

# Sanierung Bruchsal

## Alte Siemenssiedlung

### Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
Juli 2021

	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	
1.1 Auftrag und Problemstellung	5
1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen	6
1.3 Das Untersuchungsgebiet	7
1.4 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches	7
1.4.1 Ziele und Aufgaben	7
1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch	9
1.4.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	10
<b>2</b>	<b>12</b>
<b>GEMEINDEENTWICKLUNG</b>	
2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	12
2.1.1 Lage im Raum	12
2.1.2 Verkehrsanbindung	12
2.1.3 Landes- und Regionalplanung	13
2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanung	14
2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung	14
2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung (ISEK Alte Siem- menssiedlung)	15
2.2.3 Flächennutzungsplan	19
2.2.4 Bauleitplanung	19
<b>3</b>	<b>20</b>
<b>BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE</b>	
3.1 Ortsbild	20
3.2 Denkmalschutz	21
3.3 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnqualität	22
3.3.1 Gebäudestruktur	23
3.3.2 Gebäudezustand	23
3.3.3 Wohnqualität	24
3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds	25
3.4 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten	26
3.5 Erschließung	26
3.6 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände	26
<b>4</b>	<b>28</b>
<b>BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG</b>	
4.1 Vorbemerkungen	28
4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	29
4.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	31
<b>5</b>	<b>41</b>
<b>SOZIALPLAN</b>	
5.1 Die Sanierungsbetroffenen	42
5.2 Grundsätze des Sozialplans	43
5.3 Vorschlag zur Umsetzung des Sozialplanes im Gebiet Alte Siemens- siedlung	44

	<b>Seite</b>
<b>6 SANIERUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHE ZIELE</b>	<b>45</b>
6.1 Maßnahmenplan	46
6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung	48
<b>7 SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG</b>	<b>49</b>
7.1 Vorbemerkungen	49
7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens	49
7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften	49
7.2.2 Das klassische Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB	51
7.2.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB	53
7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	54
7.4 Vorschlag zur Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes	55
7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	56
7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)	56
7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)	56
7.5.3 Befangenheit bei der Beschlussfassung	57
7.5.4 Vorschlag zum Satzungstext zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes	58
<b>8 ANLAGEPLÄNE</b>	<b>61</b>
8.1 Plan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	61
8.2 Bestandsplan	62
8.3 Plan Gebäudenutzung	63
8.4 Plan Gebäudezustand	64
8.5 Plan Wohnungszustand	65
8.6 Plan Eigentumsverhältnisse	66
8.7 Maßnahmenplan	67
8.8 Neuordnungskonzept	68
8.9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	69
8.10 Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes	70

## 1 VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Bruchsal hat sich im „Stadtleitbild Bruchsal 2020“ Ziele gesetzt, deren Umsetzung die Stadtverwaltung bewogen haben, einen Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm zu stellen.

Maßgeblich für die Bearbeitung waren folgende Zielsetzungen:

- Die Innenentwicklung zur Schaffung weiteren Wohnraumes soll gestärkt werden.
- Familiengerechte Wohnangebote sollen geschaffen werden.
- Die sozialen Einrichtungen sollen gestärkt werden.
- Weitere Angebote, die ein soziales Miteinander fördern sollen geschaffen werden.
- Freiräume zur Schaffung einer besseren Aufenthaltsqualität sollen aufgewertet werden.

Die Stadt Bruchsal hat gemeinsam mit ihren Bürgern aus dem „Stadtleitbild Bruchsal 2020“ das gesamtstädtische Entwicklungskonzept für Bruchsal (GEK Bruchsal) weiterentwickelt.

Aus diesem „GEK Bruchsal“ leitet sich das integrierte Entwicklungskonzept zur Sanierungsdurchführung ab. Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden dabei die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

Die Stadt Bruchsal wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 26.03.2019 in das Bund-Länder-Programm Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt (SSP) aufgenommen. Die bewilligten Finanzhilfen betragen 1.200.000 €. Mit der kommunalen Kofinanzierung ergibt sich ein Förderrahmen von 2.000.000 €.

Mit Bescheid vom 25.03.2020 wurde die Maßnahme in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP) überführt. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben mit den Erhebungen und Analysen den Nachweis erbracht, dass im Untersuchungsgebiet „Alte Siemenssiedlung“ umfassende Entwicklungs- und Erneuerungsaufgaben anstehen.

## 1.1 Auftrag und Problemstellung

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Alte Siemensiedlung“ am 29. September 2020 beschlossen und am 01. Oktober 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

AMTSBLATT BRUCHSAL - 1. Oktober 2020 · Nr. 40

| 5

### Amtliche Bekanntmachungen

#### Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Arztshaus an der Fürst-Stürum-Klinik“, Gemarkung Bruchsal  
Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Arztshaus an der Fürst-Stürum-Klinik“, Gemarkung Bruchsal  
Hier: Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses  
Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Arztshaus an der Fürst-Stürum-Klinik“, Gemarkung Bruchsal gemäß § 2 BauGB und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 74 LBO beschlossen. Dies wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Arztshaus an der Fürst-Stürum-Klinik“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan „Fürst-Stürum-Klinik“, in Kraft getreten am 21.08.2018, in seinem Geltungsbereich. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Arztshaus an der Fürst-Stürum-Klinik.  
Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 5700 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Heidelberger Str. 6, Fl.Nr. 8640/4 und die Robert-Koch-Straße
- Im Osten durch die Gebäude und das Parkhaus der Fürst-Stürum-Klinik
- Im Süden durch das Grundstück Schönbornstraße 38, Fl.Nr. 8579
- Im Westen durch die Heidelberger Straße

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plan-darstellung zu entnehmen.

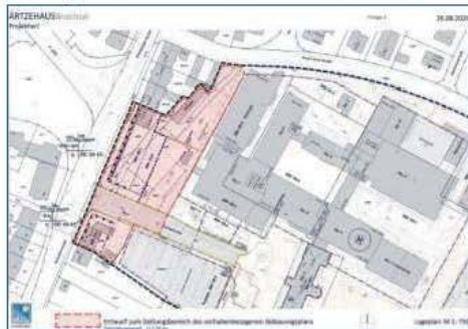


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)  
Bruchsal, den 30.09.2020

gez. Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

#### Bekanntmachung

Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet „Alte Siemensiedlung“

##### I. Allgemeine Informationen

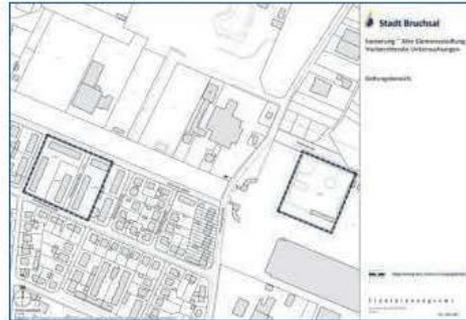
Die Stadt Bruchsal wurde mit dem Gebiet in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt (SZP)“ aufgenommen. Zur Vorbereitung und Konkretisierung der Sanierungsplanung wird die Stadt Bruchsal Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch durchführen. Ziel der Stadt ist es, dass das Wohnquartier vollständig erneuert wird. Mit der eigentlichen Sanierungsdurchführung kann erst nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung begonnen werden.

##### II. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 beschlossen, in dem aus dem abgebildeten Lageplan vom 03.08.2020 ersichtlichen Untersuchungsgebiet „Alte Siemensiedlung“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

Nach § 138 Abs. 1 BauGB sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Bevollmächtigten verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Eigentümer, die nicht selbst im Gebäude wohnen, werden gebeten, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte auf die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hinzuweisen.

III. Befragung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen  
Das Stadtplanungsteam wird im Rahmen einer Fragebogenaktion mit allen Mietern\*innen in Kontakt treten. Hierbei werden den Mietern\*innen alle relevanten Daten zur Neuordnung vorgestellt und die Möglichkeiten zur Umsetzung aufgezeigt.



Bruchsal, den 30.09.2020

gez. Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

### Baustellen in Bruchsal

#### Sperrung von Straßen und Wirtschaftswegen

Aufgrund einer Radveranstaltung am Sonntag, 4. Oktober, müssen in der Zeit von 8 bis 16 Uhr Straßen und Wirtschaftswegen in Bruchsal und den Ortsteilen Obergrombach, Helmshelm und Heidelshelm gesperrt werden.

Start und Ziel der Deutschen Nachwuchsmehrkampfradrennen auf der Straße ist bei der Turnhalle Obergrombach in der Helmshelmer Straße. Die Strecke führt über die K 3502 zum Ortsausgang nach Helmshelm, über eine Spitzkehre geht es dann auf Wirtschaftswegen zum Stalghof, von dort zur Langentalerlebung und über den Standortübungsplatz der Bundeswehr zurück nach Obergrombach in die Winzerstraße und über den Danzberg zur Turnhalle.

Eine Information der Anwohner/-innen über den Ablauf des Rennens erfolgt durch den Veranstalter, Raceport Team Krotzhaus.

Aus Richtung B 95 kann über Bruchsal/Untergrombach beziehungsweise über Gandelshelm nach Obergrombach gefahren werden.

### Aus dem Jugendgemeinderat

#### World Cleanup Day ein voller Erfolg

Der Jugendgemeinderat Bruchsal hat eine Müllsammelaktion veranstaltet und hat somit jedem die Möglichkeit gegeben seinen eigenen Teil zu dem „World Cleanup Day“, eine internationale Aufräumaktion, beizutragen.



Zum World Cleanup Day organisierte der Bruchsaler Jugendgemeinderat erneut eine Müllsammelaktion.  
Foto: PH

Das Stadtplanungsamt hat die Vorbereitenden Untersuchungen selbst durchgeführt. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind die Voraussetzung und die Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebietes und Basis zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

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

Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt Bruchsal im Gebiet „Alte Siemenssiedlung“ getroffen werden können.

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden dem Gemeinderat der Stadt Bruchsal zur Entscheidung vorgelegt und mit der sich anschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss abgeschlossen.

## 1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

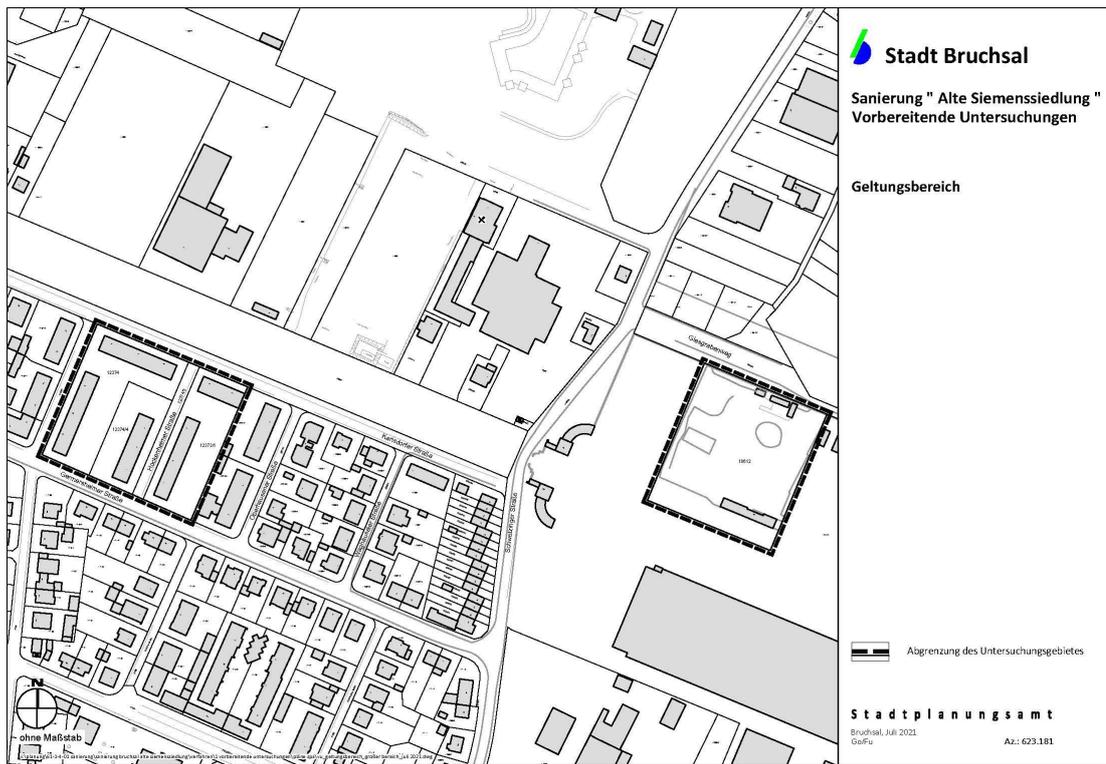
Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht und ein Gesamtbild gemeinsam mit dem Eigentümer des gesamten Wohnungs- und Gebäudebestandes ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich aufgefordert ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

## 1.3 Das Untersuchungsgebiet



Plan: Stadt Bruchsal

Das Untersuchungsgebiet „Alte Siemensiedlung“ liegt in der Kernstadt. Das Gebiet ist geprägt durch eine stark verdichtete städtische Bebauung. Zudem befindet sich auf dem Freigelände an der Schlossachse die öffentliche Anlage des städtischen Skater Parks und das Vereinsgelände des CVJM Bruchsal e.V.

Die Größe des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen beträgt 1,73 ha.

## 1.4 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches

### 1.4.1 Ziele und Aufgaben

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

#### **Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB**

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

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB**

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

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

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

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

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

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - die vorhandene Erschließung,
  - die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
  - den fließenden und ruhenden Verkehr,

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

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

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

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

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt das Sanierungserfordernis und belegt die Realisierungschancen.

#### 1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

<b>Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm</b>	
○ Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune	
○ Gestaltungskonzept	
○ Maßnahmenplan	
○ Kosten- und Finanzierungsübersicht	
○ Antragstellung in ein Förderprogramm	<b>23.10.2018</b>
<b>Programmaufnahme</b>	<b>26.03.2019</b>
<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	
<b>Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen</b>	<b>29.09.2020</b>
<b>Bekanntmachung</b>	<b>01.10.2020</b>
○ Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände	Oktober 2020
○ Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und –Fähigkeit	bis Juli 2021
○ 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	06. Oktober 2021
<b>Gemeinderatsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets</b>	<b>06. Oktober 2021</b>

<b>Sanierungsdurchführung</b>	
○ Betreuung und Beratung 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	
<b>Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets</b>	<b>Durchführungszeitraum bis 30.04.2028</b>

### 1.4.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,
- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 23.09.2013,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2015.

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

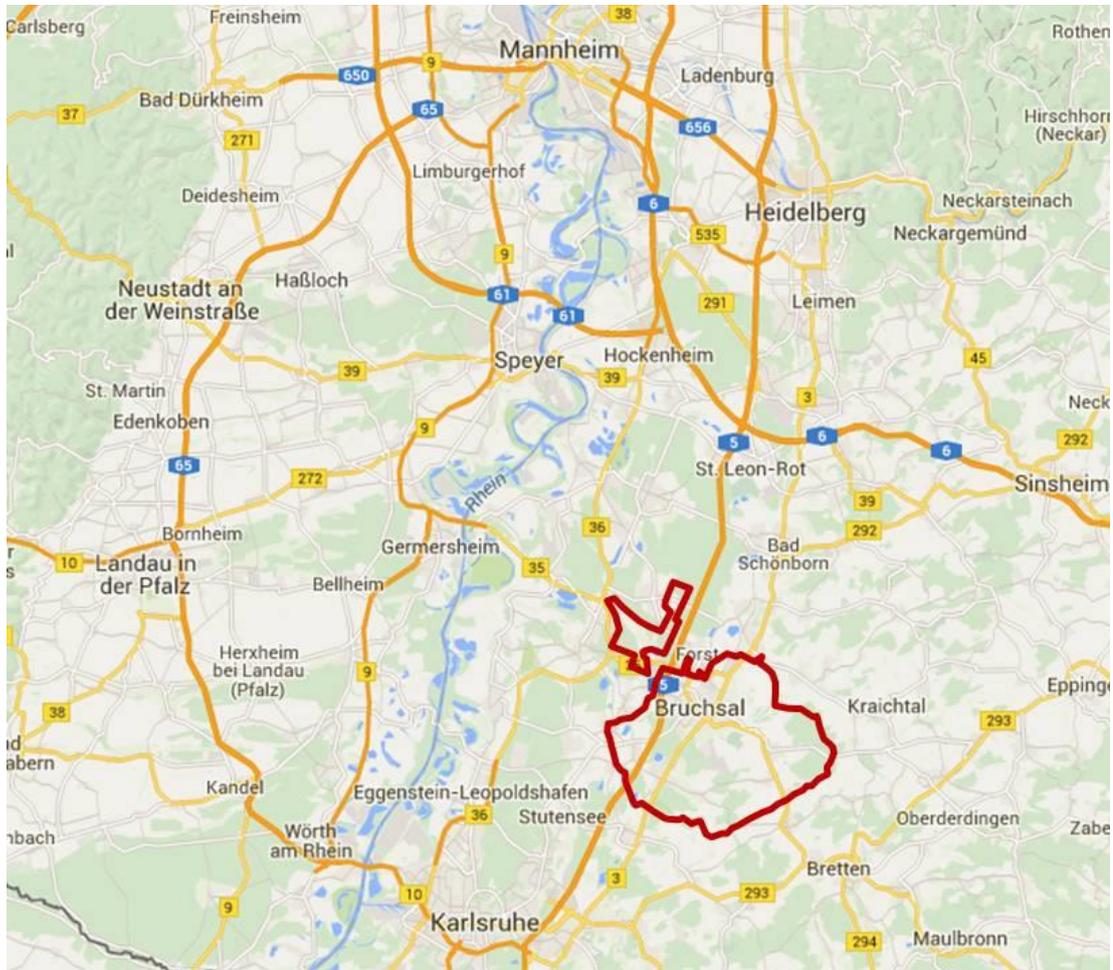
- Vorbereitende Untersuchungen, wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.
- Unrentierlicher Grunderwerb der vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben wird.
- rentierlicher Grunderwerb zur Grundstücksneuordnung. Die hier beim Wiederverkauf erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.
- Ordnungsmaßnahmen. Hierunter werden zum einen private Sanierungsaufgaben (Abbruch von Gebäuden) und öffentliche Erschließungsmaßnahmen aufgeführt. Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen als auch Anlagen des ruhenden Verkehrs können durch Sanierungsmittel finanziert werden. Voraussetzung dazu ist ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit oder eine öffentliche Nutzung.
- Instandsetzung und Modernisierung sind Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind förderfähig.
- Honorare und Vergütungen sind förderfähig.
- Neubauten werden aus der Sanierung nicht bezuschusst.

## 2 GEMEINDEENTWICKLUNG

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

#### 2.1.1 Lage im Raum

Bruchsal liegt am Rande des Kraichgaus in der Rheinebene. Bruchsal ist als Mittelzentrum von den Oberzentren Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim gut erreichbar.



Plan: Google.maps

#### 2.1.2 Verkehrsanbindung

An das überregionale Straßennetz ist die Stadt Bruchsal durch einen eigenen Autobahnanschluss an die A5 sowie durch die Bundesstraße B 3 und B 35 angeschlossen.

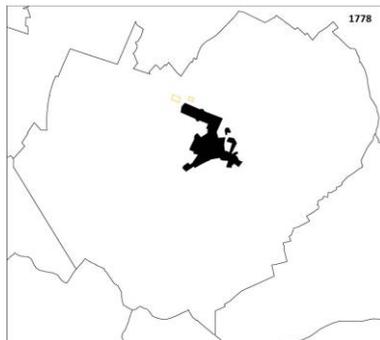
Bruchsal ist mit dem Bahnhof Bruchsal an das ICE und IC Netz der Bahn Richtung Stuttgart – Frankfurt – Karlsruhe, mit der Rhein-Neckar-Bahn nach Karlsruhe – Heidelberg – Mannheim – Speyer Ludwigshafen und mit den Stadtbahnlinien nach Karlsruhe – Heidelberg – Kraichtal – Bretten – Mühlacker angebunden. Zudem verkehren mehrere Regionalbuslinien durch Bruchsal sowie das städtische Stadtbussystem.



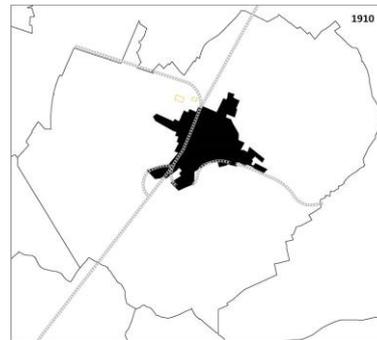
## 2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanung

### 2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

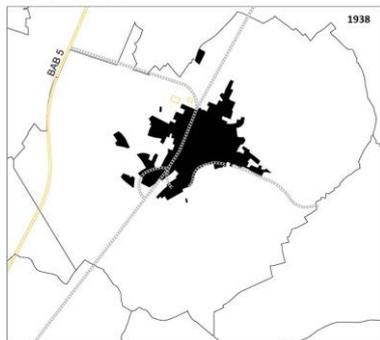
Das Untersuchungsgebiet wurde ab 1910 kontinuierlich bebaut. Das Gebiet war bis 1945 bereits voll entwickelt. Bruchsal entwickelt sich nach 1945 und vervielfacht seine bebaute Gemarkungsfläche.



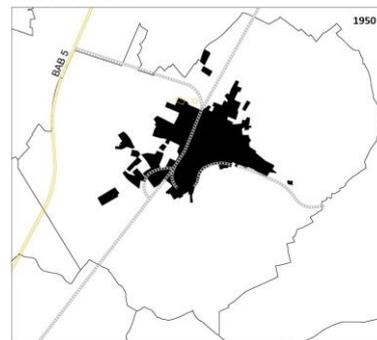
Um 1877



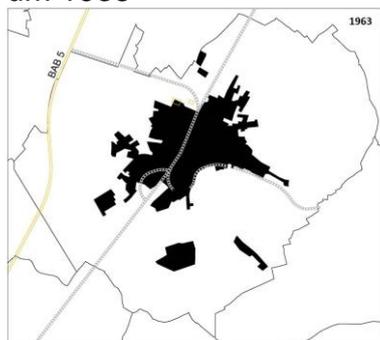
um 1910



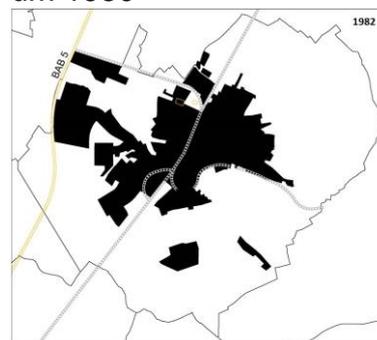
um 1938



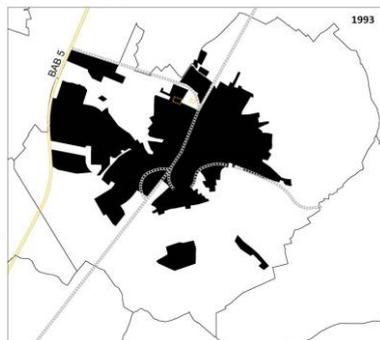
um 1950



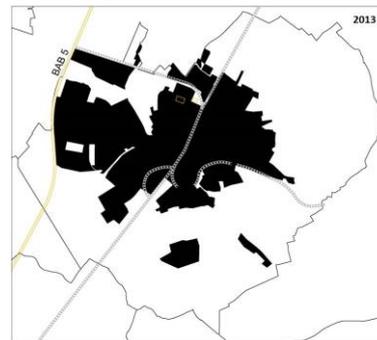
um 1963



um 1982



um 1993



um 2018

## 2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung

### EINBINDUNG IN DAS GESAMTSTÄDTISCHE ENT- WICKLUNGSKONZEPT

# BRUCHSAL MORGEN

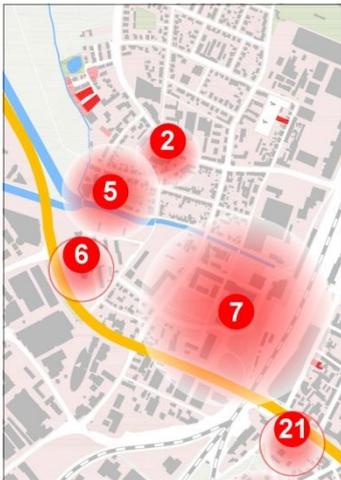
WIE WOLLEN WIR UNSERE STADT ENTWICKELN?

### Ziele für das Quartier Alte Siemessiedlung



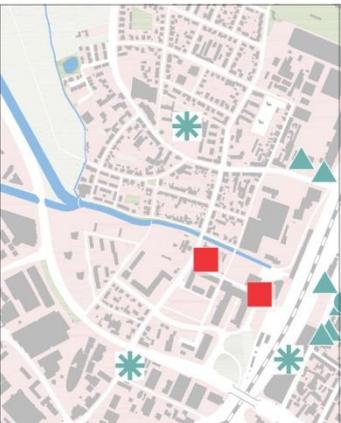
#### MOBILITÄT

- Bruchsal wird Fußgängerstadt. Effektive Mobilitätsangebote werden als Ergänzung zum Zufußgehen gesehen.
- Die Regelgeschwindigkeit wird auf 30km/h reduziert.
- Die Entwicklung des Radverkehrs wird gefördert.
- Der öffentliche Nahverkehr wird gestärkt.
- E-Mobilität und Carsharing wird ausgebaut.



#### WOHNEN

- Das Wohnprofil „Urbanes Wohnen“ mit Nachverdichtungen wird gestärkt.
- Wohnprojekte im Innen- wie im Außenbereich werden individuell unterstützt.
- Bruchsal betreibt ein aktives Innenentwicklungsmangement.
- Wohnprojekte mit unterschiedlichen Angeboten hinsichtlich Größe, Miete, Eigentum, Preis, soziale Durchmischung, preiswertem Wohnraum und barrierearmen und seniorengerechten Wohnraum, werden unterstützt.
- Leerstand soll vermieden werden.
- Das Wohnumfeld wird aufgewertet.



#### VERSORGUNG

- Als „Stadt der kurzen Wege“ soll ein attraktives und vielfältiges Versorgungsangebot wohnortnahe gewährleistet werden.
- Das Breitbandangebot wird durch die Stadtwerke Bruchsal ausgebaut.
- Die medizinische Versorgung soll sichergestellt werden



## NATUR & UMWELT

- Das Landschaftsband „Saalbach“ wird als Vernetzung von Mensch und Natur ausgebaut. Grünachsen und Biotopvernetzungen orientieren sich an den Bachläufen.
- Der Hochwasserschutz wird permanent verbessert werden.
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird durch Grünbereich, Grünstreifen und Baumstandorte verbessert.
- Klimaschutzmaßnahmen und Energie-wandel werden gefördert.

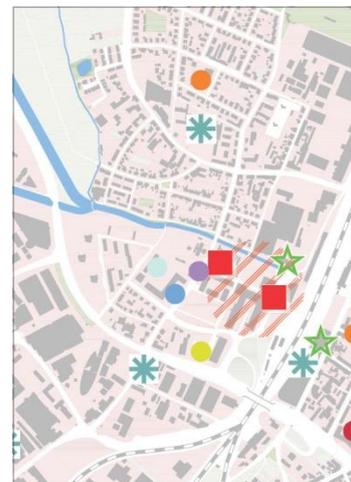


## ARBEIT & BILDUNG

- Das Arbeitsplatzangebot wird permanent ausgeweitet.
- Bestehende Gebiete werden den heutigen Bedürfnissen angepasst.
- Ein Ganztagesangebot in Krippen, Kindergärten und Grundschule wird in der Kernstadt angeboten.

## MITEINANDER LEBEN

- Die Stadt Bruchsal schafft eine neue Bürgerbeteiligungskultur mit den Beteiligungsebenen:
  1. Information
  2. Anhören
  3. Mitgestalten und mitwirken
  4. Mitentscheiden und mitbestimmen.
- Die Stadt Bruchsal baut Stadtteilzentren in den Stadtteilen auf.





## KULTUR & FREIZEIT

- Es werden Flächen für Begegnung und soziale Aktivitäten angeboten.
- Es werden Flächen für kulturelle Angebote vorgehalten.
- Kultur- und Sportvereine werden unterstützt.

### Zusammenfassung:

Funktion der Stadtteile und Quartierszentren sichern

Durch die geplante Maßnahme Alte Siemessiedlung mit dem Schwerpunkt des Neuordnungsquartiers „Wohnen am Schlossgarten“ wird das Ziel bezahlbaren Wohnraum anzubieten und das Ziel dort die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren, das Quartier wieder als Wohnstandort attraktiv zu machen, gestärkt.

Bevölkerungswachstum lenken

Durch die Angebote der geförderten Erneuerung kann in dem Gesamtgebiet der Übergang von einer älter werdenden Bevölkerung zu jungen Familien, mit ihren geänderten Bedürfnissen, bewältigt werden. Das Bevölkerungswachstum wird in ein altes gewachsenes Gebiet gelenkt.

Innenentwicklung stärken

Für die Kernstadt wird die Innenentwicklung angestrebt. Neben der Erneuerung der bestehenden Substanz sollen Verdichtungen in zweiter Reihe, Aufstockungen und Anbauten vor allem die Aufwertung des gewachsenen Gebietes maßgeblich steuern.

Attraktives Wohnumfeld gestalten / Aufenthaltsqualität verbessern

Die Defizite müssen aufgearbeitet werden. Neben der dringend anstehenden Gestaltung der Straßen und Plätze muss parallel dazu die Verkehrssicherheit erhöht werden.

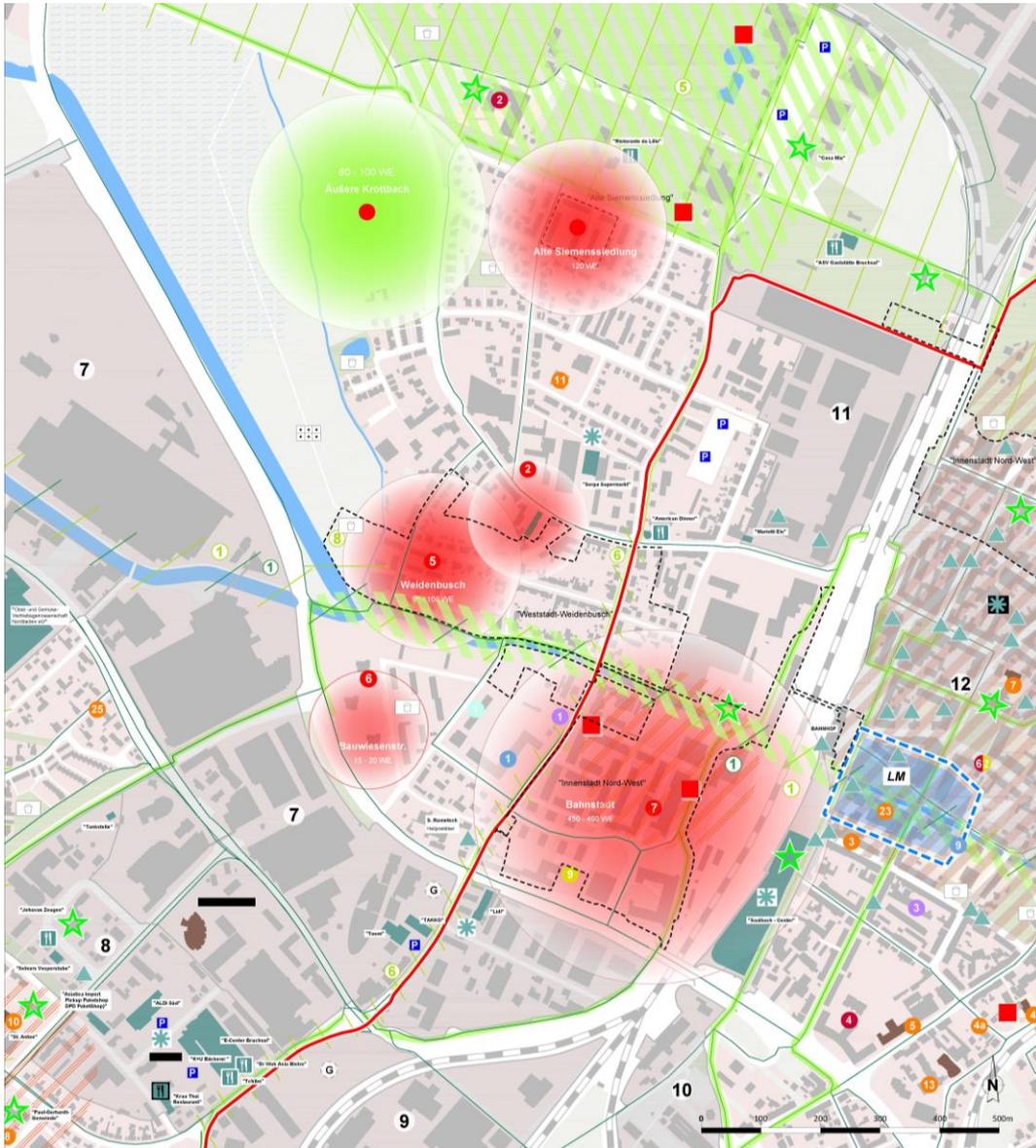
Straßenraumgestaltung und Parkraumangebot optimieren.

Der Stellplatzbedarf kann wegen der engen Bebauung nicht nur auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Zusätzliche Stellplatzangebote sollen dezentral für Abhilfe sorgen.

Kinder- und familienfreundliche Angebote ausbauen

Das gewachsene Gebiet muss durch weitere Angebote aufgewertet werden. Durch die ergänzende

Schaffung von sozial gebundenem Wohnraum kann dies erreicht werden.



### 2.2.3 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet ist fast ausschließlich als Wohngebiet(W) dargestellt.



### 2.2.4 Bauleitplanung

Im Untersuchungsgebiet existieren mehrerer Bebauungspläne und deren Änderungen.



Bebauungsplan Boppeläcker (Auszug)

### 3 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Auf der Grundlage von Ortsbegehungen, den Ergebnissen des Stadtteildialoges, und den Befragungen von Eigentümern, Bewohnern und Gewerbetreibenden wurden die vorliegenden Daten zu den Vorbereitenden Untersuchungen präzisiert.

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

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

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

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

#### 3.1 Ortsbild



Die Siedlungsstruktur mit den langgezogenen Geschosswohnungsbauten ist im gesamten Untersuchungsgebiet allgegenwärtig.

Ungeordnete Straßenräume und fehlende Stellplätze führen zu vollgeparkten Straßen, die dann noch weniger Aufenthaltsqualität aufweisen.

Die Straßen bieten keine Aufenthaltsqualität und sind zu reinen Verkehrsflächen degradiert. Im gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes dominieren die großen massiven und teils in die Jahre gekommenen Geschosswohnungsbauten das Ortsbild!



### 3.2 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege benennt keine Bau- und Kunstdenkmale im Untersuchungsgebiet.

Als gebietsprägend und erhaltenswert wird der Übergang von der Geschosswohnungsbebauung zur grünen Schlossachse eingestuft.



### 3.3 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnqualität

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

#### **Kriterien für die Bewertung der Bausubstanz**

##### **Stufe 1: neu**

Neubau mit keinerlei erkennbaren Mängeln.

##### **Stufe 2: neuwertig**

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

##### **Stufe 3: geringe Mängel in der Bausubstanz**

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist nur in einem geringen Umfang mit geringer Intensität erforderlich. Zumeist stehen nur einzelne Restmaßnahmen zur Erreichung des Zustandes nach Nr. 2 an.

##### **Stufe 4: erhebliche Mängel in der Bausubstanz**

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

##### **Stufe 5: substanzielle Mängel in der Bausubstanz**

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

##### **Stufe 6: Bausubstanz nicht mehr zu halten, Rückbau**

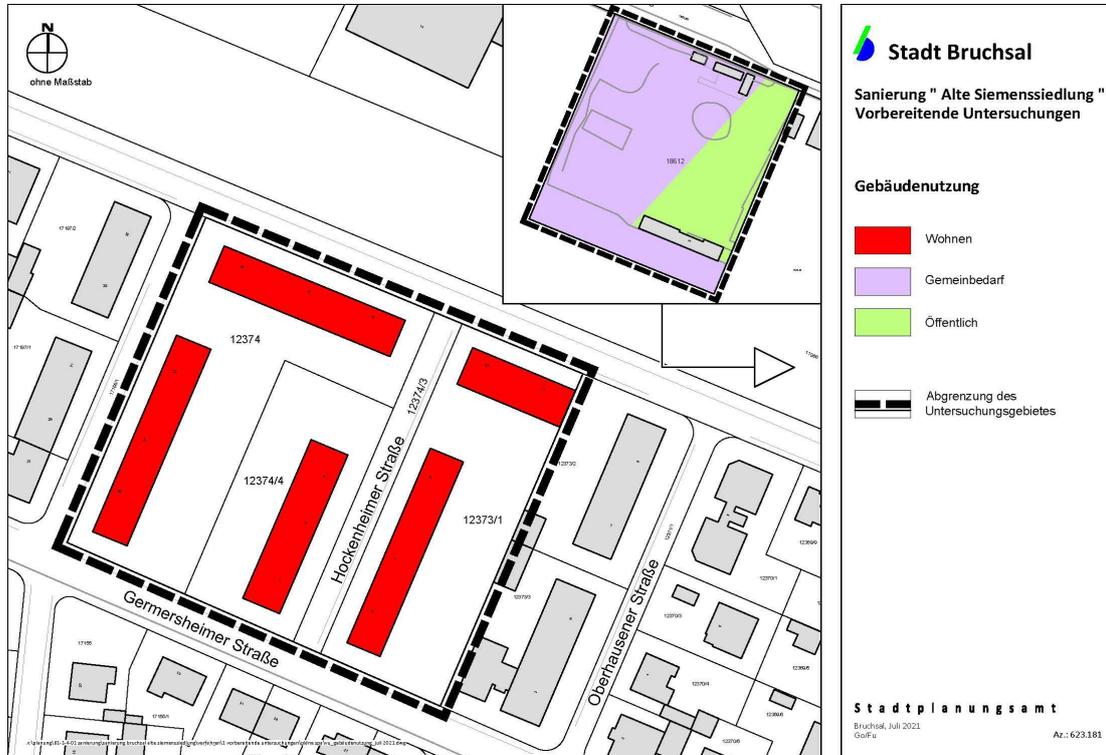
Ein wirtschaftlicher Erhalt des Gebäudes ist nicht mehr gegeben.

Die Angaben hierzu werden gestützt durch eine gezielte Befragung des Eigentümers und persönliche Inaugenscheinnahme. Im Hinblick auf die zum Teil mit Mängeln an der Gebäudesubstanz sowie auch Mängeln im privaten Wohnumfeld und in der Wohnungsausstattung behafteten Grundstücke ist das Interesse und die aktive Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Bürger/-innen von wesentlicher Bedeutung für das Gelingen der Sanierungsmaßnahme.

### 3.3.1 Gebäudestruktur

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 5 langgezogene Haupt- und 2 Nebengebäude vorhanden.

Die Hauptgebäude werden vollständig zu Wohnzwecken genutzt.

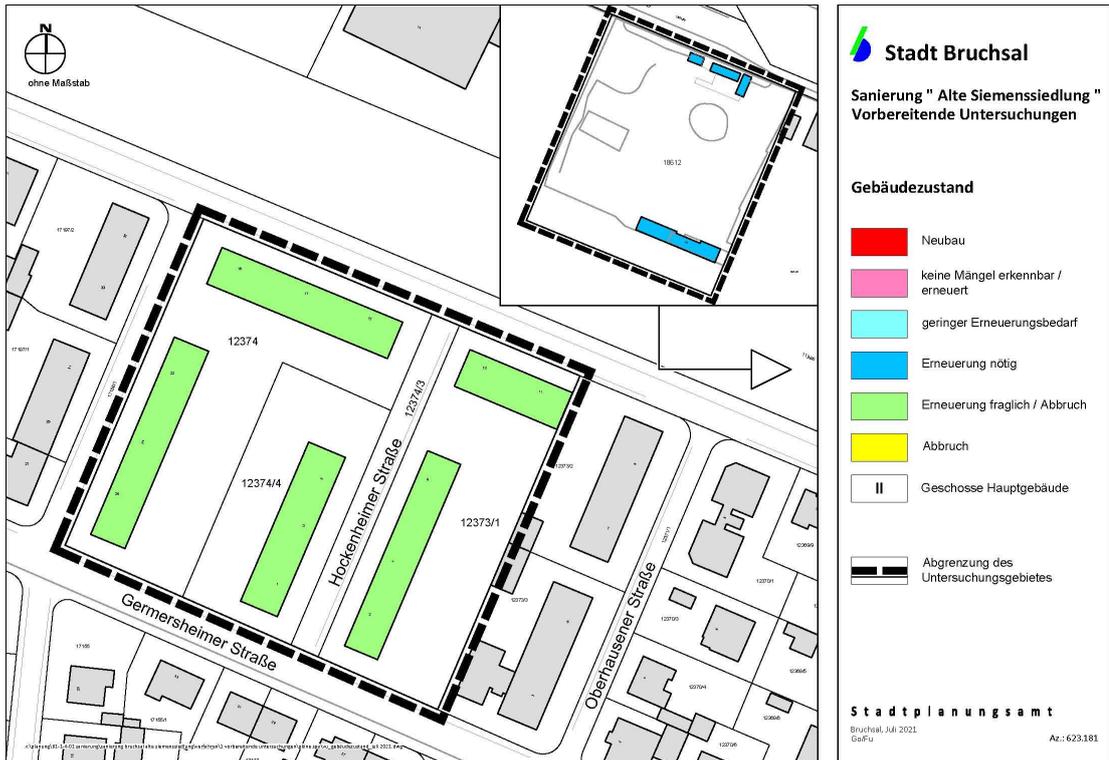


**Plan: Gebäudenutzung**

### 3.3.2 Gebäudezustand

Im Untersuchungsgebiet sind 5 langgezogene Hauptgebäude vorhanden. In allen Gebäuden wurde seit Jahrzehnten keine Erneuerung durchgeführt. Die gesamte Bausubstanz weist erhebliche Mängel auf, sodass die gesamte Bausubstanz als wirtschaftlich nicht mehr zu erhalten eingestuft werden muss.





### 3.3.3 Wohnqualität

Von den 62 Wohnungen im Untersuchungsgebiet können alle nicht mehr erneuert werden. Hier stehen umfassende Ordnungsmaßnahmen zum Rückbau der Wohngebäude an. Alle Wohnungen weisen einen Erneuerungsbedarf auf.

Da an den Gebäuden keinerlei energetische Maßnahmen ausgeführt wurden und seit Jahren auch keine Heizungserneuerung vorgenommen wurde, befinden sich alle Wohnungen in einem sehr schlechten Wohnzustand.

Ein Neubauprojekt ist die logische Konsequenz.



Planung Architekturbüro Wässa Bruchsal



### Plan: Wohnungszustand

#### 3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds

Neben dem direkten Wohnbereich der gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfelds ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfelds herausfinden zu können, wurden die Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden über ihre Einschätzung zum Wohnumfeld befragt.

Viele Fragebögen haben die Fragen zum Umfeld unbeantwortet gelassen. Aus den Antworten lassen sich jedoch folgende Schwerpunktthemen herauslesen:

##### Nähe zur Grundversorgung:

Die Bewohner sind mit dem Angebot und der Nähe zur Innenstadt zufrieden. Das Angebot an Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittel und Dienstleistungen ist schnell fußläufig zu erreichen.

##### Ruhe / Straßenlärm:

Das Gebiet wird grundsätzlich als ruhige Wohnlage beschrieben. Der Verkehrslärm in der Gernersheimer Straße wirkt störend. Der Schleichverkehr zur Umfahrung der Ampelkreuzung an der Werner-von-Siemens-Straße wird stark bemängelt.

#### Parkplatzangebot:

In allen Bereichen des Gebietes wird von fehlenden Stellplätzen berichtet. Seit der Errichtung der Siedlungshäuser hat sich die Anzahl der PKW je Wohnung stark erhöht. Dies konnte das Gebiet, bedingt durch die bestehenden Straßenräume nicht kompensieren. Zudem wird ortsfremdes Parken der angrenzenden Nutzungen bemängelt.

#### Gestaltung von Straßen und Plätzen:

Die Straßen und Plätze weisen keine Aufenthaltsqualität auf. Einzig der Gartenweg wurde gestalterisch aufgewertet. Ein starker Nachholbedarf ist vorhanden.

#### Generelles Erscheinungsbild / Image:

Dem Wohnquartier wird durchweg ein positives Image zugeordnet. Dies wird dann jedoch sofort bedingt durch die schlechte Substanz eingeschränkt.

### **3.4 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten**

Im Untersuchungsgebiet sind keine gewerblichen Einheiten vorhanden.

### **3.5 Erschließung**

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich über die Germersheimer Straße und die Karlsdorfer Straße erschlossen. Die weiteren Straßen und Wege dienen zur Anbindung.

Das Fahraufkommen ist nur zu Pendlerzeiten stark erhöht. Mit der Schlossachse ist ein ausreichendes Angebot für den Radverkehr vorhanden.

Fehlende und in schlechtem Zustand befindliche Gehwege lassen das Quartier nicht familiengerecht erscheinen. Zu wenige öffentliche Stellplätze werden nicht durch private Angebote kompensiert.

### **3.6 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände**

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Des Weiteren liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Basierend auf der planerischen Einschätzung lassen sich wesentliche städtebauliche Missstände wie folgt für das Untersuchungsgebiet „Alte Siemenssiedlung“ feststellen:

#### **Funktionale und strukturelle Mängel**

- Verkehrsbelastung auf der Germersheimer Straße mit Problemen der Geschwindigkeit und der Lärmbelastung,

- unübersichtliche Verkehrssituation
- keine oder zu wenig Flächen für Radfahrverkehr,
- Mangel an öffentlichen Stellplätzen in allen Bereichen.

**Räumliche Mängel / Ortsbild**

- Gestaltungsdefizite in privaten Hof-, Zufahrts- und Grünbereichen,
- Gestaltungsmängel in öffentlichen Platz- und Straßenräumen.,
- Mangelhafte oder fehlende Durchgrünung im Straßenraum.

**Bauliche Mängel**

- Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist einen riesigen Nachholbedarf auf.

## **4 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG**

### **4.1 Vorbemerkungen**

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

Im Sommer 2018 fand eine ausführliche Befragung der Eigentümer und Bewohner mit übersandten Fragebögen statt. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahmen relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen.

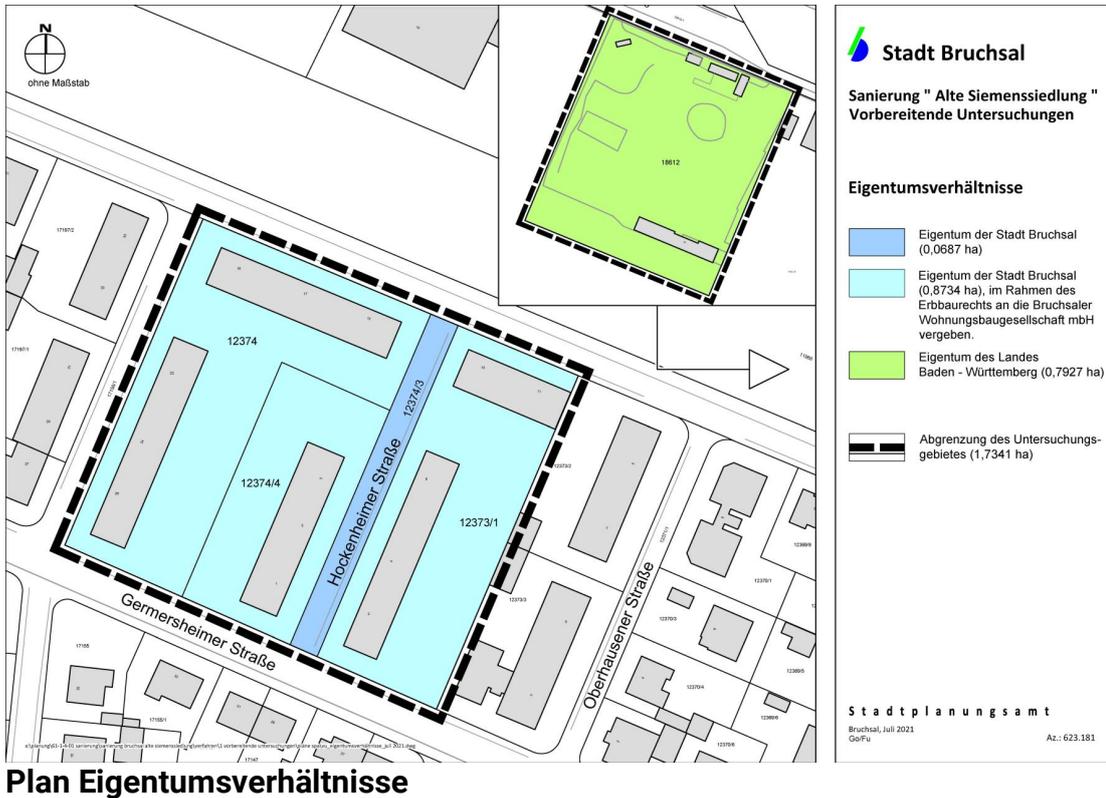
Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert.

Obwohl die Beteiligten nach § 138 BauGB zur Auskunft verpflichtet sind, wurde die Befragung nur auf freiwilliger Basis geführt.

## 4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

### Eigentümerstruktur

Im Untersuchungsgebiet sind zumeist historisch gewachsene Gebäudestrukturen mit Haupt- und Nebengebäuden vorhanden. Eine Vielzahl der Gebäude wird durch die Eigentümer selbst genutzt.



### Bevölkerungsstruktur

Im gesamten Untersuchungsgebiet leben 111 Personen. 50,45% der Bevölkerung ist männlich, 49,55% weiblich.

35,14% der Bevölkerung sind Ausländer mit 10 unterschiedlichen Nationalitäten. Die Herkunftsländer Türkei (43,59%), Kroatien (15,38%), und Sri Lanka (15,38%), dominieren hierbei sehr stark.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich über 26% der Bevölkerung im Rentenalter.

Alter	Personen	Anteil
0 bis 6 Jahre	11	9,91 %
7 bis 14 Jahre	6	5,41 %
15 bis 17 Jahre	3	2,70 %
18 bis 24 Jahre	5	4,50 %
25 bis 39 Jahre	14	12,61 %
40 bis 64 Jahre	43	38,74 %
65 bis 80 Jahre	22	19,82 %
Über 80 Jahre	7	6,31 %
gesamt	111	100 00 %

Das Gebiet ist stark überaltert. Ein Viertel der Bevölkerung befindet sich im Rentenalter. Nur noch in fünf Gebäuden wohnen überhaupt noch Kinder. Alle weisen einen Migrationshintergrund auf.



### 4.3 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Gemeinde den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2020. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 18.12.2020 eingeräumt.

Insgesamt wurden 20 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen **16** geantwortet haben; davon haben folgende weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

**Ordnungsamt Bruchsal** (Schreiben vom 30.10.2020)

Keine Bedenken und Anregungen

**Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst** (Schreiben vom 29.10.2020)

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang.

Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

**Schul- und Sportamt Bruchsal** (Schreiben vom 30.10.2020)

Keine Bedenken und Anregungen

**Baurechtsamt Bruchsal** (Schreiben vom 11.11.2020)

Keine Bedenken und Anregungen

**Regionalverband Mittlerer Oberrhein** (Schreiben vom 09.11.2020)

Keine Bedenken und Anregungen

**Handwerkskammer Karlsruhe** (Schreiben vom 17.11.2020)

Keine Bedenken und Anregungen

**TransnetBW GmbH** (Schreiben vom 19.11.2020)

wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der Baumaßnahme „Alte Siemenssiedlung“ in Bruchsal betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

**Vodafone** (Schreiben vom 25.11.2020)

Keine Bedenken und Anregungen

**Telekom** (Schreiben vom 07.12.2020)

im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

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

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



**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (Schreiben vom 09.12.2020)  
Hinweis auf die elektronische Datenbank.

**Stadtbauamt Bruchsal** (Schreiben vom 17.12.2020)  
Sachgebiet Tiefbau:

Wir planen mittelfristig eine Sanierung der Asphaltdeckschicht im und angrenzend zum dargestellten Bereich. Auf Grund des angedachten sozialen Wohnungsbaus werden wir diese bis nach der Herstellung verschieben. In der Germersheimer Straße plant der AWB eine Kanalerneuerung. Hierzu bitten wir um Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Abwasser. Eine Privatisierung der Hockenheimer Straße ist aus unserer Sicht möglich.

Sachgebiet Grün:

Skatepark: Die Aufwertung der Freizeiteinrichtungen an der Schlossachse durch Projekte des sozialen Miteinanders begrüßen wir. Seitens des Stadtbauamtes sind hier im Moment keine Mittel eingeplant. Im Jahr 2021 ist lediglich die Erneuerung der Zaunanlage hin zum ASV eingestellt. Der Skaterpark ist sehr stark frequentiert, eine Erweiterung der Angebote ist wünschenswert.

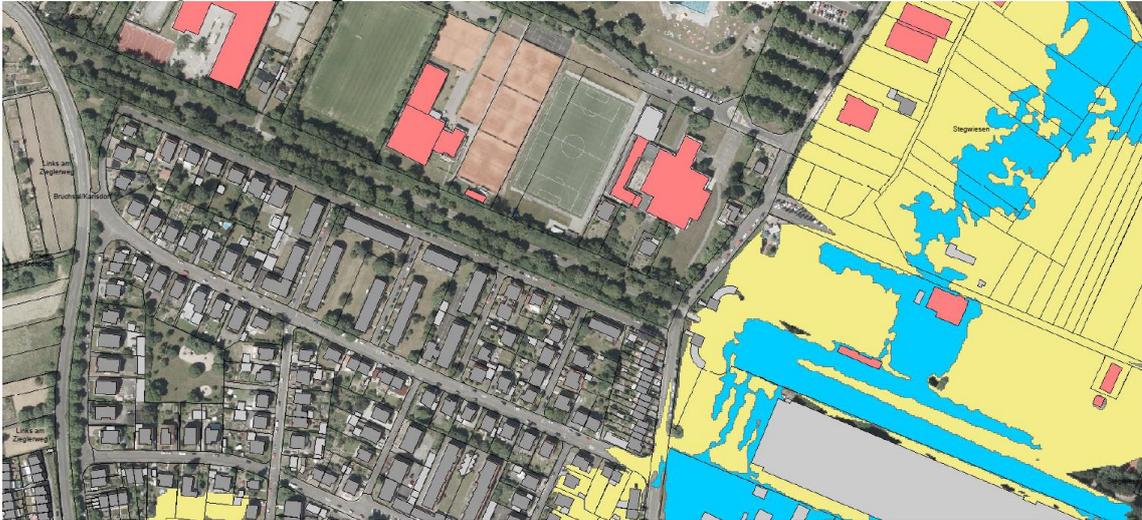
Die Betreuung durch Herrn Belser, Haus der Begegnung und eine Beteiligung der Skater vor Ort wie angedacht ist sicher sinnvoll. Seitens der Nutzer wurde vor kurzem der Wunsch auf eine Erweiterung / Vergrößerung der Abfallbehälter vor Ort geäußert. Dies sollte ebenfalls berücksichtigt werden. Die Planung sollte mit dem Stadtbauamt Abt. TGL abgestimmt und vor Ausführung freigegeben werden. Ob durch die erweiterte Nutzung eine Änderung des Pachtvertrages / Gestattungsvertrages notwendig wird ist zu prüfen.

**Neubebauung:**

Bei der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum mit und ohne Sozialbindung ist auf die ausreichende Durchgrünung des gesamten Wohnblocks inkl. Straßen zu achten. Grüne Strukturen / Bäume und Aufenthaltsbereiche erhöhen die Qualität und Akzeptanz der neuen verdichteten Bebauung. Tiefgaragen sollten intensiv begrünt werden, um Regenrückhaltung zu erreichen und durch ausreichende Begrünung das Aufheizen des Wohnumfeldes zu verringern. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls sinnvoll.

**Sachgebiet Landschaftspflege**

Im Geltungsbereich lt. Lageplan (s. Anhang) befinden sich nach unserem Kenntnisstand aus HWGK Überschwemmungsgebiete HQ100 und Risikogebiet. Daher sind die Vorgaben aus § 78 WHG zu beachten!

**Ewb Bruchsal** (Schreiben vom 16.12 2020)Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Im Bereich des Flurstückes Nr. 186/2 müssen je nach Bedarf Leitungen zur Versorgung verlegt oder ertüchtigt werden.

Im Bereich der „Alte Siemensiedlung“ sind verschiedene Leitungen zur Versorgung verlegt. Hier wäre ein mögliches Wärmekonzept und die Versorgung mit Strom mit der ewb abzustimmen. Eventuell ist eine neue Trafostation in diesem Bereich erforderlich.

Allgemein

Im Vorfeld der Planungen sollte ein Besprechungstermin zwischen dem Bauherrn und der ewb stattfinden. In diesem Gespräch kann die Absprache eines Versorgungskonzeptes erfolgen. Die Leitungstrassen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt oder überbaut werden.

Bestandspläne bzw. Planauskunft kann jederzeit über unsere Internetseite ([www.ewb-bruchsal.de/Planauskunft](http://www.ewb-bruchsal.de/Planauskunft)) online eingeholt werden.

**Amt für Liegenschaften und Geoinformation Bruchsal** (Schreiben vom 23.12.2020)

Keine Bedenken und Anregungen

## Landratsamt Karlsruhe (Schreiben vom 22.12.2020)

Landratsamt Karlsruhe, 76126 Karlsruhe

Stadt Bruchsal  
Otto-Oppenheimer-Platz 5  
76646 Bruchsal

Stadt Bruchsal  
30. DEZ. 2020  
IV 12345

Stadtplanungsamt

04. Jan. 2021

1/2/3/4/5/6/7/8/9/



**Landratsamt Karlsruhe  
Baurechtsamt**  
Beiertheimer Allee 2  
76137 Karlsruhe

**Sprechzeiten**  
Mo., Mi.- Fr. 08.00 - 12.00 Uhr  
Do. 14.00 - 17.00 Uhr  
Dienstag keine Sprechzeiten;

**Abteilung**  
Bauleitplanung/Koordination

**Ansprechpartner/in**  
Frau Forcher

**Kontakt**  
Telefon 0721/936-86150  
Fax 0721/936-86699  
E-Mail [bauleitplanung@landratsamt-karlsruhe.de](mailto:bauleitplanung@landratsamt-karlsruhe.de)

**Aktenzeichen**  
00701696/0002  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

Karlsruhe, 22.12.2020

### **Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 139 i.V.m. § 4 Baugesetzbuch)** **Ihr Schreiben vom 29.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:

#### **A. Allgemeine Angaben**

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

**Bruchsal**

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet:
- vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Sanierung Bruchsal  
„Alte Siemensiedlung“;  
Vorbereitende Untersuchungen**

x sonstige Satzungen:

Fristablauf für die Stellungnahme am:

**18.12.2020**

#### **B. Stellungnahme**

- keine Äußerung
- x Fachliche Stellungnahme (siehe im Anschluss):

**S-Bahn/Tram Haltestelle:**  
Ettlinger Tor Linien 2, 5, S4, S1, S11  
Aufgrund aktueller Baustellensituation  
Umleitungsfahrpläne beachten!  
**Parkhäuser:**  
„Kongresszentrum“, „Staatstheater“

**Bankverbindungen:**  
Landesbank BW IBAN: DE76600501017402045408 - BIC: SOLADEST300  
Spk Kraichgau IBAN: DE3566350036000404849 - BIC: BRUSDE66XXX  
Spk Karlsruhe-Etlingen IBAN: DE52660501010001040237 - BIC: KARSDE66XXX  
Postbank Karlsruhe IBAN: DE90660100750004370758 - BIC: PBNKDEFFXXX



- 2 -

**B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz –**

Gegen die vorbereitenden Untersuchungen im Bestand der Alten Siemenssiedlung bestehen seitens der Naturschutzbehörde keine Bedenken. Wie bei anderen Vorhaben auch empfehlen wir vor späteren Maßnahmen und Bauarbeiten eine vorherige artenschutzrechtliche Kontrolle auf z. B. Gebäudebrüter oder Eidechsen.

**B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz  
Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer -  
Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV****Oberirdische Gewässer**

Hinweis:

Der östliche Teilbereich „Freizeitbereich an der Schlossachse“ liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet und vollständig im Hochwasser-Risikogebiet. Dort gelten die Schutzvorschriften der §§ 78, 78a, 78b und 78c Wasserhaushaltsgesetz

**Abwasser**

Wir bitten um Beachtung unseres Informationsschreibens zur „Nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen einer Bebauungsplanung“ vom 21.07.2020.

Hinweis:

Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung

**Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich bei dem Planungsvorhaben der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum durch Rückbau der nicht mehr erneuerungsfähigen Bausubstanz und Neubau von Wohnungen bei der alten Siemenssiedlung zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken, da im geplanten Baugebiet verschiedene Lärmquellen vorhanden sind.

Wir sehen Bedenken im Bereich der Speyerstraße, Karlsdorferstraße und der Hockenheimerstraße, da auf der gegenüberliegenden Seite (nördlicher Richtung) Sportplätze/Tennisplätze (TSG Bruchsal 1849 e.V.) sowie der Parkplatz (TSG Bruchsal) vorhanden sind.

Besondere Lärmbelastigungen für die geplanten Wohnnutzungen können im Bereich Schwetzingstraße und dem Giesgrabenweg entstehen, beispielsweise durch:

- Wohnwagenparkplatz (Zuschlagen von Wohnwagen- sowie Autotüren)
- Skaterpark
- Gartengolfanlage Bruchsal
- TRIWO Technopark Bruchsal (wahrscheinlich ehemals Siemensgebäude) und dem damit verbundenen Anlieferungsverkehr

Aus den oben dargelegten Gründen wird die Einholung eines Lärmgutachtens empfohlen.

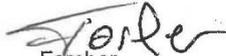
Ferner bestehen von unsere Seite Bedenken, hinsichtlich möglicher Lichtimmissionen, sofern Lichtmasten/Flutlichtern an den Sportplätzen/Tennisplätzen vorhanden sind.

- 3 -

Zudem wird empfohlen, mögliche Geruchsemissionen durch die gastronomische Nutzung im Gebäude „Giesgrabenweg 38“ (Gartengolfanlage Bruchsal) sowie im Gebäude „Giesgrabenweg 6“ (ASV Gaststätte Bruchsal) bei den Planungen mit zu berücksichtigen.

Das **Gesundheitsamt** hat keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert. Weitere Fachämter wurden nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen



Forcher

**Amt für Familie und Soziales Bruchsal** (Schreiben vom 08.12.2020  
das AFS begrüßt ausdrücklich die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum  
und geht aufgrund der demografischen Entwicklung von einem entsprechenden  
Angebot an barrierefreien Wohnungen im Neubau oder im Wege einer Moderni-  
sierung  
aus.

**Lokale Agenda Bruchsal** (Schreiben vom 17.12.2020)

Arbeitsgruppe Menschen mit und ohne Handicap

Jürgen Weick, Weingartener Str. 79, 76646 Bruchsal

Per E-Mail

Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt Umweltstelle  
z. Hd. Herr Dieter Gohl  
Otto-Oppenheimer-Platz 5  
76646 Bruchsal

✉ Jürgen Weick  
-Schriftführer-  
Weingartener Str. 79  
76646 Bruchsal

☎ 07257 /4720  
☎ 0171 /8541363  
@ [weick-juergen@web.de](mailto:weick-juergen@web.de)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom	Datum
go/la, Schreiben vom 28.10.20	AG Handicap 002-JW	11.12.2020

**Stellungnahme zu Sanierungsmaßnahme "Alte Siemenssiedlung/Stadt Bruchsal**  
hier: Beteiligung und Mitwirkung an den vorbereitenden Untersuchungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Arbeitsgruppe „Menschen mit und ohne Handicap“ bedankt sich dafür, eine Gelegenheit zu bekommen, die Bedürfnisse und Sichtweisen von Menschen mit Handicap zu erklären und die Sanierungsarbeiten aus unserer Sicht zu betrachten:

Wie aus den mitgelieferten Plänen zu sehen ist, sind zwei Gebiete von den Sanierungsarbeiten betroffen. Das Gebiet um die Hockenheimer Str. ist mit Wohnhäusern bebaut. Das zweite Gebiet im Giesgrabenweg soll augenscheinlich neu mit Wohngebäuden bebaut werden. Für uns ergeben sich daraus aber keine verschiedenen Betrachtungsweisen. Die Einhaltung der Vorschriften über barrierefreie rollstuhlgerechte oder im Kompromissfall barrierearme Wohnraumgestaltung wäre für uns in dieser Sache sehr wichtig. Auch wenn wir wissen, dass sich für evtl. Investoren daraus kurzfristig keine Gewinne erzielen lassen und diese oftmals der Barrierefreiheit kritisch gegenüberstehen.

Grundsätzlich bietet aber Barrierefreiheit in der eigenen Wohnung behinderten und älteren Menschen mehr Selbständigkeit und Lebensqualität im Alltag. Dies ist gerade in der heutigen Zeit sehr wichtig, da in Deutschland gegenwärtig etwa 7 Mio. Menschen (8,9 % der Bevölkerung) mit einer schweren Behinderung leben. Auch durch den demographischen Wandel begünstigt, wird die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum bzw. altersgerechten und behindertengerechten Wohnungen und Häusern in den nächsten Jahren immer weiter ansteigen. Diese Tendenz ist ersichtlich, wenn man die Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Stadt Bruchsal sich verinnerlicht. In den letzten 20 Jahren ist hier die Bevölkerung um ca. 7,2 % gewachsen. Gleichzeitig stieg der Anteil der Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr um ca. 32 % (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

In Zukunft kann es durch diese Altersstruktur der Bevölkerung zu erheblichen Versorgungslücken im Bereich des barrierefreien Wohnraums kommen. Aber es gibt noch weitere Gründe, weshalb man sich schon heute mit dem Thema Barrierefreiheit kritisch auseinandersetzen sollte. Ein Unfall oder eine schwere Krankheit können jederzeit die Notwendigkeit einer barrierearmen Wohnung hervorrufen. Dazu sagte schon Richard von Weizsäcker in seiner Weihnachtsansprache im Jahre 1987: *„Nicht behindert zu sein ist wahrlich kein Verdienst, sondern ein Geschenk, das jedem von uns jederzeit genommen werden kann.“*

Bei Neubauten sowie bei der Sanierung von Wohngebäuden ist unserer Meinung nach zu beachten, dass nachhaltiges Bauen sich nicht nur nach ökologischen und wirtschaftlichen Richtlinien richtet, sondern auch nach den Grundsätzen der Barrierefreiheit. Die Zukunftsfähigkeit spielt bei der Planung und Umsetzung neuer Gebäude eine immer wichtigere Rolle, sodass es möglichst allen Personengruppen ermöglicht werden soll, diese ohne Probleme in der Zukunft bewohnen zu können und dabei nicht auf unnötige Barrieren zu stoßen. Wichtig ist deshalb für Menschen mit und ohne Behinderung, dass nachhaltiges Bauen eine Investition in die Zukunft ist, da die Vorteile von behindertengerechten Wohnungen und Häusern ein Weiterwohnen nach Erkrankung oder Unfall in den eigenen vier Wänden gewährleistet sowie geringere Umbaukosten entstehen, wenn Barrierefreiheit schon im Vorfeld in die Planung mit einbezogen wurde. Auch kann dadurch auf eine Betreuung im Heim unter Umständen komplett verzichtet oder eine solche zumindest zeitlich verzögert werden.

Bei Neubebauungen gehen wir davon aus, dass wegen des allgemeinen Wohnungsmangels eine gewisse Verdichtung des Wohnraums angedacht ist. Dies ist auch voll in Ordnung, wenn dabei daran gedacht wird, dass es für Rollstuhlfahrer und andere Gehbehinderte sowie Menschen mit einem Handicap in einer Wohnung ein erhöhter Platzbedarf gibt, der für Funktionalität und Ergonomie nötig ist.

Bei einer mehrgeschossigen Bauweise für Mehrfamilienhäuser ist für die Barrierefreiheit ein Fahrstuhl unumgänglich. Uns ist klar, dass dies Wartungskosten nach sich zieht, aber für die Nachhaltigkeit und Fortschrittlichkeit werden sich diese Kosten amortisieren. Zumindest sollte bei der Planung eines Neubaus die Möglichkeit eines nachträglichen Einbaus eines Senkrechtlifts in Betracht gezogen und dafür entsprechend Platz vorgesehen werden.

Sollte in einem Neubau kein Fahrstuhl vorgesehen werden, dann ist es aus unserer Sicht sinnvoll eine entsprechend breite Treppe einzuplanen, um bei Bedarf einen Treppenlift einbauen lassen zu können.

Auch der Zugang zum Haus sollte barrierefrei gestaltet sein. Am besten ist es, wenn man hier ohne Treppen oder entsprechende Hilfsmittel wie Treppenlifte auskommt. Die Haustüre muss breit genug sein, dass man gut mit einem Rollstuhl durchfahren kann. Hauseingänge sollten möglichst ebenerdig oder mit nur einer Stufe, die später als Rampe umgebaut werden kann, angelegt sein. Die Schließanlage und Türgriffe, Briefkästen und Lichtschalter sind so anzubringen, dass sie auch vom Rollstuhl aus bedient werden können. Bei einem Mehrfamilienhaus wäre an eine sich elektrisch öffnende Eingangstüre zu denken.

Bei einer Neuerschließung von Wohnanlagen sind eine gewisse Anzahl von Behindertenparkplätze nötig. Die Anzahl sollte sich nach den Empfehlungen der Landesbauordnung in Verbindung mit der DIN 18040-1 und der Anlage 7/2 zur Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) richten. Hiernach müssen 1% der notwendigen Stell-

plätze mindestens jedoch zwei Stellplätze als PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen ausgewiesen werden. Behindertengerechte Stellplätze sollten eine Breite von 3,50 Metern haben, so dass ein problemloses Übersteigen vom Rollstuhl in den PKW möglich ist.

Im Besonderen ist/sind allgemein bei barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen

- auf den Raumbedarf in Toilette, Badezimmer und Küche zu achten.
- breite Türen und Gänge auch ein absolutes Muss. Dabei ist bei der Planung auf Türschwellen und Absätze zu verzichten.
- auch Terrassentüren und Balkontüren sollten keine Schwelle haben. Zum einen sind die Schwellen Stolperfallen für bewegungseingeschränkte Menschen, zum anderen mit einem Rollstuhl nur schwer überwindbar. Sie müssen auch rollstuhlgerecht und breit genug sein.
- die Flure und Türen breit genug zu planen, um auch hier mit einem Rollstuhl genügend Platz zu haben. Beim Wenden mit dem Rollstuhl wird mindestens 1,5 Meter im Quadrat benötigt.
- die Fenstergriffe, Rollladengurte oder Bedienelemente für elektrische Rollläden so anzubringen, dass sie vom Rollstuhl aus bedienbar sind.
- auch Schlafzimmer nicht zu klein zu planen. Dieser Raum muss mit einem Rollator oder einem Rollstuhl befahrbar sein. Ebenso muss eine Abstellmöglichkeit für diese Hilfsmittel vorhanden sein.
- bei der Planung eines Balkons der Aktionsradius des Rollstuhls zu berücksichtigen, damit ein einfaches Wenden mit dem Hilfsmittel möglich ist.

Diese Empfehlungen zu den Bau- und Umbaumaßnahmen wurden teilweise aus dem Handbuch Barrierefreies Bauen: Leitfaden zur DIN 18040 Teil 1 bis 3, 2. Auflage von Dagmar Everding (Autor), Simone Meyer M. A. (Autor) und Volker Sieger (Autor) entnommen. Wir können dieses Buch von der Verlagsgesellschaft Rudolf Müller zur Übersicht und Themenfindung nur empfehlen.

Mit freundlichem Gruß



Jürgen Weick

Schriftführer  
AG „Menschen mit und ohne Handicap“

## 5 SOZIALPLAN

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

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

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

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

Letztlich bedeutet dies, dass der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was erreicht wurde, sondern auch wie es erreicht wurde. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst ‚sanft‘ eingegriffen werden. Um dabei Härten zu vermeiden ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Gemeinde bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

## 5.1 Die Sanierungsbetroffenen

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

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

- Ältere Bewohner und Rentner/-innen  
Es ist bekannt, dass mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren, schwindet. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug kaum noch zugemutet werden. Eigentümer höheren Alters sind in der Regel nicht in der Lage und in manchen Fällen auch nicht bereit, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Eigenkapital aufzubringen.
- Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln  
Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden. Dies bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bzw. einen höheren Mietzins. Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, doch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.  
Bei Eigentümern aus dieser Personengruppe besteht häufig der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch häufig keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden.  
Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft an den Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung abzuschätzen, welche – wie bereits im Text dargestellt – überwiegend positiv ist.
- Bewohner ausländischer Herkunft  
Die Erfahrungen in zahlreichen anderen Gebieten der städtebaulichen Erneuerung haben gezeigt, dass insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund ein intensiverer Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf besteht. Diese Personengruppen bewohnen häufig sanierungsbedürftige Gebäude und haben Interesse daran, diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu modernisieren.  
Bei der Sanierungsdurchführung ist ggf. ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

- **Betroffene Betriebe**

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

## 5.2 Grundsätze des Sozialplans

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

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegen zu wirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.

- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Gemeinde und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

### 5.3 Vorschlag zur Umsetzung des Sozialplanes im Gebiet Alte Siemenssiedlung

Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich Mietwohnungen der Bruchsaler Wohnungsbaugesellschaft mbH. Allen Mietern soll ein Angebot zur Zwischenunterbringung unterbreitet werden. Hierzu sollen die Mittel des Sozialplanes eingesetzt werden. Folgender Ablauf ist vorgesehen:

#### **Alternative 1:**

Die Mietpartei zieht in eine Zwischenunterkunft und nach Fertigstellung des Neubaus zurück in die Alte Siemenssiedlung.

- Umzugskosten in die Zwischenunterkunft werden übernommen.
- Nicht benötigte, umzugsfähige Möbel werden zwischengelagert. Die Kosten werden übernommen.
- Nicht umzugsfähige Möbeleinbauten werden anhand eines Gutachtens entschädigt.
- Umzugskosten von der Zwischenunterbringung zurück in die alte Siemenssiedlung werden übernommen.
- Die zwischengelagerten Möbel werden in den Neubau gebracht. Die Kosten werden übernommen.

#### **Alternative 2:**

Die Mietpartei zieht dauerhaft in eine andere Unterkunft.

- Umzugskosten in die neue Unterkunft werden übernommen.
- Nicht umzugsfähige Möbeleinbauten werden anhand eines Gutachtens entschädigt.

**Die Stadt möchte die Mietparteien so beraten, dass keine Aufhebungen von Mietverhältnissen nach § 182 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig werden.**

## 6 SANIERUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen entwickelt. Ergänzend wurden städtebauliche Zielsetzungen formuliert. Das Neuordnungskonzept gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

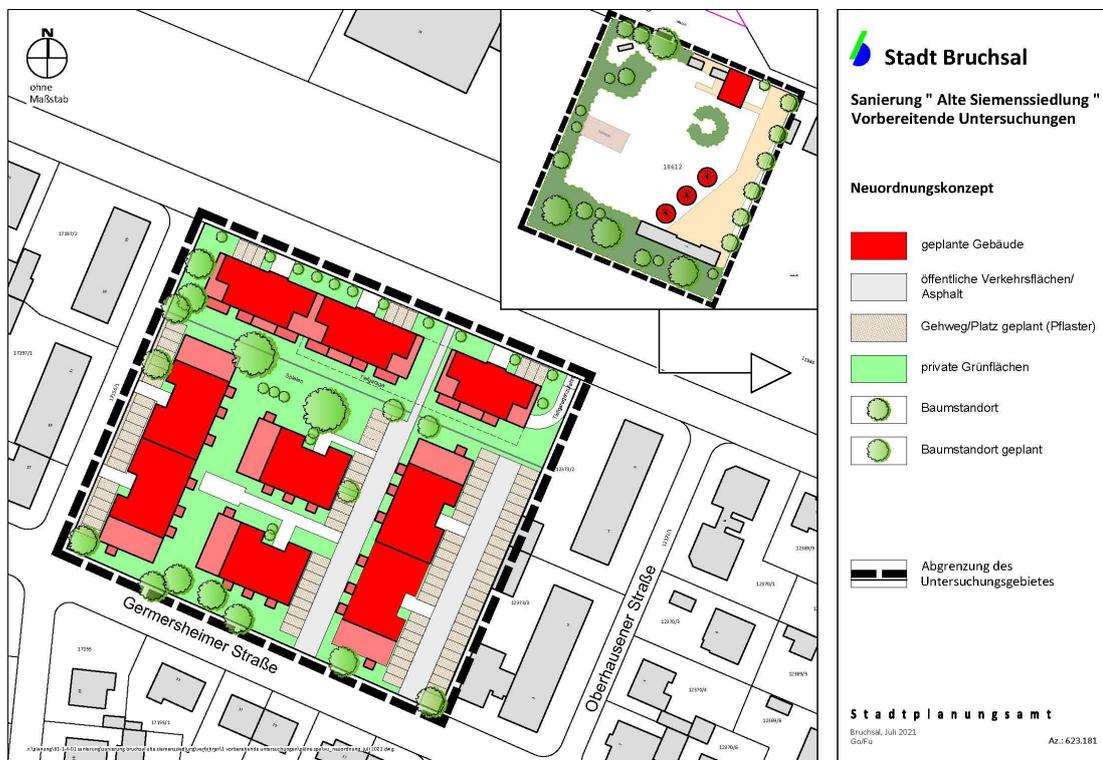
Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme „Alte Siemensiedlung“ wird im Besonderen charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsaufgaben im Sinne einer erhaltenden Sanierung sowie durch umfassende Neuordnungsmaßnahmen:

### Neubau weiteren Wohnraumes durch Ersatz nicht mehr zu erneuernder Baubsubstanz!

- Neubau des gesamten Wohnquartiers.
- Sozialverträgliche Umsetzung der Mieter\*innen.

### Verbesserung des Umfeldes durch Aufwertung der öffentlichen und privaten Räume!

- Aufwertung des Freizeitbereiches an der Schlossachse.



## 6.1 Maßnahmenplan

Der im Plananhang beigefügte Maßnahmenplan dient der Verdeutlichung der aufgestellten Sanierungsziele und soll eine Hilfestellung für die Durchsetzung dieser sein. Das Maßnahmenkonzept ist gleichzeitig Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend den Entwicklungen fortgeschrieben und weiterentwickelt.

Es beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

### **Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
  - Freizeitbereich an der Schlossachse

### **Grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen**

- Neuordnung des gesamten Wohnquartiers durch Rückbau der Bausubstanz und Neubau von Wohnungen.

### **Private Erneuerungsmaßnahmen**

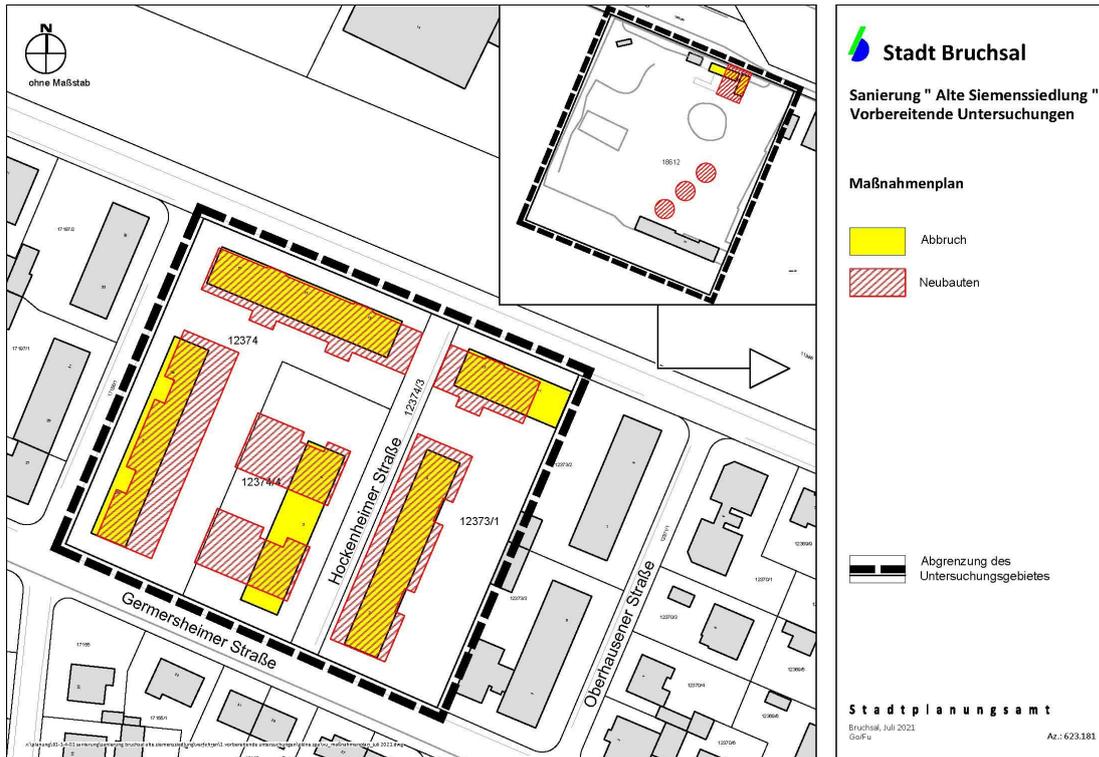
- Modernisierung und Gestaltung der Gemeinbedarfsnutzungen am Freizeitgelände an der Schlossachse

### **Weitere vorbereitende und begleitende Maßnahmen**

- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- Sanierungsberatung für Mieter\*innen nach dem Sozialplan

Die oben genannten Maßnahmen erfordern das rechtliche Instrumentarium der Sanierung, einen Planungs- und Umsetzungszeitraum von etwa acht Jahren sowie einen relativ hohen Mitteleinsatz, der jedoch nur mit Mitteln einer Förderung zu finanzieren ist.

Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen werden die Funktion der Südstadt stärken und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig verbessern.



**6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung****A. Ausgaben**

I.	Vorbereitende Untersuchungen		0,00 €
II.	Weitere Vorbereitungen		27.000,00 €
III.	Grunderwerbe		0,00 €
IV.	Ordnungsmaßnahmen		2.003.000,00 €
	• Rückbau Privat	1.220.000,00 €	
	• Freizeitgelände	100.000,00 €	
	• Umzugskosten	500.000,00 €	
	• Zwischenunterbringungskosten	183.000,00 €	
VI.	Baumaßnahme		50.000,00 €
	• Private Erneuerungen	50.000,00 €	
VII.	Sonstige Kosten		0,00 €
VIII.	Honorare		0,00 €
	<b>Ausgaben gesamt</b>		<b>2.080.000,00 €</b>

**B. Einnahmen****- 80.000,00 €**

Grunderwerbserlöse/Ausgleichsbeträge/sonstige Einnahmen

---

**C. Finanzierungsbedarf****2.000.000,00 €**

Bewilligter Förderrahmen	2.000.000,00 €
Anteil Land Baden-Württemberg/Bund	1.200.000,00 €
Anteil Stadt Bruchsal	800.000,00 €

## 7 SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Vorbemerkungen

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

### 7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist.

#### 7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften

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

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 1 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB),
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
  - § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel,
  - §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
  - §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.

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

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungszustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

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

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB).
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

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

- Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.
- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB genannten

Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.
- Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.
- Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.
- Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Dasselbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

### 7.2.2 Das klassische Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB

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

dingten 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 kommt (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

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

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Gemeinde-/ Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.);
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

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

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
  - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Gemeinde nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

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

### 7.2.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

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

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

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

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

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt.
- Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor

allem Bestandspflege betreiben will z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.
- Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Gemeinde kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.
- Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

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

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

### 7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Stadt Bruchsal muss anhand des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Alte Siemenssiedlung“ erforderlich sind.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten. Die Gemeinde hat das ‚vereinfachte Sanierungsverfahren‘ zu wählen, wenn die o.g. Vorschriften bei der Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

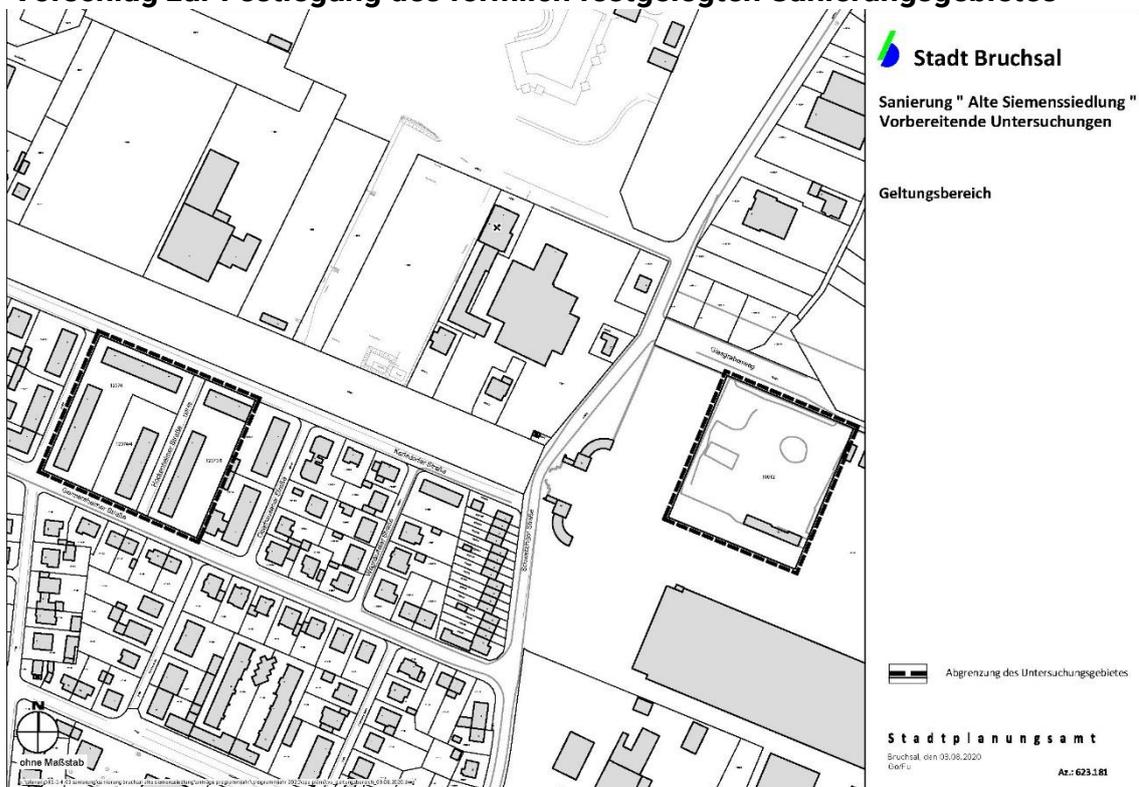
In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung wird dem Gemeinderat die **Anwendung des klassischen Sanierungsverfahrens** empfohlen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen insgesamt beibehalten werden.

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

### **Begründung:**

Es sind umfassende private Ordnungsmaßnahmen geplant und mit einer Finanzierung beabsichtigt. Durch die Sanierungsmaßnahmen werden bodenwertsteigernden Auswirkungen auf private Grundstücksflächen erwartet. Die Notwendigkeit der Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist somit gegeben.

## **7.4 Vorschlag zur Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes**



**Plan Sanierungsgebiet**

## **7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**

### **7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)**

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen.

Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

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

## 7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)

### Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

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

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

Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen.

### Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

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

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

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

Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten. Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung nach Programmaufnahme im Falle einer Erneuerung 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes.

Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 25 % erfolgen.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein. Je nach Art der Maßnahme kommt – laut aktuellen StBauFR – ein Förderanteil von 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes (bei Erneuerung bzw. Umnutzung) bzw. 30 % der Baukosten (bei Neubau) nach Programmaufnahme in Betracht.

### **7.5.3 Befangenheit bei der Beschlussfassung**

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

## 7.5.4 Vorschlag zum Satzungstext zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

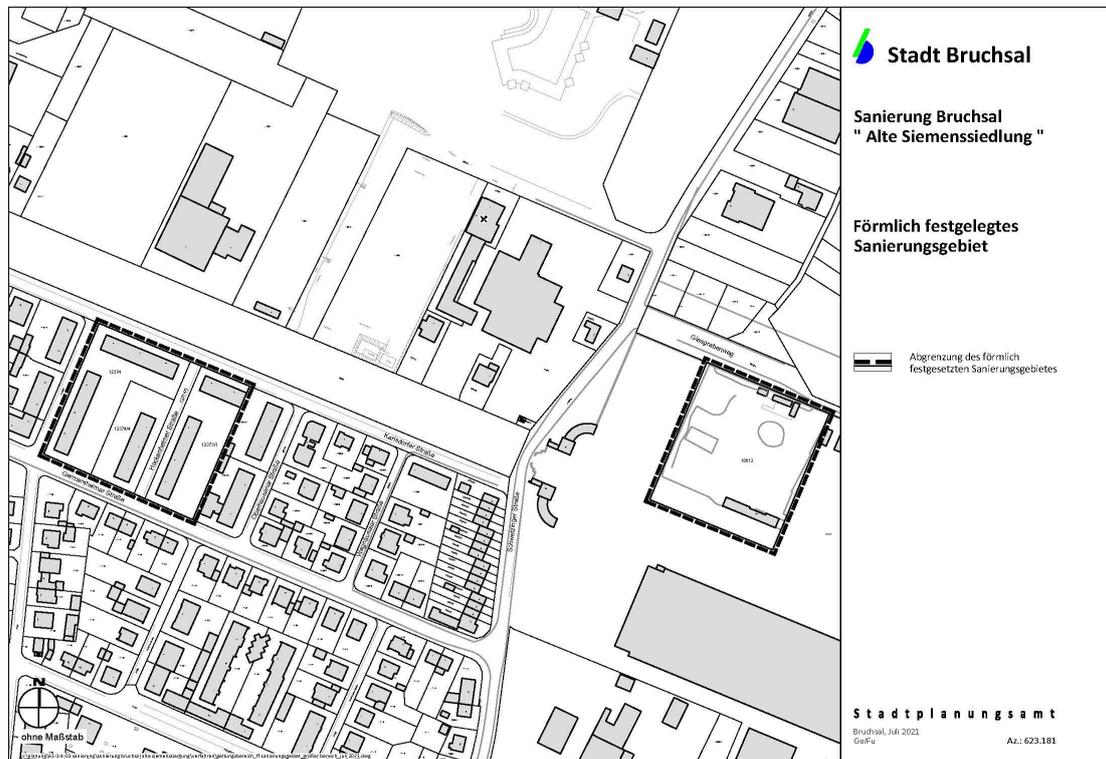
### Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Alte Siemenssiedlung“

Aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Bruchsal am 06. Oktober 2021 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält den Namen „Alte Siemenssiedlung“.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem Lageplan der Stadt Bruchsal mit dem Datum vom Juli 2021. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche.



## **§ 2 Sanierungsverfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB im klassischen Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

## **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird insgesamt beibehalten.

## **§ 4 Durchführungszeitraum**

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2032 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bruchsal verlängert werden.

## **§ 5 Rechtsverbindlichkeit**

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt  
Bruchsal, den 07.10.2021

Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

Hinweis:

Auf das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB wird hingewiesen.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweis gemäß § 4 Abs. 4 GemO:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Bruchsal, den 07.10.2021

Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin



**Sanierung " Alte Siemensiedlung "**  
**Vorbereitende Untersuchungen**

Geltungsbereich

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Stadtplanungsamt**

Bruchsal, Juli 2021  
Go/Fu

Az.: 623.181

© Stadtplanung 05-1-4-01 Sanierung/Sanierung bruchsal alte siemensiedlung/wv/ehren/1 vorbereitende untersuchungen/ohne maßstab geltungsbereich „großer bereich“ juli 2021.dwg



**Sanierung " Alte Siemensiedlung "**  
**Vorbereitende Untersuchungen**

**Bestandsplan**

-  vorhandene Gebäude
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  private Grünflächen
-  private Hofflächen
-  Gehölze/Hecken (Bestand)
-  Baum/Strauch (Bestand)
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Stadtplanungsamt**

Bruchsal, Juli 2021  
 Go/Fu

Az.: 623.181



 **Stadt Bruchsal**

**Sanierung " Alte Siemensiedlung "**  
**Vorbereitende Untersuchungen**

**Gebäudenutzung**

-  Wohnen
-  Gemeinbedarf
-  Öffentlich

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Stadtplanungsamt**  
Bruchsal, Juli 2021  
Go/Fu

Az.: 623.181



**Stadt Bruchsal**

**Sanierung " Alte Siemensiedlung "**  
**Vorbereitende Untersuchungen**

**Gebäudezustand**

- Neubau
- keine Mängel erkennbar / erneuert
- geringer Erneuerungsbedarf
- Erneuerung nötig
- Erneuerung fraglich / Abbruch
- Abbruch
- Geschosse Hauptgebäude
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Stadtplanungsamt**  
Bruchsal, Juli 2021  
Go/Fu

Az.: 623.181



 **Stadt Bruchsal**

**Sanierung " Alte Siemensiedlung "**  
**Vorbereitende Untersuchungen**

**Wohnungszustand**

-  keine Maßnahmen erforderlich
-  kleine Restmaßnahmen erforderlich
-  Erneuerung nötig
-  umfassende Erneuerung nötig
-  Erneuerung wirtschaftlich nicht mehr möglich !

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Stadtplanungsamt**  
Bruchsal, Juli 2021  
Go/Fu Az.: 623.181



**Sanierung " Alte Siemensiedlung "**  
**Vorbereitende Untersuchungen**

**Eigentumsverhältnisse**

-  Eigentum der Stadt Bruchsal (0,0687 ha)
-  Eigentum der Stadt Bruchsal (0,8734 ha), im Rahmen des Erbaurechts an die Bruchsaler Wohnungsbaugesellschaft mbH vergeben.
-  Eigentum des Landes Baden - Württemberg (0,7927 ha)
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (1,7341 ha)

**S t a d t p l a n u n g s a m t**

Bruchsal, Juli 2021  
Go/Fu

Az.: 623.181



 **Stadt Bruchsal**

**Sanierung " Alte Siemensiedlung "**  
**Vorbereitende Untersuchungen**

**Maßnahmenplan**

 Abbruch

 Neubauten

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Stadtplanungsamt**  
Bruchsal, Juli 2021  
Go/Fu

Az.: 623.181



**Stadt Bruchsal**

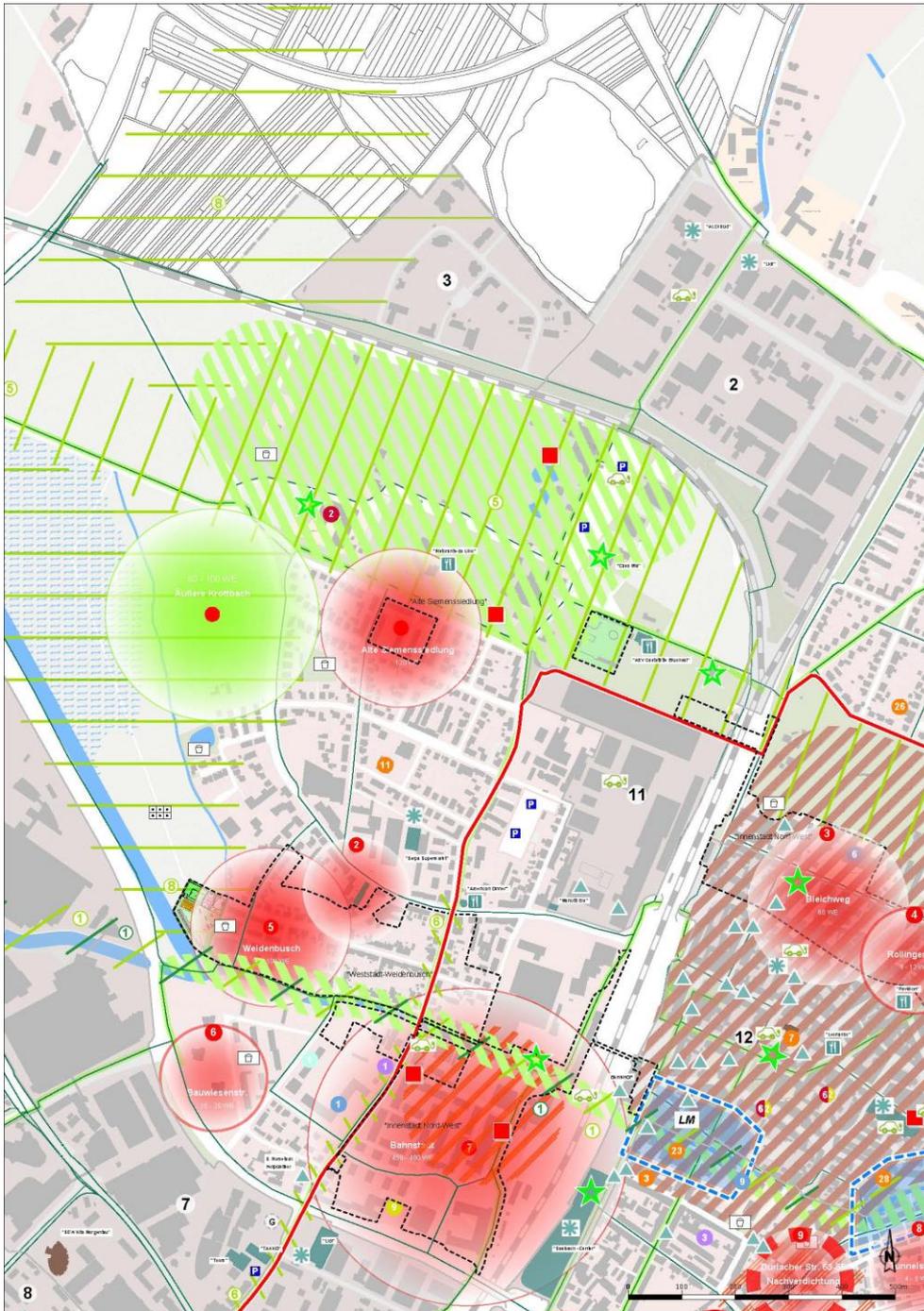
**Sanierung " Alte Siemensiedlung "**  
**Vorbereitende Untersuchungen**

**Neuordnungskonzept**

- geplante Gebäude
- öffentliche Verkehrsflächen/  
Asphalt
- Gehweg/Platz geplant (Pflaster)
- private Grünflächen
- Baumstandort
- Baumstandort geplant

Abgrenzung des  
Untersuchungsgebietes

**Stadtplanungsamt**  
Bruchsal, Juli 2021  
Go/Fu Az.: 623.181





**Sanierung Bruchsal  
" Alte Siemensiedlung "**

**Förmlich festgelegtes  
Sanierungsgebiet**

 Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

**Stadtplanungsamt**

Bruchsal, Juli 2021  
Go/Fu

Az.: 623.181

© StatPlanung 05-1-4-01 Sanierung/Sanierung bruchsal alte siemensiedlung/verfahren/gebietbereich\_II sanierungsgebiet\_grober\_bereich\_juli\_2021.dwg