

Bruchsal

Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Ortsteil Untergrombach“

Verantwortlich:

Projektleiter: Peter Fülber



Schlußbericht über die Sanierung in Bruchsal, Ortsteil Untergrombach

Die selbständige Gemeinde Untergrombach wurde im Jahre 1974 in das Bund-Länder-Programm (SE-Programm) aufgenommen. Der ursprüngliche Förderrahmen von DM 4.210.000,-- wurde mehrmals erhöht. Er betrug zum Schluß insgesamt DM 5.965.000,--. Der Anteil der Bundes- und Landesfinanzhilfen beträgt jeweils DM 1.988.500,--.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden durch Beschluß vom 29.06.1973 eingeleitet. Die förmliche Festlegung erfolgte mit Wirkung vom 27.09.1974; die Abgrenzung wurde mit Wirkung vom 18.01.1980 geändert.

Ziele der Sanierung waren aufgrund der Vorbereitenden Untersuchungen:

- Aufwertung des Ortskerns durch Schaffung von Handels- und Dienstleistungsflächen
- Schaffung von Freiflächen und deren Gestaltung
- Modernisierung erhaltungswerter Bausubstanz
- Schaffung neuer attraktiver Wohnräume im Ortskern

Seitens der Straßenbauverwaltung wurde neben der Sanierungsmaßnahme eine Begradigung der B 3 im Kreuzungsbereich zwischen der Obergrombacher Straße und der Büchenauer Straße durchgeführt, um eine bessere Übersichtlichkeit der Verkehrsverhältnisse zu erreichen. Insoweit waren erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz notwendig.

Um die Straßenbaumaßnahme und die Sanierungsmaßnahme zügig durchführen zu können, wurde über das Sanierungsgebiet ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Der Bereich Obergrombacher Straße/Schulstraße/Bachstraße/Weingartener Straße wurde im Laufe des Verfahrens durch Veränderungsnachweise neu geordnet.

Ausgehend von den städtebaulichen Zielvorstellungen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Neugestaltung der Ortsmitte von Untergrombach erreicht:

Im Bereich zwischen der Katholischen Kirche/Obergrombacher Straße/Bruchsaler Straße erfolgte der Abbruch von insgesamt 26 Haupt- und Nebengebäuden. Die so entstandenen Freiflächen wurden durch drei größere Wohn- und Geschäftsgebäude wieder bebaut. Zusätzlich wurden der Parkplatz neben der Kirche sowie zwei Grünanlagen neu gestaltet. Weiterhin wurde ein Wohnhaus modernisiert, das als Ersatzbau für eine Eigentümerin diente, die im Kreuzungsbereich ein zum Abbruch vorgesehenes Gebäude besaß.

Im Bereich zwischen der Bruchsaler Straße und der Büchenauer Straße, der von der Straßenbaumaßnahme weniger betroffen war, sind drei Nebengebäude abgebrochen worden. Die zu enge Raiffeisenstraße, wurde verbreitert, eine Verbindung zur Bruchsaler Straße wurde geschaffen. Außerdem wurden Parkplätze angelegt, von denen zwei an Privatleute veräußert werden konnten. Zur Modernisierung des Eckgebäudes war es notwendig, den Anbau abzureißen und neue Zugangsmöglichkeiten für die Wohnungen zu schaffen. Ein weiteres Gebäude wurde von Grund auf modernisiert.

Im Bereich zwischen der Büchenauer Straße/Weingartener Straße/Bachstraße verursachte die Straßenbaumaßnahme erhebliche Eingriffe in die bestehende Bausubstanz entlang der Weingartener Straße. Es sind insgesamt neun Gebäude abgebrochen worden um die Neugestaltung der Durchfahrt der B 3 zu ermöglichen. Außerdem sind Modernisierungsvereinbarungen mit drei Eigentümern zustande gekommen. Der Ausbau der Planstraße 4 bis zum Parkplatz bei der Post wurde im Jahre 1997 durchgeführt.

Im Bereich zwischen der Obergrombacher Straße/Schulstraße/Bachstraße/Weingartener Straße wurde eine zusammenhängende Auskernung und Objektsanierung durchgeführt. Zur Entkernung des Blockinnern wurden 36 Gebäude abgebrochen. Dabei dienten die Abbrüche im Bereich der Schulstraße dazu, die Anlage des Platzes zu ermöglichen. Neun Gebäude wurden neu errichtet. Darunter sind drei Eigenheime. Die Neuanlage der Planstraße konnte nur teilweise als Stichstraße durchgeführt werden. Die Anlage des Platzes gegenüber der Schule trägt zu einer Verbesserung der Wohnqualität bei. Mit sechs Eigentümern des Quartiers wurden Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen. Im Zuge dieser Baumaßnahmen konnte bei zwei Gebäuden das gut erhaltene Fachwerk, das bisher nicht sichtbar war, freigelegt werden.

Die Neuanlage von Straßen und Plätzen im Sanierungsgebiet führte zu einem erheblichen Aufwand für Grundstückskäufe. Insgesamt wurden dabei rd. DM 1,9 Mio. ausgegeben. Außerdem entstand für die Beseitigung der baulichen Anlagen ein Aufwand von nahezu DM 1,8 Mio. Darin enthalten sind auch Gebäuderestwertentschädigungen, die Privateigentümer bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen erhielten. Für die Gestaltung der städtischen Straßen sowie der Plätze wurden rd. DM 1,7 Mio. ausgegeben. Für die Modernisierung privater Gebäude wurden nahezu DM 700.000,- im Rahmen der Sanierung an die Eigentümer ausbezahlt.

Die Gesamtausgaben für die Sanierung in Untergrombach beliefen sich auf über DM 7,1 Mio. Für die Förderung zugrundegelegt wurden über DM 6,9 Mio., die als förderfähige Kosten dem Regierungspräsidium angemeldet wurden.

Neben den Finanzhilfen von DM 3.977.000,-- und den Komplementärmitteln der Stadt Bruchsal von DM 1.995.934,25 konnten aus dem Verkauf von Grundstücken über DM 600.000,-- erzielt werden. Die sonstigen Einnahmen beliefen sich auf über DM 350.000,-- die ebenfalls zur Finanzierung der Sanierung zur Verfügung standen. Die nichtförderfähigen Ausgaben von rd. 200.000,-- DM wurden von der Stadt neben den Komplementärmitteln zusätzlich getragen.

Das Sanierungsgebiet in der Ortsmitte von Untergrombach ist in fünf Quartiere aufgeteilt. Aufgrund der besonderen Situation, die dadurch entstand, daß im Zuge der Begradigung der B 3 Grundstücke unbedingt erworben werden mußten, wurde über das Sanierungsgebiet das Umlenungsverfahren eingeleitet, das in vier Quartieren auch tatsächlich durchgeführt worden ist. In diesen Bereichen entfällt gemäß § 155 Abs. 2 BauGB der Ausgleichsbetrag.

Im Bereich zwischen der Weingartener Straße/Obergrombacher Straße/Schulstraße/Bachstraße wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, von einer Festsetzung des Ausgleichsbetrages gemäß § 155 Abs. 3 Ziffer II BauGB abzusehen, nachdem der Aufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge mit DM 84.000,00 die Höhe der zu erwartenden Ausgleichsbeträge in Höhe von DM 78.000,00 übersteigt. Eine entsprechende Berechnung und Begründung sind als Anlage beigelegt.

Die Begradigung der B 3 im Zusammenhang mit der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hat die Ortsmitte von Untergrombach grundlegend geändert. Insbesondere konnte durch die Entkernung vieler Bereiche und die rückwärtige Erschließung eine erhebliche Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden. Mit dem Neubau der Planstraße 4 konnte die letzte Maßnahme im öffentlichen Bereich realisiert werden.

Kommunale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft der SüdwestLB

Mannheim, 11. März 1998
505.fü

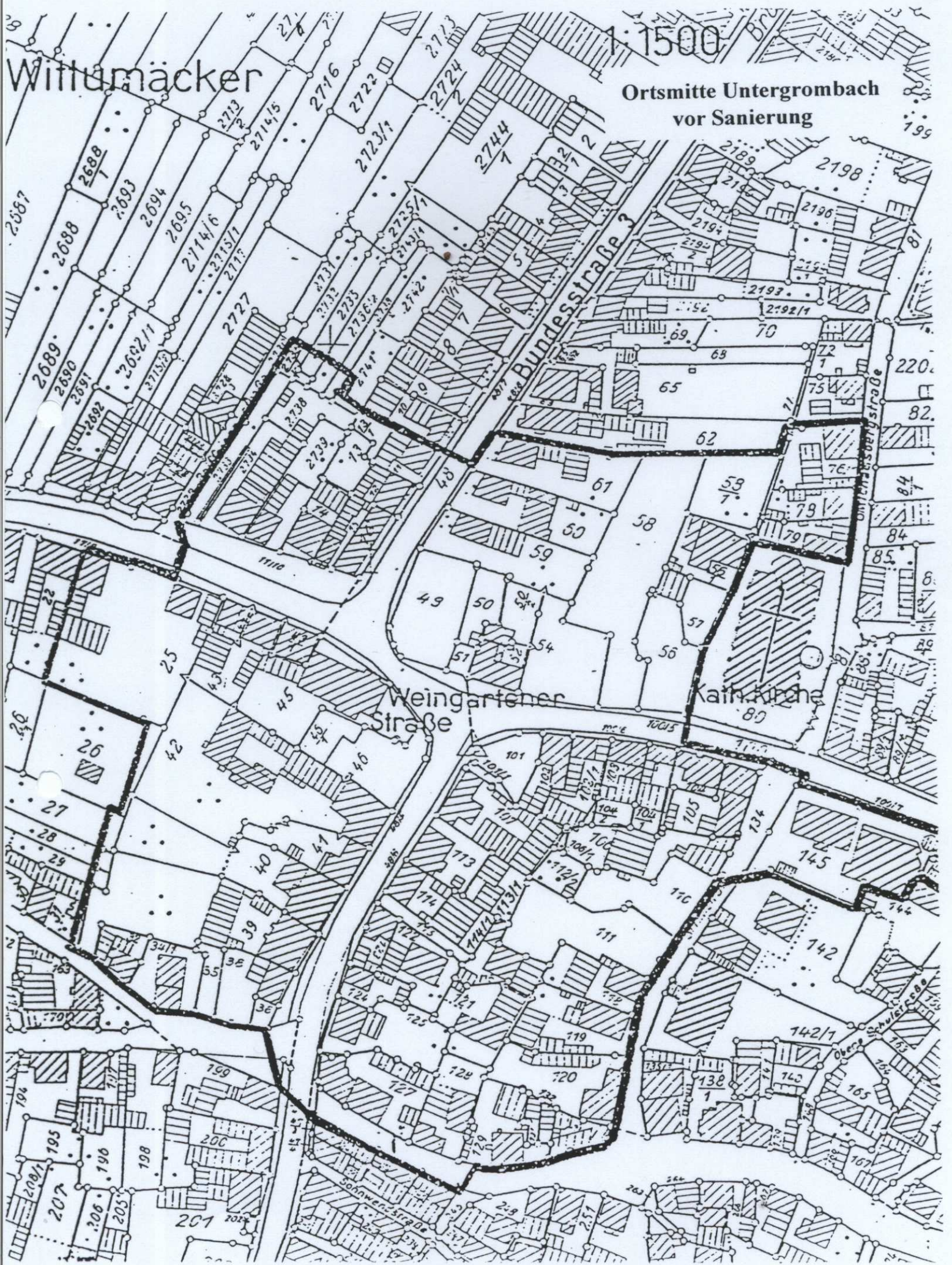


Peter Fülbi

Wittumäcker

1:1500

Ortsmitte Untergrombach
vor Sanierung



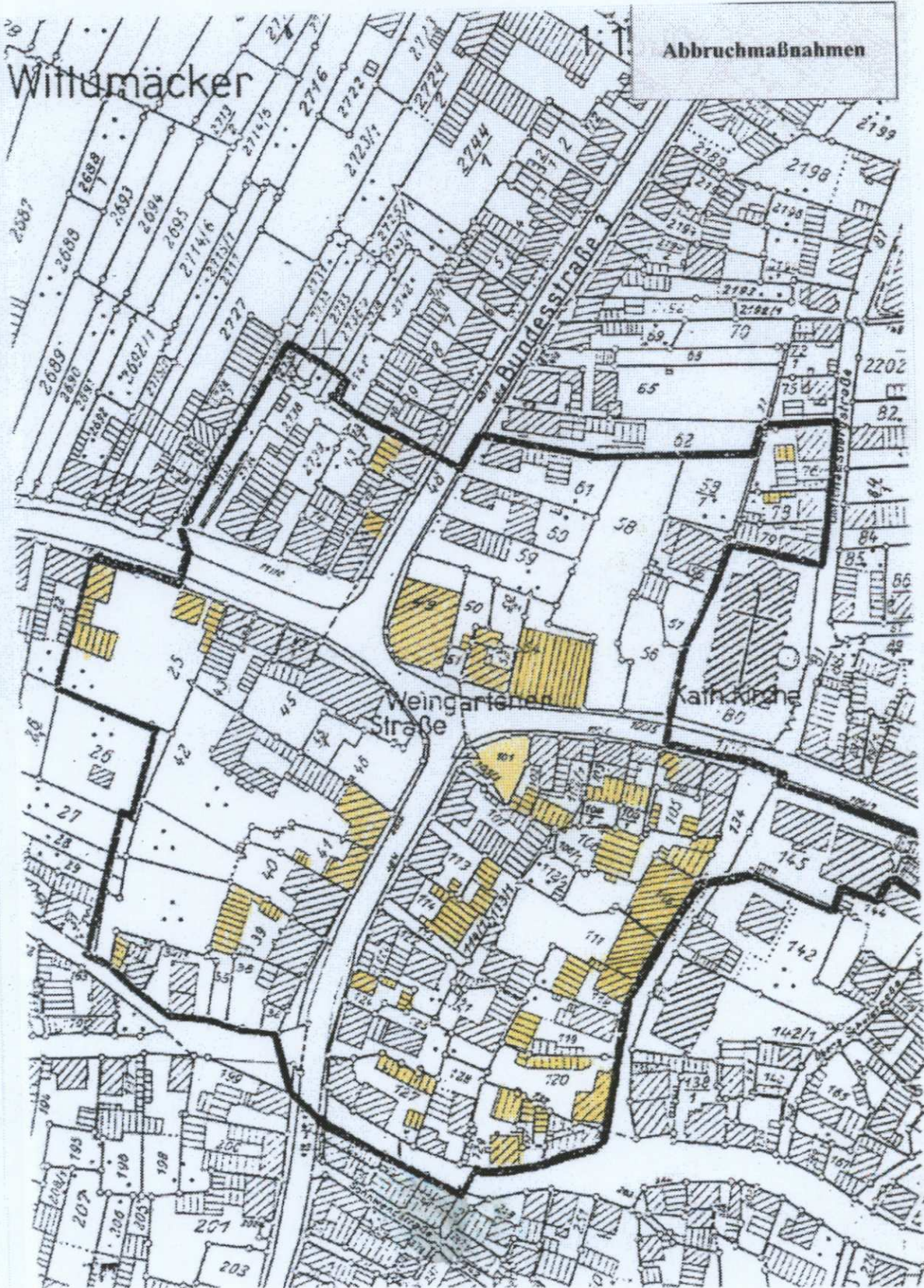
Wittumäcker

Modernisierungen



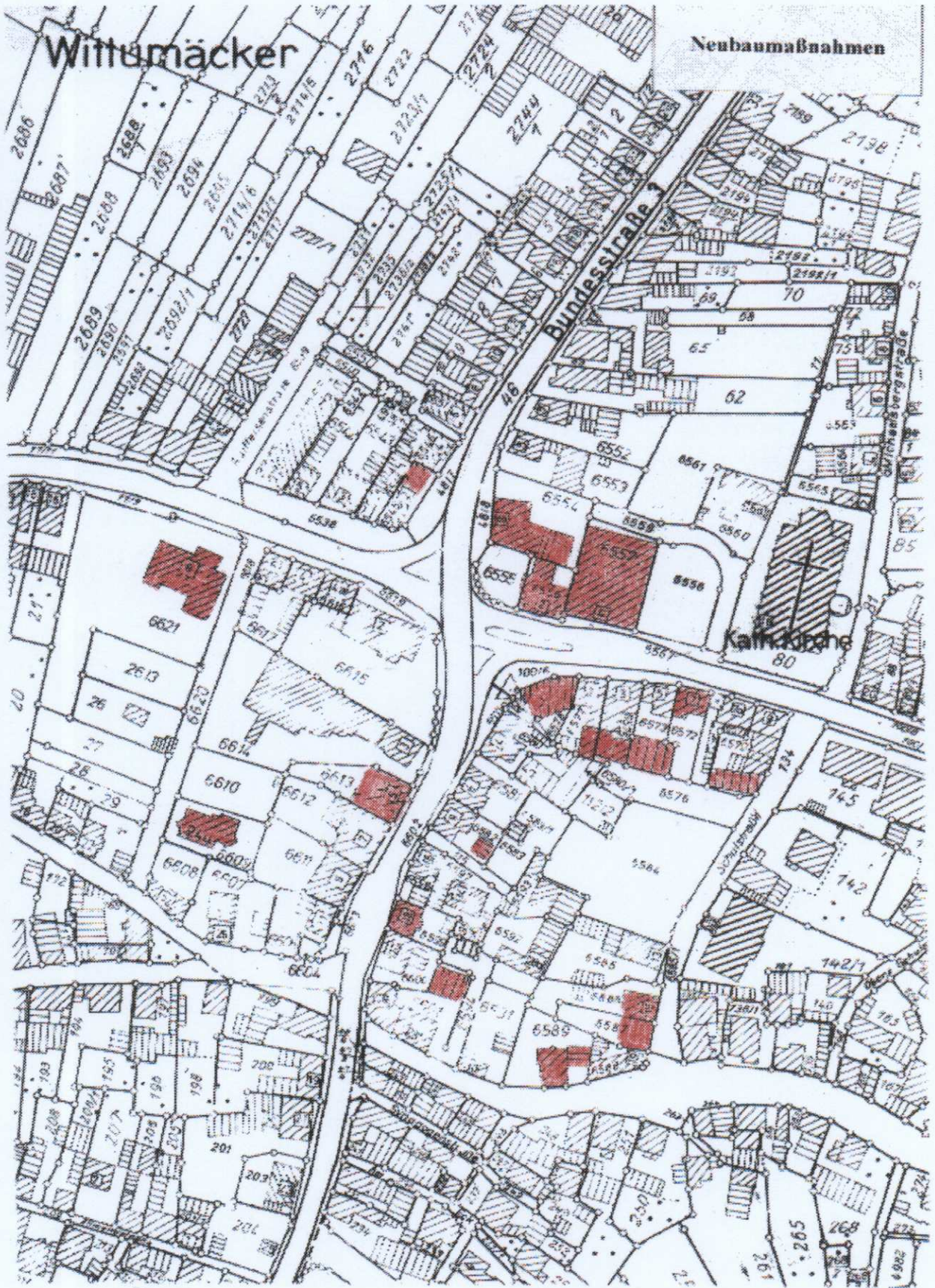
Wittumäcker

Abbruchmaßnahmen



Wittumäcker

Neubaumaßnahmen



Wittumäcker

Grünanlagen
öffentliche Flächen
neu



