

# Sanierung Bruchsal SSP „Südstadt“



## Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
Januar 2016



	<b>Seite</b>
<b>1 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
1.1 Auftrag und Problemstellung	6
1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen	7
1.3 Das Untersuchungsgebiet	7
1.4 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches	8
1.4.1 Ziele und Aufgaben	8
1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch	10
1.4.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	11
<b>2 GEMEINDEENTWICKLUNG</b>	<b>13</b>
2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	13
2.1.1 Lage im Raum	13
2.1.2 Verkehrsanbindung	13
2.1.3 Landes- und Regionalplanung	14
2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanung	15
2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung	15
2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung (ISEK Südstadt)	16
2.2.3 Flächennutzungsplan	20
2.2.4 Bauleitplanung	21
<b>3 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE</b>	<b>26</b>
3.1 Ortsbild	26
3.2 Denkmalschutz	27
3.3 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnqualität	29
3.3.1 Gebäudestruktur	30
3.3.2 Gebäudezustand	31
3.3.3 Wohnqualität	32
3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds	33
3.4 Energiekonzept Südstadt	34
3.5 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten	34
3.6 Nutzungsstruktur	35
3.7 Erschließung	35
3.8 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände	35
<b>4 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG</b>	<b>37</b>
4.1 Vorbemerkungen	37
4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	37
4.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	40
<b>5 SOZIALPLAN</b>	<b>47</b>
5.1 Die Sanierungsbetroffenen	47
5.2 Grundsätze des Sozialplans	49
<b>6 SANIERUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHE ZIELE</b>	<b>50</b>
6.1 Maßnahmenplan	51
6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung	56

	<b>Seite</b>
<b>7 SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG</b>	<b>57</b>
7.1 Vorbemerkungen	57
7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens	57
7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften	57
7.2.2 Das klassische Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB	59
7.2.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB	61
7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	62
7.4 Vorschlag zur Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes	63
7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	64
7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)	64
7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)	64
7.5.3 Befangenheit bei der Beschlussfassung	65
7.5.4 Vorschlag zum Satzungstext zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes	65
<b>8 ANLAGEPLÄNE</b>	<b>69</b>
8.1 Plan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	69
8.2 Bestandsplan	71
8.3 Plan Gebäudenutzung	73
8.4 Plan Gebäudezustand	75
8.5 Plan Eigentumsverhältnisse	77
8.6 Maßnahmenplan	79
8.7 Neuordnungskonzept	81
8.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Südstadt (ISEK Südstadt)	83
<b>9 AUSSAGEN ZUR BÜRGERBEFRAGUNG</b>	<b>85</b>

## 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 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 erarbeitet gemeinsam mit ihren Bürgern die Weiterentwicklung des „Stadtleitbildes Bruchsal 2020“ zum gesamtstädtischen Entwicklungskonzept für Bruchsal (GEK Bruchsal).

Aus diesem „GEK Bruchsal“ leitet sich dann auch 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 19.03.2015 im vierten Anlauf in das Bund- Länder- Sanierungsprogramm „Soziale Stadt“ (SSP) aufgenommen. Die bewilligten Finanzhilfen betragen 1.500.000 €. Mit der kommunalen Kofinanzierung ergibt sich ein Förderrahmen von 2.500.000 €.

Zudem wurde die Stadt Bruchsal mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 11.08.2015 in das Landesförderprogramm für nichtinvestive Städtebaufördermittel 2015 (NIS2015) mit 50.000 € Finanzhilfen aufgenommen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben mit ihrer intensiven Bürgerbefragung und den Erhebungen und Analysen den Nachweis erbracht, dass im Untersuchungsgebiet „Südstadt“ 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 „Südstadt“ am 19. Mai 2015 beschlossen und am 5. Juni 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### Sanierung Bruchsal „Südstadt“

**1. Beginn der vorbereitenden Untersuchungen**  
Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner Sitzung am 19. Mai 2015 beschlossen, in dem aus dem beigefügtem Lageplan ersichtlichen Gebiet „Südstadt“, vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt durch Mitarbeiter/innen des Stadtplanungsamtes.

Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen ist unter anderem die Bestandsaufnahme für das Untersuchungsgebiet mit Begehung der Gebäude und Wohnungen sowie die Befragung der Eigentümer und Mieter. Nach § 138 BauGB sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, Auskunft zu erteilen. Die Auskunftspflicht bezieht sich auf Informationen deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind.

Eigentümer, die nicht selbst im Gebäude wohnen, werden gebeten Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigte auf die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hinzuweisen.

Die erhobenen Daten unterliegen dem besonderen Datenschutz nach § 139 Abs. 2 BauGB und dürfen nur für die Zwecke der Sanierung eingesetzt werden.

**2. Bestandsaufnahme mit Befragung und Datenerhebung**

Die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes werden in Juni/Juli 2015 die Begehung des Untersuchungsgebietes zur Bestandsaufnahme durchführen. Die Datenerhebung erfolgt zudem mit Fragebögen an die



Bewohner, an die Eigentümer und an die Gewerbetreibenden. Im Herbst 2015 ist eine Bürgerinformation geplant. Die Stadt Bruchsal bittet die Bevölkerung, die Sanierung „Südstadt“ durch bereitwillige Aus-

künfte und Anregungen zu unterstützen.

**Bruchsal, den 20. Mai 2015**  
gez. Ulli Hockenberger, Bürgermeister

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

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehenen Sanierung und deren Notwendigkeit, 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 „Südstadt“ 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 der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Neben der Befragung der Eigentümer, der Gewerbetreibenden und der Bewohner wurden die Ergebnisse des Bürgerdialoges „Südstadtforum“, sowie die Stellungnahmen aus dem parallel verlaufenden Bürgerdialogprozess BRUCHSAL MORGEN mit aufgenommen.

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

## 1.3 Das Untersuchungsgebiet



Plan: GIS Stadt Bruchsal

Das Untersuchungsgebiet „Südstadt“ liegt in der Bruchsaler Kernstadt. Es umfasst einen Großteil der gesamten Südstadt. Das Gebiet ist durch die Vielzahl von Geschosswohnungsbauten, Reihenhausstrukturen und der in der Nachkriegszeit entstandenen Waldsiedlung charakterisiert.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind begrünt und werden in der Waldsiedlung und den Reihenhausstrukturen als private Gärten genutzt.

Die Größe des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen beträgt ca. 49,46 ha. Der genaue Abgrenzungsplan ist unter 8.1 dargestellt.

## **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 die 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	27.10.2011
	24.10.2012
	28.10.2013
	22.10.2014
<b>Programmaufnahme</b>	<b>19.03.2015</b>
<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	
<b>Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen</b>	<b>19.05.2015</b>
<b>Bekanntmachung</b>	<b>05.06.2015</b>
○ Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände	
○ Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und –fähigkeit	
○ Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger	
○ Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung	
○ Grundzüge zum Sozialplan	Juli 2015 bis
○ Städtebauliche Neuordnungskonzepte	Januar 2016
○ Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht	
○ Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat	März 2016
<b>Gemeinderatsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets</b>	<b>März 2016</b>
<b>Sanierungsdurchführung</b>	
○ Betreuung und Beratung der beteiligten Bürger	
○ Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerbe, Bebauungsplan)	
○ Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)	
○ Ordnungsmaßnahmen: Grundwerb, 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	<b>Durchführungszeitraum bis 30.04.2024</b>
○ Bauliche Realisierung	
<b>Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets</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.

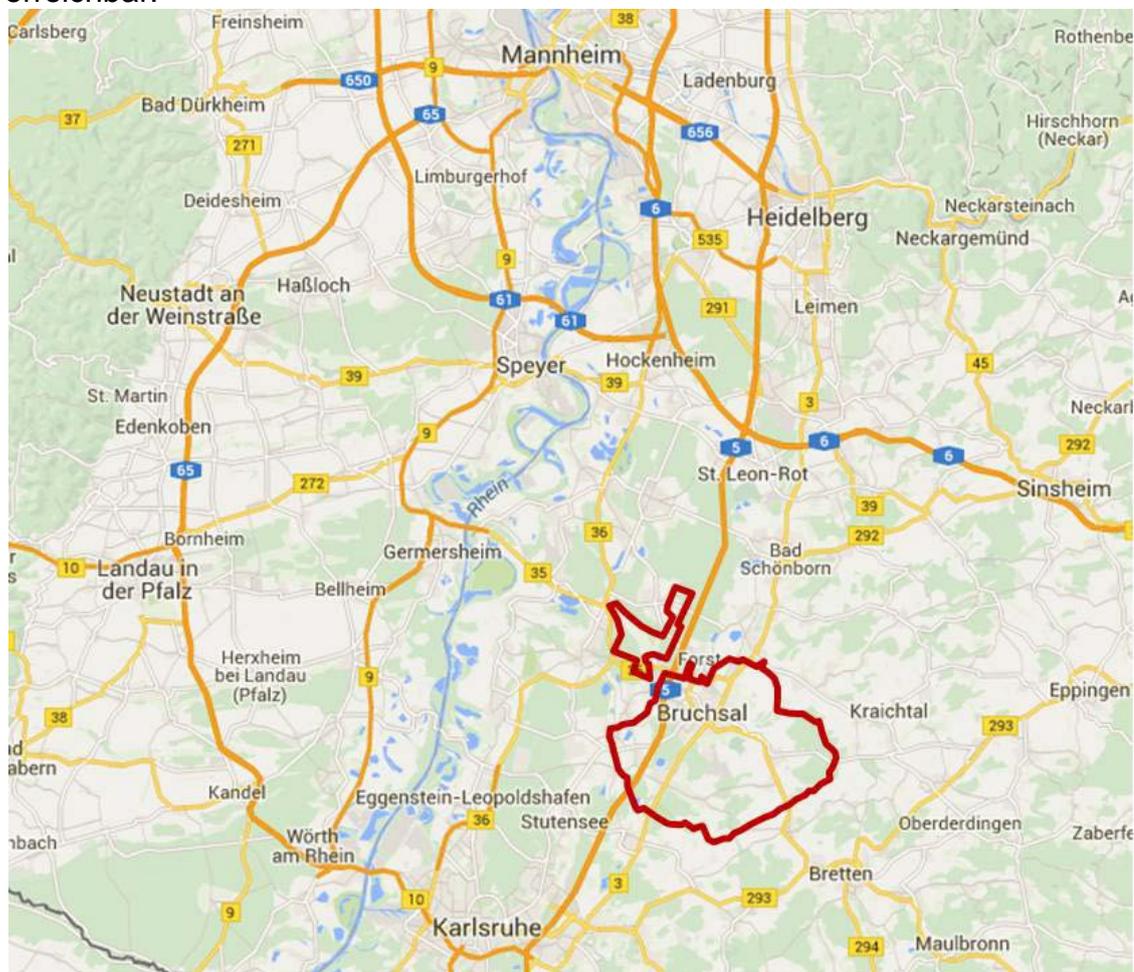
- Instandsetzung und Modernisierung sind Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind förderfähig.
- Honorare und Vergütungen sind förderfähig.
- Neubauten 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

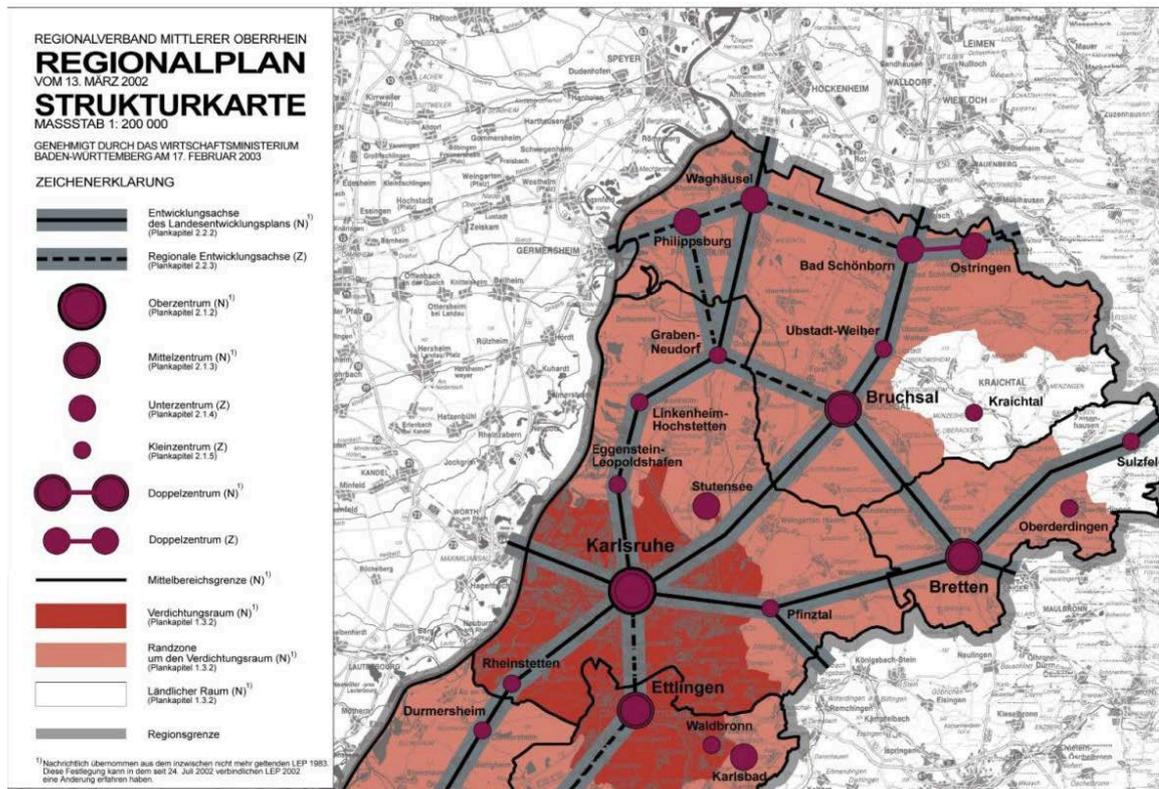
#### 2.1.2 Verkehrsanbindung

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.

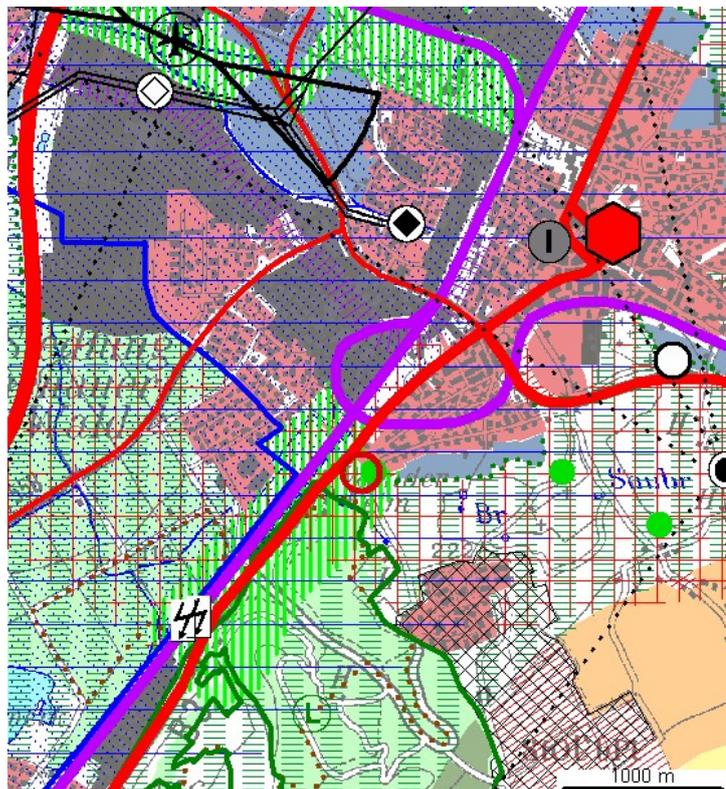
Bruchsal ist mit dem Bahnhof Bruchsal an das ICE und IC Netz der Bahn Richtung Stuttgart – Frankfurt – Karlsruhe, mit der Rhein-Neckar-Bahn nach Karlsruhe – Heidelberg – Mannheim – Speyer Ludwigshafen und mit den Stadtbahnlinien nach Karlsruhe – Heidelberg – Kraichtal – Bretten – Mühlacker angebunden.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

### 2.1.3 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan des Regionalverbandes mittlerer Oberrhein hat Bruchsal die Funktion eines Mittelzentrums. Es liegt an den Entwicklungsachsen Karlsruhe – Bruchsal – Heidelberg – Mannheim und Bruchsal – Bretten – Mühlacker – Pforzheim.



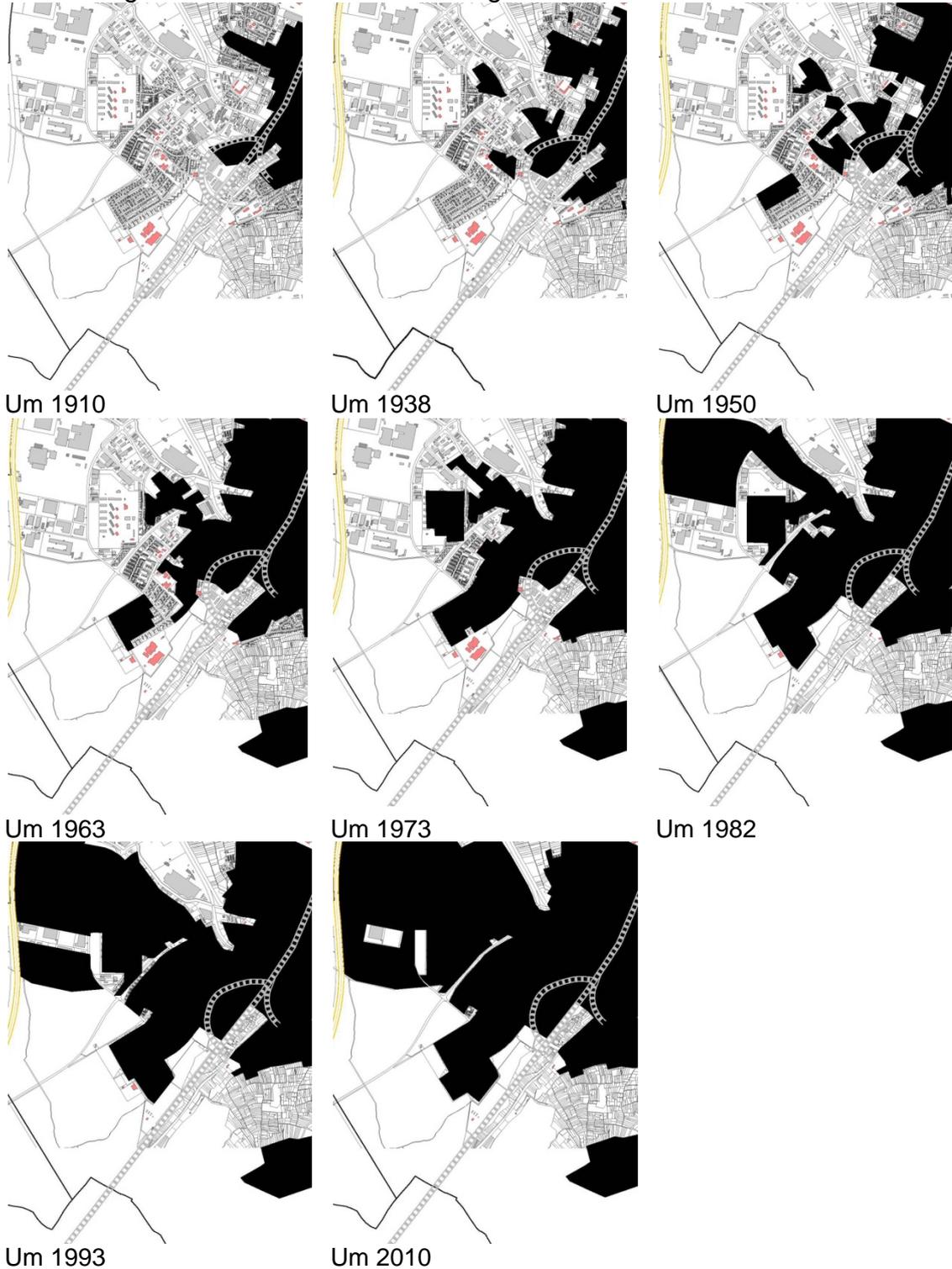
Bruchsal bedient weiterhin einen erwarteten Bevölkerungszuwachs. Die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen orientiert sich am regionalen Bedarf. Zahlenmäßige Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bestehen nicht.



## 2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanung

### 2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

Die Südstadt entwickelte sich als Nachkriegsbebauung von der Waldsiedlung aus mit ergänzendem sozialem Wohnungsbau in den 1960ern und 1970ern..



## 2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung

Die Stadt Bruchsal hat 2015 den Prozess zur Erstellung des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes **BRUCHSAL MORGEN** gestartet. Hierbei wurde das Stadtleitbild 2020 aus dem Jahre 2004/2005 weiterentwickelt. In acht Themenfeldern wurde die Entwicklung Bruchsal zur Diskussion gestellt.

Parallel zum Bürgerdialogprozess hat die Stadtverwaltung die Südstädter im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zu den Themenfelder, bezogen auf die Südstadt befragt.

Folgende Ergebnisse / Ziele wurden hierbei eingefordert:



### Themenfeld Mobilität:

- Die Fahrgeschwindigkeit in den Hauptstraßen wird als zu schnell empfunden. Gewünscht werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Überwachung.
- Die Radwege werden hinsichtlich ihres Zustandes und ihres Bestandes bemängelt. Gewünscht wird eine Ergänzung fehlender Achsen und eine Aufwertung der bestehenden Wege.
- Fehlende Stellplätze im öffentlichen Raum werden angemahnt. Es sollen weitere Stellplätze angeboten werden.
- Das ÖPNV Angebot wird als unzureichend eingeschätzt. Angebote in den Randzeiten, sowie auf die Bedürfnisse der Südstadt zugeschnitten werden erbeten. Lange und unpünktliche Fahrzeiten mindern die Nutzung des Angebotes.
- Der Fußweg zur Stadtbahnhaltestelle GBZ wird als zu unübersichtlich und gefährlich eingestuft. Eine Verbindung mit Zufahrt und PKW / Radabstellplätzen wird gewünscht.



### Themenfeld Wohnen:

- Der Bestand muss erneuert werden. Private Eigentümer haben hierbei ein Erneuerungsvolumen von rd. 11 Mio. € für die kommenden Jahre angezeigt. Die von den Eigentümern vorgenommenen Bewertungen entsprechen den Inaugenscheinnahmen der Stadtverwaltung. Die ergänzenden Bewertungen der Mieter gehen hiermit, wenn auch leicht negativer mit konform.
- Die Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebotes, vor allem mit großen Wohnungen wird als Ergänzung zum Wohnungsbestand eingefordert. Ein Mix an unterschiedlichen Nutzergruppen steht hierbei ebenso im Vordergrund.



### Themenfeld Versorgung:

- Es fehlt eine Bäckerei, eine Metzgerei.

- Eine Café sowie familientaugliche Gastronomie, wenn möglich auch mit Außenbestuhlung werden gewünscht.

- Die Südstadt sieht sich als selbstständigen Stadtteil Bruchsals und wünscht daher auch, wie in den Stadtteilen eine Außenstelle des Bürgerbüros.



### Themenfeld Natur & Umwelt:

- Die Grünflächen werden als ideenlos und teils ungepflegt angesehen. Eine Aufwertung der öffentlichen Freibereiche für unterschiedliche Nutzergruppen wird erbeten.
- Der Übergang der Südstadt in den Büchenauer Wald soll aufgewertet und als Naherholungsbereich nutzbarer gemacht werden. Zusätzliche Angebote für Aufenthalt, Spiel und Fitness werden erbeten.



### Themenfeld Arbeit & Bildung:

- Angebote für Kinder und Jugendliche zur sprachlichen Qualifizierung werden gewünscht. Kooperationen an der Konrad-Adenauer-Schule sollen angeboten werden.
- In den kirchlichen Räumen, wie auch im Jugendhaus sollen zusätzliche Kurse von gemeinsamen Spielen bis zur Elternschule angeboten werden.



### Themenfeld **Miteinander Leben:**

- Südstadtfeste, kulturelle Veranstaltungen oder auch Großveranstaltungen für die Gesamtstadt sollen in der Südstadt vermehrt eine Heimat finden.
- Freibereiche sollen so aufgewertet werden, dass sich hier die unterschiedlichsten Gruppen frei treffen können.

### Themenfeld **Kultur & Freizeit:**

- Öffentlich nutzbare Räume im Freien, wie auch in Gebäuden werden erbeten. Ohne diese Infrastruktur kann keine Integration ermöglicht werden.
- Der Eisweiher wird als zentraler Platz zur Freizeitgestaltung empfunden. Die Attraktivität muss jedoch durch zusätzliche sportliche wie kulturelle Angebote erweitert werden.
- Von der Nutzung des Hardtfeldplatzes mit dem angrenzenden Schulhof werden als Treffpunkt und nicht primär als Parkplatz Impulse erwartet.



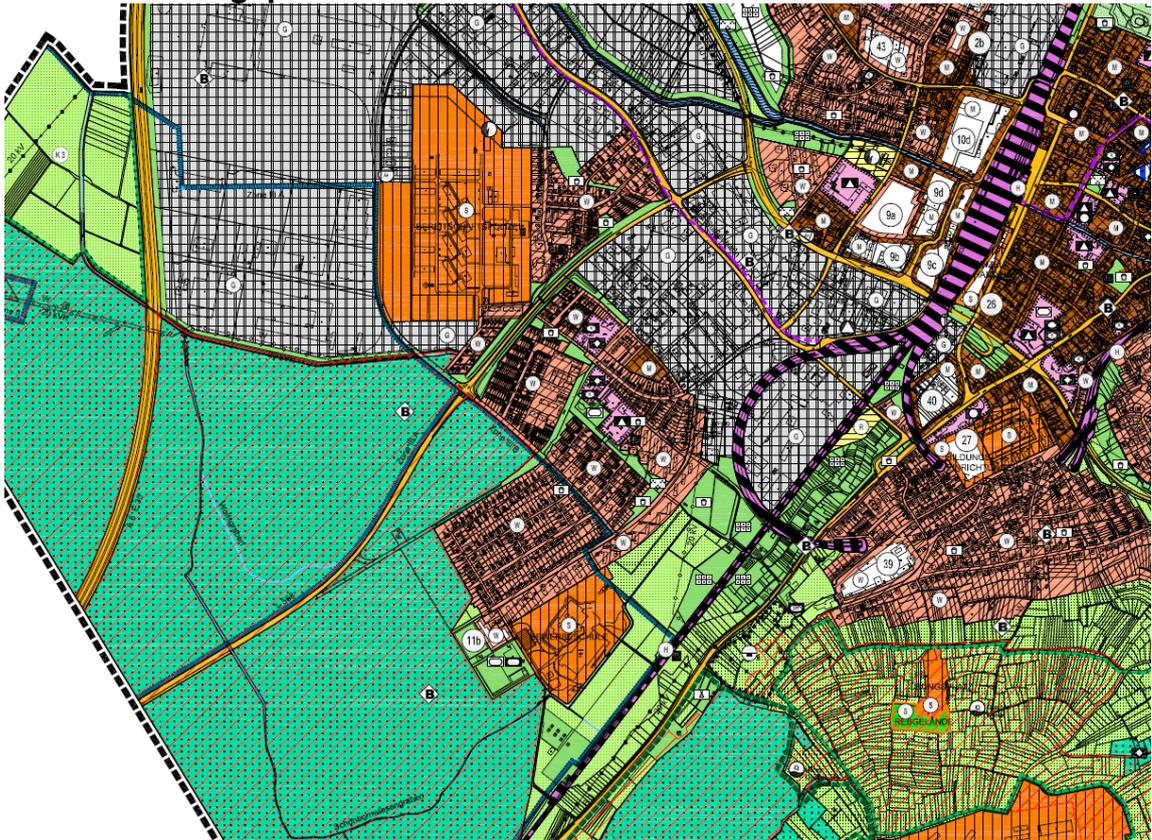
### Themenfeld **Heimat:**

- Grundsätzlich sprechen sich eine Vielzahl der Südstädter für das gute Miteinander in der Südstadt aus.
- Ergänzende Angebote und eine Aufwertung des Umfeldes müssten jedoch erfolgen.
- Die Südstädter sehen ihre Südstadt durchweg in einem positiven Licht und erhoffen sich mehr Anerkennung und Beachtung durch die kommunale Politik.

Die Gesamtschau ist unter den Anlageplänen Nr. 8 abgedruckt.

Die gesamten Stellungnahmen sind in der Anlage unter 9. Aussagen zur Bürgerbefragung dargestellt.

### 2.2.3 Flächennutzungsplan



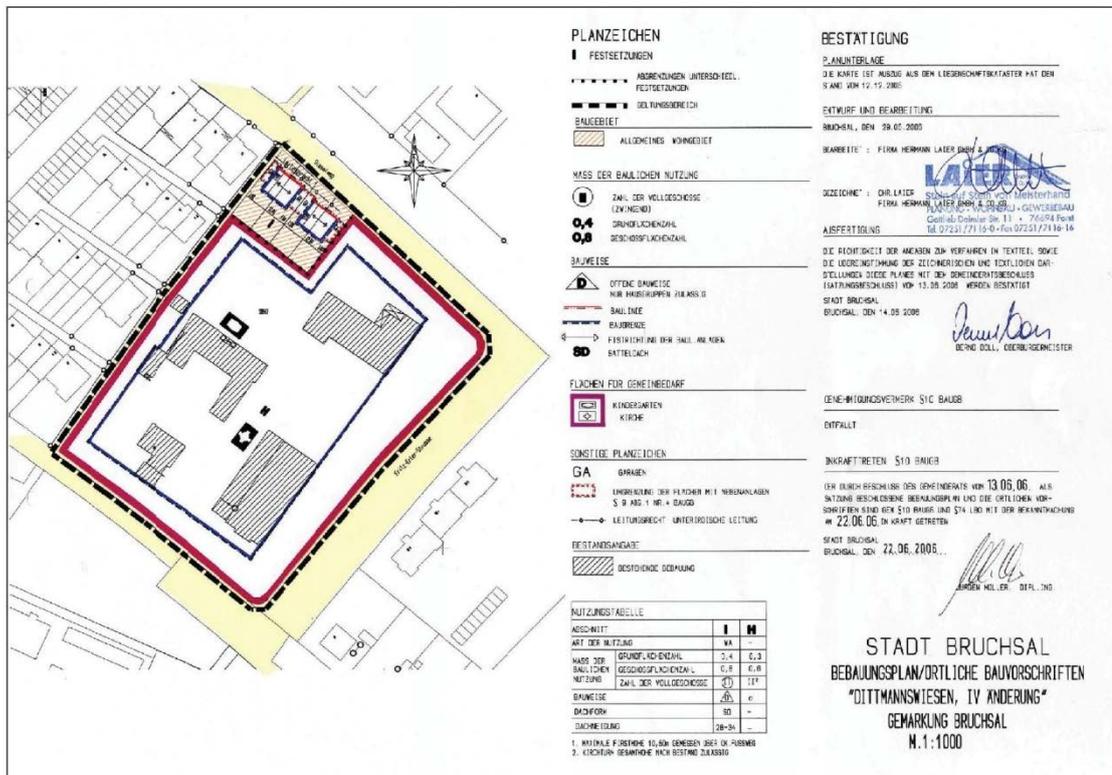
Das Untersuchungsgebiet ist fast ausschließlich als allgemeines Wohngebiet (W) dargestellt. Zudem befinden sich mehrere Flächen für den Gemeinbedarf im Gebiet (Schule, Kindergärten und kirchliche Einrichtungen).

### 2.2.4 Bauleitplanung

Im Untersuchungsgebiet existieren mehrere Bebauungspläne und deren Änderungen.



Bebauungsplan „Dittmannswiesen Änderung III“



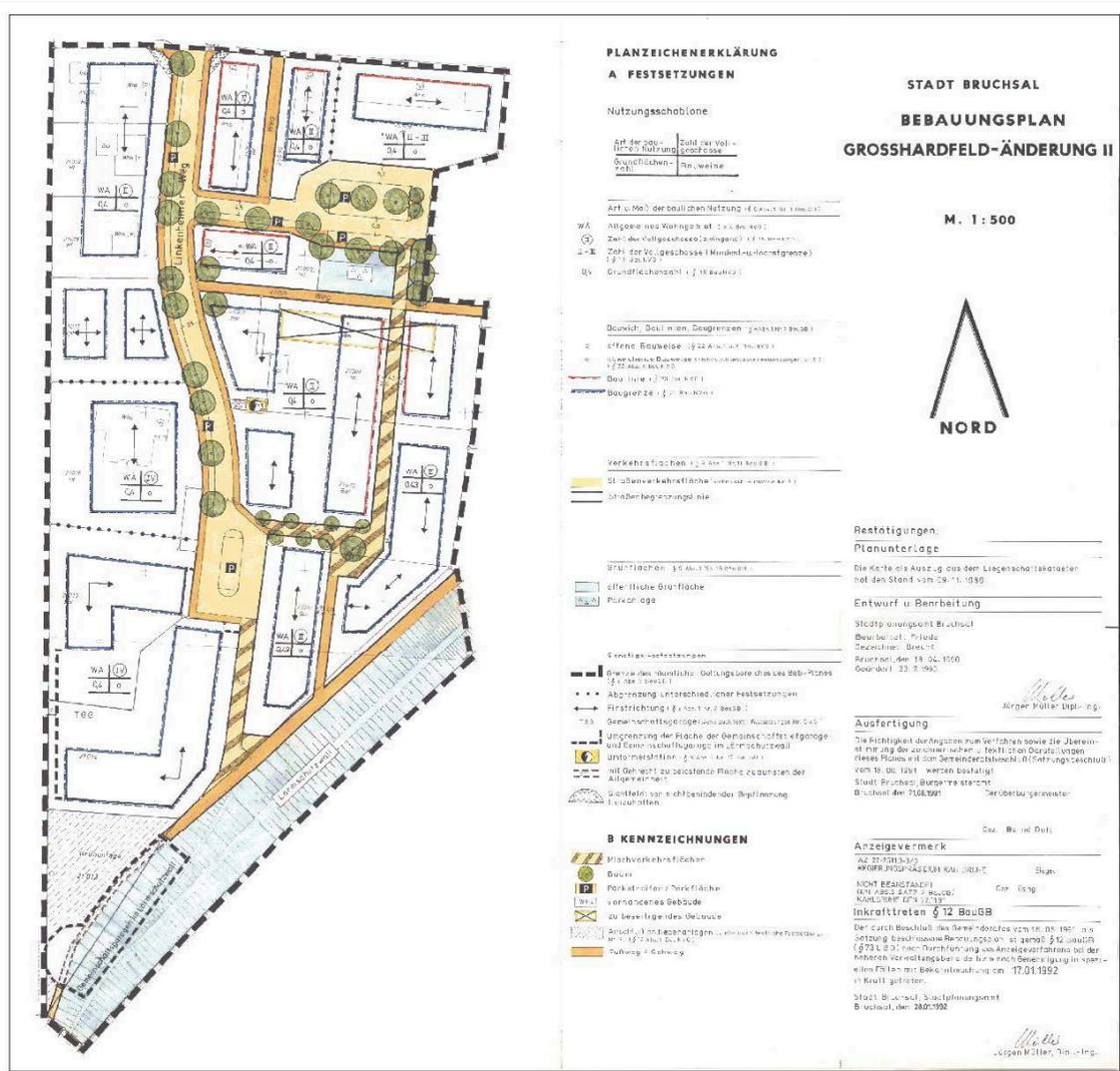
Bebauungsplan „Dittmannswiesen Änderung IV“



Bebauungsplan „Grosshardfeld“



Bebauungsplan „Grosshardfeld Änderung I“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Anf. der bau- lichen Nutzung	Schild der Voll- gest. Fläche
Grundflächen- Zahl	Fl. weiche

- Art u. Maß der baulichen Nutzung (E-Gesch. u. Untergesch.)
- WA: Allgemeine Nutzungsart (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Zahl der Vollgeschosse (Etagen) u. Untergeschosse (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Grundflächenzahl (E-Gesch. u. Untergesch.)

- Bauart: Bauart, Baugrenzen (E-Gesch. u. Untergesch.)
- offene Bauweise (E-Gesch. u. Untergesch.)
- abgegrenzte Bauweise (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Bauart (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Baugrenze (E-Gesch. u. Untergesch.)

- Verkehrsfachweg (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Städteverkehrsfläche (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Grabenbegrenzung (E-Gesch. u. Untergesch.)

Strukturplan (E-Gesch. u. Untergesch.)

- offene Grünfläche
- Parkanlage

Sonderfestsetzungen

- Abgrenzung des öffentlichen Geltungsbereiches des Baugebietes (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Festsetzung (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Bauart (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Umgrenzung der Fläche der Gemeindeförderung (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Umgestaltung (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Umfeld (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Sonderfestsetzung (E-Gesch. u. Untergesch.)

B KENNZEICHNUNGEN

- Mischverkehrsfläche
- Bauart
- Parkanlage/Fläche
- vorhandenes Gebäude
- zu bebauende Fläche
- Grundstück (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Fläche (E-Gesch. u. Untergesch.)
- Fläche (E-Gesch. u. Untergesch.)

STADT BRUCHSAL  
BEBAUUNGSPLAN  
GROSSHARDFELD-ÄNDERUNG II

M. 1 : 500



Bestätigungen:

Planunterlage

Die Karte als Auszug aus dem Liegenschaftskataster hat den Stand vom 08.11.1999.

Entwurf u. Bearbeitung

Stadtplanung Bruchsal  
Bauamt, Prof. Dr.  
Zeichner: B. Müller  
Prüfung: Am 18.02.1999  
Gezeichnet: 23.7.1999

Ausfertigung

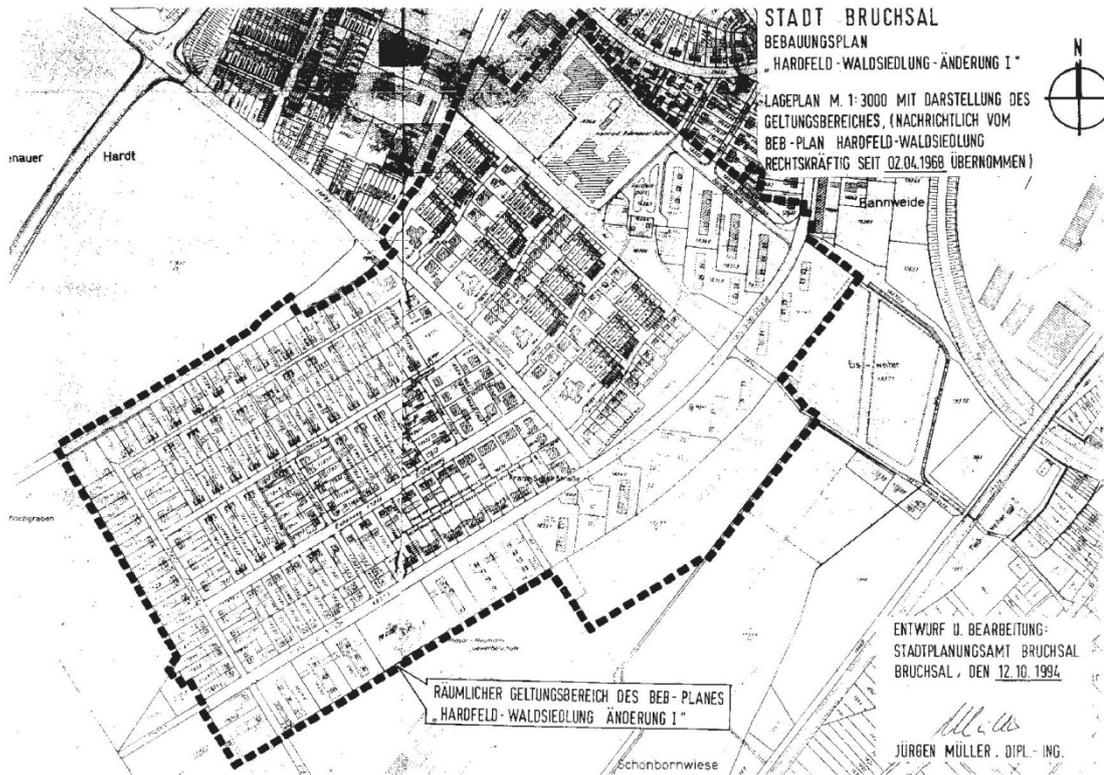
Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung der Zeichnung mit dem Stand der Sache ist dem Eigentümer dieses Planes mit dem Dienstvermerk (Einführungsschluss) vom 10.01.1999, werden bestätigt.  
Stadt Bruchsal, Bürgermeisterei  
Bruchsal Am 10.01.1999, Der Oberbürgermeister

Anzeigevermerk

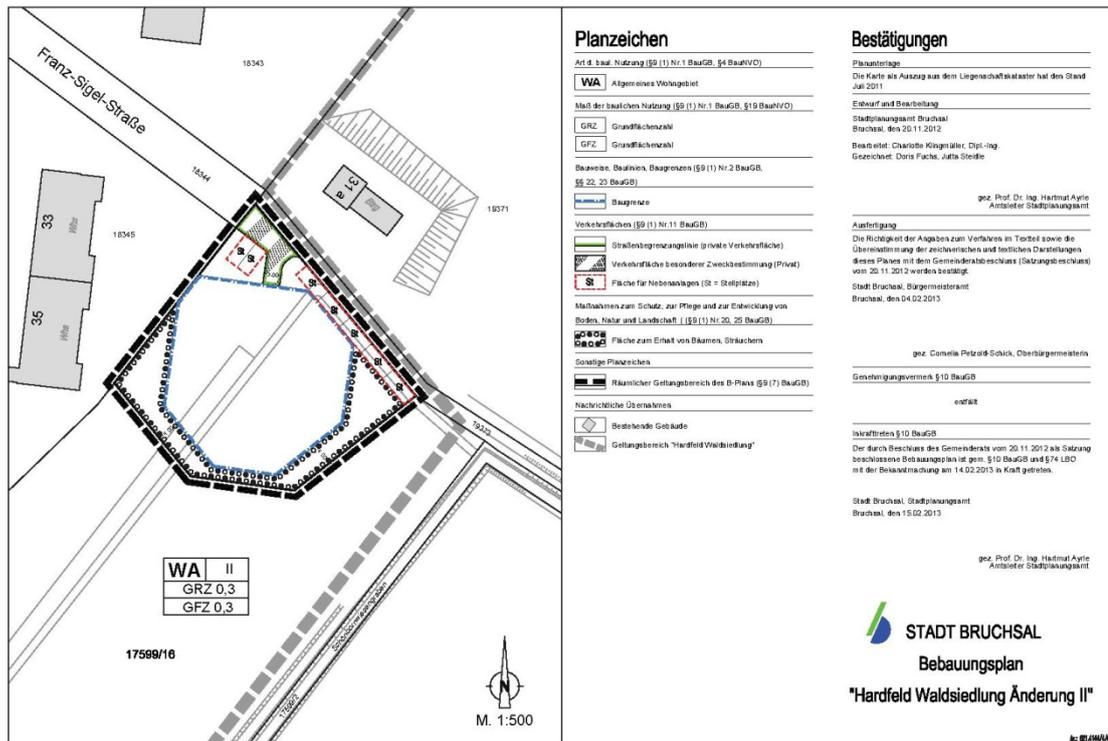
AZ 22-1031-3/3  
KROGER, INGENIEURBÜRO, BRUCHSAL  
NACH § 22 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
KROGER, INGENIEURBÜRO, BRUCHSAL  
Inkrafttreten § 12 BauGB  
Der durch Beschluss des Gemeinderates vom 18.06.1999 in der Sitzung beschlossene Beschluss vom 18.06.1999 ist gemäß § 12 BauGB (§ 22 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der ersten Berichtigung der Karte nach dem Bestehen der in den Planen mit Bekanntmachung am 17.01.1999 in Kraft getreten.  
Stadt Bruchsal, Stadtplanungamt  
Bruchsal, den 28.05.1999

Bebauungsplan „Grosshardfeld Änderung II“





Bebauungsplan „Hardfeld-Waldsiedlung Änderung I“



Bebauungsplan „Hardfeld-Waldsiedlung Änderung II“

### 3 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Auf der Grundlage von Ortsbegehungen, den Ergebnissen des Südstadtdialoges, den Auswertungen des Energiekonzeptes „Quartier Südstadt“ 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 im Rahmen einer Fragebogenaktion mit den Beteiligten 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 Südstadt ist in den Nachkriegsjahren erbaut worden. Sie ist geprägt durch die Ein- und Zweifamilienhäuser der Waldsiedlung,



Sowie die Geschosswohnungsbauten der 60er und 70er Jahren.





### 3.2 Denkmalschutz

Der Großteil der Bebauung in der Südstadt sind nach dem zweiten Weltkrieg entstanden. Insofern gibt es im Untersuchungsgebiet nur sehr wenige Bau- und Kulturdenkmale.



**Fritz-Erler-Straße 66 (§2 DSchG)**  
Kath. Kirche St. Antonius mit Ausstattung und Außenanlage, Hallenkirche mit seitlichem Glockenturm, Innenausstattung weitgehend bauzeitlich, 1954/55 nach Entwurf des erzbischöflichen Bauamtes von Anton Ohnmacht und A. Vogel errichtet.



**Franz-Sigel-Straße 59 a**  
Freifläche des gewerblichen Bildungszentrums Balthasar-Neumann-Schulen, 1978 bis 1983 bzw. 1986 von Behnisch & Partner, Stuttgart, beteiligte Architekten Günter Behnisch, Winfried Büxel, Manfred Sabatke, Erhard Tränkner, Farbgebung Christian Kandzia,



mehrteilige Anlage aus Lehrgebäude, Werkstattgebäude, Sporthalle und Heizzentrale, dezentralisierte und differenzierte Baukörpergliederung mit eingebundenen Außenbereichen (möblierte Pausenstraße, Grünkonzept), ein- und zweigeschossige Betonskelettraster mit freier Grundrissentwicklung im Inneren, prägende Gestaltung durch emaillierte Brüstungsplatten in Grün- und Orangetönen und durch die ausgestellten dachplatten und Kegelkapitelle der Rundstützen, das Werkstattgebäude strenger am Raster orientiert, die Sporthalle eingetieft in maritim inspirierten Formen.

### Josef-Heidt-Straße (§2 DSchG)

Wegkreuz mit Kruzifix,

gestiftet von Fabian Reineck, Kruzifix mit Assistenzfigur am Kreuzfuß, auf quaderförmigem Postament, gelber Sandstein, 1875 errichtet, in 2. Hälfte des 20. Jh. überarbeitet.



Plan: Kulturdenkmale

### 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 der Eigentümer und der Bewohner zu den oben genannten Punkten. Die postalische Befragung der Eigentümer mündete in einer Rücklaufquote von knapp 65 % der im Gebiet vorhandenen Wohneinheiten. Diese Resonanz lässt auf ein relativ hohes Interesse an der Sanierung im Untersuchungsgebiet schließen.

Im Hinblick auf die zum Teil Mängel an der Gebäudesubstanz sowie auch Mängel im privaten Wohnumfeld und in der Wohnungsausstattung 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 518 Haupt- und 539 Nebengebäude vorhanden.

Die Hauptgebäude werden zum überwiegenden Teil zu Wohnzwecken genutzt. Nur am Hardtfeldplatz, sowie in Teilen der Franz-Sigel-Straße sind Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden.

Am Hardtfeldplatz gibt es einen Einkaufsmarkt, sowie eine Bäckereifiliale. In der Franz-Sigel-Straße befindet sich ein Getränkemarkt.

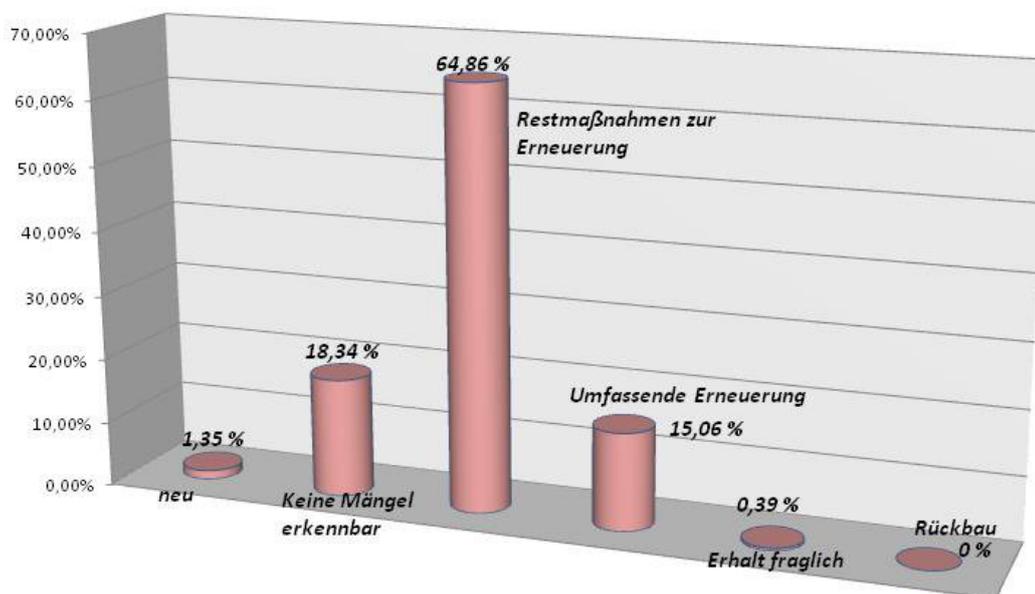
Das Gebiet ist zudem durch die beiden Schulzentren, der Balthasar-Neumann-Schule des Landkreises Karlsruhe und der Konrad-Adenauer Gemeinschaftsschule geprägt.



**Plan: Gebäudenutzung**

### 3.3.2 Gebäudezustand

Im Untersuchungsgebiet sind 518 Hauptgebäude vorhanden.



Die Geschosswohnungsbauten, wie auch die oftmals eigengenutzten Einfamilien- und Doppelhäuser befinden sich in einem vertretbaren Zustand. Viele Eigentümer haben sich bereits auf den Weg zur Erneuerung begeben, sodass bei einem Großteil der Objekte bereits mit der Erneuerung begonnen wurde und nur noch Restmaßnahmen anstehen. Bei rd. 15,6 % der Gebäude müssen jedoch umfassende Erneuerungen vorgenommen werden.

Bei der Einschätzung der Eigentümer gehen insgesamt rd.10% von einer umfassenden Erneuerung und rd. 53 % von anstehenden Restmaßnahmen aus. Insgesamt wird das erwartete Erneuerungsvolumen durch die Eigentümer mit rd. 11,6 Mio. € Erneuerungskosten eingeschätzt.

Die Einschätzungen aus der Bewohnerbefragung decken sich mit den von der Stadtverwaltung vorgenommenen Gebäudebewertungen.

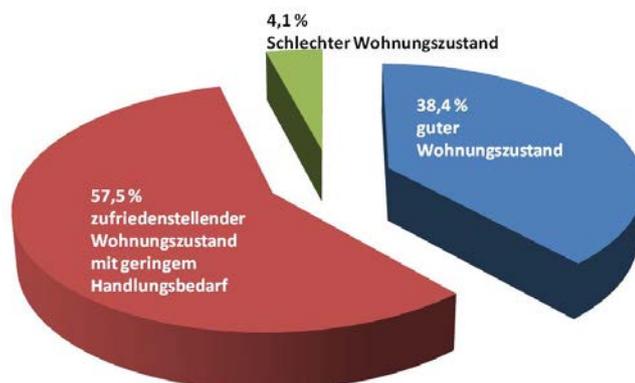


Plan: Gebäudezustand

### 3.3.3 Wohnqualität

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen den Geschosswohnungsbauten und den Einzelhäusern sehr stark. In den Geschosswohnungsbauten sind teils Wohnungen ab 35 m<sup>2</sup> bis hin zu maximal 110 m<sup>2</sup>. Die Einzimmer- und Dreizimmerwohnungen stellen den Großteil des Angebotes. Eine Forderung nach größeren (auch bezahlbaren) Wohnungen wird speziell bei der Bewohnerbefragung oft angegeben.

Ein Großteil der Wohnungen, 38,4% wird als zufriedenstellend und den Bedürfnissen angemessen eingeschätzt. Bei 57,5 % der Wohnungen wird ein Bedarf an Erneuerung gesehen. Einzig bei 4,1% der Wohnungen ist ein dringender Handlungsbedarf gegeben.



### 3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. 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:

Im Gebiet gibt es nur einen kleineren Supermarkt, einen Getränkehandel und eine Bäckereifiliale sowie das Ärztehaus mit Apotheke in der Franz-Sigel-Straße. Dies wird als zu geringes Angebot empfunden. Gewünscht werden frische Back- und Wurstwaren. Die Arztversorgung soll gesichert werden.

#### Ruhe / Straßenlärm:

Das Gebiet wird grundsätzlich als ruhige Wohnlage beschrieben. Bei Festveranstaltungen wird jedoch eine größere Rücksichtnahme erbeten. Der Verkehrslärm an der Franz-Sigel-Straße und Florian-Geyer-Straße wird bemängelt. Einerseits der Verkehr zum Schulzentrum des Landkreises, aber auch der Schleichverkehr von der B 35 in Richtung Karlsruhe führen zu Beeinträchtigungen.

#### Parkplatzangebot:

In allen Bereichen des Gebietes wird von fehlenden Stellplätzen berichtet. Unterschiedliche Lösungen, von Parkhaus, Tiefgarage bis zur neuen Ordnung im Straßenraum werden eingefordert.

#### Gestaltung von Straßen und Plätzen:

Die Straßenräume werden als ungeordnet, im schlechten Baulichen Zustand und als schlecht gestaltet empfunden. Die fehlenden Strukturen werden mit für die hohen Fahrgeschwindigkeiten verantwortlich gemacht. Die Grünanlagen werden als zu ungepflegt und Langweilig beschrieben. Eine Aufenthaltsqualität wird vollständig abgesprochen.

#### Generelles Erscheinungsbild / Image:

Eigentümer, wie Bewohner bemängeln das Image der Südstadt in der Gesamtstadt. Es wird sich im Quartier wohl geführt. Die Einschätzungen der „Bruchsaler“ beziehen sich nur auf Einzelfälle, die nicht die Gesamtheit der „Südstädter“ widerspiegeln. Einher geht der Wunsch nach einer besseren Vertretung im Gemeinderat. Die Südstadt hat mehr Einwohner wie mancher Stadtteil, verfügt jedoch nicht über die Stimme eines Ortschaftsrates.

### 3.4 Energiekonzept Südstadt

Im Vorfeld zur Sanierungsbeantragung wurde für das Quartier bereits eine Energiekonzept erarbeitet.- Die Projektdaten wurden mit in die Vorbereitenden Untersuchungen einbezogen. Es erfolgt eine Koordination zwischen den Projekten.

**zeozweifrei im Quartier**  
 Quartierskonzept „Bruchsal Südstadt“  
 Ergebnisse und Ausblick

**Bruchsal Südstadt**  
 zeozweifrei im Quartier  
 Datenherkunft  
 100% der Wohngebäude von außen besichtigt  
 203 Interviews (59%)

**Bruchsal Südstadt**  
 zeozweifrei im Quartier  
 Was wurde getan?  
**Erstellung Ist-Analyse:**  
 • Daten zu energetischen Zuständen der Gebäude durch Begehungen von außen und Befragungen erhoben.  
 • Ausführliche Energiediagnosen für Balthasar-Neumann-Schule und Konrad-Adenauer-Schule erstellt.  
 • Machbarkeitsstudie für Nahwärmeversorgung erarbeitet.  
**Öffentlichkeitsarbeit:**  
 • 21.05.2014 Auftaktveranstaltung im Quartier  
 • Individuelle Bürgerberatungen zu Sanierungsthemen über gesamten Zeitraum durchgeführt.  
 • Dez. 2014 Thermografieaktion

**Ergebnisse Befragungen**  
 zeozweifrei im Quartier  
**Heizung + Energieträger**  
 40% Heizungen älter 1990  
**hoher Anteil fossiler Energie**

**Ergebnisse Befragungen**  
 zeozweifrei im Quartier  
**Interesse an Sanierung + Nahwärmeversorgung**  
**Interesse an Nahwärmeversorgung (%)**

**Thermografieaktion**  
 zeozweifrei im Quartier  
 350 Gebäude aufgenommen und Thermografiebilder an Eigentümer verschickt  
**Thermografie ist Einstieg in Sanierungsplanung**  
**Konkreter Ansatz: Wo geht Wärme verloren?**  
**Im Anschluss erhöhtes Interesse an Sanierungsberatungen**

### 3.5 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten

Im Untersuchungsgebiet können die gewerblichen Einheiten dem Bereich der Dienstleistung zugerechnet werden. Ärzte, eine Apotheke, ein Getränkehandel, ein kleinerer Supermarkt sowie eine Bäckereifiliale sind das gesamte Angebot.

Ein gastronomisches Angebot fehlt. Weitere Treffpunkte entsprechen nicht den Bedürfnissen der Mehrheit der Südstadtbewohner.

### 3.6 Nutzungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen am Hardtfeldplatz, sowie in der Franz-Sigel-Straße. Überwiegend werden die Gebäude zu Wohnzwecken genutzt.

Die öffentlichen Einrichtungen mit Schule und Kindergärten, reihen sich mit den kirchlichen Angeboten entlang des Grünzuges.

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich das Angebot des Jugendhauses. Hier sind keine weiteren Versorgungs- oder Dienstleistungsangebote vorhanden.

### 3.7 Erschließung

Das Untersuchungsgebiet ist über die über die Franz-Sigel-Straße an die B35 und den Bruchsaler Stadtkern sowie über die Florin-Geyer-Straße an die L 558 in Richtung Industriegebiet, Büchenau und Richtung Karlsruhe angebunden.

Durch das höhere Verkehrsaufkommen stellen diese Verkehrsstraßen für die Anwohner eine erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung dar und haben eine trennende, zerschneidende Wirkung.

Fahrradwege sind nur entlang der Franz-Sigel-Straße ausgewiesen, befinden sich jedoch in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Ein Lückenschluss zur Innenstadt fehlt.

Der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes kann nur über den Linkenheimer Weg und die Industriestraße angefahren werden.

Im gesamten Gebiet sind die Gehwege oft zu eng und in einem schlechten baulichen Zustand.

### 3.8 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 „Südstadt“ feststellen:

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

- Verkehrsbelastung auf der Franz-Sigel-Straße und der Florian-Geyer-Straße verbunden mit einer Trennwirkung und Lärmbelastung
- fehlende Querungsmöglichkeiten durch unübersichtliche Verkehrssituation (z.B. Franz-Sigel-Straße und Florian-Geyer-Straße)
- Ungepflegte und nur teilweise vorhandene Radwege

- Mangel an öffentlichen Stellplätzen im Bereich des Ärztehauses in der Franz-Sigel-Straße sowie im Bereich des landkreislichen Schulzentrums
- Unattraktive und teils fehlende Fußwegeverbindungen
- Fehlende Zufahrt- und Parkmöglichkeit an der S-Bahnhaltestelle

#### **Räumliche Mängel / Ortsbild**

- Gestaltungsdefizite in privaten Hof-, Zufahrts- und Grünbereichen
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich, vor allem durch ungestaltete Grünflächen oder ungestaltete Vorbereiche
- Mangelhafte oder fehlende Durchgrünung im Straßenraum

#### **Bauliche Mängel**

- Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist weist einen großen Nachholbedarf auf. Es ist jedoch erkennbar, dass in den vergangenen Jahren bereits mit der Erneuerung begonnen wurde, sodass nur noch vereinzelter umfassender neuordnungsbedarf vorhanden ist.

## **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 Zielstellung 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 zweiten Halbjahr 2015 fand eine ausführliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden mit übersandten Fragebögen statt. Zudem wurde ein Portal auf der Homepage der Stadt Bruchsal eingerichtet, über das die betroffenen Die Fragen beantworten konnten. 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 vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser im privaten meist selbstgenutzten Eigentum. Die Geschosswohnungsbauten sind, bis auf zwei Ausnahmen (Teileigentum nach WEG) in Träger- oder Einzeleigentum.



## Plan Eigentumsverhältnisse

### Bevölkerungsstruktur

Im gesamten Untersuchungsgebiet leben 3.155 Personen. 49,73% der Bevölkerung ist männlich, 50,27% weiblich.

33,5% der Bevölkerung sind Ausländer mit 52 unterschiedlichen Nationalitäten. Die Herkunftsländer Türkei (14,19%), Kroatien (12,02%), Russland (11,73%), Kasachstan (10,03%), Rumänien (9,74% und Polen (9,74%) dominieren hierbei sehr stark.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich über 21% der Bevölkerung im Rentenalter. Weitere 15% sind älter als 60 Jahre und stehen somit ebenfalls am Übergang zum Rentenalter.

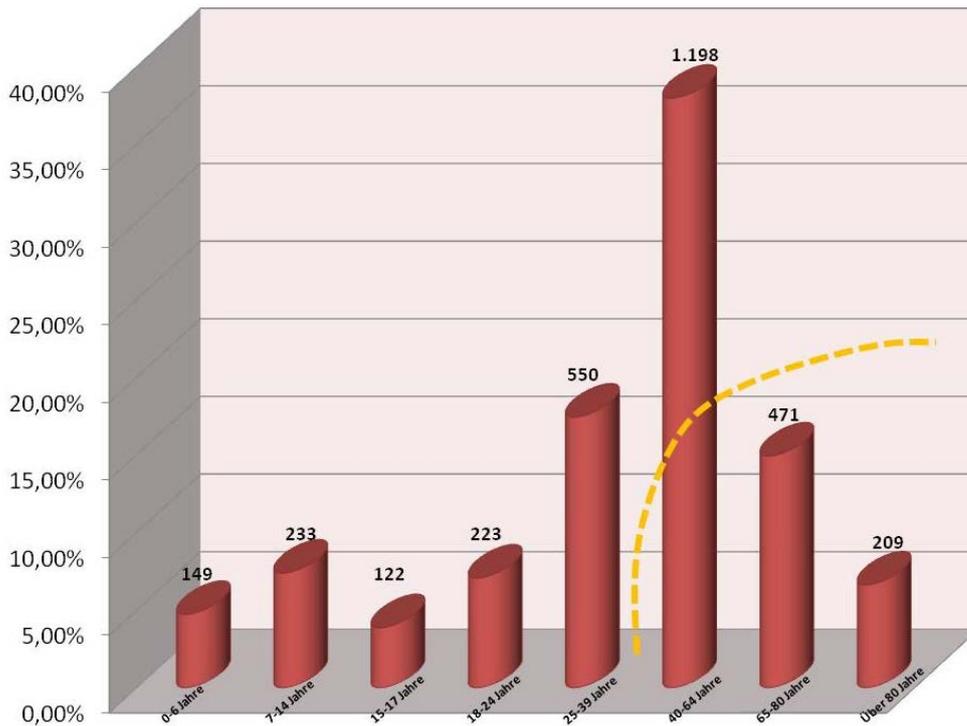


Tabelle Alter

Alter	Personen	Anteil
0 bis 6 Jahre	149	4,72 %
7 bis 14 Jahre	233	7,39 %
15 bis 17 Jahre	122	3,87 %
18 bis 24 Jahre	223	7,07 %
25 bis 39 Jahre	550	17,43 %
40 bis 64 Jahre	1.198	37,97 %
65 bis 80 Jahre	471	14,93 %
Über 80 Jahre	209	6,62 %
gesamt	3.155	100 00 %

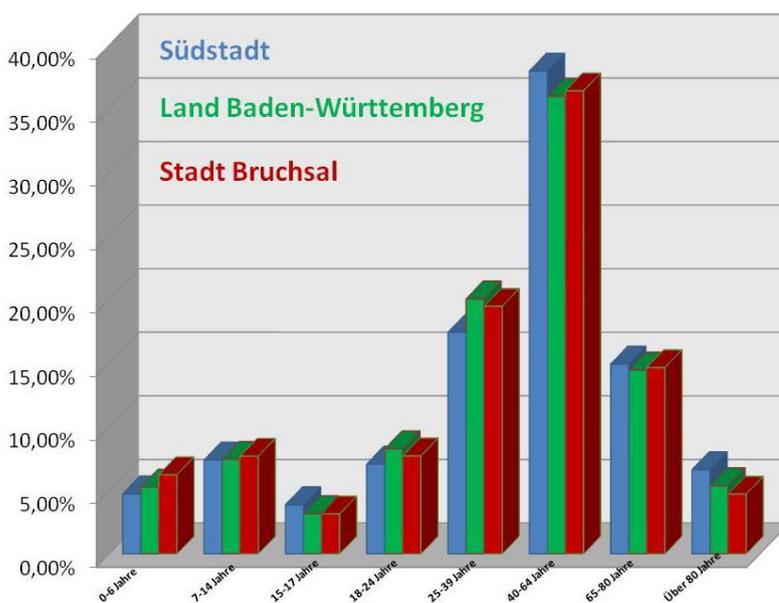


Tabelle Alter im Vergleich

Aus der vergleichenden Altersentwicklung ist abzulesen, dass die Bevölkerung in der Südstadt im Schnitt älter ist als der Landesdurchschnitt und gerade bei den über 80 Jährigen in der Südstadt mehr ältere Mitmenschen wohnen als in der Stadt insgesamt.

### **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 15.06.2015. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 31.07.2015 eingeräumt.

Insgesamt wurden 30 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 13 geantwortet haben; davon haben folgende weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

#### **Regionalverband Mittlerer Oberrhein**

Der größte Teil des Sanierungsgebietes ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Lediglich eine unbebaute Freifläche im Osten, im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Spielplatz“ gekennzeichnet, liegt in der im Süden zwischen Bruchsal und Untergrombach im Regionalplan festgelegten Grünzäsur.

Bauliche Nutzungen sind in den Grünzäsuren ausgeschlossen. Freizeit-, Spiel- und Sportnutzungen stehen den Zielen des Regionalplanes jedoch nicht entgegen.

#### **Landratsamt Karlsruhe**

Stellungnahme des Büro des Landrats

##### **Förderprogramme:**

Eine Förderung über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ist in diesem Gebiet nicht möglich. Falls im Rahmen des Radverkehrskonzepts der Stadt Bruchsal Maßnahmen umgesetzt werden sollen, können diese über das Landessanierungsprogramm oder nach LGVFG gefördert werden (ein Antrag für einen Radweg an der L558, welcher damit teilweise im Sanierungsgebiet liegt, wurde von der Stadt Bruchsal gestellt). Weitere mögliche Förderprogramme im Gebiet, insbesondere auch im sozialen Bereich, können dem beigefügten Praxisleitfaden Förderprogramme entnommen werden.

##### **Radverkehrsmanagement:**

Das Kreisradverkehrsnetz im Sanierungsgebiet wurde mit der Stadt Bruchsal abgestimmt und ist Teil des Radverkehrsnetzes der Stadt Bruchsal „Radverkehrskonzept der Stadt Bruchsal“.

**Deutsche Telekom Technik GmbH**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Telekom. Im Untersuchungsgebiet sind von uns derzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

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.

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.

**Industrie und Handelskammer Karlsruhe**

Wir teilen Ihnen mit, dass die IHK Karlsruhe zu dem genannten Sanierungsvorhaben in diesem Stadium keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.

**Netze BW GmbH**

Der ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich der Netze BW GmbH. Von uns sind keine Versorgungsanlagen vorhanden.

**Handwerkskammer Karlsruhe**

Im Sanierungsgebiet haben wir keine eigenen Planungen und keine Anmerkungen zu den vorbereitenden Untersuchungen.

**Unitymedia BW GmbH**

Gegen die Planungen haben wir keine Einwände. Neu- und Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügten Kabelschutzanweisungen.

**Polizeipräsidium Karlsruhe**

Keine Bedenken aus verkehrspolizeilicher und kriminalpolizeilicher Sicht. Aus polizeilicher Sicht werden zum vorliegenden Sanierungsvorhaben im derzeitigen Stadium keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

**Vermögen und Bau Baden-Württemberg**

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 15.06.2015, 623.2801, teilen wir Ihnen mit, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) vertreten durch unser Amt, keine Anregungen oder Einwendungen hat.

**Stadtbusverkehr Bruchsal GmbH**

die Stadtbusverkehr Bruchsal GmbH hat im Jahr 2014 ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Auswirkungen einer Verlegung des Rendezvous an den Bahnhof mit Blick auf die Optimierung des Stadtbusangebotes (auch hinsichtlich städtebaulicher Entwicklungsplanungen) untersucht.

Eine abschließende Auswertung liegt uns derzeit noch nicht vor, so dass wir momentan hinsichtlich etwaiger Linienänderungen oder Anforderungen

beziehungsweise Verlegungen von Haltestellen in der Südstadt keine Aussage treffen können.

Sollten sich notwendige Veränderungen in der Südstadt abzeichnen, werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen.

### **Agendagruppe Radfahren**

Die Agenda Radfahren engagiert sich für die Förderung des Radverkehrs in Bruchsal und den Stadtteilen und vertritt die Belange aller am Verkehr beteiligten Radfahrer und Radfahrerinnen.

In den Bereich des Sanierungsgebietes fallen neuralgische Punkte des Radverkehrs:

- der Radweg von Büchenau kommend quert die Florian Geier Straße, man kann geradeaus weiter als auch nach rechts weiter fahren oder auch nach links abbiegen über die Kreisstraße in das Gewerbegebiet
- rechts Einfahrt in die Florian Geier Straße zur Franz Siegel Straße auf den Radweg entlang
- Radwegführung entlang der Franz Siegel Straße – Querung Eisweiher bzw. Daimlerweg -in die Paul Gerhardt Straße bzw. links Richtung GBZ und Sportplätze
- geradeaus über die Florian Geier Straße führt der Radweg in die Joseph Heidstraße entlang am Kindergarten die Paul Gerhardt Straße querend
- anschließend auf der linken Seite führend über den Dieselweg
- der ausgeschilderte Radweg führt am Eisweiher entlang in die Innenstadt als auch in die Kleingartenanlage

=> die Agenda rät zu einem innovativen Konzept : Aufhebung der alten Radwegführung , die den Radverkehr unterordnet bzw. Verlegung des Radverkehrs auf Schutzstreifen in der Florian Geier bzw. Franz Siegel Straße auf die Straße links von den Parkenden Autos

=> Erhalt bzw Ausbau der „30 er“ Zonen

=> Einrichtung einer Fahrradstraße in der Joseph Heid bzw Fritz Erler Straße, da der Radweg von Büchenau (parallel zur Landkreisstraße) kommend in die verschiedenen Schulen, zur SEW, ins Industriegebiet bzw. in die Stadt führt und somit zügiges Radfahren ermöglicht werden kann -anstatt der Führung auf dem Gehweg vor dem Kindergarten

=> Entfernung der Glasabfallcontainer an der Ecke Florian Geier -Josef Heid Straße

Die Agenda Radfahren würde sich gerne am Prozess der Aufwertung der Südstadt beteiligen und die Interessen der Rad fahrenden Bevölkerung mit einbringen.

### **Agendagruppe „Umwelt & Energie“**

Die Arbeitsgruppen der lokalen Agenda „Umwelt und Energie“, „Flächenmanagement“, „Innenstadt/Fußgängerzone/Gewerbeansiedlung/ÖPNV“ und „Radfahren“, legen großen Wert darauf, im weiteren Prozess eingebunden zu werden.

Die Anwohner fühlen sich wohl, man ist recht schnell im Grünen. Geschäfte zur Versorgung sind in Reichweite. Rad- und Fußwege, wie auch Straßen und die Plätze um sich zu treffen, lassen Wünsche offen. Einige Gebäude sind, so wie es aussieht in einem sehr schlechten Zustand und nicht bewohnt. Sehr

gefährlich sieht das Haus des Jugendhauses aus. Von der Katholischen Kirche hört man, dass einer der zwei Pfarrsäle wahrscheinlich abgerissen werden soll, da Erneuerungsarbeiten zu teuer sind. Hier können Sozialwohnungen gebaut werden.

Allgemeines Ziel sollte die Aufwertung der bestehenden Bausubstanz hinsichtlich ihrer energetischen Sanierung und die Steigerung des Wohnstandards sein.

### **Stadt Bruchsal, Amt für Familie und Soziales**

#### **Stellungnahme aus Sicht der Abteilung „Jugend“:**

ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden:

Es ist zu beachten, dass die Jugendarbeit gestärkt und ausgebaut werden soll. Jugendräume und mögliche Aufenthaltszonen für Jugendliche sollten in die Planung einbezogen werden.

ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beeinflussen könnten, haben.

Das Jugendzentrum Südstadt sollte eine ansprechende Sanierung erhalten.

Im Hinblick auf die „Stärkung des Quartiers durch Verbesserung der Perspektiven von Jugendlichen“ sollten vor Beginn von Maßnahmen Gespräche mit jungen Menschen in der Südstadt stattfinden.

#### **Stellungnahme aus Sicht der Gleichstellungsbeauftragten:**

ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden:

Es ist zu beachten, dass Frauen und Mädchen ein größeres Sicherheitsbedürfnis haben. Wege, Plätze und Wohnräume sollten dem entgegen kommen.

ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beeinflussen könnten, haben.

vor allem alleinerziehende Frauen suchen Wohnraum, der ihnen soziale Kontakte und die gemeinsame Alltagsbewältigung ermöglicht.

Im Hinblick auf die „Stärkung des Quartiers durch Verbesserung der Perspektiven von Jugendlichen und Erwachsenen“ sollten vor Beginn von Maßnahmen Gespräche mit Mädchen und Frauen in der Südstadt geführt werden.

#### **Stellungnahme aus Sicht des Seniorenbeauftragten:**

Im Bereich der Südstadt sollte eine Begegnungsstätte als Treff mit Beratungsangebot und einem Café vorgesehen werden, um soziale Kontakte zu ermöglichen. Es besteht zu vielen wichtigen Themen ein Beratungsdefizit. Beide Aspekte sind wichtige Bausteine im Prozess Gesund älter werden

## **Regierungspräsidium Freiburg** **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

### Geotechnik:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### Boden:

Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken.

### Mineralische Rohstoffe

Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken.

### Grundwasser:

Das Gebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen.

### Bergbau

Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken.

### Geotopschutz

Informationen können vom Kataster abgerufen werden.

## **Regierungspräsidium Stuttgart** **Landesamt für Denkmalpflege**

### Bau- und Kulturdenkmale:

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:

### **Fritz-Erlor-Straße 66 (§2 DSchG)**

Kath. Kirche St. Antonius mit Ausstattung und Außenanlage, Hallenkirche mit seitlichem Glockenturm, Innenausstattung weitgehend bauzeitlich, 1954/55 nach Entwurf des erzbischöflichen Bauamtes von Anton Ohnmacht und A. Vogel errichtet.

### **Josef-Heidt-Straße (§2 DSchG)**

Wegkreuz mit Kruzifix,

gestiftet von Fabian Reineck, Kruzifix mit Assistenzfigur am Kreuzfuß, auf quaderförmigem Postament, gelber Sandstein, 1875 errichtet, in 2. Hälfte des 20. Jh. überarbeitet

### **Franz-Sigel-Straße 59 a**

Freifläche des gewerblichen Bildungszentrums Balthasar-Neumann-Schulen, 1978 bis 1983 bzw. 1986 von Behnisch & Partner, Stuttgart, beteiligte Architekten Günter Behnisch, Winfried Büxel, Manfred Sabatke, Erhard Tränkner, Farbgebung Christian Kandzia, mehrteilige Anlage aus Lehrgebäude, Werkstattgebäude, Sporthalle und Heizzentrale, dezentralisierte und differenzierte Baukörpergliederung mit eingebundenen Außenbereichen (möblierte Pausenstraße, Grünkonzept), ein- und zweigeschossige Betonskelettraster mit freier Grundrissentwicklung im Inneren, prägende Gestaltung durch emaillierte Brüstungsplatten in Grün- und Orangetönen und durch die ausgestellten dachplatten und Kegelkapitelle der Rundstützen, das Werkstattgebäude strenger am Raster orientiert, die Sporthalle eingetieft in maritim inspirierten Formen.

Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie des Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen der Bruchsaler Südstadt erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

#### Archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### Regierungspräsidium Karlsruhe

##### Höhere Raumordnungsbehörde:

Belange der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Wir begrüßen die geplante Sanierungsmaßnahme mit Blick auf eine nachhaltige Aufwertung und Erhaltung der örtlichen Bausubstanz sowie der öffentlichen Räume.

##### Referat Luftfahrt:

von der in Ihrem Schreiben genannten Sanierung der Südstadt sind luftrechtliche Belange nicht betroffen, sofern sich die Bauhöhen der bereits existierenden Gebäude nicht ändern. Sollte durch Ihr Vorhaben eine Bauhöhenänderung eintreten, wäre hierzu unsere Zustimmung gem. §§ 17 i. V. m. 12 Luftverkehrs-Gesetz (LuftVG) erforderlich. Sofern das Vorhaben die Stellung von Kränen erfordert ist hierzu ebenfalls unsere Zustimmung gem. §§ 17 i. V. m. 12 Luftverkehrs-Gesetz (LuftVG) erforderlich.

##### Referat Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe- und Preisrecht:

Gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes bestehen aus der Sicht des Referats Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für die o. g. städtebauliche Erneuerungsmaßnahme.

Gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes bestehen aus der Sicht des Referats Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe- und Preisrecht keine Bedenken.

Als zuständiges Referat für die Aufstellung und Abwicklung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen weisen wir jedoch darauf hin, dass mit den Vorbereitenden Untersuchungen Entscheidungsunterlagen für die Wahl des richtigen Sanierungsverfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten sind.

Die Wahl zwischen dem umfassenden oder dem vereinfachten Verfahren ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass auf den Einzelfall bezogen nur das eine oder andere Verfahren angewandt werden darf. Wir sind gerne bereit, das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen mit Neuordnungskonzept, Maßnahmeplan und Kostenschätzung im Rahmen der Antragstellung gemeinsam zu erörtern.

Auf die Regelungen des Datenschutzes bei Erhebung personenbezogener Daten und auf das Erfordernis der Verpflichtung von Beauftragten der Gemeinde wird hingewiesen (§ 138 Abs. 2 und 3 BauGB).

Auch wenn die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes durch Sanierungssatzung nicht mehr anzeigepflichtig ist, bleibt eine rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht hiervon unberührt. Wir bitten, uns als das Regierungspräsidium – Referat Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe- und Preisrecht – jedoch zu informieren. Bitte senden sie uns hierzu die ausgefertigte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, einen Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderates über den Satzungsbeschluss mit Begründung der Satzung unter Beachtung von § 142 Abs. 3 und 4 BauGB, den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung, den Beschluss über die Befristung der Sanierung gem. § 142 Abs. 3 BauGB und dem Heft der Vorbereitenden Untersuchungen zu.

Im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke nach § 143 Abs. 2 dem Grundbuchamt mitzuteilen, ist eine genaue Überprüfung der Vollständigkeit der Grundstücke erforderlich. Nicht erforderlich ist nach § 142 Abs. 3 BauGB die Grundstücke in der Satzung einzeln aufzuführen. Eine Umschreibung des Gebietes sowie ein zum Bestandteil der Satzung genommener Lageplan mit den Grenzen des Gebietes sind ausreichend.

Bisher war im Rahmen des Anzeigeverfahrens von der Gemeinde ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen, beizufügen. Der Wegfall des Anzeigeverfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen. Im Falle der Einlegung eines Rechtsmittels durch einen Sanierungsbedürftigen hat die Gemeinde beispielsweise einen entsprechenden Nachweis zu führen.

## 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 solcherlei 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.

## 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 „Südstadt“ wird im Besonderen charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsaufgaben im Sinne einer erhaltenden Sanierung sowie durch umfassende Neuordnungsmaßnahmen:

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

- Gestaltung des Eisweihers
- Gestaltung des Grünzuges zwischen Franz-Siegel-Straße und L558
- Gestaltung des Zugangs zur Stadtbahnhaltestelle
- Gestaltung der Straßen, Plätze, Rad- und Fußwege

### **Aufwertung der bestehenden Bausubstanz hinsichtlich ihrer energetischen Erneuerung und Steigerung des Wohnstandards!**

- Geringe und durchgreifende Erneuerung von Wohn- und Geschäftsgebäuden.
- Erweiterung des Wohnungsangebotes
- Wohnumfeldmaßnahmen wie Begrünungen, Gestaltung von Fußwegbereichen und Strukturierung des ruhenden Verkehrs.

### **Stärkung des Quartiers durch Verbesserung der Perspektiven von Jugendlichen und Erwachsenen**

- Steigerung des Angebotes an Nutzungsmöglichkeiten des Eisweihers durch Gestaltung und Einrichtung weiterer Nutzungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen.
- Erneuerung des Jugendhauses zur Sicherung des Angebotes.
- Bereitstellung von Räumlichkeiten zur Gemeinbedarfsnutzung durch Jung und Alt.



## 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 weiter entwickelt.

Es beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

### Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
  - Eisweiher
  - Platz an der Franz-Sigel-Straße
  - Grünzug Franz-Sigel-Straße zur L558
  - Umfeld Jugendhaus
  - Stellplätze an der Josef-Heid-Straße
  - Anbindung der Südstadt an den Stadtbahnhaltepunkt

### Grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen

- Erneuerung des Jugendhauses
- Schaffung neuer Gemeinbedarfsflächen durch Umnutzung bestehender Bausubstanz.
- Grundstücksbereitstellung zur Neuansiedlung eines Cafés mit Backshop an der Franz-Sigel-Straße.

### Private Erneuerungsmaßnahmen

- Modernisierung und Gestaltung vorhandener Wohngebäude sowie Wohn-/Gewerbegebäude
- Aufwertung des privaten Wohnumfeldes sowie von Garten- bzw. Hofbereichen

### Weitere vorbereitende und begleitende Maßnahmen

- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- Sanierungsberatung für interessierte Eigentümer
- Nutzungskonzepte / Verkehrskonzepte

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.



Plan: Maßnahmenplan

## Einzelne geplante Maßnahmen im Überblick:

### Eisweiher:



Auf dem Areal sollen weitere Angebote erstellt werden. Die östliche Grünfläche soll so gerichtet werden, dass sie verschiedenen Ballsportarten als Spielfläche genutzt werden kann. Im südlichen Bereich wird ein Grillplatz mit robusten Sitzmöglichkeiten geschaffen.

Ein Wetterschutz ist eingeplant. Auf befestigte Hütten soll jedoch bewusst verzichtet werden.

Am nördlichen Rand wird eine attraktive Bewegungslandschaft für alle Fortbewegungsarten angeboten.



Der westliche Grünbereich des Eisweihers wird bewusst von baulichen Nutzungen frei gehalten. Hier ist eine Optionsfläche für ein mögliches Gemeinbedarfszentrum. Aktuell sind hier keine Planungen eingebracht. Eine künftige Entwicklung wird jedoch frei gehalten.

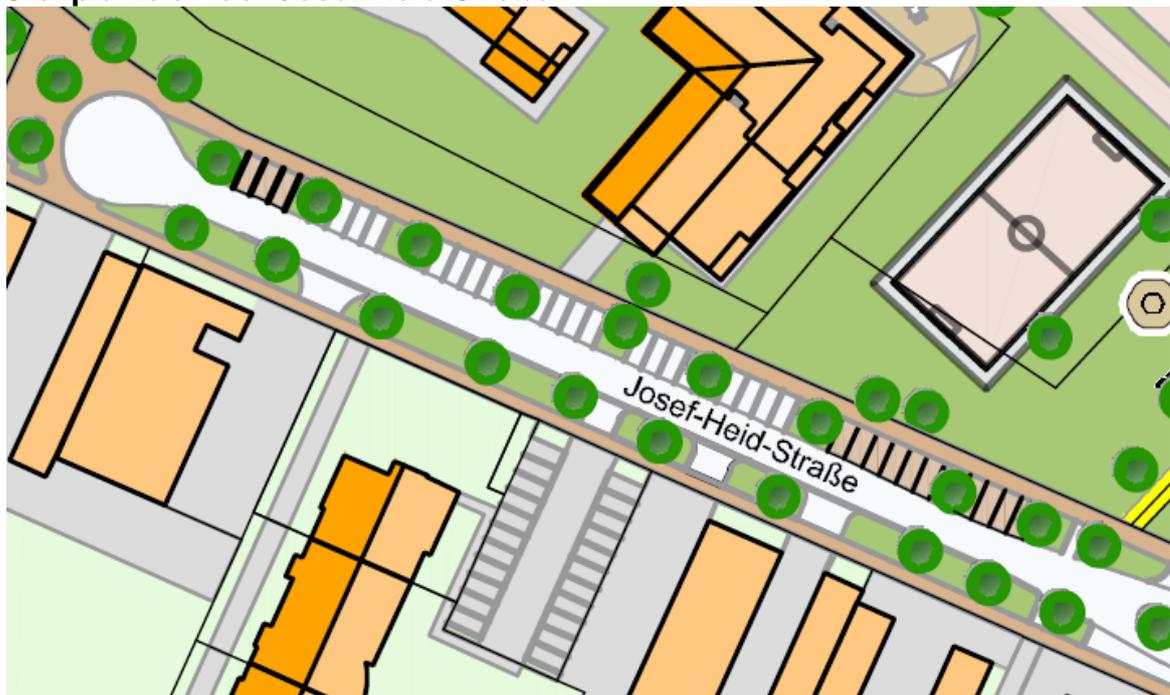
**Platz Franz-Sigel-Straße / Grünzug:**

Entlang der Franz-Sigel-Straße soll mit einem neuen Platz das Angebot eines Cafés / einer Eisdiele ermöglicht werden. An gut erreichbarer Stelle besteht hier die Möglichkeit einer Neuansiedlung. Der Platz soll neben dem kommerziellen Angebot auch Flächen für öffentliche Nutzungen erhalten. Sitzmöglichkeiten am Platzrand zum bestehenden Spielplatz oder auch auf dem Platz bieten vielseitige Möglichkeiten. Entlang der Franz-Sigel-Straße wird ein Längsparkstreifen für Kurzparker (z.B. „Brötchentaste“ bei Bäckerei – und Café – Nutzung) angeboten.

Vom Platz aus startet ein Weg der eine direkte Verbindung zwischen der Franz-Sigel-Straße und der Josef-Heid-Straße ermöglicht. Entlang des Weges sollen zahlreiche Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen. Im westlichen Abschnitt des Weges werden entlang des Weges verschiedene Bewegungs- und Aufenthaltsräume für unterschiedliche Nutzungen (Klettern – Balancieren – Bewegung – Ruhen) angeboten.



#### Stellplätze an der Josef-Heid-Straße:



Entlang der Josef-Heid-Straße werden die „Restgrünflächen“ auf der östlichen Straßenseite für den ruhenden Verkehr hergerichtet.

## 6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung

### A. Ausgaben

I.	Vorbereitende Untersuchungen		
II.	Weitere Vorbereitungen		20.000,00 €
III.	Grunderwerbe		0,00 €
IV.	Ordnungsmaßnahmen		975.000,00 €
	• Eisweiher	250.000,00 €	
	• Platz Franz-Sigel-Straße / Grünzug	625.000,00 €	
	• Umfeld Jugendhaus	50.000,00 €	
	• Josef-Heid-Straße	50.000,00 €	
VI.	Baumaßnahmen		1.496.000,00 €
	• Gemeinbedarfszentrum durch Umnutzung Pfarrzentrum (Kosten bei rd. 1.000.000 € zu 60% förderfähig)	600.000,00 €	
	• Erneuerung kommunaler Gebäude	546.000,00 €	
	• Private Erneuerungen (10% Zuschuss, max. 15.000 € je Objekt)	350.000,00 €	
VII.	Sonstige Kosten		0,00 €
VIII.	Honorare		9.000,00 €

---

**Ausgaben gesamt** **2.500.000,00 €**

**B. Einnahmen** **- 0,00 €**

Grunderwerbserlöse/Ausgleichsbeträge/sonstige  
Einnahmen

---

**C. Finanzierungsbedarf** **2.500.000,00 €**

Anteil Land Baden-Württemberg 1.500.000,00 €  
Anteil Stadt Bruchsal 1.000.000,00 €

## **7 SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG**

### **7.1 Vorbemerkungen**

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für große Bereiche des Untersuchungsgebiets „Südstadt“ 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 sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach 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 „Südstadt“ 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 vereinfachten Sanierungsverfahrens**

unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen insgesamt ausgeschlossen 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:**

Die Stadt Bruchsal muss keinen Einfluss auf das Grundstücksgeschäft nehmen. Das Instrument der Kaufpreiskontrolle wird nicht benötigt.

Zudem sind weder private Ordnungsmaßnahmen geplant, noch deren Finanzierung beabsichtigt.

Die Öffentlichen Ordnungsmaßnahmen erfolgen auf Bestandsflächen und dienen der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Durch die Sanierungsmaßnahmen werden keine bodenwertsteigernden Auswirkungen auf private Grundstücksflächen erwartet. Die Notwendigkeit der Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist somit nicht gegeben.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) werden als strategisches Instrument zur Steuerung des Sanierungsverfahrens nicht benötigt.

## **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. Da im Gebiet „Südstadt“ mit diesen zuwiderlaufenden Absichten nicht gerechnet wird, wird auf die Anwendung des § 144 BauGB verzichtet.

### **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  
„Südstadt“

Aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Bruchsal am 22. März 2016 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wird entsprechend dem Lageplan vom 11.01.2016 abgegrenzt. Es umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bruchsal Nr. :

17473, 17599/16 (tw), 17632 (tw), 17710/1, 17711, 17712, 17713, 17714, 17715, 17716, 17717, 17718, 17719, 17720, 17720/2, 17720/3, 17720/4, 17721, 17722, 17723, 17724, 17725, 17726, 17727, 17728, 17729, 17730, 17731, 17732, 17733, 17734, 17735, 17736, 17737, 17738, 17739, 17740, 17741, 17742, 17743, 17744, 17745, 17746, 17747, 17748, 17749/1, 17750, 17751, 17752, 17753, 17754, 17755, 17756, 17757, 17758, 17759, 17760, 17761, 17763, 17764, 17765, 17766, 17767, 17768, 17769, 17770/1, 17772, 17773, 17774, 17775, 17776, 17777, 17778, 17779, 17780, 17781, 17782, 17783, 17784, 17785, 17786, 17787, 17788, 17789, 17790, 17791, 17792, 17793, 17794, 17795, 17799, 17801, 17808, 17810, 17811, 17812, 17813, 17815, 17818, 17820/1, 17820/3, 17820/5, 17821/1, 17822/1, 17823, 17824, 17825, 17826, 17827, 17828, 17829, 17830/1, 17831, 17832, 17833, 17834, 17835, 17836, 17837, 17838, 17839, 17840, 17841, 17842,

17843/1, 17844, 17845, 17846, 17847, 17848, 17849, 17850, 17851, 17852, 17853, 17854/1, 17855/1, 17856, 17857, 17858, 17859, 17860, 17861, 17862, 17863, 17864, 17865, 17866, 17867, 17868/1, 17869, 17870, 17871, 17872, 17873/1, 17876/1, 17877, 17878/1, 17879, 17880, 17881, 17882, 17883, 17884, 17885, 17886, 17887, 17888, 17889, 17890, 17891, 17892, 17893/1, 17894, 17895/1, 17896/1, 17897, 17898, 17899, 17900, 17901, 17902/1, 17903/1, 17904, 17905, 17908/1, 18343, 18344, 18345, 18345/1, 18346, 18347, 18348, 18349, 18350, 18351, 18355, 18356, 18357, 18358, 18359, 18360, 18361, 18362, 18363, 18364, 18365, 18366, 18367, 18368, 18369, 18373(tw), 18374, 18375, 18376, 18377, 18378, 18379, 18380, 18381, 18382, 18383, 18384, 18385, 18386, 18387, 18388, 18389, 18389/1, 18389/2, 18389/3, 18389/4, 18389/5, 18389/6, 18389/7, 18390, 18391, 18392, 18393, 18394, 19395, 18396, 18397, 18398, 18399, 18400, 18401, 18402, 18403, 18404, 18405, 18406, 18407, 18408, 18409, 18410, 18411, 18412, 18413, 18414, 18415, 18416, 18417, 18418, 18419, 18420, 18421, 18422, 18423, 18424, 18425, 18426, 18427, 18428, 18429, 18430, 18430/1, 18430/2, 18430/3, 18430/4, 18430/5, 18430/6, 18430/7, 18431, 18432, 18433, 18434, 18435, 18436, 18437, 18438, 18439, 18440, 18441, 18442, 18443, 18444, 18445, 18446, 18447, 18448, 18449, 18450, 18451, 18452, 18453, 18454, 18455, 18456, 18457, 18458, 18459, 18460, 18461, 18462, 18463, 18464, 18465, 18466, 18467, 18468, 18469, 18470, 18471, 18472, 18474, 18475, 18476, 18476/1, 18476/2, 18476/3, 18476/4, 18476/5, 18476/6, 18476/7, 18477, 18478, 18479, 18480, 18481, 18482, 18483, 18484, 18485, 18486, 18487, 18488, 18489, 18490, 18491, 18492, 18493, 18494, 18495, 18496, 18497, 18498, 18499, 18500, 18501, 18502, 18503, 18504, 18505, 18506, 18507, 18508, 18509, 18510, 18511, 18512, 18513, 18514, 18515, 18516, 18517, 18518, 18518/1, 18518/2, 18518/3, 18518/4, 18518/5, 18518/6, 18518/7, 18518/8, 18518/9, 18518/10, 18519, 18520, 18521, 18522, 18523, 18524, 18525, 18526, 18527, 18528, 18529, 18530, 18531, 18532, 18533, 18534, 18535, 18536, 18537, 18538, 18539, 18540, 18541, 18542, 18543, 18544, 18545, 18546, 18547, 18548, 18549, 18550, 18553, 18553/1, 18554, 18555, 18555/2, 18556, 18557, 18558, 18559, 18560, 18561, 18562, 18563, 18564, 18564/1, 18564/2, 18565, 18566, 18567, 18568, 18570, 18572, 18573, 18574, 8575, 18576, 18577, 18578, 18579, 18580, 18581, 18582, 18583, 18584, 18585, 18586, 18587, 18588, 18589, 18590, 18591, 18591/1, 18592, 18592/1, 18593, 18594, 18595, 18596, 18597, 18598, 18599, 18599/1, 18600, 18601, 18602, 18604, 18605, 18606, 18607, 19366(tw), 19370, 19371, 19372/1, 19373(tw), 20647, 20649, 20715(tw), 20754, 20755, 20756, 20757, 20758, 20760/1, 20761(tw), 20762, 20763,



## **§ 2 Sanierungsverfahren**

Die Satzung wird entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge werden ausgeschlossen.

## **§ 4 Durchführungszeitraum**

Die Durchführung der Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2025 abgeschlossen sein.

## **§ 5 Rechtsverbindlichkeit**

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt  
Bruchsal, den

Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

### Hinweis:

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

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches ( BauGB ) wird nach § 215 Abs. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Bruchsal, den

Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin



Sanierung Bruchsal  
"Südstadt"

Vorbereitende Untersuchungen

Bestandsplan

- vorhandene Gebäude
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- private Hofflächen
- Gehweg
- Radweg
- Baumstandort
- Abgrenzung der Untersuchungsgebiete

Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
11.01.2016  
Ge/Fu/Ne



ohne Maßstab

Sanierung Bruchsal  
Bruchsal "Südstadt"

Vorbereitende Untersuchungen

Eigentumsverhältnisse

-  Eigentum der Stadt Bruchsal (16,324 ha)
-  Eigentum des Landes Baden-Württemberg (0,005 ha)
-  Privates Eigentum (33,127 ha)
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (49,456 ha)

Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
11.01.2016  
GoFu/Ne



ohne Maßstab

Sanierung Bruchsal  
"Südstadt"

Vorbereitende Untersuchungen

Kulturdenkmale

-  Kulturdenkmal nach § 2, 12 und 28 v. DSchG
-  Abgrenzung der Untersuchungsgebiete

Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
11.01.2016  
Go/Fu/Ne



ohne Maßstab

### Sanierung Bruchsal Bruchsal "Südstadt"

Vorbereitende Untersuchungen

#### Gebäudenutzung

- Wohnen
- Nebengebäude/Garagen
- Öffentliche Gebäude
- Dienstleistung
- Handel/Gewerbe
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
11.01.2016  
GröFu/He



**Sanierung Bruchsal  
Bruchsal "Südstadt"**

Vorbereitende Untersuchungen

**Gebäudezustand**

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

Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
11.01.2016  
GoFuNe



**Sanierung Bruchsal  
Bruchsal "Südstadt"**

Vorbereitende Untersuchungen

**Maßnahmenplan**

-  Abbruch
-  Erneuerung im Bestand
-  Umnutzung
-  Neubau
-  Freiraumgestaltungen  
(Gestaltung Straßen/Platzraum)
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
11.01.2016  
GoFu/Ne



# Legende

- |  |  |
|--|--|
|  vorhandene Gebäude                    |  geplante Gebäude              |
|  öffentliche Verkehrsflächen/ Asphalt |  Plätze geplant               |
|  öffentliche Grünflächen              |  Parkplätze geplant           |
|  private Grünflächen                  |  Grillplatz geplant           |
|  private Hofflächen                   |  Pumptrack geplant            |
|  Gehweg                               |  Spielgeräte u. Bänke geplant |
|  Radweg                               |  Gehweg geplant               |
|  Baumstandort                         |  Pflanzbeete geplant          |
|  Abgrenzung der Untersuchungsgebiete  |  Baumstandort geplant         |
|  |  Grünfläche geplant           |

## Sanierung Bruchsal "Südstadt"

Vorbereitende Untersuchungen

### Neuordnungsplan

Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
11.01.2016  
GoFuNe





**Sanierung Bruchsal  
Bruchsal "Südstadt"**

**Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept**

-  Entwicklungsflächen
-  Ausbau Schulstandort
-  Sicherung Kinderbetreuung
-  Gemeinbedarfsangebot
-  Platz und Freiraumgestaltung
-  Freizeit "Hot Spots"
-  Angsträume
-  Hauptverkehrsflächen
-  Aufwertung Radwegeachsen
-  Radabstellanlagen
-  Aufwertung Fußgängerquerung
-  Konfliktpotential Fahrgeschwindigkeit
-  Gefahrenpunkte
-  Entwicklung/Sicherung Grünzug
-  Aufwertung der Zugänge in die Landschaft
-  Schaffung von Baumreihen in den Straßenräumen
-  Sicherung der Feuchtwiesen
-  Sicherung des Bestandes
-  Angebotserweiterung
-  Wohnflächenenerweiterung
-  Nachverdichtung
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
11.01.2016  
GoFuNe



## 9 AUSSAGEN ZUR BÜRGERBEFRAGUNG

### Wie schätzen Sie das Wohnumfeld in der Südstadt ein? Wo sehen Sie Defizite und wie könnten diese behoben werden?

- Etwas mehr Polizeipräsenz!
- Es fehlen Parkplätze. Sinnvoll wäre ein Parkhaus.
- Die Grünflächen sollten mehrfach im Jahr gemäht werden. Blumenpflanzungen könnten zur Aufwertung beitragen. Weitere Abfalleimer sollten aufgestellt werden.
- Es wurden zu viele Stellplätze ohne Ersatz abgeschafft!
- Parkende Autos müssen von der Straße. Die Schaffung eigener Stellplätze auf den Grundstücken muss unterstützt werden.
- Es fehlt an Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Angebote sollten ermöglicht werden.
- Ein Café oder eine Eisdiele sollten angeboten werden.
- Das Läuten der Kirchenglocken sollte reduziert werden (nicht mehr nach 18.00 Uhr).
- Der LKW Schleichverkehr zu Tages- und Nachtzeiten muss unterbunden werden. Geschwindigkeit ist zu kontrollieren.
- Es fehlt an Parkmöglichkeiten. Die Franz-Sigel-Straße sollte gerichtet werden.
- Den lärmenden und herumlungern den Jugendlichen an der Konrad-Adenauer-Schule muss ein Angebot eines attraktiven Sammelplatzes gemacht werden.
- Die Sozialschichten sollten besser gemischt werden.
- Bau eines Schwimmbades.
- Spielplätze und öffentliche Plätze werden oft von Jugendlichen „genutzt“, da sie über keine eigenen Angebote verfügen.
- 30 km Zone in der gesamten Südstadt. Und dies dann überwachen!
- Müllsammelstellen nicht so sehr im Blick lassen. Auf Gebäuderückseiten oder „eingrünen“! Geruchsbelästigung aus der Kanalisation reduzieren.
- Schaffung von autofreien Zonen, Verkehrsberuhigung und Pflanzung von Bäumen im Straßenraum.
- Der Übergang in den Wald sollte freundlicher gestaltet werden. Zusätzliche Parkplätze müssen angeboten werden.
- Das Zuparken der Gehwege muss unterbunden werden. Mehr Kontrollen durch das Ordnungsamt.
- Die Südstadt sollte barrierefrei an die Innenstadt angebunden werden. Unterführung oder Brücke über die Bahnlinie.
- Ein besserer Winterdienst wäre wünschenswert.
- Die Grünanlagen sollten öfters gemäht werden.
- Keine Flickschusterei in den Straßen mehr. Neue Beläge sind dringend erforderlich.
- Die Parksituation muss verbessert werden. Vorhandene Garagen sind durch die Eigentümer zu nutzen.
- Viele Wohnstraßen sind zu eng. Es sollte ein absolutes Parkverbot erlassen und überwacht werden.
- Im Bereich des GBZ ist dringend eine Reduzierung der Geschwindigkeit erforderlich. Notfalls müssen Schwellen eingebaut oder die Fahrgassen durch Baumpflanzungen eingengt werden.

- Es muss eine Andienungs- und Abholmöglichkeit auf der Westseite des Bahnanschlusses am GBZ geschaffen werden. Die Wege müssen besser ausgeleuchtet und sauber gehalten werden. der Weg entlang des Eisweihers sollte als attraktiver Bahnzugang ausgebaut werden.
- Die öffentlichen Räume müssen überall aufgewertet werden. Die Südstadt wurde hier bisher vernachlässigt.
- Beim Ärztehaus in der Franz-Sigel-Straße fehlen Parkplätze.
- Um 7.45 Uhr wird die Südstadt zur Rennstrecke. Hier müssen dringend Kontrollen durchgeführt werden.
- Die Straßenanbindung in die Kernstadt muss verbessert werden. Eine zusätzliche Anbindung an die B3 wäre sinnvoll. Nur über die B35 bündelt den Verkehr zu stark.
- In der Südstadt fehlen Einkaufsmöglichkeiten wie Schuhe und Baumarkt.
- Die öffentlichen Räume müssen besser gepflegt werden. Von der Müllentsorgung bis zum Mähen.
- Der Bahnübergang an der Holzindustrie muss baldmöglichst beseitigt werden.
- Die Grünanlagen müssten regelmäßiger gepflegt werden.
- Sozialer Wohnungsbau auch in anderen Teilen der Stadt zulassen.
- Das Zuparken der Straßen muss durch die Nutzung der eigenen Grundstücke verbessert werden.
- Entschleunigungsmaßnahmen in der Florian-Geyer Straße sind dringend erforderlich um den Durchgangsverkehr zum GBZ zu regulieren.
- Es gibt leider keine Kneipen, Cafés oder Bistros. Zudem ist der Verkehr zum GBZ und zum Ärztehaus laut, schnell und belastend.
- Die Rennstrecken zu Schulbeginnszeiten müssen durch mehr Polizeipräsenz unterbunden werden.
- Beruhigte Zonen mit Wellen oder Pollern müssen geschaffen werden. Die Raserei zum GBZ ist unerträglich.
- Das einem nicht zu viele Steine in den Weg gelegt werden wenn man versuchen möchte in dem Wohngebiet zu bauen. Die Nachfrage ist sehr groß.
- Die Florian Geyer Straße muss für LKW gesperrt werden. Zudem sind die Fahrstrecken zum GBZ als 30er Zonen auszuweisen und zu kontrollieren.
- Es fehlen weitere Wohnungen in der Südstadt.
- In der Franz-Sigel-Straße sollten die Autobahnleitplanken entfernt werden.
- Der Hardtfeldplatz sollte als Treffpunkt aufgewertet werden und nicht nur als Parkplatz dienen.
- Die Parkplätze am BGZ reichen nicht aus. Dies geht zu Lasten der umliegenden Straßen. Am Bahnhofpunkt fehlt es zudem an Kurparkplätzen und der Möglichkeit jemanden abzuholen oder hin zu bringen.
- Die Franz-Sigel-Straße wird als Rennstrecke missbraucht. Hier muss dringend eine 30er Zone eingerichtet werden. An den Gehwegen bedarf es mehr öffentlicher Mülleimer.
- Eine bessere Beleuchtung der Gehwege wäre wünschenswert (LED – Licht).
- Am GBZ müssen mehr Pkw-Stellplätze angeboten werden. Zudem sollte die Schule einen Raucherbereich im Schulgelände ausweisen. Beides führt zur Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Das GBZ sollte die Schüler und Lehrer zu Einhaltung eines gesitteten Fahrverhaltens anwiesen.
- Der Sozialwohnungsbau soll auf alle Teile der Stadt verteilt werden.
- Der Fußweg entlang des GBZ

- Bau von mehr Tiefgaragen mit bis zu drei Ebenen.
- Gegen die Raser des GBZ muss vorgegangen werden. Parkgenehmigungen nur für Anwohner. Mehr Kontrolle.
- Das wilde Parken im Straßenraum muss unterbunden werden.
- Der Zugang zur Stadtbahn sollte heller und offener gestaltet werden.
- Warum wurde nur die Teerdecke in der Franz-Sigel-Straße und nicht auch der Fuß- und Radweg erneuert? Jetzt fahren Radfahrer auf der Straße. Selbst Fußgänger mit Hunden gehen auf der Straße. Es geschehen täglich gefährliche Situationen. Der Fußweg entlang des GBZ beängstigt Frauen, nicht nur bei Dunkelheit. Der Weg muss dringend besser beleuchtet werden. Zudem sind die Randbereiche von Bewuchs frei zu räumen und öfters zu mähen.
- Die Südstadt braucht mehr Personenschutz und Polizeikontrollfahrten.
- In der ganzen Südstadt gibt es nur holperige Beläge auf allen Wegen. Die Rad- und Fußwege sind in einem sehr schlechten Zustand und zudem oft noch mit Mülltonnen zugestellt. Dies muss dringend verbessert werden.
- Es fehlt ein Zebrastreifen beim GBZ, da viele Schüler einfach überall über die Straße laufen. Der Radweg wird wegen seines schlechten Zustandes nicht genutzt. Die Franz-Sigel-Straße muss dringend gestaltet und verkehrssicherer gemacht werden. Es fehlt an Grün und an Bäumen.
- Der Weg zur S-Bahnhaltestelle ist sehr gefährlich. Es fehlt eine bessere Beleuchtung. Entlang des Weges könnten weitere Bauflächen, vor allem für die Mittelschicht angeboten werden.
- Es gibt zu wenige Parkplätze und es wird grundsätzlich zu schnell gefahren.
- Statt ungepflegter Grünanlagen sollten Stellplätze angelegt werden. Wo sinnvolle Grünanlagen sind diese aufwerten.
- Das wilde Parken in Grünanlagen muss unterbunden werden.
- Die Südstadt ist eine absolut ruhige Wohnanlage mit vielen Grünflächen. Leider sollten diese besser gepflegt werden.
- Die Grünanlagen werden durch die Stadt nicht ordentlich gepflegt. Das Mähen sollte öfters erfolgen. Rasenschnitt sollte auch nicht mehr liegen bleiben und verrotten.
- Die Südstadt wird mit ihren Problemen allein gelassen. Selbst auf Anrufe hin erscheint keine Polizei. Sehen Sie die Südstadt als einen gleichwertigen Stadtteil an und investieren sie entsprechend.
- Da wir in Bruchsal alles mit dem Fahrrad erledigen können, bedarf es keiner Straßenräume und Parkplätze! Die Fahrradwege dagegen sind eher dürftig oder sehr gefährlich, durch herausfahrende Autos. Mit Kindern macht das keinen Spaß. Von Heidelberg her ist die Radweganbindung deutlich besser. Leider bekommen wir ja auch keine Fuß/ Radwegeunterführung beim Bahnübergang Ernst-Blickle-Straße. Die OB/der Gemeinderat bevorzugen ja lieber die Verlängerung beim Bahnhof. Das bringt mir aus der Südstadt aber gar nichts. Ich denke hier geht es nur wieder um ein Prestigeobjekt der OB das besonders gefördert wird. Nebenbei müssten die Radwege besser sauber gehalten werden. Es gibt zu oft Scherben auf dem Weg. Der Fußweg zur Stadtbahnhaltestelle wird an den Pausenzeiten durch Raucher belagert. Dementsprechend sieht es auch aus. Es müsste eine bessere Lösung gefunden werden. Das Schulgelände ist groß genug, sodass hier Raucherecken eingerichtet werden könnten.

- Parkbuchten, Fahrverbote und Sperrflächen werden missachtet. Es müssten mehrfach jeden Tag Kontrollen stattfinden. Die Parkplätze rund um das Ärztehaus müssten besser ins Auge genommen werden. Ein Ordnungsamt, das auf Beschwerden reagiert wäre wünschenswert!
- Die Fahrgeschwindigkeiten in der Florian-Geyer-Straße müssen reduziert werden. Mindestens 30er Zone.
- Die Bushaltestellen zu Engpässen machen. Die Grünanlagen besser pflegen. Die Straßen sanieren. Die Geschwindigkeit in der Franz-Sigel-Straße reduzieren.
- Es fehlt ein Treff für Alt und Jung. Die Briefkästen der Post sind nur schlecht erreichbar.
- Die Bordsteine müssten besser auf Rollstuhlfahrer, Rollator, etc. ausgerichtet werden. In den Grünanlagen und entlang der Wege fehlt es an Sitzgelegenheiten.
- Die Bepflanzung ist oft lieblos. Es muss eine schönere Gestaltung der Grünflächen um die zu erhaltenden Bäume erfolgen.
- Es fehlt eine Paketabgabestelle und die Möglichkeit Briefmarken zu kaufen.
- Hunde- und Katzenhaltungen sollten in den Mehrfamilienhäusern eingeschränkt werden. Leider leiden die Kinderspielplätze unter dem Tierkot.
- Die Südstadt braucht dringend Parkplätze.
- Es gibt zu wenige Autoabstellplätze.
- Die öffentlichen Plätze müssen gepflegt werden. Oder besser Parkplätze daraus machen. Die Beleuchtung an der Brücke am Linkenheimer Weg ist oft defekt.
- Die Wiese an der Josef-Heid-Straße muss öfters gemäht werden.
- Es gibt zu wenige Stellplätze. Die Straßen und Wege müssten öfters gereinigt werden.
- Kürzere Wartezeiten am Bahnübergang Holzindustrie. Dadurch Verbesserung der Anbindung anderer Orts- und Stadtteile nicht Abwiegeln lassen. Es geht auch anders. Wiedereröffnung des BAB Karlsdorf. Dadurch bessere Verteilung der Verkehrsströme. Lockerung der Schulwahl. Niemand will sein Kind freiwillig auf die Konrad-Adenauer-Schule schicken.
- Mehr Angebote zur Anmietung von Garagen.
- Die Summe der Stellplätze reicht für die Summe der Autos nicht aus!
- Die Straßenbeleuchtung ist sehr schlecht.
- Das Stromhäuschen im Tannenweg bedarf einer dringenden Sanierung.
- Die Wohnqualität ist durch Stellplätze im Gartenbereich erheblich eingeschränkt.
- Verkehrsberuhigter Bereich Florian-Geyer-Straße.
- Sanierung der Straßen, nicht nur Ausbessern.
- Es fehlen öffentliche und private Stellplätze. Die öffentlichen Auflagen müssen besser kontrolliert werden.
- Die Südstadt braucht die 30 km Zone. Putzaktionen von Vereinen sollten finanziell unterstützt werden.
- Sitzgelegenheiten für Senioren im Wald fehlen vollständig.
- Die Waldstraße sollte zur „Spielstraße“ umgewandelt werden.
- Das Parkplatzangebot beim Ärztehaus in der Franz-Sigel-Straße muss verbessert, bzw. geordnet und überwacht werden.

## Sind Sie in der Südstadt ausreichend angebunden?

- Die Anschlusspunkte liegen zu weit weg! Auch die Zahl der Verbindungen ist insgesamt zu gering.
- Der Max-Bus muss auch sonntags fahren!
- Den Busfahrern muss mehr Zeit gegeben werden. So müssen sie verkehrsfährdend durch die Straßen rasen!
- Der Bus ist zu Schulbeginnszeiten zu voll. Andere Schulzeiten werden nicht gehalten. Die Andienung bis 20.00 Uhr oder 21.00 Uhr sollte geschaffen werden.
- Der Radweg in der Franz-Sigel-Straße muss ausgebessert und ergänzt werden.
- Am Bahnübergang fehlen Beleuchtungen.
- An der Stadtbahnhaltestelle sollten auch Parkmöglichkeiten auf Seiten der Südstadt angeboten werden.
- Die Busverbindung von der Südstadt zu den Ärztehäusern ist zu umständlich und zu zeitintensiv.
- Am GBZ Haltepunkt fehlt ein Fahrkartenautomat.
- Die Südstadt muss auch an den Abendstunden und am Wochenende mit dem ÖPNV erreichbar bleiben.
- An der Büchenauer Brücke muss ein Anschluss an die BAB 5 geschaffen werden. Der Umwegverkehr beträgt 11,2 km je Fahrzeug!
- Die Stadtbahn ist nur Schwer, mit Hindernissen zu erreichen.
- Menschen ohne eigenes Fahrzeug sind in der Südstadt abends und am Wochenende abgehängt.
- Der GBZ Parkplatz muss besser ausgenutzt werden. Weitere Parkmöglichkeiten sind zu schaffen.
- Der Kreisel an der Bereitschaftspolizei ist zu gefährlich. Die Straße zu überqueren ist ohne Risiko nicht möglich. Die Einsichtachsen müssen von Büschen und Bäumen frei gehalten werden.
- Die Fußgänger- und Fahrradfahrer Anbindung in die Kernstadt ist zu verbessern.
- Die Haltestelle beim GBZ liegt nicht zentral genug. Die Wege sind für ältere Menschen nur schlecht zu bewältigen. Eine Ausweitung des Busangebotes ist dringend erforderlich.
- Radwege nicht als Müllabstellfläche missbrauchen!
- Die GBZ Haltestelle muss besser beleuchtet werden. Dies gilt auch für den Fußweg dorthin.
- Sonntags einen zweistunden Takt für den Max Bus.
- Die Südstadtriooute ist zu lang. Der Bus hält seine Fahrzeiten und Anbindungen oft nicht ein! Um in die Innenstadt zu fahren müssen 3,60 € ausgegeben werden. Dies ist für Menschen, die auf Förderung angewiesen sind viel zu teuer!
- Mehr Haltestellen sollten angeboten werden.
- Das ÖPNV Angebot muss verbessert werden. Zielorientierte Fahrten zum Beispiel zu den Badeseen wären sinnvoller als durch die gesamte Stadt kutschiert zu werden.
- Der Weg zur Stadtbahnhaltestelle sollte besser beleuchtet werden! Auch wäre eine Videoüberwachung für das Sicherheitsgefühl hilfreich.

- Fuß- und Radwege brauchen eine direkte Anbindung an die Innenstadt – ohne Bahnschranken!
- Die Bushaltestelle beim Getränkemarkt muss wieder eingerichtet werden.
- Räder werden am Fahrradabstellplatz oft entwendet. Die Regionalbahn sollte auch am GBZ halten!
- An den Haltestellen fehlt es an Fahrradständern und Sitzmöglichkeiten.
- Die abendliche Anbindung ist unzureichend.
- Die Südstadt ist mit der Kernstadt nicht ausreichend verbunden. Wir wollen aber auch gar nicht dort hin. Was sollten wir dort? Autos parken auf Gehwegen, Gaststätten stellen ihre Tische auf den Radweg, die Absätze sind oft zu hoch. Radwege wechseln die Seite. Nur die Schüler haben ein Problem. Sie müssen in die Schule.
- Denk auch einmal an den Radweg in der Franz-Sigel-Straße.
- Der Bus in die Stadtteile wartet oft am Rendezvous nicht. Zudem sind die Busfahrer oft unfreundlich und wenig hilfsbereit.
- Die Ausschilderung der Radwege nach Bruchsal muss verbessert werden!
- Der Bus durchfährt die Südstadt. Besser wäre eine Linie Südstadt – Innenstadt mit einem End- und Startpunkt in der Südstadt. Die Fußwege sind oft für ältere Menschen, aber auch Jugendliche gefährlich.
- Es fehlt eine eigene Südstadtlinie, die an Abendstunden auch bedarfsorientiert die Gäste aussteigen lassen kann!
- Die Busverbindungen in den Randzeiten verbessern!
- Bushaltestellen mit Überdachungen. Busanbindung zum Stadtbahnhalte am BGZ.
- Der öffentliche Nahverkehr ist grundsätzlich schlecht gelöst. Mehr und vor allem Bedarfsorientiert!
- Es fehlen Haltstellen. Manche Seitenstraßen werden schlecht bedient.
- Bessere Verbindung in die Innenstadt. Ausbau der Panzerstraße.
- Die Wohnstraßen dürfen nicht als LKW Parkplatz oder Wendestraßen missbraucht werden.
- Als Berufspendler kann ich den Bus wegen den schlechten Fahrzeiten nicht nutzen.
- Längere Busfahrzeiten.
- Busverbindung zum JKG.
- Busverkehre auch abends anbieten!

## Haben Kinder und Jugendliche ausreichend Aufenthaltsbereiche?

- Es gibt ausreichend Spielplätze für Kinder. Die Kinder und Jugendlichen haben super Möglichkeiten das ganze Jahr über sich auf dem Eisweiher auszutoben. Ein Jugendhaus wäre wünschenswert um die Jugendlichen mit ausländischen Wurzeln und Aussiedler besser zu integrieren.
- Ein nutzbares Jugendhaus wäre sicher eine gute Idee!
- Es müssen weitere Angebote geschaffen werden. Der Straßenraum bietet zu wenig Attraktivität.
- Die Spielplätze müssen besser ausgestattet werden.
- Mehr Spielgeräte in den Innenhöfen.
- Spielplätze sollten mit Wasserplätzen ausgestattet werden.
- Jugendliche müssen durch Sozialarbeit betreut werden.
- Hausaufgabenhilfe und Sprachförderung müssen angeboten werden.
- Räumlichkeiten für Jugendliche müssen angeboten werden, auch abends.
- Der Eisweiher muss zum Schlittschuhlaufen wieder hergestellt werden.
- Die Südstadt benötigt ein Haus, ähnlich dem HdB in dem Jugendarbeit aber auch der Kontakt und Austausch von Erwachsenen möglich ist.
- Die Jugendlichen benötigen eine feste Anlaufstelle in der sie sich beschäftigen können. Dies würde dem Thema Vandalismus gut tun.
- Das St. Antonius-Haus muss zum Jugend- + Bürgerhaus umfunktioniert werden!
- Die Spielplätze müssen altersgerechte Spielgeräte erhalten. Auch für Ältere sollten Angebote geschaffen werden.
- Trotz der bestehenden Spielplätze muss das Angebot weiter ausgeweitet werden.
- Im Bereich der Konrad-Adenauer-Schule müssen den Jugendlichen mehr Angebote gemacht werden. Jetzt lärmen sie nur herum.
- Der Eisweiher muss auch für Jugendliche attraktiv werden, die keinen Sport treiben möchten.
- Es fehlt ein Sommerfestplatz mit Grillmöglichkeiten, die von der Allgemeinheit genutzt werden können.
- Die Grünanlagen müssen häufiger gepflegt werden. Müll und Vandalismus - Schäden sollten schnell beseitigt werden, da sonst Nachahmer eingeladen werden.
- Nicht nur für Kinder fehlt es an Aufenthaltsbereichen. Auch Ältere haben das Bedürfnis sich im öffentlichen Raum wohl zu fühlen. Spielflächen, Kletterwand und ähnliches sollten zur Bereicherung angeboten werden.
- Es sollten betreute Räume angeboten werden.
- Die Südstadt braucht ihr eigenes Haus der Begegnung.
- Die Spielplätze müssen öfters gereinigt werden. Eine Basketballanlage würde zur Attraktivitätssteigerung beitragen.
- Jugendliche werden gezwungen auf Spielplätzen und an Bushaltestellen herumzulungern. Es bedarf dringen bedarfsorientierter Aufenthaltsbereiche für Jugendliche.
- Eine Jugendbegegnungsstätte wie das HdB muss auch in der Südstadt angeboten werden (z.B. im alten Sit-In).
- Ein neues zentrales Jugendzentrum mit Parklandschaften für Familien sollten angeboten werden.

- Der Eisweiher muss attraktiver werden. Das Jugendzentrum ist in diesem vergammelten Zustand uninteressant.
- Treffpunkte und Integration fehlen völlig. In den Hausordnungen wird das Grillen untersagt, den Kindern das Lärmen verboten. Kinder stören hier. Die Stadt muss etwas tun. Angebote schaffen aber auch ein Umdenken bei den Eigentümern und Mietern voranbringen.
- Die Grünanlage bei der Konrad-Adenauer-Schule ist öde. Hier könnte mehr daraus gemacht werden. Bänke zu verweilen, Spiel und Bewegungsbereiche für Kinder und Jugendliche. Der Eisweiher muss dringend aufgewertet werden.
- Die Spielplätze müssen besser gepflegt und Schäden schneller repariert werden.
- Die Spielplätze sind oft ungepflegt. Weisen Müll und Scherben auf. Für kleine Kinder fehlt es an Spielanreizen. Jugendliche lungern herum, da für sie selbst die Angebote fehlen.
- Jugendcenter.
- Die Spielplätze sind für Kinder teils unzumutbar. Jugendliche randalieren abends. Es bedarf mehr Polizeikontrollen.
- Es gibt keinen ausreichenden Platz für Jugendliche. Bestehende Plätze sind unattraktiv – Basketballplatz etc. und oft verschmutzt (Scherben).
- Es gibt drei Spielplätze und ein unattraktives Jugendzentrum. Die Südstadt braucht mehr!
- Das Jugendhaus muss gestaltet und die Freiräume aufgewertet werden.
- Der Spielplatz am Spöcker Weg hat keine sicheren Spielgeräte für Kinder unter drei Jahren.
- Die Jugendlichen lungern sowieso nur an der stillgelegten Bushaltestelle herum, kiffen und saufen. Dies muss zum Problem der Eltern und nicht der Öffentlichkeit gemacht werden.
- Es fehlt an Sitzmöglichkeiten auf den Spielplätzen.
- Das Jugendzentrum müsste endlich fertiggestellt werden.
- Außer dem DFB Fußballplatz am Eisweiher gibt es keine adäquaten Angebote und Aufenthaltsräume für Jugendliche. Denkbar wären offene Bereiche, die mit überdachten Bereichen ergänzt werden. Hier werden sportliche Betätigung und soziale Integration ermöglicht.
- Die Lärmbelästigung von den Spielplätzen in den Abend- und Nachstunden ist unerträglich. Das Angebot für Jugendliche am Eisweiher sollte endlich Gestalt annehmen.
- Die Gehwege müssen saniert werden. Zudem sind die Beleuchtung zu erneuern und weitere Müllbehälter aufzustellen.
- Die Spielplätze bieten zu wenig Angebote für die vielen Kinder.
- Es mangelt nicht an Örtlichkeiten, nur an Angeboten.
- Die Kirche stelle Räume und Personal zur Verfügung. Es fehlt die finanzielle Unterstützung der Stadt.
- Jugendhaus am Eisweiher mit Jugendscout.
- Der Eisweiher sollte im Winter wieder zum Eisweiher werden. Es bedarf eines zusätzlichen Angebotes für Jugendliche.

## Sind für Erwachsene ausreichend Aufenthaltsbereiche vorhanden?

- Es fehlt eine Gaststätte. Die öffentlichen und kirchlichen Räume müssten besser genutzt werden.
- Angebote müssen vielfältig sein. Es gibt nicht nur Alleinstehende und Familien mit vielen Kindern!
- Ein Begegnungstreff / Café fehlt.
- Angebot eines Grillplatzes.
- Es fehlt eine vernünftige Gastronomie.
- Es fehlen zentrale Räumlichkeiten, auch in Gastronomie vorstellbar.
- Es fehlt an zwei bis drei Räumen für Veranstaltungen.
- Das St. Antonius-Haus muss zum Jugend- und Bürgerhaus umfunktioniert werden
- Es fehlt an Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum,
- Es müssen mehr Feste angeboten werden.
- Es muss ein Seniorentreff mit bezahlbaren Preisen angeboten werden.
- Die Versammlungsräume bei den Kirchen müssen für alle nutzbar gemacht werden.
- Erhalt von St. Anton. Ausbau und Steigerung des Angebotes zur Aufrechterhaltung für das Geselligkeits-Leben.
- Gaststätte in zentraler Lage.
- Eine familienorientierte Gastronomie wäre wünschenswert.
- Es gibt allgemein zu wenige Freizeitmöglichkeiten, aber auch Treffpunkte wie Cafés oder Bistros.
- Bänke in den Grünanlagen müssen wieder aufgestellt werden.
- Der Eisweiher könnte ein Treffpunkt für alle Generationen und Nationalitäten werden.
- Aufenthaltsbereiche für Erwachsene? Wo befinden sich diese? Seit Herr Apotheker Ernst gestorben ist, gibt es niemand mehr, der Bürgerbeteiligung in der Südstadt unterstützt und vorantreibt. Ein Lokal, ein Biergarten fehlen in der Südstadt. Der Weg in die Innenstadt ist zu weit. Auch für Ältere sollten hier neue Angebote geschaffen werden.
- Das Antoniushaus muss saniert werden. Das Angebot darf nicht verloren gehen.
- Ein Discounter sollte näher am Spöcker Weg angeboten werden.
- Bau eines Seniorenspielplatzes!
- Die Freifläche gegenüber den EDEKA sollte mit einer Pizzeria und Grünanlage zur draußen sitzen genutzt werden.

## Was müsste für das Zusammenleben in der Südstadt verbessert werden?

- Es fehlt an öffentlichen Treffpunkten zum Kulturaustausch und zur Verbesserung der Integration.
- Eine Förderung von arbeitswilligen ausländischen Menschen bezüglich einer Ausbildung (Vollzeit) wäre wünschenswert.
- Mehr Straßenfeste und Veranstaltungen in der Südstadt.
- Mehr Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum.
- Ein anständiges Kaffee wäre wünschenswert.
- Die Bevölkerung sollte sich nicht in „Gettos“ nach einzelnen Nationalitäten verlieren. Einzelne Blocks leider hier unter. Zu viele Wodka-Flaschen auf den Spielplätzen.
- Angebot eines Jugendhauses.
- Die Südstadt muss nicht nur für Menschen mit Migrationshintergrund attraktiv gemacht werden!
- Angebot eines öffentlichen Grillplatzes.
- Präsenz der Polizei erhöhen.
- Die Vereine müssen besser unterstützt und dadurch gestärkt werden.
- Die Südstadt darf nicht mit dem Thema Asyl überfordert werden. Besser wäre eine dezentrale Verteilung in der gesamten Stadt.
- Mehr Präsenz im Stadtrat! Südstadtverein!
- Am Ende der Franz-Sigel-Straße muss dringend wieder eine Gastronomie eröffnet werden.
- Es fehlt an Einkaufsmöglichkeiten für ältere Menschen, die nicht mehr mobil sind und über keinen eigenen Pkw verfügen.
- Der Verkehr in der Florina-Geyer-Straße muss reduziert werden.
- Das Zusammenleben wird nur von Vereinen und Ehrenamtlichen getragen.
- Im öffentlichen Raum fehlt es an Sitzbänken, an denen man sich einfach einmal treffen kann. Dies gilt auch für den Waldrand.
- Freizeitangebote speziell für Frauen sind zu wenig. Es sollte mehr angeboten und Räume zum Treffen geschaffen werden.
- Die Südstadt muss auch wieder für Familien ohne Migrationshintergrund attraktiv werden.
- Die Integration und Völkerverständigung, die seit 40 Jahren in der Südstadt existiert muss gefördert werden. Eine Begegnungsstätte als Treffpunkt für alle wäre wünschenswert.
- Ansiedlung eines Biergartens, einer Eisdielen oder ähnlichem.
- Diese Frage ist aus meiner Sicht falsch. Was sollten wir noch verbessern?
- Ein regelmäßiges Südstadtfest am Eisweiher ist hilfreich.
- Eine Bäckerei fehlt. Die Angebote sind nur am Rande zu erhalten. Die Überalterung in der Südstadt nimmt zu. Das Umfeld reagiert aber nicht darauf. Auch Hausordnungen mit ihren einschränkenden Regeln verhindern eine bessere Integration.
- Das Zusammenleben kann nur gefördert werden, wenn auch die Räumlichkeiten und Plätze dazu vorhanden sind. Zusammenleben hört aber nicht in der Südstadt auf. Auch unsere Bewohner des Flüchtlingshauses müssen aus ihrem Haus heraus kommen können. Kein Grün, kein Baum nur Zäune – das fördert gewiss nicht das Zusammenleben!

- Es gibt zu wenig Feste und Kulturveranstaltungen. Die Grünanlagen sollten mit Blumenpflanzungen aufgewertet werden.
- Ich denke das Zusammenleben in der Südstadt klappt ganz gut. Wir haben alles. An der Sauberkeit mangelt es manchmal oder die öffentlichen Grünflächen müssten besser gepflegt werden. Ich habe manchmal das Gefühl, in anderen Stadtteilen wird darauf mehr Wert gelegt. Schade finde ich aber auch, dass man für die Asylanten nur die Südstadt bevorzugt. Andere Standorte werden gar nicht in Betracht gezogen, Das Problem ist ja bekannt, möchte aber nicht gehört werden. Ich denke auch an ein schöneres Jugendzentrum, mit Betreuungsangeboten wo Veranstaltungen wie Kinonachmittage, Treffen zum Spielen, basteln für Kinder im Grundschulalter – Jugendliche angeboten werden. Das Fußballfeld am Eisweiher wird gut angenommen und könnte ausgebaut werden. Dort könnte sich automatisch ein Treffpunkt für Jugendliche entwickeln. Schön wäre auch wieder, wenn der Eisweiher im Winter wieder belebt werden könnte. Ein Bauwagen zum Aufwärmen und Betreuung wie beim Baggersee in Untergrombach müsste möglich sein, sodass der Eisweiher wieder funktioniert.
- Einen Ansprechpartner in der Südstadt.
- Es sollten mehr große Wohnungen und bezahlbare Häuser geschaffen werden.
- Mehr Polizei, weniger Kriminalität wäre für die Südstadt wünschenswert.
- Es fehlt ein Spielplatz und Park bei den Kirchen. Die Mülleimer sind oft gefüllt und werden zu wenig geleert. Auf den Wegen befinden sich oft Scherben. Dies wird viel zu wenig kontrolliert und die Gefahrenstellen beseitigt. Die Brücke zum Linkenheimer Weg ist oft verschmutzt und es liegt viel Müll herum. Die Glascontainer müssten regelmäßiger geleert werden. Zudem fehlt an der SEW Haltestelle ein Müllbehälter.
- Es sollten mehr Dog-Stationen aufgestellt werden.
- Die Verteilung der Migranten auch in die sogenannten besseren Wohnviertel.
- Die Spielplätze sollten eingezäunt und nachts verschlossen werden.
- Es fehlt eine Bäckerei und Metzgerei.
- Ausweitung des Gastronomieangebotes.
- Das einzige kleine Südstadtfest ist das Maibaumfest. Leider fehlt es an der Unterstützung durch die Schule und die Stadtverwaltung. Nicht einmal ein Weihnachtsbaum wird aufgestellt, was in jedem anderen Stadtteil erfolgt.
- Es gibt zu wenig familiengerechte Angebote, Straßen- und Stadtteilstädte und zusätzliche Veranstaltungen von Vereinen.
- Regelmäßige Südstadtfeste, die die unterschiedlichen Kulturen öfters zusammen bringen.
- Einmal im Jahr ein Südstadtfest auf dem Hardtfeldplatz.
- Die Räume der KAS sollten auch für die Öffentlichkeit genutzt werden. Kochkurse, Sporthalle oder Flohmarkt in der Aula.

## Welche Themen geben Sie der Stadt mit auf den Weg um die Südstadt in ihrer Gesamtheit aufzuwerten?

- Der Ruf der Südstadt muss verbessert werden. Die Südstadt ist ein schöner Stadtteil, wo es sich gut leben lässt. Leider hat es seit Jahren einen schlechten Ruf.
- Es sollten mehr 30 km – Zonen eingeführt werden. Durch Berufspendler und das GBZ gibt es ein starkes Verkehrsaufkommen. Durch mehr 30 km – Zonen kann der Verkehrslärm stark reduziert werden.
- Die Schranke zur Büchenauer Hardt muss wieder aufgestellt werden. Nur so kann das Befahren durch PKW und Motorräder unterbunden werden.
- Es sollten mehr Abfallbehälter aufgestellt werden.
- Hunde sind an der Leine zu führen. Die Hinterlassenschaften müssen beseitigt werden. Hier fehlt es an der Kontrolle durch die Stadt.
- Die Straßenbeläge sollten erneuert werden.
- Es sollten Mehr Möglichkeiten zur Integration geschaffen werden.
- Alleinstehende werden zu wenig beachtet!
- Das GBZ benötigt eine Anbindung an die B3! Den Schülern muss ein Raucherplatz auf dem Schulgelände angeboten werden. Jetzt weichen die Raucher zu Lasten der Anwohner entlang des Zuweges aus!
- Die Südstadt bietet eine internationale Umgebung und Bewohner. Es fehlt jedoch an Kontaktstellen für das Zusammenkommen. Ein Platz an dem das gegenseitige Interesse geweckt werden kann.
- Organisation des störungsfreien Aufenthalts der Asylbewerber.
- Die Grünflächen sollten besser gepflegt werden. Das Gelände der ehemaligen Wellpappe sollte bebaut werden.
- In den Straßenzügen und auch auf den angrenzenden Dächern werden Lebensmittelabfälle „entsorgt“. Dies stinkt teilweise unerträglich.
- Eine kleine Speisewirtschaft oder ein kleines Café fehlen.
- Nach Sperrmüllterminen die Straßen reinigen. Oft liegt Müll mehrere Wochen und „lockt“ weiteren Müll an.
- Die Dämmung zwischen den Wohnungen sollte verbessert werden. Nur so kann der Lärm/Streit der Nachbarn ertragen werden!
- Es fehlt an Fahrradabstellmöglichkeiten im Freien. Nur so können die Kellerräume leer und Angebote für Waschplätze geschaffen werden.
- Es müssen mehr Müllbehälter aufgestellt werden. Die Südstadt wird in machen Straßenzügen regelrecht „zugemüllt“!
- Das Image der Südstadt „nur zweite Wahl zu sein“ muss verbessert werden.
- Die Parksituation muss verbessert werden. Einige Anwohner müssen im Parkverbot ihr Auto abstellen, oder aber sehr weite Wege gehen. Der Kindergarten in der Josef-Heid-Straße hat hier ein Problem.
- Die Straßen und Wege müssen erneuert werden. Es ist für Sauberkeit zu sorgen.
- Die Hauptverkehrsstraßen müssen eingeeengt werden. 30km Zonen sind zu schaffen.
- Das Straßen und äußere Erscheinungsbild der Südstadt sollte in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden. Die Südstadt wirkt wie das Abstellgleis für sozial Schwache. Die Südstadt muss der Stadt auch Geld wert sein!

- Die Südstadt sollte durch mehr Fassadengestaltungen aufgewertet werden. Jungen Familien die Bebauung ermöglichen.
- Neue Fahrbahndecken in der gesamten Südstadt.
- Schaffung eines Schallschutzes zur Autobahn. Der Wald als Lärmschutz reicht nicht aus.
- Auch in der Südstadt sollten Eigentumswohnungen mit 2betreutem Wohnen“ angeboten werden.
- Es sollten mehr südstadtbezogene Aktivitäten oder Veranstaltungen angeboten werden. Gedankenaustausch zu Haus und Garten, Sanierung, gemeinsamer Einkauf.
- Die Südstadt braucht ein schnelleres Internet. Zudem muss für einen besseren Mobilfunkempfang gesorgt werden.
- Die Polizei sollte in der Südstadt mehr Streife fahren. Es muss mehr in den Abend- und Nachtstunden kontrolliert werden. Die Südstadt benötigt mehr Sicherheit und Ordnung.
- Der Bereich des Straßenstrichs muss besser überwacht werden.
- In der Florian-Geyer-Straße wird viel zu schnell gefahren.
- Dem Sicherheitsanspruch von Fußgängerinnen und Kindern im Büchenauer Wald mehr Rechnung getragen werden!
- Die Fuß- und Radwege bedürfen einer dringenden Aufwertung.
- Die Südstadt ist schlecht an Internet angebunden. Zudem sind einzelne Netze teilweise nicht verfügbar!
- Die Südstadt muss besser an die Autobahn angebunden werden!
- Sorgen Sie dafür, dass das Stadtviertel mehr Ansehen bekommt.
- Der Straßenstrich Richtung Büchenau muss untersagt werden. Zudem ist die wilde Müllablagerung im Büchenauer Wald zu unterbinden. Der Weg zum GBZ Haltepunkt ist zugemüllt und bald zugewachsen. Hier muss dringend etwas geschehen.
- Kostenlose oder vergünstigte Maxbusnutzung an Wochenmarkttagen für alle, wenigstens für Rentner und Bedürftige.
- Eine Buslinie an Sonntagen wäre wünschenswert.
- Keine Ghettobildung wie in den 70-er Jahren mehr!
- Die Asylsuchenden besser in der Stadt verteilen. Nicht alles der Südstadt aufbürden.
- Die Raserei der GBZ Besucher muss unterbunden werden. Es ist mehr Polizeipräsenz erforderlich. Auch abends in den Angsträumen entlang der Bahn und des GBZ.
- Der Ghettocharakter der Waldstadt darf nicht ausgeweitet werden. Hier ist mit attraktiven Umfeldaufwertungen gegen zu steuern.
- Die Grünanlagen müssten öfters gemäht werden. Zudem darf der Hardtwald nicht weiter verwildern.
- Mehr Sicherheit vor allem gegenüber Älteren gewährleisten.
- Die Prostitution in der Büchenauer Hardt muss wie die Vermüllung des Waldes unterbunden werden. der Eisweiher, das SV Gelände und der Hardtfeldplatz müssen aufgewertet und für Vereinszwecke nutzbar gemacht werden.
- Sensibilisierung der Anwohner bzw. Fahrzeughalter in Bezug auf das Parkverhalten. Es wird in den Seitenstraßen leider so oft sehr eng geparkt, dass Rettungsfahrzeuge eine erschwerte Durchfahrt haben.

- Was heißt aufwerten? Die Südstadt hat doch alles, was die Städtler gerne hätten!
- Der Straßenstrich muss dringend vom Naherholungsgebiet getrennt werden. Die Zustände im angrenzenden Waldbereich sind vor allem auch für Kinder eine Gefährdung.
- Bruchsal ist nicht „Familienfreundlich“. Alte und Pflegebedürftige zählen nicht!
- Es fehlt an weiteren Dog-Stationen im Gebiet aber auch eine Wiese für Vierbeiner, wo Hundehalter ihre Tiere auch einmal frei laufen lassen können. Tiere werden für Menschen im Alter wichtige Begleiter.
- Es müssen mehr Wohnungen angeboten werden. Kinder und Jugendlichen müssen Chancen zur Teilhabe eingeräumt werden. Das Angebot an Erleichterungen für Alleinerziehende muss ausgeweitet werden.
- Die Franz-Sigel-Straße ist für Kinder zu gefährlich. Hier wird zu wenig gegen die Raserei getan. Querungshilfen müssten angeboten werden.
- Die Rennstrecke der Franz-Sigel-Straße muss tags und nachts verbessert und kontrolliert werden.
- Tempo 30 für die gesamte Südstadt!
- Die Schulgelände der Konrad-Adenauer-Schule und des GBZ sollten besser ausgenutzt werden. Am Eisweiher sind vielseitige Angebote auch für andere Kulturen zu schaffen.
- Die Südstadt wirkt in Teilen sehr heruntergekommen, verlebt und vermüllt. Die Südstadt sollte mit Landschaftsgärtnerei, mehr Grün, mehr Sauberkeit zu einem modernen Stadtbild geführt werden. Die Südstadt muss besser in ein modernes Bruchsal eingegliedert werden.
- Die Zufahrt zum GBZ muss über neue Wege erfolgen. Weg aus dem Wohngebiet zur Sicherheit für Kinder und ältere Menschen.
- Die Stadt soll Anreize schaffen, damit Eigentümer weitere Stellplätze auf ihren eigenen Grundstücken schaffen und nicht nur den öffentlichen Straßenraum zaparken.
- Ein oder zwei Bistros/Cafés/Restaurants, an denen die Menschen zusammen kommen können sollten angeboten werden. Das Waldfest der Siedlergemeinschaft könnte etwas größer ausfallen und sollte von der Stadt unterstützt werden.
- Radwege ohne Schranken anbieten.
- Die Gehwege dürfen nicht als Müllablageplatz missbraucht werden.
- Öffentliche Förderungen für Wohnraumerhaltungen.
- Vorhandene Strukturen nicht versuchen mit allen Mitteln zu verändern. Was wir nicht gebrauchen können ist die Fehleinschätzung des Lebensniveaus unseres Stadtteils und eine daraus resultierende Verschlimmbesserung!
- Die illegale Müllentsorgung sowie die Raser zum GBZ sollten intensiv kontrolliert werden.
- Die Schaffung eines Angebotes für Radfahrer wie Fahrradgeschäft und / oder Werkstatt wäre sinnvoll. Die Radwegeverbindung entlang der Bahn könnte besser genutzt werden. Hierzu bedarf es eines Ausbau und besonders eine Beleuchtung und Überwachung der Strecke.
- Der Schleichverkehr durch die Südstadt muss unterbunden werden!
- Auf Höhe Edeka sollte es eine überdachte Haltestelle geben!
- In den Seitenstraßen sollte das Parken, gegliedert durch Baumpflanzungen zugelassen werden!

- Ordnungsdienst und Polizei müssen mehr Präsenz zeigen!
- Es müsste so etwas wie ein Südstadt – HdB geben.
- Die Anbindung an die B3 aber auch die Innenstadt ist schlecht. An dem Bahnübergang der Holzindustrie muss endlich etwas geschehen.
- Müll wird immer mehr zum Problem in der Südstadt. Niemand kümmert sich hierum. Eigentümer, Mieter und auch die Stadt lassen einfach alles liegen. Wo etwas liegt kommt mehr dazu. Diese Abwärtsspirale muss gestoppt werden.
- Grünanlagen aufwerten, Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmer gestalten und sicherer machen, den Zugang zur S-Bahn verbessern, ein neues Baugebiet für die Mittelschicht ausweisen und die Flüchtlinge nicht weg sperren, sondern in die Südstadt integrieren und den Übergang von der Südstadt zum Wald aufwerten und nicht verkommen lassen.
- In der Südstadt muss das Zusammengehörigkeitsgefühl gestärkt, mehr an Familien gedacht, die Häuser und Freiflächen bunter, froher und moderner werden.
- Die Radwegeanbindung muss grundsätzlich aufgewertet werden.
- Wie die Stadtteile wünsche ich mir auch ein Bürgerbüro in der Südstadt. Auch sollte auf die künftige Ärzteversorgung in der Südstadt Einfluss genommen werden.
- Die Südstadt braucht dringend ein Angebot an weiteren Wohnmöglichkeiten.
- Der Büchenauer Wald muss mehr als Naherholungsbereich aufgewertet werden.
- Es gibt zu wenig Müllbehälter, die auch geleert werden. Daher viel Müll entlang der Wege.
- Der Wald wird von den Prostituierten als Müllplatz genutzt. Dies ist gesundheitsgefährdend und ekelhaft!
- Aus den Köpfen des Stadtrates muss endlich das Ghettodenken verschwinden. Aber ich bezweifle, dass die Stadt das kann. Wie kann man sich sonst das seit Jahrzehnten dauernde Drama um den Bahnübergang an der Holzindustrie vorstellen? Die Südstadt ist auch der Stadtteil, in dem die SEW zu Hause ist. Hierdurch hat Bruchsal enorme Vorteile, gebt endlich etwas davon zurück.
- Die ÖPNV Anbindung muss verbessert werden. Das Parkhaus für die SEW hilft. Die Anwohner haben leider davon nichts. Es bedarf eines besseren Internetanschlusses und Telefonnetzes.
- Es wäre schön, wenn ein Café öffnen würden, in dem sich Jüngere und Ältere treffen können. Die jetzigen Kneipen sind nicht geeignet.
- Die Verkehrssituation des fließenden und ruhenden Verkehrs muss verbessert werden. Es wird zu schnell gefahren. Am Ärztehaus fehlen Stellplätze. Die GBZ Schüler parken die Anliegerstraßen zu.
- Es fehlen in der Südstadt eine Metzgerei, eine Bäckerei und eine Poststelle.
- Die Stadtverwaltung müsste öfters einmal vor Ort kommen um mit den Leuten zu reden. Viele Dinge lassen sich einfach mit den eigenen Augen sehen. Da braucht es keine Fragebögen. Zudem frage ich mich, was von den Themen des Südstadtforums umgesetzt wurde?
- Eine Aufwertung würde schon stattfinden, wenn die Häuser saniert werden, Grundstücke besser gepflegt und auch unbebaute Flächen aufgehübscht werden. Am Kreisel in Richtung EDEKA, also „Tor zur Südstadt“ müsste viel getan werden. Links ehemals Wellpappe, wo sich gar nichts tut, dann Firma Taxis, Preisprofi – diese Firmen müssten sich auch beteiligen. In der

Fußgängerzone werden Läden ja auch verpflichtet nach außen sauber zu wirken.

- Die Südstadt braucht einen Vertreter im Stadtrat, einen Südstadtsprecher, einen Südstadtohmann.
- Wir leben mit 6 Personen auf 70 m<sup>2</sup>? Wir haben die Bürgermeisterin um Hilfe gebeten. Für uns Großfamilien ist es unzumutbar weiter hier zu wohnen, aber es kümmert ja niemanden!
- Wenn jeder Bürger und Hausbesitzer so gut es geht sein Haus und Grundstück in Ordnung hält, ist es schön bei uns in der Südstadt!
- Die Anbindung an den Wald muss attraktiver gestaltet werden.
- Die öffentlichen Anlagen müssen schöner gestaltet und öfters gepflegt werden.
- Die Südstadt braucht Veranstaltungen. Zum Beispiel den Jahrmarkt in die Südstadt verlegen!
- Die Verbindung von der Südstadt nach Karlsruhe ist schlecht. Zudem fehlt eine Busstation näher am GBZ.
- Die Belange der Südstadt sollten auch einmal ernst genommen werden. Schön wäre es, wenn das Ordnungsamt bei Anliegen, die vorgetragen werden diese erst einmal prüft, bevor sie sofort rundweg abgelehnt werden.
- Raum für Begegnungen ( Kulturfeste ...).
- Regelmäßige Umfragen und Veröffentlichung der Ergebnisse. Regelmäßige Fassadenerneuerungen.
- Deutschunterricht wäre dringend erforderlich und das näherbringen unserer Kultur für die Mitbürger aus fernen Ländern.
- Jugendhaus!
- Es fehlt eine direkte Busverbindung zum Schwimmbad – ohne Umsteigen!
- Viele Gehwege werden durch Hecken zugewuchert. Hier sollten die Anwohner zur Pflege angehalten werden. Die Spielplätze müssen nachts kontrolliert werden, damit die Schäden und Verunreinigungen durch Jugendliche reduziert werden.
- Weiter so, wir finden das Leben in der Südstadt gut!
- Keine Ansiedlung mehr von sozial Schwachen. Bau besserer Wohnungen. Verteilung der Emigranten auf die ganze Stadt.
- Es gibt einige Mängel die beseitigt werden müssten. Ruhestörung, Umweltverschmutzung und Geruchsbelästigung.
- Die Telekommunikationsversorgung muss dringend verbessert werden.
- Die Südstadt lebt auch nach 20.00 Uhr. Nur leider merkt der Stadtbus dies nicht!
- Der Eisweiher könnte besser genutzt werden, ob als Freizeit-Spiel- oder Veranstaltungsfläche, oder aber zur Bebauung. Im Waldstück (alte Büchenauer Straße) könnte ein Waldspielplatz oder ein Aktiv-Erlebnispfad entstehen.
- In der Südstadt sollte ein Bürgerbüro, wie in allen Stadtteilen auch errichtet werden.
- Bau eines Hallenbades am GBZ.
- Mehr niederschwellige Angebote zum Thema Erziehung. Ausbau der KAS zum Thema Sprachförderung. Nachmittags Angebote für Migrations-Kinder. Bessere Sportangebote. SV ist einziger Lichtblick in der Südstadt. Andere Sportangebote für Eltern nicht zu erreichen.

- Das alte Schwimmbad zu physiotherapeutischen Zwecken sanieren. Evtl. Schwimmkurse für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.
- Fördern der Nahwärme. Fördern der Kirchen und Vereinen.
- Verkehrsberuhigte Straßen, damit die Florian-Geyer-Straße und die Franz-Sigel-Straße nicht vollständig zur Rennstrecke werden.
- Berufsschüler nutzen die 30 km Zone als Schleichweg und fahren hierbei viel zu schnell.
- Speisegaststätte – Café!
- Der Hardtfeldplatz zusammen mit dem Schulhof ergibt eine große Platzfläche, die nicht für Autos sondern für die Bewohner genutzt werden sollte. Gastronomie mit Außenbereichen, Bänke und Wasserspiele und weitere Angebote zum Aufenthalt auf einem gestalteten Platz würden die Südstadt in zentraler Lage aufwerten.
- Die Südstadt muss mehr in das Stadtgeschehen eingebunden werden.