

Protokoll der 5. IdeenWERKSTATT am 23. November 2010 im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Oberdorf“

Ort: Sitzungssaal im Rathaus Uhingen

Zeit: 19:00 bis 21:30 Uhr

Moderation: Silvia Fichtner, Dr. Frank Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsübersicht zur 5. IdeenWERKSTATT

1	Vorbemerkungen.....	1
2	Handlungsfeld Stadtbild, Bauen und Wohnen	2
2.1	Rundgang durch das Oberdorf.....	2
2.2	Städtebauliche Missstände	3
2.3	Städtebauliche Ziele und geplante Maßnahmen	4
3	Diskussion.....	5
4	Förderinformationen.....	7
5	Weiteres Vorgehen.....	9

1 Vorbemerkungen

Die Intension der IdeenWERKSTATT im Rahmen des Programms Soziale Stadt besteht darin, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern des Oberdorfes innovative Ideen für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils zu erarbeiten. Hierbei handelt es sich nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsform, sondern um eine freiwillige Form der Öffentlichkeitsbeteiligung. Wer sich beteiligt, wie gearbeitet wird, wie mit den Ergebnissen umgegangen wird etc. wird individuell festgelegt bzw. von den Mitwirkenden selbst bestimmt.

Mittlerweile haben vier IdeenWERKSTÄTTEN stattgefunden, die sich mit den Stärken und Schwächen des Stadtteils (11. Mai 2010), dem Handlungsfeld Soziales (15. Juni 2010), dem Handlungsfeld Grundversorgung und Gewerbe (20. Juli 2010) sowie dem Handlungsfeld Verkehr und Erschließungsplanung (12. Oktober 2010) auseinandergesetzt haben (vgl. die Ergebnisprotokolle unter www.uhingen.de).

Am 22. September 2010 erfolgte im Uditorium zusätzlich eine Bürgerversammlung zum Thema Erschließungsmaßnahmen im Teilbereich „Oberdorf Nord“ (Oberdorfstraße, Karlstraße, Charlottenstraße, Olgastraße, Moltkestraße), welche die Vorstellung der Straßenraumgestaltung und Platzgestaltung Oberdorf-/Karlstraße zum Inhalt hatte.

Für die heutige IdeenWERKSTATT steht das Handlungsfeld „Stadtbild, Bauen und Wohnen“ auf der Tagesordnung.

2 Handlungsfeld Stadtbild, Bauen und Wohnen

Die städtebauliche Motivation hinter einer Sanierung liegt zunächst einmal darin, die Attraktivität des Stadtteils nachhaltig zu erhöhen. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf die architektonisch zeitgemäße Stadtentwicklung des Sanierungsgebiets zu legen sein. Um Nutzungs- oder Interessenkonflikte zu vermeiden ist darauf zu achten, die verschiedenen Interessen (Gestaltungsqualität, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz) zu wahren und der Bevölkerung bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen eine größtmögliche Transparenz zu bieten (Stichwort: Öffentlichkeitsbeteiligung).

Weiterhin ist das Ziel der Sanierung minder- oder ungenutzte Flächen, unter anderem Baulücken oder Brachflächen, wieder zu reaktivieren.

Unter Berücksichtigung des historischen Charakters des Oberdorfes ist es von besonderer Bedeutung, diesen durch die Sicherung und den Erhalt des historischen Stadtgrundrisses beziehungsweise der historisch wertvollen Bausubstanz zu wahren.

2.1 Rundgang durch das Oberdorf

Einleitend nimmt Frau Fichtner die anwesenden Bürger/-innen mit auf einen virtuellen Rundgang durch das Oberdorf, bei dem die Bau- und Raumstrukturen sowie die nach dem Denkmalschutzgesetz eingetragenen Kulturdenkmäler erläutert werden.

Die Bau- und Raumstruktur im Oberdorfes wird vom ältesten Siedlungskern Uhingens, zwischen dem Rathaus im Westen und der Kirche im Osten, stark beeinflusst. Ausgehend von diesem ältesten Siedlungskern entwickelte sich nach und nach der historische Grundriss des Oberdorfs. Entlang der Kirchstraße entstand später, zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert, eine historische Fachwerkhausbebauung. Besonders prägend für das Ortsbild waren die ausgedehnten Seldnerhauskolonien in der Uhland- und Oberdorfstraße.

Nach dem Denkmalschutzgesetz zählen folgende im Sanierungsgebiet gelegenden Gebäude zu den Kulturdenkmälern:

- Filsecker Straße 3 (Wohnhaus im Schweizerhausstil)
- Kirchstraße 1 (Quereinhaus), Kirchstraße 2 (Rathaus), Kirchstraße 12 (ehem. Wagne-
rei), Kirchstraße 51 (evang. Pfarrkirche), Kirchstraße 53 (evang. Pfarrhaus)
- Oberdorfstraße 20 (Seldnerhaus)
- Sparwieser Straße 5 (Wohnhaus der Unteren Mühle)
- Uhlandstraße 8, 8/1 (Seldnerdoppelhaus), Uhlandstraße 17 (Seldnerhaus)



Abbildung 1: Denkmalpflegerischer Werteplan

Weiterhin kommt Frau Fichtner in ihrem Rundgang auf die große Zahl von leerstehenden Gewerbeeinheiten, auf die vorhandenen Freiflächen sowie störende Nutzungen im Oberdorf zu sprechen. Auch hier besteht aus städtebaulicher Perspektive Handlungsbedarf.

2.2 Städtebauliche Missstände

Die städtebaulichen Missstände wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung im Sanierungsgebiet erfasst. Hierbei wurde zum einen die äußere Gebäudehülle betrachtet und bewertet, zum anderen wurde der innere Gebäudezustand durch persönliche Befragungen erhoben.

Bei der äußeren Begutachtung kamen vor allem in der Fassaden- und Dachdämmung zahlreiche Mängel zum Vorschein. Auch die Zugangs- und Eingangsbereiche waren oftmals nicht auf dem neuesten Stand.

Tabelle 1: Gebäudezustand

Gebäudezustand	gut/ neuwertig	geringe Mängel	erhebliche Mängel	substanzielle Mängel bzw. nicht vorhanden
1. Dach	51 %	30 %	10 %	9 %
2. Fassade	45 %	27 %	18 %	10 %
3. Zugangsbereich	40 %	33 %	20 %	7 %
4. Wärmedämmung	26 %	22 %	9 %	43 %

Die persönliche Befragung der Anwohner zeigte weiterhin, dass im Gebäudeinneren in über 50 % der Wohnungen Ausstattungsdefizite im Bereich der Heizungsanlage und Fenster bestehen.

Tabelle 2: Wohnungszustand

Zustand der Wohnungen	guter Zustand bzw. vorhanden	geringe/ mittlere Mängel	erhebliche Mängel bzw. nicht vorhanden
1. Wohnungsabschluss/ Wohnungsgrundriss	79 %	8 %	13 %
2. Sanitäreinrichtung	47 %	39 %	14 %
3. Fenster	38 %	49 %	13 %
4. Elektroinstallation	61 %	27 %	12 %
5. Heizungsanlage	41 %	38 %	21 %

Durch die Befragungen und die Begutachtung konnten hauptsächlich energetische Missstände festgestellt werden.

2.3 Städtebauliche Ziele und geplante Maßnahmen

Im Anschluss an die Vorstellung der Ergebnisse der Befragung stellt Herr Dr. Friesecke die wichtigsten Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung im Uhinger Oberdorf vor. Bei der Formulierung dieser Ziele sind die Ergebnisse der persönlichen Befragung der Eigentümer mit eingeflossen.

Die wichtigsten Ziele des Themenfeldes „Stadtbild, Bauen und Wohnen“ sind hierbei:

- **Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**
Hauptaufgabe der beabsichtigten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude, die Mängel aufweisen. Angestrebt werden Verbesserungen in der Bausubstanz (konstruktive Mängel) sowie im Grundriss (Wohnungsabschluss Wohnungszuschnitt) und in der Ausstattung (Sanitär, bauphysikalische

Mängel). Besondere Bedeutung erlangt dabei die energetische Gebäudesanierung (u.a. Wärmedämmung von Dach und Fassade, energieeffiziente Heizung).

▪ **Verbesserung der Gestaltungsqualität**

Die fachgerechte Sanierung und Instandsetzung mangelbehafteter Gebäude ist vorrangiges Ziel der Sanierung. Untypische Materialien müssen entfernt werden, verloren gegangene Proportionen müssen wieder hergestellt werden. Denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude (siehe Plan Neuordnungskonzept) sollen dabei vorrangige Berücksichtigung finden. Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass die Denkmale erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört und damit dauerhaft gesichert werden.

▪ **Erhaltung des historischen Grundrisses**

Bei den anstehenden Maßnahmen sollten der gewachsene Ortsgrundriss mit der vorhandenen Erschließungsstruktur sowie die wichtigsten Raumkanten, die privaten Grünbereiche und charakteristischen Gebäude gesichert werden. Eine Verbesserung des gesamten Ortsbildes ist anzustreben.

▪ **Innenentwicklung und Neuordnung**

Eine nachhaltige Innenentwicklung zielt darauf, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu verzichten. Nachverdichtungspotentiale für Wohnbau-/ Mischgebietsnutzungen bestehen vor allem im südlichen Gebietsteil (Gebiet zwischen Sparwieser Straße, Sparwieser Fußweg, Ottstraße und B10).

3 Diskussion

Im Anschluss an die Vorstellung der städtebaulichen Misstände und Ziele durch die STEG bekommen die Teilnehmer/-innen die Möglichkeit, weitere Misstände und Ziele zu benennen. Diese werden ausführlich diskutiert und werden im Folgenden kurz vorgestellt.



Abbildungen 2 und 3: Diskussion

Städtebauliche Missstände

Ergänzend zu den bereits im Integrierten Entwicklungskonzept genannten Missstände:

- Gleich von mehreren Bürgern wurde moniert, dass es im Sanierungsgebiet keine einheitliche Gestaltung der Vorgärten gäbe.
- Ein weiterer Missstand stellen die vielen Satellitenschüsseln dar, die an den Häusern angebracht wurden. Dabei stören besonders die Satellitenschüsseln, die an den Balkonen angebracht sind oder in den öffentliche Bereich hineinragen.

Städtebauliche Ziele

In Ergänzung zum Integrierten Entwicklungskonzept:

- Für die Bürger wäre es wünschenswert, wenn die Vorgärten als Ziergärten angelegt werden könnten oder zumindest eine einheitliche Gestaltung erreicht werden könnte. Da die Flächen teilweise in öffentlichem Besitz sind, erwägt die Stadt, diese im Einzelfall und insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung Oberdorfstraße an die angrenzenden Eigentümer zu verkaufen.
- Die Oberleitungen, die zwischen den Häusern angelegt sind, sollten unter die Erde verlegt werden. Die EnBW hat die Eigentümer diesbezüglich bereits angeschrieben, allerdings müssen die Eigentümer hierfür die Kosten selbst übernehmen.
- Am Uferbereich der Fils auf der Oberdorfer Seite sehen die Bürger Handlungsbedarf. Hier könnte die Uferböschung im Rahmen der Sanierung neu gestaltet werden. Im gleichen Zuge wurde von der Stadt bestätigt, dass der Steg über die Fils, der die Hieberschule besser in das Oberdorf integrieren soll, weiterhin als Sanierungsziel angestrebt wird.
- Weiterhin wünschen sich die Bürger mehr öffentliche Flächen; dabei wurde explizit eine Grünanlage / Park mit Grillmöglichkeit sowie ein Bolz- oder Skaterplatz genannt.
- Es besteht das Interesse an einem öffentlichen Gebäude, welches der Kommunikation zwischen den Generationen dienen könnte. Die Teilnehmer nannten bspw. ein Kulturzentrum oder ein Gebäude für Generationenwohnen. Das Gebäude könnte nach Meinung der Teilnehmer auf der Freifläche bei der Mittleren Mühle entstehen.

Instrumente

- Zur Unterstützung der privaten Eigentümer bei ihren Erneuerungsmaßnahmen stellen sich die Teilnehmer einen **Informationsleitfaden** mit Know-how, Beratung und Hilfestellungen vor. In diesem könnten auch besonders gelungene, abgeschlossene Beispiele von Gebäudesanierungen dargestellt werden.
- In Bezug auf eine individuelle Einzelberatung bei der Gebäudesanierung könnte ein **ständiges Beratungsangebot** nach Terminabsprache eingerichtet werden (z.B. alle sechs Wochen im Rathaus).
- Bereits existent ist die **kostenlose Energieberatung**, die für ganz Ugingen gilt: Wer als Hausbesitzer seine Energiekosten senken möchte, in sein Haus investiert oder einen Neubau plant kann sich neutral und kostenlos von der Energieagentur des Landkreis Göppingen beraten lassen. Diese Leistung wird im Rathaus durch einen Fachmann der Energieagentur angeboten. Das Beratungsgespräch dauert ca. 40 Minuten, eine telefonische Anmeldung ist bei H. Probst unter 07161 / 9380 - 153 erforderlich.

- Ein weiterer Vorschlag zur Informationsverbreitung war, dass man in einer **Sonderausgabe des Mitteilungsblattes** noch einmal die genauen Förderrichtlinien und die aktuell laufenden oder kürzlich abgeschlossenen Maßnahmen veröffentlicht (vgl. hierzu auch das nachfolgende Kapitel).

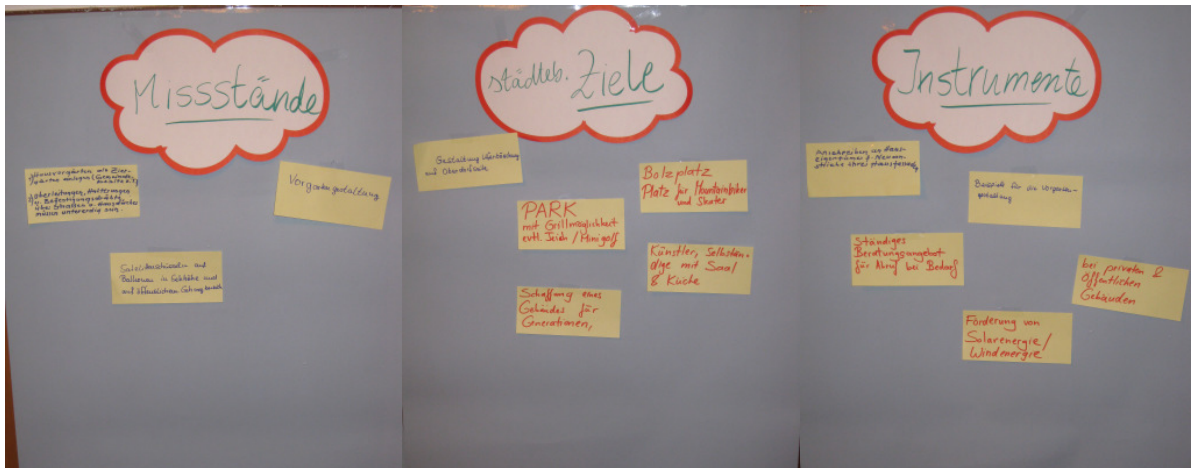


Abbildung 4: Zusammenfassung der Missstände, Ziele und Instrumente zum Handlungsfeld „Stadt, Bauen und Wohnen“

4 Förderinformationen

Eingehend wurden die im Sanierungsgebiet zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten diskutiert, da einigen Anwesenden - und damit sicherlich auch weiteren Bürgern des Oberdorfs - die Voraussetzungen noch nicht vollumfänglich erläutert wurden. Neben einem **A.** Zuschuss-Rahmen der Städtebauförderung kann **B.** in bestimmten Fällen eine erhöhte steuerliche Absetzbarkeit geltend gemacht werden. Hinzu kommen **C.** Fördermöglichkeiten der KfW-Bankengruppe.

A. Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung

Erneuerungszuschuss:

Für die Erstattung der Kosten von privaten Erneuerungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR).

Der Zuschuss bei Gebäuden mit Wohnnutzung beträgt maximal 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (Ortsbild prägend, historisch bedeutsam, denkmalgeschützt u.ä.) kann eine Erhöhung um 15 % erfolgen.

Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf 25.000,- € festgesetzt. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (Ortsbild prägend, historisch bedeutsam, denkmalgeschützt u.ä.) kann einzelfallbezogen und durch gesonderten Beschluss des Gemeinderates eine höhere Zuwendung gewährt werden.

Erstattung von Abbruchkosten und Wertersatz:

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten entsprechend der Sanierungszielsetzung zu 100 % erstattet.

Eine Erstattung des Substanzverlusts wird nicht gewährt.

Der maximale Erstattungsbetrag wird auf 25.000,- € festgesetzt.

Voraussetzungen für eine Förderung sind:

- Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt (Dach, Fassade, Fenster, Haustüre, Sanitär, Elektro, Heizung)
- Form und Material der sichtbaren Bauteile entspricht dem Ortsbild
- Vor Beginn der Maßnahme ist eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen!

Mindestbaustandard beim Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen:

Die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schreiben vor, dass ein Gebäude nach Abschluss der Sanierung eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren haben soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist daher auf folgende Punkte zu achten:

- bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notw. Instandsetzungsmaßnahmen)
- eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand einschließlich der Fenster und im Dachbereich muss erreicht werden
- ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar
- jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss aufweisen
- in jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer anzustrebenden zentralen Warmwasserbereitung einzubauen
- das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden
- sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen

Grundsätzliche Vorgehensweise bei Sanierungsinteresse:

- Kontaktaufnahme des Eigentümers mit der Stadt oder STEG
- Erörterung des Vorhabens und der Fördermöglichkeiten
- ggf. Modernisierungserhebung durch die STEG
- Vorlage einer konkreten Planung durch den Eigentümer, Einigung über die Gestaltung des Gebäudes im Konsens mit der Stadt und der STEG
- Einholung von Angeboten durch den Eigentümer
- Vertragliche Vereinbarung über die Höhe der Kostenerstattung
- Auftragsvergabe und Durchführung der Baumaßnahme
- Abschluss der Maßnahme und Auszahlung der Kostenerstattung

B. erhöhte steuerliche Absetzbarkeit

Zusätzlich zur Kostenerstattung gibt es **steuerliche Vergünstigungen** für Gebäude im Sanierungsgebiet sowie für Baudenkmäler:

- Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h Einkommensteuergesetz - EStG): erhöhte AfA bis zu 9% der Herstellungskosten (für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB) im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren.
- Vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG): erhöhte AfA bis zu 9% der Herstellungskosten (für Baumaßnahmen, die insbesondere zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind) im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7% in den folgenden 4 Jahren.
- Aufwendungen für selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale können gem. § 10f EStG wie Sonderausgaben zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden.

Für genauere Informationen hierüber fragen Sie bitte Ihren Steuerberater!

C. KfW-Fördermittel

Die KfW-Förderbank bietet für Privatpersonen weitere Unterstützungen beim Erwerb und Neubau, bei der Sanierung, Modernisierung oder beim Umbau von Wohnungen und Wohnhäusern. Die Vorhaben, die durch zinsgünstige Darlehen gefördert werden, können kumulativ zur Städtebauförderung zum Einsatz kommen. Vgl. zu den aktuell gültigen Förderprogrammen im Einzelnen: <http://www.kfw-foerderbank.de/>.

5 Weiteres Vorgehen

Abschließend erläutert Herr Dr. Friesecke den geplanten Ablauf des nächsten Werkstattgesprächs. Ziel ist es, die bisher in den Handlungsfeldern „Soziales / Bildung / Kultur“, „Gewerbe / Grundversorgung“, „Verkehr“ und „Stadtbild / Bauen / Wohnen“ diskutierten Maßnahmen nach Bedeutsamkeit zu priorisieren. Ausgehend von den Ergebnissen wird dann abschließend ein Projekt- und Maßnahmenkatalog inkl. Zeithorizont erarbeitet.

Es wird vereinbart, das nächste Treffen (**6. IdeenWERKSTATT**)

im Frühjahr 2011

stattfinden zu lassen. Ein genauer Termin wird rechtzeitig in einem Einladungsschreiben bekannt gegeben werden.

Herr Goldmann bedankt sich abschließend im Namen aller Vortragenden bei den Anwesenden für die engagierte Mitarbeit im Jahr 2010 und wünscht allen eine frohe Weihnachtszeit.