

6 Realisierbarkeit

Um die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen abzuschätzen, werden im Folgenden eine Kostenschätzung der vorgeschlagenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie eine Prioritätenliste dargelegt.

Um den rechtlichen Rahmen für die Durchführung der Sanierung zu schaffen wird ein Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet und ein Vorschlag zur Verfahrenswahl gemacht.

6.1 Kostenschätzung

6.1.1 Mischpreiskalkulation

Ordnungsmaßnahmen

Für eine erste überschlägige Kostenschätzung der einzelnen Ordnungsmaßnahmen wurde die jeweilige Fläche ermittelt und ein Mischpreis (ohne Mehrwertsteuer) pro m² in Ansatz gebracht.

- Als Grundlage zur Festsetzung eines Basismischpreises für die Neugestaltung von Straßenzügen - Ausbaustandart: Asphaltfahrspur und Pflasterung der Seitenbereiche mit Betonpflaster- wurde ein Betrag von DM 150,- pro m² angesetzt.
- Für die Gestaltung der städtebaulich historischen Platzbereiche des Klosterinnenhofs wird eine Pflasterung aus Naturstein mit einem Kostenfaktor von DM 250,- pro m² in Ansatz gebracht.
- Die gestalterisch hochwertige Pflasterung mit Betonplatten (evtl. mit Naturstein) für Gebäudeumgriffe (z.B. Vorplatz Schule, Feuerwehr) oder Platzbereiche (z.B. Kreuzungsbereich Sollenberger Straße - Dorfhauser Straße, Hauptstraße - Weiherstraße, Dorfplatz Dorfhaus) wurden mit DM 200,- pro m² kalkuliert.
- Für die Ausführung der Fahrspur und der Randbereiche in Betonplatten für die zentralen Straßenzüge Hauptstraße und Teile der Weiherstraße im "Altort Weißenhohe" wurden DM 180,- pro m² geschätzt.
- Der dörfliche Straßenausbau mit einer Asphaltfahrspur und unbefestigten Randbereichen wurde mit DM 120,- pro m² in Ansatz gebracht.
- Die hochwertige Ausführung von Stellplatzflächen mit Betonplatten und Rasenfugenpflaster wurde auf DM 170,- pro m² beziffert.
- Der Kalkachweg im "Altort Weißenhohe" soll als Asphaltspur mit einer bachbegleitenden Begrünung ausgeführt werden. Der Mischpreis wurde hier mit DM 90,- pro m² kalkuliert.
- Wassergebundene Oberflächen bei Wegeverbindungen, bzw. der Ausbau von Bedarfsparkplätzen mit Schotterrasen wurde mit DM 80,- pro m² geschätzt, der Aufbau eines Ufersaums mit bachbegleitenden Gehölzen wurde mit DM 50,- pro m² in Ansatz gebracht.

Öffentliche Baumaßnahmen

Bei den öffentlichen Baumaßnahmen wurden erfahrungsbedingte Mischpreise von DM 400,- pro m³ für die Sanierung der ehemaligen Schule und DM 350,- pro m³ für die Sanierung und Umnutzung der Scheunen Dorfhauser Straße 74 und Hauptstraße 10 sowie für die Sanierung und "Reaktivierung" des Backhauses im "Altort Dorfhaus" berechnet. Die m³ umbauter Raum wurde durch die Fläche, die Geschosshöhe und die Dachneigung überschlägig ermittelt.

Private Sanierungsmaßnahmen

Für private Sanierungsmaßnahmen wurden keine Mischpreise in Ansatz gebracht, da Art und Umfang der Sanierungen derzeit nicht abschätzbar sind.

6.1.2 Zusammenstellung der geschätzten Kosten

Ordnungsmaßnahmen Weißenhohe	Fläche in m²	Mischpreis DM/m²	Überschlägige Kosten
1. Südwestlicher Ortseingang	890	150	133.500,00 DM
2. Nordwestlicher Ortseingang	470	150	70.500,00 DM
3. Klosterstraße Südabschnitt	310	250	77.500,00 DM
4. Klosterstraße Nordabschnitt (ehem. Klosteranlage)	1650	250	412.500,00 DM
5. Hauptstraße West-Ost-Verlauf	1790	180	322.200,00 DM
6. Hauptstraße Nord-Süd-Verlauf	1140	180	205.200,00 DM
7. Kreuzung Sollenberger und Dorfhauser Straße	1170	200	234.000,00 DM
8. Dorfhauser Straße Westabschnitt	1440	180	259.200,00 DM
9. Sollenberger Straße Südabschnitt	1250	150	187.500,00 DM
10. Sollenberger/Gräfenberger Straße	1280	150	192.000,00 DM
11. Weiherstraße Nord-Süd-Verlauf	540	180	97.200,00 DM
12. Weiherstraße West-Ost-Verlauf	1130	150	169.500,00 DM
13. Kalkachweg mit Bachbegleitgrün	2020	90	181.800,00 DM

14. Umgriff Schule und Feuerwehr	1190	200	238.000,00 DM
15. Bachbegleitgrün Lillach	1640	50	82.000,00 DM
16. Fußwegverbindung Weiherstraße-Klosterstraße	95	80	7.600,00 DM
17. Fußwegverbindung östlicher Altortrand	195	180	35.100,00 DM
18. Fußwegverbindung Dorfhauser Straße - nördliche Wohngebiete	180	180	32.400,00 DM
19. Bolzplatz	510	80	40.800,00 DM
20. Brauereiparkplatz	830	170	141.100,00 DM
21. Bedarfsparkplatz Weiherstraße mit Bachbegleitgrün	1510	80	120.800,00 DM
Ordnungsmaßnahmen Dorfhaus	Fläche in m²	Mischpreis DM/m²	Überschlägige Kosten
22. Dorfhauser Straße - nördliche Ortseinfahrt	810	120	97.200,00 DM
23. "Dorfplatz"	1380	200	276.000,00 DM
24. Dorfhauser Straße Ostabschnitt	1030	150	154.500,00 DM
25. Waldstraße	1020	120	122.400,00 DM
26. Fußwegverbindungen zwischen Dorfhauser Straße und Waldstraße	550	80	44.000,00 DM
27. Parkplatz "Dorfplatz/Gastronomie"	810	170	137.700,00 DM
28. Bedarfsparkplatz Lillachquelle	630	80	50.400,00 DM
29. Bachbegleitgrün am östlichen Ortsrand	330	50	16.500,00 DM
Gesamtsumme Ordnungsmaßnahmen			4.139.100,00 DM

Baumaßnahmen Weißenhohe		Raum in m³	Mischpreis DM/m³	Überschlägige Kosten
B1	Sanierung ehemalige Schule	3200	400	1.280.000,00 DM
B2	Sanierung und Umnutzung Scheune Hauptstraße 10	900	350	315.000,00 DM
Baumaßnahmen Dorfhaus				
B3	Sanierung und "Reaktivierung" Backhaus	70	350	24.500,00 DM
B4	Sanierung und Umnutzung Scheune Dorfhauser Straße 74	1500	350	525.000,00 DM
 Gesamtsumme Baumaßnahmen				 2.144.500,00 DM

Die überschlägige Kostenschätzung ergab ein Volumen von rund 6,3 Mio. DM. Noch nicht berücksichtigt wurden neben den privaten Sanierungsmaßnahmen die notwendigen Mittel für Zuschüsse im Rahmen eines kommunalen Förderprogrammes.

6.2 Zeitplanung & Prioritätenliste

Als Empfehlung soll hier eine vorläufige Prioritätenliste zusammengestellt werden, die eine Rangfolge für die ersten 15 Maßnahmen beinhaltet. Parallel dazu sollte zunächst einmal für die nächsten drei Jahre eine Pauschalsumme für Zuschüsse im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes vorgesehen werden. Im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde gilt es hierfür einen genaueren Rahmen abzustechen. Dabei ist zusätzlich ein Pauschalbetrag für private Sanierungsvorhaben (umfassende Gebäudesanierung) vorzusehen.

Selbstverständlich bedarf diese Prioritätenliste von Jahr zu Jahr der Anpassung an den gemeindlichen Haushalt und die Gegebenheiten vor Ort. Die Konkretisierung erfolgt somit jedes Jahr neu im Rahmen des Jahresantrages zur Städtebauförderung.

Prioritätenempfehlung ¹	Überschlägige Kosten
1. Sanierung ehemalige Schule	1.280.000,00 DM
2. Umgriff Schule und Feuerwehr	238.000,00 DM
3. "Dorfplatz"	276.000,00 DM
4. Hauptstraße West-Ost-Verlauf	322.200,00 DM
5. Hauptstraße Nord-Süd-Verlauf	205.200,00 DM
6. Kreuzung Sollenberger und Dorfhauser Straße	234.000,00 DM
7. Bedarfsparkplatz Lillachquelle	50.400,00 DM
8. Dorfhauser Straße Westabschnitt	259.200,00 DM
9. Sanierung und Umnutzung Scheune Hauptstraße 10	315.000,00 DM
10. Sanierung und "Reaktivierung" Backhaus	24.500,00 DM
11. Sanierung und Umnutzung Scheune Dorfhauser Straße 74	525.000,00 DM
12. Klosterstraße Südabschnitt	77.500,00 DM
13. Klosterstraße Nordabschnitt (ehem. Klosteranlage)	412.500,00 DM
14. Südwestlicher Ortseingang	133.500,00 DM
15. Nordwestlicher Ortseingang	70.500,00 DM

¹ "Blaue" Maßnahmen betreffen den Altort Weißenohre; "graue" den Altort Dorfhaus.

6.3 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist Grundlage für die finanzielle Unterstützung der Sanierungsmaßnahme aus Mitteln der Städtebauförderung. Hier können Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen (Kommunale Förderprogramme, Satzungen oder Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit) gefördert werden.

6.3.1 Verfahrenswahl

Nach § 142 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde die Möglichkeit ein Sanierungsgebiet im "vereinfachten" oder "umfassenden" Verfahren festzusetzen.

Im "umfassenden" Verfahren kommen im Gegensatz zum "vereinfachten" Verfahren die bodenrechtlichen Bestimmungen der § 153 bis 156 BauGB zur Geltung.

- § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung
- § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

Das "vereinfachte" Verfahren schließt diese Bestimmungen aus, wodurch sich die Durchführung der gesamten Sanierungsmaßnahme unkomplizierter und praktikabler gestaltet.

Eigentümer von Gebäuden, die innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen können gem. § 10f in Verbindung mit § 7h EStG eine erhöhte steuerliche Abschreibung geltend machen. Gerade bei dem hohen Anteil an eigengenutzter Bausubstanz in den Altorten von Weißenhohe und Dorfhaus ist die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von besonderer Bedeutung.

Es wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altort Weißenhohe / Altort Dorfhaus" im vereinfachten Verfahren vorgeschlagen.

Begründung:

- Durch die Bestandserhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnte eine flächenhafte Streuung von städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Die Ausweisung eines großflächigen Sanierungsgebietes (Altort Weißenhohe / Altort Dorfhaus), das fast das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst ist dementsprechend angebracht.

- Als Maßnahmen werden Ordnungs- und Baumaßnahmen zur Förderung des Ortsbildes und zur Verbesserung des Wohnumfeldes vorgeschlagen. Eine starke Veränderung der Baustruktur ist nicht geplant.
- Eine Bodenordnung zur Realisierung der Sanierungsziele ist auf Grund der Lage, Zuschnitte und Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke nicht notwendig. Bei dem hohen Anteil an eigengenutzter Bausubstanz in den Altorten von Weißenohe und Dorfhaus wird von einem hohen Grad an Eigeninitiative ausgegangen. Die Kommune sollte ausschließlich steuernd in den privaten Sanierungsprozess eingreifen und auf bodenrechtliche Vorschriften verzichten.
- Die Realisierung von Ordnungsmaßnahmen erzeugt mit großer Wahrscheinlichkeit eine Bodenwertsteigerung der Grundstücke, die sich jedoch in einem vertretbaren Rahmen bewegen wird. Bei dem hohen Anteil auf dem Grundstück wohnender Eigentümer kann von geringen Spekulationsabsichten ausgegangen werden.

6.3.2 Umgriff Sanierungsgebiet (Abgrenzungsvorschlag)

Der Umgriff entspricht größtenteils dem Untersuchungsgebiet mit den in den Lageplänen dargestellten Veränderungen. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 13,56 ha, aufgeteilt in den Sanierungsbereich "Altort Weißenohe" mit 9,56 ha und "Altort Dorfhaus" mit 4,00 ha.



**Außerhalb des Untersuchungsgebietes
aber innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich:**

"Altort Weißenohre

1 Nördliche Ortseinfahrt



Die verkehrstechnisch und gestalterisch ungünstige Situation dieses Ortseinfahrtsbereiches bedarf einer Neugestaltung. Neben der gestalterischen Aufwertung dieses Ortseinganges sollte das Gefährdungspotential der Verkehrsteilnehmer bei Auffahren auf die B2 (z.B. durch eine Ampelanlage) verringert werden.

2 Freifläche am südlichen Ortseingang



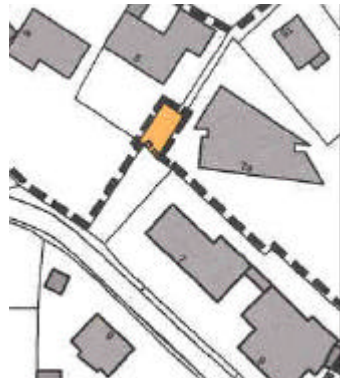
Die Freifläche mit Parkplatz, Wartehäuschen und Containerstandort soll bei einer Neugestaltung neben einer gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes so überplant werden, dass eine eventuelle Nutzung der südwestlich angrenzenden Fläche z. B. mit einem Supermarkt ohne Komplikationen angebunden werden kann.

3 Kalkach im Südwesten



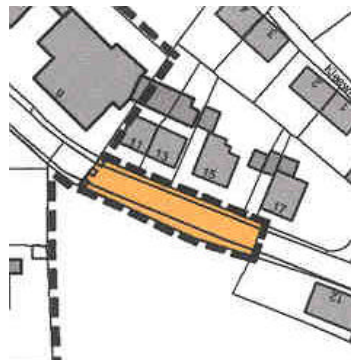
Um hier die gewünschte uferbegleitende Gehölzpflanzung zum Aufbau eines Bachsaumes realisieren zu können wird der Bachverlauf in seiner Gesamtheit in das Sanierungsgebiet integriert.

4 Vorplatz Kindergarten



In die Neugestaltung des Vorbereiches des "Gemeindezentrums" mit ehem. Schule, Feuerwehr, Rathaus und Turnhalle soll der angrenzende Vorplatz Kindergarten mit dem Anschluss an die fußläufige Anbindung der nördlichen Wohngebiete integriert werden.

5 Vorbereich "Gemeindezentrum"

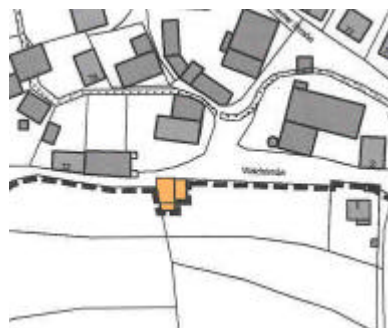


Die Neugestaltung des Vorbereiches "Gemeindezentrums" bedingt geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen an der Dorfhauser Straße. Weiterhin soll durch die Anlage von Stellplätzen in diesem Straßenbereich der Parkdruck im Bereich Gemeindezentrum reduziert werden.

"Altort Dorfhaus"

Um den Eigentümern die gleichen steuerlichen Möglichkeiten zur Abschreibung bzw. Bezuschussung aus Mitteln der Städtebauförderung zu ermöglichen, sollten die folgenden Anwesen bzw. Gebäude in das Sanierungsgebiet integriert werden.

1 Waldstraße: Anwesen im Süden



Das Anwesen ist bezüglich Baualter und Bauzustand ähnlich zu bewerten wie die angrenzenden Baukörper im Untersuchungsgebiet. Durch die Stellung des Hauptgebäudes an der Waldstraße wird in Verbindung mit den angrenzenden Scheunengebäuden ein platzartiger räumlicher Abschluss des Altortes in diesem Bereich geschaffen.

2 Waldstraße: Anwesen im Südwesten (Nr. 26)



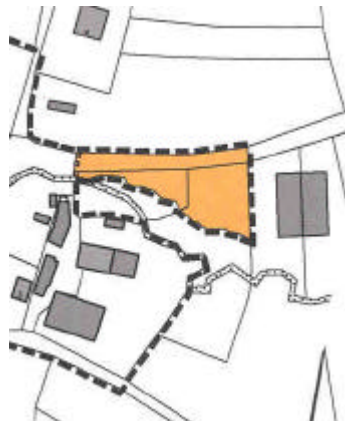
Das Anwesen Waldstraße 26 liegt am Hang und ist dementsprechend fernwirksam. Es liegt ein privater Sanierungswunsch vor, der sich positiv auf das Ortsbild auswirkt.

3 Scheune im Nordosten der Gaststätte



Das landwirtschaftliche Nebengebäude im Nordosten der Gaststätte grenzt die zentrale Freifläche von Dorfhaus nach Norden ab. Der Baukörper weist starke gestalterische Mängel auf (z. B. fehlender Putz). Und wirkt sich somit negativ auf das Ortsbild aus.

4 Flurweg und Freifläche im Osten



Um den an den Wochenenden und Feiertagen bestehenden Parkdruck von Wanderern zur Lillachquelle zu entschärfen, wäre die Bereitstellung dieser Fläche für einen begrünten, unversiegelten Wander- & Bedarfsparkplatz wünschenswert.

**Innerhalb des Untersuchungsgebietes
aber außerhalb des Sanierungsgebietes**



Innerhalb des Untersuchungsgebietes aber außerhalb des Sanierungsgebietes befindet sich der Straßenverlauf der Heufuhre. Straßenquerschnitt und baulicher Zustand machen aus jetziger Sicht keine Maßnahmen erforderlich; entsprechend kann dieser Bereich aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen werden.

6.3.3 Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes

In der öffentlichen Sitzung vom 14. Februar 2001 wurde der wie in Pkt. 6.3.2 dargestellte Umgriff des Sanierungsgebietes vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Satzung
der Gemeinde Weißenhohe
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
vom 14.02.2001

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
erläßt die Gemeinde Weißenhohe folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert werden. Das insgesamt 13,56 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält für die beiden Teilbereiche die Kennzeichnung „Altort Weißenhohe“ und „Altort Dorfhaus“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1: 1.000 des Planungsbüros Projekt 4, Stadt- & Freiraumplanung, Nürnberg vom 14.02.2001 abgegrenzten Fläche. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.²

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

² Der Katasterplan mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann bei der Gemeinde Weißenhohe eingesehen werden.