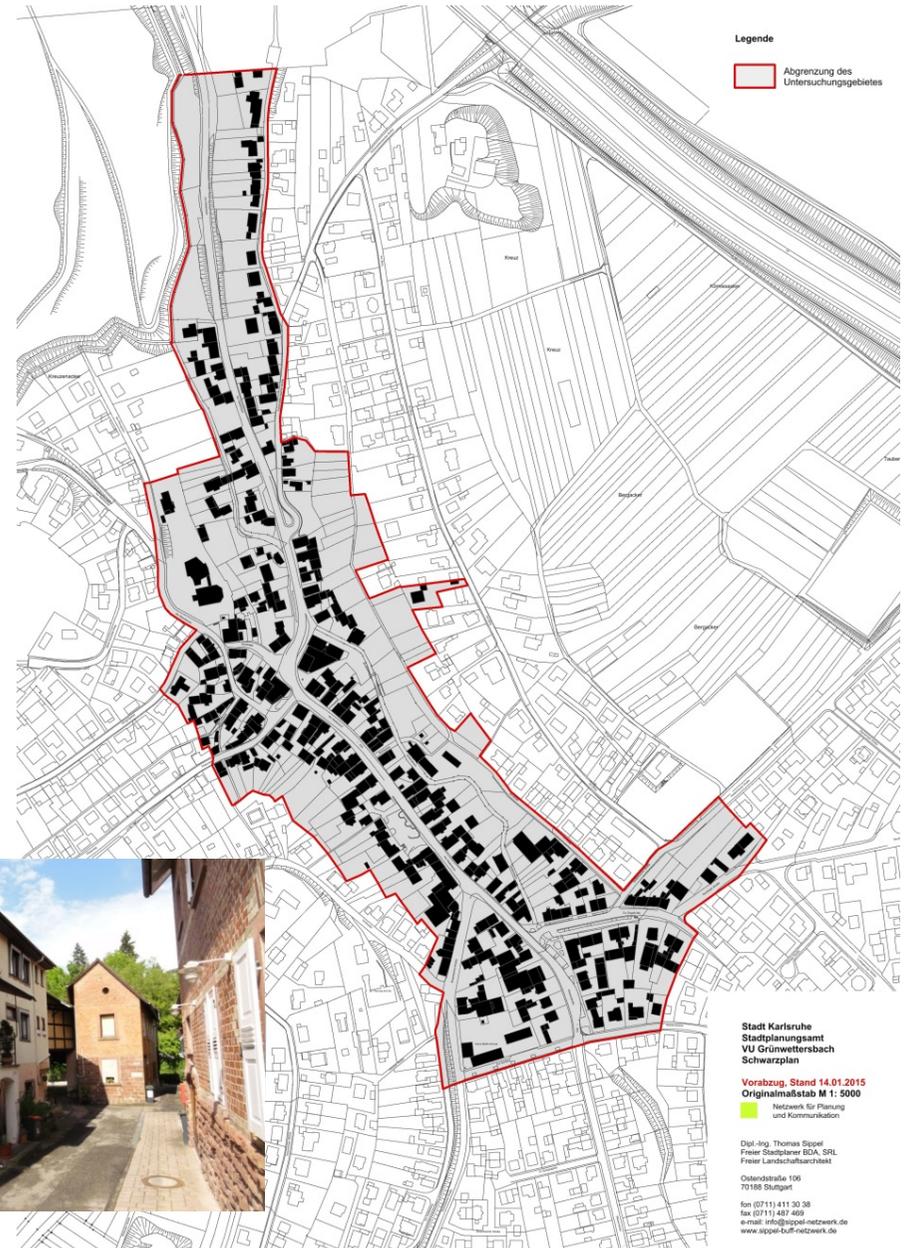


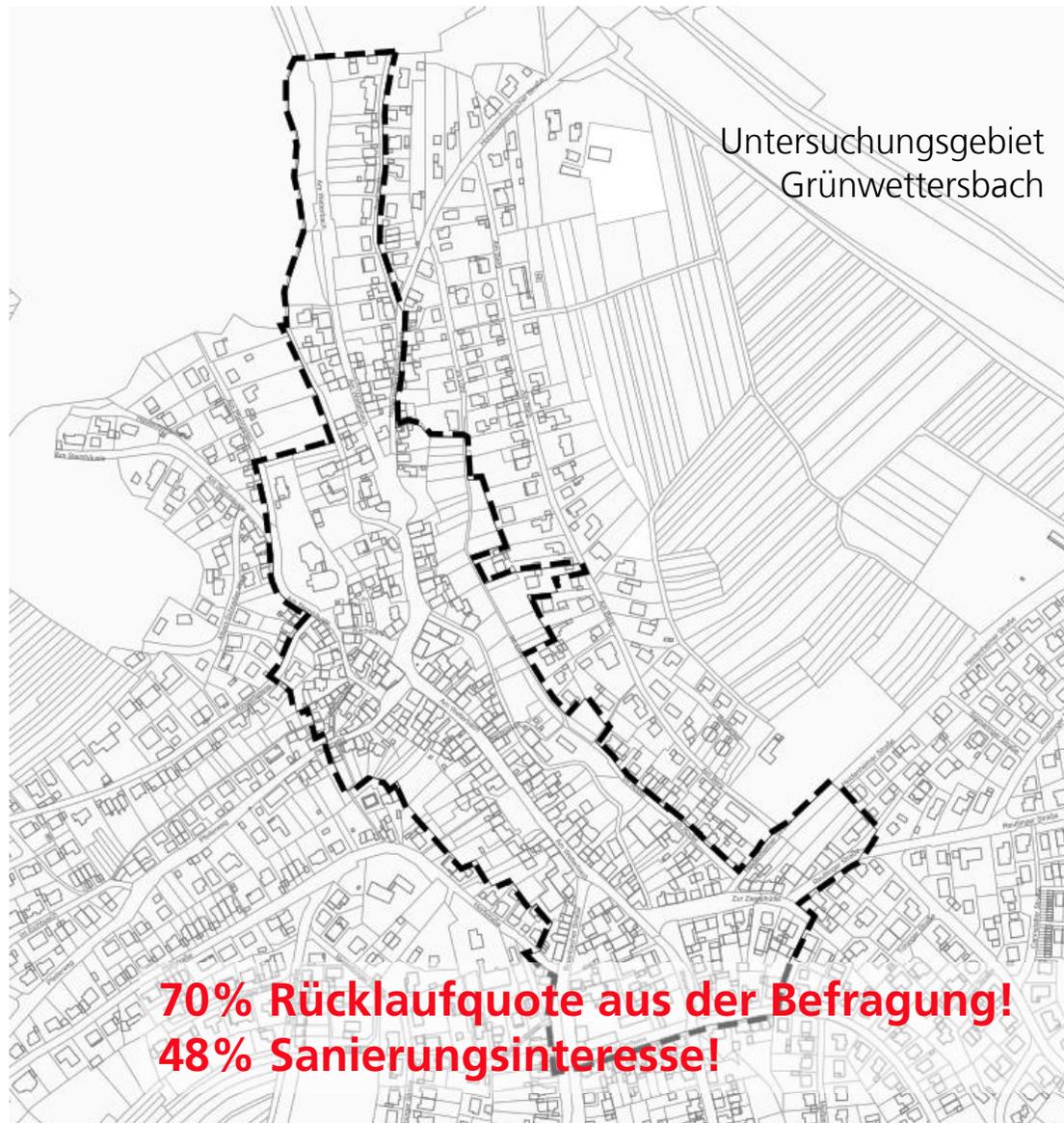
Herzlich willkommen!



Gliederung

- Begrüßung: Herr BM Obert, Herr Frank
- Vorbereitende Untersuchungen; Aufgabe und Verfahren: Frau Rosenberg
- Dialogangebot im Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen: Herr Sippel
- Geltungsbereich und Struktur des Untersuchungsgebietes: Herr Sippel
- Defizite, Chancen und Ziele der Fokusbereiche: Herr Sippel
- Gemeinsamer Austausch zu den Fokusbereichen
- Ausblick und weiteres Vorgehen

Vorbereitende Untersuchungen



Erfordernis

- **§ 141 BauGB** verpflichtet die Kommune zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes
- **Einleitungsbeschluss** (23.09.2014)
- **Ziel** ist die Gewinnung von entsprechenden **Beurteilungsgrundlagen** hinsichtlich
 - der Notwendigkeit der Maßnahmen
 - der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge
 - der Ziele der Sanierung
 - der **Durchführbarkeit** der Sanierung hinsichtlich der **Mitwirkungsbereitschaft** und der Finanzierbarkeit

Vorbereitende Untersuchungen



Inhalt

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Beteiligtenversammlung/ Bürgerdialog/ Befragung
- Beteiligung der TÖB
- Festlegung Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht



- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Sanierungssatzung

Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet



Sanierungssatzung

- **Förmliche Festlegung** Sanierungsgebiet durch GR-Beschluss und öffentliche Bekanntmachung

Wahl des Sanierungsverfahrens

- **vereinfachtes Sanierungsverfahren** bei erhaltender Sanierung und punktuellen Neuordnungen, Ersatzneubauten
- **umfassendes Sanierungsverfahren** bei z.B. umfassenden Neuordnungen, Beseitigung störender Nutzungen, intensiveren Grundstücksnutzungen und zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

Sanierungsvermerk (Grundbuch)

Förderrichtlinien für priv. Maßnahmen

Rechtliche Instrumentarien im Sanierungsgebiet



Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144)

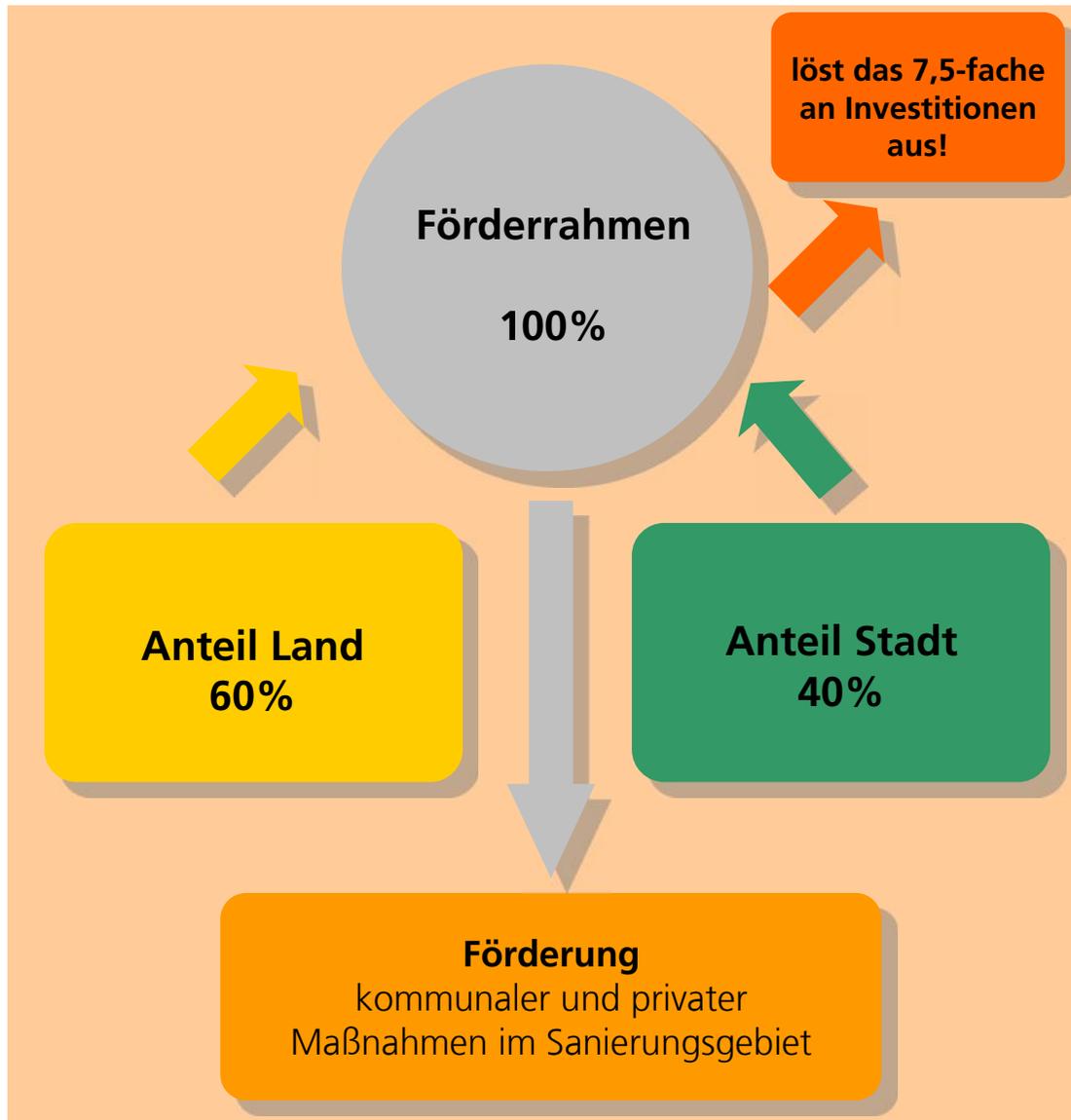
- Grundstücksgeschäfte (Veräußerung, Erbbaurecht)
- Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge
- das Grundstück belastende Rechte (z.B. Grundschuld)
- Grundstücksteilung
- Bauvorhaben

allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

im umfassenden Sanierungsverfahren (§§ 152-156a BauGB)

- Kaufpreiskontrolle
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Informationen zum Landessanierungsprogramm



Fördermöglichkeiten kommunaler Maßnahmen

- vorbereitende Maßnahmen
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten
- Gestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen
Parkplätzen, Grünanlagen
- Gemeinbedarfseinrichtungen

Fördermöglichkeiten privater Maßnahmen

- umfassende Erneuerung privater Gebäude als Einheit
- im Einzelfall Abbruch und Abbruchfolgekosten
- Sonderabschreibungen gem. §§ 7h, 10f. und 11a Einkommenssteuergesetz
- Finanzierung des Eigenanteils über zinsverbilligte Kredite, z.B. KfW-Darlehen

Informationen zum Landessanierungsprogramm



Allgemeine Ziele

- Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme
- Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite
- ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern
 - Energieeffizienz im Altbaubestand,
 - Verbesserung des Stadtklimas,
 - Reduzierung von Lärm und Abgasen,
 - Aktivierung der Naturkreisläufe
- Verbesserung der sozialen Stabilität in den Kommunen durch ihren umfassenden integrativen Ansatz

Informationen zum Landessanierungsprogramm



Allgemeine Ziele

- zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen
- Sicherung des baulichen Erbes und Aufwertung des Erscheinungsbildes
- Stärkung der örtlichen, kommunalen Identität und Attraktivität
- bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes sowie des öffentlichen Raumes an den demographischen Wandel
- Attraktivierung des Wohnumfeldes

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme



**Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Karlsruhe 2020**

**Städtebaulicher Rahmenplan
Höhenstadtteile**

**Phase I - Grobanalyse und
Antragstellung**

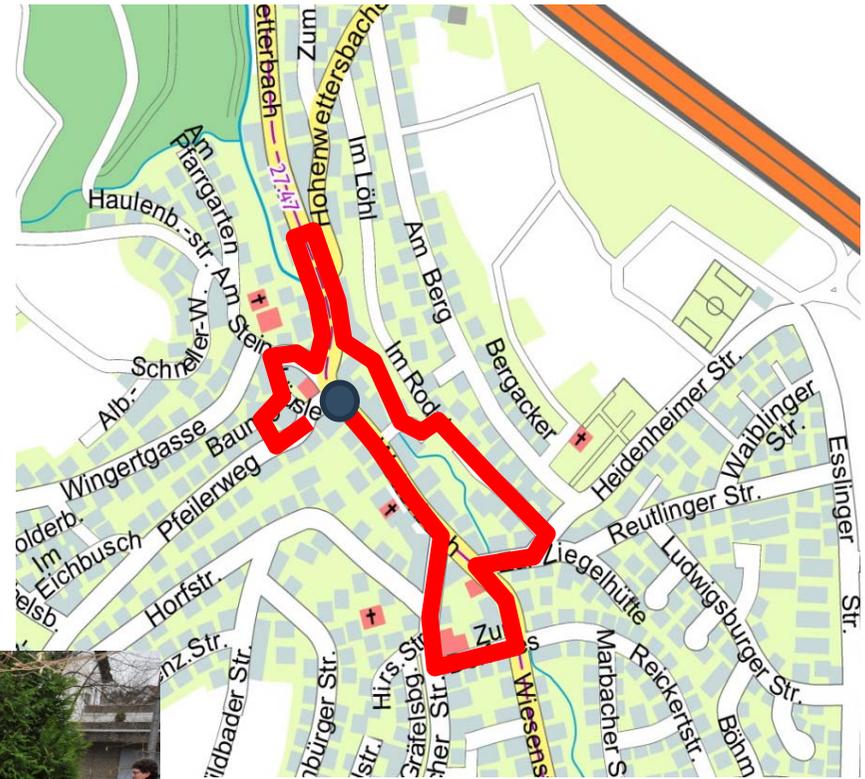
**Phase II - Vorbereitende
Untersuchungen**

Förmliche Festlegung
Sanierungsgebiet

Phase III - Sanierungsdurchführung
Laufzeit 8 - 10 Jahre

**Phase IV - Abrechnung + Aufhebung
der Sanierungssatzung**

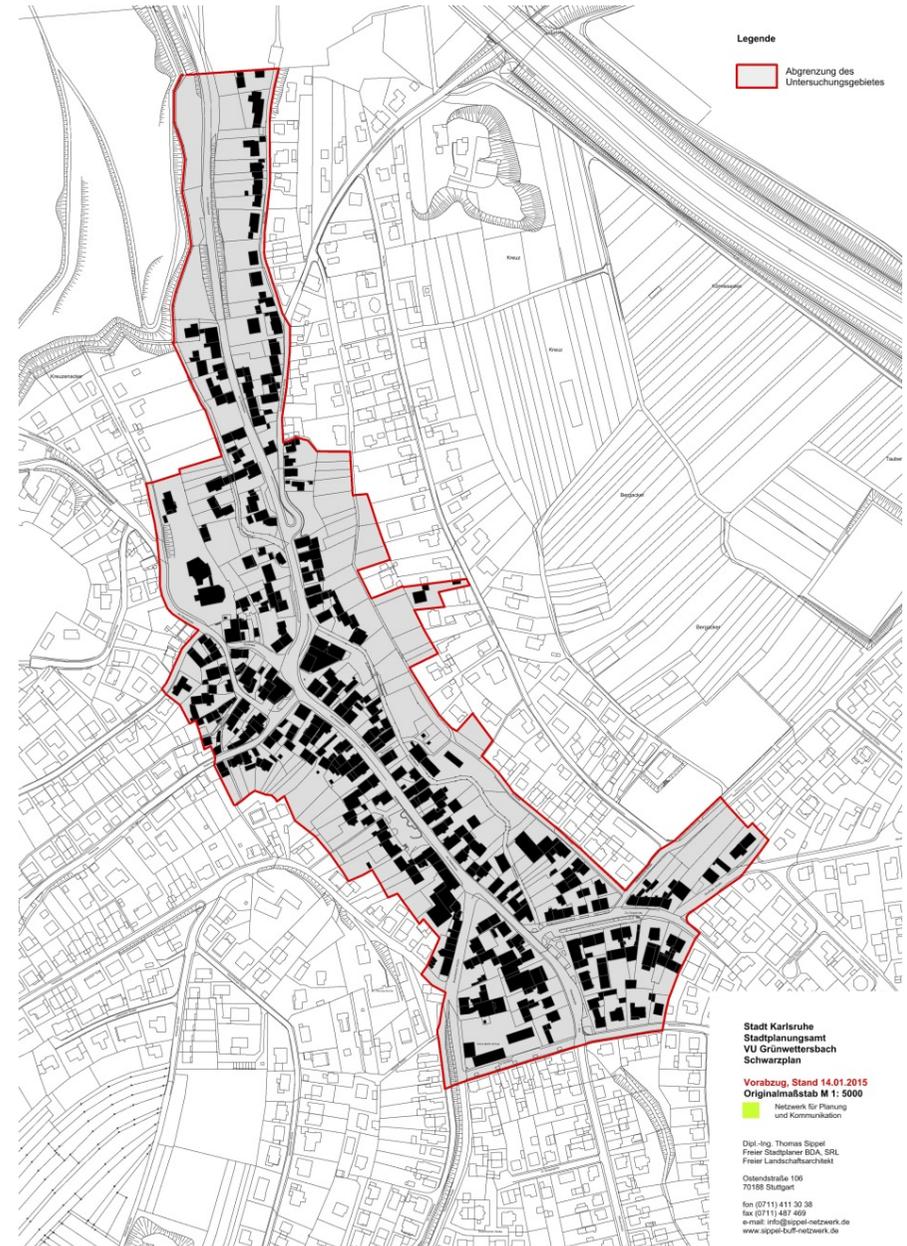
Dialogangebot im Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen Spaziergang am 24.01.2015



Struktur und Ablauf Phase 1 Vorbereitende Untersuchungen im Dialog

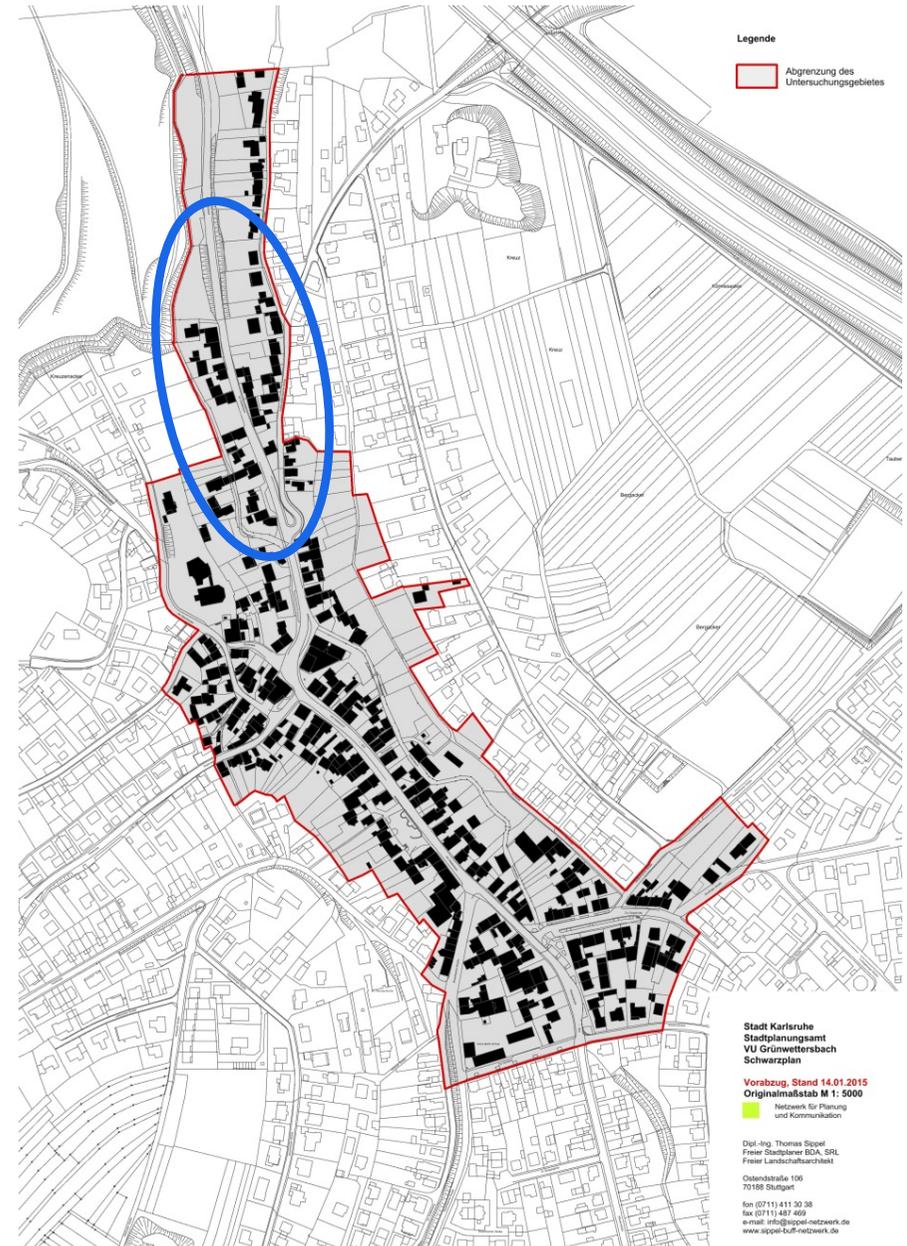


Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen und Struktur des Untersuchungs- gebietes



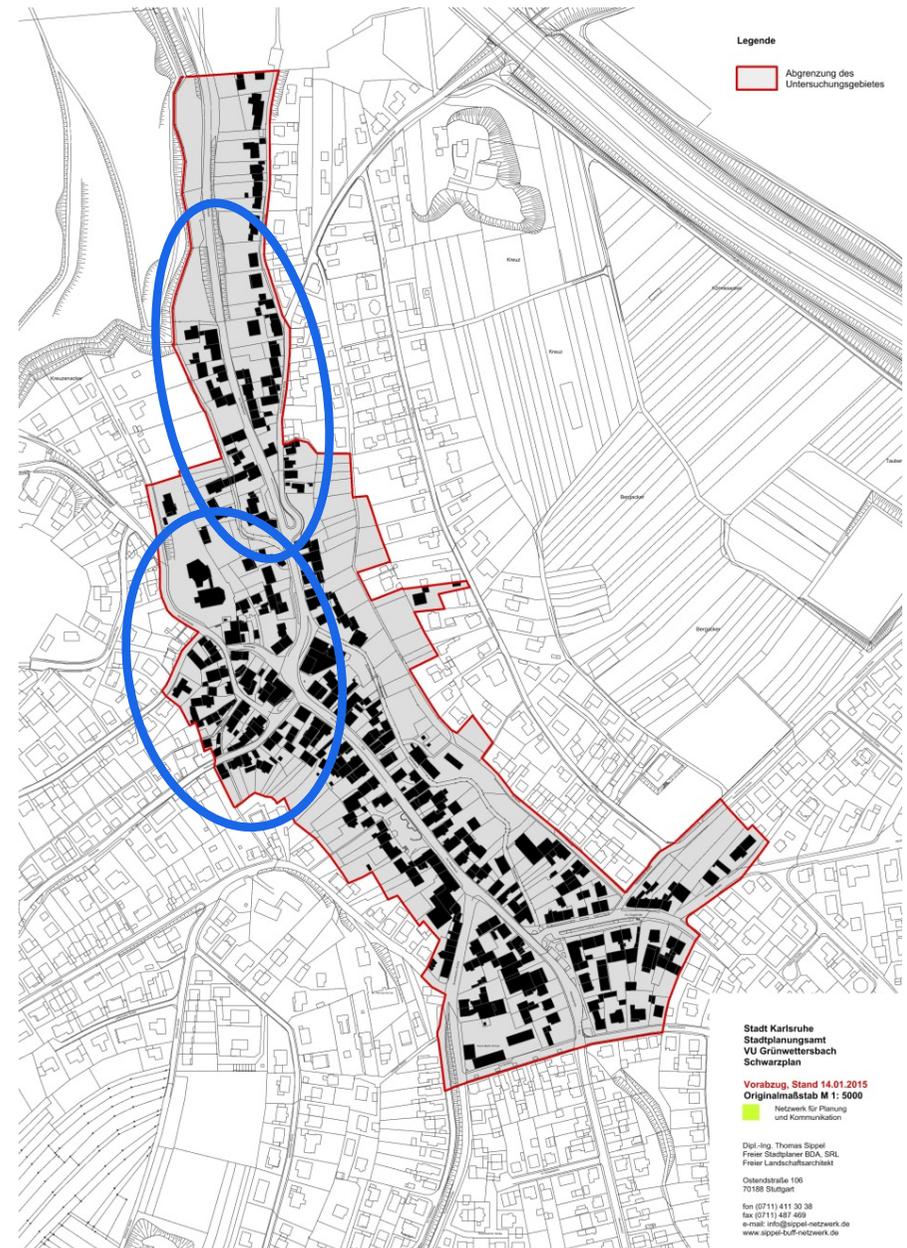
Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

1. Ortseingang Nord



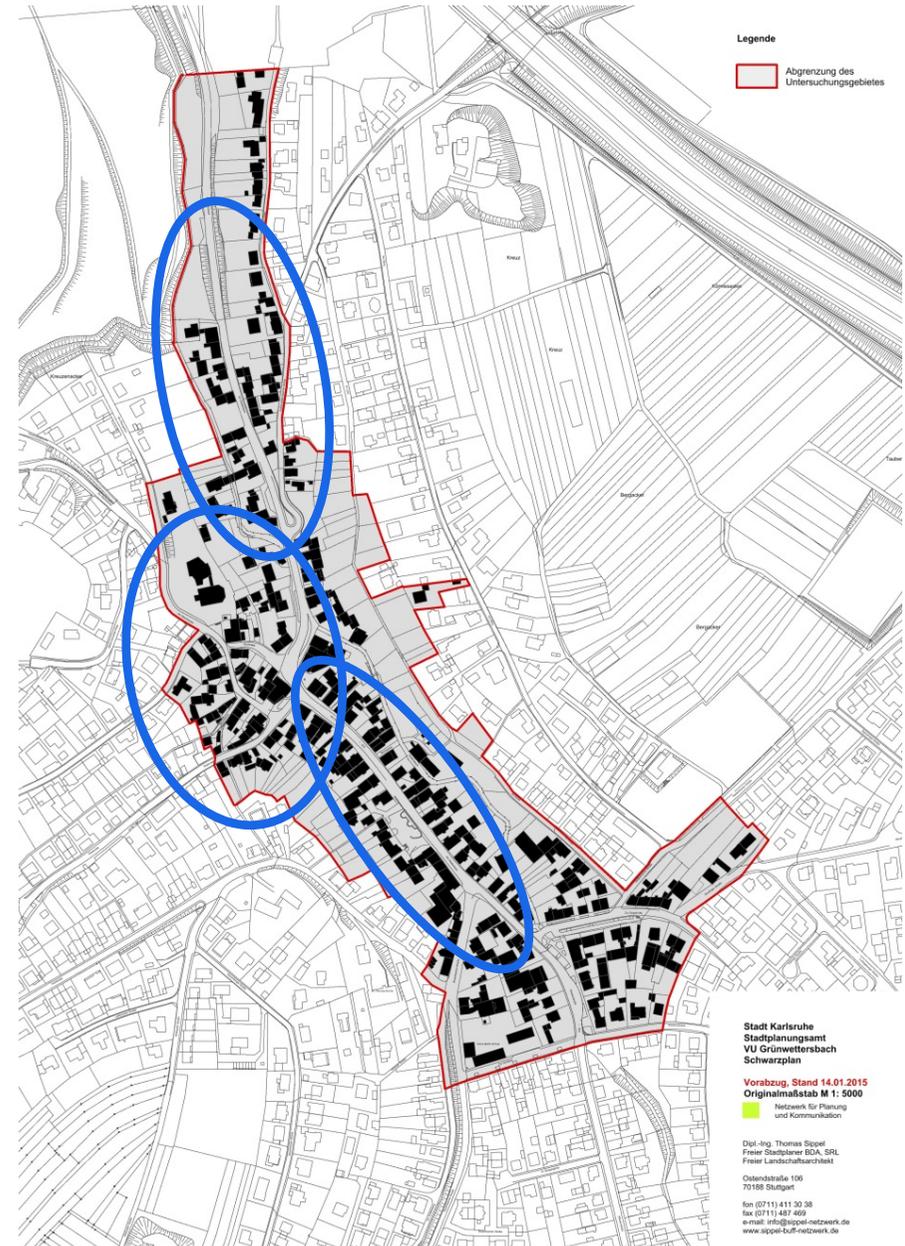
Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

1. Ortseingang Nord
2. Unterdorf / historischer Ortskern



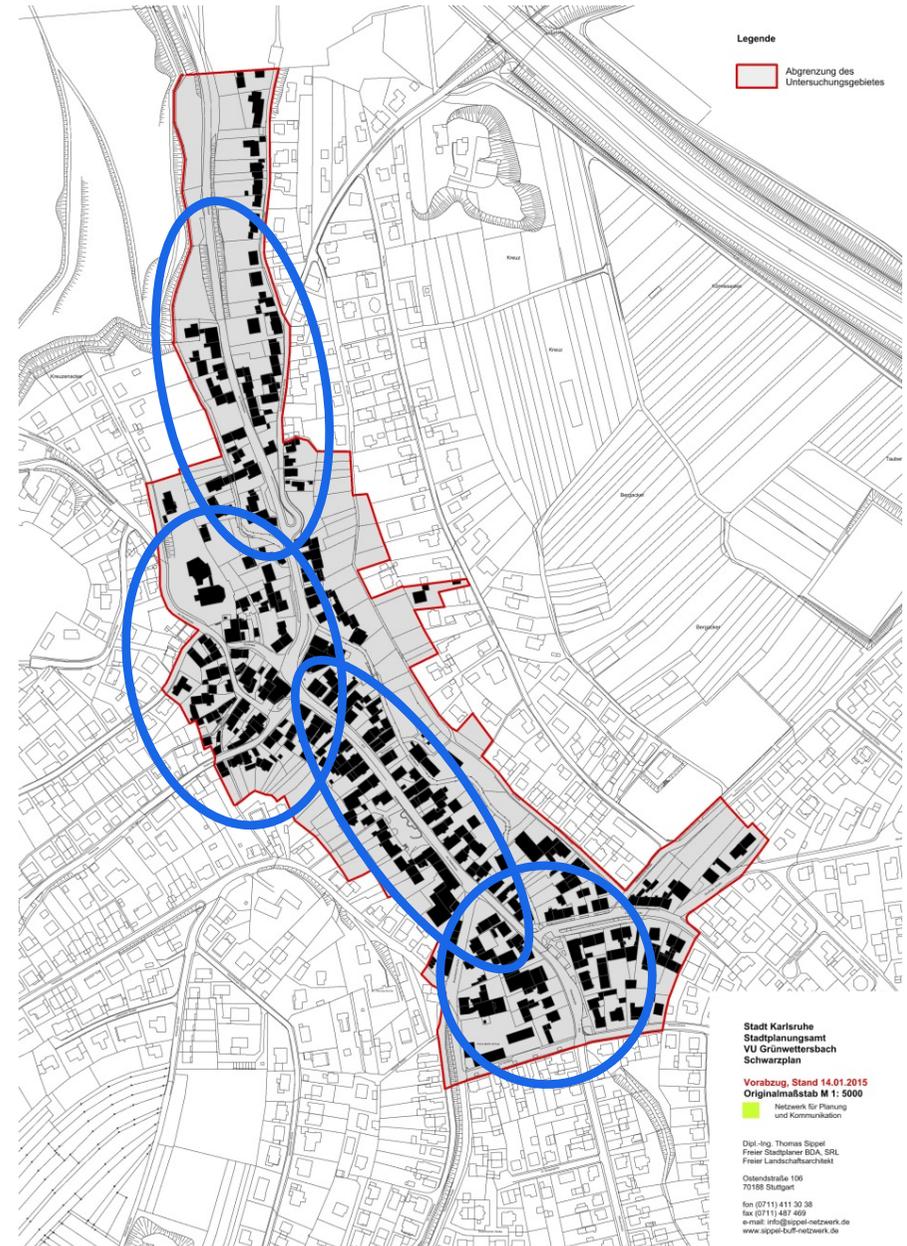
Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

1. Ortseingang Nord
2. Unterdorf / historischer Ortskern
3. Straßendorf / Ortsdurchfahrt



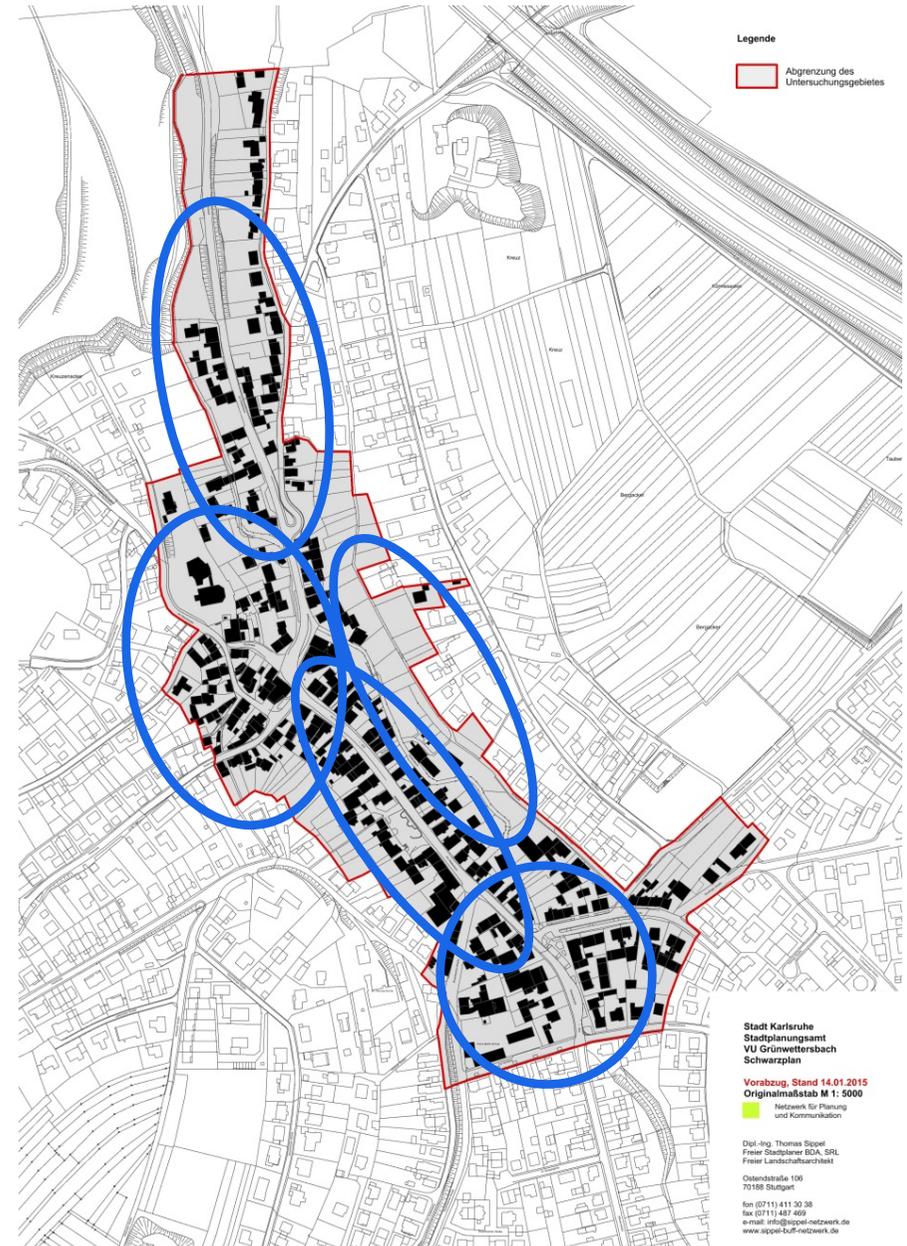
Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

1. Ortseingang Nord
2. Unterdorf / historischer Ortskern
3. Straßendorf / Ortsdurchfahrt
4. "Neue" Ortsmitte



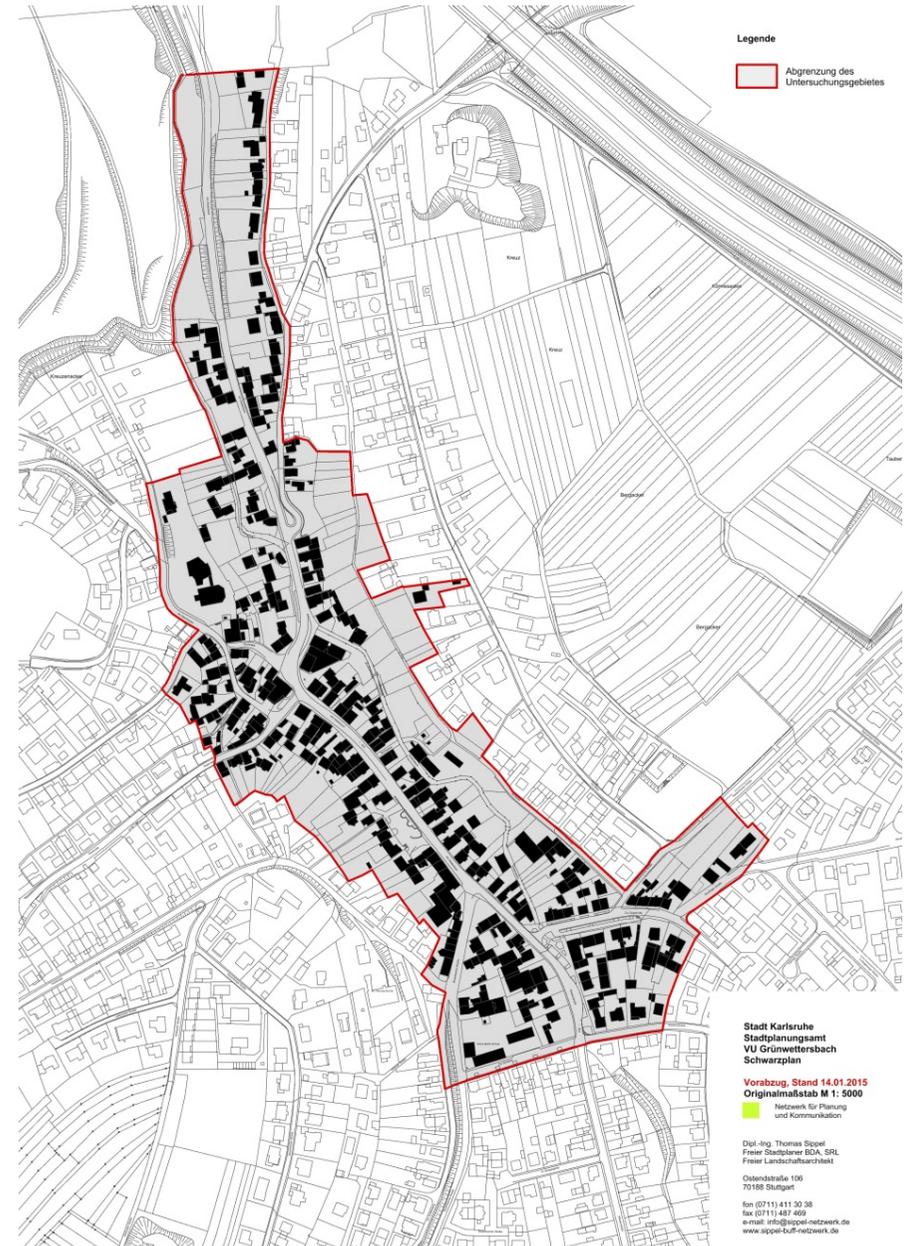
Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

1. Ortseingang Nord
2. Unterdorf / historischer Ortskern
3. Straßendorf / Ortsdurchfahrt
4. "Neue" Ortsmitte
5. "2. Reihe"

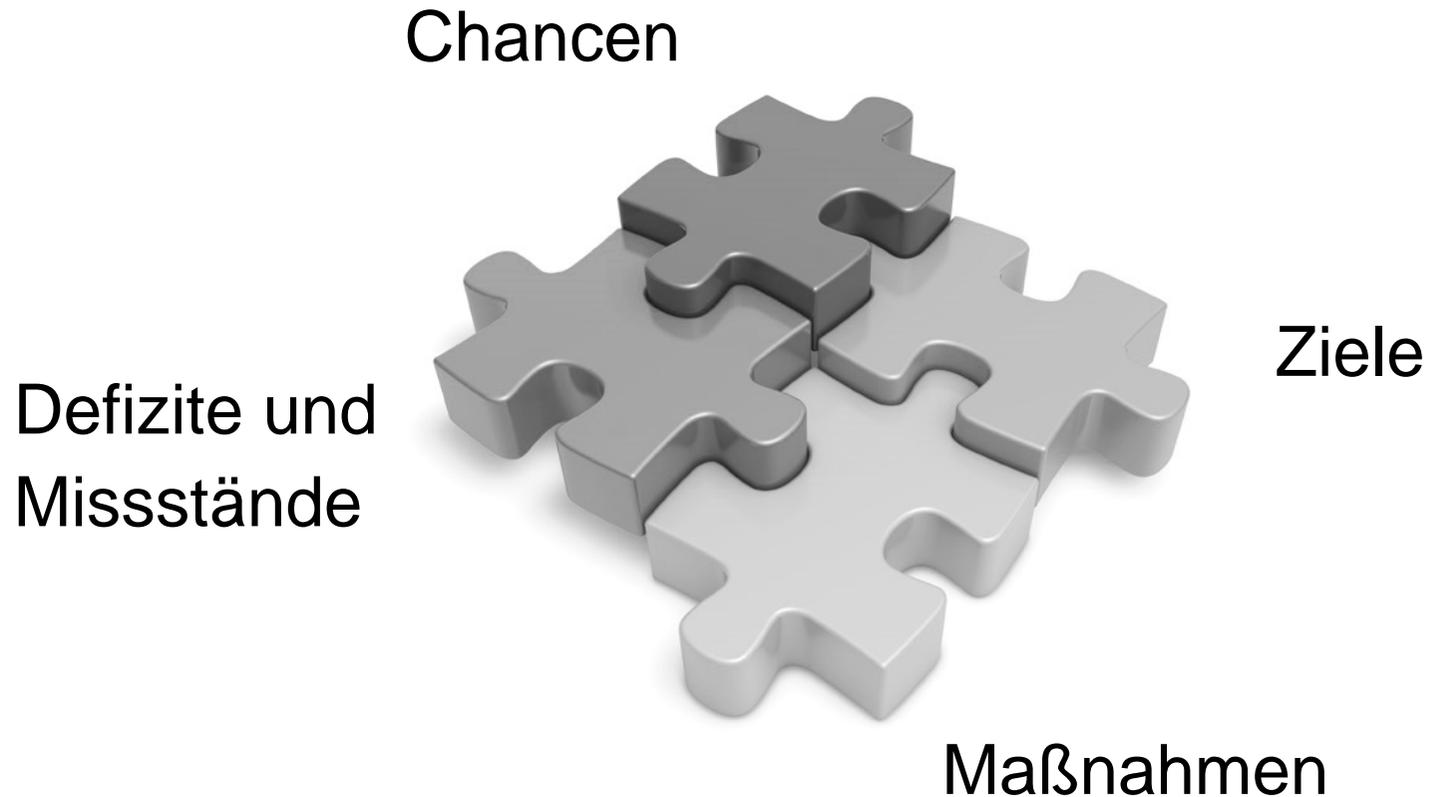


Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

- Größe Untersuchungsgebiet: ca. 16,6ha
- 186 Wohngebäude
- 340 Wohnungen
 - davon 160 vom Eigentümer bewohnt
- Leerstandsquote 3,5% (KA 2,8%)
- Baualter der Gebäude
- ca. 37% vor 1919
- ca. 11% 1919-1948



Kernelement der Vorbereitenden Untersuchungen: Defizite, Chancen und Sanierungsziele und Maßnahmen



Kernelement der Vorbereitenden Untersuchungen: Defizite, Chancen und Sanierungsziele und Maßnahmen

- **Wo und in welcher Form besteht innerhalb des Untersuchungsgebietes ein besonderer Handlungsbedarf: Defizite und Missstände?**
 - Städtebauliche Aspekte (Gebäudesubstanz, Ortsbild, Wohnfunktion...)
 - Freiraumplanerische Defizite (Aufenthaltsqualität, Spielmöglichkeiten...)
 - Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Infrastruktur)
 - Wegeverbindungen (Fußwege, Radwege, kurze Wege...)
 - Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit

Kernelement der Vorbereitenden Untersuchungen: Defizite, Chancen und Sanierungsziele und Maßnahmen

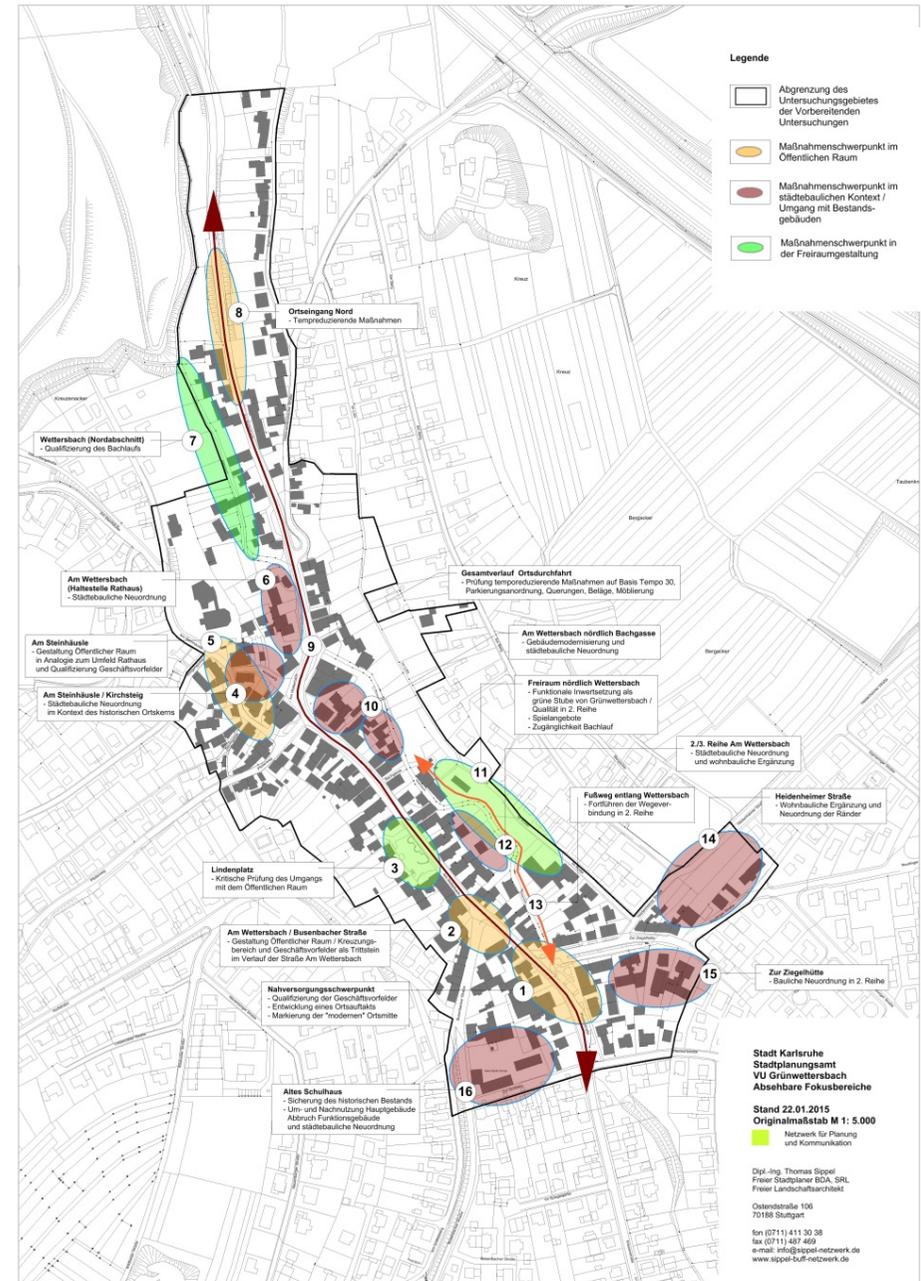
- **Wo bestehen besondere Chancen?**
 - **Defizite beheben....und Stärken stärken...bspw.**
 - Vorhandene Gebäude mit Nachnutzungsoptionen?
 - Mögliche Neuordnungsbereiche?
 - Neue Wegbeziehungen?
 - Vorhandene Einrichtungen?
 - Vorhandene Akteure?
 - Vorhandene Bedarfe?

Kernelement der Vorbereitenden Untersuchungen: Defizite, Chancen und Sanierungsziele und Maßnahmen

- **Welche Sanierungsziele werden verfolgt?**
 - Sanierungsziele für Maßnahmenbereiche (Fokusbereiche)
- **Ableiten von konkreten Maßnahmen**
 - Maßnahmenbeschreibung
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht für Förderung
 - Nicht aber Entwurfsplanung....

Sanierungsziele Fokusbereiche für die Sanierung

- 16 Fokusbereiche in den Themenbereiche:
 - Städtebauliche Qualifizierung
 - Gestaltung Öffentlicher Raum
 - Freiraumplanerische Qualifizierung



Leitplanken in der Sanierung

- Arbeit aus dem Blickwinkel der Sanierung:
Notwendige Berücksichtigung von äußeren
Vorgaben und Rahmenbedingungen
- Technische Anforderungen und gesetzliche
Grundlagen
- und noch einen Satz zu
Eigentumsverhältnissen ...



Fokusbereich 1: Nahversorgungsbereich



Fokusbereich 1: Nahversorgungsbereich



- Qualifizierung der Geschäftsvorfelder
- Erhöhung der Aufenthaltsfunktion
- Stärkung der Querungsbeziehungen
- Markierung der „modernen“ Ortsmitte
- Entwicklung eines Ortsauftakts



Fokusbereich 2: Am Wettersbach / Busenbacher Straße



- Gestaltung des Öffentlichen Raums in der Abfolge der Ortsdurchfahrt
- Verbesserung der Vorfeldsituation



Fokusbereich 3: Lindenplatz



Fokusbereich 3: Lindenplatz



- Kritische Prüfung des Umgangs mit dem Öffentlichen Raum und des Mehrwerts einer Neugestaltung in differenzierten Gestaltungs-/ Nutzungsoptionen



Fokusbereich 4: Am Steinhäusle / Baumgasse



Fokusbereich 4: Am Steinhäusle / Baumgasse



- Gestaltung des Öffentlichen Raums im Sinne der Ablesbarkeit des Dorfkerns



Fokusbereich 5: Am Steinhäusle / Kirchsteig



- Prüfen städtebaulicher Entwicklungs- und Neuordnungsoptionen im Sinne des historischen Ortsbilds von Grünwettersbach

Fokusbereich 6: Am Wettersbach / Bushaltestelle Rathaus

- Städtebauliche Neuordnung im Umfeld der Haltstelle als Ankommenspunkt in Grünwettersbach



Fokusbereich 7: Wettersbach



- Qualifizierung des Bachlaufs in seiner landschaftsökologischen Funktion
- Schaffen von Zugängen zum Bachlauf zur Verbesserung der Erlebbarkeit

Fokusbereich 8: Ortseinfahrt Nord

- Temporeduzierende Maßnahmen im Öffentlichen Raum



Fokusbereich 9: Ortsdurchfahrt Grünwettersbach



- Prüfung weiterer temporeduzierender Maßnahmen auf Basis Tempo 30 (Parkierungsanordnung, Querungen, Beläge, Möblierung)



Fokusbereich 10: Am Wettersbach nördlich Bachgasse



- Modernisierung der historischen Bausubstanz, Nachnutzung, partielle Neuordnung



Fokusbereich 11: Freiraum nördlich Wettersbach



- Funktionale Inwertsetzung als grüne Stube von Grünwettersbach (Qualität in 2. Reihe), Spiel- und Bewegungsangebote

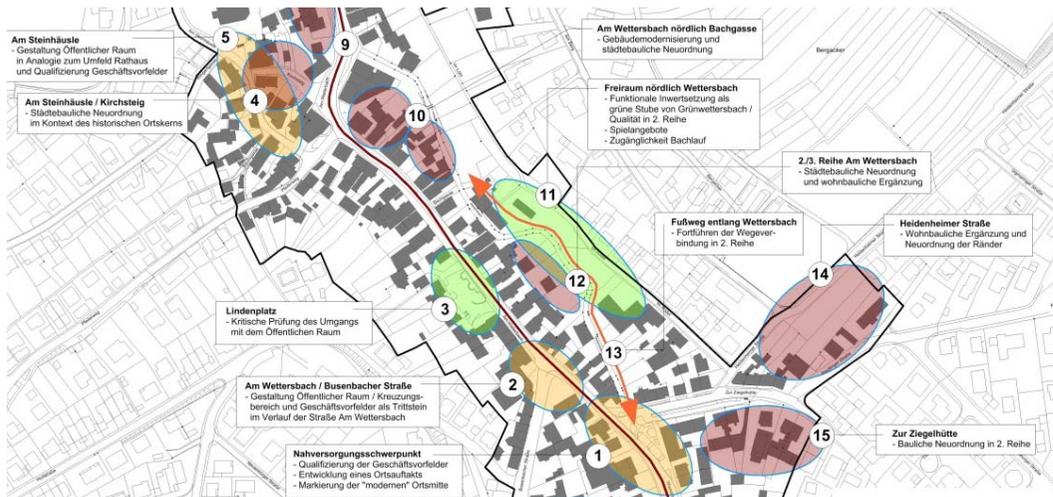


Fokusbereich 12: Bebauung 2./3. Reihe südlich Wettersbach

- Kritische Prüfung der Nach- / Umnutzung der vorhandenen ortsbildprägenden Scheunengebäude, ggfs. Option einer Neubebauung in 2./3. Reihe



Fokusbereich 13: Weg in 2. Reihe entlang Wettersbach



- Fortführen der barrierearmen Wegeverbindung in 2. Reihe mit dem Ziel eines durchgängigen Wegeverlaufs entlang des Bachlaufs vom alten Ortskern bis zum Nahversorgungsbereich



Fokusbereich 14: Ergänzungsbebauung Heidenheimer Straße



- Wohnbauliche Ergänzung und städtebauliche Neuordnung



Fokusbereich 15: Neuordnung 2. Reihe Zur Ziegelhütte

- Bauliche Neuordnung in 2. Reihe



Fokusbereich 16: Altes Schulhaus



- Nachnutzung mit einer öffentlichen Nutzung im Sinne der Identität des Alten Schulhauses
- Partielle Neuordnung (Multifunktionsgebäude)



Ausblick: Wie geht es weiter?

