die STEG

die STEG Bahnhofstraße 7 74072 Heilbronn

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Jöhlingen II“

Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

0. Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Walzbachtal vom 10.05.2010 wurden für das Gebiet "Ortsmitte Jöhlingen II" Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Bei den vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

a) Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?

b) Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen, und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?

c) Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

1. Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Als wesentliche städtebauliche Missstände lassen sich feststellen:

Mängel in der Bausubstanz der privaten Gebäude
Ca. 58 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind älter als Baujahr 1950 (34% der Gebäude im Erweiterungsgebiet sind Baujahr ab 1949, 40% wurden von 1850-1949 erbaut und 18% vor 1850, zu 8% liegen keine Angaben zum Baujahr vor). Die Gebäude weisen teilweise erhebliche Mängel in der Bausubstanz und hier insbesondere in den energetischen Werten auf:

81% Mängel in der Wärmedämmung,
davon 23% keine Wärmedämmung
17% erhebliche Mängel im Dachbereich,

G:\spe\walzbach\sa\VU\0542_Joehlingen\ISatzung_begruend_071210.doc

52 % Mängel im Bereich Mauerwerk/Fassade
davon 20% erhebliche Mängel
59% Mängel im Zugangsbereich
davon 29% erhebliche Mängel

Rund 50% der Hauptgebäude weisen im Bereich Dach und Fassade nur geringe oder keine Missstände auf.

Die Untersuchung hat weiter ergeben, dass Mängel im Innern der Gebäude weniger vorhanden sind. Erhebliche Mängel wurden z.B. im Bereich Fenster mit 4%, im Bereich Heizung mit 3% ermittelt.

- Der Schwerpunkt der Mängel in der Gebäudesubstanz liegt in den Bereichen Wärmedämmung, Fassade und Dach.

Eine Häufung dieser Mängel in der Bausubstanz sind vor allem im Bereich der Brunnenstraße, Ladestraße und in der Jöhlinger Straße, vor Einmündung Friedrichstraße, sowie in den rückwärtigen Bereichen zu finden, damit einhergehend ist ein oft schlechter Zustand der Fassaden in diesen Bereichen.

Bausubstanzmängel an öffentlichen Gebäuden bestehen am Elisabethenhaus, dem Kindergarten St. Elisabeth und dem Feuerwehrgebäude.

Gestalterische Mängel im Erschließungsraum
Mängel in den Erschließungsbereichen gibt es fast überall im Gebiet: Jöhlinger Straße, Brunnenstraße, Ladestraße und Teile der Bahnhofstraße bedürfen einer gestalterischen und/oder funktionalen Aufwertung. Entlang der Ortsdurchfahrt Jöhlinger Straße besteht ein Bedarf an öffentlichen Stellplätzen. Einen Gefahrenpunkt stellt der Kreuzungsbereich Jöhlinger Straße, Langentaler Straße und Freiherr-vom-Stein-Straße dar. Die kleinteiligen Fußwegeverbindungen sind meist unausgeprägt und bedürfen einer Modernisierung.

Überbreite Straßenquerschnitte in der Bahnhofstraße mit Defiziten in der Ausbildung der Randbereiche sowie fehlendes straßenraumbegleitendes Grün.

Der Bahnhofsvorplatz, der den ankommenden Besuchern den ersten Eindruck von Jöhlingen vermittelt, ist ungenügend gestaltet und es fehlt an Aufenthaltsqualität für Wartende. Die räumliche und funktionale Verbindung zur Ortsmitte ist unausgeprägt.

Baulücken
Im Bereich der Jöhlinger Straße gibt es Baulücken im Ortsgrundriss und daraus resultierende, den Straßenraum negativ beeinflussende Brandwände.

Funktionale Mängel
In den rückwärtigen Grundstücksbereichen gibt es aufgrund der teilweise dichten Bebauung Beeinträchtigungen im Bezug auf Besonnung, Belichtung und Belüftung (Jöhlinger Straße, Brunnenstraße).

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Jöhlingen II“

Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

2. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse entwickelt. Es gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Wesentliche Zielsetzung ist die Stärkung der Ortsmitte als Handels- und Dienstleistungsstandort sowie als attraktiver Wohnstandort, Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und die Verbesserung des Ortsbildes durch folgende Maßnahmen:

- **Stärkung als Wohnstandort, Verbesserung der Wohnsituation und Aufwertung des Ortsbildes:**
  Bauliche Verbesserung und gestalterische Aufwertung der Erschließungsstraßen mit Randbereichen, die sich in schlechtem Zustand befinden (Jöhlinger Straße, Ladestraße, Brunnenstraße und Teile der Bahnhofstraße). Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Jöhlinger Straße/ Langentaler Straße/ Freiherr-vom-Stein-Straße.

- **Private Baumaßnahmen:**
  Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden mit schlechter Bausubstanz zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und Behebung von Gestaltungsdefiziten an Gebäudefassaden und privaten Freiflächen.
  Neuordnung des Bereichs Jöhlinger Straße 100/102 (Flurstücke 203, 207/2, 207, 208/1-208/3) sowie Maßnahmen zur Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels/Dienstleister.
  Teilweise Umnutzung von bestehenden Scheunen zu Wohnzwecken.

- **Öffentliche Baumaßnahmen:**
  Bauliche Weiterentwicklung des Katholischen Kindergartens St. Elisabethen. Aufstellen eines Nutzungskonzeptes für das Elisabethenhaus. Modernisierung des Feuerwehrgebäudes und Umnutzung, evt. zum Bürgerhaus.

- **Schaffung einer attraktiven und erlebbaren Ortsmitte:**
  Neugestaltung und Ausbau des Platzbereichs vor dem Bahnhof, Grundstückneuordnung, ergänzende Neubauten, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

- **Maßvolle Nachverdichtung:**
  Abbruch und Neubebauung von Gebäuden/ Gebäudeteilen, bei denen eine Modernisierung und Instandsetzung nicht sinnvoll erscheinen. Leerstehende, baufällige und wirtschaftlich nicht haltbare Gebäude sollen abgebrochen werden und durch maßstäbliche, ortsgerechte Neubauten ersetzt werden (zweite Reihe Jöhlinger Straße). Ebenso sollen Baulücken, die sich störend auf das Ortsbild auswirken durch bauliche Maßnahmen geschlossen werden und die Erschließung der innen liegenden Grundstücke gesichert werden.

- **Zusätzliche Parkmöglichkeiten:**
  Organisation des ruhenden Verkehrs und Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen in der Ortsmitte entlang der Jöhlinger Straße

- **Kleinteilige Fußwegeverbindungen:**
  Die bestehenden Fußwege von Jöhlinger Straße zu Ladestraße/ Friedrichstraße und von Ladestraße sind größtenteils zu modernisieren und abschnittsweise auszubauen. Ebenso sind die Zugänge gestalterisch deutlich zu markieren.

3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortsmitte Jöhlingen II“ wurden die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung zur Sanierung, ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt.
Es wurden rund 150 Eigentümer schriftlich befragt und zu Gruppengesprächen eingeladen. Vereinzelt wurden Einzelgespräche geführt. Von den angeschriebenen 150 Eigentümern erfolgte ein Rücklauf von 49%. Die nachstehenden Zahlungen beziehen sich auf den tatsächlichen Rücklauf.
39 % der Eigentümer haben Sanierungsinteresse, 10% sind bereit das Grundstück/Gebäude zu veräußern, unentschlossen sind noch 18% der Eigentümer. Rund 11% der Eigentümer möchten keine Veränderungen an ihren Gebäuden durchführen.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere bei der ermittelten Altersgruppe der berufstätigen Eigentümer zwischen 25-55 Jahren mit 49% und des sich in Ausbildung befindlichen Eigentümeranteils mit 26%, Investitionen an den Gebäuden zu erwarten sind. Betrachtet man diesen Faktor in Zusammenhang mit der ermittelten Mitwirkungsbereitschaft, lässt dies eine zügige und erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele erwarten.
Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang auch die Wohndauer der Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Rund 85% der Eigentümer wohnen länger als 10 Jahren in der Jöhlinger Ortsmitte.

4. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Schreiben vom 19.07.2010 um eine Stellungnahme gebeten (vgl. § 139 BauGB).

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände zur vorgesehenen Sanierung vorgelegt. Träger, welche den Wunsch nach "weiterer Beteiligung" äußerten, werden im Rahmen der weiteren Sanierungsvorbereitung mit eingebunden.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Jöhlingen II“

Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der "unrentierlichen Kosten". Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmekonzeption.

Vom Land Baden-Württemberg wurde für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Jöhlingen II“ ein Gesamtförderrahmen von 1.166.667 € bereitgestellt. Von diesen Kosten trägt das Land 60 % und die Gemeinde Walzbachtal 40 %.

Auf dieser Grundlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen und den sich daraus ergebenden Sanierungszielen wurde für das Untersuchungsgebiet die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt und berechnet.
Die Gemeinde wird für den nicht durch Landesfördermitteln abgedeckten Finanzbedarf eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben.

6. Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Innerhalb des festgelegten Gebietes finden die folgenden Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können.
Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist auf einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des "Besonderen Städtebaurechts" (§ 136 ff BauGB).
Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Jöhlingen II“ liegt als Anlage bei.

7. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 ff BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder behindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

8. Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 BauGB)

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

9. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 - 156a BauGB)

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Instrumente der **Kaufpreiskontrolle** und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages enthalten.
Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen **Ausgleichsbetrag** zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks, nicht die marktbedingte Bodenwertsteigerung.
Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

10. Wahl des Verfahrens

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§ 152 - 156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten. Die Gemeinde hat das "vereinfachte Verfahren" 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 vorstehenden Rechtsinstrumentarien, deren Erfordernis auch im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung bzw. auf eine zu erwartende Bodenwerterhöhung, wird dem Gemeinderat die Anwendung des **umfassenden Sanierungsverfahrens** unter Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis 156a BauGB empfohlen. Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen.

Begründung:
In dem im Anhang dargestellten Abgrenzungsvorschlag sind entsprechende Bereiche enthalten, bei welchen Neuordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, die unter bestimmten Umständen zu einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung führen können. Aus diesem Grund sind die Regelungen und Vorschriften des § 153 BauGB bei der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme erforderlich. Die Notwendigkeit einer Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen ist somit gegeben, so dass eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 BauGB) im Bereich des Möglichen liegt.
Des Weiteren muss das Instrumentarium von §§ 152 ff BauGB hier gewährleistet sein, damit Ungleichheiten durch z.B. Spekulationen nicht bestehen bzw. Verkäufe an Drittbeteiligte bei Mitnahme einer sanierungsbedingten Wertsteigerung nicht erfolgen können.

Weiter wird empfohlen, die Sanierungssatzung unter Einbeziehung des § 144 BauGB zu beschließen. Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144

BauGB ist für die Gemeinde ein wichtiges Kontrollinstrument für die Durchführung der Sanierung.

11. Sanierungsbedingte Maßnahmen (§ 146 BauGB)

11.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Ordnungsmaßnahmen dienen der Vorbereitung von Neuordnungen auf Grundstücken. Dazu gehören:
- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlage hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Ordnungsmaßnahmen können bis zu 100 % entschädigt werden. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes hinzu kommen. Der Fördersatz ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Entsprechend der Anlage „Förderschemata Private Maßnahmen“ wird dem Gemeinderat empfohlen, für die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen den Fördersatz von 80% bei einer anschließenden Neubebauung und von 50% auf Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Entkernungsmaßnahmen ohne Nachfolgebebauung zu erstatten.
Die Erstattung wird gedeckelt mit max. € 15.000,-- bei Abbruch eines Hauptgebäudes, die Deckelung für den Abbruch eines Nebengebäudes wird mit max. € 10.000,-- festgelegt. Im Einzelfall kann der Gemeinderat, bei Maßnahmen die im öffentlichen Interesse liegen, höhere Beträge festlegen.
Ein Gebäuderestwert soll nicht erstattet werden.

Bei der Erneuerung und Änderung von gemeindlichen Erschließungsanlagen beträgt die Förderobergrenze € 150,-- pro m² .

11.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Jöhlingen II“

Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Bei der Modernisierung privater Gebäude kann eine Förderung durch die Gemeinde mit einen pauschalen Fördersatz bei Wohnnutzung und sonstiger Nutzung mit max. 35 % des zuwendungsfähigen Aufwandes erfolgen. Der jeweilige Fördersatz ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Entsprechend der Anlage „Förderschemata Private Maßnahmen“ wird dem Gemeinderat zur Förderung energetischer Erneuerungsmaßnahmen an privaten Gebäuden empfohlen einen Fördersatz bei Wohnnutzung auf 25% und bei sonstiger Nutzung bis max. 15 % des zuwendungsfähigen Aufwandes festzulegen. Eine Höchstförderung sollte mit € 20.000,-- für Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude und mit max. € 10.000,-- bei Nebengebäuden festgelegt werden.
Im Einzelfall kann der Gemeinderat, bei Maßnahmen die im öffentlichen Interesse liegen, höhere Beträge festlegen.

Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung kann eine Erhöhung des Fördersatzes um max. 25 % bei gemeindeeigenen und 15 % bei privaten Gebäuden 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 ein Förderanteil von 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes (Modernisierung/ Umbau) bzw. 30 % der Baukosten (Neubau) in Betracht. Bei der Modernisierung von bedeutenden Gebäuden (Denkmalschutz, städtebaulich herausragend) kann der Fördersatz um weitere 25 % erhöht werden. Bei Mehrzweckhallen gelten 60% als Gemeinbedarfsnutzung.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Jöhlingen II“

Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

12. Beschlussvorschlag

Zur Erreichung des Sanierungszieles wird vorgeschlagen, Folgendes zu beschließen:

12.1 Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird zugestimmt.

12.2 Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird die Sanierungssatzung für „Ortsmitte Jöhlingen II" in der Abgrenzung nach dem in der Anlage befindlichen Abgrenzungsplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 01.12.2010 beschlossen. Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ist das umfassende Verfahren anzuwenden.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung

12.3 Gem. §142 Abs. 3 BauGB wird die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte Jöhlingen II“ durchgeführt werden soll, vorläufig bis zum 31.12.2020 festgelegt.

12.4 Die Förderquoten nach Ziffer 11.1 und 11.2 dieser Beschlussvorlage werden aufgrund von § 147 BauGB für private Ordnungsmaßnahmen und §148 BauGB für private Modernisierungsmaßnahmen beschlossen.

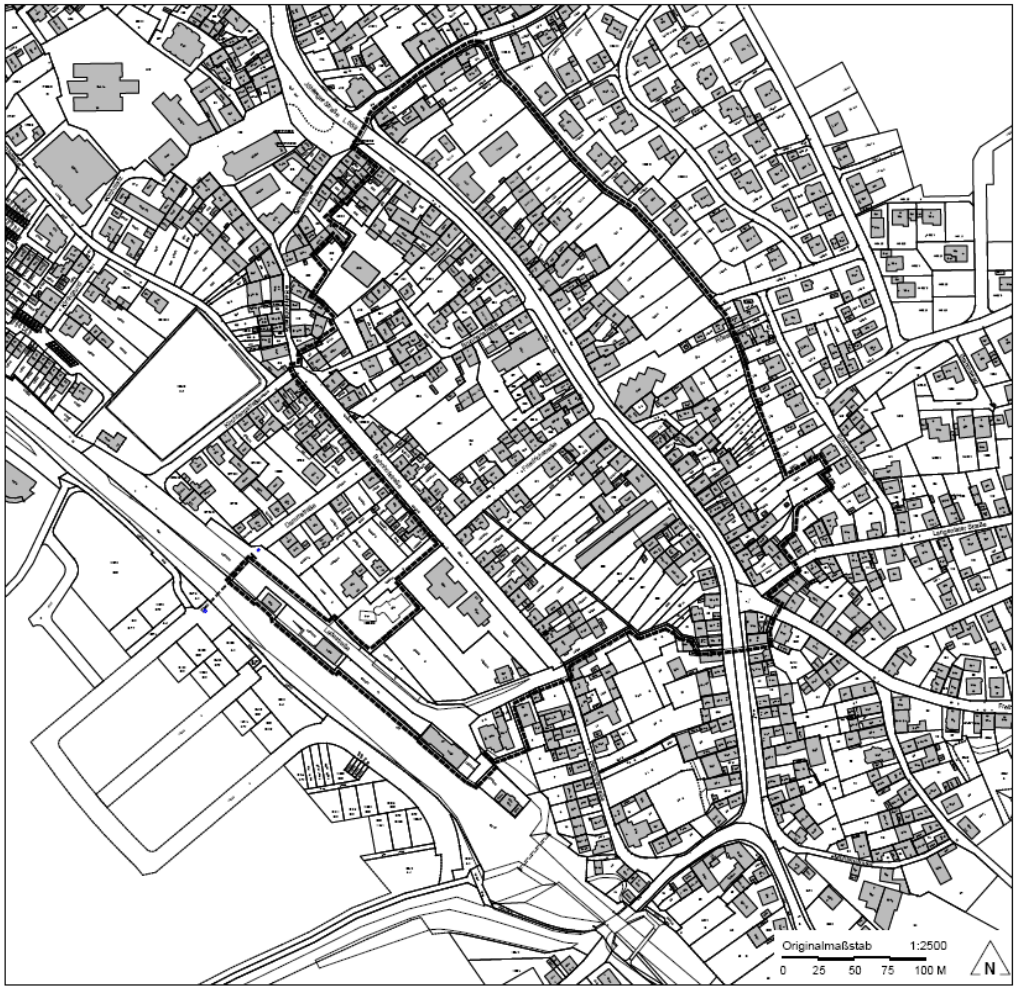
Heilbronn, den 06.12.2010

Marion Bürkle, Projektleiterin
Dipl.-Ing. Elmar Groß, Stadtplaner/Architekt

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Jöhlingen II“

Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Abgrenzung Untersuchungsgebiet



die STEG

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte Jöhlingen II" ca. 10.4 ha

Gemeinde
Walzbachtal

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich
"Ortsmitte Jöhlingen II"

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 80542
15.10.2010 / gr

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Jöhlingen II“

Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Gebiet mit ca. 8,6 ha) Stand 16.11.2010

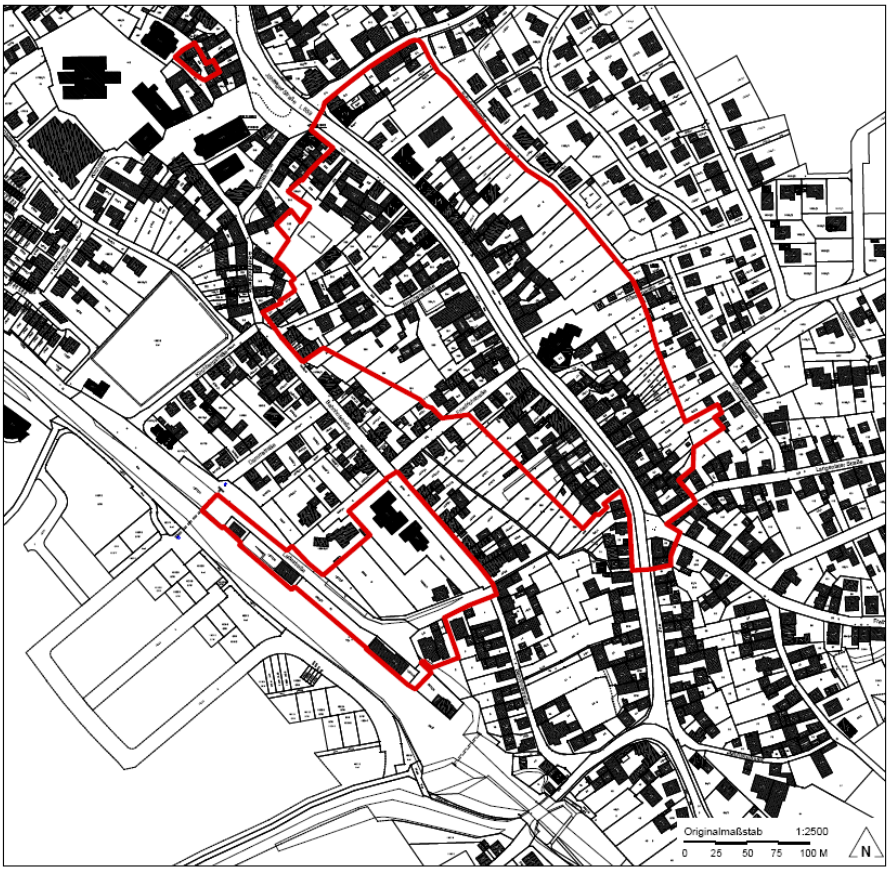
I.	**Vorbereitende Untersuchungen**		EUR	10.000
II.	**Weitere Vorbereitende Untersuchungen**		EUR	50.000
III.	**Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen**		EUR	1.254.000
IV.	**Baumaßnahmen**			
	privat umfassende Intensität			
	10 Gebäude * x EUR 20.000	EUR 200.000		
	öffentliche Baumaßnahmen	EUR 1.500.000	EUR	1.700.000
	(Umnutzung Elisabethenhaus und Feuerwehr)			
V.	**Vergütung / Honorar**		EUR	150.000
Gesamtkosten (brutto)			**EUR**	**3.164.000**
Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)			EUR	100.000
Gesamtförderrahmen (netto)			**EUR**	**3.064.000**

**Realisierungsgrad 30%*

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Jöhlingen II“

Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorschlag abzugrenzendes Sanierungsgebiet „Ortsmitte Jöhlingen II“



die STEG

Förmliche Festlegung

Abgrenzung voraussichtlich förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet ca. 8,67 ha

Gemeinde
Walzbachtal

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich
"Ortsmitte Jöhlingen II"

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 80542
1.12.2010 / gr