  
Prokurist  
Geschäftsführung



Melanie  
Kupferschmid  
Planerin  
Stadtplanung

# 1. Einführung

## Warum ein Sanierungsgebiet?

### Ziele

- › Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- › Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- › Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- › Revitalisierung von Brachflächen
- › Nachhaltiger Klimaschutz

### Kennzeichen

- › Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- › Mitwirkung der Beteiligten
- › Langfristige finanzielle Abwicklung

### Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz

## Ablauf der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Betra“



<b>Phase 1</b>	Antragstellung, Vorbereitende Untersuchungen Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümergebefragung	2020
<b>Phase 2</b>	Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung	1. Quartal 2021
	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, Veröffentlichung der Sanierungssatzung Beteiligtenversammlung	
<b>Phase 3</b>	Sanierungsdurchführung	ab 2021
<b>Phase 4</b>	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. 2030

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

**Vor der förmlichen Festlegung (Satzung) eines Sanierungsgebiets müssen Beurteilungsunterlagen gewonnen werden über:**

- die Notwendigkeit der Sanierung
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- die anzustrebenden Sanierungsziele
- die Durchführbarkeit einer Sanierung
  - Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes
  - die voraussichtlichen Gesamtkosten und ihre Finanzierung
  - Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten



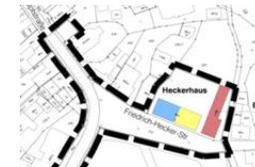
**Förmliche Festlegung** des Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 143 BauGB

## Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

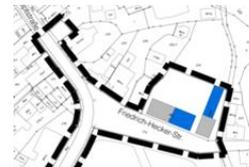
- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Befragung der Beteiligten
- › Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- › Sanierungsziele und integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht



Abgrenzung



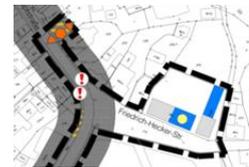
Nutzungsstruktur



Bausubstanz



Ortsbild



Städtebauliche  
Missstände



Neuordnungskonzept  
Städtebauliche Ziele



Maßnahmenplan

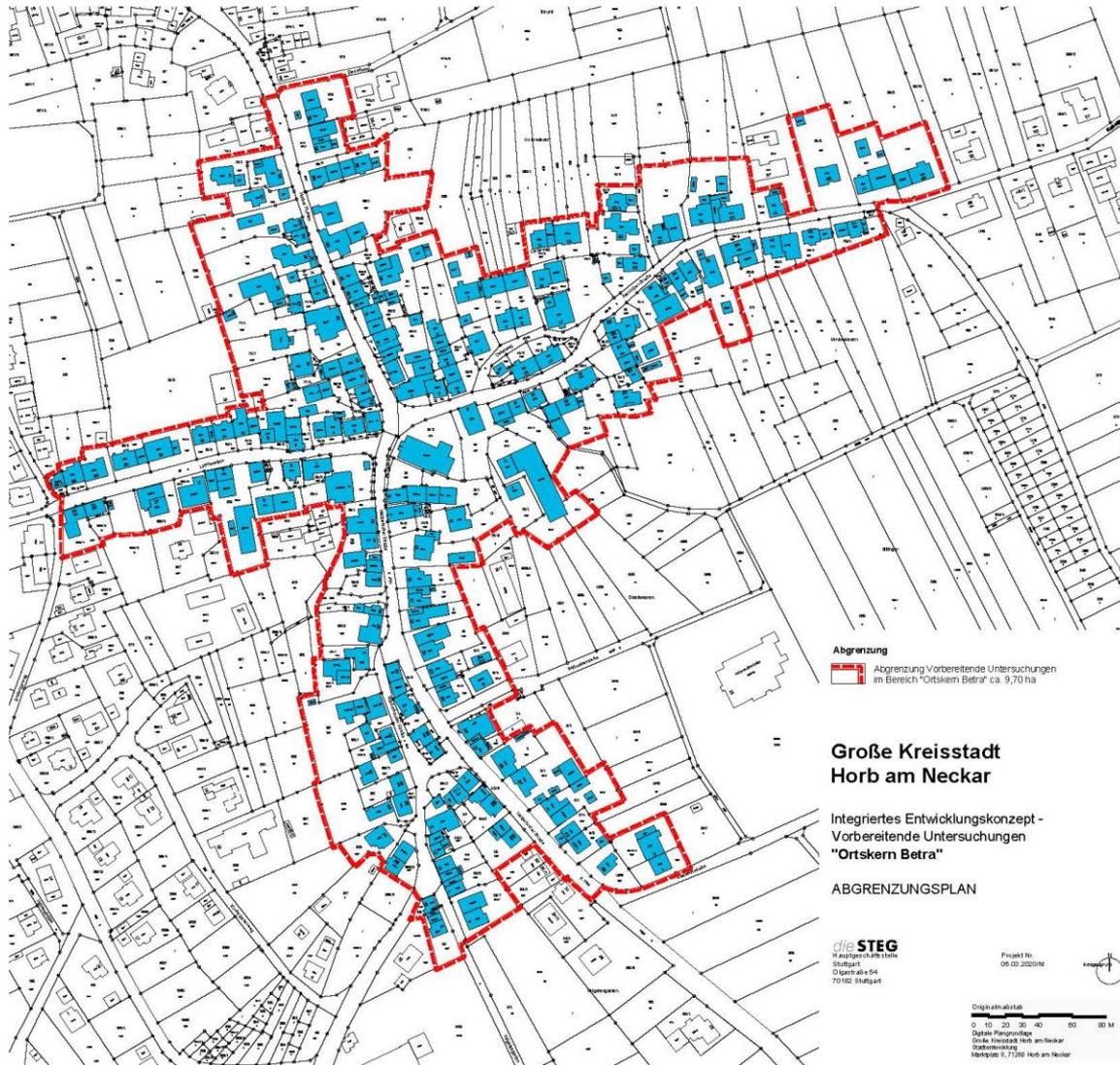


Abgrenzung  
Sanierungsgebiet

Ziel:

Förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)

# Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



## **2. Zwischenergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**

## Eigentümergefragung

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der Bürgerinnen und Bürger des Ortskerns Betra



# Schriftliche Eigentümerbefragung

## Gebäude- und Grundstücksbogen

- › u. a. Nutzung, baulicher Zustand, Bewertung Wohnumfeld, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung

## Haushalts- und Wohnungsbogen

- › Sozialdaten, Größe u. Aufteilung der Wohnungen, Wohndauer, Bewertung des Wohnungszustandes

## Betriebsbogen

- › Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung

The image shows a stack of three survey forms from 'die STEG'. The top form is the 'Gebäude- und Grundstücksbogen' (Building and Plot Form). It contains the following sections:

- Header:** 'die STEG', 'Vorbereitende Untersuchungen Horb am Neckar "Ortskern Betra"', 'Gebäude- und Grundstücksbogen'.
- Form Fields:** 'Eigentümer:', 'Straße + Hausnummer:', 'Gebäudealter Baujahr (ca.):', 'Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme:', 'Anzahl Garagenstellplätze', 'Anzahl Stellplätze und Carports'.
- Section 1:** 'Wie wird das Gebäude bzw. Grundstück genutzt?' with options: 'Wohngebäude', 'Wohn- und Geschäftsgebäude', 'Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude', 'Reinver-/Geschäftsgebäude', 'Nur Nebengebäude (Scheune, Garage)', 'Sonstiges (Bspw. unbebaut)'. Includes a note: 'Bitte bei mehreren Gebäuden für jedes einen Extra-Bogen ausfüllen'.
- Section 2:** 'Anzahl der Gebäude auf dem Grundstück:' with a note: 'Bitte bei mehreren Gebäuden für jedes einen Extra-Bogen ausfüllen'.
- Section 4:** 'Welche Nutzung befindet sich hauptsächlich im Erdgeschoss des Gebäudes?' with options: 'Wohnnutzung', 'Gewerbliche Nutzung', 'Nebennutzung (z.B. Keller, Garage)'. Includes a note: 'Bitte bewerten Sie den Gebäudezustand (kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an)'. Below are checkboxes for 'Dach/Dachstuhl', 'Fassade/Mauerwerk', and 'Zugangs-/außenbereich' with various sub-options.
- Section 7:** 'Welche Maßnahmen zum Wärmeschutz wurden bereits ausgeführt?' with options for 'Dämmung Außenfassade', 'Dämmung Dach/oberste Geschossdecke', 'Dämmung Kellerdecke/Bodenplatte', 'Austausch Fenster'. Each has sub-options for 'komplett', 'teilweise', and 'im Jahr'.
- Section 8:** 'Nutzen Sie bereits regenerative Energien zur Strom- bzw. Wärmegewinnung?' with options for 'ja, Photovoltaikanlage', 'ja, Solarthermieanlage', 'nein', and 'ja, und zwar:'. Includes a note: 'Bitte wenden!'.

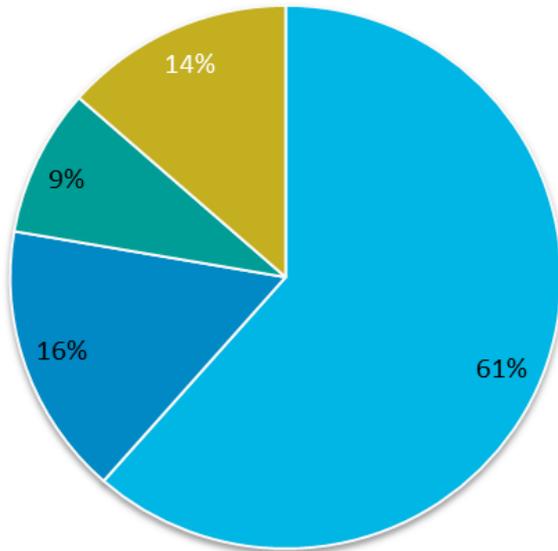
The middle form is the 'Haushalts- und Wohnungsbogen' (Household and Apartment Form). It contains the following sections:

- Header:** 'die STEG'.
- Form Fields:** 'Anzahl der Wohnungen', 'Anzahl der Räume', 'Anzahl der Zimmer', 'Anzahl der Bäder', 'Anzahl der Toiletten', 'Anzahl der Küchen', 'Anzahl der Balkone', 'Anzahl der Terrassen', 'Anzahl der Loggien', 'Anzahl der Stufen', 'Anzahl der Treppen', 'Anzahl der Aufzüge', 'Anzahl der Fahrstühle', 'Anzahl der Rollstuhlrampen', 'Anzahl der Barrierefreie Wohnungen', 'Anzahl der Barrierefreie Zimmer', 'Anzahl der Barrierefreie Bäder', 'Anzahl der Barrierefreie Toiletten', 'Anzahl der Barrierefreie Küchen', 'Anzahl der Barrierefreie Balkone', 'Anzahl der Barrierefreie Terrassen', 'Anzahl der Barrierefreie Loggien', 'Anzahl der Barrierefreie Stufen', 'Anzahl der Barrierefreie Treppen', 'Anzahl der Barrierefreie Aufzüge', 'Anzahl der Barrierefreie Fahrstühle', 'Anzahl der Barrierefreie Rollstuhlrampen'.

The bottom form is the 'Betriebsbogen' (Business Form). It contains the following sections:

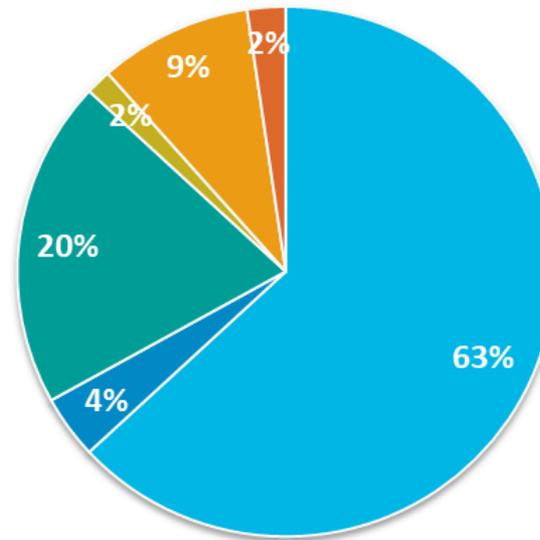
- Header:** 'die STEG'.
- Form Fields:** 'Betriebsart', 'Geschäftsräume', 'Bewertung des Zustandes der Räume', 'Angaben zur Geschäftsentwicklung'.

## Eigentümerstruktur Wohnungen



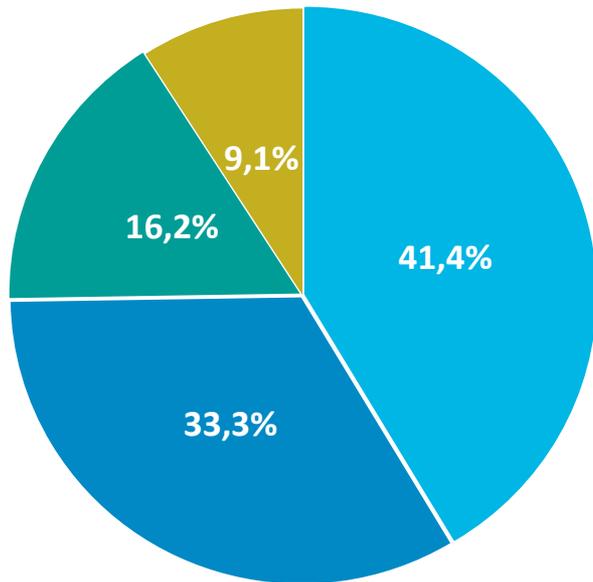
- Eigentümer
- Mieter
- Wohnrecht
- Leerstehend

## Gebäudenutzung



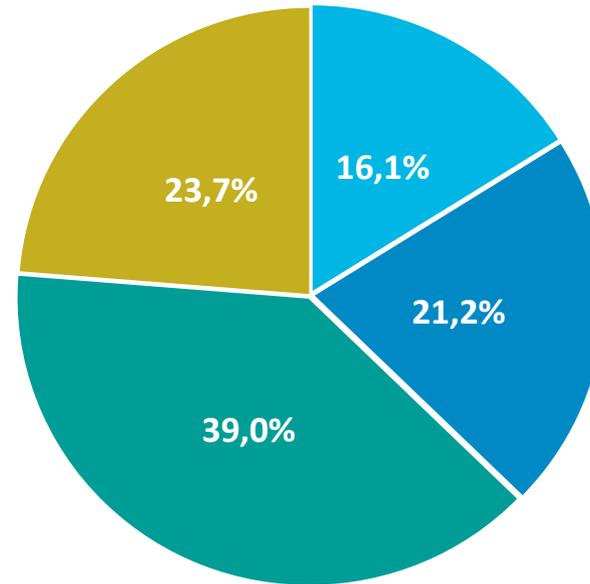
- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Wohngebäude mit Nebengebäude
- Betriebs-/ Geschäftsgebäude
- Nebengebäude
- Sonstiges

## Baujahr Gebäude



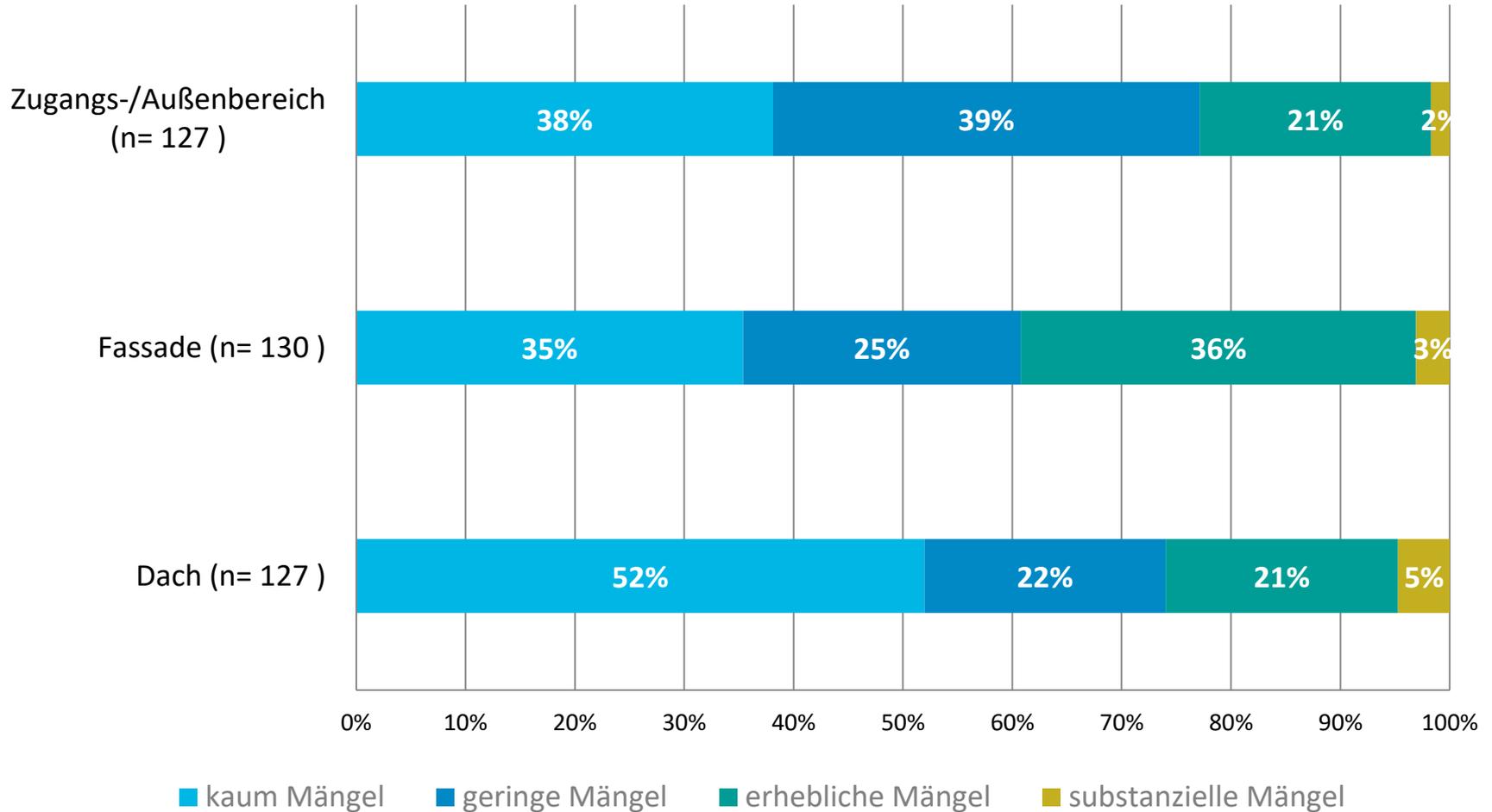
- vor 1900
- 1900 bis 1949
- 1950 bis 1989
- nach 1990

## Jahr des letzten Umbaus

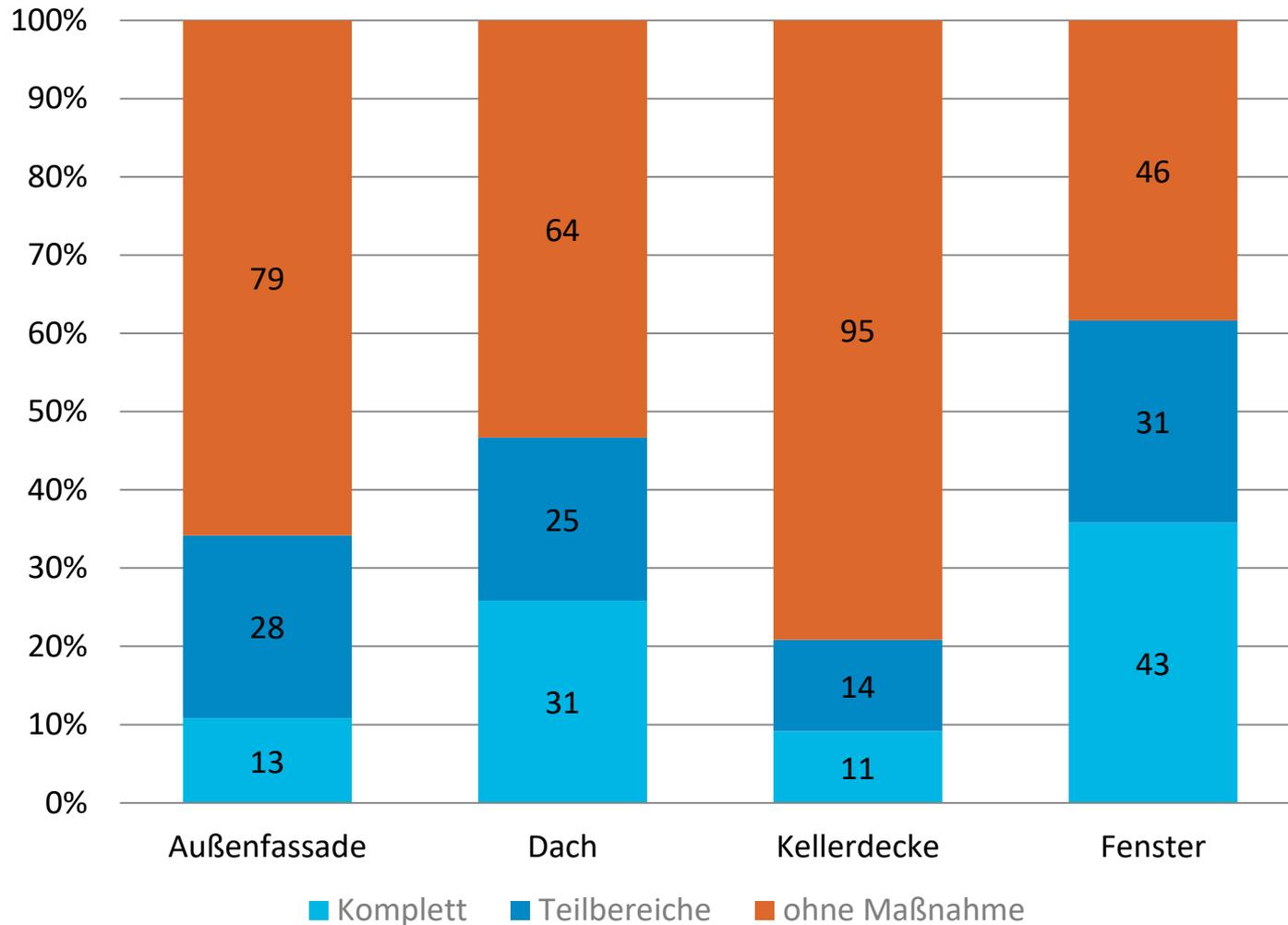


- vor 1980
- 1980 bis 1999
- nach 2000
- keine Umbaumaßnahmen

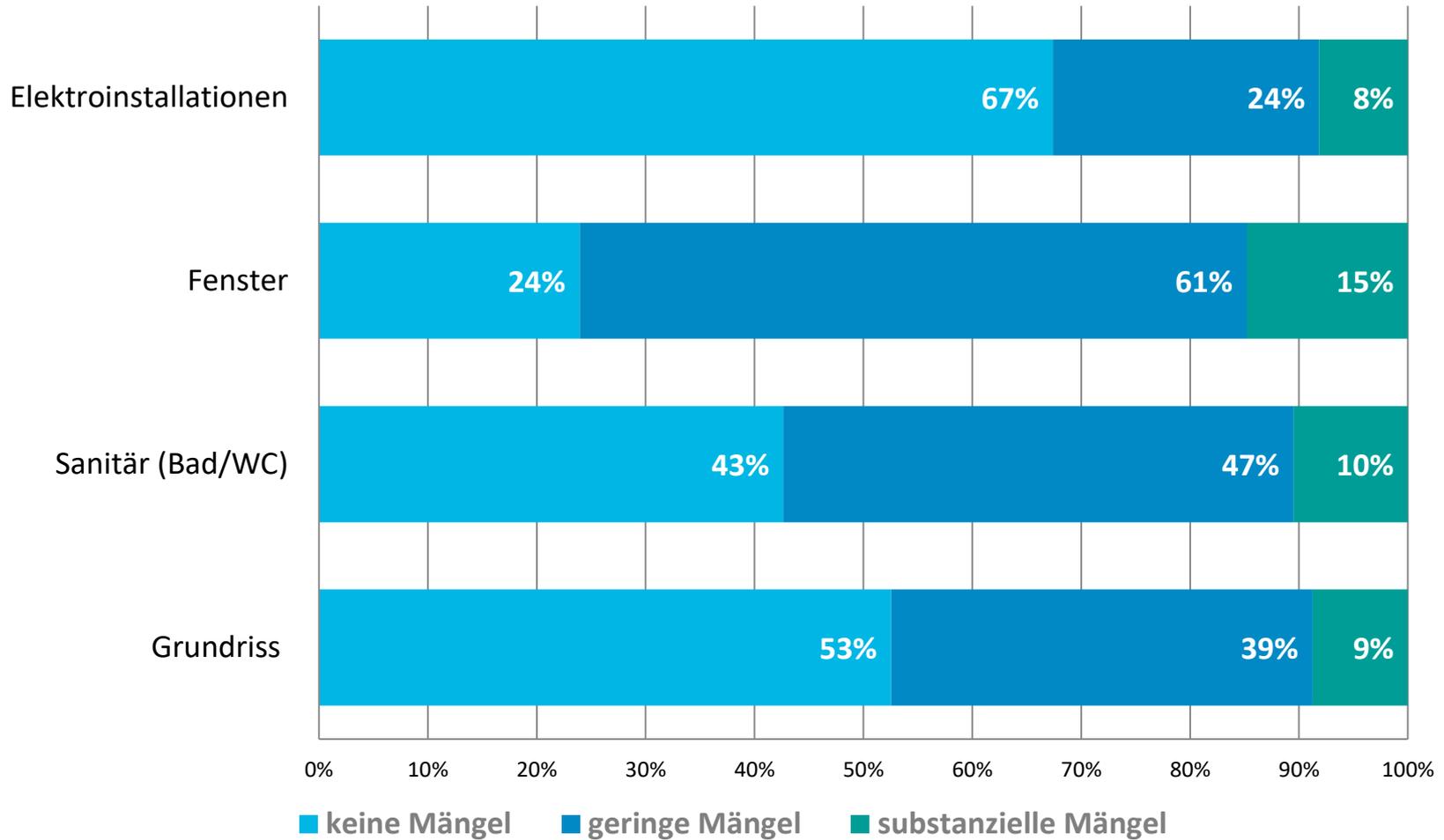
## Gebäudezustand



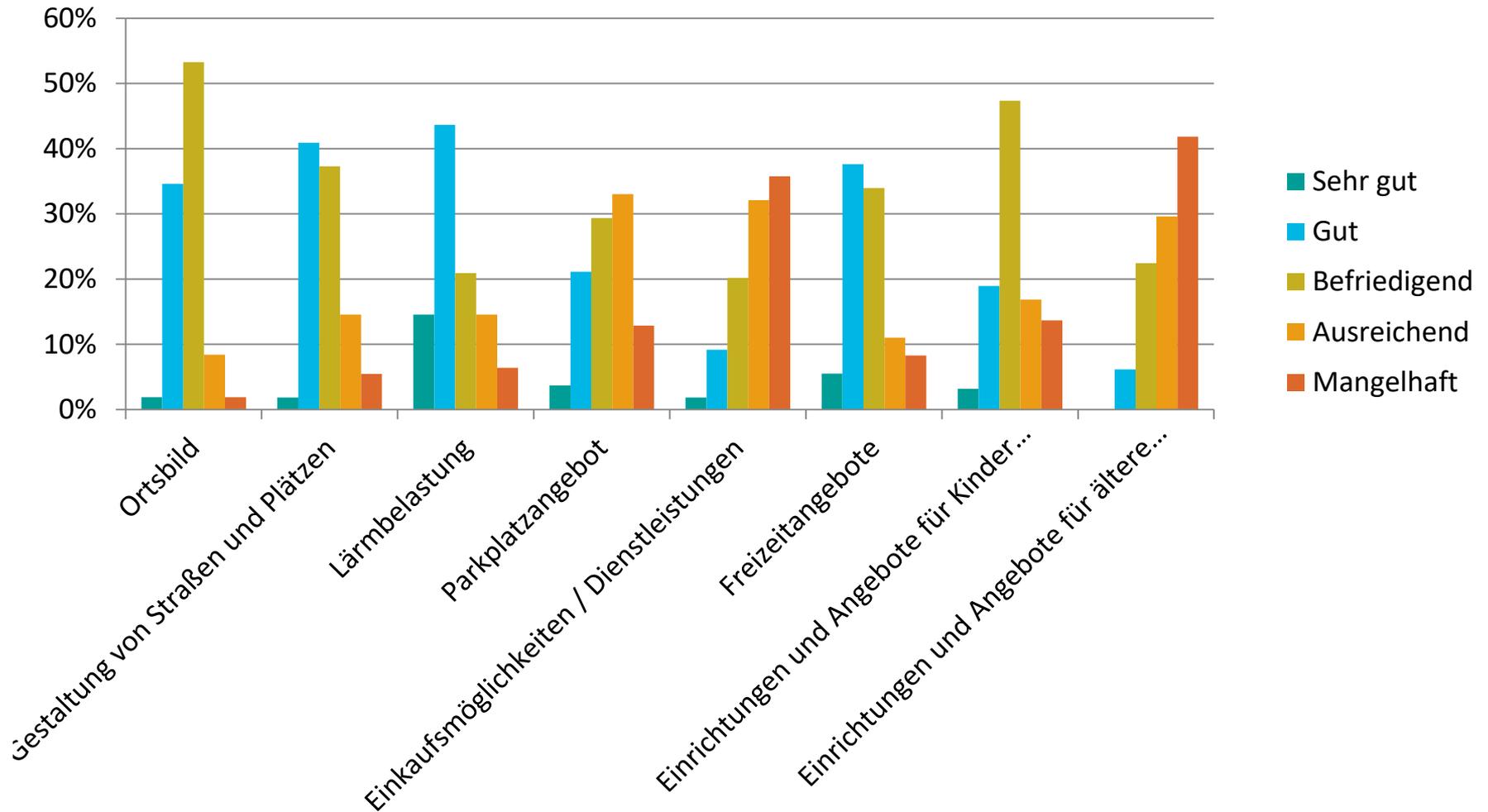
## Energetische Maßnahmen - Dämmung



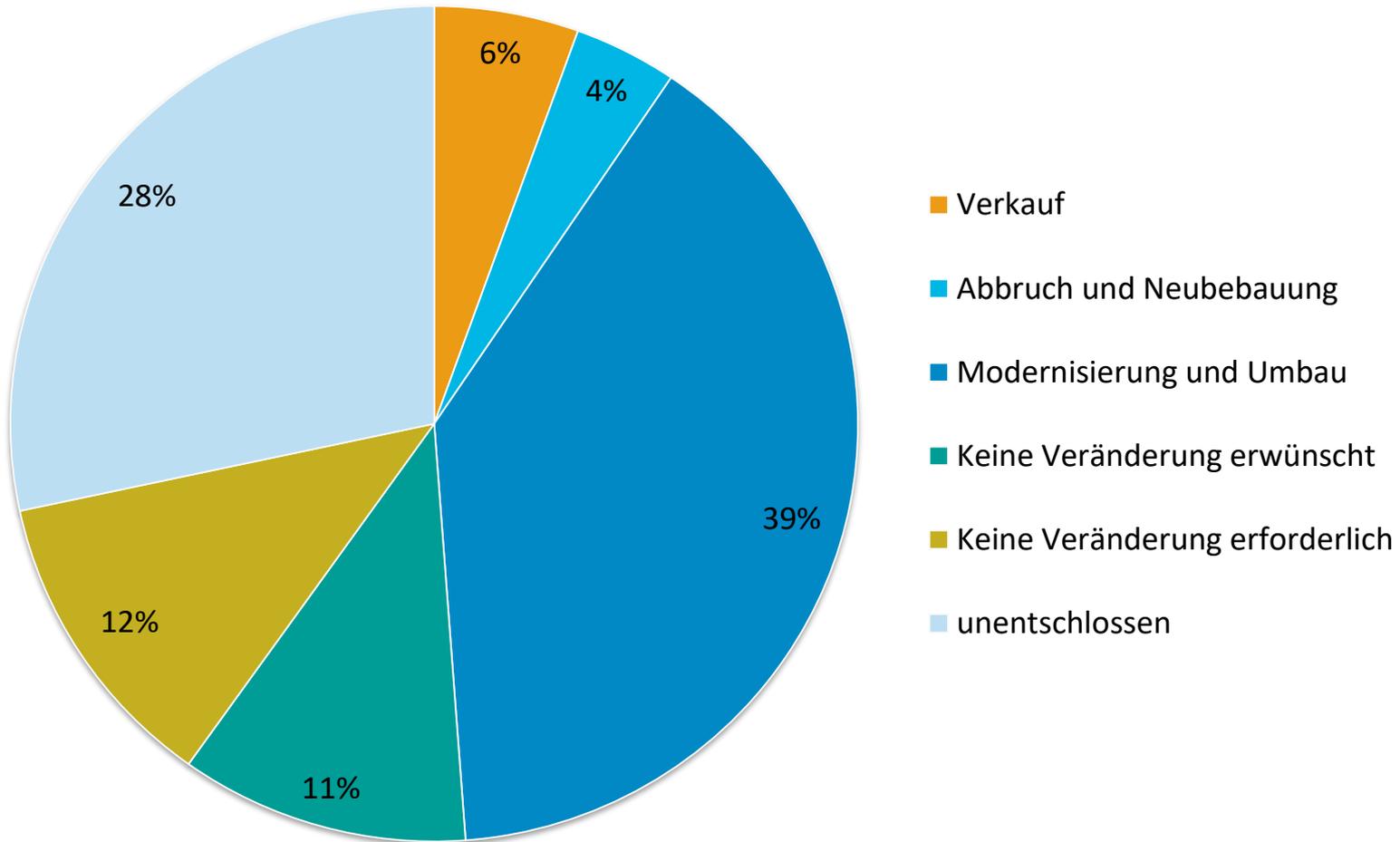
## Wohnungszustand



## Wohnzufriedenheit



## Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten



## Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

- › Rückantwort von 9 der 61 befragten öffentlichen Aufgabenträger
- › Grundsätzlich bestehen bisher **keine Bedenken** bzgl. der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme
- › Hinweise von einzelnen Aufgabenträger bzgl. der weiteren Planung:

### **Landesamt für Denkmalpflege:**

- › Erhalt der charakteristischen und historisch gewachsenen Strukturen
- › Miteinbeziehen der Kulturdenkmäler und erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäude

### **Landratsamt Freudenstadt**

- › Erweiterung der bestehenden Begrünung am Ortsrand
- › Befahrbarkeit der Straßenräume mit landwirtschaftlichen Maschinen
- › Modernisierung des Entwässerungssystems

## Sanierungsziele: Ortskern

- **Erhalt** der typischen Ortsstrukturen
- **Stärkung** der kommunalen Individualität
- **Stabilisierung / Revitalisierung** des Ortskernes und **Sicherstellung** der Funktionalität des Gebietes
- **Erhöhung** der Aufenthaltsqualität und Sicherheit im öffentlichen (Straßen-)Raum
- **Aufwertung** des Gebietes hinsichtlich aktueller Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- **Ökologische und energetische Erneuerung** der Gebäudesubstanz
- **Reaktivierung** von mindergenutzten Flächen

### **3. Weiteres Vorgehen**

## Die nächsten Schritte sind

- Abschließende **Auswertung** der Ergebnisse
- **Antragstellung** zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung zum 1.10.2020
- Erforderlichkeitsprüfung zur **Verfahrenswahl**
- Vorschlag zur **Gebietsabgrenzung**
- Nach erfolgreicher Aufnahme (ggf. Feb 2021):
  - Bericht der **Ergebnisse** der Vorbereitenden Untersuchungen (inkl. Verfahrenswahl, Vorschläge zu Abgrenzung und Förderkonditionen für Private)
  - **Förmliche Festlegung** des Sanierungsgebietes und **Satzungsbeschluss**

# Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54 – 70182 Stuttgart  
0711 – 21068-0  
steg-stuttgart@steg.de  
steg.de