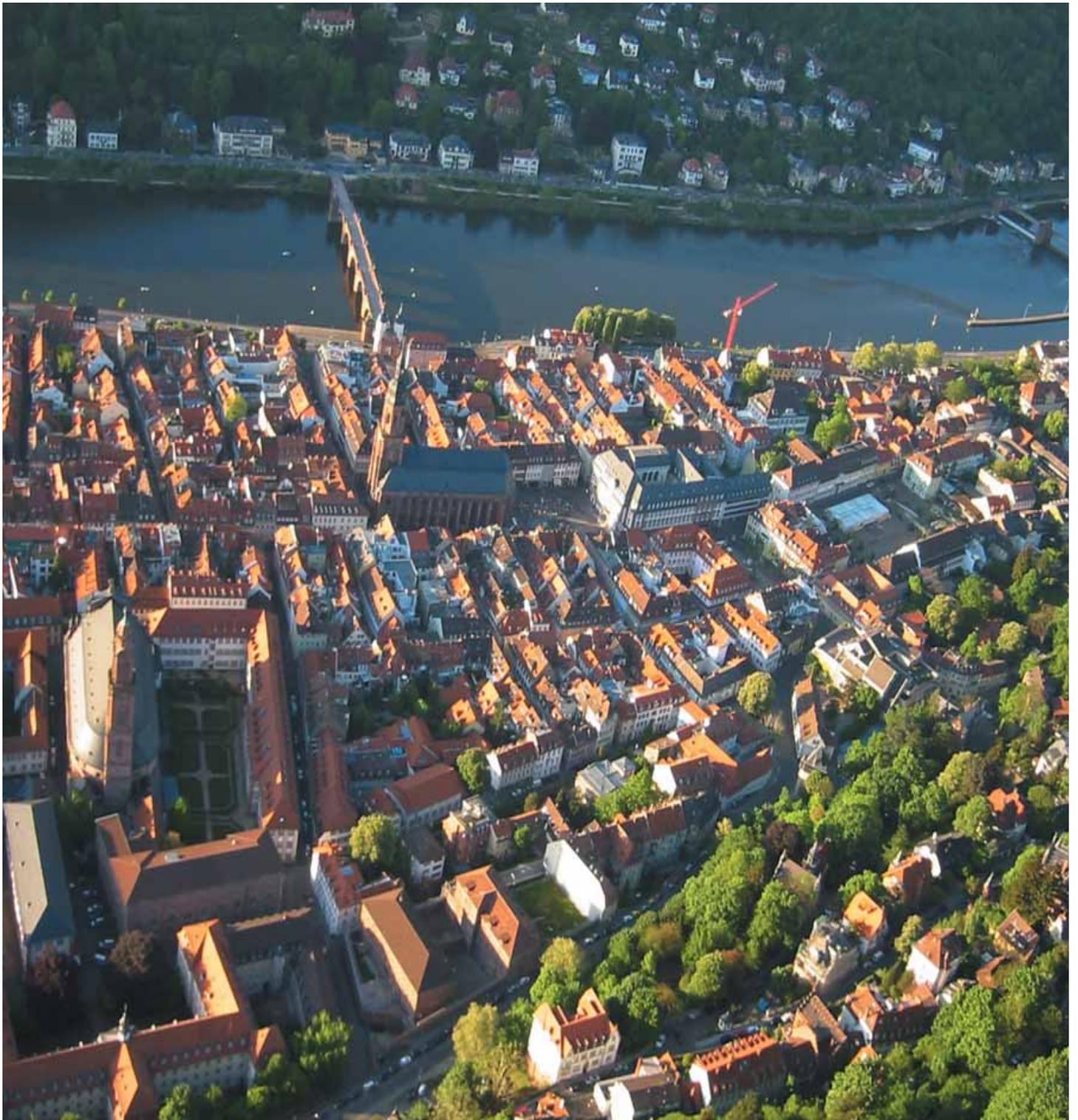


# ABSCHLUSSBERICHT

# SANIERUNGSGEBIET

## HEIDELBERG

## ALTSTADT III



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorbericht.....</b>	Seite	3
<b>Beschreibung des Sanierungsgebietes.....</b>	Seite	3
<b>Förderung der Maßnahmen.....</b>	Seite	4
<b>Abrechnung der Maßnahmen.....</b>	Seite	4
<b>Ausgaben.....</b>	Seite	4
<b>Erläuterung der Ausgaben.....</b>	Seite	4 – 11
<b>Einnahmen.....</b>	Seite	12
<b>Erläuterung der Einnahmen.....</b>	Seite	12/13
<b>Ergebnis.....</b>	Seite	13
<b>Planungsrecht.....</b>	Seite	13
<b>Einwohner.....</b>	Seite	14
<b>Altersstruktur.....</b>	Seite	14
<b>Wohnungen.....</b>	Seite	14
<b>Zusammenfassung und Ausblick.....</b>	Seite	14/15
<b>Plan des Sanierungsgebietes.....</b>	Seite	16

**Gerhard Nick  
GGH Heidelberg**

# Altstadt III

## Vorbericht

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 26. Juni 1986 die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Altstadt III beschlossen. Rechtskräftig wurde die Satzung mit ihrer Veröffentlichung am 23. Oktober 1986.

Die Größe des Gebiets und die damit verbundene Fülle von Aufgaben erforderten einen Zeitraum von über zwanzig Jahren, um die gewünschte städtebauliche Regeneration dieses Sanierungsgebiets zu ermöglichen.

Auf der Basis einer gründlichen Bestandsaufnahme und der Beschlüsse des Gemeinderats zum

- Rahmenplan für die Altstadtregenerierung vom 02.07.75
- Regenerierungsprogramm für die Altstadt vom 18.12.75
- Sozialrahmenprogramm vom 11.03.76

wurde eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Nachdem das Bewilligungsende des Sanierungsgebiets am 31.05.2005 erreicht und der finanzielle Abschluss zum 30.11.2006 erstellt wurde, soll dieser Bericht eine zusätzliche Information über die durchgeführten Maßnahmen und die Förderung geben. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist für das Jahr 2008 vorgesehen.

## Beschreibung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet Altstadt III umfasst eine Fläche von 11,1 ha, davon sind 7,9 ha Bauflächen und 3,2 ha Verkehrsflächen.

Es erstreckt sich zwischen Kettengasse, Hauptstraße bis Rathaus, Nordseite Marktplatz, Steingasse, B 37, Jakobsgasse, Hauptstraße, Kisselgasse, Karlstraße ohne Karlsplatz, Kanzleigasse, Burgweg, Zwingerstraße, Bremeneckgasse und Oberer Fauler Pelz.

Das Sanierungsgebiet umfasst 300 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 265 qm.

## **Förderung der Maßnahmen**

Das Sanierungsgebiet Altstadt III wurde im Jahre 1986 in das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Baden-Württemberg aufgenommen.

Die Förderrate betrug zwei Drittel der förderfähigen Kosten, ein Drittel musste die Stadt Heidelberg zur Verfügung stellen.

Der beim Abschluss des Sanierungsgebiets bewilligte Förderrahmen belief sich auf 26.075.887 €, den sich der Bund mit 8.691.962 €, das Land mit 8.691.963 € und die Stadt Heidelberg mit 8.691.962 € teilten.

Die bereit gestellten Mittel wurden zum 31.05.2005 abgerufen, der finanzielle Abschluss des Sanierungsgebiets zum 30.11.2006 erstellt und inzwischen vom Regierungspräsidium Karlsruhe anerkannt.

## **Abrechnung der Maßnahmen**

Die Aufstellung der förderfähigen Maßnahmen hat folgendes Aussehen:

### ***Ausgaben***

Vorbereitende Untersuchungen	28.333,53	€	=	0,11 %
Weitere Vorbereitungen	637.112,15	€	=	2,36 %
Ordnungsmaßnahmen	4.172.192,95	€	=	15,47 %
Baumaßnahmen	20.934.507,75	€	=	77,64 %
Vergütungen	1.190.433,34	€	=	4,42 %
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>26.962.579,72</b>	<b>€</b>	<b>=</b>	<b>100,00 %</b>

### **Erläuterung der Ausgaben:**

#### **Vorbereitende Untersuchungen**

Für Bestandsaufnahmen, Pläne, Reprographien und Fotos wurden 28.333 € ausgegeben.

## **Weitere Vorbereitungen**

Die städtebaulichen Quartiersgutachten mehrerer Architekten erforderten einen finanziellen Aufwand von 466.917 €.

Die Öffentlichkeitsarbeit in Form von Vorträgen und Broschüren kostete 3.266 €.

Die Ausgaben für spezielle Sanierungsgutachten von fünf Häusern im Sanierungsgebiet beliefen sich auf 71.273 € und der Architektenwettbewerb für einen Neubau auf dem Grundstück Hauptstraße 216 schlug mit 95.656 € zu Buche.

## **Ordnungsmaßnahmen**

### **Sozialplankosten**

Indikator für einen reibungslosen Sanierungsverlauf ist eine gut funktionierende Sozialplanung. Die erforderlichen Umsetzungen von Bewohnern und Betrieben erfordern ein hohes Maß an Einfühlungsvermögen, Flexibilität und Koordinierung von Zeitabläufen.

Diese Voraussetzungen wurden auch im Sanierungsgebiet Altstadt III zur vollsten Zufriedenheit erfüllt. Gestützt auf das vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschlossene Sozialrahmenprogramm und eine individuelle Handhabung aller Umsetzungsfälle, wurden im Laufe der zwanzigjährigen Sanierungstätigkeit insgesamt 140 Haushaltungen in zum größten Teil modernisierte und den Wünschen der Betroffenen entsprechende Wohnungen umgesetzt.

Außerdem erfolgte noch eine Umsiedlung von sechs Gewerbebetrieben, die im Stadtgebiet neue Betriebsstätten vorfanden.

Die gesamte Sozialplanung erforderte zusätzlich zu einem hohen personellen Engagement einen finanziellen Aufwand von 541.849 €.

### **Abbruchkosten**

Um die Sanierungsziele für mehr Licht und Luft in den engen Altstadtquartieren zu erreichen, war es notwendig, Abbrüche als Entkernungsmaßnahmen oder Herabzonen von Seiten- und Hintergebäuden durchzuführen. Der finanzielle Aufwand hierfür belief sich auf 1.258.795 €, wobei insgesamt 41 Grundstücke betroffen waren.

## **Substanzwertentschädigung**

Im Rahmen der erfolgten Abbrüche wurden die Substanzwertverluste auf sieben Grundstücken mit insgesamt 123.593 € entschädigt.

## **Erschließungsmaßnahmen**

Wie in den Sanierungsgebieten zuvor, wurde auch im Bereich des Gebiets Altstadt III eine Reihe von Straßen und Plätzen altstadtgerecht erneuert. Dabei wurden für die Semmelgasse, Heiliggeiststraße, Mönchgasse und Obere Neckarstraße einschließlich Kanalkostenanteil insgesamt 488.342 € aufgewendet.

Die erstmalige Neugestaltung des Neckarmünzplatzes und die Wiederherstellung des Kornmarktes verursachte Kosten von 1.446.946 €. Ergänzende Arbeiten in den Freibereichen der Quartiere Steingasse/Fischergasse und Kettengasse/Krämergasse kosteten 10.423 € und die Zuschüsse für die öffentliche Fernwärmeversorgung im Bereich Semmelgasse/Obere Neckarstraße und Ingramstraße/Mittelbadgasse betrugen 51.129 €.

## **Gutachten/Vermessungen**

Für Gutachten und Vermessungen des Liegenschaftskatasters – betroffen waren 40 Grundstücke – ergaben sich Kosten von 60.188 €.

## **Treppenanlage Kettengasse/Oberer Fauler Pelz**

Düster, schmutzilig, gefährlich – kurzum ein Angstraum allererster Güte – so präsentierte sich die Treppenanlage am Ende der Kettengasse als Übergang zum Oberen Faulen Pelz.

Hier war dringende Verbesserung angesagt und so konnte unter Bezuschussung aus Sanierungsförderungsmitteln eine neue schmucke Treppenanlage errichtet werden, die den gefahrenlosen „Aufstieg“ zum Oberen Faulen Pelz oder „Abstieg“ zur Kettengasse gewährleistet.

Die Kosten für dieses Bauwerk beliefen sich auf 190.926 €.



Treppenaufgang vor der Sanierung



Treppenaufgang nach der Sanierung

## Baumaßnahmen

### Kostenerstattungsbeträge

Ohne die Eigeninitiative der Eigentümer im Sanierungsgebiet und ohne die erforderliche Bezuschussung, können die angestrebten Sanierungsziele zum besseren und zeitgerechten Wohnen nicht realisiert werden. Da auch in diesem Sanierungsgebiet Altstadt III eine hohe Anzahl von Eigentümern bereit war, das eigene Haus den heutigen Erfordernissen des Wohnens, des Energieverbrauchs und auch des Denkmalschutzes zu sanieren, konnten bei 101 Gebäuden Zuschüsse zu den Modernisierungskosten in Höhe von 7.698.204 € ausbezahlt werden.

Diese Zuschüsse sind in den meisten Fällen gekoppelt mit einer Belegungsbindung und einer auf zehn Jahren reduzierten Miete für die sanierten Wohnungen. Neben den Zuschüssen war auch die Möglichkeit der erhöhten Abschreibungen des Modernisierungsaufwands ein Garant für die gelungene Erneuerung des privaten Wohnraums im Sanierungsgebiets.

### Modernisierung städtischer Gebäude

Zwölf städtische Häuser – von Burgweg 1 bis zur Oberen Neckarstraße 27 – wurden mit Hilfe hoher Zuschüsse von 2.529.032 € umfassend saniert und die dann zeitgemäßen Wohnungen moderat vermietet.

#### Beispiel Kettengasse 25



vorher



nachher

### **Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**

Die im Haus Heiliggeiststraße 17 für den Ehrenbürger der Stadt Heidelberg, Hermann Maas, eingerichtete gleichnamige Gedenkstätte wurde mit 9.970 € bezuschusst und die Herrichtung von Gemeinschaftsräumen für Jugendliche auf dem gleichen Grundstück mit 51.129 € gefördert. Beide Einrichtungen gehören zur Evangelischen Pfarrei der Heiliggeistkirche.

Eine weitere Förderung erfuhr die Stadt Heidelberg im Rahmen der Fenstererneuerung des Rathauses mit 41.734 €.

### **Bürogebäude am Kornmarkt („Prinz Carl“)**

Das in seinen Grundzügen aus dem 17. Jahrhundert stammende und im 19. Jahrhundert umgebaute Hotelgebäude „Prinz Carl“ wurde 1978 aufgrund von statischen Mängeln bis auf den Spiegelsaal abgebrochen.

Sechs Jahre später, am 12.07.1984 entschied sich die Mehrheit des Heidelberger Gemeinderats für den Bebauungsvorschlag des damaligen Leiters des städtischen Hochbauamts, Herrn Hans Scherrmann.

Vorausgegangen waren sechs Jahre heftiger Diskussionen über die Wiederbebauung oder Nichtbebauung, über die vollständige Rekonstruktion des alten „Prinz Carl“, die historische Bebauung oder einen Neubau, der die Architektur der damaligen Zeit widerspiegeln sollte.

Der Scherrmann-Entwurf entsprach einer Bebauung unter Erhaltung des Spiegelsaals und unter städtebaulicher Einfügung in die historische Umgebung.

Die lange Wartezeit der Entscheidung hatte aber auch eine gute Seite. Seit 1986 war es möglich, auch den Neubau von Rathäusern innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete zu fördern, so dass der gesamte Wiederaufbau des „Prinz Carl“ mit Bundes- und Landesmitteln bezuschusst wurde.

Außerdem wurden die archäologischen Grabungen unter dem Kornmarkt (auf diesem stand im Mittelalter das alte Kur-Spital) und die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Kornmarkt mit unterirdischer Anbindung an die Karlsplatz-Tiefgarage gefördert.

Im Einzelnen wurden folgende Ausgaben bezuschusst:

Archäologische Grabungen	351.996	€
Bürogebäude	4.634.082	€
Tiefgarage	5.618.359	€
insgesamt	<u>10.604.437</u>	<u>€</u>



**1977 (Stadtarchiv)**



2007

## **Vergütungen**

Die Durchführung aller sanierungsrelevanten Aufgaben wurde ab dem Jahr 1997 auf die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg übertragen, nachdem diese als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin für den Regierungsbezirk Karlsruhe anerkannt wurde.

Durch die gleichzeitige Abordnung der bisher mit der Sanierung betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde eine kontinuierliche Aufgabenerfüllung gewährleistet.

Die von der GGH der Stadt Heidelberg für die Jahre 1997 bis 2006 in Rechnung gestellten Anforderungen in Höhe von 1.176.559 € sind nach den Richtlinien des Landes förderfähig und wurden entsprechend bezuschusst.

Außerdem erfolgte eine Bezuschussung der Ausgaben in Höhe von 13.873 € für die Erstellung der Gutachten für die sanierungsbedingten Werterhöhungen der Grundstücke im Sanierungsgebiet (Ausgleichsbeträge).

## **Einnahmen**

Städtebauförderungsmittel des Bundes	8.691.962,00 €
Städtebauförderungsmittel des Landes	8.691.963,00 €
Komplementärmittel der Stadt Heidelberg	8.691.962,00 €
Abgelöste Ausgleichsbeträge	28.339,96 €
Gutachterlich festgestellte Ausgleichsbeträge	532.513,83 €
./.. 2 % Risikoabschlag	106.502,77 €
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>26.530.238,02 €</b>

### **Erläuterung der Einnahmen:**

#### **Städtebauförderungsmittel**

Das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm ist ein städtebauliches Förderprogramm der Bundesrepublik Deutschland. Die vom Bund jährlich beschlossenen Fördergelder werden den 16 Bundesländern zur Verfügung gestellt, die sich wiederum verpflichten, die zugewiesene Summe um den gleichen Betrag zu erhöhen.

Das Land Baden-Württemberg bewilligt den antragsstellenden Gemeinden einen Förderrahmen, der eine zwei Drittel Förderung durch Bund und Land und eine Eigenbeteiligung der Gemeinde von einem Drittel vorsieht.

Diese „klassische“ Aufteilung der Städtebauförderung wurde inzwischen im Land Baden-Württemberg zu Ungunsten der Gemeinden geändert. Diese müssen jetzt einen Eigenanteil von 40% tragen und erhalten von Bund und Land somit nur noch 60% des bewilligten Förderrahmens.

#### **Ausgleichsbeträge**

Nach § 154 Baugesetzbuch hat der Eigentümer im Sanierungsgebiet die gutachterlich festgestellte sanierungsbedingte Werterhöhung seines Grundstücks an die Gemeinde zu entrichten.

Für das Sanierungsgebiet Altstadt III wurde – wie schon für die Sanierungsgebiete Altstadt I und II – der bundesweit anerkannte Gutachter Professor Dr. Wolfgang Hagedorn mit der Aufgabe betraut, die Werterhöhungen festzustellen.

Das Gesamtgutachten liegt inzwischen vor und endet bei 532.513 €. Diese Summe wird in der Abrechnung des Sanierungsgebiets um 20% = 106.502 € gekürzt, da das Land Baden-Württemberg davon ausgeht, dass eine 100%ige Vereinnahmung nur schwerlich zu erreichen ist.

Die betroffenen Eigentümer werden die entsprechenden Gutachten in Kürze erhalten und haben die Möglichkeit, die festgestellten Ausgleichsbeträge im Zuge einer Ablösungsvereinbarung zu begleichen. Nach Aufhebung des Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat erfolgt die Geltendmachung in Form eines Bescheides.

Im Laufe der Sanierungstätigkeit wurden bereits vor Erstellung des Gesamtgutachtens Ausgleichsbeträge auf Wunsch der Eigentümer bezahlt, so dass bereits 28.340 € als Einnahmen verbucht wurden.

## **Ergebnis**

Der Vergleich zwischen Ausgaben von	26.962.579,72 €
und Einnahmen von	26.530.238,02 €
ergibt einen Fehlbetrag von (gerundet)	<b>432.342,00 €</b>

Dieser „Fehlbetrag“ entsteht durch Anmeldung von weiteren förderfähigen Ausgaben im Rahmen der Gesamtabrechnung, um den durch die Ausgleichsbeträge entstandenen Einnahmen-Überhang auszugleichen.

Es ist also kein Fehlbetrag im finanzpolitischen Sinne, sondern bedeutet nur, dass mögliche förderfähige Ausgaben nicht mehr gefördert werden können, da der bewilligte Förderrahmen bereits erreicht wurde.

## **Planungsrecht**

Wie bereits im Sanierungsgebiet Altstadt II wurde auch im Sanierungsgebiet Altstadt III auf Bebauungspläne verzichtet.

Nur in den Quartieren Steingasse/Fischgasse und Kettengasse/Krämergasse wurden Bebauungspläne rechtskräftig beschlossen.

Das vom Gemeinderat beschlossene Sanierungskonzept im Sanierungsgebiet Altstadt III basiert auf einer Bestandserhebung der einzelnen Quartiere und einer vorgeschlagenen Maximal- und Minimalvariante zur Verwirklichung der Sanierungsziele. Diese variable Handhabung hat auch hier bessere Erfolge gezeigt.

## **Einwohner**

Die Wohnbevölkerung der Altstadt hat in den letzten 25 Jahren um etwa 2.000 Bewohner abgenommen.

Für das Sanierungsgebiet Altstadt III ergibt sich eine Abnahme von 2.244 auf 1.840.

## **Altersstruktur**

Die Daten der Altersstruktur sind durch den Rückgang der Wohnbevölkerung nicht mehr wahrheitsgemäß zu vergleichen.

Es ist nur deutlich, dass die Mehrzahl der Bewohner immer noch zwischen 18 und 29 Jahre ist (32,1%); der prozentuale Anteil im Jahr 1985 war noch bei 36,8%. Überdurchschnittlich hat sich der Anteil der 45 bis 65 und über 65 Jahre erhöht, nämlich von 24,5% auf 31,9%.

## **Wohnungen**

Der Vergleich der Wohnungsanzahl im Sanierungsgebiet datiert von 1986 zu 2006. Danach hat der Wohnungsbestand sowohl in der Altstadt als auch im Sanierungsgebiet zugenommen. Im Sanierungsgebiet Altstadt III gibt es zum 31.12.2006 insgesamt 1.120 Wohnungen, wobei der höchste Anteil bei Dreizimmerwohnungen liegt (31,9%).

Eine Aussage zu den Haushaltungen, Wohnungsausstattung und Betriebsstätten ist infolge fehlender aktueller Daten nicht möglich.

## **Zusammenfassung und Ausblick**

Die heutige Betrachtung des Sanierungsgebiets Altstadt III zeigt eine erfolgreiche Sanierungs- und Erneuerungstätigkeit sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

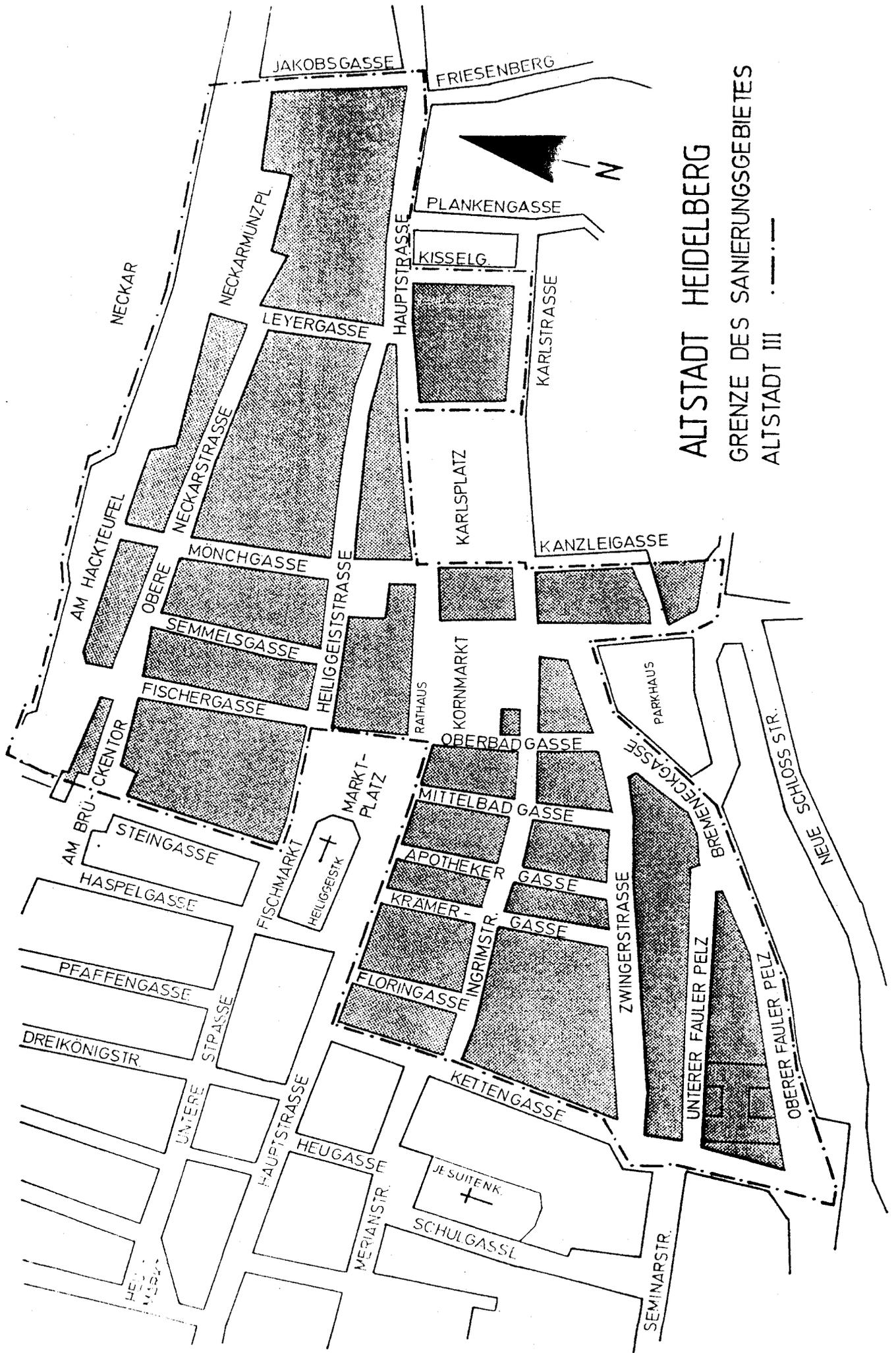
Zusätzlich zu den beschriebenen Fördermaßnahmen wurden die nachfolgend erwähnenswerten Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt:

- Das Rathaus wurde im Eingangsbereich umgestaltet und erhielt durch Bebauung des Innenhofes einen zusätzlichen Ratssaal.
- Der Neckarmünzplatz wurde insbesondere hinsichtlich der An- und Abfahrtsituation der Besucherbusse und der Aufenthaltsqualität neu gestaltet.

- Der Bereich Heiliggeiststraße/Leyergasse (früher „Ritterhalle“) wurde durch intensive Baumaßnahmen (Gaststätte mit Außenbewirtschaftung, Hotel und Erlebnisbrauerei) städtebaulich deutlich aufgewertet.

Das Motto der Altstadtsanierung „Wohnen in der alten Stadt“ muss auch in den kommenden Jahrzehnten in diesem Gebiet der Heidelberger Altstadt bewahrt werden, um der Jahrhundertaufgabe der Stadterneuerung weiterhin gerecht zu werden.

Es bleibt zu hoffen, dass die bisherigen Erneuerungsmaßnahmen zu einer Anerkennung der Altstadt als „Weltkulturerbe“ führen werden.



# ALTSTADT HEIDELBERG

GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES  
 ALTSTADT III

JAKOBSGASSE

FRIESENBERG



PLANKENGASSE

KISSELG.

KARLSTRASSE

HAUPTSTRASSE

LEYERGASSE

NECKARMUNZPL.

NECKARSTRASSE

NECKAR

AM HACKTEUFEL

MÖNCHGASSE

SEMMELSGASSE

FISCHERGASSE

HELIGGEISTSTRASSE

KARLSPLATZ

KANZLEIGASSE

AM BRÜCKENTOR

STEINGASSE

HASPELGASSE

PFAFFENGASSE

DREIKÖNIGSTR.

MARKT-PLATZ

FISCHMARKT

HELIGGEISTK.

RATHAUS

KORNMARKT

OBERBAD GASSE

MITTELBAD GASSE

APOTHEKER GASSE

KRAMER-GASSE

FLORINGASSE

INGRIMSTR.

ZWINGERSTRASSE

PARKHAUS

BREMENCKEGASSE

NEUE SCHLOSS STR.

HEILIGENBERGSTR.

UNTERE STRASSE

HAUPTSTRASSE

HEUGASSE

MERIANSTR.

JESUITENK.

SCHULGASSL

KETTENGASSE

SEMINARSTR.

UNIERER FAULER PELZ

OBERER FAULER PELZ