

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde



Ergebnisbericht | 14. Juni 2016

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Thiele | Freiburg | Heidelberg

AGENDA

- ▶ Status VU
- ▶ Rücklauf Befragung
- ▶ Ergebnisse Begehung
- ▶ Abgrenzung Sanierungsgebiet
- ▶ Verfahrensempfehlung Förmliche Festlegung

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Ablauf | Status

Versendung der Fragebögen Ende August 2015

Begehung im August | September 2015

Ausarbeitung der VU bis Juni 2016

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
September 2016

Informationsveranstaltung / Bürgerinformation
Oktober 2016

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde



Gemeinde Birkenau
Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Vorbereitende Untersuchung

Bürgerbeteiligung | Fragebogen

Einrichtungen fehlen Ihrer Meinung nach? (Bewertung durch
jennutzer)

Fragebogen Eigentümer und Bewohner

Mit Beiblatt für Betriebsinhaber

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. Juni 2015 dienen der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch. Das Ziel der VU ist es, die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme zu beurteilen.

Wir würden uns freuen, wenn sie uns bei der VU unterstützen und die nachfolgenden Fragen beantworten.

Pro Haushalt/Betrieb bitte nur einen Fragebogen ausfüllen. Mehrfachnennungen sind möglich.

Name/ Adressfeld / Flurstück / Straße

1. Sind Sie im Untersuchungsgebiet ... ?

- Alleineigentümer
 Anteilseigentümer zu einem Anteil von: _____
 Eigentümer einer Eigentumswohnung
 Erbbauberechtigter
 Rechtspfleger für einen Eigentümer
 Mieter

2. Seit wann sind Sie Eigentümer des Grundstücks? (nur durch den Eigentümer)

- seit weniger als 2 Jahren
 seit 2 bis 12 Jahren
 seit mehr als 12 Jahren

3. Anzahl der Personen im Haushalt (sofern Sie im Untersuchungsgebiet wohnen)

- 1 Personen-Haushalt
 2 Personen-Haushalt
 3 Personen-Haushalt
 4 Personen-Haushalt und mehr

Bitte bis zum 12. Juni 2015

Gemeinde Birkenau
Rathaus

oder

Architekturbüro
Engesser Strass
79108 Freiburg
Fax: 0761 / 1202
Email: info@arc

Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur für die Zwecke der VU verwendet.

- 0 – 6 Jahre Personen
 7 – 16 Jahre Personen
 17 – 25 Jahre Personen
 26 – 60 Jahre Personen
 ab 61 Jahre Personen

5. Wo befindet sich ihr Arbeitsplatz? (sofern Sie im Untersuchungsgebiet wohnen)

- im Ort
 Nachbargemeinde
 überregional

6. Wie kommen Sie zu ihrem Arbeitsplatz? (sofern Sie im Untersuchungsgebiet wohnen)

- zu Fuß/Fahrrad
 Auto
 öffentliche Verkehrsmittel

7. An welchen Bauteilen bestehen Ihrer Meinung nach bauliche Mängel? (nur durch den Eigentümer!)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Fenster | <input type="checkbox"/> Heizung |
| <input type="checkbox"/> Dachdeckung | <input type="checkbox"/> Bad |
| <input type="checkbox"/> Dachgeschossausbau | <input type="checkbox"/> Elektrik |
| <input type="checkbox"/> Fassade | <input type="checkbox"/> gesamtes Gebäude ist sanierungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> Treppenhaus | <input type="checkbox"/> gesamtes Gebäude ist nicht sanierungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> Keller | <input type="checkbox"/> Sonstiges: |

8. Sind Sie mit dem Grundstücksschnitt bzw. mit dem Nutzungspotenzial des Grundstücks zufrieden? (Bewertung nur durch den Eigentümer!)

- ja nein

Wenn nein, **warum?**

9. Planen Sie an Ihrem Haus Baumaßnahmen vorzunehmen / vornehmen zu lassen (z. B. Solaranlage, Heizung, Wärmedämmung), die die Energiebilanz Ihres Gebäudes verbessern?? (Bewertung nur durch den Eigentümer!)

Ja, ich würde gerne folgende Maßnahmen durchführen

- Abbruch Hauptgebäude
 Abbruch Nebengebäude
 Neubau Hauptgebäude
 Neubau Nebengebäude
 Modernisierung an folgenden Bauteilen (nicht Instandhaltung)
- | | |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Fenster | <input type="checkbox"/> Bad |
| <input type="checkbox"/> Dachdeckung | <input type="checkbox"/> Keller |
| <input type="checkbox"/> Dachgeschossausbau | <input type="checkbox"/> Elektrik |
| <input type="checkbox"/> Fassade | <input type="checkbox"/> Treppenhaus |
| <input type="checkbox"/> Heizung | <input type="checkbox"/> Sonstiges: |

- Einrichtungen zum öffentlichen Personenverkehr (z. B. Bus, Bahn)
 öffentliche Einrichtungen zur Naherholung (z. B. Schwimmbad, Bolzplatz, Sporthalle)
 öffentliche Grünfläche
 Einrichtungen für Kinder und Jugendliche
 Spielplätze
 Sonstige (bitte nennen):
 Keine

17. Welche Dienstleistungsbetriebe fehlen Ihrer Meinung nach? (Bewertung durch den Bewohner – Mieter oder Eigennutzer)

- Lebensmittel
 Banken
 Kino
 Ärzte
 Apotheken
 Behörden
 Gastronomie
 Sonstige (bitte nennen):
 Keine

18. Wo gehen Sie hauptsächlich einkaufen, um sich mit Lebensmittel zu versorgen?

- hauptsächlich in Birkenau
 hauptsächlich in der Ortsmitte Birkenau
 hauptsächlich in Nachbargemeinden; Angabe Orte _____

19. Wie beurteilen Sie die Nahversorgungsmöglichkeiten in Birkenau zur Deckung des täglichen Bedarfs?

- gut
 ausreichend
 nicht ausreichend

20. Ich wohne gerne in Birkenau. Diese Aussage...

- trifft zu
 trifft nur teilweise zu
 trifft nicht zu

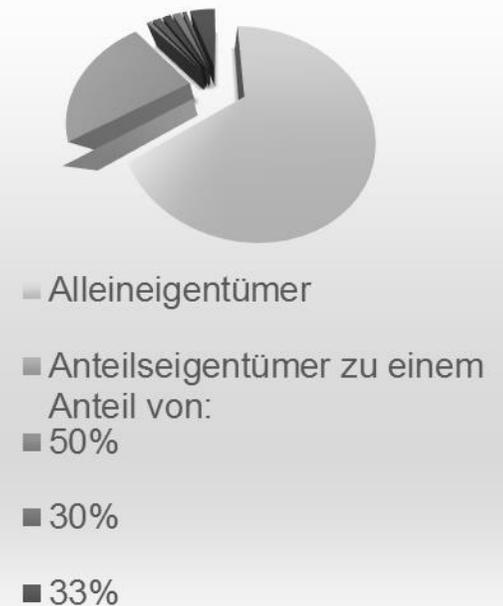
21. Was gefällt Ihnen besonders gut an Birkenau?

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung

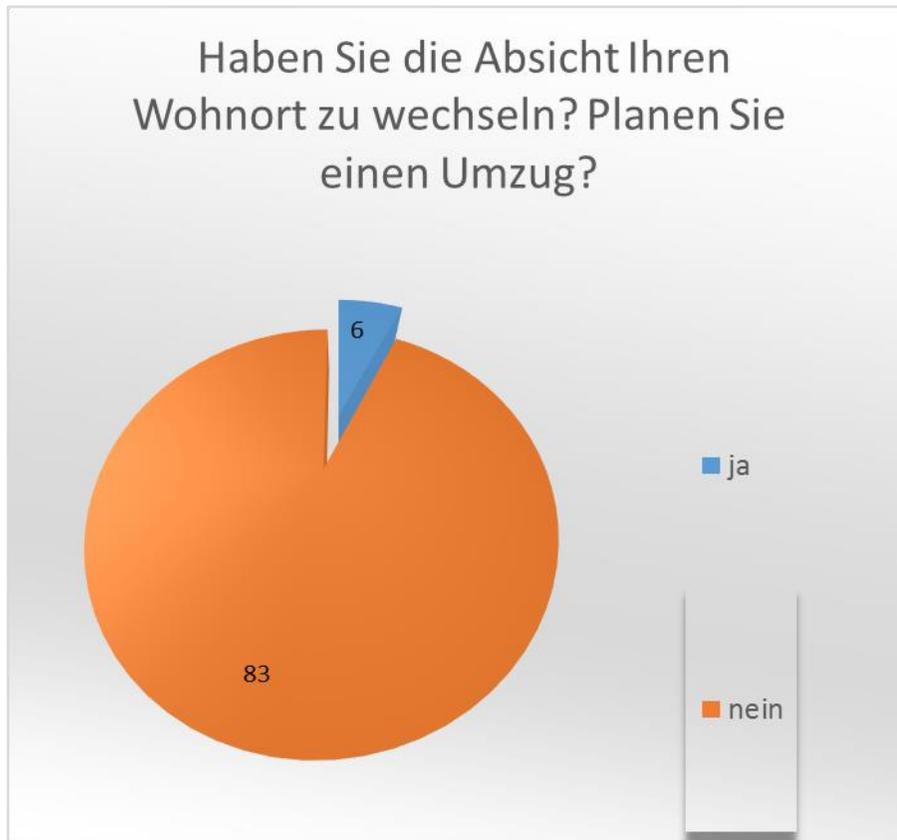
- ▶ vom 3. September 2015 bis Ende 2015
- ▶ Rücklauf von 121 Fragebögen (von 445)
→ gute Mitwirkungsbereitschaft, ca. 28%
- ▶ Rücklauf von ca. 240 Personen
 - hohe Eigentumsquote
überwiegend Alteigentümer (ab 12 Jahren, 75%)
 - Überalterung (Altersgruppe ab 61 Jahren):
- Untersuchungsgebiet 34%
(Gemeinde 23,4%, Kreis Bergstraße 21,2%)

Eigentumsverhältnisse



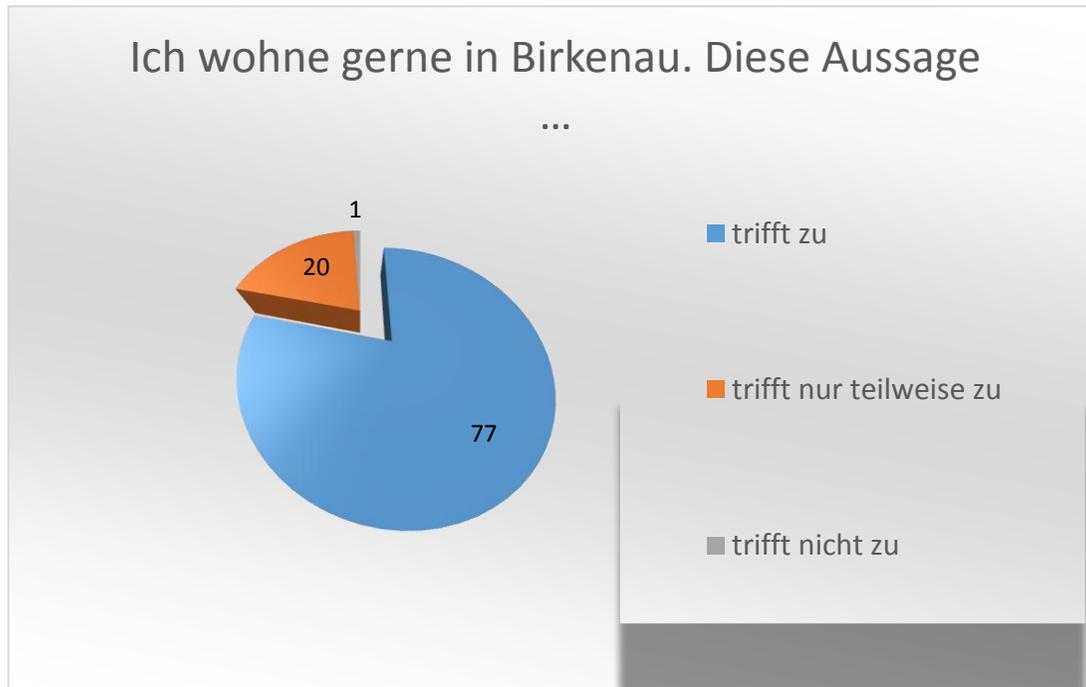
Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung



Was gefällt in Birkenau?

- Alles
- Nähe zur Natur
- Verkehrsanbindung
- Größe
- Nähe zur Metropolregion
- Alles zu Fuß erreichbar
- Sauberkeit
- Schlosspark
- Ruhige Lage
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kulturelles Angebot
- Dienstleistungsbetriebe
- Freibad
- Kindergärten & Schulen
- Veranstaltungsvereine
- Gute Dorfgemeinschaft
- Geographische Lage
- Klima
- Eigener Garten
- Dorfcharakter
- Infrastruktur
- Behörden

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung

Was gefällt nicht in Birkenau?

Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr
Billigsupermärkte
Leerstand im Ortskern
Kein Baggersee
geschlossener Schlosspark
Keine Einrichtung für große Veranstaltung
Baulücken erst schließen vor Neubauten außerhalb
Keine Aktivitäten/ Kulturangebot
Zu schnelle Autos
Mangel an Parkplätzen
Alter Ortskern
Kein Ortsmittelpunkt
Schlechtes Mobilfunknetz
Zu enge Gehwege
Keine Einkaufsstraße
Altenheim nicht im Ortszentrum
....

Wünsche?

Parkplätze
Betreuung von unbewohnten Häusern
Blitzeranlage
Bäume an Waldgrenze schneiden
Umgehungsstraße/ Tunnel
Textilgeschäft
Haushaltsgeschäft
Verkehrsberuhigung
Schlosspark öffnen
Belebung des Dorfplatzes
Biergarten
Gastronomie
Bessere Erschließung von Neubaugebieten
Bessere Fahrradwege
Einkaufsstraße
Ausbau Gehwege

Betriebsbefragung

- ▶ Branchen: KFZ, Gastronomie, Zimmerei, Schreibwaren, Hauservice, Chemie, Handwerk / Bauunternehmung
- ▶ 47 Vollzeitbeschäftigte, 12 Teilzeit, 4 Auszubildende
- ▶ Betriebsveränderungen
 - 1x Verlagerung innerhalb der Gemeinde
 - 4x Modernisierung / Renovierung
 - 1x Betriebsübergabe
- ▶ Bei 7 der befragten Betrieben besteht die Bereitschaft zur Investition in Betriebsgebäude

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

- ▶ Beteiligung vom 1.9. bis 12.10.2015
- ▶ Grundsätzliche Zustimmung zum Verfahren,
ansonsten folgende Hinweise:
- ▶ VRN: barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen
- ▶ IHK: Beteiligung ansässiger Unternehmen an weiterführenden Planungen
- ▶ Kreishandwerkerschaft: Berücksichtigung Interessen örtl. Handwerker

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Plan 1

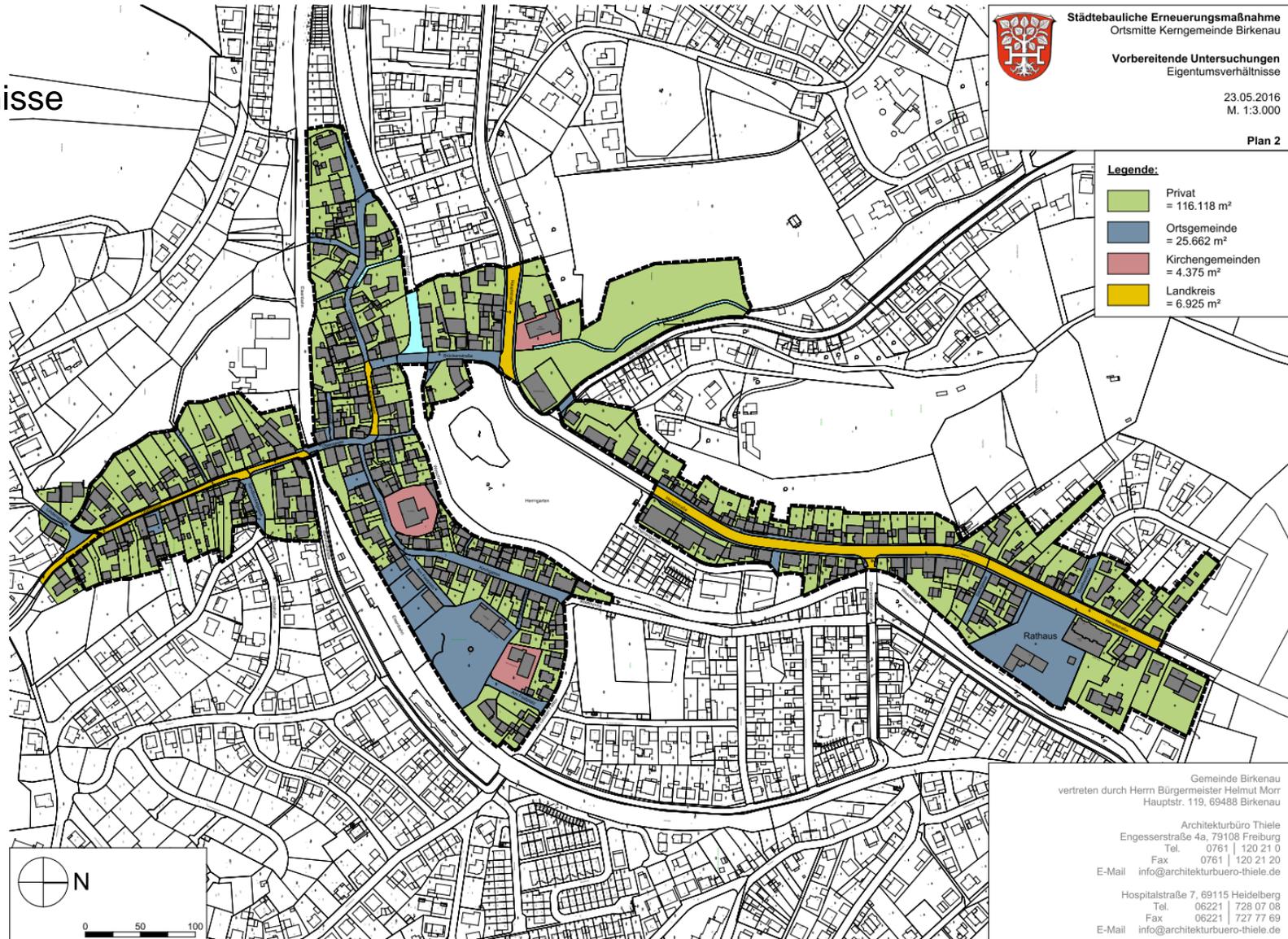
Abgrenzung
Untersuchungsgebiet
gemäß Beschluss vom
23. Juni 2015

Fläche ca. 15 ha



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Plan 2 Eigentumsverhältnisse



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

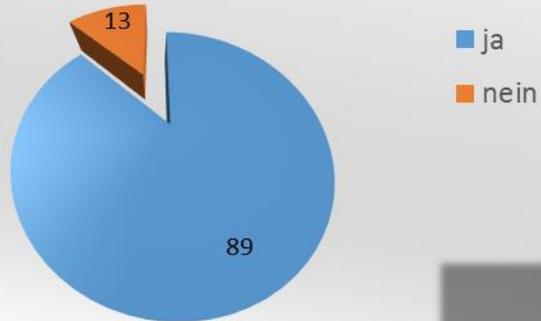
Plan 3 Gebäudestruktur



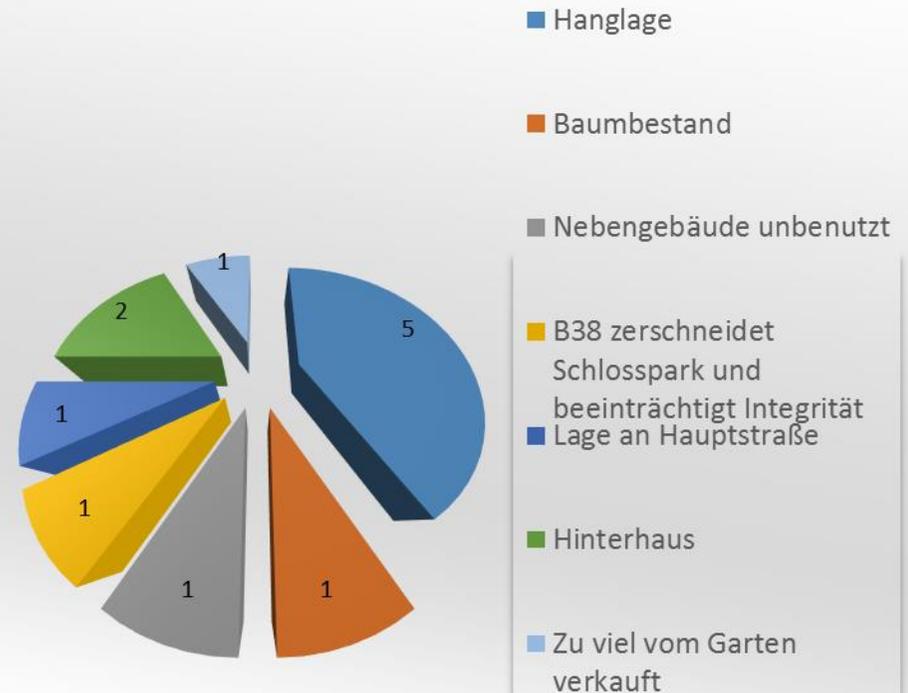
Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung

Sind Sie mit dem Grundstücksschnitt bzw. mit dem Nutzungspotenzial des Grundstücks zufrieden?



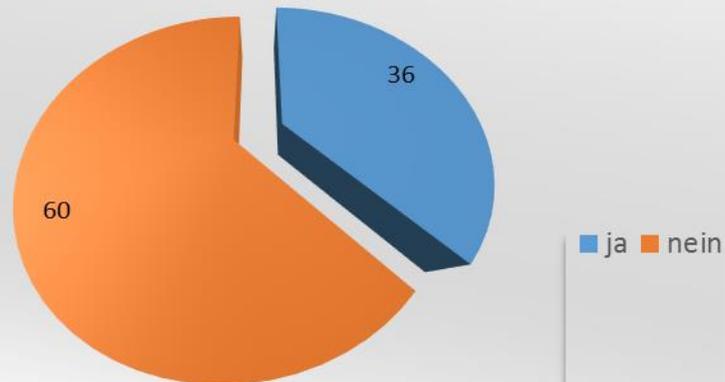
Nein, weil...



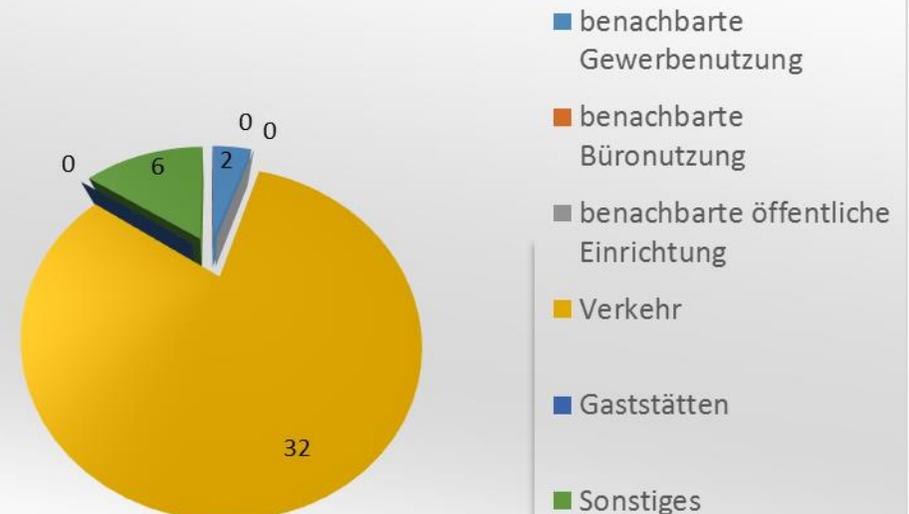
Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung

Wird die Wohnqualität Ihrer Wohnung durch irgendwelche Umstände beeinträchtigt?
Haben Sie Probleme mit der Grundstücknutzung in der Nachbarschaft?

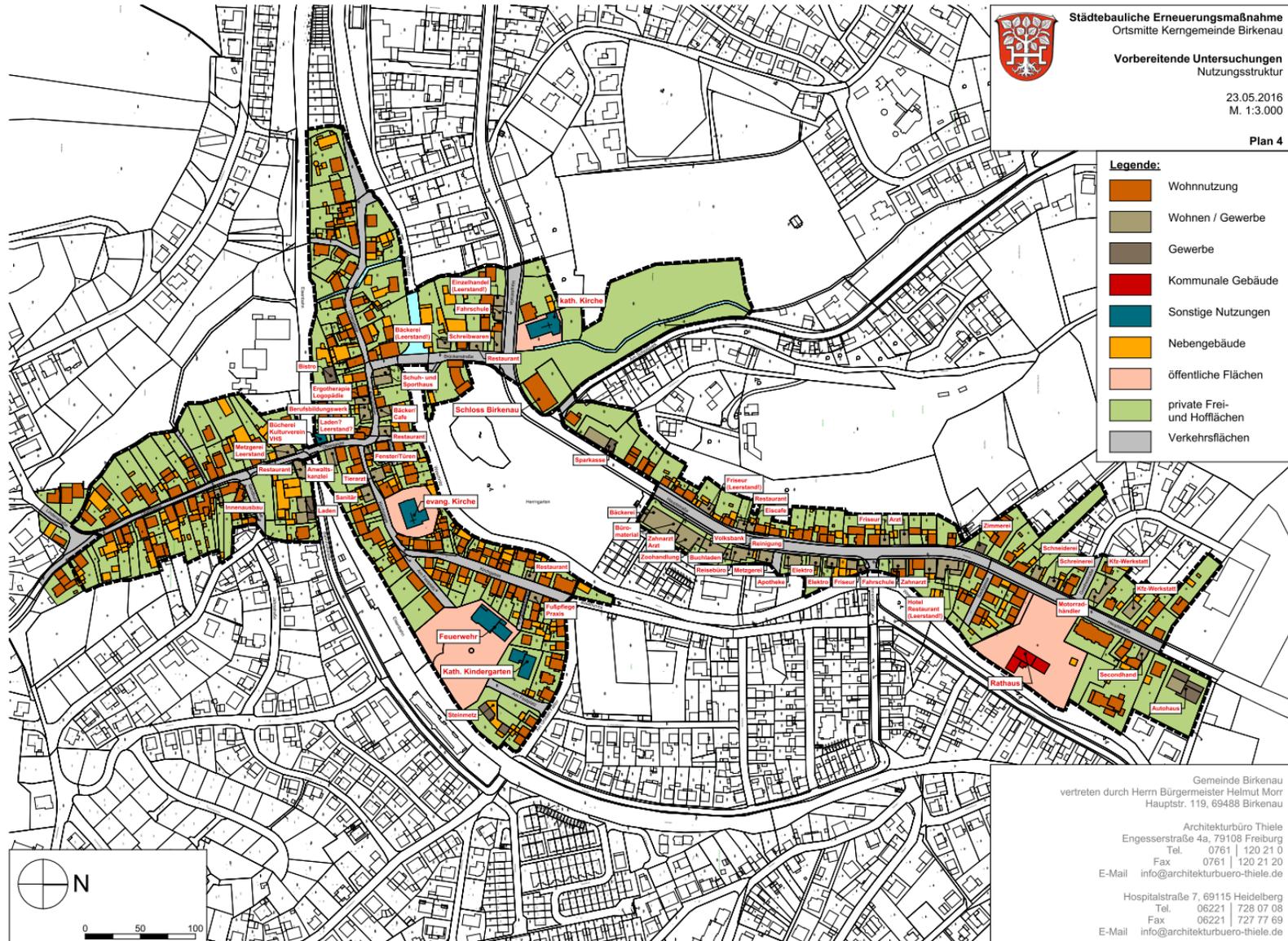


Wenn ja:



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

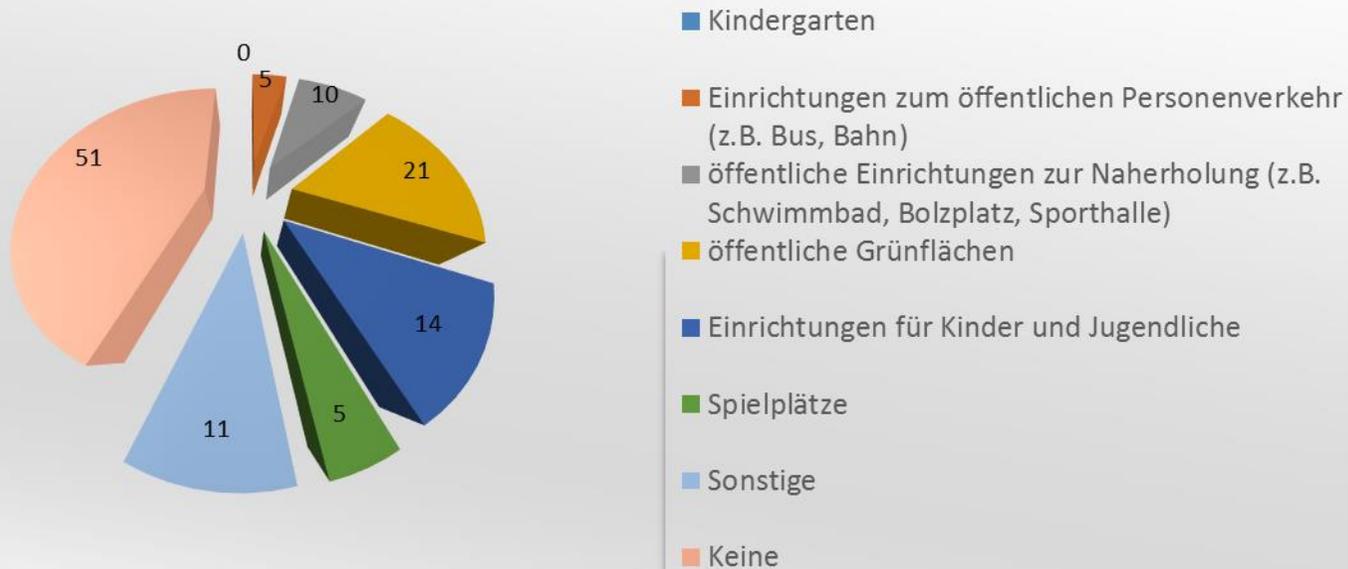
Plan 4 Nutzungsstruktur



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

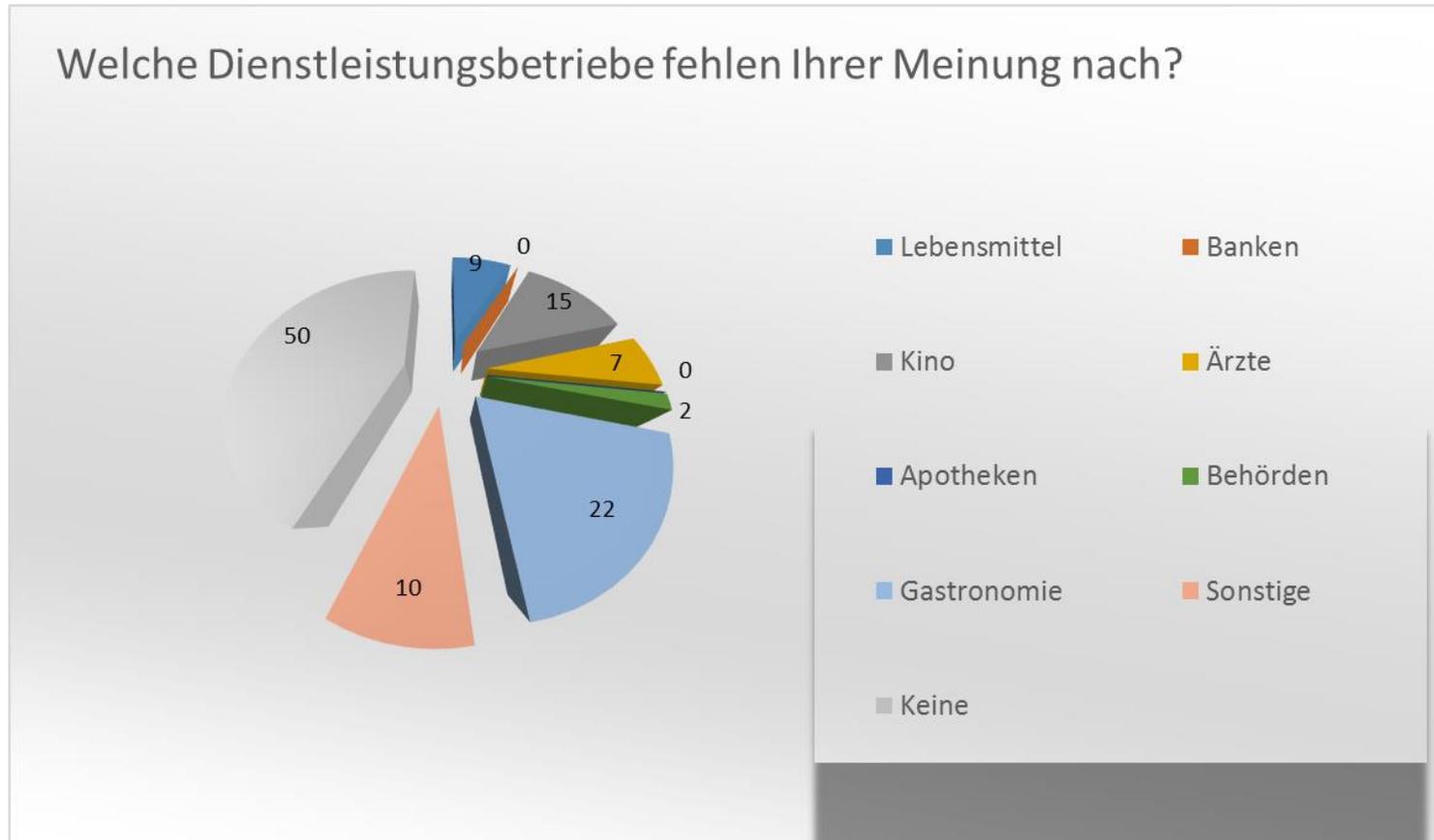
Bürgerbeteiligung

Welche Gemeinbedarfseinrichtungen fehlen Ihrer Meinung nach?



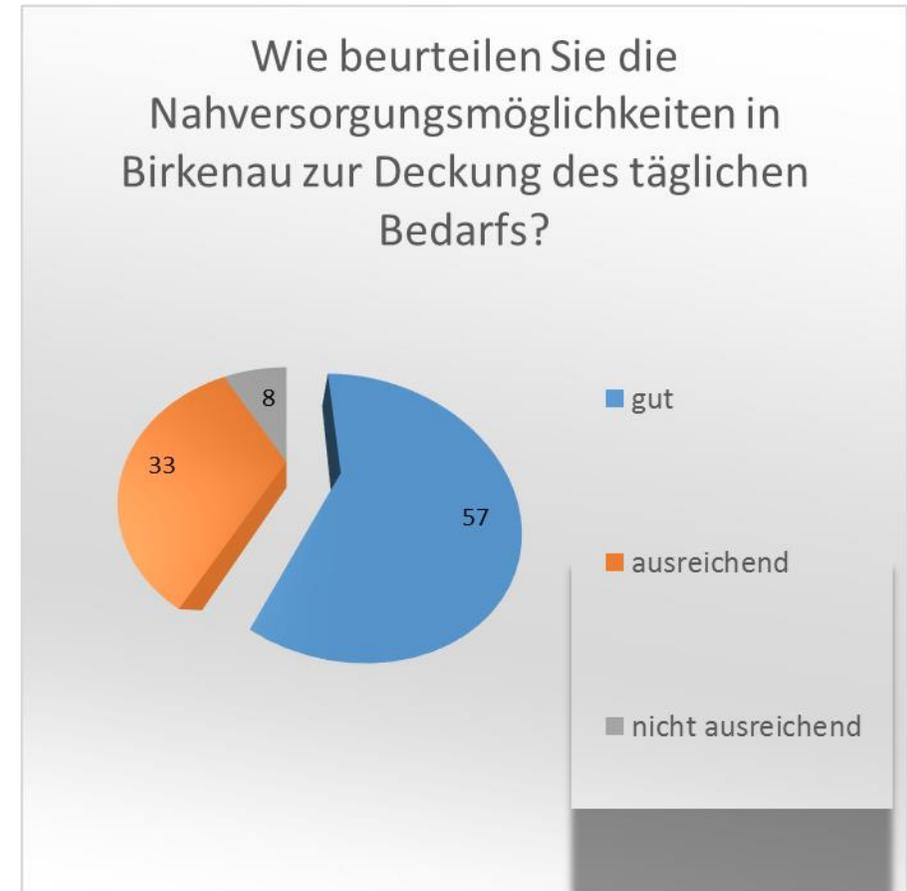
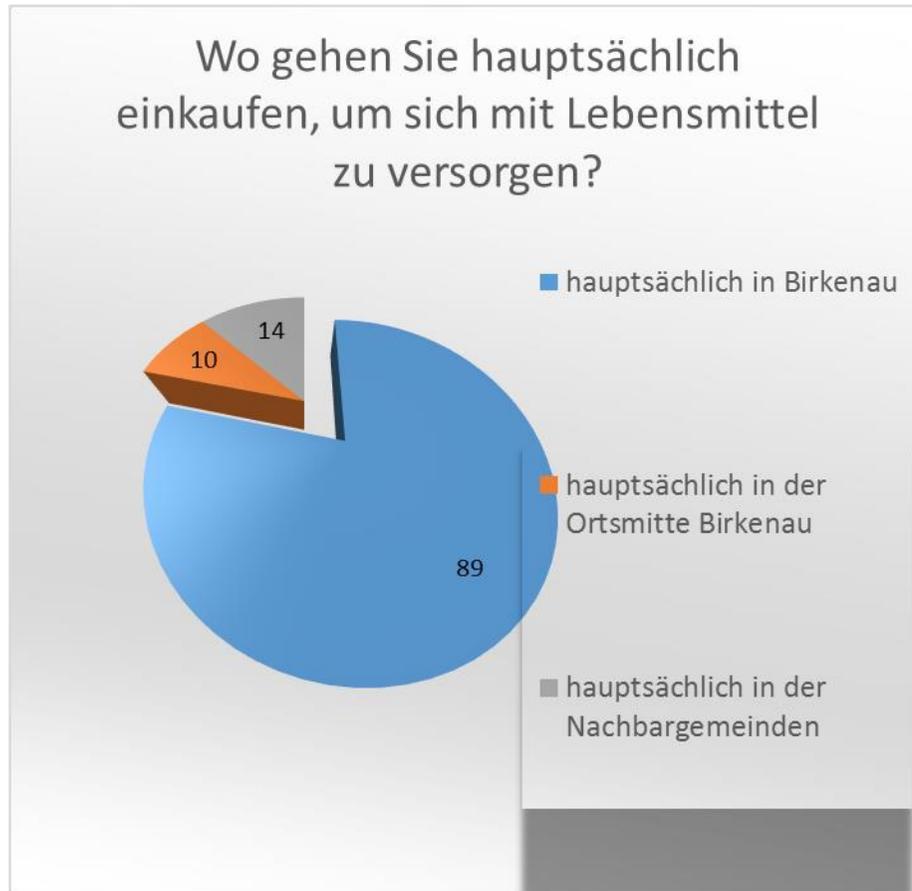
Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Plan 5 Bualter



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Plan 6

Gebäudezustand + Modernisierungserfordernis

keine / geringe Schäden
ca. 18,5%

mittl. Sanierungsbedarf
ca. 74,5%

erhebl. Sanierungsbedarf
ca. 7%



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

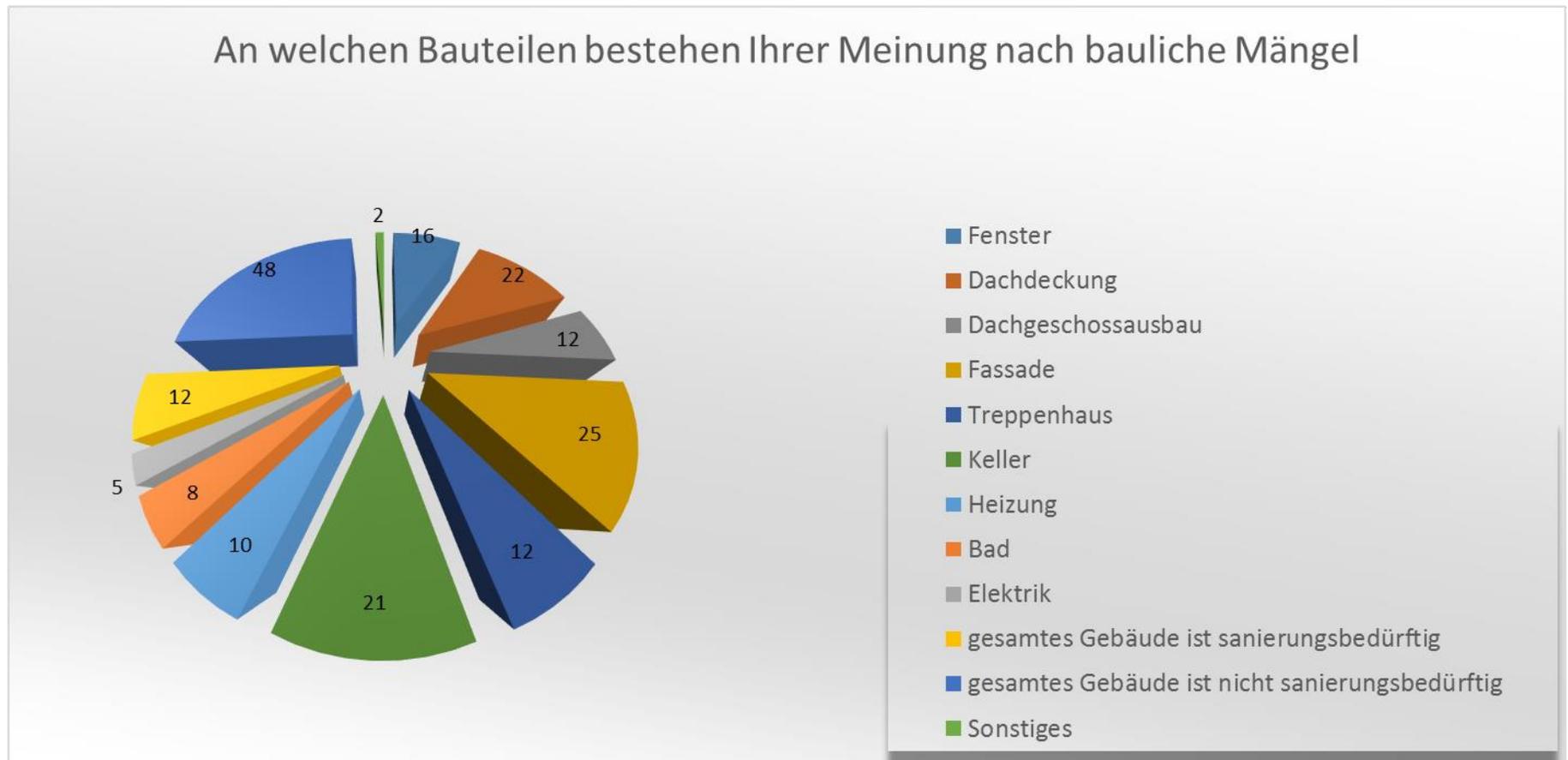
Plan 7 Energetischer Sanierungsbedarf

ca. 84% der Gebäude



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

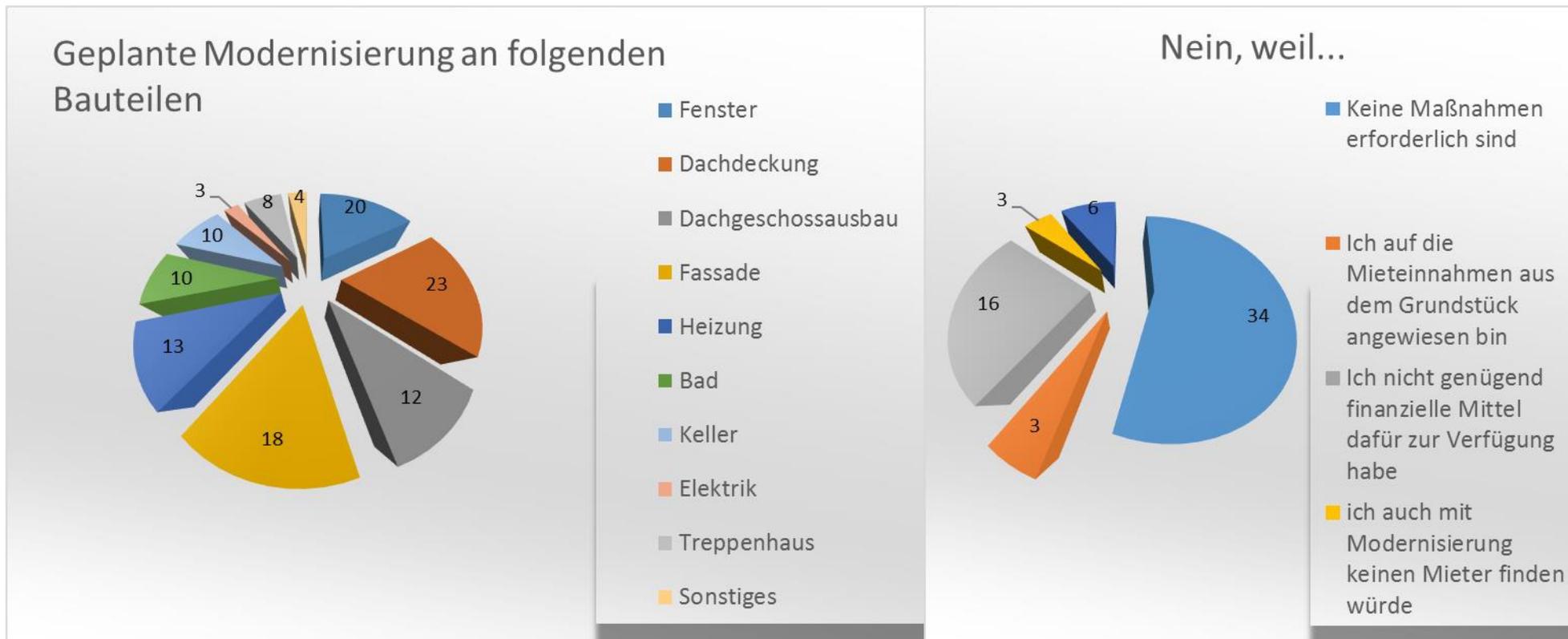
Bürgerbeteiligung



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

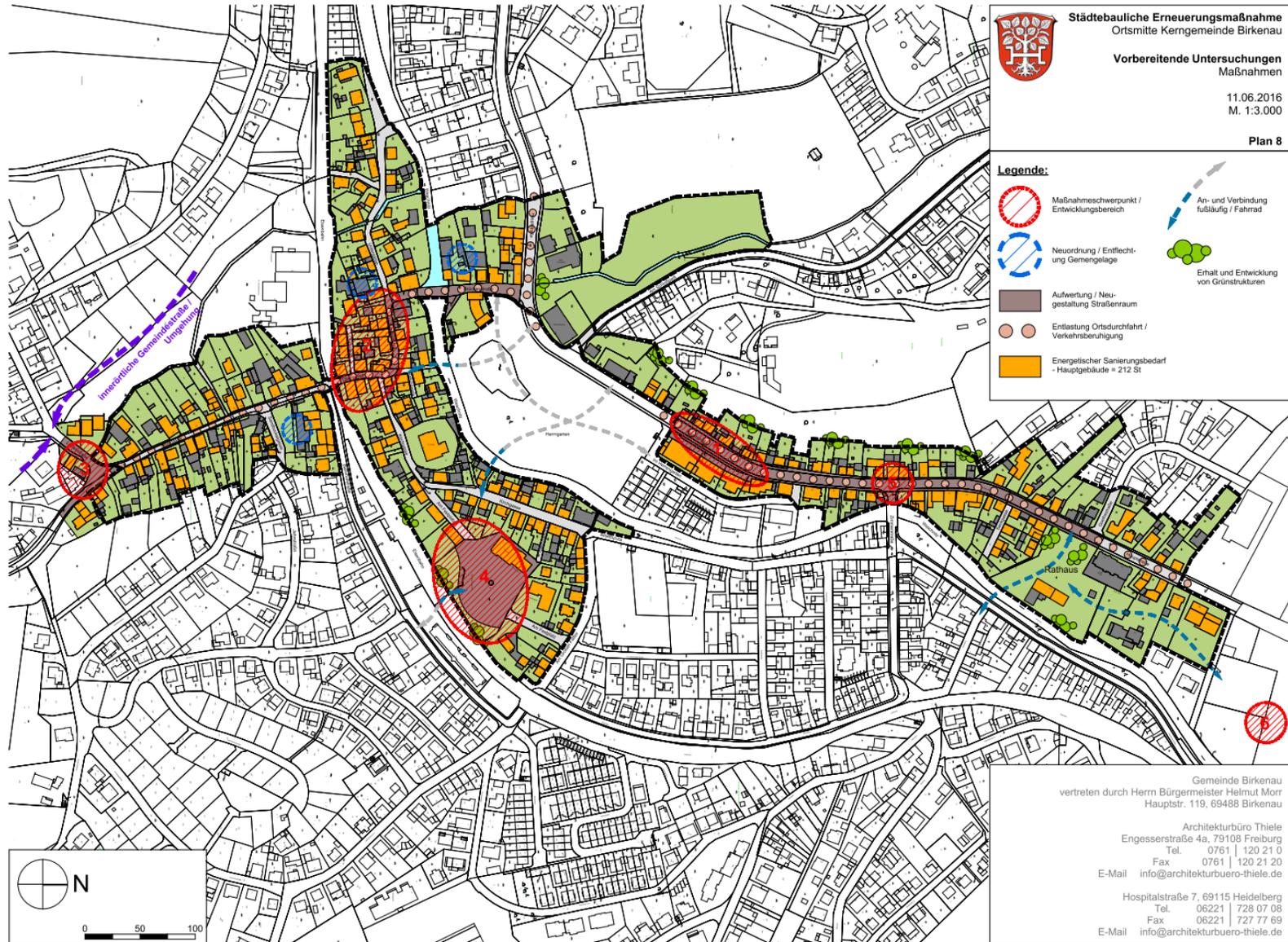
Bürgerbeteiligung

Umsetzungszeitraum: frühestens in 1 Jahr



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Plan 8 Maßnahmeplan



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Fazit: Im Untersuchungsgebiet bestehen städtebauliche Mängel und Konflikte:

- Baustruktur (Bebauungsdichte und Gemengelagen)
 - Nutzungsstruktur (Erhalt und Ausbau der bestehenden Versorgungsstrukturen)
 - Verkehrssituation (Belastung fließender und ruhender Verkehr)
 - Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf an den Gebäuden
 - Allgemeiner Sanierungsbedarf bei über 70% der Hauptgebäude
 - Für etwa 84% der Gebäude besteht energetischer Sanierungsbedarf
 - Es besteht die Gefahr der Überalterung → Überlagerung mit der allgemeinen demografischen Entwicklung
 - Es besteht eine gute Mitwirkungsbereitschaft
- **Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch ist somit gerechtfertigt.**

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Zielstellungen

- Nachhaltiger Erhalt der Bebauungs- und Gebäudestruktur durch Modernisierung und Instandhaltung der Gebäudesubstanz
Im Vordergrund steht die energetische Sanierung
- In Teilbereichen Entkernung und Neuordnung von Grundstücken
- In Teilbereichen Entflechtung von Gemengelagen
- Behutsame Nachverdichtung und Umnutzung von Nebengebäuden
- Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums
- Verkehrsentlastung der Ortsdurchfahren
- Sicherung der Grundversorgungsstruktur

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Vorbereitende Untersuchungen → Verfahrenswahl

Für die Durchführung der Sanierung stehen zwei Verfahrensvarianten zur

Auswahl:

- das „klassische Verfahren“ (umfassendes oder Normalverfahren), wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist.

Kommt zur Anwendung, wenn wesentliche Bodenwertsteigerungen im Rahmen von Neuordnungen zu erwarten sind.

- das „vereinfachte Verfahren“, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

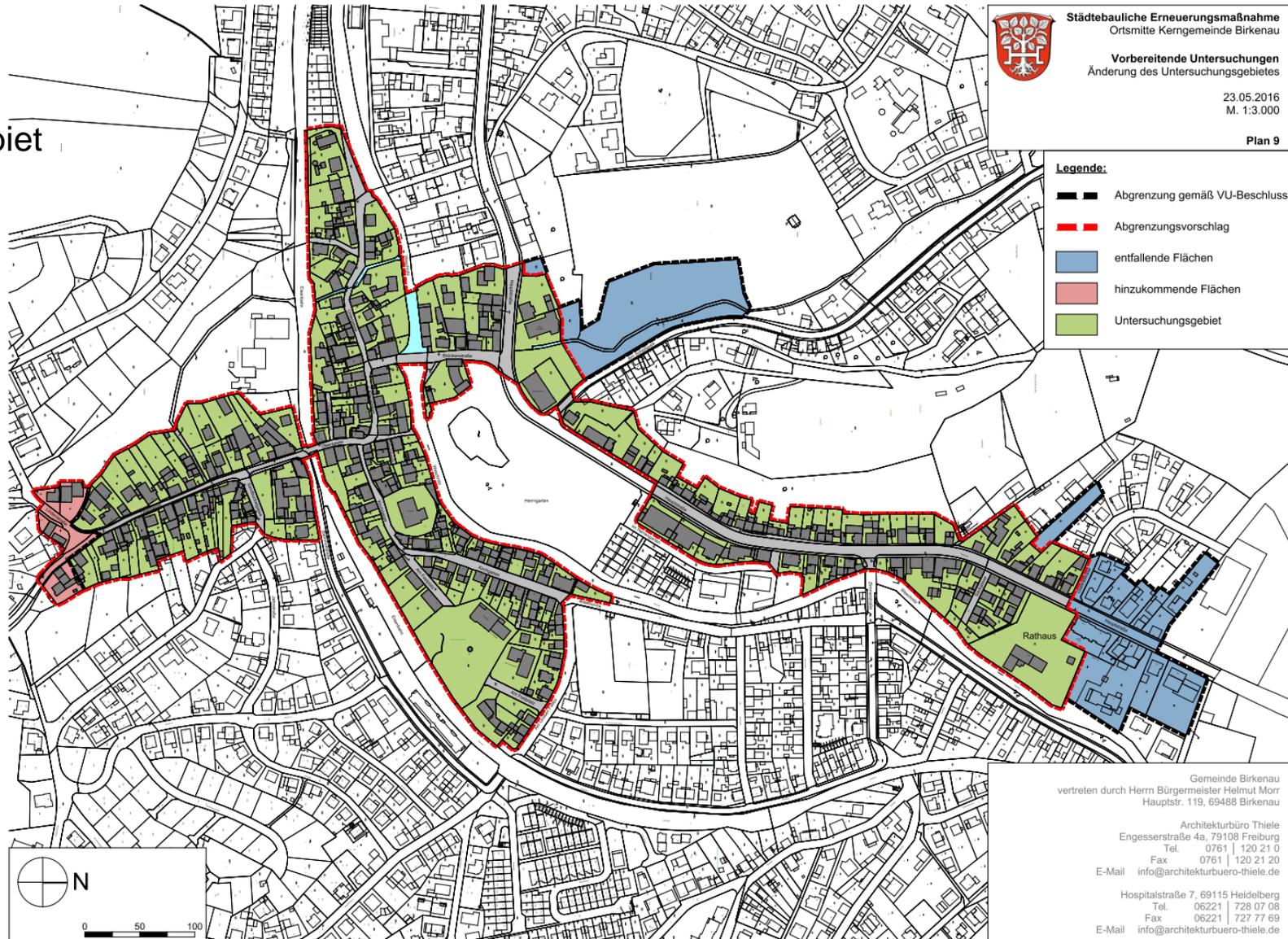
Vorbereitende Untersuchungen → Verfahrenswahl

Im Untersuchungsgebiet sind

- keine umfassenden Nutzungsänderungen, Umstrukturierungen und Bodenordnungsmaßnahmen notwendig
- Es werden keine höherwertigen Nutzungen im Sinne einer flächenhaften Umstrukturierung ermöglicht.
- Die Sanierungsziele beziehen sich im wesentlichen auf den Substanzerhalt und Aufwertung des Ortsbildes
- Die Sanierung ist im „vereinfachte Verfahren“, durchzuführen. Empfohlen wird die Anwendung der Bestimmungen des §144 BauGB im Hinblick auf die Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge

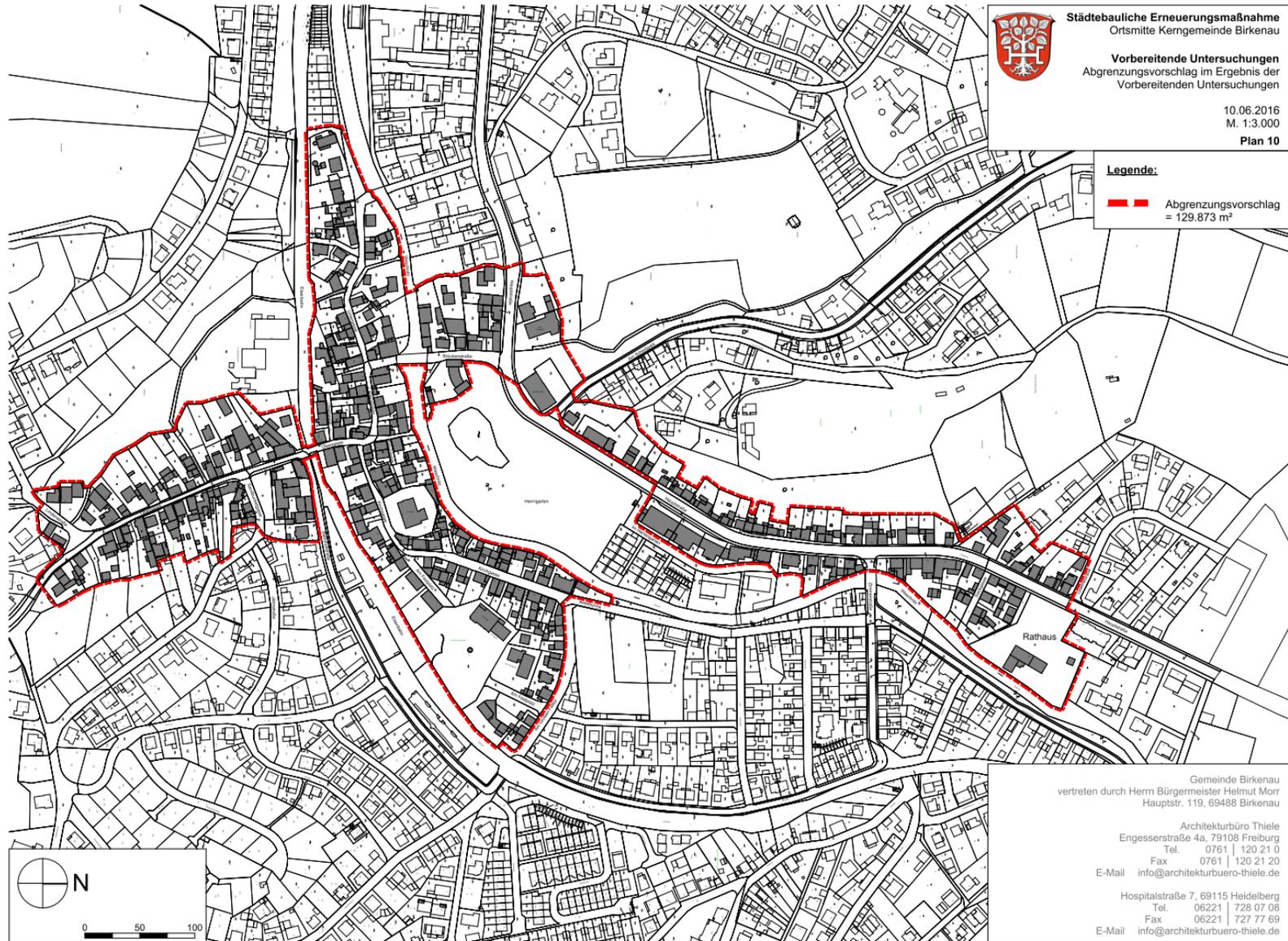
Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Plan 9 Änderungen Untersuchungsgebiet



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Plan 10
Abgrenzung
Satzungsgebiet
Größe ca. 13 ha



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Fördermöglichkeiten innerhalb des Sanierungsgebietes

- ▶ Förderung im Programm der Dorfentwicklung des Landes Hessen
- ▶ „Förderung“ von privaten Maßnahmen durch die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten
- ▶ Für **Baudenkmäler** besteht die steuerliche Vergünstigung unabhängig einer Sanierungssatzung gemäß §§ 7i, 10f und 11b EStG.
- ▶ **Weitere Programme:** Förderung durch Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen , z.B. KfW-Bank, BAFA

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) können die Kosten für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten steuerlich geltend gemacht werden:

- § 7h EStG: erhöhte Absetzung von Modernisierungskosten bei Vermietungs-objekten bis zu 100 % der bescheinigten Kosten innerhalb eines Zeitraums von 12 Jahren.
- § 11a EStG: Verteilung von Erhaltungsaufwand auf 2 - 5 Jahre möglich.
- § 10f EStG: erhöhter Abzug von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen als Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden bis zu 90 % innerhalb von 10 Jahren.
- Bei Baudenkmälern gilt § 7i EStG sowie § 10f und 11b EStG entsprechend.

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten | Voraussetzungen / Verfahren

- ▶ Feststellung der Modernisierungsbedürftigkeit durch Vorlage
 - von Bauunterlagen
 - einer Maßnahmebeschreibung
 - einer Kostenermittlung
- ▶ Abschluss einer schriftlichen Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde.
- ▶ Wichtig: erst nach Abschluss der Vereinbarung kann mit dem Vorhaben begonnen werden!
- ▶ Nach Beendigung der Maßnahmen stellt die Gemeinde eine Bescheinigung über die Gesamthöhe der Modernisierungskosten zur Vorlage beim Finanzamt aus.

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!