

**Vermerk /
Dokumentation**

Informationsveranstaltung zum Satzungsentwurf für das
Sanierungsgebiet Wieblingen
am 17.10.2019

für die

Stadt Heidelberg

Vertreten durch das
Stadtplanungsamt, Cornelia Baier
und d.d. Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz,
Herr Walter und Herr Wasserrab

von

Dagmar Gebhardt

Werkstatt Organisation – Werkstatt Beratung

Die Informationsveranstaltung für betroffene und interessierte Bürgerinnen und Bürger zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen und der geplanten Sanierungssatzung fand am 17.10.2019 in Heidelberg-Wieblingen, im Gemeindesaal der Kreuzkirche, Mannheimer Str. 252 statt.

Teilnehmende

Anwesend waren rund 50 Bürger und Bürgerinnen, sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung:

Cornelia Baier, Stadtplanungsamt

Jürgen Walter, Thomas Wasserrab, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Jörg Hornung, Gabriele Augsburg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Protokollierung/Mitschrift: Nicolas Kranczoch

Organisation und Moderation: Dagmar Gebhardt,

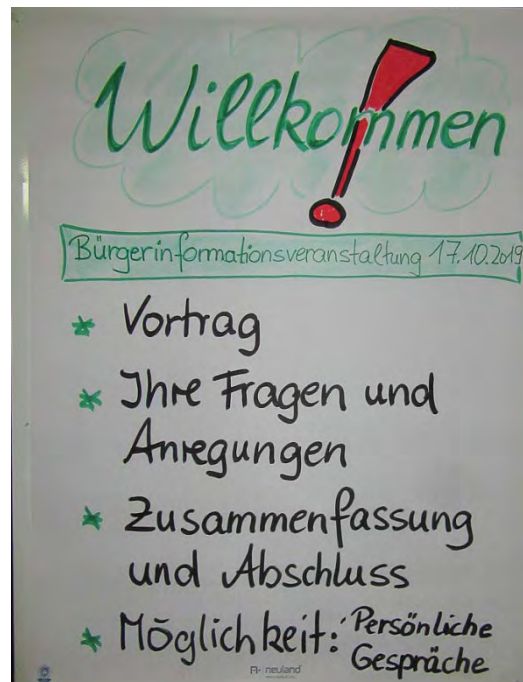
Werkstatt Organisation - Werkstatt Beratung

Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs

Dagmar Gebhardt begrüßt die Teilnehmenden, stellte die anwesenden Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus den Fachämtern der Stadtverwaltung und der GGH vor. Sie informiert über den Ablauf des Abends und weist auf die Protokollierung der Diskussionsbeiträge und Fotoaufnahmen durch Herrn Kranczoch zur Dokumentation der Veranstaltung und späteren Prüfung der inhaltlichen Anregungen für die Endfassung der Satzung hin.

Die Tagesordnungspunkte sind wie folgt:

- Vortrag: Vorgeschichte und Vorstellung des Sanierungsgebietes,
Wichtige Inhalte des Entwurfs der Sanierungssatzung
- Erläuterung zu Fördervoraussetzung und Förderanträgen
- Moderierter Austausch – Fragen und Anregungen
- Zusammenfassung und Abschluss
- Möglichkeit: Persönliche Gespräche mit Verwaltung und GGH



Cornelia Baier

Jürgen Walter

Dagmar Gebhardt



Vortrag

Cornelia Baier erläutert die Vorgeschichte zur Planung des Sanierungsgebietes in Wieblingen. Der Stadt Heidelberg ist es gelungen in das Programm soziale Stadt zu kommen. Aufgrund der Aufnahme in das Programm „soziale Stadt“ ist laut Förderungsrichtlinie eine Sanierungssatzung zur Ausschüttung von Fördermitteln erforderlich. Mit einer Sanierungssatzung kann das Ziel, den historischen Ortskern von Wieblingen zu erhalten und bei der baulichen Entwicklung seinen dörflichen Charakter zu bewahren, umgesetzt werden. Zudem gibt es die Möglichkeit städtebauliche Missstände an den Gebäuden zu beheben.

Der Entwurf der Sanierungssatzung, die Sanierungsziele und baulichen Vorschriften für das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren sowie der räumlichen Umfang des ca. 29 ha großen geplanten Sanierungsgebiets werden vorgestellt. Es handelt sich um einen Entwurf, in den noch Anregungen der Wieblingen Bürgerinnen und Bürger eingearbeitet werden können.

Der Entwurf des Satzungsplans enthält elf Paragrafen, von denen die wichtigsten Paragrafen vorgestellt werden (hier mit Großbuchstaben markiert), *Folie*:

Bürgerinformationsveranstaltung zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen

Vorstellung des Entwurfs der Sanierungssatzung

- § 1. **Festlegung des Sanierungsgebietes**
- § 2. **Sanierungsziele**
- § 3. Vereinfachtes Verfahren und Genehmigungspflicht
- § 4. Kategorisierung der Gebäude
- § 5. **Merkmale die zur Ortsbildprägung beitragen**
- § 6. **Genehmigung** der Errichtung von baulichen Anlagen
- § 7. **Genehmigung** von Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen
- § 8. **Genehmigung** des Rückbaus von baulichen Anlagen
- § 9. Genehmigung von sonstigen Vorhaben und Rechtsvorgänge
- § 10. Zeitliche Befristung
- § 11. Inkrafttretung

Die allgemeinen Sanierungsziele und die Merkmale, die zur Ortsbildprägung beitragen werden vorgestellt. Die Rahmenbedingungen für die Errichtung, der Änderung und des Rückbaus von baulichen Anlagen werden erläutert.

Zudem enthält die Satzung eine Kategorisierung der Gebäude im Gebietsbereich. Die Gebäude wurden entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung hin bewertet. Dies bildet auch die Grundlage für die Bewertung zur Gewährung von Fördergeldern und die Möglichkeit der steuerlichen Absetzung bei Modernisierung und Sanierungsmaßnahmen. Als Beispiel werden die Abbrüche erhaltenswerter Gebäude der Kategorie eins und zwei aufgeführt. Abbrüche dieser Kategorien entsprechen nicht den Sanierungszielen und entsprechende Anträge werden daher in der Regel keine sanierungsrechtliche Genehmigung erhalten. Für Neubauten werden keine Fördermittel erteilt. Unter bestimmten Voraussetzungen können aber für die Rekonstruktion ortsbildtypischer Details, beispielsweise der Gebäude der Kategorie drei, Fördermittel ausgeschüttet werden.



Jürgen Walter informiert anschließend über die Grundlagen der Förderrichtlinien der Stadt Heidelberg sowie die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg und das BauGB (Baugesetzbuch). Er weist daraufhin, dass vor Beginn der Baumaßnahme eine Modernisierungsvereinbarung mit der GGH, die in diesem Fall die Stadt Heidelberg vertritt, abgeschlossen sein muss. Im Weiteren zeigt Herr Walter die förderfähigen Baumaßnahmen auf und erläutert den Ablauf zur Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen. *Folie hierzu:*

Bürgerinformationsveranstaltung zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen

Ablauf von privaten Maßnahmen

1. Abstimmung mit der GGH vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen (sowohl bei Förderung als auch bei steuerlicher Abschreibung!) und Klärung der Förderfähigkeit des Bauvorhabens
2. Vorlage einer fundierten Kostenschätzung mit Baubeschreibung und Plänen
3. Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung oder einer Vereinbarung zur steuerlichen Bescheinigungsfähigkeit
4. Durchführung der Baumaßnahme
5. Nachweis der Ausgaben durch Rechnungen und Überweisungsbelege nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme
6. Abnahme, Auszahlung des Modernisierungszuschusses und, falls gewünscht, Ausstellung der Bescheinigung nach §§ 7h/10

Abschließend lädt Cornelia Baier die Teilnehmenden ein, sich vertiefend mit dem in Druckfassung vorliegenden Entwurf der Broschüre zum geplanten Sanierungsgebiet zu informieren, denn die Broschüre enthält weitere Informationen zum Sanierungsgebiet. Sie lädt ein zu Fragen und Anregungen. Die Anregungen können auch noch bis zum 31.10.2019 schriftlich beim Stadtplanungsamt eingereicht werden. Sie werden abwägend geprüft und können vor der Erstellung der Endfassung eingearbeitet werden.

Entwurf der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet“

<https://www.heidelberg.de/hd/HD/Rathaus/zukuenftiges+sanierungsgebiet+wieblingen.html>



Austausch – Fragen und Anregungen

Dagmar Gebhardt lädt ein, Fragen und Anregungen einzubringen. Sie sammelt bis zu drei Fragen, die anschließend von den anwesenden Vertreterinnen der Stadtverwaltung und der GGH beantwortet werden. Für weitere Anregungen bittet sie die Teilnehmenden um Stichworte auf den vorbereiteten Karten, die auf die Stelltafel mit dem ausgehängten Plangebiet geheftet werden. In der Anlage dieser Dokumentation sind alle Beiträge der Bürgerinnen und Bürger protokolliert. Im Folgenden sind die Beiträge in Stichworten wie sie in der Diskussion notiert wurden, dokumentiert. In *kursiver* Schrift wurden Ergänzungen zum besseren Verständnis durch die Autorin vorgenommen.

Fragen

Die folgenden Fragen wurden von den Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung und der GGH beantwortet. Die Antworten sind **fett** dargestellt:

- Zeitliche Planung *für Inkrafttreten der Sanierungssatzung?*
 - **Voraussichtlich erstes Halbjahr 2020**
- Wer genug Geld hat, kann verändern wie er will?
 - **Die Bürger müssen sich im geplanten Satzungsgebiet nach den geplanten Sanierungszielen richten.**
- Was heißt „sämtliche Maßnahmen“
 - **Das bedeutet die gravierenden baulichen Missstände an den Gebäuden müssen behoben werden. Die Missstände werden durch einen Ortstermin gemeinsam mit der GGH bewertet.**
- Grenzziehung? → Nicht einbezogen die Seite am Neckar → eher Neubauten
 - **Die Gebäude im Bereich Neckarhamm sind hauptsächlich nach 1920 entstanden. Es handelt sich hier meist um freistehende Gebäude mit unterschiedlichen Architekturmerkmalen in einem anderen Stadtraum als der historische Stadtkern aufweist. Aus diesem Grund wurde dieser Bereich nicht mit aufgenommen. Aufgrund der geplanten Gebietsgröße von 29 ha ist für ein Sanierungsgebiet ohnehin sehr umfangreich. Die Frage wird aber nochmals in der Abwägung zur Sanierungssatzung geprüft.**



- Besonderer Schutz *der Gärten* – Warum nur die *in der Broschüre Genannten unter Informationen zum Sanierungsgebiet aus dem Stadtteilrahmenplan zwischen Maaßstraße und Grenzhofer Weg* ?
 - **Pauschal konnte ein Sanierungsziel die Hausgärten zu erhalten nicht gefasst werden, auch wenn in der Ortsbildanalyse die Bauergärten als erhaltenswert eingestuft wurden und der § 34 BauGB schon viele Bereiche bewahrt, kann dies nicht pauschal festgeschrieben werden, sondern muss abgewogen werden.**
- Kat. II: Gilt Erhaltungssatzung noch? (s. Auflagen)
 - **Nein die geplante Erhaltungssatzung wird nicht mehr angewendet.**
- Warum nicht andere *planungsrechtliche* Möglichkeiten?
 - **Der Auftrag an die Stadtverwaltung aus der Wieblinger Bürgerschaft war, eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden welche die Mehrkosten einer Satzung abmildert. Die anderen planungsrechtlichen Möglichkeiten wie Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bieten keine Fördermittel und steuerliche Abschreibemöglichkeiten.**
- Wundstr. - *Wie ist hier* der aktuelle Stand?
 - **Das ist das Areal der Mühle. Hier wurde eine Bauvoranfrage genehmigt.**
- Wie ist Eingruppierung *in Kategorien* zustande gekommen?
 - **Durch die Ortsbildanalyse und eine Erhebung der ortsbildprägenden Elemente. Jedes Haus wurde zudem fotografiert und danach in die jeweilige Kategorie eingeteilt.**
- Wenn die Bausubstanz kaputt, nicht sanierbar *ist, muss ein Gebäude der Kategorie zwei dann immer zwingend erhalten werden?*
 - **Der Erhalt eines Gebäudes der Kategorie eins und zwei ist das Ziel. In Ausnahmefällen zum Beispiel aus statischen Gründen oder wegen eines Hausschwamms kann trotzdem die sanierungsrechtliche Genehmigung für einen Abbruch möglich sein.**
- Warum nicht Funktionsschwächen *im Sanierungsgebiet* beachten?
 - **Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme ist die Sanierung der Gebäude. Energetische Missstände wie sie im historischen Ortskern vorhanden sind begründen ein Sanierungsgebiet. Zudem wurde bereits durch ein vorhergegangenes Sanierungsgebiet, der Thadden-Platz und ein großer Abschnitt der Mannheimer Straße saniert.**
- *Ist ein Runder Tisch geplant (für die Beurteilung von Bauanträgen)?*
 - **Der Vorschlag wird nochmal gesondert geprüft und abgewogen.**
- Worin sehen Sie *die* rechtl. Voraussetzungen für *eine* Sanierungssatzung „Städtebaulicher Missstand“?
 - **Die energetischen Missstände (wie in der Broschüre aufgeführt) rechtfertigen die Festlegung eines Sanierungsgebietes.**

- Sind Ordnungsmaßnahmen vorgesehen?
- Eine schriftliche Beantwortung der Frage wird zugesagt.

Anregungen

- Häuser am Neckarhamm 5 und allgemein prüfen, warum diese nicht in den Gebietsbereich aufgenommen wurden.
- Einstufung der Häuser in die Kategorien 4-5 muss revidierbar bleiben. Beim 2. Hinsehen ergibt sich vielleicht etwas anderes.
- Gärten schützen!
- Auch außerhalb des Sanierungsgebietes sollten die alten Gärten geschützt werden
- Anregung zur Erhaltung des Ziels Ortsbilderhaltung geeignete rechtliche Formen zu finden



Verabschiedung – Persönliche Gespräche

Gegen 19.30 Uhr wird der öffentliche Austausch beendet. Die Teilnehmenden werden zu Einzelgesprächen im Anschluss eingeladen. Viele Anwesende nutzen noch die Möglichkeit der persönlichen Nachfrage und des Austausches mit allen Vertretern und Vertreterinnen der Stadtverwaltung und der GGH.

Fazit

Es herrscht mehrheitlich Einverständnis darüber, eine Sanierungssatzung auf den Weg zu bringen und 2020 beschließen zu lassen.



Anlagen: 1) Wörtliche Mitschrift der Beiträge der Bürgerinnen und Bürger, 2) Präsentation (PP) Vortrag