S A N I E R U N G S G E B I E T "Nördliche Kernstadt Froschgraben – Erweiterung Marktplatz / Gymnasiumstraße"

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN Nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB

stadt schwäbisch**hali**

12.05.2006

Vorbemerkung	3
Gebietsabgrenzung	3
Gebietsgliederung und städtebauliche Einbindung	3
Denkmalschutz	4
Mängel und Konflikte	4
Sanierungsziele, Maßnahmen und Sanierungskosten	5
Sozialpłan	7
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	8
Anhang	9
Fotos	10

Pläne

- Lage Untersuchungsgebiet
- Abgrenzungsplan bisheriges Sanierungsgebiet
- Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet
- Kulturdenkmale
- Grundbesitz
- Mängel und Konflikte
- Sanierungsziele und Maßnahmen
- Abgrenzungsplan Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet



Voibernerkund

Am 27.07.2005 wurde durch den Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Nördliche Kernstadt Froschgraben – Erweiterung Ost" beschlossen.

Am 22.02.2006 wurde eine weitere Erweiterung des Sanierungsgebietes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, mit den Vorbereitenden Untersuchungen für das erweiterte Gebiet zu beginnen.

Ziel dieser Untersuchungen ist es, die für die vorgesehene Sanierung notwendigen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu erlangen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den Marktplatz, die Klosterstraße und Gymnasiumstraße. Die Gebietsgröße beträgt ca. 1,86 ha.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurde in Abstimmung mit dem RP Stuttgart der unmittelbar angrenzende Bereich der Oberen Herrngasse, Gebäude 1 bis 6 mit einbezogen, da sich hier weitere Sanierungstatbestände heraus kristallisierten.

Das Gebiet hat somit eine Größe von ca. 1,98 ha.

(ចុះជុំវីស្តេទ្ធម៉ូត្រែខែវារៀបមហ្វេចនូវតែម៉ូត្រែខេត្តម៉ូត្រែខេត្តម៉ូត្រែខែវិស្ត្រិក ខេត្តម

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Altstadtzentrums von Schwäbisch Hall.

Der Marktplatz ist der wichtigste Platz im dicht bebauten städtebaulichen Gefüge der Altstadt und nimmt selbstverständlich eine stadtbildprägende Funktion ein.

Die rechtsgültige 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weist den Bereich als Kerngebiet aus.

Zur Stärkung der zentralen Funktionen des Haller Zentrums und zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung der Situation im Untersuchungsbereich ist eine Aufwertung des Untersuchungsgebietes zwingend erforderlich.

Im Gebiet gibt es eine größere Anzahl von Kulturdenkmalen. Diese Gebäude prägen zusammen mit weiteren erhaltenswürdigen Gebäuden den Charakter der historischen Kernstadt als Bereich mit besonderer städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bedeutung. An ihrer Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.

Der Marktplatz mit seiner überregionalen Bedeutung als städtebaulich einmaliges Ensemble ist ein Kulturgut allerersten Ranges. Teile des Platzes weisen jedoch städtebauliche Mängel auf, die vor allem nachts zum Tragen kommen. So entspricht die Ausleuchtung nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein ausreichendes Sicherheitsgefühl für Bürger und Besucher der Stadt. Dies gilt ebenso für die Gymnasiumstraße. Hier gibt es zudem erhebliche stadtgestalterische Mängel. So präsentieren sich z. B. hier auf kurzer Distanz drei unterschiedliche Lampentypen, die dem Stellenwert der Hauptstadtdurchfahrt in keiner Weise entsprechen und zudem diese außerordentlich schlecht ausleuchten.

Das Untersuchungsgebiet verfügt über bedeutende historische Substanz. Dazu zählen eine Vielzahl von Gebäuden. Diese sind zum Teil in einem schlechten baulichen Zustand. Um hier wieder zeitgemäßen Standart herzustellen sind diese Gebäude dringend zu sanieren bzw. zu modernisieren.

száglegűneszátálájákásásábánálákánjákásánjátásásáskesé

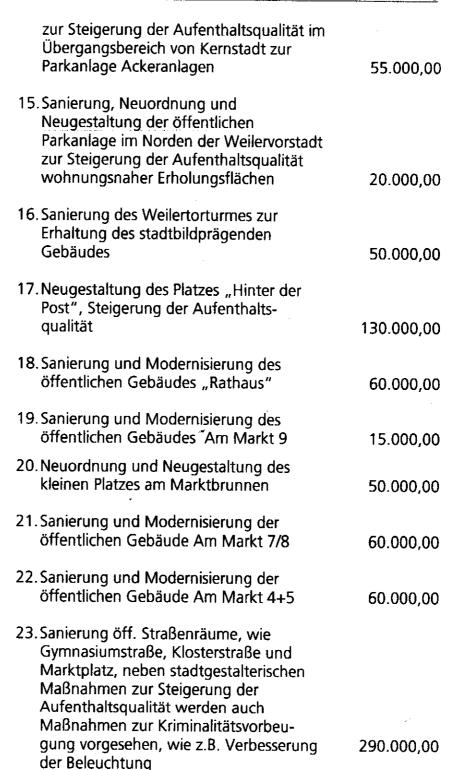
Der in der Analyse aufgezeigte Handlungsbedarf belegt die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Nachstehend aufgeführt handelt es sich hierbei um Maßnahmen die eine behutsame Erneuerung zum Inhalt haben. Sie tragen wesentlich zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der Kernstadt bei.

Darüber hinaus wird die Herstellung von zeitgemäßem Wohnraum durch private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.

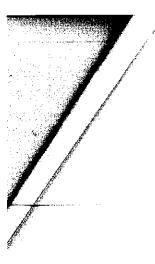
Nachstehend die gesamte Liste aller geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Nördliche Kernstadt Forschgraben" und der Erweiterungen:

Maßnahmen/Sanierungsziele	Zuwendungs- fähige Kosten EUR
1. Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in	
einer Tiefgarage zur Versorgung der nördlichen Kernstadt	653.712,95
2. Abbruch der alten Gefängnismauer	102.258,38
Teilabbruch der ehemaligen Justizvollzugsanstalt	155.081,35
 Modernisierung und Instandsetzung der zu erhaltenden Gebäude der ehemaligen Justizvollzugsanstalt 	622.583,75
 Neuordnung der Fußgängerverbindung zum Kornhaus 	21.129,19
6. Sanierung der öffentlichen Straßenräume	
wie des Froschgrabens, der Straße Am Spitalbach, Marktstraße, Haalstraße und Hafenmarkt	306.775,13
7. Sanierung der Kornhausscheuern	262.339,72
8. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im privatem Eigentum	409.033,51
9. Sanierung und Modernisierung des	
Brenzhauses, Mauerstraße 5, incl.	
Verbesserung des Umfeldes und der	
Zugänglichkeit von der Mauerstraße aus.	400.000,00
10. Sanierung und Modernisierung der Johanniterhalle	300.000,00
11. Sanierung und Modernisierung des	
ehemaligen Haalgymnasiums – heute VHS – incl. Umfeldverbesserung	150.000,00
12. Sanierung und Modernisierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	378.712,95
13. Neuordnung des Haalplatzes und Neugestaltung der Übergangsbereiche zur Fußgängerzone im östlichen Randbereich	50.000,00
14. Neugestaltung der Fußgängerzone – Teilabschnitt zwischen Haalstraße und Sulfersteg. Gestalterischer Lückenschluss	



Gesamt

4.601.626,93



Die bisherigen Maßnahmen wie

Teilabbruch der ehemaligen Justizvollzugsanstalt

Sanierung und Modernisierung des ehemaligen
 Haalgymnasiums – heute VHS – incl. Umfeldverbesserung

Neugestaltung Fußgängerzone – Teilabschnitt zwischen Haalstraße und Sulfersteg.

- Sanierung des Weilertorturmes zur Erhaltung des stadtbildprägenden Gebäudes, u.a.

können aufgrund von konzeptionellen Änderungen in veränderter bzw. günstigerer Form durchgeführt werden, weshalb ein geringerer Sanierungsaufwand notwendig wird und damit geringere Kosten anfallen.

Durch die Fülle der Maßnahmen wird es jedoch unumgänglich sein einen Aufstockungsantrag für die Sanierungsmittel beim Regierungspräsidium Stuttgart zu stellen.

Mit dem Instrument des Sozialplanes sind sozialplanerische Maßnahmen vorzubereiten, falls durch die erarbeitete Neuordnungskonzeption im Einzelfall negative Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene auftreten.

Zum Zeitpunkt der "Vorbereitenden Untersuchungen" sind die konkreten Sanierungsziele noch nicht endgültig festgelegt, weshalb nur der Personenkreis beschrieben werden kann, der unter Umständen von der Sanierungsdurchführung nachteilig betroffen sein könnte:

- Eigentümer geringwertiger Objekte
- Ältere Bewohner, Rentner
- Ausländer
- Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln

Allgemein ist zu bemerken, dass sich das Neuordnungskonzept an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen orientiert und entsprechend zu entwickeln ist. Sie sind laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung und Realisierung des Neuordnungskonzeptes zu beteiligen.

Die vorhandenen sozialen Bindungen sind zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen sollen möglichst innerhalb des Gebietes erfolgen.

Um die beschriebenen Sanierungsziele verwirklichen zu können empfohlen, das beiliegend gekennzeichnete Sanierungsgebiet "Nördliche Kernstadt Froschgraben Erweiterung Marktplatz / Gymnasiumstraße" gemäß § 142 BauGB förmlich festzulegen.

Die Gebietsabgrenzung erfolgt wie im beiliegenden Übersichtsplan "Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Nördliche Kernstadt Froschgraben – Erweiterung Marktplatz / Gymnasiumstraße" vom 12.05.2006 dargestellt. Die Gebietsgröße beträgt ca. 1,98 ha.

Fachbereich Planen und Bauen Abteilung Stadtplanung

Schwäbisch Hall, 12.05.2006