



OKTOBER
2013

Inhaltsverzeichnis

Grußwort der Bürgermeisterin	2	Wörterbuch zur Städtebauförderung	6
Bisherige Schritte	3	Beispiele von Sanierungsmaßnahmen	7
Ideenskizzen	4	Projekt- und Ansprechpartner	8
Rechte und Pflichten	5		

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger, liebe Nufringerinnen und Nufringer,

Nufringen hat zuletzt vor 35 Jahren an einem Landessanierungsprogramm teilgenommen. Diese Ortskernsanierung, die 1978 begann, wirkte der Verödung unserer Ortsmitte entgegen. Für eine Aufwertung sorgten entsprechende Neubauten. Unter anderem wurden das neue Rathaus erstellt, das alte Rathaus modernisiert und ein Wohn- und Geschäftszentrum gebaut. Die Sanierung und Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz und der Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude folgten.

Die Arbeiten erfolgten in zwei Etappen: 1983 wurde die Rathaustiefgarage gebaut, darauf 1984/1985 das Rathaus errichtet. 1990 wurde die neu gestaltete Ortsmitte mit Marktplatz und Brunnen eingeweiht.

Auch nach Abschluss dieses umfangreichen Vorhabens hat sich viel getan. Dank privater Initiativen, gemeinsam mit der Gemeinde, wickeln wir manch baufälliges Gebäude modern und attraktiv um.

Mit dem zweiten Antrag „Neugestaltung der Nufringer Ortsmitte“ wurde die Gemeinde im April 2013 erneut, überraschend und deshalb umso erfreulicher, in das aktuelle Landessanierungsprogramm aufgenommen. Damit erhalten wir nun eine finanzielle Unterstützung vom Land Baden-Württemberg.

Gemeinsam mit Ihnen, liebe Nufringerinnen und Nufringer, wollen jetzt die Chancen, die sich aus der erfolgreichen Antragstellung ergeben, nutzen und den Ortskern neu gestalten. Städtebauliche Aufwertungen sollen zu einer attraktiven Ortsmitte mit angenehmer Aufenthaltsqualität beitragen. Unterstützt werden wir von sachkundigen und erfahrenen Fachleuten.

Mit dieser Sanierungszeitung wollen wir Sie informieren:

- ▶ über das Projekt selbst,
- ▶ über die aktuellen Entwicklungen,
- ▶ über vieles mehr.

Die Idee einer Sanierungszeitung ist nicht neu, aber gut. Deshalb informieren wir Sie für die Dauer der Sanierung regelmäßig mit SON2025 über einzelne Planungsschritte, laufende Maßnahmen zur Umsetzung sowie alles Wissenswerte rund um die Sanierung.

In der 1. Ausgabe erfahren Sie mehr über die bisherigen Schritte, die Ziele, das kleine ABC der Sanierung sowie Ihre Rechte und Pflichten. Zudem stellen wir Ihnen unsere Projektpartner vor.



Ich würde mich freuen, wenn SON2025 Anklang bei Ihnen findet. Sollten Sie weitere Fragen zum Projekt haben, zusätzliche Informationen wünschen oder mit eigenen Anregungen und Ideen zur Entwicklung des Sanierungsgebietes und der Sanierungszeitung beitragen wollen, stehen Ihnen die Gemeindeverwaltung und die STEG, die als Sanierungsträger für die Gemeinde Nufringen tätig ist, gerne zur Verfügung.

Ihre
Ulrike Binninger
Bürgermeisterin



Nufringen 1929 (Quelle: Ortschronik Nufringen)

Beispiel einer gelungenen Gebäudesanierung



Bisherige Schritte

Es ist nicht einfach, in das Landessanierungsprogramm aufgenommen zu werden. Dank Ihrer aktiven Unterstützung im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der daraus resultierenden guten Vorarbeit ist es uns in diesem Jahr dennoch auf Anhieb gelungen. Wichtig war dabei, dass wir dank dieser erfolgreichen Zusammenarbeit bereits einen Gemeindeentwicklungsplan, die ZON2025 vorweisen konnten. Die Fördersumme von 900.000 Euro gibt uns einen ordentlichen Handlungsspielraum, den wir nun für die Neugestaltung der Ortsmitte nutzen können. Nachfolgend finden Sie in chronologischer Reihe nochmals die bisherigen Projektschritte.



Ideen für eine Aufwertung rund um das neue Rathaus



Beispiele für eine Aufwertung der Ortsmitte

- | | |
|---------------------|---|
| März 2010 | Beschluss zur Erarbeitung des Gemeindeentwicklungsplans durch den Gemeinderat. Umsetzung mit Unterstützung von imakomm AKADEMIE als Bürgerbeteiligungsprojekt „Zukunfts-offensive Nufringen – ZON2025“. |
| Oktober 2010 | Bürgerversammlung zur ZON2025 |
| April 2011 | ZON2025 wird einstimmig vom Gemeinderat verabschiedet. |
| Mai 2011 | Informationsveranstaltung für die Einwohnerinnen und Einwohner. |
| anschließend | Umsetzung der über 50 Empfehlungen, erarbeitet durch ehrenamtlich engagierte Bürgerinnen und Bürger in verschiedenen Arbeitskreisen. |
| Mai 2012 | Beschluss des Gemeinderats zur Umsetzung der ZON2025 Empfehlungen zur „Neugestaltung rund ums Rathaus“. |
| Ab Mai 2012 | Erstellung einer Grobanalyse für das mögliche Sanierungsgebiet in Kooperation mit der STEG. |
| Juli 2012 | Bürgerinformationsveranstaltung zum Sanierungsgebiet. |
| Oktober 2012 | Ende der Erhebung und Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm. |
| April 2013 | Aufnahme in das Landessanierungsprogramm mit einer Fördersumme von 900.000 Euro. |
| April 2013 | Beauftragung der STEG zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU). |
| Juli 2013 | Bürgerinformationsveranstaltung zur vorbereitenden Untersuchung. |
| Juli 2013 | Fragebogenaktion bei den Bürgerinnen und Bürgern. |
| Juli 2013 | Beschluss des Gemeinderats zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung in der Ortsmitte. |
| Juli 2013 | Beschluss des Gemeinderats zur Erstellung eines Verkehrs- und eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts. |
| Oktober 2013 | Die 1. Ausgabe der Sanierungszeitung erscheint. |

Ideenskizzen

Um einen ersten Eindruck über die vielfältigen Möglichkeiten im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ zu vermitteln, zeigen wir Ihnen nachfolgend einige Ideen zur Neugestaltung der öffentlichen Bereiche anhand des Themas „Wasser“. Diese Skizzen sollen einen ersten Eindruck vermitteln, welche Gestaltungsmöglichkeiten allein das Thema „Wasser“ bietet. Es handelt sich dabei aber nur um Ideen. Gerne wollen wir Sie mit diesen Beispielen ermutigen, uns eigene Ideen, weitere Anregungen und Vorschläge einzureichen.

WASSER IST LEBEN

Wasser hat schon seit geraumer Zeit eine herausragende Stellung im Weltbild der Menschen. Für die griechischen Naturforscher und Philosophen war es eines der vier Grundelemente (Aristoteles) bzw. das einzige Element, aus dem alle anderen Körper entstehen können (Thales).

Wasser gestaltet - im Zusammenspiel mit anderen Kräften - Landschaften.

Wasser bedeckt nicht nur ca. 71% der Erdoberfläche. Es kann Gesteine sprengen, Böden erodieren, ganze Gebirge abtragen, Täler einschneiden oder überfüllen. Es kann ein Land überschwemmen und somit Not und Elend hervorrufen, aber auch ein Land fruchtbar machen. Wasser - in seinem festen Aggregatzustand - hat in den als Eiszeiten bekannten erdgeschichtlichen Perioden ganz wesentliche Teile unserer Landschaft geprägt.

Gewässer sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Meere, Seen und andere stehende Gewässer haben eine wichtige ökologische Bedeutung. Und so spielt Wasser auch in unserer Gemeinde, obwohl nicht am Meer oder an einem Fluss gelegen, eine wichtige und vielfältige Rolle - Hungergraben, Jakobsbrunnen, Eisweiher, Riedquellen, Bodenseewasserversorgung..., weshalb dieses Element auch im Rahmen der Ortskernsanierung aufgegriffen werden könnte.

Vorteile einer Ortskern-Neugestaltung

- ▶ Verschönerung des Ortsbildes und Belebung des charakteristischen Ortskerns.
- ▶ Begrünung und Einbringung von Bäumen und Schaffung von Ruhe- und Aufenthaltszonen.
- ▶ Verkehrsberuhigung und neue Parkierungszonen.
- ▶ Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen und privaten Gebäuden.
- ▶ Schonung der Umwelt durch energetische Gebäudemodernisierung und Flächenentsiegelung.
- ▶ Generationsfreundliches Wohnen und Miteinander.
- ▶ Vergrößerung von Gehwegen und Vorplätzen von Handelsgeschäften.



Rechte und Pflichten

Bevor die konkreten Anforderungen an die Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb unseres Sanierungsgebiets beleuchtet werden, steht die Frage im Raum, was eigentlich eine „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ ist. Dazu gibt das Baugesetzbuch (BauGB) eine ausführliche Antwort. Dort heißt es in § 136 unter anderem:

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

Missstände sind dabei Umstände, die dazu führen, dass eine Bebauung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der Menschen entgegensteht.

Ausschlaggebend zur Beurteilung sind Kriterien wie:

- ▶ Belichtung, Besonnung und Belüftung,
- ▶ Bauliche Beschaffenheit,
- ▶ Zugänglichkeit,
- ▶ Mischung von Wohn- & Arbeitsstätten,
- ▶ Nutzung bebauter und unbebauter Flächen,
- ▶ Einwirkungen durch Lärm, Verunreinigungen, Erschütterungen.

Hinzu kommen Fragen zur Infrastruktur, vor allem zur Funktionsfähigkeit. Dazu gehören:

- ▶ Aktuelle Situation von fließendem und ruhendem Verkehr,
- ▶ Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit eines Gebiets,
- ▶ Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportstätten, Anlagen des Gemeinbedarfs unter Berücksichtigung eines kulturellen und sozialen Austausches.

Ziel ist es, die bauliche Struktur in Deutschland nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln. Weiterhin sollen Verbesserungen von Wirtschafts- und Agrarstrukturen erreicht, sowie die Siedlungsstruktur an Anforderungen von Umweltschutz und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen angepasst werden. Vorhandene Ortsteile erhalten, erneuern und fortentwickeln sowie das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern zählen ebenfalls dazu. Wichtig ist dabei der Schlusssatz, der eine gerechte Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen einfordert.

Um der Verwaltung die Möglichkeit zu geben, alle zur Umsetzung erforderlichen Informationen zu erhalten, wurde im § 138 BauGB festgelegt, welche Rechte und Pflichten den Betroffenen zustehen. Demnach muss vor allem die gesetzlich vorgeschriebene Auskunftspflicht erfüllt sein. In § 138 BauGB ist dies konkret dargestellt:

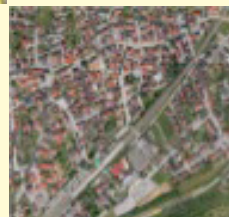
„Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung der Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.“

Bei einer Verweigerung ist die Gemeinde sogar berechtigt, ein Zwangsgeld (§ 208 BauGB) zu erheben.

Diese Gesetzesvorgabe ist auch die Grundlage für die durchgeführte Fragenbogenaktion der Verwaltung. Natürlich werden dabei die im Gesetz geforderten Kriterien zur Berücksichtigung des Datenschutzes und zur Verwendung privater Daten beachtet.

Ebenso gilt, dass die Verwaltung einer Genehmigungspflicht unterliegt: „Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets entsteht für die aufgezählten Sanierungsmaßnahmen und Rechtsvorgänge eine Genehmigungspflicht (vgl. § 144 BauGB).“

Den kompletten Gesetzestext gibt es auch im Internet, u.a. unter:
<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug>



Wörterbuch zur Städtebauförderung

Ein städtebauliches **Sanierungsverfahren** umfasst die bauliche Wiederherstellung und Modernisierung von Stadtgebieten. Ziel ist es, städtebauliche Missstände zu beseitigen und den Wohn- und Lebensstandard zu erhöhen. Saniert werden vor allem abgenutzte private und öffentliche Gebäude. Damit sollen das Ortsbild verschönert und ansprechende Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Zugleich erfolgen nachhaltige Verbesserungen der Infrastruktur, eine Aufwertung von Straßen, Plätzen und Freiräumen sowie erforderliche Neuordnungen und Abbruchmaßnahmen.

Unter **Modernisierung** versteht man die Beseitigung von Mängeln, um eine zweckmäßige und zeitgemäße Anpassung von vorhandenen Gebäuden an funktionelle und zeitgemäße Gegebenheiten zu erhalten. Dadurch wird deren Gebrauchswert nachhaltig gesteigert. **Renovierung** bedeutet die Erneuerung abnutzungsbedingter Mängel und Verschleißerscheinungen.

Unter dem Begriff **Sanierung** versteht man die Anpassung von Bauwerken, Gebäuden und Wohnungen an den heutigen Anforderungs-



ungsstandard und damit auch die Wiederherstellung ihrer wirtschaftlichen Rentabilität. Zunehmend richtet sich die Altbau- sanierung nach ökologischen bzw. energieeffizienten Gesichtspunkten. Insbesondere die Reduzierung des Heizwärmebedarfs zur Senkung des CO²-Ausstoßes und damit auch zum Sparen von Unterhaltskosten steht im Vordergrund. Eine Altbau- sanierung ist erheblich umfangreicher als eine Renovierung.

Zu beachten ist, dass die Altbau- sanierung allgemein den Gebäudebestand betrifft. Häufig werden auch die Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung, die aber kein Synonym für Altbau- sanierung sind, verwen-

det. Unter **Instandsetzung**, auch als Reparatur bekannt, fallen die Beseitigung vorhandener Mängel und damit die Wiederherstellung eines funktionsfähigen Zustands. **Instandhaltung** dagegen sind Arbeiten, die dazu dienen, durch Wartung, Reparatur und Mängelbeseitigung den Alterungs- und Abnutzungsprozess zu beheben.

Arbeiten unterteilen sich in **Gewerke**, beispielsweise Fassadenbau, Putzarbeiten, Mauerwerks- und Betoninstandsetzung, Trockenlegung, Zimmerer-, Dachdecker-, Klempner-, Installateur-, Fliesenleger-, Elektroinstallationsarbeiten, Fensterbau, Innenausbau ...



ABGRENZUGSVORSCHLAG
Die gestrichelte Linie zeigt die Grenzen des vorgesehenen Sanierungsgebiets



Beispiele von Sanierungsmaßnahmen

Obwohl es heutzutage vielfältige Gelegenheiten gibt, sich ausführlich über entsprechende Maßnahmen und Möglichkeiten zu informieren, wollen wir Ihnen gerne einen kleinen Überblick über die gängigsten Arbeiten geben.

- ▶ Abbruchmaßnahmen
- ▶ Dachsanierung
- ▶ Erneuerung / Erweiterung von Sanitärräumen
- ▶ Erneuerung von Fenstern und Klappläden
- ▶ Erneuerung von Haustechnik
- ▶ Erneuerung von Heizungsanlagen
- ▶ Fassadensanierung, -isolierung
- ▶ Grundrissanpassungen
- ▶ Kellersanierung (Trocknen)
- ▶ Umnutzung leer stehender Gebäudeteile
- ▶ Veränderungen von Tür- und Fensteröffnungen
- ▶ Wärmedämmung

Beispielhaftes Vorgehen für eine Modernisierung

VORAUSSETZUNG

Mangelhafte Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Gebäude, z. B. undichte Fenster, schadhafte Dächer und Fassaden, ungünstige Wohnungsgrundrisse oder leer stehende Gebäudeteile.

VORGEHEN:

- ▶ Abstimmung der Behebung der Mängel.
- ▶ Einholen von Angeboten und Kostenschätzungen bei Handwerkern, Einreichen bei der Gemeindeverwaltung.
- ▶ Beauftragung eines Architekten bei umfangreichen Maßnahmen.
- ▶ Formlose Beantragung der Förderung bei der Gemeindeverwaltung.
- ▶ Gewährung eines Zuschusses durch die Gemeinde.
- ▶ Beantragung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung mit formlosem Antrag bei der Gemeindeverwaltung.
- ▶ Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde.



- ▶ Durchführung der Modernisierungsmaßnahme oder des Abbruchs.
- ▶ Abnahme der abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahme durch die Gemeinde oder den beauftragten Partner.
- ▶ Auszahlung der Schlussrate.

Jeder einzelne Fall bedarf vorab einer individuellen Beratung. Bitte nutzen Sie die Gelegenheit zu einem Gespräch mit der Gemeindeverwaltung oder dem Sanierungsträger.

- ▶ Kontaktdaten siehe letzte Seite.

Projekt- und Ansprechpartner

ZUKUNFTSFÄHIGE STADT- ENTWICKLUNG MIT DER STEG

Die heutigen Herausforderungen in der Stadtentwicklung wie Wirtschaftlichkeit, Ökologie und demografischer Wandel sind nur lösbar mit effektivem Ressourcenmanagement und durch Wertschöpfung aus vorhandenen städtebaulichen Potenzialen.

Zukunftsfähige Stadtentwicklung für Kommunen leisten wir mit Stadterneuerung, städtebaulicher Planung, Fördermittelakquisition, Baulandentwicklung, Projektentwicklung und Projektsteuerung, Finanzmanagement und Standortmarketing.

Sie finden uns in Stuttgart, Dresden, Heilbronn, Rottweil und Glauchau.

Wir betreuen bundesweit 450 Kunden. Mit ca. 1 Mrd. Euro Treuhandvermögen haben wir bis jetzt über 430 Sanierungsgebiete realisiert und davon 230 Projekte rechtskräftig abgerechnet. Mit 4.700 ha erschlossenem Bauland und umfassendem Wissen aus 51 Jahren, mit professionellem Projektmanagement aus über 900 Großprojekten sind wir Ihr kompetenter Partner.

Als Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:



Philipp Heidiri
Stadtplaner
0711/21068-182



Thomas Wirth
Projektleiter
0711/21068-121

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
Telefon: 0711 21068-0, Fax: 21068-112,
Mail: info@steg.de, Web: www.steg.de



GEMEINDEVERWALTUNG NUFRINGEN

Es stehen Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

Carsten Binder
Leiter des Hauptamtes
Telefon: 07032/9680-30
C.Binder@Nufringen.de

Ulrike Binninger
Bürgermeisterin
Telefon: 07032/9680-50
U.Binninger@Nufringen.de

Gemeinde Nufringen
Hauptstraße 28
71154 Nufringen
Telefon: 07032/9680-0
Fax: 07032/9680-60
Gemeinde@Nufringen.de
www.nufringen.de

IMPRESSUM

Herausgeber: Gemeinde Nufringen
Hauptstraße 28, 71154 Nufringen

Verantwortlich für den Inhalt:
Bürgermeisterin Ulrike Binninger
oder ihr Stellvertreter im Amt

Projektleitung: Ulrike Binninger

Redaktion und Layout:
bodon, konzeption und gestaltung, stuttgart
Büro SCHMiD, Böblingen

Fotos: Gemeinde Nufringen, Büro SCHMiD
Druck: Wilhelm Schlecht GmbH & Co KG

Diese Sanierungszeitung erscheint in unregelmäßigen Abständen. Die Verteilung erfolgt an Nufringer Haushalte. Außerdem ist die Sanierungszeitung kostenlos bei der Gemeinde Nufringen erhältlich.