

10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

Nachfolgend werden Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung des Projekts „Nordstadt II“ gegeben - zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets und zur Wahl des Sanierungsverfahrens.

10.1 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An diese werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die vorbereitenden Untersuchungen weisen das Vorhandensein baulicher, städtebaulicher und struktureller Missstände nach. Die Handlungsfelder der einzelnen Projektbausteine sind klar umrissen, wobei ein Schwerpunkt auf den privaten Flächen liegt. Angrenzende Quartiere müssen in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden, da auch dort Umgestaltungen und Umstrukturierungen wünschenswert sind.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von 53 Hektar auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung hin zu einer Verkleinerung des Untersuchungsbereichs wurde diskutiert. Insgesamt lag das Bestreben vor, das Projektgebiet so klein wie möglich zu wählen und eine klare, saubere Grenzziehung herauszuarbeiten.

Für eine Verkleinerung kommen beispielsweise die beiden Baublöcke östlich der Anshelmstraße in Frage. Sie gehören aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nicht zum Schwerpunktbereich der Nordstadt.

Die Nordstadtschule wurde in den letzten Jahren mit hohem Aufwand grundlegend modernisiert und instandgesetzt. Als einer der letzten Bausteine wird noch eine Dreifach-Sporthalle errichtet. Weitere zusätzliche Bedarfe sind derzeit nicht ersichtlich, abgesehen von kleineren Projekten z.B. Unterstand für Jugendliche o.ä.. Da die Verwaltung anvisiert, das neue Sanierungsgebiet im Förderprogramm „Soziale Stadt“ zu platzieren, ist es dennoch sinnvoll, die sozialen Einrichtungen im Quartier im Geltungsbereich zu belassen. Durch die Akquise von Förderprogrammen mit sozialen Angeboten soll der in Teilen prekären sozialen Struktur begegnet werden.

Die Stadt Pforzheim hat in der Vergangenheit gute Erfolge mit größeren Sanierungsgebieten gehabt. Diese sind unterteilt in einen Kernbereich, in dem investiv über das Sanierungsförderprogramm gefördert wird und einen angrenzenden Bereich, in dem die Problemlagen nicht so schwerwiegend lagen. Diese Randbereiche werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme mitbearbeitet, z.B. durch Beratungen und Informationen. Darüber hinaus erhalten die Eigentümer auch hier die Möglichkeit, steuerliche Abschreibungen gemäß § 7h EStG geltend zu machen.

Ergänzend zum Sanierungsförderprogramm sollen weitere integrierbare Förderprogramme z. B. BIWAQ oder JustiQ akquiriert werden, die dem gesamten Förderbereich zugutekommen. Gerade hier ist ein großer Geltungsbereich von Vorteil, da bei sozialen Programmen die Mitwirkenden (überwiegend) in diesen Gebieten wohnen sollen. Bei zu kleinen Sanierungsgebieten war es in der Vergangenheit, z. B. dem Sanierungsgebiet Oststadt, manchmal nicht möglich, Projekte mit Teilnehmern zu füllen.

Die Sanierungsstelle schlägt daher vor, analog zum erfolgreichen Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ den Gesamtgeltungsbereich bei rund 51 Hektar zu begrenzen. Dies entspricht in etwa dem Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen. Der eigentliche Kernbereich der investiven Förderung wird jedoch auf rund 28 Hektar begrenzt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen hat sich herauskristallisiert, dass sich der Bereich mit den häufigsten städtebaulichen, baulichen und sonstigen Missständen zwischen Hohenzollernstraße und Güterstraße sowie zwischen Christophallee und Rudolphstraße befindet (Gebäude, Innenhöfe, Straßenräume, Verkehrssituation etc.). Diese Blöcke bilden quasi den Kern eines zukünftigen Sanierungsgebiets.

Eine wichtige Strategie der Umsetzung wird es sein, die öffentlichen Räume (Plätze, Wege, Frei- und Grünflächen) in der Nordstadt zu qualifizieren und miteinander zu vernetzen. Von besonderer Bedeutung sind die größeren bestehenden Freiflächen, z. B. Konradplatz, Pfälzerplatz, Klingelpark, Zähringerplatz, die zentrale Platzfläche Hohenzollernstraße/Heinrich-Wieland-Allee sowie die Freifläche an der Güterstraße/Ecke Anshelmstraße. In diesem stark verdichteten Stadtteil hat die Stadtverwaltung vor allem auf diesen Flächen Gestaltungsspielräume, die zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt werden sollen. Es wird ein Mehrwert für den gesamten Stadtteil erwartet, nicht nur für die unmittelbaren Anwohner. Somit müssen auch diese im Geltungsbereich verbleiben.

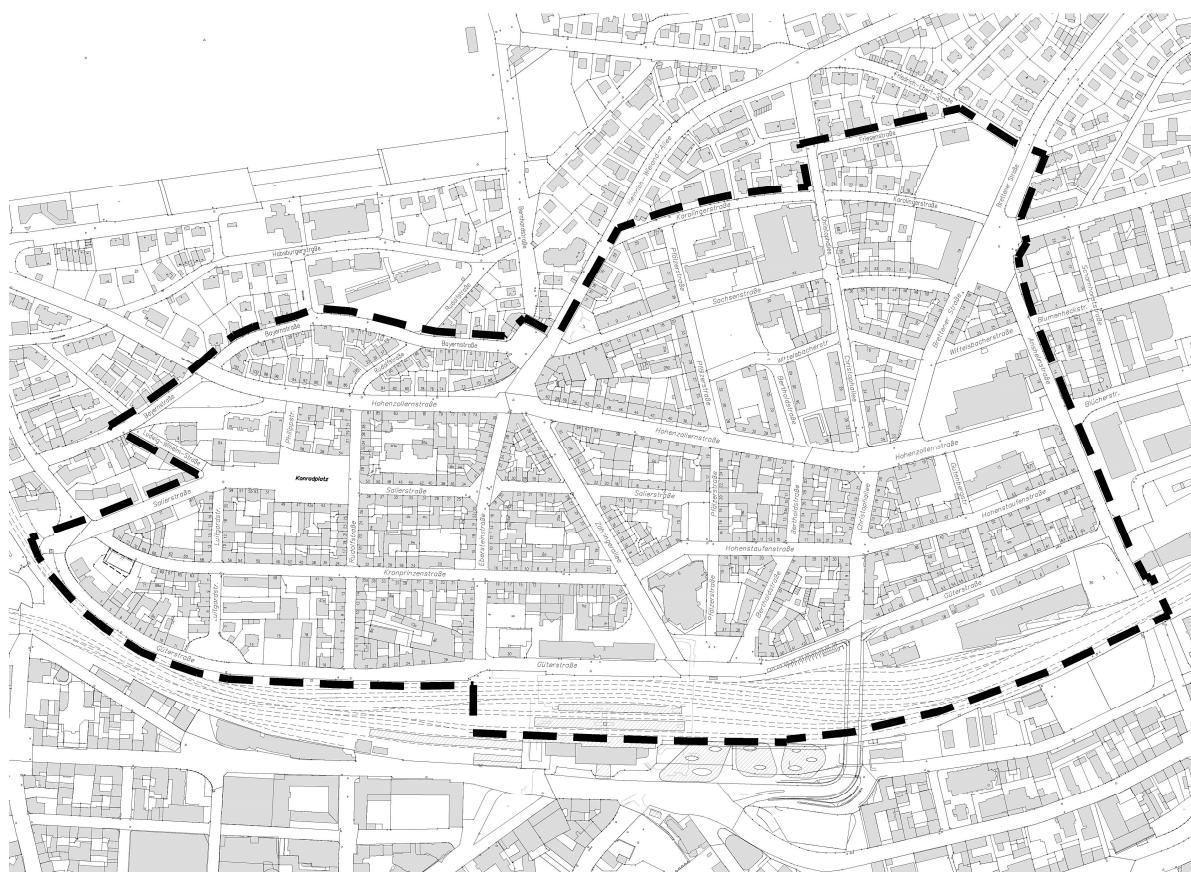
Die südliche Grenze bildet der Hauptbahnhof. Geplant sind die Attraktivierung der Bahnhofsunterführungen und der Erwerb von Gleisflächen, die unmittelbar an die Güterstraße angrenzen. Diese Gleisflächen sind erforderlich, um in Zukunft die „Querspange Nordost“ zu verwirklichen. Die Deutsche Bahn gab bereits den Hinweis, dass derzeit Flächen erworben werden können. Sollte sich die Realisierung der Querspange verzögern bzw. Restflächen übrig bleiben, sollen diese zeitnah als Frei- und Grünflächen aktiviert und der Bevölkerung als Naherholungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Eine weitere wichtige Strategie wird es sein, die bestehende soziale Infrastruktur zu erhalten und auszubauen. In Quartieren mit hohen sozialen Problempunkten sind die Anlaufstellen für die Betroffenen von Bedeutung. An erster Stelle sei hier das Familienzentrum Nord in der Sachsenstraße als größte soziale Einrichtung genannt. Bauliche Investitionen, die evtl. in den nächsten Jahren anstehen, sollten daher auch im Rahmen eines Sanierungsförderprogramms Berücksichtigung finden.

Die Hauptverkehrsstraßen in der Nordstadt prägen in besonderem Maße das „Gesicht“ der Nordstadt. Aufgrund der Bedeutung der Hohenzollernstraße und Christophallee als Bundesstraße und der Menge des Durchgangsverkehrs sind an den Verkehrsflächen an sich nur wenige Gestaltungsspielräume vorhanden. Umso wichtiger sind die angrenzenden Hausgruppen, die aufgrund der dort vorherrschenden Emissionen besondere Förderung erhalten sollen. Diesbezüglich wurde im Geltungsbereich Wert darauf gelegt, dass auch die Gebäude beidseitig entlang der Christophallee und Hohenzollernstraße in den Förderbereich aufgenommen werden.

Die Kindertagesstätte Friesenstraße liegt ganz im Norden des Geltungsbereichs. Geplant sind die Sanierung des Bestandsgebäudes und die bauliche Erweiterung auf insgesamt 10 Gruppen. Die Planungen sind im Entwurfsstadium. Eine Förderung im Rahmen der Stadterneuerung ist vorgesehen.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird daher folgender Geltungsbereich vorgeschlagen:



10.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von 10 Jahren, zuzüglich der Restlaufzeit des letzten Durchführungsjahres, beschlossen werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

10.3 Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit einer förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) oder
- das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Stadt ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB). Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen im „klassischen Verfahren“ sind dadurch gekennzeichnet, dass eine Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet. Sie sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Abschluss der Sanierung zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das
- allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- keine Preiskontrolle.

Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Begründung für das vereinfachte Verfahren

Die Umsetzung der Ziele, wie sie z. B. im Integrierten Entwicklungskonzept genannt sind, verfolgt die Strategie der behutsamen Stadterneuerung. Größere Umstrukturierungen sind derzeit von städtischer Seite nicht geplant. Die städtischen Projekte belaufen sich auf derzeit mehrere kleinere Maßnahmen im öffentlichen Raum, um beispielsweise die vorhanden Plätze zu qualifizieren und miteinander zu vernetzen. Teilweise müssen auch Gehwegbereiche erneuert werden.

Zur Behebung der baulichen Mängel müssen die privaten Eigentümer selbst viel Engagement und Finanzmittel beisteuern. Im Rahmen des Programms erhalten sie einen Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude, ergänzt durch steuerliche Abschreibungs möglichkeiten gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz; beim Abbruch von nicht mehr benötigten Hinterhofgebäuden werden - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats - die Kosten vollständig übernommen.

Die Sanierungsstelle geht daher davon aus, dass daher das vereinfachte Sanierungsverfahren Zugrunde gelegt werden kann. Die Entwicklung der Grundstückspreise in Pforzheim sind nicht so dynamisch wie in anderen Kommunen in Baden-Württemberg.

Im Jahr 2015 wurde im Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ auf Wunsch des Regierungs präsidiums Karlsruhe eine umfassende Einschätzung möglicher sanierungsbedingter Bodenwert erhöhungen durchgeführt. Zugrunde gelegt wurde die Qualitätsfaktorenanalyse, wobei zum Vergleich die Multifaktorenanalyse herangezogen wurde. Als Ergebnis wäre mit durchschnittlichen Bodenwerterhöhungen von 1 % zu rechnen, die jedoch in keinem Verhältnis zu den anfallenden Verwaltungskosten stünden.

Aufgrund der anstehenden Maßnahmen im Gebiet „Nordstadt II“ wird daher davon ausgegangen, dass es sich ähnlich verhält wie im Gebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“.

Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Anlass und Ziel des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 BauGB ist nicht - wie bei § 14 BauGB - die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z.B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt. Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren. Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z.B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Auch wenn der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf ihn verzichtet werden. Sollte sich im Laufe der Sanierungsdurchführung herausstellen, dass bei Anwendung der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB „zu viel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt - neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorwiegengenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände - die *Möglichkeit* einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

11. Sozialplan nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Absatz 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Absatz 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen. Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Da das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgesetz, erleichtertes Enteignungsverfahren), sollte aus heutiger Sicht intensiv geprüft werden, ob im künftigen Sanierungsgebiet davon Gebrauch gemacht wird. Die Freiwilligkeit sollte selbstverständlich an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden. Die Gesamtmaßnahme müsste jedoch auch zeitnah realisiert werden.

Die Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Außenbereichs sowie des Wohnumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebenge-

bäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden. Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Baugesetzbuch evtl. verzichtet werden kann und diese Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden (städtebauliche Verträge Stadt/Eigentümer), dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen bzw. Arbeitsräume im Rahmen von Modernisierungs- oder Neuordnungsmaßnahmen (Abbruch von Gebäuden und Neubau) räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Beschaffung von Ersatzwohnraum, Umzugshilfen, Ausgleichszahlungen bei Umzug usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahme nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Eine frühzeitige Beteiligung der Betroffenen sowie die zeitnahe Vorsorge können diese Probleme jedoch mildern. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

Derzeit geht die Stadtverwaltung nicht davon aus, dass ein Sozialplan erforderlich wäre.

12. Weiteres Vorgehen

Die Stadtverwaltung Pforzheim strebt aufgrund der sozialen Problemlagen im Quartier an, in das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen zu werden.

Dieses Programm hat zum Ziel, eine nachhaltige Aufwärtsbewegung in „Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ einzuleiten und zu sichern. Es handelt sich hierbei um Quartiere, in denen sich soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme verschärfen, die aufgrund ihrer Komplexität mit den herkömmlichen Instrumenten und Verfahren der Stadtentwicklung nicht zu lösen sind. Dies ist in der Nordstadt vorhanden.

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist die „Soziale Stadt“ in § 171e BauGB explizit aufgenommen und verankert worden. Nach dem Gesetzeswortlaut liegt ein besonderer Entwicklungsbedarf insbesondere dann vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf. Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Die vorbereitenden Untersuchungen müssen vor diesem Hintergrund alle Bereiche des Quartierlebens mit seinen komplexen Zusammenhängen erfassen und analysieren, um wirkungsvolle, gebietsbezogene und integrierte Konzepte entwickeln zu können. Dies wurde mit dem vorliegenden Ergebnisbericht bewerkstelligt.

Nach erfolgreicher Aufnahme in ein Sanierungsförderprogramm werden folgende Maßnahmen eingeleitet:

- Auftakt- und Informationsveranstaltung
- Einrichtung eines Quartiersmanagements
- Gespräche mit dem Bürgerverein, Sozialraumkonferenz über ständige Beteiligung an der Umsetzung (z. B. Quartiersrat)
- Teilnahme an Stadtteilfesten
- Initiieren von Hoffesten

Die Städtebauförderung bildet ein entscheidender Faktor zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Nach Vorliegen eines Bewilligungsbescheids ist vorgesehen, die förmliche Festlegung durch den Gemeinderat herbeizuführen und eine städtische Förderrichtlinie auf Basis der Städtebauförderungsrichtlinie zum Beschluss zu führen.

