

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Ergebnisbericht über die  
vorbereitenden Untersuchungen  
„Schnaitheim-Hagen“



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

# **Stadt Heidenheim an der Brenz**

## **Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen**

### **„Schnaitheim-Hagen“**

**Auftraggeber:**

**Stadt Heidenheim an der Brenz**  
Grabenstraße 15  
89522 Heidenheim an der Brenz

**Auftragnehmer:**

**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**  
Hohenzollernstraße 12 – 14  
71638 Ludwigsburg  
☎ 07141 149-0

**Bearbeitung durch  
Projektleiterinnen:**

Anna Tvardovskaya  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (Immobilien)  
(Projektleiterin)

Sophie Hufnagl  
Master Stadtentwicklung und Regionalentwicklung  
(Projektleiterin)

**Bearbeitungszeitraum**

September 2015 bis Mai 2016

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
<b>2.</b>	<b>DIE STADT HEIDENHEIM AN DER BRENZ UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>3</b>
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Übergeordnete Planungen	5
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
2.2.2	Flächennutzungsplan	5
2.2.3	Bebauungsplanung	5
2.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	7
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	7
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>11</b>
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
3.2	Bevölkerung	14
3.3	Energetische Potenziale	15
3.4	Bausubstanz	15
3.4.1	Zustand der Gebäude	15
3.4.2	Denkmalschutz	18
3.5	Nutzung	20
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	20
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	21
3.5.3	Nutzung der Gebäude	21
<b>4.</b>	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b>	<b>24</b>
4.1	Bürgerinformationsabend	24
4.2	Stadtteilspaziergang	25
4.3	Befragung der Eigentümer	27
4.3.1	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	27
4.3.2	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	29
4.3.3	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	30
4.3.4	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	31
<b>5.</b>	<b>ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>33</b>

<b>6.</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b>	<b>44</b>
6.1	Städtebauliche Mängel und Konflikte	44
6.1.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	44
6.1.2	Defizite an Gebäuden	46
6.1.3	Gebäudeleerstand	48
6.1.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen	49
6.1.5	Defizite im öffentlichen Raum	49
6.1.6	Ökologie und Naherholung	49
6.2	Verkehr	50
6.2.1	Mängel im Straßenraum	50
6.2.2	Fußwege und Barrierefreiheit	53
6.2.3	Ruhender Verkehr	54
<b>7.</b>	<b>GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>56</b>
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	57
<b>8.</b>	<b>MAßNAHMENPROGRAMM</b>	<b>59</b>
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	59
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	59
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	59
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	59
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	59
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	60
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	60
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	60
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	60
<b>9.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>61</b>
9.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	61
9.2	Durchführungsfrist	64
9.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	64
<b>10.</b>	<b>SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH</b>	<b>70</b>
10.1	Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	72
<b>11.</b>	<b>VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b>	<b>73</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>76</b>

## **VERZEICHNIS – TABELLEN**

Tabelle 1: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse .....	11
Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner .....	14
Tabelle 3: Zustand der Gebäude.....	16
Tabelle 4: Gebäudenutzung .....	22
Tabelle 5: Beeinträchtigungen des Grundstückes.....	27
Tabelle 6: Störfaktoren im Gebiet.....	28
Tabelle 7: Verbundenheit mit dem Wohnquartier .....	29
Tabelle 8: Durchschnittliches Gebäudealter.....	29
Tabelle 9: Mitwirkungsbereitschaft .....	31
Tabelle 10: Geplante Maßnahmen.....	32

## **VERZEICHNIS – PLÄNE**

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	10
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	13
Plan 3: Gebäudezustand.....	17
Plan 4: Gebäudenutzung.....	23
Plan 5: Mängel / Konflikte.....	55
Plan 6: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	58
Plan 7: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	63

## **VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage im Raum .....	4
Abbildung 2: Geltungsbereiche qualifizierter und einfacher Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.....	6
Abbildung 3: Das Untersuchungsgebiet aus der Luft .....	7
Abbildung 4: Funktionale Gliederung des Untersuchungsgebiets.....	8
Abbildung 5: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets .....	9
Abbildung 6: Am Jagdschlößle 10.....	19
Abbildung 7: Am Jagdschlößle 13.....	19
Abbildung 8: Am Jagdschlößle 11 .....	20
Abbildung 9: Fischerweg 9 – Hirscheckschule .....	20
Abbildung 10: Aral-Markenvertriebspartner in der Fabrikstraße 24 .....	21
Abbildung 11: Fabrikstraße 8 – Gewerbebetrieb.....	21
Abbildung 12: Bürgerinformationsabend in der Turn- und Festhalle Schnaitheim .....	25
Abbildung 13: Bürgerinformationsabend in der Turn- und Festhalle Schnaitheim .....	25
Abbildung 14: Flyer und Route des Stadtteilspaziergangs.....	25
Abbildung 15: Auszug aus einem Presseartikel zum Stadtteilspaziergang.....	26
Abbildung 16: Hagenstraße 15.....	44
Abbildung 17: Eberhardstraße 5 .....	44
Abbildung 18: Ehemalige Zigarrenfabrik .....	45
Abbildung 19: Ungepflegte Bereiche entlang der Bahnlinie in der Fabrikstraße .....	45
Abbildung 20: Brachfläche Fabrikstraße .....	46
Abbildung 21: Brachfläche ehemaliger Güterbahnhof.....	46
Abbildung 22: Gebäudealter.....	47
Abbildung 23: Steigstraße 30 .....	48
Abbildung 24: Eberhardstraße 2 .....	48
Abbildung 25: Hagenstraße 3, Leerstand.....	48
Abbildung 26: Hirschhaldestraße 9 .....	48
Abbildung 27: Freifläche Fischerweg vor Schule .....	49

Abbildung 28: Freifläche Fischerweg – .....	49
Abbildung 29: Uferweg am Jagdschlößle .....	50
Abbildung 30: Unzugängliches Flussufer der Brenz durch private Flächen .....	50
Abbildung 31: Turnstraße – Straßenraum .....	51
Abbildung 32: Fabrikstraße – Stellplatzsituation .....	51
Abbildung 33: Straßenzustand .....	52
Abbildung 34: Fußgängerüberführung .....	53
Abbildung 35: Fußgängerüberführung .....	53
Abbildung 36: Provisorische Parkplätze Am Jagdschlössle .....	54
Abbildung 37: Provisorische Parkplätze Fischerweg .....	54
Abbildung 38: Parken im Straßenraum .....	54
Abbildung 39: Provisorische Parkplätze .....	54

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Heidenheim an der Brenz stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Die Stadt Heidenheim an der Brenz wurde im Programmjahr 2015 mit der Maßnahme „Schnaitheim-Hagen“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Heidenheim an der Brenz die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Schnaitheim-Hagen“ durchzuführen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes durch Satzung nach dem BauGB zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite im Untersuchungsgebiet vorliegen.

## 1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS im Untersuchungsgebiet durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden aus Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken, Angaben der Stadtverwaltung und Stadtteilbegehungen gewonnen.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt. Darüber hinaus fanden ein Bürgerinformationsabend sowie ein Stadtteilspaziergang statt.

Im Rahmen der Veranstaltungen wurden das Programm und seine Mitwirkungsmöglichkeiten erläutert und zugleich Anregungen und Informationen über Themen gesammelt, die den Bürgern, aber auch örtlichen Vereinen, Initiativen, Gewerbetreibenden und Eigentümern besonders wichtig sind.

Zugleich wurden die öffentlichen Aufgabenträger um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

## **2. Die Stadt Heidenheim an der Brenz und das Untersuchungsgebiet**

### **2.1 Lage im Raum**

Die Stadt Heidenheim an der Brenz liegt im Osten Baden-Württembergs, ca. 72 km östlich von Stuttgart und ca. 34 km nördlich von Ulm.

Heidenheim ist Kreisstadt des Landkreises Heidenheim mit 47.581 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 30.06.2015). Als eines der vier Mittelzentren in der Region Ostwürttemberg deckt die Stadt Heidenheim an der Brenz einen Einzugsbereich von über 160.000 Menschen ab. Über die Grenze des Landkreises hinaus gibt es enge Verflechtungen, vor allem in Richtung Aalen, Ulm und Göppingen, aber auch in den angrenzenden bayerischen Raum.

Heidenheim ist Sitz der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg. Mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg verfügt die Stadt zudem über eine wichtige Hochschuleinrichtung. Zur Stadt Heidenheim an der Brenz mit ihrer Gesamtfläche von 10.709,8 ha gehören die Stadtteile Schnaitheim und Mergelstetten sowie die Teilorte Oggenhausen und Großkuchen mit Kleinkuchen.

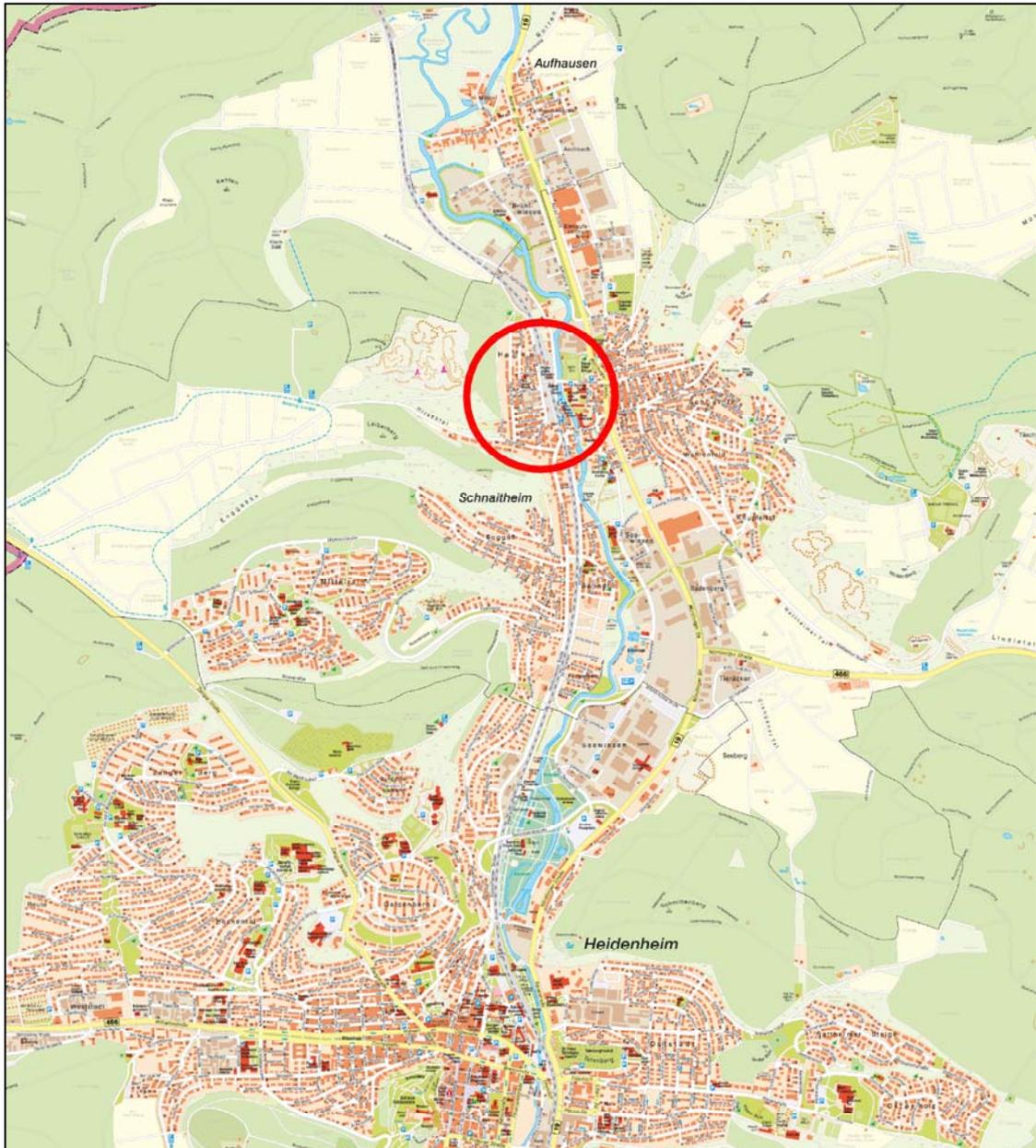


Abbildung 1: Lage im Raum  
(Quelle: Stadt Heidenheim, ohne Maßstab)

Das Untersuchungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ liegt im Stadtteil Schnaitheim. Diese ehemalige Arbeiterwohngemeinde wurde durch Vertrag vom 15.11.1910 nach Heidenheim eingemeindet. Durch die bauliche Entwicklung in der Vergangenheit sind Heidenheim und Schnaitheim zwischenzeitlich zusammengewachsen.

Bis heute hat Schnaitheim aber seine Identität und seinen eigenständigen Charakter gewahrt. Deutlich wird dies in einem immer noch vorhandenen Wir-Gefühl. Das Miteinander hat hier Tradition, was sich in einem regen Vereinsleben zeigt. Zum Stand 31.12.2015 zählte Schnaitheim 10.463 Einwohner.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Heidenheim liegt nach dem Regionalplan Ostwürttemberg 2010 im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum gemäß Landesentwicklungsplan. An der Entwicklungsachse Ulm – Crailsheim / Jagst gelegen ist Heidenheim unter anderem als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Die Stadt Heidenheim ist eines der vier Mittelzentren der Region Ostwürttemberg und soll gemeinsam mit den Mittelzentren Aalen, Ellwangen und Schwäbisch Gmünd jeweils teilweise oberzentrale Funktionen übernehmen, da die Region kein Oberzentrum hat.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist Ulm, südlicher Ausgangspunkt der Entwicklungsachse gemäß Landesentwicklungsplan, die über Giengen, Heidenheim, Aalen und Ellwangen führt. Die Entwicklungsachse entspricht der Lage der wichtigsten Verkehrsverbindungen, der A 7, der B 19 und der Brenzbahn. Die Ost-West-Verbindung gewährleistet die B 466.

Der Heidenheimer Stadtteil Schnaitheim ist im Regionalplan als „weiteres Siedlungsgebiet“ festgelegt.

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ ist im Flächennutzungsplan für Heidenheim und Nattheim vom 25.11.1994 hauptsächlich als Mischgebiet bzw. Wohngebiet dargestellt. Ein Grundstück, die ehemalige Zigarrenfabrik, ist als Gewerbefläche gekennzeichnet. Zudem befinden sich Bahnanlagen im Gebiet, die zwischenzeitlich teilweise entwidmet wurden. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP 2029) wird derzeit erarbeitet.

### 2.2.3 Bebauungsplanung

Für Teile des Untersuchungsgebiets liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets um die Jakobstraße, Hirschhaldestraße und Albrechtstraße gilt der am 07.07.1982 in Kraft getretene Bebauungsplan Hagen-Nord.
- Der südwestliche Bereich des Untersuchungsgebiets (Ecke Hagenstraße / Steigstraße) wird durch den Bebauungsplan Hagen-West abgedeckt, der am 23.12.1981 in Kraft getreten ist.
- Für einige Parzellen im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, nördlich des Fischerwegs, gilt der am 15.06.1965 in Kraft getretene Bebauungsplan Hauptstraße-Fischerweg.

Im Bereich westlich der Bahnlinie und nördlich der Steigstraße entwickelte sich auf Grundlage einfacher Bebauungspläne (Baulinienpläne) vom 18.04.1842, 14.11.1874, 29.08.1876, 26.05.1897, 25.06.1914 und 01.02.1926 das Baugebiet Hagen.

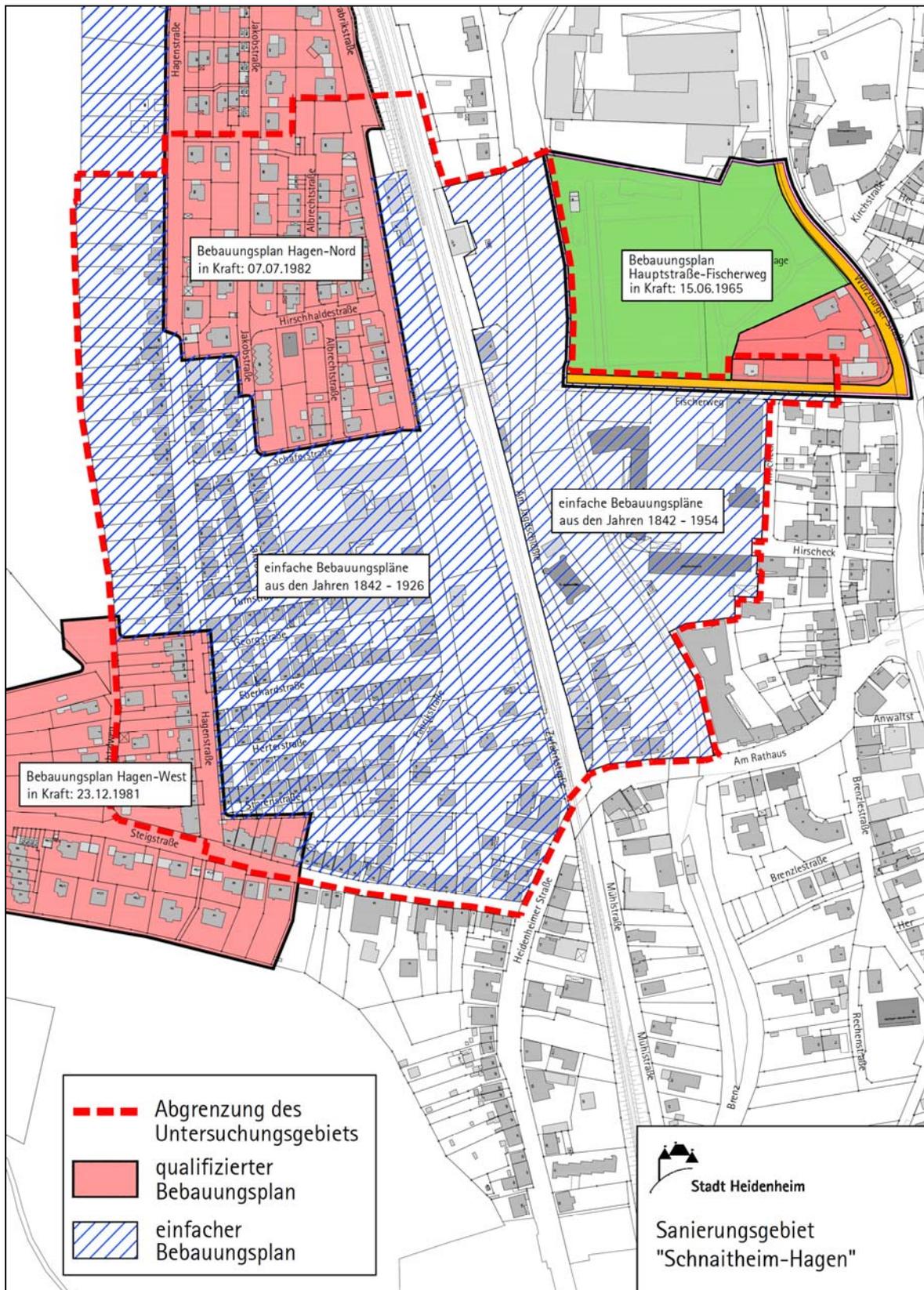


Abbildung 2: Geltungsbereiche qualifizierter und einfacher Bauungspläne im Untersuchungsgebiet

(Quelle: Stadt Heidenheim 2015, ohne Maßstab)

## 2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Bereits seit Jahrzehnten führt die Stadt Heidenheim Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung durch. Hierbei werden übergeordnete Zielvorstellungen beachtet und quartiersbezogene Entwicklungskonzepte sowie Entwicklungsziele erarbeitet. Daraus wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das Konzept wurde am 14.05.2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidenheim beschlossen. Es wird jährlich fortgeschrieben und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt, zuletzt am 15.09.2015.

## 2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Am 09.11.2013 fand in Schnaitheim eine von der SPD-Fraktion organisierte Bürgerwerkstatt statt. Die Zusammenfassung dieser Arbeitsergebnisse, eine enge Abstimmung mit den beteiligten Geschäftsbereichen der Stadtverwaltung Heidenheim, insbesondere dem Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Vermessung, sowie vorhandene Vor-Ort-Kenntnisse haben zu der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Schnaitheim-Hagen“ geführt.



Abbildung 3: Das Untersuchungsgebiet aus der Luft  
(Quelle: Stadt Heidenheim an der Brenz 2015, ohne Maßstab)

Das Untersuchungsgebiet wird durch den Flusslauf der Brenz und die Bahnlinie in zwei Bereiche geteilt. Westlich der Brenz und der Bahnlinie liegt die ehemalige Arbeitersiedlung Hagen, von der der Name des künftigen Sanierungsgebietes abgeleitet wird. Im östlichen Teil liegt der Bereich Fischerweg / Hirscheck / Am Jagdschlössle. Hier befinden sich der Bahnhof, die Hirscheckschule, die Turn- und Festhalle und ein Kindergarten. Die funktionale Gliederung des Untersuchungsgebiets ist in der nachfolgenden Abbildung 4 dargestellt.



Abbildung 4: Funktionale Gliederung des Untersuchungsgebiets  
(Quelle: Stadt Heidenheim an der Brenz 2015, ohne Maßstab)

Im Süden wird das Untersuchungsgebiet durch die Steigstraße und die Heidenheimer Straße begrenzt. Im Westen schließt sich das Waldgebiet Hirschhalde an den Hagen an.

Durch den qualifizierten Bebauungsplan Hagen-Nord aus dem Jahr 1982 wurde das Wohngebiet Hagen erweitert. Dieses „Neubaugebiet“ bildet im Norden die Grenzen des Sanierungsgebiets im Bereich Hagen. Der Bereich Fischerweg / Hirschheck / Am Jagdschlösse wird im Norden durch die Georg-Elser-Anlage (Park und Sportplatz) begrenzt. Die östlichen Grenzen des Untersuchungsgebietes bilden die Straße Hirschheck und die Würzburger Straße (B 19).

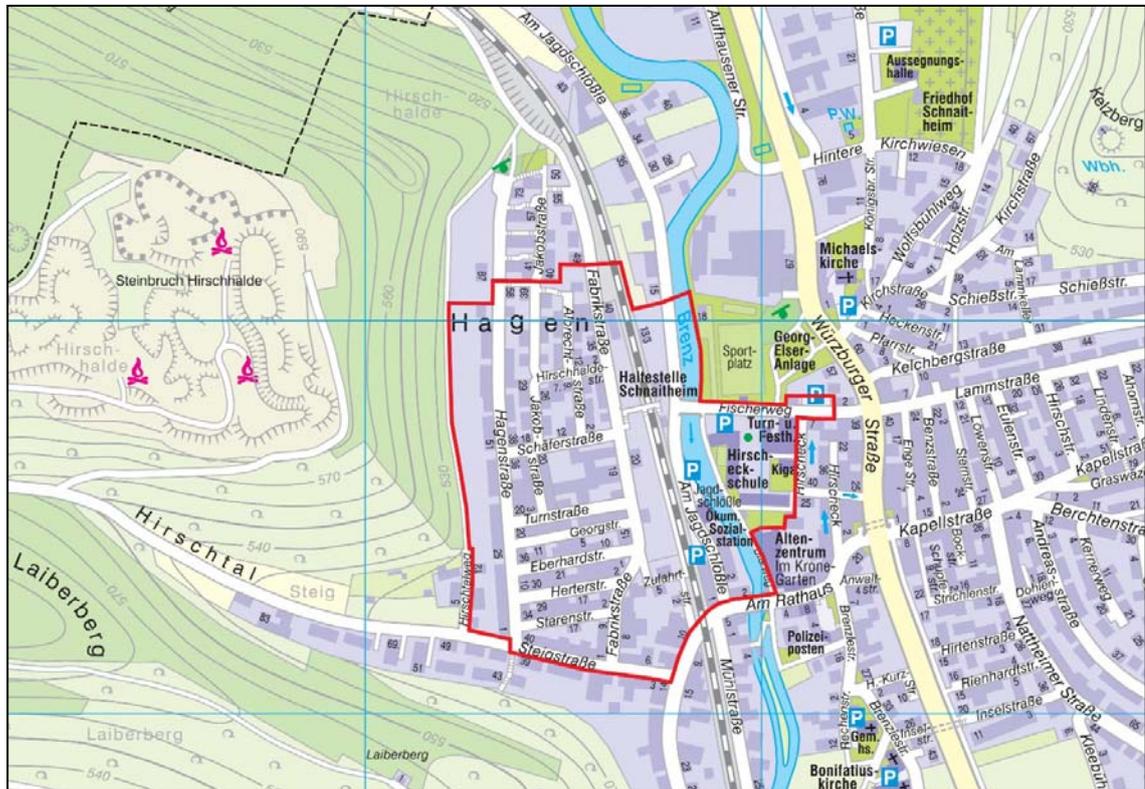


Abbildung 5: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets  
(Quelle: Stadt Heidenheim an der Brenz 2015, ohne Maßstab)

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan (Plan 1) dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Die Größe des Untersuchungsgebietes beläuft sich auf ca. 17,0 ha.



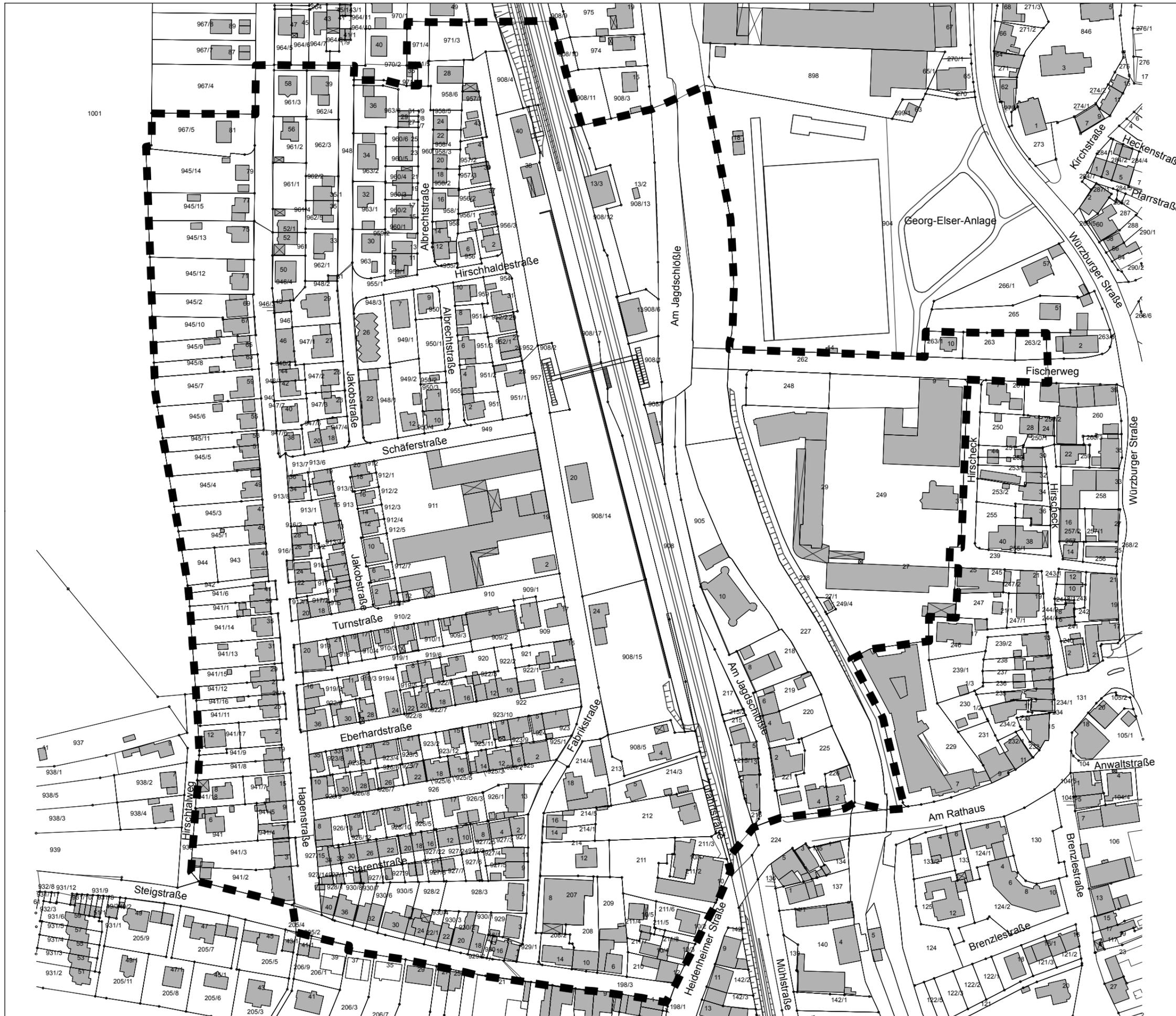
Heidenheim  
an der Brenz

Stadt Heidenheim

"Schnaitheim-Hagen"

Plan 1:  
Abgrenzung des Unter-  
suchungsgebietes

--- Abgrenzung  
- - - Untersuchungsgebiet



1:2.000

Oktober 2015

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**  
Wünsche werden Wirklichkeit.

### 3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehenden Unterlagen und prüfbar Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

#### 3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum, wobei hier der Anteil an Wohngrundstücken überwiegt. Lediglich vier private Grundstücke werden gewerblich genutzt. Ein Grundstück befand sich im Eigentum der Neuapostolischen Kirche und ging vor kurzem in das Eigentum des Verbandes der Siebenbürger Sachsen über.

Die städtischen Flächen konzentrieren sich neben den Straßenflächen überwiegend auf den Bereich der Bahnanlagen (ehemaliger Güterbahnhof und Verladestation) sowie den Schulbereich mit Hirscheckschule, Kindergarten und Turn- und Festhalle. Kleinere Flächen befinden sich entlang der Straßen Am Jagdschloßle und Fischerweg.

Tabelle 1: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl	Anzahl	Fläche	Fläche
	absolut	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Verkehrsflächen (im Eigentum der Stadt)	27	8,4	32.398,10	19,2
Öffentliche Aufgabenträger (Stadt / Schule und Stadtwerke) und Verein	4	1,3	12.971,46	7,7
In Privateigentum	273	85,3	86.134,19	51,0
Im Eigentum der Stadt	14	4,4	18.720,24	11,1
Im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Brenz)	1	0,3	8.681,25	5,1
Im Eigentum der Deutschen Bahn	1	0,3	10.026,90	5,9
<b>Gesamt</b>	<b>320</b>	<b>100,0</b>	<b>168.932,14</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, November 2015)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (273 Grundstücke = 85,3 %). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.



Heidenheim  
an der Brenz

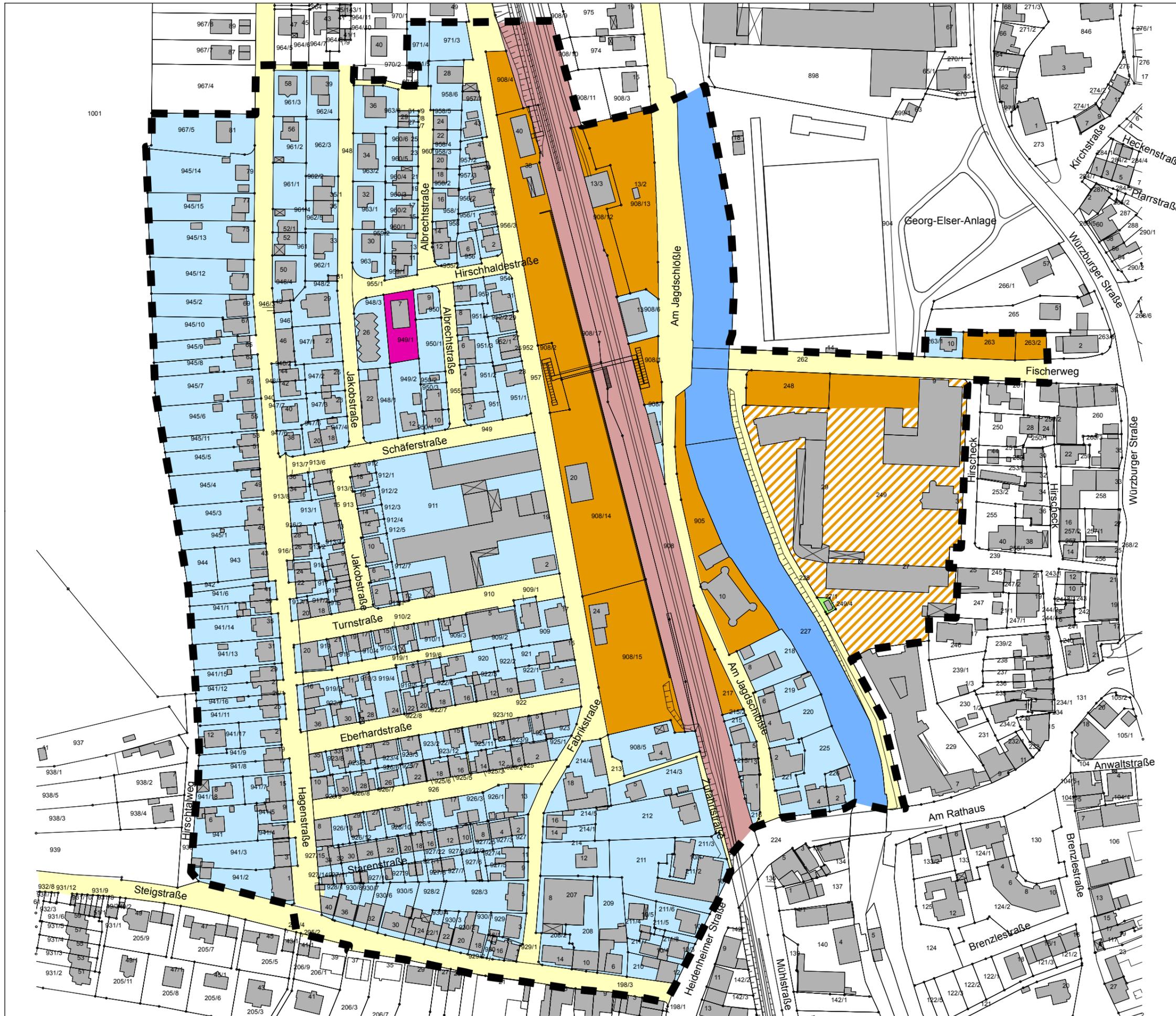
Stadt Heidenheim

"Schnaitheim-Hagen"

Plan 2:  
Grundstücks- und  
Eigentumsverhältnisse

--- Abgrenzung  
--- Untersuchungsgebiet

- Privat
- Stadt
- Stadt / Schule
- Verein
- Land Baden-  
Württemberg (Brenz)
- Stadtwerke
- Deutsche Bahn AG
- Verkehrsfläche



1:2.000

Oktober 2015

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**  
Wünsche werden Wirklichkeit.

### 3.2 Bevölkerung

Heute unterliegen auch die städtebaulichen Strukturen dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner

<b>Alter</b>	<b>Kreis Heidenheim an der Brenz Gesamt / %</b>	<b>Stadt Heidenheim an der Brenz Gesamt / %</b>	<b>Untersuchungsgebiet Gesamt / %</b>
0 bis 14 Jahre	17.677 / 13,7 %	6.470 / 13,7 %	81 / 12,7 %
15 bis 17 Jahre	4.483 / 3,5 %	1.580 / 3,4 %	25 / 3,9 %
18 bis 24 Jahre	10.326 / 8,0 %	3.757 / 8,0 %	42 / 6,6 %
25 bis 39 Jahre	21.887 / 17,0 %	8.709 / 18,5 %	133 / 20,8 %
40 bis 64 Jahre	46.385 / 36,0 %	16.220 / 34,4 %	242 / 37,8 %
über 65 Jahre	28.136 / 21,8 %	10.428 / 22,0 %	117 / 18,3 %
<b>Gesamt</b>	<b>128.894 / 100 %</b>	<b>47.164 / 100 %</b>	<b>640 / 100 %</b>

(Quelle: Statistisches Landesamt – [www.statistik.baden-wuerttemberg.de](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de), 2014, Stadt 31.08.2015, Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren Jahrgänge (18- bis 39-Jährige) stärker vertreten sind als in der Gesamtstadt, dagegen sind die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 17-Jährige) im Vergleich zur Gesamtstadt unterrepräsentiert.

Ausgehend von knapp 42.000 Einwohnern im Jahr 1950 gab es in der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenheim zwei Spitzen. Die erste liegt im Jahr 1970 mit ca. 52.500 Einwohnern, die zweite im Jahr 1993 mit über 52.600 Einwohnern. Dürfte der Zuwachs bis 1970 noch sowohl Geburtenüberschuss als auch Wanderungsgewinnen zu verdanken gewesen sein, so war der Höchstwert des Jahres 1993 ausschließlich von Zuzügen verursacht, bedingt durch den Zusammenbruch des Ostblocks und die Anziehungskraft Heidenheims wegen eines verhältnismäßig hohen Anteils an industriellen Arbeitsplätzen.

Der Rückgang seit 1993 auf ca. 48.000 Einwohner im Jahr 2011 setzt sich aus Sterbeüberschüssen und Wanderungsverlusten zusammen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung entspricht der in ganz Deutschland. Bei den Wanderungsbewegungen war 2011 erstmals seit 1996 wieder ein Zuwachs zu verzeichnen, ein Trend, der sich seither fortsetzt und sogar verstärkt. Der Einwohnerzuwachs seit 2011 ist zurückzuführen auf zunehmende Wanderungsgewinne.

### 3.3 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

In der Stadt Heidenheim und ihren Teilorten gibt es rund 860 Solaranlagen, die in das Netz der Stadtwerke einspeisen, sowie drei Wasserkraftanlagen und eine Klärgasanlage.

Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist auch eine Prüfung zu möglichen energetischen Konzepten geplant.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch die Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals, etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah- / Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Baublöcken bzw. Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.

### 3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

#### 3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befanden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 266 Hauptgebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde.

Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden sollte die vorgenommene erste Einschätzung überprüft werden.

Tabelle 3: Zustand der Gebäude

<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl absolut</b>	<b>Anzahl in %</b>
Sehr guter Zustand	27	10,1
Guter Zustand	68	25,6
Schlechter Zustand	134	50,4
Sehr schlechter Zustand	37	13,9
Nebengebäude	182	
<b>Gesamt</b>	<b>448</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, November 2015)

Der Gebäudezustand sowie die Kulturdenkmäler sind in dem Plan 3 dargestellt.

Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden – die Kategorie „schlechter Zustand“ und „sehr schlechter Zustand“ umfasst insgesamt 64,3 % – erfordert aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

Die Städtebauförderung verfolgt das Ziel, die Energieeffizienz im Bestand zu steigern und gleichzeitig den Einsatz von regenerativen Energien zu erhöhen. Dadurch werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen nachhaltig verringert und auch die Heizkosten langfristig optimiert.

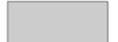


Heidenheim  
an der Brenz

Stadt Heidenheim

"Schnaitheim-Hagen"

Plan 3:  
Gebäudezustand und  
Denkmalschutz

-  Abgrenzung
-  Untersuchungsgebiet
-  sehr guter Zustand
-  guter Zustand
-  schlechter Zustand
-  sehr schlechter Zustand
-  Nebengebäude
-  Denkmalschutz



1:2.000

Oktober 2015

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**  
Wünsche werden Wirklichkeit.

### 3.4.2 Denkmalschutz

Nach einer aktuellen Aufstellung befinden sich im Untersuchungsgebiet folgende Kulturdenkmale:

- Am Jagdschlößle 10 (beide Gebäude)

An der Brenz gelegener, zweigeschossiger Renaissancebau, um 1600 lt. Ortsliteratur anstelle einer älteren Burg erbaut. Der Schloßbau diente nach Übergang an das Herzogtum Württemberg 1680 als Amtssitz des Württembergischen Oberforstmeisters sowie als Aufenthalt für herzogliche Jagdgesellschaften. 1865 wurde in dem Gebäude die Schnaitheimer Schule eingerichtet. Zu der Sachgesamtheit zählt das nördlich gelegene, im Innern anschaulich (u. a. mit Arrestzellen) überlieferte Nebengebäude (durch den Straßenbau westlich verkürzt). Der ortsbildprägende, über massivem Erdgeschoss aufgeführte Fachwerkbau mit jüngerem, mittem Querhaus ist in seinem äußeren Erscheinungsbild maßgeblich durch die stattlichen, ausgewogenen Proportionen sowie die vier Ecktürme geprägt. Die heute überlieferte innere Raumstruktur geht im Wesentlichen auf die Umnutzung zum Schulgebäude zurück. Neben der baugeschichtlichen und typologischen Bedeutung besitzt das Schnaitheimer Schloß wichtigen dokumentarischen Wert für die Ortsgeschichte. Das Schloßgebäude ist in das aufgrund von Art. 97 Abs.7 der württembergischen Bauordnung angelegte Landesverzeichnis der Baudenkmale in den 1920er Jahren unter Oberamt Heidenheim, Gemeinde Schnaitheim, lfd. Nr.3 eingetragen.

- Am Jagdschlößle 13

Empfangsgebäude der am 15. September 1864 eröffneten Bahnstation Schnaitheim; Bestandteil des jüngeren Streckenabschnitts der unter Leitung des namhaften Stuttgarter Architekten und Oberbaurats Georg von Morlok ausgeführten Eisenbahnlinie Aalen – Ulm (1. Bauabschnitt Aalen – Heidenheim 1862 – 1864, 2. Bauabschnitt Mergelstetten-Ulm 1872 – 1876). Durch die Bauunterbrechung dokumentieren die Hochbauten entlang der sogenannten Brenzbahn sehr anschaulich die Entwicklung der württembergischen Bahnhofsarchitektur in der 2. Hälfte des 19. Jh.s von der spätklassizistischen zur historistischen, an Vorbildern der Renaissance orientierten Formauffassung. Der 1864 erstellte Schnaitheimer Bahnhof, der dem ersten Bauabschnitt zuzurechnen ist, zeigt in charakteristischer Weise die spätklassizistische Baugestaltung; kennzeichnend sind insbesondere die zurückhaltende, streng symmetrisch aufgebaute Gestaltung der Werkstein- bzw. Putzfassade, die flache Dachneigung sowie das Mezzaningeschoß. Das Empfangsgebäude der Bahnstation Schnaitheim ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen; seine Erhaltung liegt wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

- Heidenheimer Straße 10 (nur der Teil entlang der Straße)

Traditionsreiches Gasthaus zum Hirsch, lt. Datierung im Eckständer 1715 durch den Wirt Melchior Faul errichtet, 1895 durch den 1927 vergrößerten Saalanbau erweitert. Der Hirschwirt besaß das bereits im Saalbuch von 1526 eingetragene Tavernenrecht als Privilegium exclusivum. Von wichtiger Bedeutung für die Gasthausfunktion war die repräsentative Lage an der Staatsstraße Heidenheim – Aalen, unmittelbar an der Brücke über die Brenz. Bei dem stattlichen zweigeschossigen Bau mit mächtigem, drei Stockwerke umfassendem Satteldach handelt es sich um einen der wenigen regionalen, in dieser Anschaulichkeit überlieferten Zierfachwerkbauten. Besonders hervorzuheben ist der reich mit figürlicher Darstellung verzierte Eckständer, der neben der o. g. Datierung die Namen der Besitzer aufweist. Erhalten ist auch das Dachwerk mit charakteristischem liegendem Stuhl, die Windaussteifung ist noch mit naturkrummen Hölzern ausgeführt. Die innere Raumstruktur des über zwei tonnengewölbten Kellern aufgeführten Gebäudes ist durch die charakteristische Mittelflurerschließung bestimmt. Überliefert ist in Teilen noch die Innenausstattung, zu der neben einzelnen Stuckfassungen u. a. der Kalkplattenboden im Flur des Erdgeschosses zählt. Hinzuweisen ist auf die Treppe in das Dachgeschoss, die durch eine für Gasthäuser typische, vergleichsweise flache Steigung gekennzeichnet ist. Die Schnaitheimer Gastwirtschaft zum Hirsch ist in das aufgrund von Art. 97 Abs.7 der württ. Bauordnung angelegte Landesverzeichnis der Baudenkmale in den 1920er Jahren unter Oberamt Heidenheim, Gemeinde Schnaitheim, lfd. Nr.4, eingetragen.



Abbildung 6: Am Jagdschlößle 10  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 7: Am Jagdschlößle 13  
Quelle: WHS 2015

Ferner sind im Untersuchungsgebiet auch Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen. Das Untersuchungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ umfasst nachfolgende archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG und Prüffälle:

- Abgegangene Wasserburg (33M, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Mittelalterlicher Ortskern Schnaitheim (47M, Prüffall)
- Mittelalterliche / (früh)neuzeitliche(?) Bestattungen (49M, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)

Auf den Plan 3 wird verwiesen. Zu weiteren Details vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 17.11.2015.

### 3.5 Nutzung

#### 3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Im östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes befindet sich der Schulbereich mit der Hirscheckschule, einem Kindergarten sowie einer Turn- und Festhalle. Südöstlich des Schulbereiches, Am Jagdschlößle 10, befindet sich die Ökumenische Sozialstation Heidenheimer Land. Am Jagdschlößle 1 und 2 bzw. 4 befinden sich zwei Dienstleistungsnutzungen (Fahrraddienstleistung) bzw. eine Gastronomienutzung. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wird ebenfalls zu Dienstleistungszwecken genutzt. Südlich davon befindet sich ein Jugendhaus.



Abbildung 8: Am Jagdschlößle 11  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 9: Fischerweg 9 – Hirscheck-  
schule  
Quelle: WHS 2015

Vier Grundstücke werden gewerblich genutzt. Darunter befinden sich zentral im Wohngebiet, im westlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes, die ehemalige Zigarrenfabrik Schäfer sowie ein weiterer kleinerer Gewerbebetrieb in der Fabrikstraße 8. Entlang der Gleise im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei weitere Gewerbegrundstücke. Ebenfalls zentral im Wohngebiet liegt das ehemals der Neupostolischen Kirche zugehörige Haus, welches derzeit leer steht und kürzlich an den Verband der Siebenbürger Sachsen veräußert wurde.



Abbildung 10: Aral-  
Markenvertriebspartner in der Fab-  
rikstraße 24  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 11: Fabrikstraße 8 – Gewerbe-  
betrieb  
Quelle: WHS 2015

### 3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von ihrer Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Wohngebiet festgesetzt. Um den Gebietscharakter mit einer eher kleinteiligen Bebauung zu erhalten, ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke zu überprüfen.

### 3.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vorzunehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 4: Gebäudenutzung

<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl absolut</b>	<b>Anzahl in %</b>
Wohngebäude	236	52,8
Gewerblich genutzte Gebäude	16	3,6
Öffentliche Gebäude	8	1,8
Einzelhandel	2	0,4
Dienstleistung	2	0,4
Gastronomie	1	0,2
Verein	1	0,2
Nebengebäude	182	40,6
<b>Gebäude insgesamt</b>	<b>448</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, November 2015)

Die Anzahl der Gebäude wurde aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) entnommen und entspricht nicht der Anzahl der Einrichtungen und Betriebe.

Die 16 gewerblich genutzten Gebäude stellen unter anderem die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile der vier Betriebe im Untersuchungsgebiet dar (vgl. Plan 4). Die acht öffentlichen Gebäude bestehen aus den sieben Gebäudeteilen auf dem Schulareal sowie dem von der Stadt als Jugendhaus genutzten Gebäude neben dem Bahnhof „Schnaitheim“.

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.



## **4. Bürgerbeteiligung**

### **4.1 Bürgerinformationsabend**

Zur frühzeitigen Information der Bürger über die geplante Sanierungsmaßnahme veranstaltete die Stadt Heidenheim an der Brenz am 21. Oktober 2015 einen Bürgerinformationsabend. Die Einladung der Anwohner erfolgte über einen Flyer, der im Untersuchungsgebiet in jeden Briefkasten eingeworfen wurde. Die Eigentümer, welche außerhalb des Gebietes leben, erhielten die Einladung und den Flyer postalisch. Die Stadträte, Behörden und lokalen Akteure wurden mit einem persönlichen Einladungsschreiben des Oberbürgermeisters angeschrieben. Der Einladung in die Turn- und Festhalle Schnaitheim folgten rund 200 Personen.

Anlass der Veranstaltung war, die betroffenen Eigentümer, Bewohner und Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet über die bevorstehende Festlegung des Sanierungsgebiets und die damit einhergehenden Vorteile und Pflichten zu informieren.

Im Anschluss an die Vorstellung des Sanierungsprogramms und der Sanierungsmöglichkeiten nutzten viele Teilnehmer die Möglichkeit, Verständnisfragen zu stellen und Anregungen zu geben. Folgende Themen wurden von den Bürgerinnen und Bürgern angesprochen:

- Schaffung einer neuen Ortsmitte zwischen Hirscheckschule, Sportplatz Fischerweg und der Elser-Anlage
- Sanierung der Brache zwischen Bahnhof und Fabrikstraße
- Umnutzung des Geländes der Zigarrenfabrik Schäfer
- Barrierefreier Zugang zu beiden Bahngleisen
- Park-and-Ride-Parkplatz am Bahnhof
- Schaffung / Aufwertung von Freiräumen
- Erlebbarmachen der Brenz
- Straßensanierung



Abbildung 12: Bürgerinformationsabend in der Turn- und Festhalle Schnaitheim  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 13: Bürgerinformationsabend in der Turn- und Festhalle Schnaitheim  
Quelle: WHS 2015

## 4.2 Stadtteilspaziergang

Am Samstag, 16. Januar 2016 lud die Stadt Heidenheim an der Brenz zu einem Stadtteilspaziergang durch das geplante Sanierungsgebiet ein. Gemeinsam mit Herrn Oberbürgermeister Bernhard Ilg, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung Heidenheim sowie der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH begaben sich rund 100 interessierte Bürger auf den Weg durch das Gebiet. In rund 90 Minuten wurden Missstände direkt an Ort und Stelle betrachtet, Handlungsbedarf zum Ausdruck gebracht und Lösungsansätze diskutiert.

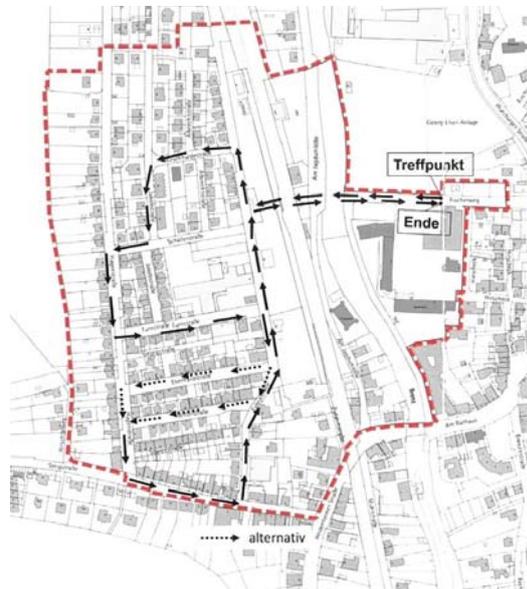


Abbildung 14: Flyer und Route des Stadtteilspaziergangs  
Quelle: WHS 2015

Folgende Anregungen wurden seitens der teilnehmenden Bürger eingebracht<sup>1</sup> und diskutiert:

- Schaffung eines öffentlichen Platzes zwischen Hirscheckschule, Turnhalle und Fischerweg durch Neugestaltung der Beläge und Beseitigung der Unebenheiten und Stufen,
- Erlebbar machen der Brenz durch Ausholzung des Uferbereiches,
- Aufwertung oder Schließung des Jugendtreffs „Bluebox“,
- Schaffung eines Park-and-Ride-Parkplatzes und eines ebenerdigen Zugangs zu Gleis 2, der Bahnhaltestelle „Schnaitheim“
- Abbruch des Fabrikgebäudes auf dem ehemaligen Schäfer-Areal und Neubau von Wohnraum, auch für Studenten,
- Verlegung des Tanklagers in der Fabrikstraße,
- Errichtung von Garagen entlang der Bahnlinie,
- Straßensanierung und -umgestaltung
- Erweiterung des Sanierungsgebietes um die südliche Steigstraße

### Bürger geben der Sanierung Hagens Rückenwind

**SCHNAITHEIM:** SCHNAITHEIM. Die Schnaitheimer bekommen einen ebenerdigen Zugang zu Gleis 2 am Bahnhof. Und wenn alles gutgeht, entsteht auf dem Schäfer-Areal eine Wohnbebauung. Diese Pläne hat Oberbürgermeister Bernhard Ilg den nahezu 100 Bürgern vorgestellt, die mit ihm von der Turnhalle aus durch das Wohngebiet Hagen spaziert waren.



Abbildung 15: Auszug aus einem Presseartikel zum Stadtteilspaziergang  
Quelle: Südwest Presse Online, 17.01.2016

<sup>1</sup> Zusammenfassung Anregungen der Bürger vom 19.01. / 01.02.2016 – siehe Anhang

### 4.3 Befragung der Eigentümer

Im Einvernehmen mit der Verwaltung wurden im Dezember 2015 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens über das Untersuchungsgebiet angehört. Von 306 verteilten Fragebögen wurden 104 ausgefüllt zurückgegeben (Rücklaufquote 33,98 %). Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen sehr guten Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Von den Mietern wurden 10 von 104 (9,6 %) und von den Eigentümern 94 von 104 (90,4 %) der Fragebögen zurückgegeben. Die daraus gewonnenen Aussagen können daher als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ sind neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben worden. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

#### 4.3.1 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 104 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 43 % der Befragten bejaht.

Tabelle 5: Beeinträchtigungen des Grundstückes

<b>Beeinträchtigung durch ...</b> (Mehrfachnennungen waren möglich)	<b>Nennungen absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Lärm (Verkehr)	22	56,4
Geruch / Rauchgase	15	38,5
Verschmutzung	12	30,8
Erschütterungen	7	17,9
Vandalismus	2	5,1
Sonstiges	13	33,3
<b>Gesamt</b>	<b>71</b>	

(n = 39, Quelle: WHS-Befragung, 2015)

Die größten Beeinträchtigungen für die Qualität ihres Gebäudes sind aus Sicht der Befragten insbesondere Lärm, Geruch / Rauchgase, sowie Verschmutzung. Bei der Befragung nach der Ursache für die Beeinträchtigungen wird von den Befragten zu 61,8 % (n = 34) der Verkehr genannt. Als Störfaktoren im Untersuchungsgebiet werden von den Befragten insbesondere die unattraktive Straßen- und Freiraumgestaltung gesehen, das Fehlen von öffentlichen und privaten Stellplätzen, sowie fehlende Grünflächen. Bei den unter „Sonstiges“ angegebenen Erläuterungen wurde auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft bzw. bauliche Mängel verwiesen. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb nicht nur die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein, sondern auch die Aufwertung der Straßengestaltung. Nach Einschätzung von 48,8 % der Befragten bzw. 40,5 % fehlen öffentliche bzw. private Stellplätze. Dem ruhenden Verkehr sollte daher ebenfalls angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Tabelle 6: Störfaktoren im Gebiet

<b>Gründe für Störungen</b> (Mehrfachnennungen waren möglich)	<b>Nennungen absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Fehlende öffentliche Stellplätze	41	48,8
Fehlende private Stellplätze	34	40,5
Fehlende Grünflächen	34	40,5
Unattraktive Straßen-, Freiraumgestaltung	60	71,4
Schlechte Bausubstanz	20	23,8
Negatives Image	20	23,8
Unattraktive Nachbarschaft	17	20,2
Schlechte Internetanbindung	5	6,0
Sonstiges	4	4,8
<b>Gesamt</b>	<b>235</b>	

(n = 84, Quelle: WHS-Befragung, 2015)

Die Befragten vermissen grundsätzlich keine öffentlichen Einrichtungen (74 Nennungen) oder private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (68 Nennungen). Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung im Ortskern mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Erhaltung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen.

Tabelle 7: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

<b>Beabsichtigter Umzug</b>	<b>Nennungen absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Umzugsabsichten	6	5,8
Keine Umzugsabsichten	87	83,7
Keine Angaben	11	10,5
<b>Gesamt</b>	<b>104</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2015)

Derzeit herrscht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen werden.

#### 4.3.2 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Einen ersten Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet, ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 8: Durchschnittliches Gebäudealter

<b>Jahr der Erbauung</b>	<b>Nennungen absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Vor 1976	72	69,2
1976 bis 1995	8	7,7
Nach 1995	5	4,8
Keine Angabe	19	18,3
<b>Gesamt</b>	<b>104</b>	<b>100 %</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2015)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1976. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (EnEV 2014 §16 Abs. 2). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass für 15,4 % der Gebäude ein Energieausweis vorliegt. Diese weisen jedoch mittlere Verbrauchswerte aus.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann zumindest in energetischer Hinsicht bereits ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

#### 4.3.3 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden nach dem Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung, usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls wird ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten zwischen 33 % und 51 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese seit längerem aussteht und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in weniger als 30 % der Fälle als mittel eingeschätzt. 5 Eigentümer schätzten den Zustand ihres Gebäudes als schlecht (4,8 %) ein.

Diese Faktoren weisen auf einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet hin. Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

#### 4.3.4 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 9: Mitwirkungsbereitschaft

<b>Mitwirkung</b>	<b>Nennungen Absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Ja	33	31,7
Bedingt	8	7,7
Nein	40	38,5
<b>Gesamt</b>	<b>81</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2015)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 10: Geplante Maßnahmen

<b>Geplante Maßnahmen</b> (Mehrfachnennungen waren möglich)	<b>Nennungen Absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Gesamtmodernisierung	4	7,8
Teilsanierung	10	19,6
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	30	58,8
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	6	11,8
Bau von Garagen, Stellplätzen	8	15,7
Veräußerung von Grundstück an Dritte	5	9,8
Übergabe von Grundstück an Kinder	7	13,7
Abbruch Gebäude und Neubau	2	3,9
Sonstiges	4	7,8
<b>Gesamt (Basis: 104 Fragebögen)</b>	<b>51</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2015)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

## **5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4 a BauGB wurde mit Schreiben vom 16.10.2015 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den 54 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich nahezu alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS (berücksichtigt, beachtet (rechtlich) / zur Kenntnis genommen)
1	Bundesnetzagentur	22.10.2015	X	Keine Äußerung.	
2	DB ZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH (RAB)	06.11.2015	X	Die Belange der RAB sind nicht betroffen. Sollten Bahnbrachen zu Wohnzwecken umgenutzt werden oder Eingriffe in die Eisenbahninfrastruktur durchgeführt werden, müssen die Belange der DB Netz AG und der DB Station & Service AG berücksichtigt werden. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	Der Hinweis wird berücksichtigt.
3	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	16.11.2015		Widerspruch gegen den Einbezug der dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen in ein Sanierungsgebiet. Hinweise bzgl. weiterer Planungen im Sanierungsgebiet s. ausführliche Stellungnahme im Anhang.	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.11.2015	X	Im Untersuchungsgebiet befinden sich TK-Linien, Schachtbauwerke sowie Schaltschränke der Telekom. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen (Gehsteig-)Bereich. Es wird gebeten, die Anlagen nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen. Sollten dennoch Änderungen an den Leitungen notwendig werden, wird um rechtzeitige Information gebeten. Die entstehenden Kosten sind vom Auslöser zu tragen. Eigene Maßnahmen sind im Untersuchungsgebiet derzeit nicht geplant. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	Die Belange werden berücksichtigt.
5	Evangelisches Dekanatamt Heidenheim	26.10.2015	X	Keine Äußerung.	
6	Gemeinde Gerstetten	20.10.2015	X	Keine Äußerung.	
7	Gemeinde Nattheim	02.11.2015	X	Keine Äußerung.	

8	Große Kreisstadt Giengen an der Brenz	28.10.2015	X	Keine Äußerung.	
9	Handwerkskammer Ulm	12.11.2015	X	Keine Bedenken und Anregungen, solange keine nachteiligen Auswirkungen auf Betriebe des Handwerks zu befürchten sind, beispielsweise durch neue Wohnnutzung. Um Mitteilung dieser Betriebe wird gebeten, so dass ggf. unter Hinzuziehung der Beratungsleistung der Handwerkskammer eine Lösung gefunden werden kann. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
10	Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg	05.11.2015	X	Keine Anregungen und Bedenken. Die in dem Gebiet angesiedelten gewerblichen Betriebe sollten in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	Der Hinweis wird berücksichtigt.
11	Kreisabfallwirtschaftsbetrieb Heidenheim	09.11.2015	X	Sollten umliegende Gebiete betroffen sein, so ist darauf zu achten, dass keine Einschränkungen der bestehenden Regelungen in diesem Gebiet im Hinblick auf die Abfallentsorgung (Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge, Plätze für die Müllbehälter, usw.) einhergehen. Es wird darum gebeten, ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäße und zur Abholung bereit zu stellender Abfälle einzuplanen. Insbesondere bei Abbruch und anschließender verdichteter Bebauung sollten Stellplätze für Fahrzeuge am Straßenrand berücksichtigt werden. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.

12	Landratsamt Heidenheim, Fachbereich 11 – ÖPNV und Straßenbau, Fachbereich 30 – Bau und Umweltschutz, Fachbereich 31 – Wald und Naturschutz, Fachbereich 32 – Gewerbeaufsicht und Energiewende	12.11.2015		<p>Nennung rechtlicher Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen der Bereiche Bau und Umweltschutz sowie Wald und Naturschutz, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p><u>ÖPNV</u>: Derzeit wird untersucht, ob im Rahmen des Stadtlinienverkehrs Heidenheim (Linie 1) auch eine Haltestelle beim Bahnhof Schnaitheim angefahren werden kann.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u>: Das Untersuchungsgebiet ist so gut wie nicht von Überschwemmungen betroffen. Lediglich auf den Flurstücken „Am Jagdschlössle 2 - 8“ und „Heidenheimer Straße 4“ werden Teile der Gartengrundstücke überschwemmt.</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen zum <u>Gewässerrandstreifen</u> müssen eingehalten werden (§ 29 WG, § 38 WHG). Zurzeit liegen in dem beschriebenen Abschnitt der Brenz mehrere Missstände vor (z. B. Gebäude, Altglascontainer u. a. im Gewässerrandstreifen).</p> <p><u>Ufergestaltung</u>: Die Brenz als zentrales Landschaftselement sollte bei der Entwicklung des Gebiets auf jeden Fall Berücksichtigung finden. Vorschläge zur Umgestaltung des Brenzufers.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u>: Das Gebiet befindet sich in der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1, ist zu beachten.</p> <p><u>Altlasten</u>: Im Gebiet befinden sich verschiedene Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen.</p> <p><u>Wald</u> ist von den Planungen nicht direkt betroffen. Allerdings grenzt im Westen Wald an. Gem. § 4 LBauO dürfen Gebäude mit Feuerstätten und Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, nur mit einem Abstand von mind. 30 m zum Wald errichtet werden. Seitens des <u>Naturschutzes</u> bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Gewerbeaufsicht und Energiewende</u>: Die gewerblichen Emissionen sind als Vorbelastung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Belange werden beachtet.</p> <p>Die Belange werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange werden beachtet.</p> <p>Die Belange werden berücksichtigt.</p> <p>Die Belange werden beachtet.</p> <p>Die Belange werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange werden zur Kenntnis genommen.</p>
----	---	------------	--	---	---

				<p><u>Abfallbeseitigung</u>: Sollten umliegende Gebiete betroffen sein, so ist darauf zu achten, dass keine Einschränkungen der bestehenden Regelungen in diesem Gebiet im Hinblick auf die Abfallentsorgung (Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge, Plätze für die Müllbehälter, usw.) einhergehen.</p> <p>Es wird darum gebeten, ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäße und zur Abholung bereit zu stellen der Abfälle einzuplanen. Insbesondere bei Abbruch und anschließender verdichteter Bebauung sollten Stellplätze für Fahrzeuge am Straßenrand berücksichtigt werden. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)</p>	
13	Landratsamt Heidenheim, FB 41 – Gesundheit	30.10.2015	X	Keine Äußerung.	
14	Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH	12.11.2015	X	Keine Äußerung.	
15	PLEdoc GmbH	27.10.2015	X	Im Gebiet sind keine von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden.	
16	Polizeipräsidium Ulm	16.11.2015		<p>Aus <u>verkehrspolizeilicher</u> Sicht Verweis auf STVO, VwV zur Straßenverkehrsordnung, RAST '06 und EAR '05. Nach Vorlage konkreter Maßnahmen kann eine zielgerichtete Stellungnahme aus verkehrspolizeilicher Sicht angefertigt werden.</p> <p>Aus <u>kriminalpräventiver</u> Sicht wird auf die Seiten 53-71 der Broschüre „Städtebau und Kriminalprävention“ bzgl. der Renovierung von Mehrfamilienhäusern verwiesen. Bei Neu- und Umbauten sollte der Einbau von Sicherheitseinrichtungen berücksichtigt werden. Bepflanzung sollte sightdurchlässig sein. Die Ausleuchtung der Straßen sollte so konzipiert sein, dass keine dunklen Bereiche entstehen. (Ausführliche Stellungnahmen siehe Anhang.)</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

17	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	28.10.2015	X	<p>Hinweise aus <u>ingenieurgeologischer</u> Sicht: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Im Falle einer Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken aus <u>bodenkundlicher</u>, <u>rohstoffgeologischer</u> und <u>bergbehördlicher</u> Sicht. Hinweis aus <u>hydrogeologischer</u> Sicht: Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Fassungen im Brenztal (WSG-Nr.: 135001). Für Belange des <u>geowissenschaftlichen</u> Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster im Internet verwiesen. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
18	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 7 Schule und Bildung	03.11.2015	X	Keine Äußerung.	
19	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	17.11.2015	X	<p>Im Untersuchungsgebiet liegen drei Bau- und Kunstdenkmale (Am Jagdschlößle 10; Am Jagdschlößle 13; Heidenheimer Straße 10). Archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG und Prüffälle: Abgegangene Wasserburg; Mittelalterlicher Ortskern Schnaitheim; Mittelalterliche/(früh)neuzeitliche(?) Bestattungen. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, Referat 84.2, eingereicht werden.</p>	Die Belange werden beachtet.

				Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	
20	Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr	18.11.2015	X	Belange sind nicht betroffen.	
21	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	09.11.2015		<p><u>Raumordnung:</u> Festsetzungen in der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Ostwürttemberg, die das geplante Sanierungsgebiet betreffen und den weiteren Planungen entgegen stehen könnten, liegen nicht vor.</p> <p><u>Landwirtschaft:</u> Die Sanierung im Innenbereich wird ausdrücklich begrüßt. Nach Kenntnis des RP befinden sich im Sanierungsgebiet keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen. Es wird gebeten, dies mit der ULB abzuklären. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Außenbereich durch das Vorhaben ist nicht erkennbar. Für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst keine Ackerflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Im Detail wird um Beteiligung der ULB bei der Planung gebeten.</p> <p><u>Umwelt:</u> Im südlichen Teil des Plangebiets ufer das Gewässer bei Hochwasser geringfügig aus. Die im § 76 ff. WHG und im § 65 WG enthaltenen Regelungen für Überschwemmungsgebiete sowie die im § 38 WHG und § 29 WG enthaltenen Regelungen für Gewässerrandstreifen, u. a. Mindestbreite von 5 m im Innenbereich, sind bei der weiteren Planung zu beachten.</p> <p>Als Träger der Unterhaltungslast an der Brenz bittet das RP zur Abklärung fachtechnischer und fördertechnischer Fragen um frühzeitige Beteiligung im Planungsprozess. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)</p>	<p>Die Belange werden berücksichtigt.</p> <p>Die Belange werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange werden beachtet.</p>

22	Regionalverband Ostwürttemberg	19.10.2015	X	Vorgabe des Regionalplans 2010: Sicherung der Trasse für den 2-gleisigen Ausbau der Brenzbahn im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets (Plansatz 4.1.2.6 Ziel der Raumordnung). Anregung: Aufwertung Bahnhofumfeld und Bahnüberführung; Anpassung Bahnsteighöhe auf Brenzbahn-Standardmaß von 55 cm (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	Die Belange werden beachtet.  Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
23	Stadt Heidenheim, FB 08 Städtische Betriebe	30.11.2015	X	Belange sind nicht betroffen.	
24	Stadt Heidenheim, GB 30/32 Recht, Ordnung und Sicherheit	09.11.2015	X	Belange sind nicht betroffen.	
25	Stadt Heidenheim, GB 50 Kinder, Jugend und Familie	03.12.2015	X	Der Jugendtreff „Bluebox“ wird nur noch sporadisch von Jugendgruppen genutzt. Die Stelle des Sozialarbeiters wurde 2013 gestrichen. Ziel ist es, das Mietverhältnis baldmöglichst zu beenden. Die Hirscheckschule wird zur Ganztagschule weiterentwickelt. Für die Investitionskosten bspw. für den Anbau einer Schulmensa sollten Sanierungszuschüsse vorgesehen werden. Die Hirscheckschule hat eine Vollzeitstelle Schulsozialarbeit, so dass Jugendprojekte im Rahmen der „Sozialen Stadt“ angedockt werden können. Bei der Auswahl der Förderprogramme sollte das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag berücksichtigt werden. Erfahrungen aus dem ESF geförderten Programm „STÄRKEN vor Ort“ haben gezeigt, dass der Verwaltungsaufwand unverhältnismäßig hoch war und die restriktiven Programmvorgaben das Interesse möglicher Projektträger ausgebremst haben. Der städtische Kindergarten Hirscheck verzeichnet zunehmend Bedarf an Ganztagsbetreuung. Diesem kann aufgrund fehlender Räumlichkeiten (Küche, Mensa) derzeit nicht nachgekommen werden. Die Schaffung einer gemeinsamen Mensa mit der Hirscheckschule wird angedacht. Hierfür könnten Sanierungszuschüsse vorgesehen werden.	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.  Die Belange werden zur Kenntnis genommen.  Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

				Ansonsten wird derzeit kein weiterer Bedarf an Angeboten für Kinder und Familien im Sanierungsgebiet gesehen. Der Anteil sozial schwacher Familien und von Familien mit Migrationshintergrund ist im Sanierungsgebiet deutlich geringer als in anderen Sanierungsgebieten Heidenheims. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
26	Stadt Heidenheim, GB 65 Hochbau	15.12.2015	X	Verweis auf folgende geplante Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung Turn- und Festhalle mit Einbau Behinderten-WC</li> <li>• Anbau Mensa an Schulgebäude</li> </ul>	Die Belange werden berücksichtigt.
27	Stadt Heidenheim, GB 66.1 Straßenbau und 66.2 Entwässerung	11.11.2015	X	Prioritär werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fabrikstraße (Steigstraße bis Ende Sanierungsgebiet)</li> <li>- Schäferstraße (Fabrikstraße bis Hagenstraße)</li> <li>- Fußgängersteg / Bahnübergang</li> <li>- Herterstraße (Fabrikstraße bis Hagenstraße)</li> <li>- Eberhardstraße (Fabrikstraße bis Hagenstraße)</li> <li>- Georgstraße (städtischer Bereich)</li> <li>- Turnstraße (Fabrikstraße bis Hagenstraße)</li> </ul>	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
28	Stadt Herbrechtingen	26.10.2015	X	Keine Äußerung.	
29	Stadt Neresheim	17.11.2015	X	Belange sind nicht betroffen.	

30	Stadtwerke Heidenheim AG	13.11.2015	X	Im Zuge der Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen beabsichtigt die Stadtwerke Heidenheim AG, vorhandene Gas- und Wasserleitungen sowie Stromerleitungen teilweise auszutauschen. Ebenso wird die Straßenbeleuchtung teilweise ausgetauscht. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	Die Belange werden berücksichtigt.
31	Terranets bw GmbH	20.10.2015	X	Im Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH. Östlich des Sanierungsgebiets verlaufen in einer Solotrasse Telekommunikationskabel. Sollte das Gebiet erweitert werden, wird um erneute Beteiligung gebeten. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anhang.)	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
32	Unitymedia NRW GmbH	22.10.2015	X	Keine Äußerung.	
33	Zweckverband Härtsfeld-Albuch Wasserversorgung	27.10.2015	X	Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Versorgungsbe- reich des Zweckverbandes Härtsfeld-Albuch Wasserversor- gung.	
34	Zweckverband Lan- deswasser- versorgung	16.11.2015	X	Im Geltungsbereich sind keine Betriebsanlagen der Lan- deswasserversorgung betroffen.	

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Naturschutzrechtliche Belange können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmalen werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

## 6. Bestandsanalyse

### 6.1 Städtebauliche Mängel und Konflikte

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden im Folgenden die städtebaulichen Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet zusammengetragen.

#### 6.1.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Das Gebiet Hagen diente vorwiegend der Ansiedlung von Wohngebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und entwickelte sich zu einer typischen Arbeitersiedlung. Hier findet man eine sehr kleinteilige Bebauung, teilweise ohne oder nur mit geringem seitlichem Abstand. Vorgartenflächen und Parkraum auf den Grundstücken sind kaum vorhanden.



Abbildung 16: Hagenstraße 15  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 17: Eberhardstraße 5  
Quelle: WHS 2015

Die Bausubstanz verjüngt sich ab der Schäferstraße nach Norden. Hier findet sich auch vereinzelt mehrgeschossige Wohnblockbebauung.

Zentral im Wohngebiet befinden sich die ehemalige Zigarrenfabrik Schäfer sowie ein weiterer kleinerer Gewerbebetrieb.

Die Zigarrenfabrik Schäfer wurde im Jahr 1873 in Schnaitheim errichtet, als zweiter Standort der in Heidenheim bestehenden Fabrik. Bis 1977 wurden hier Zigarren hergestellt, anschließend wurde die Produktion eingestellt. Heute sind die Räumlichkeiten an ca. 25 Mieter mit unterschiedlichen Nutzungen vergeben. Die Räume stehen jedoch teilweise auch leer.



Abbildung 18: Ehemalige Zigarrenfabrik  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 19: Ungepflegte Bereiche  
entlang der Bahnlinie in der Fabrikstraße  
Quelle: WHS 2015

Das Grundstück der ehemaligen Fabrik hat eine Fläche von 6.760 m<sup>2</sup>. Im Sinne einer Innenentwicklung soll diese Fläche in dem sich im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan 2029 als gemischte Baufläche unter anderem zur Schaffung von Wohnraum ausgewiesen werden. Dies entspricht auch dem Arbeitsergebnis der Bürgerwerkstatt Schnaitheim vom 09.11.2013, wonach verschiedene Wohnformen wie z. B. Senioren-Wohnungen, generationenübergreifendes Wohnen, etc. denkbar sind.

Mit dem Eigentümer des Fabrik-Areals wurden erste Gespräche geführt. Er ist grundsätzlich bereit, das Grundstück an die Stadt Heidenheim zu veräußern.

Zwischen der Fabrikstraße und den Bahngleisen liegt der westliche Teil des ehemaligen Güterbahnhofs. Hier waren die Lagerplätze für Transportgüter, hauptsächlich Stammholz und Altpapier sowie ein Öllager. Nach Aufgabe als Bahnnutzung wurde die Fläche weiter durch kleinere gewerbliche Betriebe (z. B. Steinmetz) genutzt. Die ungeordnete Nutzung führte zu städtebaulich nicht verträglichen Zuständen.

Unordentliche und ungepflegte Brachflächen, die zunehmend verwildern, bieten ein negatives Stadtbild. Die Stadt Heidenheim hat die Flächen 2012 erworben. Teilweise sind sie noch verpachtet, der Rest ist Brachfläche.



Abbildung 20: Brachfläche Fabrikstraße  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 21: Brachfläche ehemaliger  
Güterbahnhof  
Quelle: WHS 2015

Die Fläche mit insgesamt ca. 9.800 m<sup>2</sup> soll geräumt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch dies ist ein Ergebnis der Bürgerwerkstatt. Im Sinne des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung soll diese Fläche ebenso in dem sich im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan 2029 als gemischte Baufläche unter anderem zur Schaffung von Wohnraum ausgewiesen werden.

Als Folge der früheren Nutzung ist in Teilbereichen des Gebiets von einer Belastung mit Schadstoffen im Untergrund auszugehen. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind hier genauere Untersuchungen / Gutachten bezüglich möglicher Schadstoffansammlungen sowie die Erfordernis von Bodenaustausch und Entsorgung im Zuge der Baufreimachung sowie beim Abbruch der Gebäude einzuplanen.

#### 6.1.2 Defizite an Gebäuden

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Im Gebiet Hagen stammen die Gebäude größtenteils noch aus dem 19. und von Anfang des 20. Jahrhunderts. Vereinzelt haben Eigentümer die Fassade instand gesetzt und neue Fenster eingebaut, die Gebäude aber nicht isoliert. Richtung Norden verjüngt sich die Gebäudesubstanz. Hier ist der größte Teil der Gebäude in einem guten baulichen Zustand.

Die nachfolgende Abbildung über die bauliche Entwicklung macht den Zusammenhang zwischen Gebäudealter und Gebäudezustand an dieser Stelle sehr deutlich.



Abbildung 22: Gebäudealter  
 (Quelle: Stadt Heidenheim 2015, ohne Maßstab)



Abbildung 23: Steigstraße 30  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 24: Eberhardstraße 2  
Quelle: WHS 2015

### 6.1.3 Gebäudeleerstand

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen im Untersuchungsgebiet wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bau- substanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Dieses führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuer Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Im Wohngebiet Hagen liegt das 1958 eingeweihte ehemalige Gotteshaus der Neua- postolischen Gemeinschaft, das veräußert wurde und derzeit leer steht. Das Nach- bargebäude in der Hirschhaldestraße steht ebenfalls leer. Weitere Leerstände sind in- nerhalb der ehemaligen Zigarrenfabrik zu verzeichnen. Darüber hinaus sind weitere Leerstände in der Hagenstraße 3 sowie in der Heidenheimer Straße 4 festzustellen.



Abbildung 25: Hagenstraße 3, Leerstand  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 26: Hirschhaldestraße 9  
Quelle: WHS 2015

#### 6.1.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen

Störende Lärmemissionen bestehen im Untersuchungsgebiet in direkter Nachbarschaft entlang der bestehenden Bahnlinie sowie auf Grund der vielbefahrenen Heidenheimer Straße im südöstlichen Teilbereich des Gebietes.

#### 6.1.5 Defizite im öffentlichen Raum

Im Bereich Hirscheckschule / Turn- und Festhalle führen ungenutzte Freiflächen zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation. Zwischen Fischerweg und Schule stand das ehemalige Kino „Post-Theater“, das 1952 eingeweiht wurde. Nach Schließung des Kinos wurde das Gebäude als Diskothek genutzt, danach stand es einige Jahre leer. Im Jahr 2008 hat die Stadt das Gebäude erworben und 2011 abgebrochen. Im Anschluss an diese Fläche liegt eine weitere Freifläche, die nicht als Schulhof genutzt wird.



Abbildung 27: Freifläche Fischerweg vor Schule  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 28: Freifläche Fischerweg – ehem. Kino  
Quelle: WHS 2015

Ein wichtiger Punkt der Bürgerwerkstatt Schnaitheim war der Wunsch nach einem Ortsmittelpunkt, der auch für Veranstaltungen wie z. B. das Dorffest nutzbar ist. Dieser Platz könnte hier entstehen. Durch die Umgestaltung würde dieser Bereich städtebaulich deutlich aufgewertet und eine optische Abgrenzung zum Schulbereich geschaffen. Gleichzeitig wäre eine Doppelnutzung als Veranstaltungsplatz / Parkplatz denkbar.

#### 6.1.6 Ökologie und Naherholung

Die durch das Untersuchungsgebiet verlaufende Brenz ist derzeit aufgrund der teils sehr steilen Böschung und der dichten Bepflanzung im Untersuchungsgebiet an keiner Stelle zugänglich. Im Zuge der Platzgestaltung des Ortsmittelpunktes soll auch die Brenz erlebbar gemacht werden.



Abbildung 29: Uferweg am Jagdschlößle  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 30: Unzugängliches Flussufer  
der Brenz durch private Flächen  
Quelle: WHS 2015

## 6.2 Verkehr

Der Stadtteil Schnaitheim ist über die Bundesstraße 19 (Würzburg – Aalen – Ulm), die östlich des Untersuchungsgebiets verläuft, an die Kernstadt Heidenheim angebunden.

Über die Heidenheimer Straße und die Straße Am Rathaus ist das Untersuchungsgebiet an die Bundesstraße 19 angeschlossen. Haupterschließungsstraßen des Wohngebiets Hagen sind die Fabrikstraße und die Hagenstraße. Der östliche Bereich des Untersuchungsgebiets um Turn- und Festhalle, Hirscheckschule und Kindergarten ist zudem über den Fischerweg an die B 19 angebunden. Die Straße Am Jagdschlößle erschließt den Bereich zwischen Bahnlinie und Brenz.

Auf der Schiene verbindet die Brenzbahn Schnaitheim und Heidenheim im Stundentakt (im Berufsverkehr häufiger) mit der ICE-Station Ulm und der IC-Station Aalen. Die Haltestelle Schnaitheim befindet sich im Untersuchungsgebiet.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden im Folgenden die Mängel und Konfliktbereiche im Bereich Verkehr zusammengetragen.

### 6.2.1 Mängel im Straßenraum

Der Siedlungsbereich des Wohngebiets Hagen ist für heutige Verhältnisse durch teilweise übermäßig breite Verkehrsflächen – überwiegend mit einer Breite zwischen 11 und 13 m – erschlossen. Teilweise sind Straßen im privaten Eigentum. Aufgrund der fehlenden Vorgartenflächen war mit Einsetzen des Autoverkehrs kein Parkraum auf den Grundstücken vorhanden. Im Laufe der Zeit wurden daher vereinzelt Straßenflächen als Stellplatz- oder Vorgartenflächen an die Anlieger veräußert. Dadurch hat sich ein städtebaulich unbefriedigender Straßenraum ergeben, der auch aufgrund der sanierungsbedürftigen Straßen dringend neu entwickelt werden muss.



Abbildung 31: Turnstraße – Straßenraum  
Quelle: Stadt 2015



Abbildung 32: Fabrikstraße – Stellplatzsituation  
Quelle: WHS 2015

Die Stadt Heidenheim an der Brenz beabsichtigt, für das Wohngebiet Hagen einen Bebauungsplan aufzustellen, der auch die künftigen Straßenräume festsetzt. Der öffentliche Raum soll dadurch deutlich verbessert und die Aufenthaltsqualität maßgeblich gesteigert werden (vgl. ISEK 2015).

Die nachfolgende Abbildung „Straßenzustand“ zeigt, dass, vergleichbar wie beim Gebäudezustand, insbesondere im südlichen und damit ältesten Bereich des Gebiets dringender Handlungsbedarf besteht.

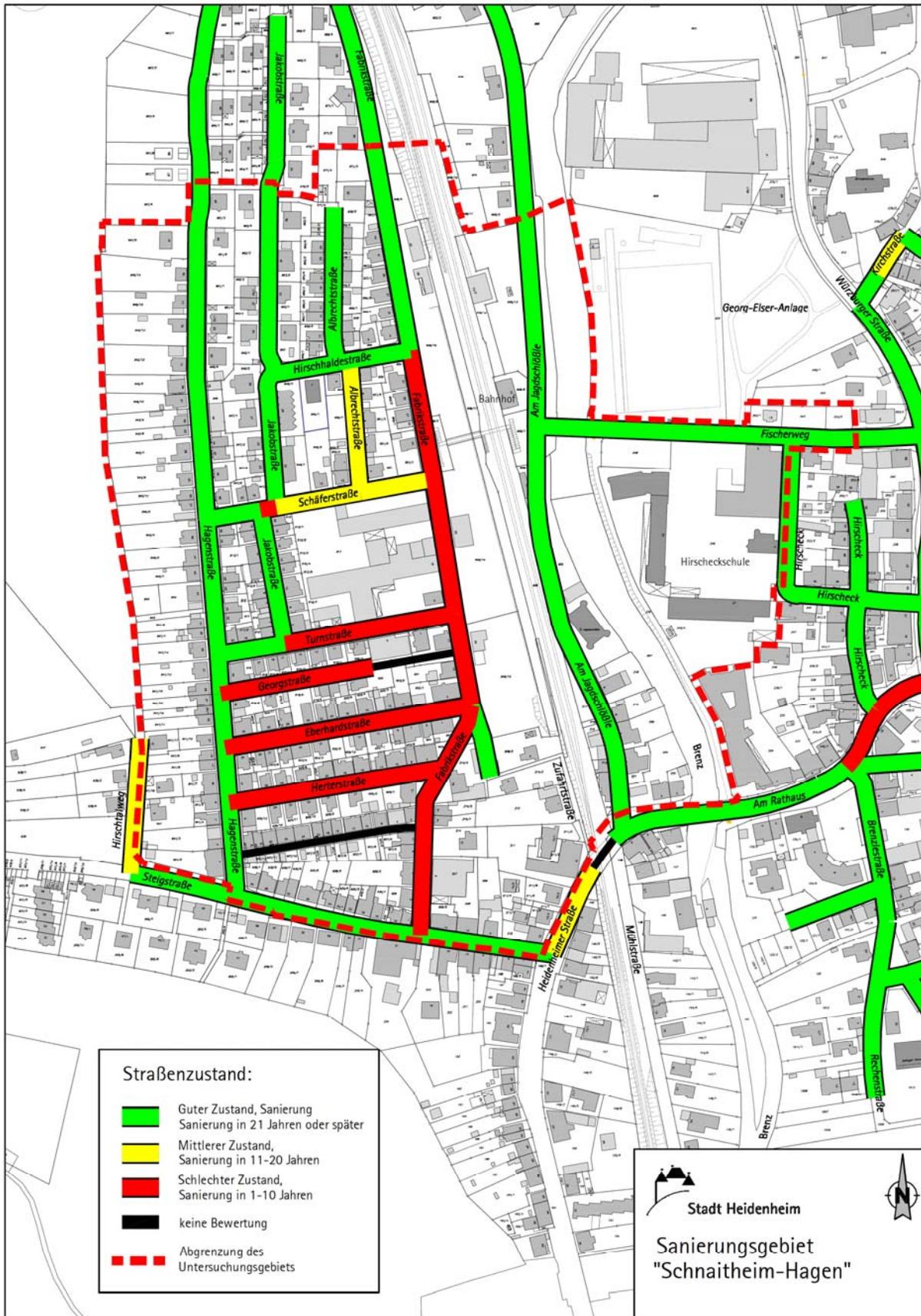


Abbildung 33: Straßenzustand  
 (Quelle: Stadt Heidenheim 2015, ohne Maßstab)

## 6.2.2 Fußwege und Barrierefreiheit

Die bestehende Fußgängerüberführung zwischen der Fabrikstraße westlich der Bahnlinie und der Straße Am Jagdschlössle auf der Ostseite verbindet das Wohngebiet Hagen mit dem Bahnhof sowie dem Bereich Hirscheck (Schule, Kindergarten, usw.) und stellt somit eine wichtige Ortsteil- und Fußwegverbindung dar. Zugleich ist sie Zugang zu Gleis 2.

Die Fußgängerbrücke befindet sich im Eigentum der Stadt Heidenheim. Sie wurde 1975 erstellt und ist sanierungsbedürftig. Die bestehenden Treppenauf- und -abgänge erfüllen nicht die heutigen Anforderungen an eine Barrierefreiheit. Die Bahn hat nachträglich einen Treppenabgang zu Gleis 2 angebaut. Seit die Züge ab dem Jahr 2004 hauptsächlich an Gleis 2 abfahren, ist auch dieser Bahnsteig nicht mehr barrierefrei bzw. nur mit unzumutbaren Umwegen erreichbar.



Abbildung 34: Fußgängerüberführung  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 35: Fußgängerüberführung  
Quelle: WHS 2015

Für die Stadt Heidenheim stellt die Schaffung der Barrierefreiheit einen wesentlichen Baustein dar, um dem strategischen Ziel „Generationengerechte Stadt“ näher zu kommen (siehe ISEK 2015). Daher wurde in den Jahren 2005 / 2006 ein Fußweg von der Zufahrtsstraße zum Bahnsteig Gleis 2 als barrierefreier Zugang angelegt. Für die Bewohner Schnaitheims bedeutet dies aber einen Umweg. Zudem ist die Zufahrtsstraße für die Anlage von Parkplätzen bzw. einer Wendemöglichkeit für Abholer nicht geeignet.

Es ist dringend notwendig, hier einen neuen Über- und Zugang zu schaffen. Es werden verschiedene Möglichkeiten geprüft, z. B. Rampe, Aufzugsturm. Die Stadt Heidenheim hat mit der Deutschen Bahn bereits Gespräche über die Umsetzung geführt. Neben dem strategischen Ziel „Generationengerechte Stadt“ dient diese Maßnahme auch dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“.

### 6.2.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen stehen innerhalb des Untersuchungsgebiets nur am Fischerweg und an der Straße Am Jagdschlössle zur Verfügung. Diese sind jedoch nur provisorisch angelegt. Die Parkraumsituation im Bereich um den Bahnhof und die Turn- und Festhalle ist als äußerst unbefriedigend einzustufen.



Abbildung 36: Provisorische Parkplätze  
Am Jagdschlössle  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 37: Provisorische Parkplätze  
Fischerweg  
Quelle: WHS 2015

Innerhalb des Wohngebiets Hagen sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Der Straßenraum einschließlich des ruhenden Verkehrs bedarf dringend der Ordnung und Aufwertung.



Abbildung 38: Parken im Straßenraum  
Quelle: WHS 2015



Abbildung 39: Provisorische Parkplätze  
Quelle: WHS 2015

Die bestehenden Parkplätze sollten strukturiert und ausgebaut werden. Zukünftig ist noch zu prüfen, ob die frühere Verladestation der Fa. Steinwerke Kraft als Parkfläche genutzt werden kann. Die Fläche steht im städtischen Eigentum und ist derzeit an die Fa. Steinwerke Kraft verpachtet.

Auch der neu zu gestaltende Ortsmittelpunkt im Bereich Turn- und Festhalle kann zeitweise zu Parkzwecken genutzt werden.



Heidenheim  
an der Brenz

## Stadt Heidenheim

### "Schnaitheim-Hagen"

Plan 5:  
Mängel / Konflikte

-  Abgrenzung
-  Untersuchungsgebiet
-  Einfacher / mittlerer Modernisierungsbedarf
-  Umfangreicher Modernisierungsbedarf / Abbruch
-  Unattraktive Fläche / Brache
-  Unattraktiver Straßenraum
-  Trennwirkung / Lärmbelastung
-  Unzureichende Wegeverbindung
-  Funktionale Defizite an Gebäuden, teilweise unter- / fehlgenutzt
-  Leerstand



1:2.000

Februar 2016

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**  
Wünsche werden Wirklichkeit.



## 7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Heidenheim an der Brenz unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Heidenheim an der Brenz durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

In Kapitel 3 des ISEK wird dargelegt, dass in allen Sanierungsgebieten der Stadt Heidenheim Ziele definiert sind, die auf den in Kapitel 2.1 des ISEK allgemein formulierten Zielen aufbauen und sie konkretisieren. Insbesondere sind hier die Ziele Bausubstanz bewahren und aufwerten, Wohnfunktion in der (Innen-) Stadt stärken, energetische Gebäudesanierung sowie Energieeffizienz verbessern zu nennen.

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt Schnaitheim konnten visionäre Zielvorstellungen für Schnaitheim erarbeitet und vorgestellt werden. Die Stadtverwaltung Heidenheim hat zu den Maßnahmenvorschlägen Stellung bezogen und strebt an, Maßnahmen wie die Neubebauung des ehemaligen Schäfer-Areals, die Neugestaltung des Brenzufers, die Herstellung eines zentralen Platzes sowie die Verbesserung der Wegeverbindung und Zuwegung zum Bahnhof im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Schnaitheim-Hagen“ umzusetzen.

Ein wichtiger Punkt der Bürgerwerkstatt Schnaitheim war der Wunsch nach einem Ortsmittelpunkt, der auch für Veranstaltungen wie z. B. das Dorffest nutzbar ist. Dieser Platz soll auf der Freifläche vor der Hirscheckschule im Fischerweg entstehen. Durch die Umgestaltung wird dieser Bereich städtebaulich deutlich aufgewertet und eine optische Abgrenzung zum Schulbereich geschaffen. Gleichzeitig wäre eine Doppelnutzung als Veranstaltungsplatz / Parkplatz denkbar.

Die Brenz ist aufgrund der teils sehr steilen Böschung und der dichten Bepflanzung im Untersuchungsgebiet an keiner Stelle zugänglich und teilweise nicht einsehbar. Im Zuge der Platzgestaltung des Ortsmittelpunktes sollen auch Umgestaltungsmaßnahmen entlang der Brenz durchgeführt werden, um die Brenz erlebbarer zu machen. Mit der Umsetzung wird der öffentliche Raum deutlich verbessert und die Aufenthaltsqualität erheblich gesteigert.

## 7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel. Intensivierung der Nutzung des Gebiets, vorrangig der Wohnnutzung
- Vermeidung neuer Wohnbaulandausweisungen durch Neustrukturierung und Umnutzung baulich vorgentzter Brachflächen – insbesondere Gewerbe- und Bahnbrachen – für Wohnungsneubau
- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten. Soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und ggf. städtebaulich angepasste Neubebauung
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen u. a. von Straßen-/ Platzräumen und Zuwegen, insbesondere auch im Hinblick auf die Verbesserung der Stellplatzsituation sowie der Barrierefreiheit
- Stärkung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung eines multifunktional nutzbaren Ortsmittelpunktes und Gestaltung des Uferbereichs der Brenz
- Stärkung der Wohn- und Arbeitsfunktion, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen)
- ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten



Heidenheim  
an der Brenz

Stadt Heidenheim

"Schnaitheim-Hagen"

Plan 6:  
Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept

-  Abgrenzung
-  Untersuchungsgebiet
-  Einfache / mittlere  
Modernisierung
-  Umfangreiche  
Modernisierung
-  Neuordnung
-  Straßenumgestaltung
-  Umgestaltung
-  Grunderwerb
-  Wegeverbindung  
stärken / Erneuerung  
der Fußgängerbrücke
-  Ausbau und / oder  
Erweiterung des  
öffentl. Parkplatz-  
angebotes
-  Platzgestaltung /  
neue Ortsmitte



1:2.000

Februar 2016

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**  
Wünsche werden Wirklichkeit.



## **8. Maßnahmenprogramm**

### **8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)**

#### **8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken**

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine flächenhafte Neuordnung der Grundstücke entlang der Bahnlinie sowie des ehemaligen Schäfer-Areals erforderlich. Hierzu sind auch vorbereitende Grunderwerbe erforderlich.

Die geplante Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen kann den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen erfordern.

Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

#### **8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben**

Die gewerblichen Betriebe beeinträchtigen das Wohnumfeld. Auf Grund dessen ist im weiteren Verlauf der Sanierung zu prüfen, ob diese Betriebe gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können.

Die Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und teilweise auch der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann den Umzug von Bewohnern erfordern.

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

#### **8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen**

Zur Verwirklichung der Neuordnung ist auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen, erforderlich. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Zigarrenfabrik ist die Freilegung der Grundstücksfläche für eine anschließende Neubebauung notwendig. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

Gegebenenfalls ist bei anstehenden Abbrucharbeiten von Seiten der Archäologie eine baubegleitende Befundbeobachtung erforderlich.

#### **8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**

Zur Intensivierung der Nutzungsstrukturen ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation sind Parkplätze und / oder Parkierungsbauwerke, insbesondere in Bahnhofsnähe, herzustellen. Die dringend renovierungsbedürftige Fußgängerbrücke über die Bahnlinie soll bedarfsgerecht und barrierefrei erneuert werden.

## **8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**

### **8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung**

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude mit schlechtem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung, herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) sowie den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen beabsichtigt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

### **8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten**

In verschiedenen Arealen werden auf Grund der Neuordnung mehrere Neubauten entstehen. Die geplante Auslagerung der gewerblichen Betriebe und der darauffolgende geplante Abbruch der Gebäude der ehemaligen Zigarrenfabrik sowie die angrenzenden Bahnbrachen bieten Flächen für neue Gebäude und attraktiven Wohnraum im Gebiet.

### **8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist die Modernisierung der Kindertagesstätte bzw. des Kindergartens sowie der Schule angedacht. Die bestehende Substanz der Gebäude befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Im Laufe der Sanierung wird die Maßnahme weiter untersucht und präzisiert, um entweder eine Neubebauung oder eine Modernisierung zu veranlassen.

## 9. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

### 9.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen, vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von derzeit 17 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich auch in dem Gebiet südlich der Steigstraße gleichermaßen wahrzunehmen sind.

Das neu abgegrenzte Sanierungsgebiet mit einer Fläche von 18,73 ha hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Förderrahmen von 3.333.333 € (Finanzhilfe 2.000.000 €) ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Schnaitheim-Hagen“ vorgesehenen Maßnahmen mittels des bewilligten Förderrahmens begonnen werden können. Um das weiterhin bestehende Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7 h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren auch künftig zu unterrichten. Damit werden die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter verbessert.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und schließt neben dem Untersuchungsgebiet auch die Flurstücke südlich der Steigstraße mit ein.

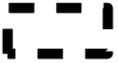


Heidenheim  
an der Brenz

Stadt Heidenheim

"Schnaitheim-Hagen"

Plan 7:  
Vorschlag zur Abgrenzung  
des Sanierungsgebietes

 Abgrenzungs-  
vorschlag  
Sanierungsgebiet



1:2.500

März 2016

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**  
Wünsche werden Wirklichkeit.

## 9.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 01.01.2015.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte ein Zeitraum von mindestens 15 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Somit sollte das Ende der Durchführungsfrist derzeit auf den 30.04.2031 festgelegt werden.

Sollte die Sanierung zu einem früheren Zeitpunkt beendet sein, wird die Maßnahme frühzeitig abgerechnet.

## 9.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

### Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156 a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156 a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Abs. 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

#### **„Klassisches“ Verfahren**

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156 a BauGB).

### **„Vereinfachtes“ Verfahren**

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Hat sich die Kommune für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

### **Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Neustrukturierung und Umnutzung zu Wohnzwecken,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme, insbesondere der geplanten Durchführung von Neuordnungsmaßnahmen hauptsächlich des ehem. Schäferareals, ist eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung möglich. Diese wird durch die höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung herbeigeführt.

Neben den bereits im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücksflächen könnten zur Neuordnung im Bereich Schnaitheim-Hagen eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im investiven Bereich geplanten privaten Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich.

**Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im klassischen Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.**

**Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.**

## **Entwurf der Sanierungssatzung**

# **SATZUNG**

der Stadt Heidenheim an der Brenz über die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebiets „Schnaitheim-Hagen“

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Heidenheim an der Brenz in seiner Sitzung am 12.05.2016 folgende Satzung:

### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schnaitheim-Hagen“**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 18,73 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Schnaitheim-Hagen“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Abgrenzung“ im Maßstab 1 : 2.500 vom 05.04.2016 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

#### **Bekanntmachungshinweise:**

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften des § 144 BauGB hinzuweisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

## 10. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

## 10.1 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Schnaitheim-Hagen“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Heidenheim an der Brenz, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitpunkt.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).

## 11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 150,00 € / m<sup>2</sup> nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Heidenheim an der Brenz wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 4.607.500,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Heidenheim an der Brenz neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 3.333.333 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

<b>I. Sanierungsbedingte Ausgaben</b>	<b>TEUR – einzeln –</b>	<b>TEUR – gesamt –</b>
<b>1. Vorbereitende Untersuchungen</b>	50,0	50,0
<b>2. Weitere Vorbereitung der Sanierung</b>		96,0
Öffentlichkeitsarbeit	21,0	
Wertgutachten	30,0	
Sonstige Städtebaul. Planungen	30,0	
Stadtteilbüro	15,0	
<b>3. Grunderwerbe</b>	2.000,0	2.000,0
<b>4. Ordnungsmaßnahmen</b>		3.461,5
Bodenordnung, Vermessung, Schätzung	20,0	
Umzug von Bewohner / Betrieben, Härteausgleich	30,0	
Abbruchkosten priv. Gebäude	200,0	
Zigarrenfabrik Schäfer	500,0	
Umgestaltung Herterstraße (1.378 m <sup>2</sup> )	206,7	
Umgestaltung Eberhardstraße (1.787 m <sup>2</sup> )	268,1	
Umgestaltung Georgstraße (575 m <sup>2</sup> )	86,3	
Umgestaltung Turnstraße (1.811 m <sup>2</sup> )	271,7	
Umgestaltung Fabrikstraße (4.388 m <sup>2</sup> )	658,2	
Parkplatz Fischerweg (654 m <sup>2</sup> )	98,1	
„Neue Ortsmitte“ Platzgestaltung (2.989 m <sup>2</sup> )	448,4	
Anlegung behindertengerechter Zugang zum Bahnsteig	614,0	
Ufergestaltung Brenz	60,0	
<b>5. Baumaßnahmen</b>		660,0
Private Modernisierungsmaßnahmen	660,0	
<b>6. Sonstige Maßnahmen</b>	10,0	10,0
<b>7. Sanierungsträger</b>	330,0	330,0

<b>Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt</b>	6.607,5	6.607,5
---	---------	---------

<b>II. Sanierungsbedingte Einnahmen</b>	<b>TEUR – einzeln –</b>	<b>TEUR – gesamt –</b>
Grundstückserlöse / Wertansätze	2.000,00	2.000,00
Ausgleichsbeträge		
Sonstige Einnahmen		

<b>III. Förderrahmen</b> <i>(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)</i>	3.333.333,00	
--	--------------	--

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.