

Stadt Weikersheim

Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

„Stadtkern IV - Wohnraumoffensive“



STADT WEIKERSHEIM

Vorbereitende Untersuchungen

„Stadtkern IV: Wohnraumoffensive Altstadt“

Auftraggeber



Stadt Weikersheim
Herr Bürgermeister Nick Schuppert
Marktplatz 7
97990 Weikersheim
Tel. +49 7934 102 0

Verfasser

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Heilbronn
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn
Tel. +49 7131 20350
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung

Hannes Böhringer
Reinhold Kühnert
Stefanie Albrecht
Corinna Barta
Jutta Claß

Heilbronn, den 05.06.2023.

Inhalt

1	Vorbereitende Untersuchungen.....	7
1.1	Vorbemerkung.....	7
1.2	Planungsgrundlagen (Auszug aus dem Bericht GEK 2021).....	9
1.3	Ergebnisse der städtebaulichen Missstände:	13
1.3.1	Gebäudezustand.....	13
1.4	Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bürgerbeteiligung	14
1.5	Sozialplan	14
1.6	Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB).....	15
2	Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen.....	16
2.1	„Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“.....	16
2.1.1	Abschätzung der Wohnraumpotenziale	19
2.1.2	Neuordnungskonzept	19
2.1.3	Maßnahmenplan	19
2.2	„Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“	20
2.2.1	Abschätzung der Wohnraumpotenziale	21
2.2.2	Neuordnungskonzept	21
2.2.3	Maßnahmenplan	22
3	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme.....	22
3.1	„Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ – Kosten und Finanzierung.....	22
3.2	„Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“ – Kosten und Finanzierung 22	
4	Wahl des Sanierungsverfahrens.....	23
4.1	Vereinfachtes Verfahren.....	23
4.2	Umfassendes Verfahren.....	23
4.3	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten	25
4.4	Wahl des Sanierungsverfahrens	25
4.5	Analyse und Ergebnis „Verfahrenswahl“.....	26
4.5.1	Analyse: „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“	26
4.5.2	Ergebnis: „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“	26
4.5.3	Analyse: „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“	26
4.5.4	Ergebnis: „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“	27
5	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	27
5.1	„Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“	27
5.2	„Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“	27
6	Beschlüsse: „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“	28
6.1	„Vorbereitende Untersuchungen“	28
6.2	Beschluss „Sanierungsziele und Neuordnungskonzept“	28

6.3	Beschluss „Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme“	28
6.4	Beschluss „Wahl des Sanierungsverfahrens“	28
6.5	Satzungsbeschluss	28
6.6	Sanierungsvermerk	28
6.7	Förderrichtlinien für Private Maßnahmen.....	28
6.8	Beauftragung Sanierungsdurchführung	28
7	Beschlüsse: „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“	29
7.1	„Vorbereitende Untersuchungen“	29

Anlagen

Anlage 1 *Plan „Gebäudenutzung“*

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung*
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang*

Anlage 2 *Plan „Gebäudezustand“*

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung*
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang*

Anlage 3 *Plan „Neuordnungskonzept“*

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung*
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang*

Anlage 4 *Plan „Wohnraumschaffung“*

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung*
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang*

Anlage 5 *Maßnahmenplan*

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung*
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang*

Anlage 6 *Mitwirkungsbereitschaft*

Fragebogenaktion-Auswertung

Bürgerbeteiligung/Präsentation Bürgerinfo -auszugsweise-

Anlage 7 *Bildmaterial*

Anlage 8 *Träger öffentlicher Belange*

Anlage 9 *Kosten- und Finanzierungsübersicht*

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung*
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang*

Anlage 10 Sanierungssatzung mit Lageplan zur förmlichen Festlegung

Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung

Anlage 11 Förderrichtlinien für „Private Maßnahmen“

Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung

Anlage 12 Übersicht der bisherigen Sanierungsgebiete

1 Vorbereitende Untersuchungen

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Weikersheim hat in den letzten Jahrzehnten in drei Sanierungsgebieten Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung durchgeführt. Um die Stadt auch weiterhin aktiv zu entwickeln und auf die Zukunft auszurichten, wurde im Jahr 2021 ein neues Sanierungsgebiet mit dem Titel „Stadtkern IV: Wohnraumoffensive Altstadt“ beantragt, das unter anderem den historischen Stadtkern und das brachgefallene Laukhuff-Areal umfasste. Im Zusammenhang mit der erneuten Antragstellung im Herbst 2022 wurde der Wiederholungsantrag, auf Initiative des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen und dem Regierungspräsidium Stuttgart (Videokonferenz vom 08.11.2022), in folgende Bereiche gegliedert:

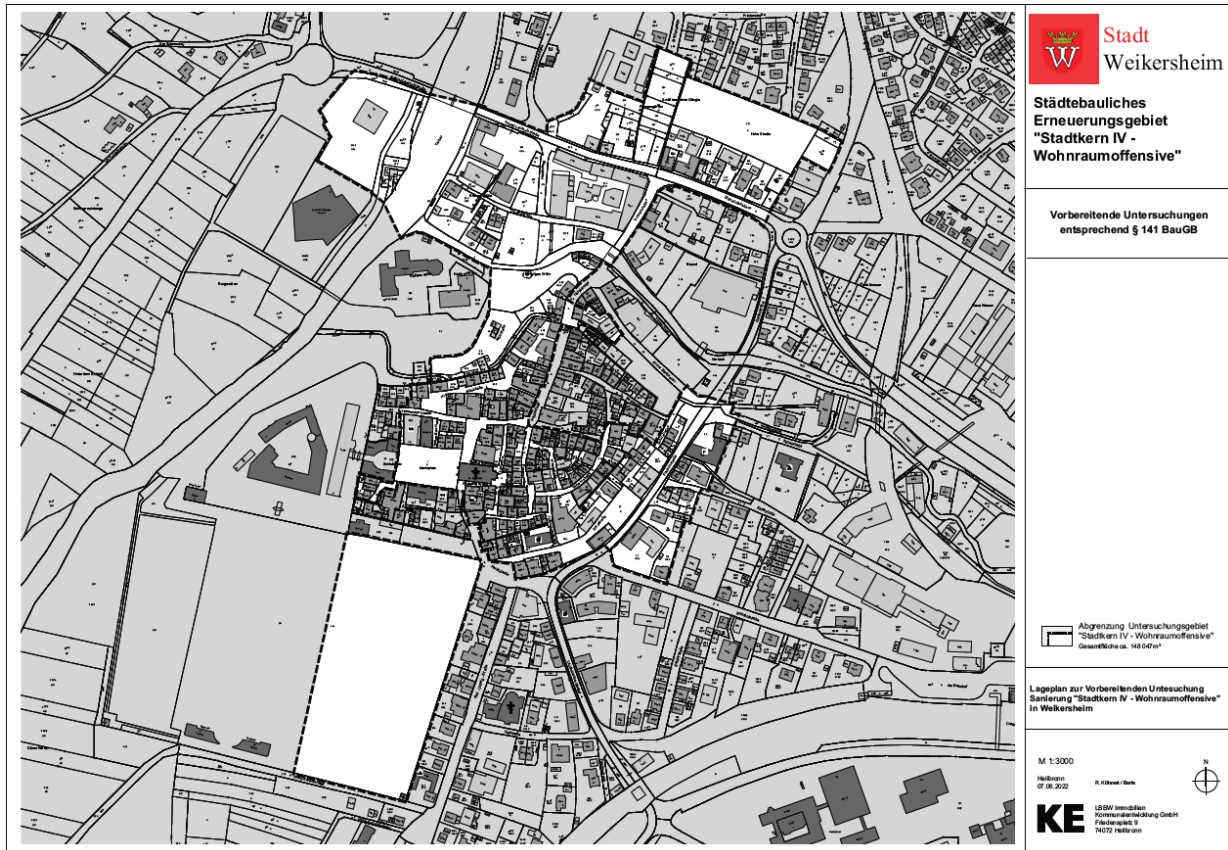
- „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ und
- „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“.

Der ursprünglich, im Herbst 2022 gestellte Antrag zur Aufnahme der Stadt Weikersheim in ein Programm der Städtebaulichen Erneuerung musste daher in die o.g. Bereiche in städtebaulicher und finanzieller Hinsicht (Förderrahmen) aufgeteilt werden. Der Einfachheit halber wurde der ursprüngliche Arbeitstitel entsprechend des Einleitungsbeschlusses zu den Vorbereitenden Untersuchungen beibehalten. Aus diesem Grunde werden auch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für die Bereiche zusammen behandelt und dargestellt. Ab Ziffer 2 erfolgt eine Gliederung in die jeweiligen Bereiche „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ und „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 04.05.2023 ist das Erneuerungsgebiet „Stadtkern IV – Energetische Stadtsanierung“ in das Programm „Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP)“ aufgenommen worden. Für das Sanierungsgebiet steht aktuell ein Förderrahmen von 1,33 Mio. € zur Verfügung. Dazu erhält die Stadt eine Finanzhilfe von 0,8 Mio. € (60 %), 0,53 Mio. € (40 %) muss die Stadt Weikersheim selbst aufbringen. Da sich die tatsächlichen Kosten der Sanierungsmaßnahme nach derzeitigem Stand schätzungsweise auf rd. 7 Mio. € belaufen, wird die Stadt bedarfsgerecht weitere Fördermittel beantragen.

Damit eine Sanierungssatzung mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets rechtlich und als Voraussetzung zur Auszahlung von Fördermitteln beschlossen werden kann, sind Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Daher wurde am 30.06.2022 vom Gemeinderat die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Stadtkern IV – Wohnraumoffensive“ beschlossen und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) mit der Durchführung beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist aus nachfolgendem Plan ersichtlich:



Die Grundlagen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Bestandsaufnahme, Analyse der Missstände und Entwicklung von Sanierungszielen bilden das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) sowie das Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Stadtkern in Weikersheim. GEK und ISEK wurden mit Beteiligung der Bürgerschaft bereits 2021/2022 erstellt und am 30.06.2022 vom Gemeinderat als Leitlinien für die Entwicklung der Stadt beschlossen. Dies bedeutet, dass inhaltlich für die Vorbereitenden Untersuchungen nur noch eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange und eine Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter durchzuführen waren.

Die Ergebnisse des Anhörungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange, der Erkundung und Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft und die bereits vorliegenden Erkenntnisse aus GEK und ISEK, sind im nachfolgenden Bericht zusammengefasst dargestellt.

1.2 Planungsgrundlagen

(Auszug aus dem Bericht GEK 2021)

1.2.1 Regionalplanung

Die Stadt Weikersheim liegt auf der Landesentwicklungsachse Bad Mergentheim – Weikersheim–Niederstetten in etwa 13 km Entfernung zum Mittelzentrum Bad Mergentheim. Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist Weikersheim als Unterzentrum ausgewiesen und gehört zur Raumkategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne. Über die Landesgrenze nach Bayern hinweg ist außerdem eine regionale Entwicklungsachse in das Mittelzentrum Ochsenfurt am Main dargestellt.

Weikersheim grenzt an die Nachbarkommunen Creglingen, Niederstetten und Bad Mergentheim (alle im Main-Tauber-Kreis gelegen) in Baden-Württemberg und an die bayrischen Kommunen Röttingen und Tauberrettersheim (Landkreis Würzburg).

1.2.3 Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK)

(Auszug aus dem Bericht GEK 2021)

Das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept (GEK) setzt die Sanierungsziele des ISEK „Stadteingang Innenstadt“ in einen gesamtörtlichen Kontext. Darüber hinaus werden kommunale Entwicklungsperspektiven für die kommenden 10 – 15 Jahre in den Themenfeldern Natur und Landschaft, Demografie und Wohnen, Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur, Gewerbe, Mobilität sowie Energie und Klimaschutz beschrieben.

Die Stadt Weikersheim ist aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung und seiner attraktiven Wohnlagen ein beliebter Wohnort. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstreicht die Funktion und Bedeutung von Weikersheim als Kleinzentrum mit starker Anziehungskraft. In diesem Zuge setzte die Stadt Weikersheim in ihrer zukünftigen Entwicklung auf Innenentwicklung. Es ist Ziel, in verträglichem Maße nachzuverdichten und freiwerdende, bislang anderweitig genutzte Flächen zu Wohnzwecken umzuwandeln. Die Fläche des Laukhuff-Areals und die der Hohen Straße und der Franzengärten gehören zu diesen Bereichen.

Die Stadt Weikersheim bietet eine gute Versorgung mit kommunaler Infrastruktur wie beispielsweise Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen, Tagespflege, Pflegeheime). Hinzu kommt ein vielfältiges Angebot an kulturellen Einrichtungen und Vereinen, Sport- und Freizeitanlagen und Begegnungsstätten, die wichtige Teile der kulturellen, sozialen und freizeitorientierten Angebote abdecken. Die Stadt investierte in den vergangenen Jahren deutlich in die Verbesserung der Lebensbedingungen für ihre Einwohner, u.a. durch die Gestaltung des öffentlichen Raums, durch die Ansiedlung eines Marktes oder durch den Bau des Leuchtturmprojektes „Tauberphilharmonie“.

Als Wirtschaftsstandort bietet die Stadt Weikersheim durch ihre gute Infrastrukturausstattung, Verkehrsanbindung, das positive Arbeitskräfteangebot und durch die hohe Lebensqualität, gute Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen. Im Jahr 2020 verzeichnete die Stadt 2.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, abzüglich der 150 Arbeitsplätze der Firma Lauk-

huff, die Mitte 2021 aufgegeben wurde. Zwar ist die Zahl der Auspendler größer als die der Einpendler, doch diese Differenz reduzierte sich in den letzten Jahren deutlich. Die Firmenstruktur reicht von landwirtschaftlich geprägten Betrieben über Dienstleistungsunternehmen bis hin zu High-Tech Betrieben, größtenteils in klein- und mittelständischer Struktur.

Mit dem gesamtörtlichen Konzept ist für die Stadt eine Entwicklungsstrategie bereitgestellt, die die kommunalen Aufgabenbereiche wie beispielsweise Wohnen, Wirtschaft, Kultur/Soziales und Mobilität anvisiert, um Entwicklungschancen zu nutzen, sich im regionalen Umfeld zu profilieren und eine attraktive Umgebung für ihre Einwohner zu schaffen.

Aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten der Stadt (Einschränkungen aufgrund der Topographie in der Kernstadt und in den Teilorten, naturschutzrechtliche Nutzungskonflikte) steht die Aktivierung der innerörtlichen Potenziale im Vordergrund der weiteren städtebaulichen Entwicklung. Im Fokus steht dabei vornehmlich der Ortskern von Weikersheim, da sich dort die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen konzentrieren.

In den ländlich geprägten Ortsteilen wird die Eigenentwicklung gewährleistet, um die Abwanderung insbesondere von Familien zu verhindern. Dazu sollen die Ortskerne aufgewertet und die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale besser genutzt werden. Als Grundlage für die Entwicklung der Ortsteile sollen unter anderem die Ortsentwicklungskonzepte fortgeschrieben werden.

Nach wie vor in der Priorisierung ist die Aktivierung der Baulücken, Leerstände und untergenutzten Flächen. Ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung ist die Bereitstellung von Flächen für bezahlbarem Wohnraum. Nach entsprechenden Studien fehlen derzeit in der Stadt ca. 110 Wohnungen. Durch eine aktive Bodenpolitik und die Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Voraussetzungen sollen wichtige Impulse durch das künftige Sanierungsprogramm gesetzt werden.

Auf dem Gebiet der Stadt Weikersheim werden bereits jetzt erhebliche Mengen an erneuerbaren Energien gewonnen. Dazu tragen die Windkraftanlagen, Biogasanlagen, Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen, zwei Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen auf Konversionsflächen sowie die Wasserkraftanlagen an der Tauber bei. Die Stromerzeugung in Weikersheim deckt nicht nur den lokalen Bedarf ab, vielmehr kann Strom exportiert werden. Damit übernimmt Weikersheim auch Verantwortung im Sinne des vom Main-Tauber-Kreis initiierten Integrierten Klimaschutzkonzeptes. Der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien bildet neben dem Aufdecken und Ausschöpfen von Einsparpotenzialen einen zentralen Bestandteil des Konzeptes. In Weikersheim können neben dem weiteren Ausbau der Windkraftanlagen Photovoltaikanlagen auf Freiflächen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten. Dazu hat die Stadt Richtlinien verabschiedet, die den Bau solcher Anlagen ermöglichen sollen.

Ein wichtiges Ziel ist darüber hinaus eine weitgehend klimaneutrale Kommunalverwaltung. Bis zum Jahr 2040 sollen die kommunalen Einrichtungen weitgehend klimaneutral betrieben werden. Leitprojekte sind dabei die Erstellung eines Klima-Aktionsplans, der Ausbau der Nahwärmeversorgung, sowie Freiflächensolarfelder.

1.2.4 Gebietsbezogene Planungen für Weikersheim

(Auszug aus dem Bericht ISEK 2021)

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Weikersheim ist es, den Charakter der Stadt zu erhalten und weiterzuentwickeln. In großen Teilen des Untersuchungsgebiet, das seine Prägung vor allem durch die Wohnnutzung, sowie Einzelhandel und Gewerbe erhält, ist deshalb das Ziel, die bestehende Gebäudesubstanz zu erhalten und aufzuwerten. Energetische Maßnahmen an bestehender Gebäudestruktur werden im Vordergrund stehen.

Gleichzeitig soll auch Raum für eine Neubebauung geschaffen werden. Mit Blick auf die demografische Entwicklung Weikersheims sind unterschiedliche Wohnformen gefragt. Große Potenziale bieten hierbei die Fläche Franzengärten/Hohe Straße und das ehemalige Laukhuff-Areal, beide am Stadteingang gelegen.

Darüber hinaus ist es wichtig, den öffentlichen Raum neu zu strukturieren und aufzuwerten. Die Schwerpunkte werden auf der technischen Aufwertung des Stadtkerns, der gestalterischen Aufwertung des Stadtparks und der ökologischen Aufwertung des öffentlichen Raumes im Allgemeinen liegen.

Auch in funktionaler Hinsicht soll die Versorgung im Gebiet gesichert und gestärkt werden, indem attraktive Voraussetzungen für Akteure der Nahversorgung und des Einzelhandels zu schaffen. Besonders letzteres hat in Verbindung mit umfangreichen Möglichkeiten zur Unterbringung von Touristen Auswirkungen auf die Besucherzahlen der Stadt.

Aus den allgemeinen Entwicklungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände und der übergeordneten Entwicklungsziele die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte und Maßnahmen im Erneuerungsgebiet abgeleitet:

Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Aufwertung privater Gebäudesubstanz: Instandsetzung und Modernisierung
- Sicherung der Gebäudesubstanz durch Anpassung von Grundrissen an individuelle Wohnbedürfnisse
- Energieeffizienz: energetische Maßnahmen u.a. an der Gebäudehülle

Schaffung von Wohnraum

- Entwicklung eines gemischt, genutzten, verdichteten Quartiers auf dem ehemaligen Laukhuff-Areal (u.a. Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Handwerk)
- Um- und Nachnutzung leerstehender Gebäude(teile)

- Aktivierung von Flächenpotenzialen (Franzengärten/Hohe Straße)

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Aufwertung der Straßen im historischen Stadtkern
- Gestaltung des Weinmarkts und des Stadtparks
- Ausformulierung eines attraktiven Stadteingangs im Bereich Laukhuff-Areal

Kommunale Infrastruktur

- Erwerb und Entwicklung des Heimatmuseums
- energetische Modernisierung von Gebäuden im kommunalen Eigentum

Verkehrsinfrastruktur

- Schaffung und Neuordnung öffentlicher und privater Stellplätze
- Ertüchtigung des Kanals in den Erschließungsstraßen des historischen Stadtkerns

Ökologische Maßnahmen

- Aufwertung privater Grünflächen: Schaffung zusammenhängender Grünstrukturen, ökologische Aufwertung
- Pflanzen von straßenbegleitendem Grün
- Gestaltung der Freiflächen des Stadtparks

1.3 Ergebnisse der städtebaulichen Missstände:

(Auszug aus Bericht ISEK 2021)

1.3.1 Gebäudezustand

Die Beurteilung der Gebäudesubstanz erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Stufe 1 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt, dass die bauliche Substanz der Gebäude in Teilen noch befriedigend ist, jedoch ein großes Defizit in der energetischen Aufwertung der Gebäude besteht. 16 Prozent der Gebäude besitzen keine bzw. nur leichte Mängel, 41 Prozent erkennbare Mängel. Ganze 43 Prozent besitzen starke bzw. schwerwiegende Mängel. Bei Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren, die in die Kategorie keine bis leichte Mängel fallen, besteht im Regelfall aber ein erheblicher Modernisierungsbedarf in Bezug auf energetische Maßnahmen.

Tabelle 1: Erhebung Gebäudezustand („Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ und „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“)

	Anzahl	Prozent
keine/leichte Mängel	30	16
erkennbare Mängel	78	41
starke Mängel	63	33
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	19	10
Gesamt	190	100

Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 1: Gebäudezustand

In den kommenden Jahren wird Barrierefreiheit der Wohnungen weiter an Bedeutung gewinnen und somit Teil von Modernisierungsmaßnahmen. Auch ist bei manchen Gebäuden in den nächsten Jahren ein Generationswechsel zu erwarten. In diesem Zuge ist wahrscheinlich, dass Grundrisse an die individuellen Wohnbedürfnisse angepasst und An- und Umbauten im Gebäudebestand vorgenommen werden.

Die Pläne „Gebäudenutzung“ (**Anlage 1**) und „Gebäudezustand“ (**Anlage 2**) der KE sind diesem Bericht beigelegt und zusätzlich durch das beigelegte Bildmaterial dokumentiert (**Anlage 7**).

1.4 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bürgerbeteiligung

Die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft zur Sanierung für beide künftigen Gebiete „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ und „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“ wurde im Rahmen einer Fragebogenaktion im Juli/August 2022 ermittelt.

Von den angeschriebenen betroffenen Beteiligten (452) haben 32 % ihren Fragebogen mit Angaben zum Grundstück, Gebäude und konkret geplanten Maßnahmen abgegeben, wovon 37 Eigentümer ihr Gebäude modernisieren möchten.

Der Plan „Mitwirkungsbereitschaft“ der KE ist diesem Bericht beigelegt (**Anlage 6**).

Die Auswertung der Fragebogenaktion dient als Grundlage zur Ermittlung des finanziellen Aufwands für die „Privaten Maßnahmen“.

(siehe Finanzierung Kosten- und Finanzierungsübersicht-KUF! **Anlage 9**).

Eine Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen des GEK / ISEK durchgeführt. Die Ergebnisse sind in **Anlage 6** auszugsweise dargestellt und wurden in der Gemeinderatssitzung am 30.06.2022 vorgestellt. Die Verbesserungsvorschläge aus der Bürgerbeteiligung decken sich größtenteils mit den Anregungen der Bewohner des Untersuchungsgebiets.

1.5 Sozialplan

Von der Aufstellung eines Sozialplanes kann zunächst abgesehen werden, da sich voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im künftigen Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben werden. Die Stadt / KE steht mit

allen Sanierungsbetroffenen in direktem, persönlichem Kontakt. Sofern sich im Zuge der Sanierung Änderungen ergeben, werden Vorstellungen entwickelt und mit den Betroffenen erörtert, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern.

Falls notwendig, ist auch eine Unterstützung beim Wohnungswechsel möglich, sofern dieser durch eine Modernisierungsmaßnahme notwendig werden würde.

1.6 Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Das Anhörungsverfahren wurde formell von der KE im Auftrag der Stadt durchgeführt. Es wurden 23 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Sechs Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund der abgegebenen Anregungen und Bemerkungen sind für das künftige Sanierungsgebiet momentan keine Schwierigkeiten zu erwarten.

Da das Untersuchungsgebiet große Teile des historischen Stadtkerns von Weikersheim umfasst, dem sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege, als auch der archäologischen Denkmalpflege eine sehr hohe Bedeutung zukommt, wird aus denkmalpflegerischer Sicht das wesentliche aus dieser Stellungnahme wie folgt wiedergegeben: *Ein beträchtlicher Teil des geplanten Sanierungsgebietes liegt innerhalb der gem. § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage Weikersheim.*

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

Die Vertreter der Denkmalpflege werden im weiteren Verfahren intensiv beteiligt werden.

Alle 17 abgegebenen Stellungnahmen der TöB sind in **Anlage 8** stichwortartig zusammengefasst, und werden in einem separaten Anlageband dokumentiert.

Bei größeren Planungen werden die betroffenen Träger frühzeitig beteiligt, um spätere Verzögerungen bei der Umsetzung zu vermeiden.

2 Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen (Auszug aus dem Bericht ISEK 2021 für beide künftigen Sanierungsgebiete)

2.1 „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“

Die Konzeption sieht die Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns unter Berücksichtigung der ortstypischen, historisch gewachsenen Struktur vor. Im Zuge der Innenentwicklung soll die Bestandsbebauung je nach Bedarf modernisiert, saniert, Leerstände beseitigt oder umgenutzt werden.

Die „integrierten“ städtebaulichen Entwicklungsziele sind im Plan „Neuordnungskonzept“ (**Anlage 3**) dargestellt.

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Ziele:

- **Erhaltung von Wohnraum durch Modernisierung, Reaktivierung von Leerständen und Umnutzung von Erdgeschosszonen in Wohnraum**

Die Stadt Weikersheim hat erkannt, dass ein Aufrechterhalten der Innenstadt mit Klein- und Kleinstläden keine Zukunft mehr hat. Die Gebäude sind einfach zu klein, um hier rentablen Einzelhandel betreiben zu können. Abgesehen von einigen Dienstleistern, Gastronomie und Fachgeschäften im Familienbetrieb sind in der Innenstadt keine weiteren Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere für Lebensmittel mehr gegeben. Um die Gebäude vor dem Verfall zu bewahren, muss es andere Nutzungen geben, was im Prinzip nur eine Wohnnutzung oder allenfalls Büroräume sein können. Über das beantragte Sanierungsgebiet ist als Ziel klar definiert, dass die alten Gebäude modernisiert, umstrukturiert und energetisch saniert werden sollen, um sie für eine Wohnnutzung attraktiv zu machen.

Auch die zukünftig bestehende Verpflichtung der Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen benötigt ständig weiteren Wohnraum.

Dazu wird auch geprüft, ob mit Biogas aus der örtlichen Biogasanlage ein Nahwärmekonzept aufgestellt werden kann, um die Innenstadt mit Wärme aus erneuerbarer Energie zu versorgen.

- **Energetische Modernisierungen der Gebäudesubstanz im Sinne von Klimaschutz und Ressourceneffizienz**

Wohnraum und Gebäude im Altstadtbereich sind zur Sanierung immer eine Herausforderung. Weikersheim ist gemäß Denkmalschutzgesetz als Gesamtanlage definiert, was jede Außensanierung an einem Gebäude abstimmungs- und genehmigungspflichtig mit der Denkmalbehörde macht. Zusätzlich sind einzelne Gebäude als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG eingestuft. Hier sind die Anforderungen für eine Sanierung noch höher gesetzt, da jede Maßnahme denkmalrechtlich abzustimmen ist.

Dennoch muss versucht werden, die Gebäudesubstanz energetisch so zu ertüchtigen, dass es auch leistbar ist, diese Gebäude zu bewohnen. Die Stadt Weikersheim befindet sich dazu auch in einem geförderten Antrag für eine Nahwärmekonzeption (KfW 432).

▪ **Aufbau eines Nahwärmenetzes**

Mit Hilfe des Programms „Energetische Stadtsanierung“ will die Stadt Weikersheim in einem integrierten Quartierskonzept den zukünftigen Bedarf an Wärme unter Berücksichtigung der notwendigen Wärmedämmung ermitteln sowie geeignete Standorte für Heizzentralen und ihre Versorgungsbereiche untersuchen. Darüber hinaus sollen weitere Ansätze analysiert werden, die zu einer CO₂-Reduzierung bei der Wärmeerzeugung führen und zur CO₂-Minimierung insgesamt einen Beitrag leisten können.

Für das von der Stadt Weikersheim bereits definierte Quartier „Kernstadt und Süd“ soll im Rahmen eines Quartierskonzepts aufgezeigt werden, welche Einsparpotenziale vorhanden sind und wie das Gebiet unter energetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten fortentwickelt werden kann.

Die vor Ort angestoßenen Prozesse sollen dazu beitragen, neben den fachlichen Ansprüchen, auch die Interessen der handelnden Akteure miteinander in Einklang zu bringen. So können integrierte, energetisch effiziente Lösungen entwickelt und eine Grundlage für die Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Stadt Weikersheim geschaffen werden.

Geprüft wird die Möglichkeit einer Heizzentrale am Standort Schulcampus. Das BHKW soll über Biomethan aus der nahegelegenen Biogasanlage betrieben werden, einer Gesellschaft aus dem Zusammenschluss vieler Landwirte in der Region. Alternativ besteht die Möglichkeit des Betriebs des BHKW über Holzhackschnitzel in Verbindung mit Luft-Wärme-Pumpen. Mit der Energie soll zum einen der Schulcampus versorgt werden und gleichzeitig die Altstadt, die einen relativ hohen Wärmebedarf aufweist. Der Anschluss von Ankerkunden gibt die Möglichkeit zu dieser Kombination.

Seit 2016 ist diese Biogasanlage auf der Tauberhöhe in Betrieb. Auf der Anlage wird Rohbiogas zu Biomethan aufbereitet und in das Erdgasnetzwerk eingespeist. Die Nachfrage nach Biogas als klima-neutrale Alternative zu Erdgas wächst stetig. Es wird durch die Zersetzung organischer Abfälle oder nachwachsender Rohstoffe auf natürliche Weise gewonnen. Biogas ist eine gute Ergänzung zu den regenerativen Energieträgern Wind und Sonne. Anders als Wind- und Sonnenenergie kann Biogas witterungsunabhängig erzeugt und vor allem gespeichert werden.

▪ **Verkehrsflächengestaltung und Verbesserung technischer Infrastruktur im Stadtkern im Zusammenhang mit dem Aufbau eines Nahwärmenetzes**

Das digitale Zeitalter macht auch vor Altstädten nicht Halt. So wie bei der Erschließung von Neubaugebieten heute standardmäßig Glasfaser verlegt wird, sollte diese Möglichkeit auch in den Altstädten gemacht werden. Hierfür sind allerdings auch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die wiederum den denkmalpflegerischen Aspekten entsprechen sollen. So ist in diesen Bereich Pflasterung gewünscht. Gleichzeitig müssen die Flächen barrierefrei ausgestaltet sein. Diese Planungen und Ausführungen koordiniert ablaufen zu lassen ist eine Herausforderung und erfordert Zeit und finanzielle Mittel.

▪ **Neuorganisation von Parkierungsflächen für Bewohner des historischen Stadtkerns zur Attraktivitätssteigerung der künftigen Wohnbarkeit**

Die Aufwertung und Sanierung der Gebäude in der Altstadt und Neuausweisung von Wohnungen erfordert auch Stellplätze für Fahrzeuge. Oft haben die Gebäude keine Garage oder können in der vorhandenen Struktur auch keine Garage mit unterbringen oder einbauen. Um die Attraktivität

für die Bewohner der Altstadt zu steigern soll es die Möglichkeit geben, Stellplätze anzumieten. Hierfür wurde bereits im letzten Sanierungsgebiet eine Freifläche in der Friedrichstraße geschaffen, die konkret für Stellplätze für die Bewohner der Altstadt ertüchtigt werden soll.

- **Stärkung der Freizeit und Erholungsfunktion in der Stadt, u.a. durch Modernisierung des Hauses der Vereine, Aufwertung des Stadtparks unter klimaspezifischen Gesichtspunkten**

Das **ehemalige Schulhaus Schulstraße 11** kann durch seine jetzige Struktur nur bedingt die Anforderungen der jetzigen Nutzung aufnehmen. Zudem sind erkennbare Mängel am Gebäude vorhanden, die Handlungsbedarf erfordern. In diesem Zug soll das Gebäude zu einem Begegnungspunkt für die Vereine und Bewohner der Stadt weiter ausgebaut und intensiv genutzt werden. In der Neuordnung wird auch geprüft, ob Teile des Gebäudes in Wohnraum umgewandelt werden können und damit eine Mischnutzung möglich wird.

Der **Stadtpark** ist der zentrale Begegnungsort für Familien und Bewohner der Stadt. Der vorhandene Spielplatz lockt generationenübergreifend die Weikersheimer an. Ob spielen oder spazieren gehen und Ruhe finden, es ist für alle etwas da.

Aus der Entwicklung der Innenstadt zur verstärkten Wohnnutzung ist der Stadtpark ein wichtiger Bestandteil der Konzeption. Ebenso wie nicht vorhandene Stellplätze ist auch kaum oder nur wenig Grünfläche um die Gebäude in der Altstadt vorhanden. Um den Bewohnern die Möglichkeit der Naherholung zu geben, soll der Stadtpark auch diese Funktion erfüllen. Vorgesehen sind hier das Attraktiveren des Spielplatzes durch neue Spielgeräte, das Schaffen einer Boule-Bahn und der Instandhaltung der Wege. Zusätzlich soll eine gezielte Pflanzung von zusätzlichen Bäumen als sinnvolle und geplante Ergänzung des guten Bestandes erfolgen. Damit kann eine zukunftsfähige Baumstruktur geschaffen werden, die die altersbedingte Abgängigkeit von einzelnen Bäumen zielgerichtet kompensieren kann.

Das **Tauberländer Dorfmuseum** ist im ehemaligen Kornbau am Marktplatz untergebracht. Es handelt sich um ein Haus in Privatbesitz. Das Museum beinhaltet die größte Sammlung ländlichen Kulturguts in Tauberfranken. Weikersheimer Geschichte in Wort, Bild und mit Objekten. Weinbau, Landwirtschaft, Hafnerware, Trachten, bemaltes Mobiliar. Für eine weitere Aktivierung und Attraktivierung des Museums ist es erforderlich den Grunderwerb zu betreiben, die Installationen im Haus zu erneuern, Fenster auszutauschen und das Gebäude energetisch so zu ertüchtigen, dass eine ganzjährige temperierte Nutzung ermöglicht wird. Damit soll das in einem anderen Gebäude beim Gänsturm untergebrachte Stadtmuseum in das Dorfmuseum integriert werden.

2.1.1 Abschätzung der Wohnraumpotenziale

Im Untersuchungsgebiet „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ kann eine Anzahl von ca. 10 Wohneinheiten im Bereich „Areal Mühlenstraße“ durch Erschließungs- und Baumaßnahmen neu geschaffen werden. Im Zuge der Umnutzung des Gebäudebestandes können ca. 6 Wohneinheiten entstehen.

Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht bei 37 Gebäuden konkreter Modernisierungsbedarf in den nächsten vier Jahren. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2 WE pro Gebäude können somit rund 74 Wohneinheiten auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und die Grundrisse an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Durch die Innenentwicklung des künftigen Sanierungsgebiets „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ wird ca. 1 ha Neubauland eingespart.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

Neubau		Umnutzung		Modernisierung	
Areal Mühlstraße	10 WE	Umnutzung von des Gebäudebestandes für Wohnnutzung	6 WE	Modernisierung von ca. 37 Wohngebäuden bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2 WE pro Wohngebäude	
Summe	10 WE	Summe	6 WE	Summe	74 WE

(siehe auch Plan **Anlage 4**)

2.1.2 Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Die Neuordnungsbereiche wurden aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und sind im Plan (**Anlage 3**) grafisch dargestellt.

Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Das Konzept für das vorgesehene Sanierungsgebiet „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ hat eine Größe von rund 8,5 ha.

2.1.3 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert. Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept (GEK), den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sowie den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung abgeleitet (siehe Plan **Anlage 5**).

Die Schwerpunkte der Maßnahmen liegen vor allem auf

- Gestaltung öffentlicher Flächen, z.B.:
 - Weinmarkt (Begegnungsorte stärken),
 - Neuordnung Parkierungsflächen,
 - Gestaltung Stadtpark,
 - Sanierung Stadtmauer,
- Erneuerung privater Gebäudesubstanz,
- Erneuerung kommunaler Gebäudesubstanz, z.B. Entwicklung Heimatmuseum,
- energetische Maßnahmen.

Folgende energetische Maßnahmen hat die Stadt Weikerheim geplant:

- Klima-Aktionsplan,
- Ausbau der Nahwärmeversorgung
- Bürgerbeteiligung zum Thema erneuerbare Energien,
- Freiflächensolarfelder,
- Kommunale Einrichtungen ertüchtigen (CO² neutrale Gebäudestruktur),
- CO² neutraler Fuhrpark.

2.2 „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“

Die Konzeption sieht die Entwicklung des ehemaligen Laukhuff-Areals und die Gestaltung des nördlichen Stadteingangs vor. Im Zuge der Innenentwicklung soll im ehemaligen Laukhuff-Areal Wohnraum bereitgestellt werden und die Gewerbebrache zu einem lebendigen Quartier entwickelt werden. Für das Laukhuff-Areal (ca. 13.000 m² Nutzfläche im Bestand) wurde vom Eigentümer (Allegro GmbH & Co. KG) eine Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung und Neuordnung beauftragt. Die Machbarkeitsstudie wird nicht Gegenstand der künftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme sein und entlastet den künftigen Förderrahmen. Die KE wurde vom Eigentümer mit dieser Due Diligence-Studie beauftragt. Erste Untersuchungen zur Gebäudesubstanz bzgl. Erhalt oder Abbruch sind erfolgt. Aktuell wird untersucht, ob sich in der Bausubstanz bzw. im Boden Altlasten befinden. Die Studie ist erforderlich um eine Revitalisierung für Wohnzwecke, Dienstleistungen, Einzelhandel, sowie nichtstörender produzierender Gewerbe zu prüfen und vorzubereiten. Wesentlicher Bestandteil ist die Ermittlung der wirtschaftlichen Machbarkeit auf Grundlage verschiedener Nutzungsszenarien. Die Studie wird voraussichtlich im Juni / Juli 2023 vorliegen.

Die „integrierten“ städtebaulichen Entwicklungsziele sind im Plan „Neuordnungskonzept“ (**Anlage 3**) dargestellt.

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnraum durch Innenentwicklung im ehemaligen Laukhuff-Fabrikareal und angrenzenden Lager- und Kleingartenflächen,
- Energetische Modernisierungen der Gebäudesubstanz im Sinne von Klimaschutz und Ressourceneffizienz (ehemaliges Fabrikgebäude und Wohn- und Geschäftshäuser),
- Entwicklung der Gewerbebrache Laukhuff zu einem gemischt genutzten, lebendigen Quartier,

- Verkehrsflächengestaltung und Verbesserung technischer Infrastruktur im Quartier,
- Aufbau eines Nahwärmenetzes, evtl. unter Reaktivierung, der im Laukhuff-Areal befindlichen Heizungsanlage (Hackschnitzel und Pellets) und
- Gestaltung des nördlichen Stadteingangs an der Tauber.

2.2.1 Abschätzung der Wohnraumpotenziale

Im Untersuchungsgebiet „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“ kann eine Anzahl von ca. 32 Wohneinheiten im Bereich „Areal Franzengärten / Hohe Straße“ durch Erschließungs- und Baumaßnahmen neu geschaffen werden. Im Zuge der Umnutzung des Laukhuff-Areals und des Brunnengäßle könnten ca. 72 Wohneinheiten entstehen.

Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht bei 7 Wohneinheiten konkreter Modernisierungsbedarf in den nächsten vier Jahren.

Durch die Entwicklung des nördlichen Stadteingangs mit Laukhuff-Areal (ehemaliges Fabrikgelände) können ca. 2,7 ha Neubauland eingespart werden.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

Neubau		Umnutzung		Modernisierung	
Areal Franzengärten/ Hohe Straße	32 WE	Laukhuff-Areal Brunnengäßle	70 WE 2 WE	August-Laukhuff-Straße/ Bismarckstraße	7 WE
Summe	32 WE	Summe	72 WE	Summe	7 WE

(siehe auch Plan **Anlage 4**)

2.2.2 Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Die Neuordnungsbereiche wurden aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und sind im nachfolgenden Plan (**siehe Anlage 3**) grafisch dargestellt.

Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das vorgesehene Sanierungsgebiet „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“ mit einer Größe von rund 6,2 ha.

2.2.3 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert. Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept (GEK), den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sowie den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung abgeleitet (siehe auch Plan **Anlage 5**).

Die Schwerpunkte der Maßnahmen liegen vor allem auf

- Bereitstellung von Wohnraum,
- Entwicklung der Gewerbebrache,
- Schaffung von Stellplätzen,
- Gestaltung Stadteingang an der Tauber mit grüner Infrastruktur,
- Energetische Modernisierung der Gebäudesubstanz,
- Aufbau eines Nahwärmenetzes.

3 Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

3.1 „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ – Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung der Sanierungsziele entsprechend dem Neuordnungskonzept wird ein Förderrahmen von ca. 7 Mio. € für öffentliche und private Maßnahmen benötigt.

Die in der **Anlage 9** dargestellte Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde entsprechend der im August und September 2021 durchgeführten Begehung und Erkundung fortgeschrieben.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat der Gemeinde mit Bescheid vom 04.05.2023 für den Finanzbedarf einen Förderrahmen von 1,33 Mio. € zur Verfügung gestellt. Dies entspricht einer Finanzhilfe (60%) von 0,8 Mio. € (Bund 0,4 Mio. €, Land 0,4 Mio. €). Der Bewilligungszeitraum endet am 30.04.2032.

Die Stadt wird für den weiteren Finanzbedarf regelmäßig Aufstockungsanträge stellen.

3.2 „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“ – Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung der Sanierungsziele entsprechend dem Neuordnungskonzept wird ein Förderrahmen von ca. 1,4 Mio. € für öffentliche und private Maßnahmen benötigt. Die ehemalige Orgelfabrik soll mit öffentlichen Mitteln im Wesentlichen entkernt (Hofbereich) und die Umnutzung bzw. Neuordnung über Privatmittel erfolgen.

4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Sanierung kann entweder im **v e r e i n f a c h t e n** oder im **u m f a s s e n d e n** Verfahren durchgeführt werden.

Bestandteil des Satzungsbeschlusses ist auch das anzuwendende Sanierungsverfahren. Wird die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) nicht ausgeschlossen, gilt automatisch das umfassende Verfahren.

4.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Stadt Weikersheim **muss** gem. § 142 Abs. 4 BauGB **das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen** und die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung ausschließen, **wenn die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird**. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Sanierungsziel hauptsächlich die Bestandspflege ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse ist.

Wird die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende rechtliche Auswirkungen:

- **Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert.**
Die Vorschriften des § 153 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen, die sich lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- **Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle).**
Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachter festgestellten Verkehrswert liegt.
- **Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft**, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach allgemeinem Städtebaurecht (§§ 127 ff. BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.

4.2 Umfassendes Verfahren

Die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente ist notwendig, wenn

- die Stadt durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingreifen muss;
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht;
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können;
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende rechtliche Auswirkungen:

- **Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 152 Abs. 1 BauGB).** Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- **Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB) übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrags versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle).** Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- **Wenn die Stadt Grundstücke kauft, darf sie nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert (Wert nach Abschluss der Sanierung) veräußern.**
- **Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB),** dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

4.3 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 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 bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

4.4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation des Gebiets berücksichtigen, insbesondere

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung zum Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB,
 - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB)oder
 - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

4.5 Analyse und Ergebnis „Verfahrenswahl“

4.5.1 Analyse: „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“

Aus der Analyse der Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet ergeben sich die unter Ziff. 2.1 dieser Vorlage „Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen“ aufgeführten wesentliche Ziele zur städtebaulichen Erneuerung des Sanierungsgebietes.

Vorgesehen ist eine angestrebte, grundlegende bestandserhaltende Sanierung des historischen Stadtkerns mit Schwerpunkt auf der Erhaltung von Wohnraum durch Modernisierung, Reaktivierung von Leerständen und Umnutzung von Erdgeschosszonen. Zur Umsetzung der Ziele sind keine besonderen bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen, die zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen könnten. Spekulative Bodenpreissteigerungen sind deshalb auch beim privaten Grundstücksverkehr nicht zu erwarten.

4.5.2 Ergebnis: „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“

Die Realisierung der Sanierungsziele im künftigen Sanierungsgebiet „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ kann im **vereinfachten Sanierungsverfahren** erreicht werden. Aufgrund des bestehenden Sachverhalts und einer nicht bzw. nur in wenigen Fällen auf einzelne Grundstücke zu erwartenden Neuordnung im Gebiet, bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahmen im vereinfachten Verfahren.

Eine Verbesserung des Lagewerts der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht zu erwarten, da der Schwerpunkt auf der Erhaltung und Modernisierung bestehender Bausubstanz liegt und keine maßgebliche bzw. großflächige Neugestaltung des Gebiets angestrebt wird.

Dies wird durch das Neuordnungskonzept und durch die Erhaltungssatzung vom 24.11.2000 für den historischen Stadtkern Weikersheim, für das Sanierungsgebiet sichergestellt.

Sollten in Ausnahmefällen auf einzelnen Grundstücken sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen, werden diese auf mögliche Entschädigungen für Abbruch- und Abbruchfolgekosten angerechnet.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

4.5.3 Analyse: „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“

Aus der Analyse der Mängel und Missstände im Untersuchungsbereich ergeben sich die unter Ziff. 2.2 dieser Vorlage „Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen“ aufgeführten wesentlichen Ziele zur angestrebten städtebaulichen Erneuerung des Sanierungsgebietes „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“. Weiter wird in Bezug auf die Machbarkeit auf die Ergebnisse der Due-Diligence-Studie der KE verwiesen. Diese wird voraussichtlich im Juli / August 2023 vorliegen.

Zur Umsetzung der Ziele sind bodenordnerische Maßnahmen mit Veränderung der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation erforderlich, die zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen können. Spekulative Bodenpreissteigerungen sind deshalb zu erwarten. Weiter wird

in die vorhandene Grundstücksstruktur nördlich der August-Laukhuff-Straße eingegriffen. Im Bereich der ehemaligen Orgelfabrik soll der zur Umnutzung nicht mehr benötigte Gebäudebestand beseitigt werden.

4.5.4 Ergebnis: „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“

Die Entwicklung und Realisierung der Sanierungsziele im künftigen Sanierungsgebiet „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“ kann nur im umfassenden Sanierungsverfahren erreicht werden. Der Schwerpunkt der Maßnahme liegt in der Neuordnung und Umnutzung von Gewerbe in Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungen im ehemaligen Laukhuff-Fabrikareal. Im Bereich Franzengärten (Lager- und Kleingartenflächen) wird in die Grundstückssituation eingegriffen und eine dichtere Bebauung (Schaffung von Wohnraum) angestrebt. Eine Verbesserung des Lagewerts der Grundstücke durch die Sanierung ist zu erwarten, da eine maßgebliche bzw. großflächige Neugestaltung angestrebt wird.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB sind daher zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich.

5 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

5.1 „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes entspricht nicht der ursprünglichen der Abgrenzung des Gebietes über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (s. Vorbemerkung). Das Sanierungsgebiet soll entsprechend dem Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes vom 21.11.2022 der KE vorgenommen werden.

Die betroffenen Grundstücke sind im Abgrenzungsplan (**Anlage 10**) zur Sanierungssatzung enthalten.

5.2 „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes entspricht nicht der ursprünglichen der Abgrenzung des Gebietes über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (s. Vorbemerkung). Sobald die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie der KE vorliegen, kann eine Aussage zur Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebiets getroffen werden.

6 Beschlüsse: „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“

Aufgrund des vorstehend ausgeführten Sachverhaltes wird dem Gemeinderat empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

6.1 „Vorbereitende Untersuchungen“

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.

6.2 Beschluss „Sanierungsziele und Neuordnungskonzept“

Die Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan werden vom Gemeinderat, wie in dieser Vorlage in Ziff. 2.1 dargestellt, akzeptiert und zur Kenntnis genommen.

6.3 Beschluss „Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme“

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF), wie in **Anlage 9** dargestellt und der vorläufig bewilligte Förderrahmen von ca. 1,33 Mio. €, wird zur Kenntnis genommen. Der Finanzierungsbedarf soll über Aufstockungsanträge sichergestellt werden. Die Finanzierung des Sanierungsverfahrens ist in die kommunale Haushaltsplanung aufzunehmen.

6.4 Beschluss „Wahl des Sanierungsverfahrens“

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ erfolgt im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Die Genehmigungspflicht nach §§144/145 BauGB wird nicht ausgeschlossen.

6.5 Satzungsbeschluss

Die Sanierungssatzung für das Gebiet „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ wird auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend dem in **Anlage 10** beigefügten Satzungstext mit Lageplan der KE vom 31.05.2023 im Maßstab 1:2800 förmlich festgelegt.

6.6 Sanierungsvermerk

Die Verwaltung wird beauftragt, beim Grundbuchamt die entsprechenden Sanierungsvermerke in das Grundbuch eintragen zu lassen.

6.7 Förderrichtlinien für Private Maßnahmen

Der Gemeinderat beschließt aus dem Grundsatz der Gleichbehandlung die in **Anlage 11** enthaltenen Förderrichtlinien.

6.8 Beauftragung Sanierungsdurchführung

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung“ beauftragt.

7 Beschlüsse: „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“

Aufgrund des vorstehend ausgeführten Sachverhaltes wird dem Gemeinderat empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

7.1 „Vorbereitende Untersuchungen“

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.

Sobald die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für das Laukhuff-Areal vorliegen (s. Ziff. 2.2), können weitere Überlegungen zur Entwicklung des Areals bzw. Beteiligungen der Stadt erfolgen.

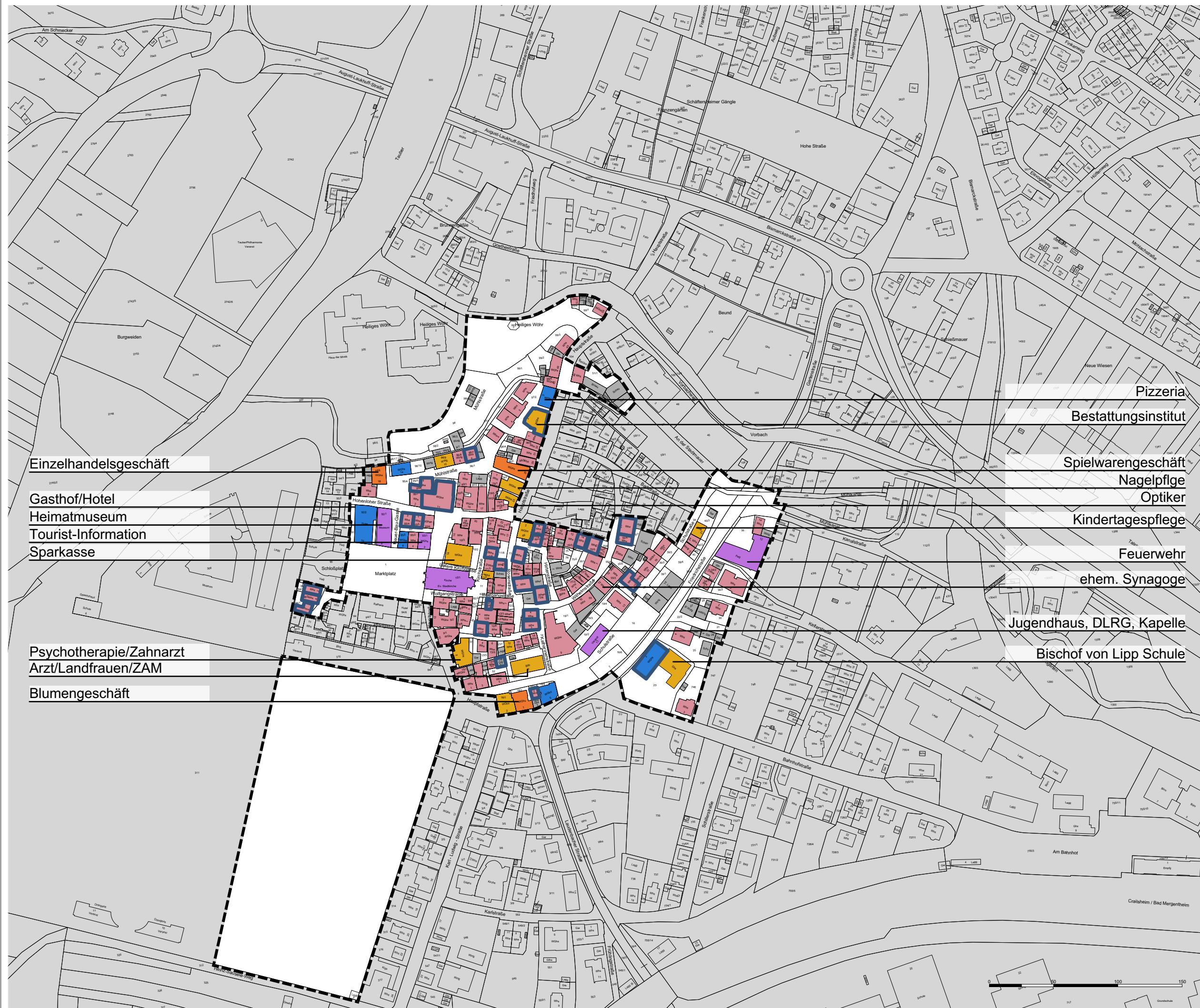
ANLAGE 1

Plan „Gebäudenutzungen“

- a) **Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung**
- b) **Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang**

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Stadtkern IV - Energetische
Stadtsanierung"

Gebäudenutzungen



Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung/Gesundheit
-  Einzelhandel
-  Gastronomie, Vermietung
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 85 530 m²

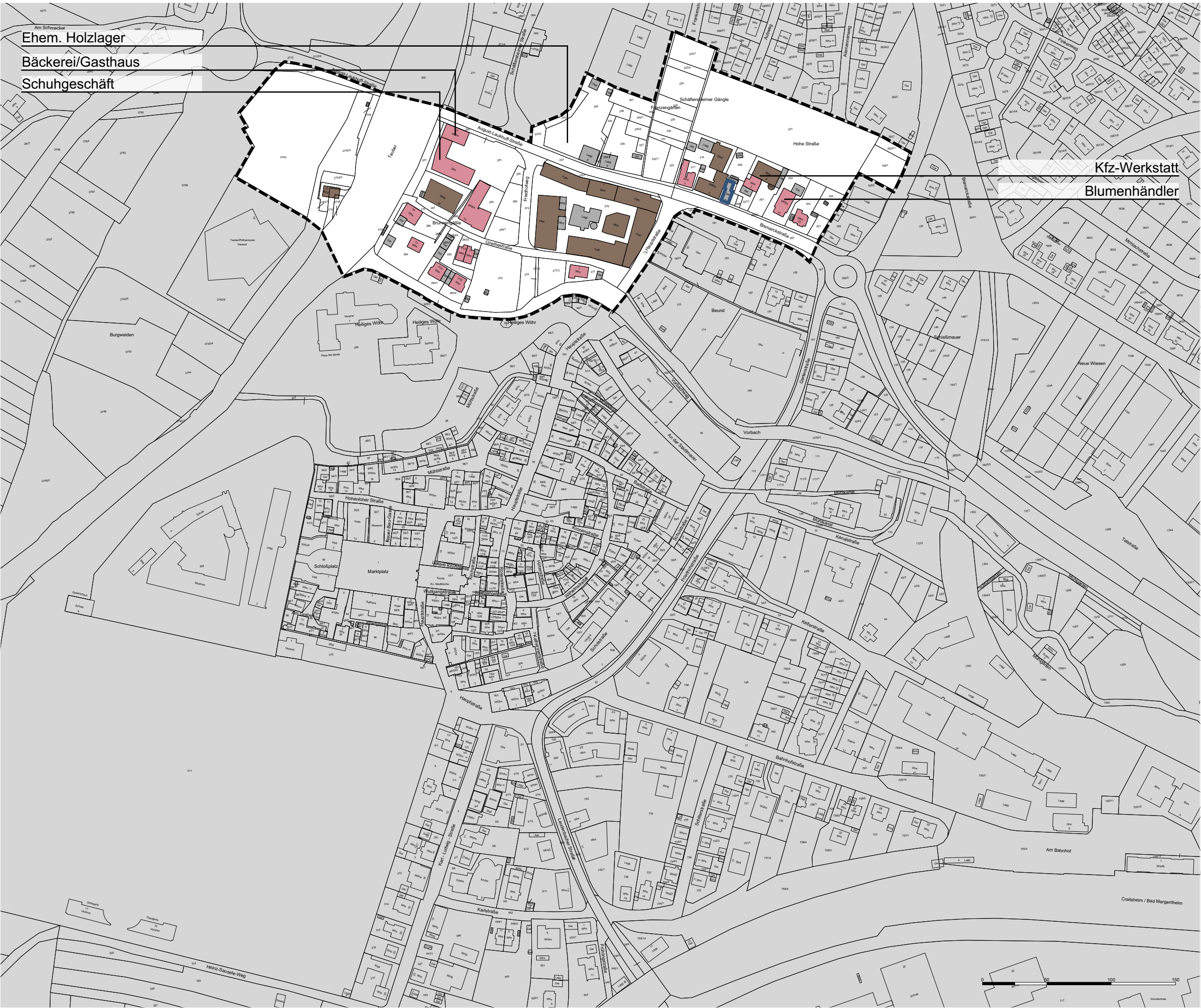
Stuttgart
21.11.2022

Lieser / Konzi / Albrecht

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



0 25 50 100 150



Ehem. Holzlager
Bäckerei/Gasthaus
Schuhgeschäft



Stadt
Weikersheim

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Revitalisierung Laukhuff-Areal /
Nördlicher Stadteingang"

Gebäudenutzungen

Erdgeschossnutzungen

-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 62 517 m²

Stuttgart
21.11.2022
Lieser / Konzi / Albrecht

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



ANLAGE 2

Plan „Gebäudezustand“

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung**
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang**

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Stadtkern IV - Energetische
Stadtsanierung"

Gebäudezustand

- 

Keine / leichte Mängel
- 

Erkennbare Mängel
- 

Starke Mängel
- 

Schwerwiegende Mängel / Erhalt
fraglich
- 

Kulturdenkmal
- 

Energetische Sanierung

ÜBERSICHT (164 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)		
	24 St.	15%
	69 St.	42 %
	53 St.	32 %
	18 St.	11 %



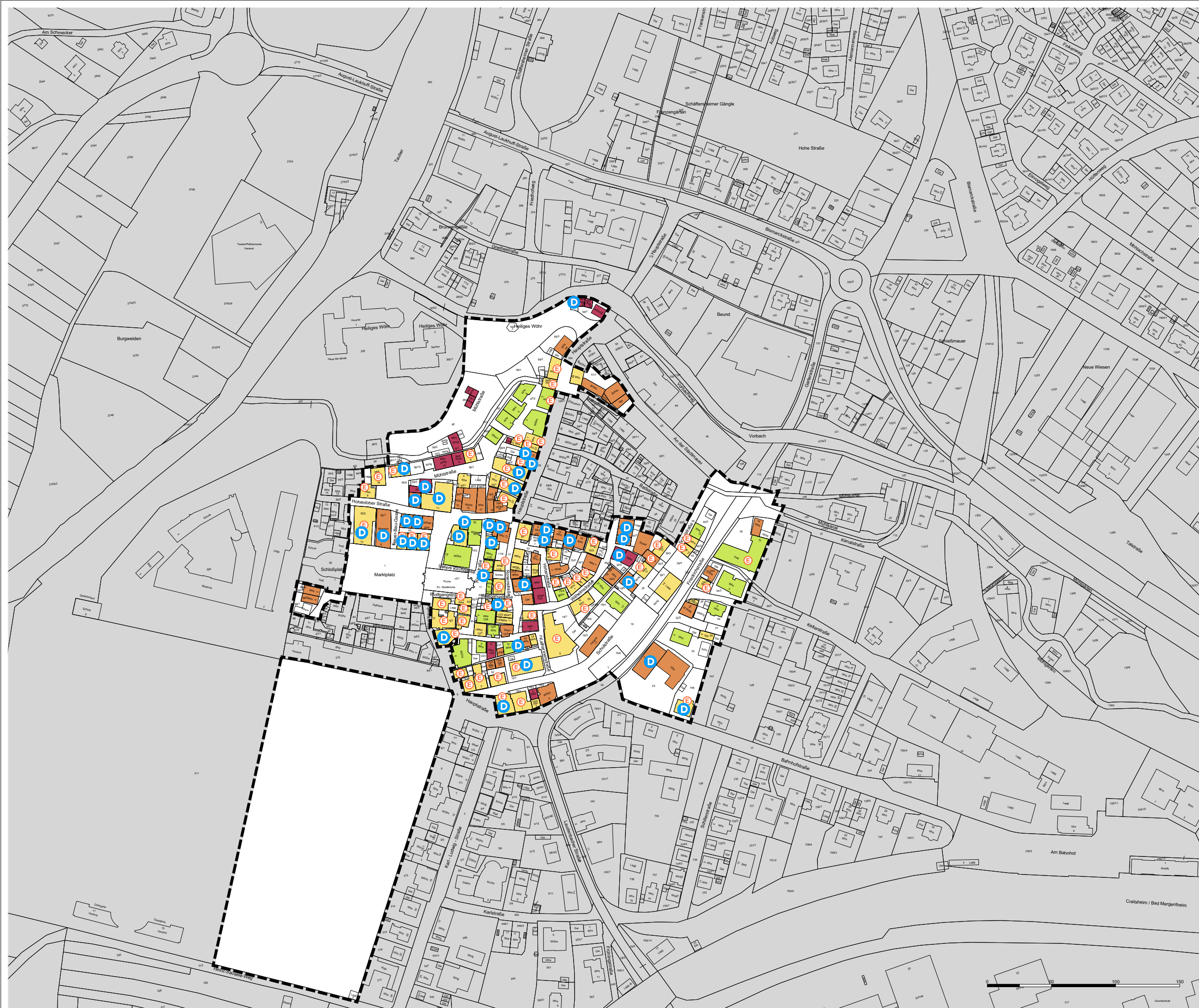
Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 85 530 m²

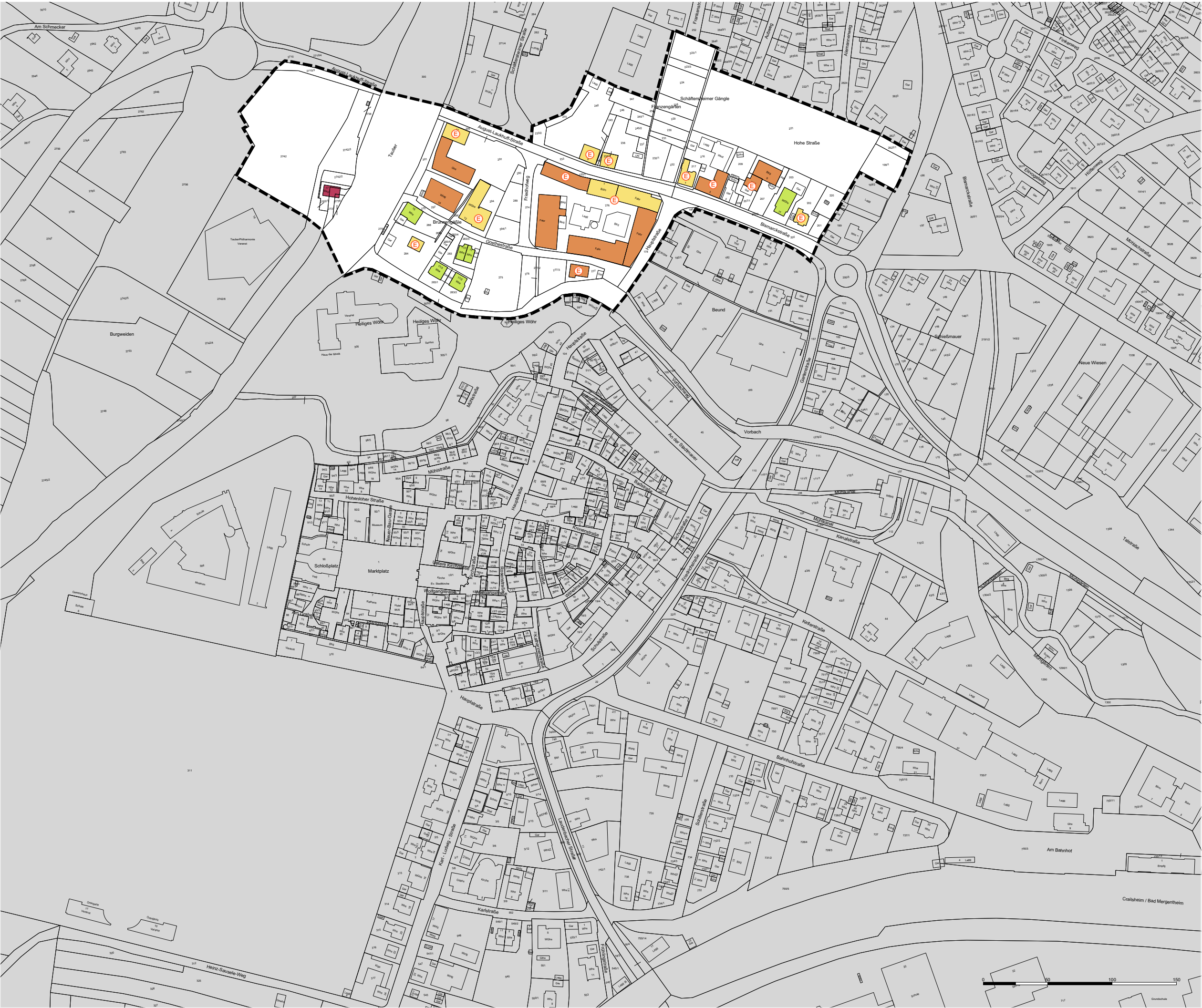
Stuttgart
21.11.2022

Lieser / Konzi / Albrecht

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





Stadt
Weikersheim

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Revitalisierung Laukhuff-Areal /
Nördlicher Stadteingang"

Gebäudezustand

- Keine / leichte Mängel
- Erkennbare Mängel
- Starke Mängel
- Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
- Energetische Sanierung

ÜBERSICHT (26 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)		
	6 St.	23 %
	9 St.	35 %
	10 St.	38 %
	1 St.	4 %

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 62 517 m²

Stuttgart
21.11.2022
Lieser / Konzi / Albrecht

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



ANLAGE 3

Plan „Neuordnungskonzept“

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung**
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang**

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Stadtkern IV - Energetische
Stadtsanierung"

Neuordnungskonzept

- 

Neuordnungsbereich
nicht erhaltenswerte Bausubstanz
Gebäudeneubau
Energetische Sanierungen
umfassende Modernisierung
Verkehrsfläche
Straßen-/Platzraumgestaltung
Herstellung von Parkierung
Freiflächengestaltung & Gemeinbedarf

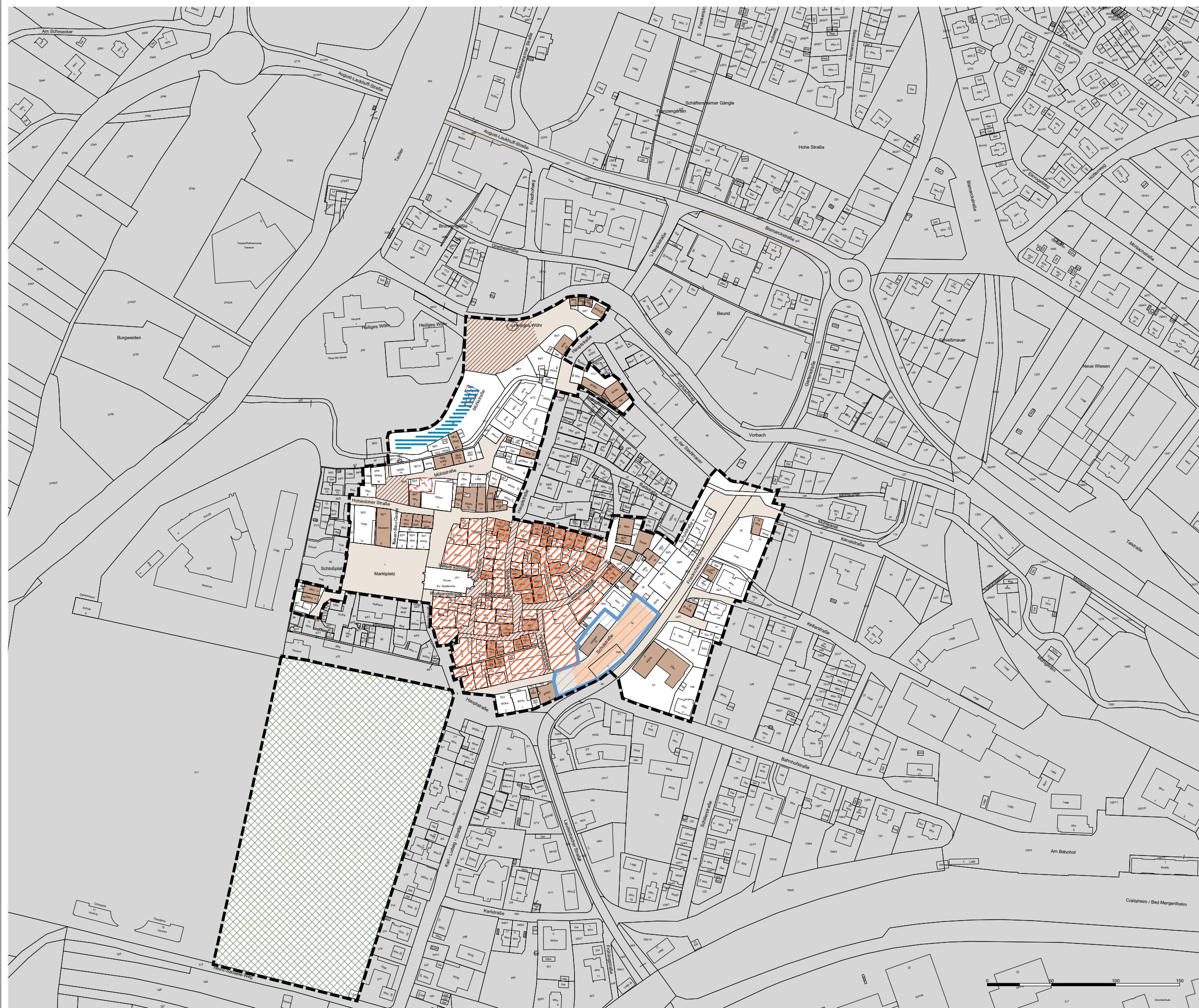


Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 85 530 m²

Stuttgart
21.11.2022
Lieser / Konzi / Albrecht



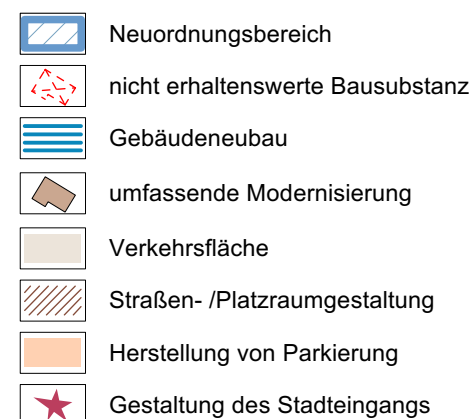
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





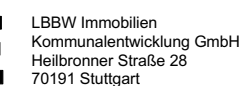
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang"

Neuordnungskonzept



Stuttgart
21.11.2022

Lieser / Konzi / Albrecht



ANLAGE 4

Plan „Wohnraumschaffung“

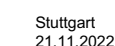
- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung**
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang**



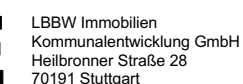
Übersicht zur Wohnraumschaffung



Neubau		Umnutzung		Modernisierung	
Areal Mühlstraße	10 WE	Umnutzung von des Gebäudebestandes für Wohnnutzung	6 WE	Modernisierung von ca. 37 Wohn- gebäuden bei einer durchschnitt- lichen Anzahl von 2 WE pro Wohngebäude	
Summe	10 WE	Summe	6 WE	Summe	74 WE

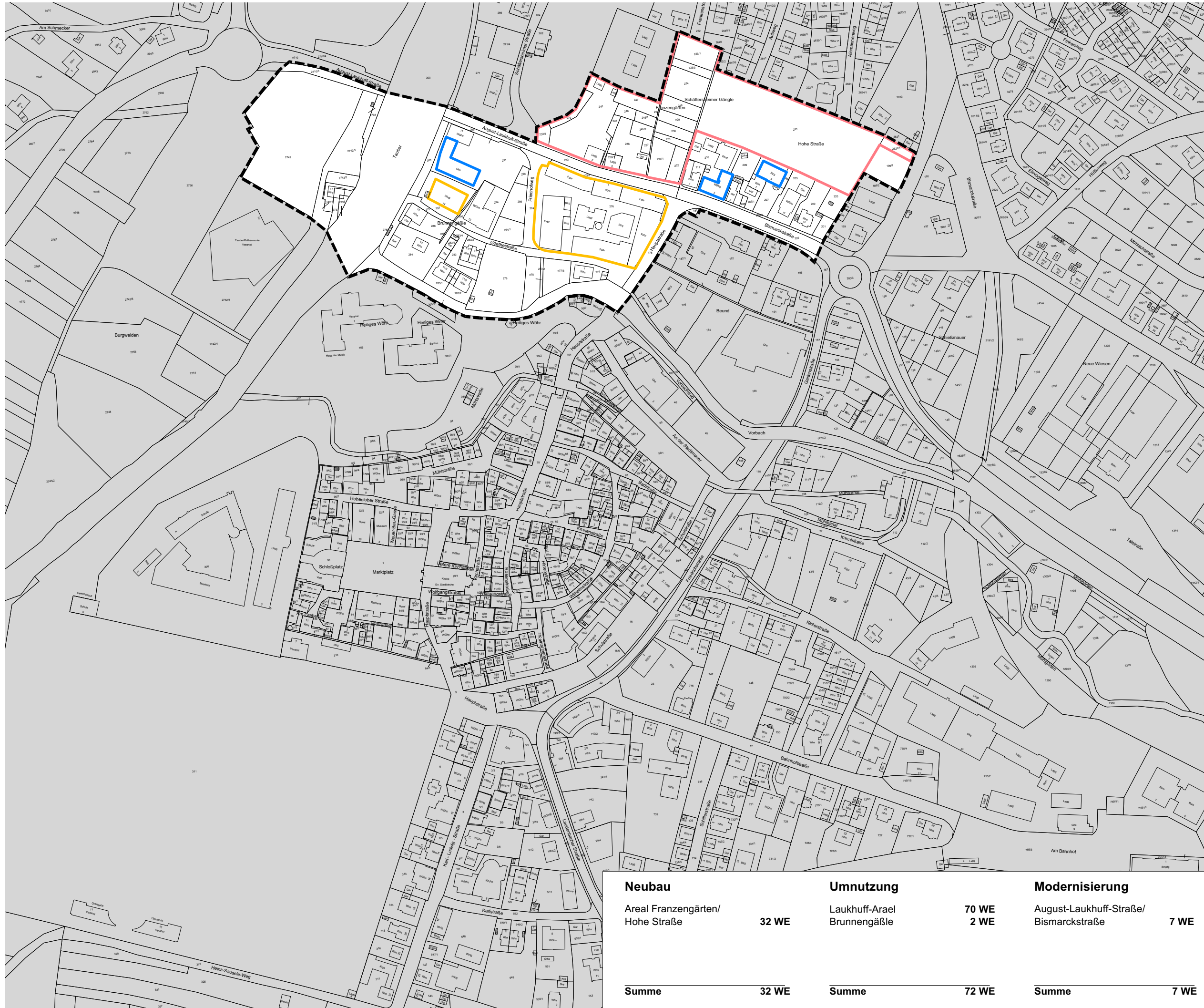


Lieser / Konzi / Albrecht



Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Revitalisierung Laukhuff-Areal /
Nördlicher Stadteingang"

Übersicht zur
Wohnraumschaffung



Angaben zur Wohnraumschaffung

- Neubau
- Umnutzung
- Modernisierung

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Gesamtfläche: 62 517 m²

Stuttgart
21.11.2022

Lieser / Konzi / Albrecht

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

ANLAGE 5

Maßnahmenplan

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung**
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang**

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Stadtkern IV - Energetische
Stadtsanierung"

Maßnahmenplan

Erneuerung Platz und öff.
WC-Anlage

Platzgestaltung Weinmarkt,
Begegnungsorte stärken

Entwicklung Heimatmuseum

Sanierung Stadtmauer
Gestaltung Stadtpark,
Begegnungsorte stärken

mögliche Standort für
Neuordnung der
Parkierungsflächen

Ordnungsmaßnahmen

- Grunderwerb
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Städtebauliche Neuordnung
- Erschließungsmaßnahmen/
Platz- und Freiflächengestaltung

Baumaßnahmen

- private Erneuerungen
- öffentliche und gemeindeeigene
Erneuerungen
- Energetische Sanierungen

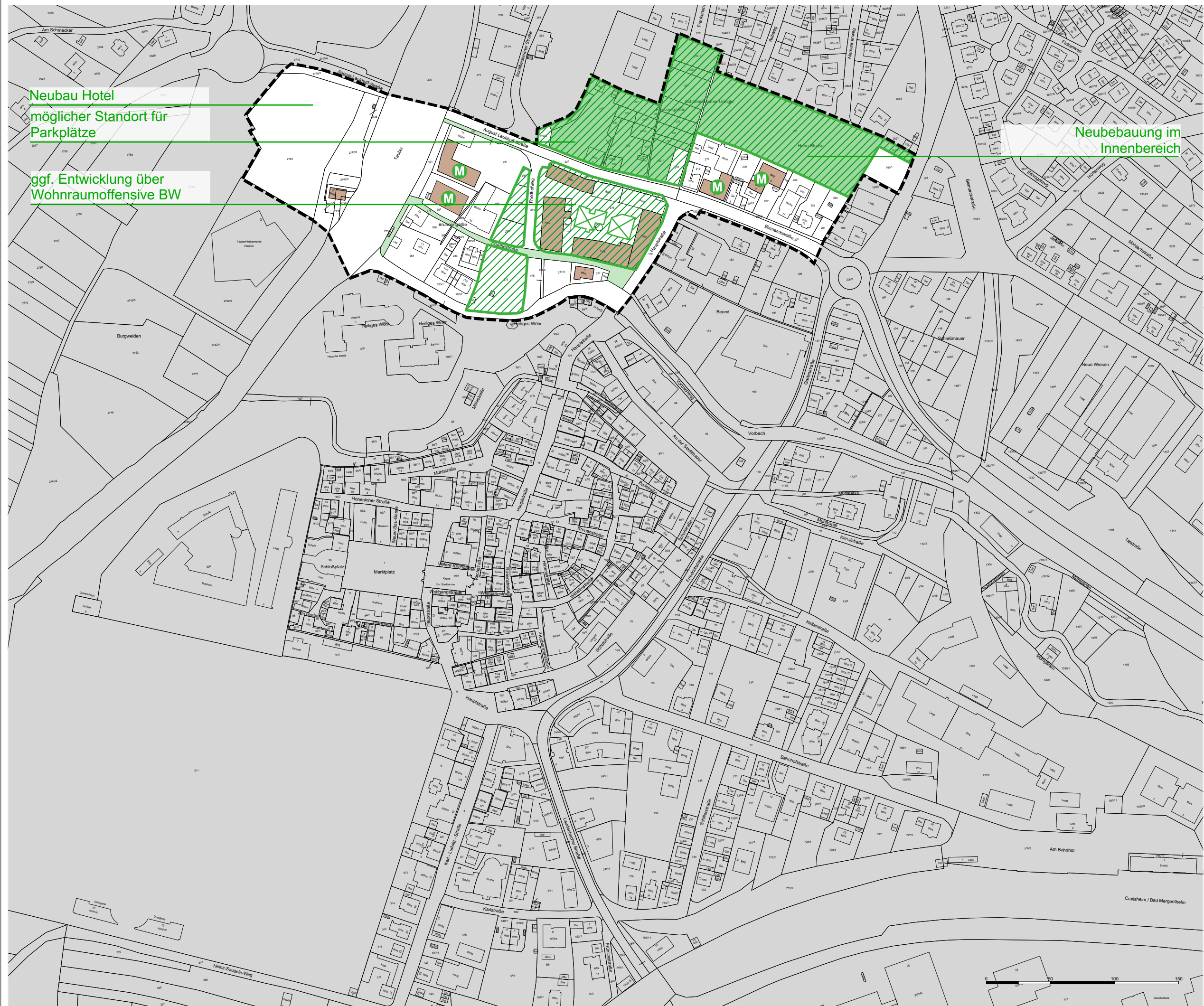
Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 85 530 m²

Stuttgart
21.11.2022
Lieser / Konzi / Albrecht

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



0 25 50 100 150



Stadt
Weikersheim

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Revitalisierung Laukhuff-Areal /
Nördlicher Stadteingang"

Maßnahmenplan

Ordnungsmaßnahmen

-  Grunderwerb
-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen/
Platz- und Freiflächengestaltung

Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene
Erneuerungen
-  Energetische Sanierungen

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 62 517 m²

Stuttgart
21.11.2022

Lieser / Konzi / Albrecht

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

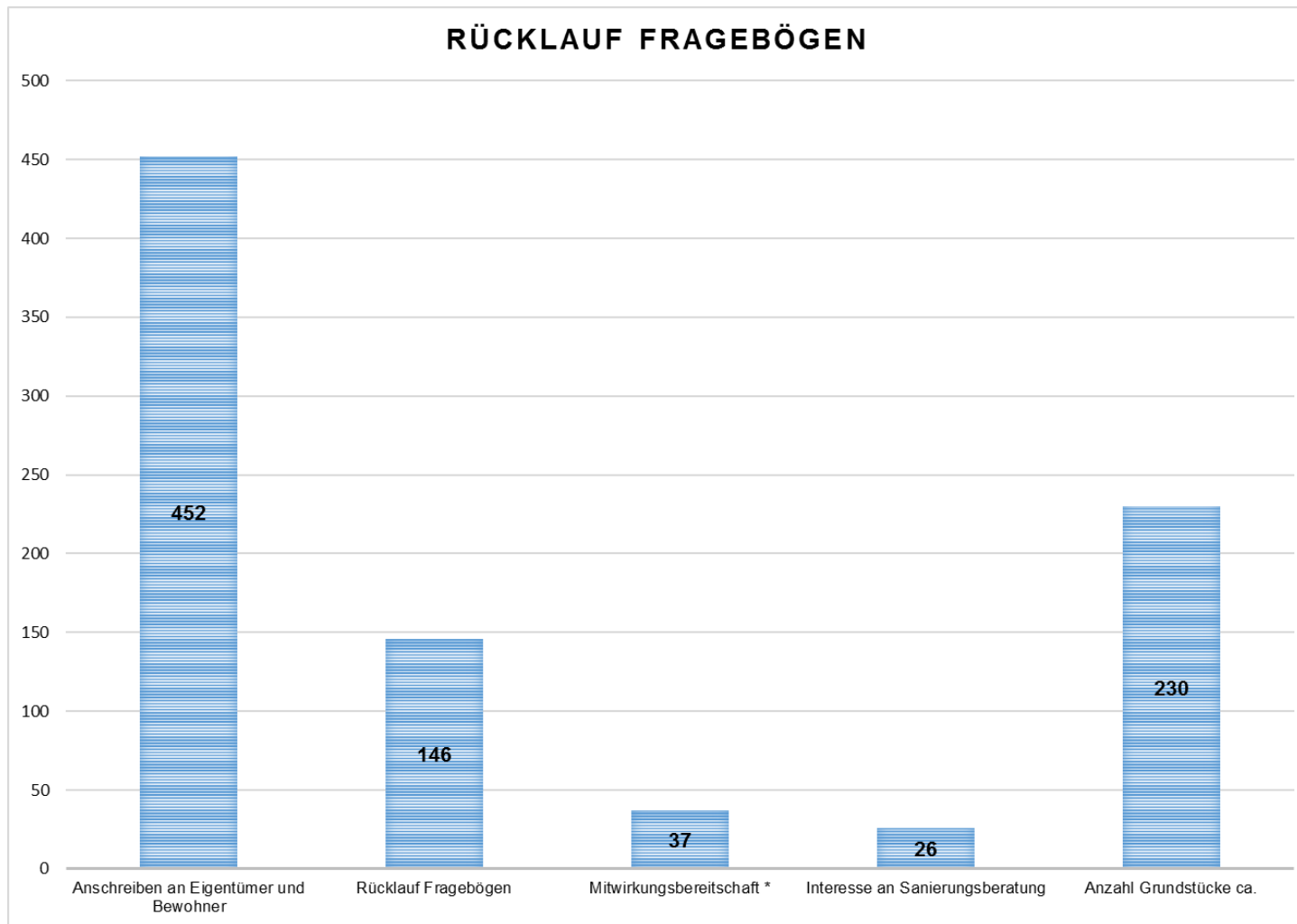


0 25 50 100 150

ANLAGE 6

Mitwirkungsbereitschaft

- Diagramm „Auswertung Fragebogenaktion“
- Plan „Mitwirkungsbereitschaft“ (Daten aus Gründen des Datenschutzes nicht lesbar)
- Ergebnisse der Bürgerbeteiligung im Rahmen des GEK / ISEK



*Mitwirkungsbereitschaft hiervon: 6 Eigentümer im Gebiet „Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang“

Verbesserungsanregungen aus der Bürgerschaft

Bewertung der Aspekte hinsichtlich der Ziel- und Leitprojekt-Ebene des GEK und ISEK

Legende:  = ist bereits Teil der Konzepte
 = ist nicht Teil der Konzepte
grüne Schrift = wird so oder ähnlich aufgenommen
blaue Schrift = Vorschlag zur Aufnahme in Ziel-/Leitprojektebene

	Anzahl Nennung (nur ≥ 3)	GEK	ISEK	städtische Aufgabe?	Integration auf Zielebene der Konzepte?	Sonstige Anmerkungen
Öffentlicher Raum						
Sauberkeit im öff. Raum						
Belebung und Sanierung Altstadt	27			ja	-	
Entfernung digitale Werbeanlage	15			ja	nein	zu kleinskalig für Ziel-/Leitprojekt-Ebene
Leerstände Innenstadt	13			ja	-	
Erneuerung Kopfsteinpflaster Altstadt	12			ja	nein	
Sauberkeit in der Stadt	9			ja	nein	Thema "Sauberkeit, Mülleimer, Pflege" wird zur Kenntnis genommen
Aufwertung Erscheinungsbild Altstadt	8			ja	-	
Mülleimer	7			ja	nein	Thema "Sauberkeit, Mülleimer, Pflege" wird zur Kenntnis genommen
Aufwertung Ortseingänge	6			ja	nein	(in ISEK ist Aufwertung Ortseingang bei Laukhuff als Ziel definiert)
Mehr Bänke und Sitzgruppen	5			ja	ja: ISEK	als Detaillierung der Neugestaltung des Stadtparks und des Weinmarktes inkl. Barrierefreiheit
Öffentliche Toiletten	4			ja	-	
Pflege öffentliches Grün	3			ja	nein	Thema "Sauberkeit, Mülleimer, Pflege" wird zur Kenntnis genommen
Erhalt und Nutzung historischer Gebäude	3			ja	-	
Öffnung Karlsberg für Besucher	3			ja	nein	

	Anzahl Nennung (nur ≥ 3)	GEK	ISEK	städtische Aufgabe?	Integration auf Zielebene der Konzepte?	Sonstige Anmerkungen
Nahversorgung und Gastronomie						
Allgemeines						
Ansiedlung Drogeriemarkt	51			ja	ja: GEK	als Detaillierung des Ziels "Stärkung der Nahversorgung (u. a. durch Drogerie, Fachgeschäfte, Metzgerei)"
Angebot und Vielfalt der Gastronomie	44			ja	s.o.	
Größere Auswahl an Fachgeschäften	25			ja	s.o.	
Geschäfte für Bekleidung	12			ja	s.o.	
Gastronomische Angebote für junge Menschen	11			ja	ja: GEK	als Detaillierung des Ziels "Stärkung der Gastronomie"
Metzgerei	8			ja	s.o.	
Leerstand bekämpfen	7			ja	-	
Einzelhandel stärken	6			ja	-	
Wochenmarkt mit regionalen Angeboten	6			ja	nein	zu kleinskalig für Ziel-/Leitprojekt-Ebene
Einkaufsmöglichkeiten Innenstadt verbessern	5			ja	s.o.	
Geschäfte für Haushaltswaren	5			ja	s.o.	
Angebot an Hotels verbessern	4			ja	-	
Längere Öffnungszeiten der Gastronomie	3			nein	nein	zu kleinskalig für Ziel-/Leitprojekt-Ebene
Fachgeschäft für Elektroartikel	3			ja	s.o.	

Verbesserungsbedarf in der Gesamtstadt



Verbesserungsbedarf im Stadtkern lt. Fragebogenaktion:



Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Stadtkern IV - Energetische
Stadtsanierung"

Mitwirkungsbereitschaft



- 

Rücklauf auswertbare Fragebögen
- 

Mitwirkungsbereitschaft an Sanierung
- 

Beratung gewünscht
- 

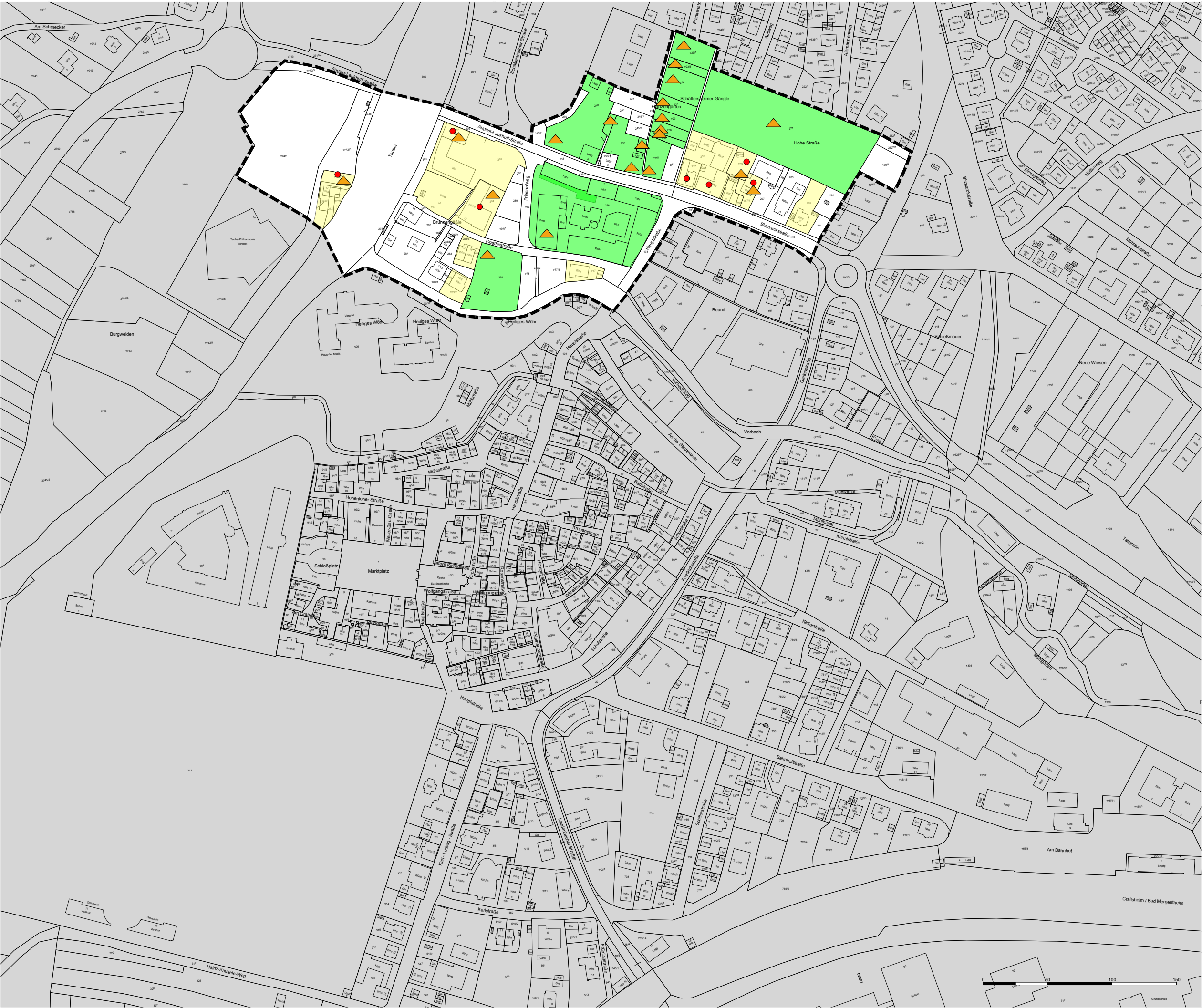
Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 85 530 m²

Stuttgart / Heilbronn
01.12.2022

Kühnert / Claß / Hürtlein / Albrecht

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Stadt
Weikersheim

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Revitalisierung Laukhuff-Areal /
Nördlicher Stadteingang"

Mitwirkungsbereitschaft

-  Rücklauf auswertbare Fragebögen
Allegro GmbH & Co. KG
Laukhuff Areal
-  Rücklauf auswertbare Fragebögen
-  Mitwirkungsbereitschaft an Sanierung
-  Beratung gewünscht
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 62 517 m²

Stuttgart / Heilbronn
01.12.2022

Kühnert / Claß / Hörtlein / Albrecht

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



ANLAGE 7

Bildmaterial

Auszug aus ISEK





ANLAGE 8

Träger öffentlicher Belange

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern IV: Wohnraumoffensive“
Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
Fristablauf 19.08.2022

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB	Ansprechpartner	Antwort vom	Stellungnahme / Bedenken / Anregungen	Hinweise und Erledigungsvermerke
1	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83,1 – Landesamt für Denkmalpflege – Inventarisations – städtebauliche Denkmalpflege	Lucas Billitsch	18.08.2022	Das Sanierungsgebiet betrifft sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der Archäologischen Denkmalpflege. Ein beträchtlicher Teil des geplanten Sanierungsgebietes betrifft die nach § 19 DSchG geschützte Gesamtanlage Weikersheim. Die denkmalpflegerischen Belange innerhalb dieses Bereiches wurden bereits im denkmalpflegerischen Werteplan von 2008 dargestellt s. Anlage Ergänzend zu diesem Fachplan der städtebaulichen Denkmalpflege wurde auf die außerhalb des Geltungsbereichs der Gesamtanlage innerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Bau- und Raumstrukturen eingegangen, die denkmalpflegerisch von Belang sind. Es ist zu beachten, dass der Werteplan aus dem Jahr 2008 stammt und sich in Bezug auf die Kulturdenkmaleigenschaft bei einigen Objekten möglicherweise Änderungen ergeben haben – siehe hierzu aktuelle Kartierung, shape-Dateien sowie die Denkmallisten der Kulturdenkmale (in der Anlage) Bau- und Kunstdenkmalpflege Das Untersuchungsgebiet umfasst große Teile des historischen Stadtkerns von Weikersheim, dem sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege eine sehr hohe Bedeutung zukommt. Ein beträchtlicher Teil des geplanten Sanierungsgebietes liegt innerhalb der gemäß § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage Weikersheim. Die denkmalpflegerischen Belange innerhalb der Gesamtanlage, sowohl in Bezug auf die Kulturdenkmale als auch auf weitere erhaltenswerte Gebäude, Straßenzüge, Grün- und Freiflächen etc. können Sie dem 2008 erstellten Denkmalpflegerischen Werteplan entnehmen, den wir dieser Stellungnahme beilegen. Ergänzend zu diesem Fachplan der städtebaulichen Denkmalpflege möchten wir im Folgenden kurz auf die außerhalb der Gesamtanlage liegenden Bau- und Raumstrukturen eingehen, die denkmalpflegerisch von Belang sind. Die untenstehende Tabelle enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§§ 2 und 28 DSchG) außerhalb der Gesamtanlage. Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer zweiten Tabelle aufgeführt. In den Erweiterungsbereichen außerhalb der Gesamtanlage befindet sich folgende Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bahnhofstraße 3 (Kulturdenkmal § 2 DSchG): Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger Backsteinbau mit Krüppelwalmdach und Wiederkehr, traufseitiger dreigeschossiger Mittelrisalit mit Schweifgiebel und Serliana im 2. Obergeschoss, flankiert von Dachgauben, Stockwerksgesims sowie Fenster- und Fassadengliederung in Haustein, 1908 (i).  Das Mehrfamilienhaus dokumentiert mit seiner Lage außerhalb der Altstadt an der Straße zum östlich gelegenen Bahnhof die Stadterweiterung im Zuge des Anschlusses von Weikersheim an die Eisenbahn im Jahr 1869. Es ist in seiner Formenvielfalt und seiner kontrastierenden Materialität aus Back- und Naturstein charakteristisch für den späten Historismus und illustriert die gehobenen Wohn- und Lebensverhältnisse zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Das Gebäude hat stadtbau- und sozialgeschichtliche Bedeutung.  Friedrichstraße 2 (Kulturdenkmal § 2 DSchG): Stadelhof, Einhaus, zweigeschossiger traufständiger Bau mit Krüppelwalmdach, traufseitig erschlossen, reich verziertes Portal mit geschnitztem Türblatt, bezeichnet über Oberlicht mit Namen des Bauherrn und Jahreszahl, 1847 (i). Das stattliche Bauernhaus, das die einstigen Funktionen Wohnen und Wirtschaften unter einem Dach vereint, liegt südwestlich der Innenstadt und prägt durch seinen großen, traufseitig orientierten Baukörper das Straßenbild. Das Gebäude belegt die Stadterweiterung jenseits des historischen Zentrums um die Mitte des 19. Jahrhunderts und hat stadtbauhistorische Bedeutung. Mit dem reich verzierten Portal und der darin lesbaren Inschrift "18 Erbaut Johan Georg Scheu 47" zeugt es vom Selbstverständnis des Bauherrn und illustriert die Sozial- und Wirtschaftsstruktur von Weikersheim in vormoderner Zeit. Die folgenden erhaltenswerten Gebäude sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Weikersheim. Der Erhalt der Gebäude ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.	Das Untersuchungsgebiet umfasst große Teile des historischen Stadtkerns von Weikersheim, dem sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege eine sehr hohe Bedeutung zukommt. Ein beträchtlicher Teil des geplanten Sanierungsgebietes liegt innerhalb der gemäß § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage Weikersheim

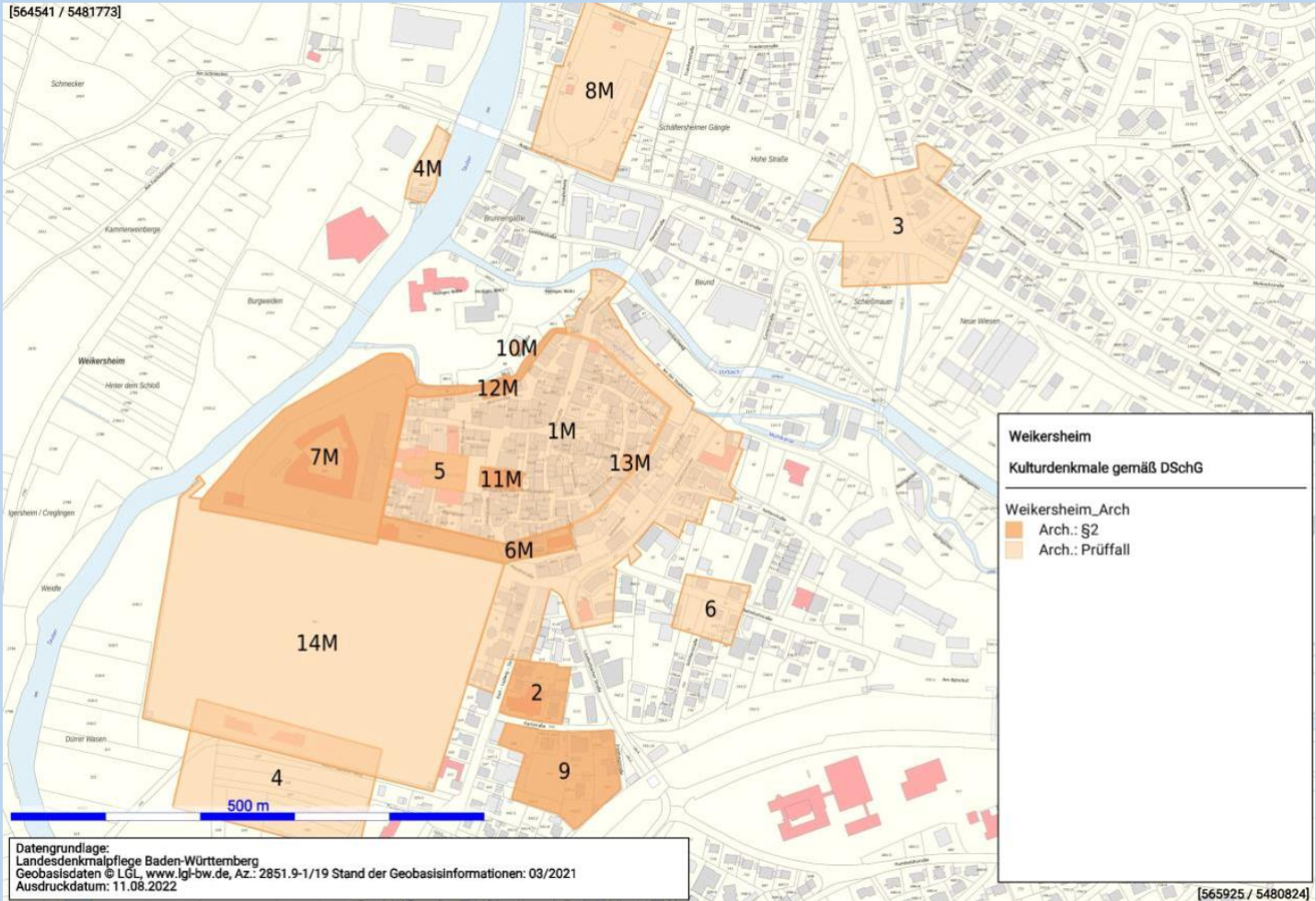
Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern IV: Wohnraumoffensive“
Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
Fristablauf 19.08.2022

			August-Laukhuff-Straße 1: Fabrik der Firma Laukhuff, zwei- bis fünfge- schossiger Massivbau mit Flach- und Sat- teldach, 2. Hälfte 20. Jh., teilweise älter. Die Firma Laukhuff prägte die Wirtschafts- und Industriegeschichte Weikersheims. Die Fabrikanlage ist charakteristisch für das Weikersheimer Stadtbild und sollte darüber hinaus aufgrund seiner stadthistorischen Bedeutung erhalten werden. 	
			Bismarckstraße 1: Wohngebäude, Mssivbau, zweigeschos- sig verputzt mit Mansarddach, Zwerch- haus, symmetrische Fassadengliederung, frühes 20. Jh. Das Gebäude ist ein zeittypisches Bei- spiel der Architektur des frühen 20. Jh. und als Hinweis auf die Stadterweiterung erhaltenswert. 	
			Bismarckstraße 13: Wohngebäude, eingeschossig verputzt mit abgewalmtem Satteldach, im EG verputzt, Zwerchhaus mit Sichtfachwerk im Giebel, frühes 20. Jh. Das Gebäude ist ein zeittypisches Bei- spiel der Architektur des 20. Jh. und als Hinweis auf die Stadterweiterung erhal- tenswert. 	
			Gartenfläche an der Goethestraße: Gartenfläche mit Einfriedung und Gar- tenhäuschen, die Gartenfläche ist be- reits im Urkataster aus dem 19. Jh. als Nutzgarten mit Gartenhäuschen ver- zeichnet. Die Gärten dokumentieren eine typische, jahrhundertealte Nut- zungstradition im Vorstadtbereich Wei- kersheims und sind daher erhaltenswert. 	
			Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Weikersheims erhalten bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich. Archäologische Denkmalpflege Seitens der Archäologischen Denkmalpflege sind die nachfolgenden Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG und Prüffälle mitzuteilen: ☐ Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Weikersheim (Prüffall, Nr. 1M) ☐ Neolithisches Gräberfeld (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 2) ☐ Spätbronzezeitliche Siedlung (Prüffall, Nr. 3) ☐ Spätbronzezeitliche Siedlung (Prüffall, Nr. 4)	Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern IV: Wohnraumoffensive“
Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
Fristablauf 19.08.2022

- ☐ Neuzeitliche Sägmühle (Prüffall, Nr. 4M)
- ☐ Latènezeitliche Siedlung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 5)
- ☐ Möglicherweise hallstattzeitliche Siedlung (Prüffall, Nr. 6)
- ☐ Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 6M)
- ☐ Mittelalterliche Burg und frühneuzeitliches Schloss (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 7M)
- ☐ Mittelalterliche Pfarrkirche St. Georg und mittelalterliches Dorf Weikersheim (Prüffall, Nr. 8M)
- ☐ Frühmittelalterliche Gräber, evtl. Gräberfeld (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 9)
- ☐ Spätmittelalterliche Kapelle Hl. Blut (Prüffall, Nr. 10M)
- ☐ Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtkirche St. Georg (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 11M)
- ☐ Spätmittelalterliche und neuzeitliche Mühle (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 12M)
- ☐ Neuzeitliche Synagoge mit jüdischer Schule und Rabbinat (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 13M)
- ☐ Frühneuzeitlicher Schlossgarten (Prüffall, 14M)

Auf die beigegefügte Kartierung wird verwiesen.

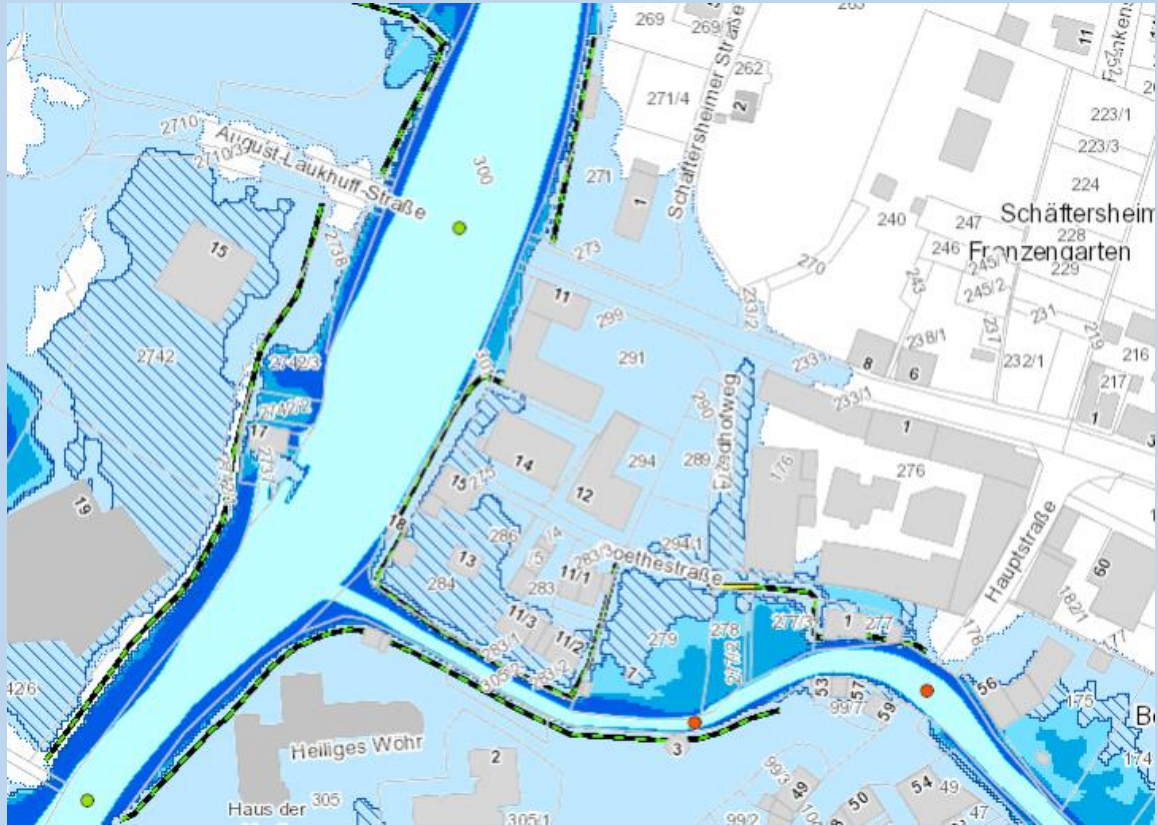


Dabei handelt es sich insbesondere bei den archäologischen Kulturdenkmälen gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen Areale bzw. Objekte muss die Denkmaleigenschaft im Einzelfall noch geprüft werden. Sollte sich die Eigenschaft als Kulturdenkmal gem. §2 DSchG bestätigen, ist grundsätzlich eine Erhaltung anzustreben. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, Referat 84.2, eingereicht werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, Referat 84.2, eingereicht werden.

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern IV: Wohnraumoffensive“
Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
Fristablauf 19.08.2022

			Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht ist festzustellen, dass Weikersheim im Regionalplan Heilbronn-Franken als Vorbehaltsgebiet für Erholung (P.S. 3.2.6.1) ausgewiesen ist. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich raumordnerisch um Grundsätze. Den Belangen von Grundsätzen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Dies gilt besonders dann, wenn bisherige als Grünflächen ausgewiesene Bereiche (Stadtpark) in die vorbereitenden Untersuchungen miteinbezogen werden. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass ein Teil der Untersuchungsfläche als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.4.3.2.4 (VBG) ausgewiesen ist. Bei der Wohnbebauung ist auf die Einhaltung der im Regionalplan Heilbronn-Franken einzuhaltenden Wohndichte zu achten. Auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser wird hingewiesen. Aus dieser Rechtsverordnung ergeben sich erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend. Die im Bundesraumordnungsplan Hochwasser genannten Grundsätze, sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Umwelt Wasser/Boden: Die Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes liegen in der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde und sind von dieser wahrzunehmen. Für Rückfragen steht Ihnen: Frau Karin Alebrand, ☎ 0711/904-15206, ✉ Karin.Alebrand@rps.bwl.de (Wasserversorgung/Grundwasserschutz) zur Verfügung Die Belange des Bodenschutzes und der Altlasten liegen in der Zuständigkeit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde und sind von dieser wahrzunehmen. Für Rückfragen steht Ihnen: Herr Dr. Ulrich Mack, ☎ 0711/904-15217, ✉ Ulrich.Mack@rps.bwl.de (Bodenschutz) zur Verfügung Durch den Planbereich fließt die Tauber als Gewässer I. Ordnung. Zum Schutz vor Hochwasser gibt es eine Hochwasserschutzmauer (grün-schwarze Linie in Abbildung). Wie Sie dem folgenden Ausschnitt der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) entnehmen können, liegt das Sanierungsgebiet teilweise im Überschwemmungsgebiet (HQ100) und teilweise im HQextrem-Bereich. Wir empfehlen, die Überflutungsflächen im Sanierungskonzept darzustellen. Für die Flächen im HQ100-Bereich ist zu beachten, dass es für die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage einer wasserrechtlichen Genehmigung nach §78 Abs. 3 WHG bedarf. Generell ist §78 WHG zu beachten. Für die Flächen im HQextrem-Bereich gibt es zwar keine rechtlichen Restriktionen, aber wir empfehlen durch entsprechende Maßnahmen in der Bauvorsorge das Risiko zu minimieren.	
Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 , Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Claudia Schwenger	11.08.2022		

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern IV: Wohnraumoffensive“
Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
Fristablauf 19.08.2022

				Bezüglich der bestehenden Hochwasserschutzmauer bitten wir um Einhaltung eines Abstandes von 5 m zur Mauer (Bestandsbebauung ausgenommen). Sollte dies nicht möglich sein bitten wir um rechtzeitige Abstimmung mit uns. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Uta Felsen, ☐ 0711/904-15324, ☐ uta.felsen@rps.bwl.de zur Verfügung Naturschutz: Naturschutzgebiete, Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das geplante Sanierungsgebiet befindetet erstreckt sich jedoch über Flächen des FFH-Gebiets „Taubergrund Weikersheim – Niederstetten“. Es muss ausgeschlossen sein, dass von diesem Vorhaben negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen. Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete dürfen grundsätzlich nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Prüfung dessen obliegt jedoch der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde bzw. ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tierund Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf. Ergänzende Hinweise: Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen: Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: www.artenschutz-am-haus.de. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und ÜberEck-Verglasungen möglichst auszuschließen. ☐ Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html; https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen (Stichwort: Außenbeleuchtung). ☐ Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. http://www.arten-schutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/ (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich). ☐ Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. ☐ Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. ☐ Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen. Bei Rückfragen stehen Ihnen Herr Andreas Schmitz, Referat 55, ☐ 0711/904-15502, ☐ Andreas.Schmitz@rps.bwl.de Frau Ella Rübesam, Referat 56, ☐ 0711/904-15611, ☐ Ella.Ruebesam@rps.bwl.de zur Verfügung.	
2	Regionalverband Heilbronn-Franken	Christof Krämer	15.08.2022	Das Vorhaben der Stadt Weikersheim zur städtebaulichen Erneuerung des Stadtkerns unter dem besonderen Blickwinkel der Wohnraumbeschaffung begrüßen wir. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der gleichzeitig in der Planung und Umsetzung befindlichen großen neuen Wohnbauvorhaben im Norden der Stadt („Planetenweg“) und dem Postulat des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Moderne Wohnungen in alten lebendigen Stadtkernen haben eine hohe Attraktivität. Bei einem Blick in das Luftbild zeigen zahlreiche Baulücken in dem abgegrenzten Untersuchungsraum, dass grundsätzlich Spielräume für die wohnbauliche Entwicklung im Stadtkern bestehen. Auch Parkplatzflächen, die unter diesem Aspekt als mindergenutzt bewertet werden müssen, sind zu erkennen. Die vorbereitende Untersuchung für den Stadtkern Weikersheim wird ein breites Spektrum an städtebaulichen, sozialen, ökologischen und touristischen Themen abdecken müssen. Aus unserer Sicht ist die Stärkung der Ortsmitte durch Neuordnung und Aktivierung untergenutzter Flächen und Leerstände mit der Schaffung von attraktivem Wohnraum für verschiedenste Generationen, Nachfrager und Lebensformen sowie die Anpassung des Infrastrukturangebots an die Bedürfnisse der Stadt von großer Bedeutung. Das Thema Parken in der Altstadt wird ebenso zu diskutieren sein wie die Bewahrung der touristischen Attraktivität von Weikersheim. Für den Bereich Hohe Straße wurde im Zuge der städtebaulichen Neuordnung eine mögliche Einzelhandelsentwicklung diskutiert. Wir würden dies begrüßen.	

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern IV: Wohnraumoffensive“
Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
Fristablauf 19.08.2022

				Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 entlang der Tauber berührt. Wir regen deshalb und weil im Plangebiet verschiedentlich Überflutungsflächen vorliegen an, Fragen des Hochwasserschutzes und einer hochwasserangepassten Bebauung frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Zielkonflikte mit dem Vorranggebiet sind aus unserer Sicht durch die Planung jedoch nicht zu befürchten. Wir weisen weiter darauf hin, dass laut Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 von Osten kommend eine Ferngasleitung in den nord-östlichen Teil des Plangebietes läuft und in diesem dann nach Süden abknickt und endet. Diese Trasse ist eine nach Plansatz 4.2.2.3 (2) als Vorranggebiet festgelegte Trasse der Energieversorgung. Festgelegte Trassen der Energieversorgung sind von beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Hier ist ggfs. eine Abstimmung der Planungen mit dem Leitungsträger erforderlich, um Konflikte mit den Zielen der Raumordnung auszuschließen. Darüber hinaus liegen Teile des Plangebietes innerhalb eines als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Fazit: keine Einwände	Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 entlang der Tauber berührt. Wir regen deshalb und weil im Plangebiet verschiedentlich Überflutungsflächen vorliegen an, Fragen des Hochwasserschutzes und einer hochwasserangepassten Bebauung frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Zielkonflikte mit dem Vorranggebiet sind aus unserer Sicht durch die Planung jedoch nicht zu befürchten. Es wird darum gebeten, die Ergebnisse der VU zuzusenden.
3	Landratsamt Main-Tauber-Kreis Kreisbauamt und untere Denkmalschutzbehörde	Karin Schulze	10.08.2022	Denkmalschutz Gebiet befindet sich zum Teil im Bereich der Gesamtanlagensatzung nach § 19 DSchG und es sind versch. Kulturdenkmale vorhanden (es wird von ausgegangen, dass das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt wurde). Wasserwirtschaft Grundwasser- /Gewässerschutz Vorbach und Mühlkanal als Gewässer 2. Ordnung und die Tauber als Gewässer 1. Ordnung; Nach den Hochwassergefahrenkarten /HWGK) sind im Sanierungsgebiet Überschwemmungsgebiete nach §§76 WHG festgesetzt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die gesetzlichen Vorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete – insbesondere §§78 und 78a WHG zu beachten. Der Vorbach ist im betr. Gebiet als sog. Programmstrecke ausgewiesen. Die Programmstrecke dient der Anbindung des großteils strukturell intakten Vorbachs an die Tauber. Basierend auf den Auswertungen der Landesstudie Gewässerökologie sind im Rahmen der Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie am Vorbach Strukturverbesserungsmaßnahmen notwendig, um nach dem Strahlwirkungs- und Trittsteinprinzip die ökolog. Funktionsfähigkeit des Gewässers wiederherzustellen. Maßnahmenträgerin ist hier die Kommune. Es sollten daher an geeigneten Abschnitten am Vorbach Räume für die Gewässerentwicklung vorgesehen werden. Abwasserbeseitigung Aus abwasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegenüber dem Vorhaben keine grundsätzlichen keine Bedenken; dem Umweltschutzamt liegt ein AKP aus dem Jahre 2013 vor. Verbesserung der Verdunstung und Rückhaltefunktion von Niederschlagswasser ist zu berücksichtigen und es sollen hierfür gezielt Möglichkeiten zur Rückhaltung und sofern möglich Versickerung geschaffen werden. Hierzu können begrünte Dächer oder Mulden auf Brachflächen dienen. Bodenschutz/Altlasten Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes sind altlastenverdächtige Fläche/Altlasten (§ 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG) bekannt; Die entsprechenden aktuellen Informationen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – zur Verfügung gestellt werden. Hinsichtlich des Umgangs mit altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen in der Bauleitplanung wird auf das Baugesetzbuch, die einschlägigen Kommentare zum BauGB und den in „II. Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (ARGEBAU II) vom 26.9.21. Zudem wird gebeten, wenn altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen umgenutzt werden oder auf diesen Flächen bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, die erforderlichen Maßnahmen bereits im Vorfeld der Planungen mit dem LRA – Umweltschutzamt – zur Verfügung zu stellen. Natur- und Landschaftsschutz Bei der Mündung des Vorbachs in die Tauber befindet sich eine Teilfläche eines gesetzlich geschützten Biotops (ist dauerhaft zu erhalten und darf nicht durch Planung beeinträchtigt werden; Schutzziele des Natura 2000 Gebietes sind zu berücksichtigen; vorhandenen Grünstrukturen erhalten und optimieren und Schaffung weiterer Freiflächen und Grünanlagen; bei der Planung soll zusätzlich schon an Quartiersangebote für Tiere des besiedelten Raumes gedacht werden Von den Planungen können artenschutzrechtl. Belange betroffen sein. Dies betrifft auch Umbau-, Renovierungs-, Sanierungs- u. Abrissmaßnahmen oder Überplanungen von Grünflächen. Bereits jetzt wird auf bekannte Lebensstätten von Mehlschwalben (z.B. große Kolonie beim Laukhuff-Areal), Dohlen (Stadtpfarrkirche St. Georg u.a.) und Turmfalken /u.a. am Tauberländer Dorfmuseum) im Erneuerungsgebiet hin. Es wird angeregt, schon bei der Planung an zusätzl. Quartierangebote für Tiere des besiedelten Raumes zu denken. Fazit: keine Einwände	Gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen beachten; Vorschriften zu festgesetzten Überschwemmungsgebiete zu beachten; Augenmerk auf Entsiegelung und Begrünung von Flächen; bei Straßensanierungen auch ggf. Sanierungsbedarf der Kanalisation entspr. der Eigenkontrollverordnung BW zu berücksichtigen; Informationen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können durch das Umweltschutzamt (LRA) zur Verfügung gestellt werden; Altlastenverdächtige Flächen sind in der vorgelegten Planung entsprechend zu berücksichtigen und einheitlich darzustellen; erforderlichen Maßnahmen bereits im Vorfeld der Planungen mit dem LRA-Umweltschutzamt abstimmen Erfordernis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist vom Vorhabenträger zu klären und deren Durchführung zu veranlassen
4	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Mirsada Gehring-Krso	10.08.2022	Stellungnahme: Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche u. bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben: Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes; Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken	

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern IV: Wohnraumoffensive“
Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
Fristablauf 19.08.2022

				Das ÖGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als TÖB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Planungsgebiet ein ingenieurgeologischer Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Planungsgebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren sowie des Mittleren Muschelkalks. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Holozäne Abschwemmmassen) im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffrigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutliche unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene u. lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wir auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen u. im Einzelfall die Erstellung eines entspr. hydrologischen Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Einflussbereich von Sulfatgesteinen des Mittleren Muschelkalks von der Errichtung techn. Versicherungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sicherbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versicherung) Abstand genommen werden. Im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks sollte bei der Anlage von Versicherungsanlagen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten geachtet werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl von Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein priv. Ing.Büro empfohlen. Boden Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind u. davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen u. Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen. Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem mit hoch stehendem Grundwasser zu rechnen ist. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
5	Stadtverwaltung Bad Mergentheim			Keine Rückmeldung.	
6	Stadtverwaltung Creglingen	Eva Zehnder	09.09.2022	Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht, Fazit: keine Einwände	
7	Stadtverwaltung Niederstetten	Ulrike Brück	21.07.2022	Die Stadt Niederstetten hat derzeit keine Vorhaben oder Planungen, die für die Sanierung Ihres Gebietes von Bedeutung sind; Fazit: keine Einwände	
8	Gemeindeverwaltung Igersheim			Keine Rückmeldung.	
9	Verwaltungsgemeinschaft Röttlingen	Susanne Harder	14.07.2022	Keine Einwendungen.	
10	Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg NOW	Marion Kurz	15.08.2022	Im betr. Plangebiet in Weikersheim befinden sich keine Anlagen bzw. Fernwasserleitungen der NOW. Ein Lageplan wurde beigelegt – die Anlagen (Pachtanlagen) verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs Es werden durch die Untersuchungen im Sanierungsgebiet keine Belange der NOW berührt. Fazit: keine Einwände	

**Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern IV: Wohnraumoffensive“
Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
Fristablauf 19.08.2022**

11	Deutsche Telekom, T-Com, PTI 21/Produktionsmanagement	Jürgen Harrer	05.08.2022	Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen seitens der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Über ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn endgültige Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind die durch den Einsatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach §150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Es wird darauf aufmerksam gemacht, das nach §139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit der Telekom abzustimmen sind. Fazit: keine Einwände s.o.	Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen seitens der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Über ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn endgültige Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind die durch den Einsatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach §150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Es wird darauf aufmerksam gemacht, das nach §139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit der Telekom abzustimmen sind.
12	Vodafone BW GmbH, Zentrale Planung			Keine Rückmeldung erhalten.	
13	Netze BW GmbH Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Externe Planungsverfahren NETZ TEPM	Kim Tetzlaff	15.07.2022	Im Geltungsbereich des Vorhabens unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsleitungen. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen; Fazit: keine Einwände	
14	N-Ergie-Netz GmbH	Katharina Lang, Abt. Netzwerkplanung	20.07.2022	Im Zuge der Stadtkernsanierung müssen bestehende 20 kV/0,4kV-Versorgungsleitungen erneuert sowie neue Versorgungsleitungen verlegt werden. Ansprechpartner NNG-NP-SR, Herr Stark, Tel. 0911 802-17231 (siehe auch beigefügte Bestandspläne – Anlage). Fazit: keine Einwände	Es wird gebeten, die N-Ergie Netz GmbH rechtzeitig in den weiteren Verfahrensablauf einzubinden.
15	Main-Donau-Netzgesellschaft			Keine Rückmeldung.	
16	Mühle E-Werkl Kuhn	Herr Andreas Kuhn	19.08.2022	Fazit: Keine Einwände.	
17	Deutsche Telekom-Technik, Netzausbau (T-NAB)			Siehe unter 11)	
18	Ericsson Services GmbH	Heike Peckelhoff	13.07.2022	Die Fa. Ericsson hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände . Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt.	
19	Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei, Ref. 32, ASDBW	Stefan Besenfelder/ Ralf Liebscher	25.07.2022	Im Plangebiet Stadtkern IV sind die Interessen des BOS-Richtfunknetzes nicht betroffen. Fazit: keine Einwände	Sollte sich jedoch im weiteren Planungsverlauf das Plangebiet ändern, wird um eine erneute Beteiligung gebeten.
20	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen			Keine Rückmeldung.	
21	Handwerkskammer Heilbronn	Rüdiger Mohn	13.07.2022	Von Seiten der Handwerkskammer werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben.	Es sollten aber bereits bei den vorbereitenden Untersuchungen die Belange der u. U. betroffenen Betriebe hinsichtlich Zuwegung, Park- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.
22	Industrie- und Handelskammer, Geschäftsstelle Bad Mergentheim			Keine Rückmeldung.	
23	Vermögen Bau Baden-Württemberg	Patricia Harrer	17.08.2022	Es sind keine Planungen oder Vorhaben in Planung, die für die Sanierung des Gebiets von Bedeutung sind. Fazit: keine Einwände	Der landeseigene Stadtpark ist nach der übersandten Teil des beabsichtigten Sanierungsgebietes! Es wird um Rückmeldung gebeten, inwiefern der Stadtpark von der Sanierung betroffen ist.

ANLAGE 9

Kosten- und Finanzierungsübersicht

- a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung**
- b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang**

a) Stadtkern IV: Energetische Stadtsanierung

A U S G A B E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte zuwendungs-fähige Gesamtkosten	Kosten im Programm-jahr 2023	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2024	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2025	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Vorbereitende Untersuchungen	10	10				
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	270		140	130		
III. Grunderwerb						
IV. Sonstige Ordnungs-maßnahmen	1.956		375	375	1.206	
V. Baumaßnahmen	4.567	300	500	200	3.567	
VI. Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0	
VII. Vergütung	197	9			188	
Summe Ausgaben (I. - VII.)	7.000	319	1.015	705	4.961	

E I N N A H M E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Gesamteinnahmen	Einnahmen im Programm-jahr 2023	Weitere Einnahmen im Folge-programmjahr 2024	Weitere Einnahmen im Folge-programmjahr 2025	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Grundstückserlöse						
II. Darlehensrückflüsse						
III. Sonstige Einnahmen						
Summe Einnahmen (I. - III.)						

Saldo Ausgaben-Einnahmen	7.000	319	1.015	705	4.961	
---------------------------------	--------------	------------	--------------	------------	--------------	--

Ermittlung des Finanzhilfebedarfs:						
(Aufgrund der prozentualen Berechnung der Finanzhilfe können sich im weiteren Verlauf unwesentliche Rundungsfehler ergeben)						
bei einem Fördersatz von 60% ergibt das Ergebnis des Saldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von	4.200	191	609	423	2.977	

b) Revitalisierung Laukhuff-Areal / Nördlicher Stadteingang

A U S G A B E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte zuwendungs-fähige Gesamtkosten	Kosten im Programm-jahr 2023	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2024	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2025	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Vorbereitende Untersuchungen	10	10				
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	500	125	375			
III. Grunderwerb	600			600		
IV. Sonstige Ordnungs-maßnahmen	1.000			1.000		
V. Baumaßnahmen	200		100	100		
VI. Sonstige Maßnahmen						
VII. Vergütung	65	9			56	
Summe Ausgaben (I. - VII.)	2.375	144	475	1.700	56	

E I N N A H M E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Gesamteinnahmen	Einnahmen im Programm-jahr 2023	Weitere Einnahmen im Folge-pro-grammjahr 2024	Weitere Einnahmen im Folge-pro-grammjahr 2025	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Grundstückserlöse	975				975	
II. Darlehensrückflüsse						
III. Sonstige Einnahmen						
Summe Einnahmen (I. - III.)	975				975	

Saldo Ausgaben-Einnahmen	1.400	144	475	1.700	-919	
---------------------------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--

Ermittlung des Finanzhilfebedarfs:						
(Aufgrund der prozentualen Berechnung der Finanzhilfe können sich im weiteren Verlauf unwesentliche Rundungsfehler ergeben)						
bei einem Fördersatz von 60% ergibt das Ergebnis des Saldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von	840	86	285	1.020	-551	

Anlage 10

**Sanierungssatzung
mit Lageplan
zur förmlichen Festlegung**

S A T Z U N G
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Stadtkern IV – Energetische Stadtsanierung“
in Weikersheim
(Sanierungssatzung)

Aufgrund von § 142 Abs. 1, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Weikersheim in seiner Sitzung am 29. Juni 2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Maßstab 1:2800 gefertigte Lageplan vom 31. Mai 2023.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke innerhalb der mit schwarzer durchbrochener Linie umrandeten Flächen.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und kann von jedermann bei der Stadtverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplanes hinzugefügt.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Flurstücke verschmolzen, geteilt bzw. neue Flurstücke gebildet, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf die neu entstandenen Grundstücke zu übertragen.

§ 2
Bezeichnung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Stadtkern IV – Energetische Stadtsanierung“.

§ 3
Sanierungsverfahren/Genehmigungspflicht

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB findet Anwendung.

§ 4
Durchführungszeitraum

Der Durchführungszeitraum wird auf 31.12.2032 festgelegt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Stadt Weikersheim, den

.....
Nick Schuppert (Bürgermeister)

Ausgefertigt zur öffentlichen Bekanntmachung am

Anlage

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern IV – Energetische Stadtsanierung“ vom 31. Mai 2023

Weiter ist der volle Wortlaut der §§ 144 und 145 BauGB mit der Sanierungssatzung zu veröffentlichen.

Städtebauliche Erneuerung in Weikersheim

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Stadtkern IV - Energetische Stadtsanierung"

Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Stadtkern IV - Energetische Stadtsanierung"

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Weikersheim, den

.....
Nick Schuppert
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 85.935 m²

M 1:2800 (DINA 3)

Heilbronn
31.05.2023

Böhringer / Barta

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn



Anlage 11

**Förderrichtlinien für
„Private Maßnahmen“**

Förderrichtlinien für private Maßnahmen
im Sanierungsgebiet „Stadtkern IV –
Energetische Stadtsanierung“
der Stadt Weikersheim
vom 29.06.2023

A. ALLGEMEINES

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtkern IV - Energetische Stadtsanierung“ in Weikersheim erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

B FÖRDERARTEN

1. Baumaßnahmen

1.1 Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung

1.1.1 Definitionen

M o d e r n i s i e r u n g und E r n e u e r u n g ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.

Erneuerungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

Der energetischen Erneuerung von Gebäuden und stadtklimatische Maßnahmen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen, sind im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Insbesondere sollen bauliche Maßnahmen vorrangig gefördert werden, die die Werte der Energieeinsparverordnung unterschreiten und / oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.

I n s t a n d s e t z u n g ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung, einer Erneuerung oder Instandsetzung.

1.2 Dachgeschossausbauten und Dachaufstockungen zur Wohnraumschaffung

Werden im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung eines Gebäudes bisher nicht genutzte oder untergenutzte Dachgeschossflächen zu Wohnraum umgewandelt, sind die entstehenden Kosten wie die sonstigen Kosten zur baulichen Erneuerung des Gebäudes förderfähig. Möglich ist sowohl die Erweiterung als auch die Schaffung von eigenständigen Wohneinheiten. Dachaufstockungen gelten bis zu maximal einem Vollgeschoss gem. Landesbauordnung als „untergeordnete Aufstockungen“ i.S.d. StBauFR Ziff. 10.1.

1.1.2 Zuwendungsvoraussetzungen

a) Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes. Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

b) Städtebauliche Vorgaben und Stadtbild:

Grundsätzlich müssen alle Baumaßnahmen mit der Stadt Weikersheim und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) abgestimmt werden. Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen, sind hinsichtlich Gestaltung, Konstruktion, Gliederung, Maßstab, Form, Volumen, Werkstoff und Farbe so auszuführen, dass die überlieferte Eigenart des Straßen- und Stadtbildes, die Raumfolge und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

1.1.3 Förderschwerpunkte

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf folgenden Maßnahmen:

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder eine besondere geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung besitzen.

Gefördert werden vorrangig Maßnahmen der Modernisierung und Erneuerung, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann.

Der energetischen Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung und stadtklimatischen Maßnahmen ist dabei unter Berücksichtigung der Eigenart der historischen Gebäude Rechnung zu tragen. Die aktuelle Energieeinsparverordnung muss berücksichtigt werden.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.

Eine Förderung als „Restmaßnahme“ ist möglich, wenn durch die geplanten Maßnahmen insgesamt eine umfassende Modernisierung erreicht wird.

1.1.4 Art und Höhe der Förderung

Die Stadt fördert die Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung und stadtklimatische Maßnahmen durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses zu den Baukosten. Die Baukosten müssen durch Handwerkerrechnungen, Eigenleistungsbeleg und Zahlungsnachweise entsprechend der Regelungen der Modernisierungsvereinbarung nachgewiesen werden.

Der Zuschuss wird auf 50.000 € pro Gebäude begrenzt.

1.1.4.1 Es gelten folgende Fördersätze für Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, Gebäudeteilen und Grundstück:

- a) Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude oder Gebäude mit besonderer ortsbildprägender Bedeutung oder wichtiger Bedeutung innerhalb eines Ensembles

bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten

- b) alle übrigen Gebäude

bis zu 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz um bis zu 15 % erhöht werden. Voraussetzung ist, dass in dem Gebäude Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

1.1.5 Mindestinvestition/Deckelung der Förderung

Grundsätzlich erfolgt eine Förderung bei Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab einer „Mindestinvestition“ in Höhe von 20.000 €. Restmaßnahmen sind von der Mindestinvestition ausgenommen.

2. Ordnungsmaßnahmen

2.1 Begriff

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

2.2 Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehende Folgekosten. Eine Entschädigung der Gebäuderestwerte erfolgt nicht.

Die Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen muss dem Grundstück angemessen sein. Bei mehreren Wohnungen im Gebäude muss eine angemessene Zusammensetzung der Wohnungsgrößen gewährleistet sein. Max. 20 % der Wohnungen dürfen unter 40 m² groß sein. Die Wohnungsgröße soll 30 m² nicht unterschreiten.

2.3 Entschädigung

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt eine Entschädigung von bis zu 100 % bei Übereinstimmung mit den Neuordnungszielen.

Dazu müssen mindestens 3 Angebote für die Freilegung des Grundstücks vorgelegt werden.

Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt.

Die künftige Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude (Neubebauung, Freiflächen) sowie die Anzahl der Wohnungen sind im Einvernehmen mit der Stadt abzustimmen.

Private Ordnungsmaßnahmen werden bis zu max. 50.000 € je Maßnahme gefördert. Bodenwertsteigerungen, die sich aus einer verbesserten Bebaubarkeit des Grundstücks ergeben, werden auf die Entschädigung angerechnet.

C. FÖRDERGRUNDLAGEN

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtkern IV – Energetische Stadtsanierung“ in Weikersheim ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung. Werden durch Änderungen dieser Vorschrift Regelungen der Förderrichtlinien der Stadt ungültig, gilt die jeweilige Regelung der StBauFR bzw. wird, soweit möglich, durch gleichwertige Regelungen ersetzt.

D. ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der jeweils gültigen Hauptsatzung.

Über Ausnahmen dieser Förderrichtlinien entscheidet das zuständige Gremium.

E. VERFAHREN

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde für jedes Gebäude im Sanierungsgebiet eine Klassifizierung des Gebäudezustandes vorgenommen.

- 1.** Eigentümer aller Gebäude im Sanierungsgebiet können sich von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) kostenlos beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.
- 2.** Kommt eine Einigung über die geplante Modernisierung oder Neubebauung zustande, wird als Ergebnis der Beratungen vom Sanierungsberater (KE) eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.
- 3.** Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen.
- 4.** Mit den Arbeiten darf erst nach Abschluss einer Vereinbarung begonnen werden.
- 5.** Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der Maßnahme:

Bei Modernisierungen / Erneuerungen

bis zu 90 % je Abschlagszahlung auf Grundlage entsprechender Rechnungen und Zahlungsnachweise

10 % nach Schlussabnahme

Bei Ordnungsmaßnahmen

50 % nach Abbruch der Gebäude

50 % nach Fertigstellung entsprechend der Vereinbarung und Schlussabnahme

Weitere Details zu den Auszahlungsmodalitäten regelt die jeweilige Vereinbarung.

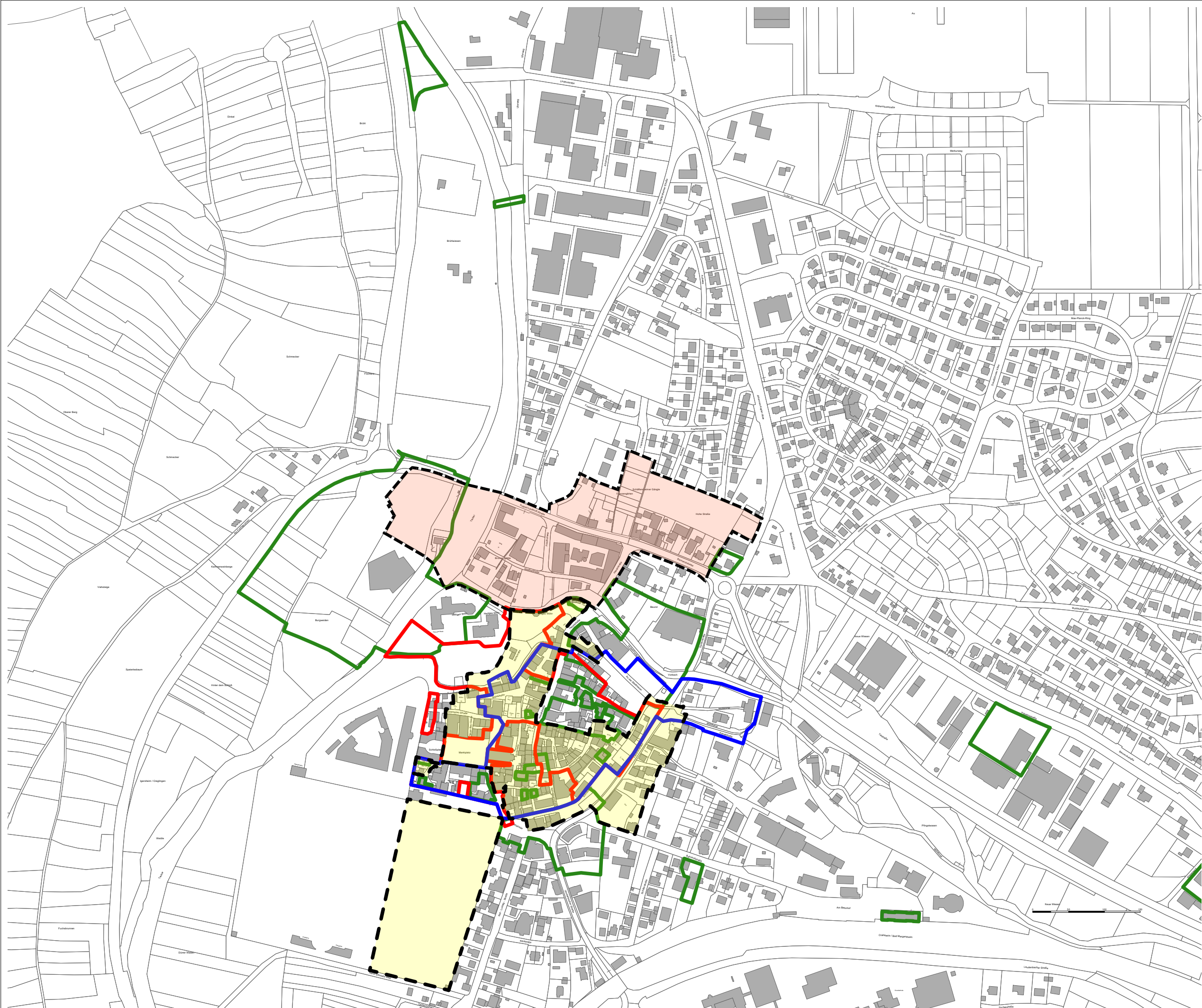
- 6.** Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt eine lückenlose Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die KE stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten fest. Die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. der Entschädigung richtet sich nach der jeweiligen Vereinbarung.
- 7.** Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.

Anlage 12

**Plan „Übersicht der bisherigen
Sanierungsgebiete“**

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Stadtkern IV - Energetische
Stadtsanierung"

Übersicht der bisherigen
Sanierungsgebiete



- 

Stadtkern Weikersheim
- 

Stadtkern Weikersheim II
- 

Stadtkern Weikersheim III
- 

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 62 517 m²
- 

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 85 530 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgi-bw.de, Az.: 2851.9-3/336

Stuttgart
21.11.2022

Lieser / Konzi / Albrecht

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart