



## **Stadt Hockenheim**

### **Vorbereitende Untersuchungen "Obere Hauptstraße Süd"**

### **KURZFASSUNG**

November 2013



## 1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Das Untersuchungsgebiet „Obere Hauptstraße Süd“ umfasst den Baublock zwischen Kraichbach, Südring, Bachstraße und Oberer Hauptstraße, den Baublock zwischen Ringstraße, Walldorfer Straße und Oberer Hauptstraße und den Baublock zwischen Walldorfer Straße, Leopoldstraße und Oberer Hauptstraße etwas bis in Höhe der Oberen Mühlstraße. Es ergibt sich eine zu untersuchende Fläche von ca. 5,45 ha.

Der Sanierungsverdacht begründet sich insbesondere aus:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Haupt- und Nebengebäuden
- Gestaltungsdefizite im Straßenraum
- Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf an öffentlichen Straßen und Wegen
- Fehlende Plätze und Aufenthaltsbereiche
- Leerstehenden oder z.T. leerstehenden Wohngebäuden
- Untergenutzten Wirtschaftsgebäuden in schlechtem baulichen Zustand
- Gestaltungsdefiziten an Gebäuden



Abb.: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen

## 2 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die Grundfläche des Untersuchungsgebietes umfasst ca. 5,45 ha mit insgesamt 121 (ganz oder teilweise einbezogenen) Grundstücken.

Öffentliche Straßen- Wege und Platzflächen ergeben zusammen eine Fläche von ca. 0,42 ha und 7 Flurstücke, so dass eine Grundstücksfläche von ca. 5,12 ha mit 114 Flurstücken verbleibt.

### Flächen und Flurstücke

Gesamtfläche Untersuchungsgebiet (ha)	5,45
Gesamtzahl der Flurstücke	121
davon öffentliche Straßen- und Wegeflächen und (ha)	0,63
Anzahl	7
Grundstücksflächen (ha)	4,82
Anzahl der Flurstücke (ohne Straßen)	114

Quelle: Eigene Erhebungen

### Erfasste Gebäude, Haushalte, Bewohner und Betriebe

Anzahl der erfassten Hauptgebäude	84
Anzahl der leerstehenden/ untergenutzten Anwesen	10
Anzahl der erfassten Haushalte	130
Anzahl der erfassten Bewohner	217
Anzahl der erfassten Betriebe	8

Quelle: Eigene Erhebungen, Daten der Gemeinde

Für das Untersuchungsgebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz nach Eigentumsverhältnissen:

### Eigentumsverhältnisse

Eigentumsverhältnisse	Anzahl	Anteil in %
Flächen in Privateigentum (Einzeleigentum und Teileigentum mit Ehepartner)	85	74,6
Flächen in Gemeinschaftseigentum	17	14,9
Flächen im Eigentum der Stadt	12	10,5
Sonstiges Eigentum	0	0
Summe der erfassten Flächen	114	100,0

Quelle: Eigene Erhebungen, Daten der Gemeinde

Der größte Anteil der untersuchten Flurstücke befindet sich in Einzeleigentum (85 Flst.), was sich auf die Durchführung der Sanierung positiv auswirken kann (bessere Voraussetzung für effiziente Entscheidungsfindung gegenüber dem Mehrfacheigentum).

17 Grundstücke im Gebiet befinden sich in Gemeinschaftseigentum (Teileigentum und Eigentum von Erbengemeinschaften).

Legt man heutige Maßstäbe an die Größe und den Zuschnitt der vorgefundenen Grundstücke an, so kann als Grenzwert der Bebaubarkeit bei vergleichbaren städtebaulichen Strukturen eine Grundstücksfläche von 200 qm und eine Grundstücksbreite von 10 m angenommen werden.

### Grundstücksmängel

Anzahl der Flurstücke unter 200 qm	11 = 9,6 %
Anzahl der Flurstücke unter 10 m Breite	19 = 16,6 %
Anzahl der Flurstücke unter 200 qm und unter 10 m Breite	26 = 22,8 %
Gesamtzahl aller Flurstücke im Gebiet	114 = 100,0 %

Quelle: Eigene Erhebungen

## 2.1 GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZUSTAND

Die Erfassung und Beurteilung des Gebäude- und Wohnungszustandes schafft in der Analyse wesentliche Fakten zur Einschätzung der Sanierungserfordernis.

Beurteilt wurde sowohl der innere als auch der äußere Gebäude- und Wohnungszustand unter Einbeziehung der Bewohnerangaben.

**GEBÄUDEZUSTAND** | Die anhand der Befragung und Begehung festgestellten Gebäudemängel wurden bei der Auswertung im Hinblick auf die Erneuerungsfähigkeit unterschiedlich gewichtet und in 4 Schadenskategorien unterteilt. Diese Kategorien beziehen sich auf den zu erwartenden Aufwand im Hinblick auf eine Gebäudesanierung. Es wird dabei von folgender Gliederung ausgegangen:

### SCHADENSKATEGORIEN |

In der Schadenskategorie I sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht oder lediglich als Restmaßnahmen erforderlich.

In der Schadenskategorie II sind überwiegend Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen von mittlerer Intensität notwendig.

In der Schadenskategorie III sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen.

In der Schadenskategorie IV ist ein sehr schlechter Gebäudezustand anzutreffen, bei dem ein Erhalt zu prüfen ist.

Die grundstücks- bzw. gebäudebezogenen Einzelauswertungen sind (im nicht öffentlich zugänglichen) Materialband als Arbeitsunterlage für die Durchführung enthalten.

Es wurde im Rahmen der Untersuchungen vor Ort vermerkt, welche Gebäudeteile mit Schäden behaftet sind. Dabei gab es folgende Einteilung:

- Schadhafes Dach (Dachkonstruktion bzw. Dachdeckung)
- Schadhafte Fassade
- Schadhafter Sockelbereich/KG

- Wärmeschutz mangelhaft
- Schadhafte Fenster bzw. Türen
- Schäden an der Gebäudekonstruktion
- Heizung veraltet/ Art der Heizung
- Fenster veraltet
- Leitungssysteme veraltet

Nach den festgelegten Mängelkategorien ist bei Gebäuden der Kategorie III - IV mit Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand in größerem Umfang zu rechnen. 36 Gebäude (42,8 % des bewerteten Bestandes) sind diesen Kategorien im Untersuchungsgebiet zugeordnet.

Insgesamt weisen 31 Gebäude (Kategorie II) geringere bis mittlere Schäden, 31 Gebäude (Kategorie III) wesentliche und umfassende Schäden auf. Die Kategorie IV trifft auf 5 der erfassten Gebäude zu.

**Tabelle 9: Schadhafte Hauptgebäude**

Kategorie	Gebäudeanzahl
I	17 = 20,2 %
II	31 = 36,9 %
III	31 = 36,9 %
IV	5 = 5,9 %
Bewertete Gebäude insgesamt	84 = 100,0 %

Quelle: Eigene Erhebungen

Im Hinblick auf die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude ist feststellbar, dass die Anzahl schadhafter Hauptgebäude Kosten erwarten lassen, die in der Mehrzahl der Fälle die Finanzkraft der privaten Grundstückseigentümer übersteigen könnte.

## 2.2 BETRIEBE UND GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Die gewerbliche Nutzung spielt im Untersuchungsgebiet keine große Rolle. Entlang der Oberen Hauptstraße, Leopoldstraße und der Walldorfer Straße gibt es vereinzelt Ladengeschäfte und Betriebe in verschiedenen Segmenten.

Hierbei handelt es sich um:

- 2 private Dienstleistungsbetriebe (Steuerberater, Versicherung)
- 2 Einzelhandelsbetriebe/ Gewerbe (Fischladen, Getränkhandel)
- 2 Handwerksbetriebe (Installateur, Steinbearbeitung)
- 1 Betrieb der örtlichen Gastronomie
- 1 landwirtschaftlicher Betrieb

In der Ringstraße steht eine ehemals gewerblich genutzte Fläche leer (siehe Plan Nutzung EG).



Die vorhandenen Betriebe im Gebiet haben teilweise Erneuerungsbedarf in der Bausubstanz (siehe Plan Gebäudezustand), hier handelt es sich meist um eine energetische Sanierung und / oder Aufwertungsbedarf innerhalb der Ladenflächen (Barrierefreiheit).

### **2.3 VERKEHR**

Der Verkehrsbelastung der Oberen Hauptstraße stellt eine wesentliche Beeinträchtigung für die angrenzende Bebauung dar, insbesondere für die Wohngebäude. Die Straßen haben einen zum Teil beengten Querschnitt. Für Fußgänger verbleiben streckenweise nur noch unzureichend geringe Bewegungsflächen. Auch Radfahrer werden in dem zum Teil engen Verkehrsraum beeinträchtigt. Verschärft wird die Situation noch durch den starken Parkdruck und die vielen unübersichtlichen Hofausfahrten.

Die Obere Hauptstraße weist eine unzureichende Gestaltung auf. In der Gestaltung und Aufwertung dieser Bereiche wird eines der Ziele zur städtebaulichen Erneuerung des Untersuchungsgebietes bestehen. Zusätzlich zur Verkehrsfunktion haben die Straßenräume wesentliche ortsgestalterische Bedeutung, so dass hier hauptsächlich gestalterische Maßnahmen (Pflasterung, Bäume) notwendig sind. Der Eingang zur Stadtmitte Hockenhaims von der Kreuzung Obere Hauptstraße/Südring her, erscheint städtebaulich wenig attraktiv.

#### **Ruhender Verkehr**

Der Bedarf an Stellplätzen wurde nicht eingehend untersucht. Bei der Begehung wurde jedoch festgestellt, dass zum Teil im Straßenraum geparkt wurde, was auf ein Defizit an Stellplätzen zumindest in Teilbereichen (Walldorfer Straße, Leopoldstraße, Ringstraße) des Untersuchungsgebietes schließen lässt.

### **3 MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT BEI DEN BETROFFENEN**

Im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchung wurde bei der Stadt eine Unterschriftenliste von Bewohnern bzw. Eigentümern von Grundstücken im Baublock Obere Hauptstraße/Walldorfer Straße/Leopoldstraße vorgelegt, mit der sich die Bewohner gegen eine Bebauung in zweiter Reihe, gegen weitere Straßen, für die Beibehaltung von Gärten und für eine Einsicht in die laufenden Planungen ausgesprochen haben.

Die Mitwirkungsbereitschaft ist bei den Betroffenen in der Vorbereitungsphase zur Sanierung nur näherungsweise zu ermitteln. Im Rahmen der weiteren Sanierungsdurchführung wird es möglich sein, die Bedeutung der Sanierung schrittweise zu verdeutlichen.

Die Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft erfolgte anhand schriftlicher Befragung der Bewohner im Gebiet. Neben Fragen zum Gebäude- und Wohnungszustand sowie der Nutzung und der Haushaltsgröße wurde auf folgende Fragenkomplexe näher eingegangen:

- Welche konkreten Veränderungen an Grundstück und Gebäude sind für die nächsten 8 Jahre geplant?
- Wie ist die Einstellung gegenüber der zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen?

Dabei ergab sich folgendes Bild:

#### **SANIERUNGSBEREITSCHAFT |**

41 % der Befragten Eigentümer stehen der Sanierung positiv gegenüber. Weitere 36 % äußern sich unentschlossen. Knapp 22% stehen negativ zur Sanierung.

#### **MODERNISIERUNGSABSICHTEN IN DEN NÄCHSTEN JAHREN |**

Fast die Hälfte der befragten Bewohner (49,2%) haben in den nächsten Jahren schon konkrete Maßnahmen an ihrem Gebäude geplant. Dies lässt auf eine erfolgreich verlaufende Sanierung schließen.

#### **ZUR FRAGE, WELCHE TEILE IHRES GEBÄUDES DIE EIGENTÜMER IN DEN NÄCHSTEN JAHREN MODERNISIEREN WOLLEN, ERGAB SICH FOLGENDES BILD |**

In der schriftlichen Befragung der Eigentümer wurden als Sanierungsabsichten in den nächsten 8 Jahren Heizung, Fenster, Photovoltaik/Solar, Dach, Scheune, Elektro und Instandhaltung allgemein genannt.

Aus den Angaben zum Gebäude- und Wohnungszustand lässt sich ebenfalls ableiten, dass oftmals sehr umfassende Maßnahmen am Gebäude fällig sind. Hier wurden am häufigsten Heizung, Wasser- und Stromleitungen und die Sanitärausstattung als veraltet genannt.

Bei den Ortsbesichtigungen wurden häufig Schäden im Sockelbereich der Gebäude (aufsteigende Feuchtigkeit), schadhafte Fassaden und veraltete Fenster beobachtet. Aufgrund des vorherrschenden Baualters kann man bei einem Großteil der Gebäude von einem nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz ausgehen.

#### **WEITERE ANMERKUNGEN DER BEWOHNER AUF DEN FRAGEBÖGEN**

In einigen Fragebögen wurde darauf hingewiesen, dass Interesse am Verkauf eines Grundstücks besteht, oder das Objekt als Abrissobjekt betrachtet wird. Verschiedentlich besteht der Wunsch nach einer Neuordnung der Grundstücke, Wunsch nach Garten- oder Grundstückserwerb, andererseits lehnen manche Rückläufer es ab, Teile des Grundstücks abzugeben.

Häufig wird die bestehende Verkehrssituation bemängelt (Lärm, ruhender Verkehr, nicht ausreichender Platz für Fußgänger).

#### **4 NACHWEIS STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET**

Aufgrund der Untersuchungen und Analysen können die im Untersuchungsgebiet "Obere Hauptstraße Süd" vorgefundenen städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB aus der Grobanalyse durch die Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt werden:

##### **Die Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse sind beeinträchtigt in Bezug auf:**

- mangelhafte Gebäudequalität, die bedingt ist durch einen schlechten Zustand der Bausubstanz in einigen Bereichen (Schwerpunkt im Obere Hauptstraße, sowie Ringstraße)
- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten aufgrund der häufig dichten Bebauung und engen Straßenräume
- unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld durch den schlechten Zustand vieler Straßen.
- den schlechten Zustand einiger Fassaden (unangemessene Materialwahl, Erhaltungszustand)
- fehlenden Freiflächenbezug von Wohnungen, insbesondere bei den klein geschnittenen und stark überbauten Flurstücken (Schwerpunktbereich Obere Hauptstraße)
- den Wohn- und Arbeitskomfort durch die teilweise fehlenden zeitgemäßen Dämmstandards
- fehlendes Grün im öffentlichen Raum

##### **Die Funktionsfähigkeit wird beeinträchtigt durch:**

- eine unzureichende Nutzungsintensität durch leer stehende oder untergenutzte Wohngebäude, Geschäfte und ehem. Wirtschaftsgebäude (hauptsächlich entlang der Hauptstraße)
- den schlechten Zustand von Erschließungsstraßen (Bachstraße)
- das Fehlen von öffentlichen Plätzen und Aufenthaltsbereichen
- teilweise sehr enge Hofausfahrten mit mangelndem Einblick in den Straßenraum
- sehr dichtes Parken im Straßenraum, das zu Behinderungen im fließenden Verkehr führt
- Enge Gehwege führen zu gefährlichen Situationen für Fußgänger

Auf der Grundlage der Ergebnisse ist es gerechtfertigt, die Sanierung nach dem BauGB voranzutreiben.



## **5 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES FÖRMLICH FESTZULEGENDEN SANIERUNGSGEBIETES**

Anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen sind. Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs und der Sanierungserfordernis voraus.

Die Größe des geplanten Sanierungsgebietes als Einheit ist bedingt durch

- den funktionellen Zusammenhang
- den erkennbaren Zusammenhang übergreifender Maßnahmen
- den relativ gleichmäßigen Bedarf der Erneuerung.

Der Vorschlag zum förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 5,55 ha und umfasst die Flächen, auf denen nach eingehender Untersuchung gehäuft städtebauliche Missstände vorzufinden waren.

Abweichend zum Untersuchungsgebiet wird vorgeschlagen, den Kreuzungsbereich Ringstraße/Obere Hauptstraße (Maßnahmenschwerpunkt Neugestaltung des Innenstadteingangs) vollständig mit in die Umgrenzung des Sanierungsgebiets mit hinein zu nehmen. Hiervon sind nur öffentliche Grundstücke betroffen.

## **6 ZIELE FÜR DIE NEUORDNUNG**

Das städtebauliche Konzept der Sanierung bildet den groben Entwicklungsrahmen, in den im weiteren Verlauf des Umsetzungsprozesses konkrete Planungen eingebunden werden. Im Rahmen der Vorgaben sind auch vorhandene Planungen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die gegebene Situation des Untersuchungsgebietes. Wohnen in zentraler Lage hat eine besondere Bedeutung, deshalb muss eine Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung sichergestellt werden. Da keine neuen Wohnbauflächen am Ortsrand mehr ausgewiesen werden sollen (Innen- vor Außenentwicklung), kommt der Ausnutzung innerörtlicher Potentiale eine größere Bedeutung zu. Dazu gilt es die Attraktivität des Standorts zu erhöhen.

Bei allen Ergänzungen / Neubaumaßnahmen ist auf eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke Wert zu legen. Bei der Planung wird die Dimensionierung der vorhandenen Gebäude berücksichtigt, das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand und wird – wo nötig – an heutige Standards angepasst.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen, Analysen, sowie den festgestellten Mängeln und Missständen werden folgende Ziele für die Neuordnung des Untersuchungsgebietes abgeleitet:

**Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen**

- ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten, Handwerk, Dienstleistung und Infrastruktur
- Sicherung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung
- Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandel und Dienstleistungen
- Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche

**Infrastruktur**

- Modernisierung und Erhalt der vorhandenen, wohnungsbezogenen Infrastruktur

**Wohnnutzung**

Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung durch:

- Erhaltung und Modernisierung der Wohnungen im Bestand
- Verbesserung der Wohnverhältnisse (Belichtung, Freiflächen, Erschließung, Grundrisse)
- Ergänzung und Erweiterung des Wohnungsangebotes nach Größe, Ausstattung und Qualität
- Ergänzung der Wohnnutzung in freierstehender oder leerstehender Bausubstanz (z. B. Umnutzung von ungenutzten ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden).
- Beseitigung unverträglicher Gemengelagen
- Rückbau nicht genutzter Nebengebäude

**Verkehr**

- Modernisierung und Neugestaltung von Straßenräumen (vordringlich Obere Hauptstraße/Kreuzung Obere Hauptstraße und Ringstraße) z.T. zu gemischt genutzten Verkehrsflächen mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- geordnete Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken,
- bessere Sichtverhältnisse bei privaten Hofausfahrten
- angemessen breite Bewegungsflächen für Fußgänger und Radfahrer

**Grün- und Freiflächen**

- Erhalt von Grünflächen im Blockinnenbereich
- Neuanlage kleiner öffentlicher Freiflächen (im Bereich von Straßenaufweitungen)
- Sicherung der vorhandenen quartiersbezogenen privaten Grünbereiche
- Ergänzende, standortgerechte Baumpflanzungen im öffentlichen Raum (Hauptstraße) oder Fassadenbegrünung

**Gestaltung**

- Erhalt, Verbesserung und Ausgestaltung des gewachsenen Ortsbildes und der vorhandenen typischen Bebauung
- Aufweitung des Straßenraums zugunsten von Flächen für Fußgänger und ruhenden Verkehr durch Rückverlagerung von Baufluchten.
- Besonderer Schutz und Pflege schutzwürdiger Gebäude

## 7 MAßNAHMENKONZEPT UND PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

Auf der Grundlage der festgestellten Sanierungstatbestände und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ziele und Konzepte ist für das Untersuchungsgebiet ein vorläufiges Maßnahmenkonzept aufgestellt worden, welches jederzeit bei Bedarf fortgeschrieben und insofern an veränderte Gegebenheiten angepasst werden kann.

Das Maßnahmenkonzept wurde in zwei Phasen aufgeteilt: In Phase 1 werden die kurzfristig erreichbaren Ziele zusammengefasst, der Schwerpunkt dieser Phase liegt auf der Modernisierung privater Bausubstanz entlang der Blockränder und der Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes. In Phase 2 wird eine Entwicklung im Blockinnenbereich zur Schaffung neuer Wohnbebauung skizziert.

Die Phasen umfassen folgende Maßnahmenschwerpunkte:

### Phase 1

- Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen privaten Bausubstanz in schlechtem Zustand
- Abbruch von nicht mehr haltbarer Bausubstanz bei Haupt- und Nebengebäuden, hier auch zur Verbesserung von Besonnung, Belichtung und Belüftung (insbesondere entlang der Oberen Hauptstraße)
- Beseitigung des Leerstands entlang der Oberen Hauptstraße (hauptsächlich Wohnungsleerstand ganzer Häuser)
- Abschnittsweise Aufweitung des Straßenraumes entlang der Oberen Hauptstraße zur Zonierung des Straßenraums und Schaffung von vereinzelt öffentlichen Stellplätzen
- Gestaltungs-, Modernisierungs- und Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Straßen im Untersuchungsgebiet (vordringlich hier: Obere Hauptstraße und Bachstraße )
- Vergrößerung des Platzangebotes für Fußgänger und Radfahrer.
- Gestaltung und Entsiegelung von privaten Vorzonen/Hofbereichen, Erhöhung des Grünanteils zur Wohnumfeldverbesserung wo aufgrund der beengten Situation im Straßenraum keine Begrünung möglich ist

### Phase 2

- Förderung einer Entwicklung im Blockinnenbereich in 2. Reihe bei gleichzeitigem Rückbau ungenutzter Nebengebäude auf bereits intensiv genutzten Grundstücken
- Sicherung der vorhandenen Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen zum Erhalt des Kleinklimas und als grüne Erholungszone für die Bewohner.

Über die in städtischem Besitz befindlichen Grundstücke kann eine Erschließung in den Innenbereich der Baublöcke Obere Hauptstraße/Walldorfer Straße/Leopoldstraße und Obere

Hauptstraße/Ringstraße/Walldorfer Straße begonnen werden. Eine Mitwirkung der Anlieger für die weitergehende Erschließung ist notwendig.

Das Maßnahmenkonzept der Phase 1 ist Grundlage für die Ermittlung der Kosten und die Aufstellung der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht. Gleichzeitig gibt das Maßnahmenkonzept Hinweise auf die weitere Vorbereitung der Sanierung, den Planungsbedarf und die Schwerpunkte erwarteter Veränderungen, den erforderlichen Grunderwerb sowie die Ordnungsmaßnahmen mit Angaben für die Bodenordnung, Freilegung, Umsetzung von Bewohnern und notwendigen Verlagerungen.

Wichtig ist eine umfassende Information und Beteiligung der betroffenen Anlieger.

## **8 PLANTEIL**

- 01 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- 02 Schwarzplan
- 03 Eigentumsverhältnisse
- 04 Baustruktur
- 05 Nutzungen im Erdgeschoss
- 06 Grundstücksmängel
- 07 Gebäudezustand
- 08 Ortsbild und Problemanalyse
- 09 Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet
- 10 Maßnahmenkonzept Phase 1
- 11 Maßnahmenkonzept Phase 2