

# Stadt Biberach an der Riß



## Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB im Bereich "Alter Postplatz / Saumarkt"



# Stadt Biberach an der Riß

Vorbereitende Untersuchungen  
nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB  
im Bereich

"Alter Postplatz / Saumarkt"

AUFTRAGGEBER: Stadt Biberach an der Riß

AUFTRAGNEHMER:

*die* **STEG**

Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54 / 70182 Stuttgart

VERÖFFENTLICHUNG: Oktober 2015

AUTOREN

die STEG, Martin Keller (verfahrensrechtlicher Teil)  
Stadt Biberach ( städtebaulicher Teil)

Layout / Textbearbeitung / Grafik – die STEG, Erika Hasert, Birgit Kölz, Silke Vohl

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>1 VORBEMERKUNGEN.....</b>  | <b>4</b>     |
| 1.1 Auftrag und Aufgabenstellung .....  | 5            |
| 1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen .....                                 | 5            |
| 1.3 Das Untersuchungsgebiet .....   | 6            |
| <b>2 SANIERUNG NACH DEM BESONDEREN STÄDTEBAURECHT DES<br/>BAUGESETZBUCHES .....</b> | <b>7</b>     |
| 2.1 Ziele und Aufgaben .....  | 7            |
| 2.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch .....                             | 10           |
| 2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen .....   | 11           |
| 2.4 Ablauf der VU für den "Bereich "Alter Postplatz/Saumarkt" .....                 | 13           |
| <b>3 RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>   | <b>14</b>    |
| 3.1 Lage im Raum .....  | 14           |
| 3.2 Landes- und Regionalplanung .....   | 15           |
| 3.3 Die Stadt Biberach an der Riß .....   | 15           |
| <b>4 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE .....</b>                          | <b>20</b>    |
| 4.1 Ortsbild und Baustruktur .....  | 21           |
| 4.2 Denkmalschutz .....   | 23           |
| 4.3 Gebäude- und Grundstücksstruktur .....  | 24           |
| 4.4 Gebäude- und Wohnungsqualität .....   | 26           |
| 4.5 Betriebsstruktur .....  | 29           |
| 4.6 Erschließung und Straßenraum .....  | 30           |
| 4.7 Städtebauliche Mängel, Missstände und Potenziale .....                          | 31           |
| <b>5 DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGBIET.....</b>                                 | <b>33</b>    |
| 5.1 Vorbemerkungen .....  | 33           |
| 5.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur .....  | 33           |
| 5.3 Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten .....                   | 35           |
| 5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....                    | 36           |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>6</b>   | <b>SOZIALPLAN</b> .....                               | <b>41</b> |
| 6.1        | Die Sanierungsbedingten .....                         | 41        |
| 6.1.1      | Grundsätze für den Sozialplan.....                    | 41        |
| <b>7</b>   | <b>SANIERUNGSKONZEPT / STÄDTEBAULICHE ZIELE</b> ..... | <b>43</b> |
| 7.1        | Sanierungsziele.....                                  | 43        |
| 7.2        | Konkretisierung der Sanierungsziele .....             | 44        |
| 7.3        | Kosten und Finanzierung der Sanierung.....            | 45        |
| <b>8</b>   | <b>SANIERUNGSBEDINGTE MAßNAHMEN</b> .....             | <b>47</b> |
| 8.1        | Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB) .....                  | 47        |
| 8.2        | Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) .....                      | 48        |
| <b>9</b>   | <b>EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG</b> .....  | <b>49</b> |
| 9.1        | Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .....     | 49        |
| 9.2        | Wahl des Verfahrens.....                              | 50        |
| 9.3        | Sanierungssatzung.....                                | 51        |
| 9.4        | Fristsetzung und weiteres Vorgehen .....              | 52        |
| <b>10.</b> | <b>Anhang - PLANTEIL</b> .....                        | <b>53</b> |

### Abbildungen 1 –33

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1:  | Abgrenzung                                    | 6  |
| Abbildung 2:  | Lage im Raum                                  | 14 |
| Abbildung 3:  | Luftbild des Untersuchungsgebietes            | 20 |
| Abbildung 4:  | Bebauung Schwanenstraße                       | 21 |
| Abbildung 5:  | Spielflächen ehem. Klostergarten              | 21 |
| Abbildung 6:  | Nebengebäude am Saumarkt                      | 22 |
| Abbildung 7:  | Leerstand Alter Postplatz 11                  | 22 |
| Abbildung 8:  | Kleinteilige Bebauung am Bismarckring         | 23 |
| Abbildung 9:  | Sanierungsbedürftiges Gebäude am Bismarckring | 23 |
| Abbildung 10: | Neubau VoBa am Bismarckring                   | 23 |
| Abbildung 11: | Ausgezeichnete Architektur am Bismarckring    | 23 |
| Abbildung 12: | Alter Postplatz 16                            | 24 |
| Abbildung 13: | Bahnhofstraße 2                               | 24 |

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| Abbildung 14: | Gerbergasse 2                          | 24 |
| Abbildung 15: | Alter Postplatz 3 + 5                  | 25 |
| Abbildung 16: | Bebauung an der Bahnhofstraße          | 25 |
| Abbildung 17: | Alter Postplatz 14                     | 26 |
| Abbildung 18: | Alter Postplatz 9                      | 26 |
| Abbildung 19: | Gerbergasse 6                          | 28 |
| Abbildung 20: | Bürgerturmstraße 15                    | 28 |
| Abbildung 21: | Bismarckring 48                        | 28 |
| Abbildung 22: | Bismarckring 42                        | 28 |
| Abbildung 23: | Ehninger Torstraße 10                  | 28 |
| Abbildung 24: | Leerstand Alter Postplatz 1            | 29 |
| Abbildung 25: | Neue Gewerberäume, Alter Postplatz 19  | 29 |
| Abbildung 26: | Neue Gewerberäume, Bahnhofstraße 6     | 29 |
| Abbildung 27: | Schreinerei Gerbergasse 7              | 29 |
| Abbildung 28: | Bahnhofstraße                          | 30 |
| Abbildung 29: | Parkierung Alter Postplatz             | 30 |
| Abbildung 30: | Straßenentwässerung am Alten Postplatz | 30 |
| Abbildung 31: | Gerbergasse                            | 30 |
| Abbildung 32: | Alter Postplatz                        | 32 |
| Abbildung 33: | Saumarkt                               | 32 |

### Tabellen 1 –12

|             |                              |    |
|-------------|------------------------------|----|
| Tabelle 1:  | Bevölkerungsentwicklung      | 17 |
| Tabelle 2:  | Durchschnittsalter 2013      | 17 |
| Tabelle 3:  | Durchschnittsalter 2030      | 17 |
| Tabelle 4:  | Strukturdaten                | 25 |
| Tabelle 5:  | Gebäudeart                   | 26 |
| Tabelle 6:  | Baujahr des Gebäudes         | 27 |
| Tabelle 7:  | Gebäudezustand               | 27 |
| Tabelle 8:  | Betriebsstruktur             | 29 |
| Tabelle 9:  | Bevölkerungsstruktur         | 33 |
| Tabelle 10: | Haushaltsstruktur            | 34 |
| Tabelle 11: | Altersstruktur               | 34 |
| Tabelle 12: | Bereitschaft des Eigentümers | 35 |

## 1 VORBEMERKUNGEN

Biberachs historische Altstadt ist weitestgehend erhalten und die hohe Dichte der Denkmale und stadtbildprägenden Gebäude ist ein Indiz für die hohe baukulturelle Bedeutung der Stadt.

Nachdem die Altstadt von Biberach bereits in zwei vergangene Sanierungsgebiete aufgenommen worden war, konnte ein Großteil der damals brachliegenden Kernstadt erneuert und revitalisiert werden. Vor allem im nordwestlichen Bereich gibt es jedoch nach wie vor größere zusammenhängende Bereiche, die einer dringenden Umgestaltung bedürfen.

Um das historische Baugut nachhaltig zu wahren, gibt es eine Vielzahl an sanierungsbedürftigen Gebäuden und öffentlichen Straßen- und Freiflächen, die an die unterschiedlichen Nutzeransprüche angepasst werden müssen.

In Vorbereitung der Umgestaltung des „Alten Postplatzes“, „Saumarktes“ und des historischen Klostersgartens beim Amtsgericht hat die Stadt im Jahr 2013 in Form einer Mehrfachbeauftragung verschiedene Konzepte für die Umgestaltung des öffentlichen Raums erarbeiten lassen. Ziel war es, die historischen Elemente wieder erlebbar zu machen, den historischen Klostersgarten als öffentliche Grünanlage umzugestalten und insgesamt eine barrierefreie Erschließung zu gewährleisten.

Die Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen wird im Rahmen des Programms für die städtebauliche Erneuerung erfolgen. Die Aufnahme in das Sanierungsprogramm ist bereits erfolgt. Damit ist es möglich, die angestrebten Entwicklungsziele umzusetzen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen liefern die Voraussetzungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Wesentlicher Bestandteil war die Einbeziehung der Eigentümer und Bewohner durch eine schriftliche Befragung und die Anhörung der öffentlichen Aufgabenträger. Die daraus resultierenden Ergebnisse und die vorgenommene Bestandsanalyse lieferten wichtige Erkenntnisse für die Festlegung der Sanierungsziele.

Stuttgart, im Oktober 2015

Die Bearbeiter

## 1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich "Alter Postplatz/Saumarkt" am 26.03.2015 beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Stadt Biberach hat die STEG Stadtentwicklung GmbH im März 2015 beauftragt, die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen geschaffen werden.

Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Biberacher Altstadt getroffen werden können. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden mit dem Bericht im Gemeinderat im November 2015 abgeschlossen

## 1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten
- die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht, und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert. Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wurden im Rahmen einer Fragebogenaktion befragt. Darüber hinaus wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahme zur anstehenden Sanierung abzugeben.

### 1.3 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Alter Postplatz/Saumarkt“ befindet sich in Randlage der nordwestlichen Altstadt. Der Bereich wird im Norden und Osten durch den Bismarckring begrenzt. Im Süden erstreckt sich das Gebiet bis zur nördlichen Bebauung der Bürgerturmstraße und bis zur südlichen Bebauung der Bahnhofstraße. Im Westen bildet die Bebauung der Ehinger-Tor-Straße die Abgrenzung. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes kann dem Lageplan entnommen werden.



Abb. 1

## **2 SANIERUNG NACH DEM BESONDEREN STÄDTEBAURECHT DES BAUGESETZBUCHES**

### **2.1 Ziele und Aufgaben**

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde. Die Stadt Biberach schließt im November 2015 mit der Vorlage dieses Berichts die vorbereitende Phase ab.

#### **Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB**

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden auch Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Förmlich festgelegt werden kann ein Gebiet, in dem "städtebauliche Missstände" festzustellen sind.

#### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB**

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen."

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, und sonstiger Emissionen
  - g) die vorhandene Erschließung,
  - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
  
2. Die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
  - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich." (Zitiert nach § 136 (3) BauGB).

"Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." (Zitiert nach § 141 (1) BauGB).

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen.

## 2.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

### Phase 1

#### **Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm**

- Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune
- Gestaltungskonzept
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antragstellung in ein Förderprogramm

### Phase 2

#### **Vorbereitende Untersuchungen**

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und –fähigkeit
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliche Neuordnungskonzepte
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat

#### **Gemeinderatsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

### Phase 3

#### **Sanierungsdurchführung**

- Betreuung und Beratung der Kommune und der beteiligten Bürger
- Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerbe, Bebauungsplan)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)
- Ordnungsmaßnahmen: Grundwerb, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem und kommunalem Eigentum, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- Bauliche Realisierung

#### **Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets**

## 2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung bilden:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“
2. Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien-StBauFR) vom 23. November 2006, geändert am 23.09.2013.
3. Die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung.
4. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2013

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel zusammen mit ihrem Eigenanteil für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig bzw. förderfähig sind:

### **Vorbereitende Untersuchungen**

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.

### **unrentierlicher Grunderwerb**

Diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.

### **rentierlicher Grunderwerb**

Er dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.

### **Ordnungsmaßnahmen**

Unter dieser Rubrik sind zum einen öffentliche oder private Abbrüche von Gebäuden bzw. Freilegung von Grundstücken zu nennen. Die auf den freigelegten Grundstücken errichteten Neubauten werden in der Sanierung nicht bezuschusst. Zum andern betrifft es öffentliche Erschließungsanlagen wie die Neugestaltung von Straßen, Wege und Plätze sowie öffentliche Parkieranlagen.

**Instandsetzung und Modernisierung**

Hauptinhalt der städtebaulichen Erneuerung ist die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten können bezuschusst werden. Außerdem ist eine erhöhte steuerliche Abschreibung der zuwendungsfähigen Baukosten möglich.

**Sanierungsträger /-beauftragter**

Die Stadt kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers bzw. Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

## 2.4 Ablauf der VU für den °Bereich "Alter Postplatz/Saumarkt"

|   |                           |                        |
|---|---------------------------|------------------------|
| Erstellung Grobanalyse „Alter Postplatz / Saumarkt“<br>Antrag zur Aufnahme in das Sanierungsprogramm  |                           | 2014                   |
| Mitteilung des Regierungspräsidiums Tübingen über die Aufnahme zur Sanierungsvorbereitung, Zuwendungsbescheid   |                           | 24.11.2014             |
| Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen   |                           | 26.03.2015             |
| Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung  | Befragung der Beteiligten | Mai 2015 – Juni 2015   |
| Ausarbeitung des Berichts über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Bericht im Gemeinderat  |                           | Juli 2015<br>Nov. 2015 |
| Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat<br>Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Sanierungssatzung) |                           | Nov./ Dez. 2015        |

### 3 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Lage im Raum

Biberach liegt zwischen Donau, Allgäu und Bodensee im nördlichen Oberschwaben. Der Fluss Riß durchfließt die Gemarkung Biberachs in nördlicher Richtung. Die Stadt mit ihren 32.132 Einwohnern (Stand Ende 1. Quartal 2014) ist Kreisstadt des Landkreises Biberach und somit dem Regierungsbezirk Tübingen zugeordnet.

Biberach liegt an einem Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 30 (Ulm – Biberach – Ravensburg – Friedrichshafen), B 312 (Stuttgart – Reutlingen – Biberach – Berkheim/ BAB 7) und B 465 (Kirchheim u. T. – Münsingen – Biberach – Leutkirch im Allgäu). Die nächsten Autobahnzugänge liegen bei Ulm (BAB 7, BAB 8) und bei Berkheim (BAB 7).

Darüber hinaus liegt Biberach an der Bahnlinie Ulm – Friedrichshafen. Züge fahren dabei mindestens stündlich sowohl in Richtung Ulm, wo Anschluss nach beispielsweise Stuttgart und München besteht, als auch in Richtung Friedrichshafen.

Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemarkung der Stadt Biberach (im Uhrzeigersinn, beginnend im Norden): Warthausen, Ochsenhausen, Ummendorf, Hochdorf, Ingoldingen, Mittelbiberach, Bad Schussenried, Oggelshausen, Tiefenbach und Attenweiler. Die Stadt besteht aus der Kernstadt mit den Stadtteilen Mitte, Ost, West und Süd sowie den Teilorten Mettenberg, Ringschnait, Rißegg und Stafflangen.

Biberach bildet mit den Nachbargemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen eine Verwaltungsgemeinschaft.

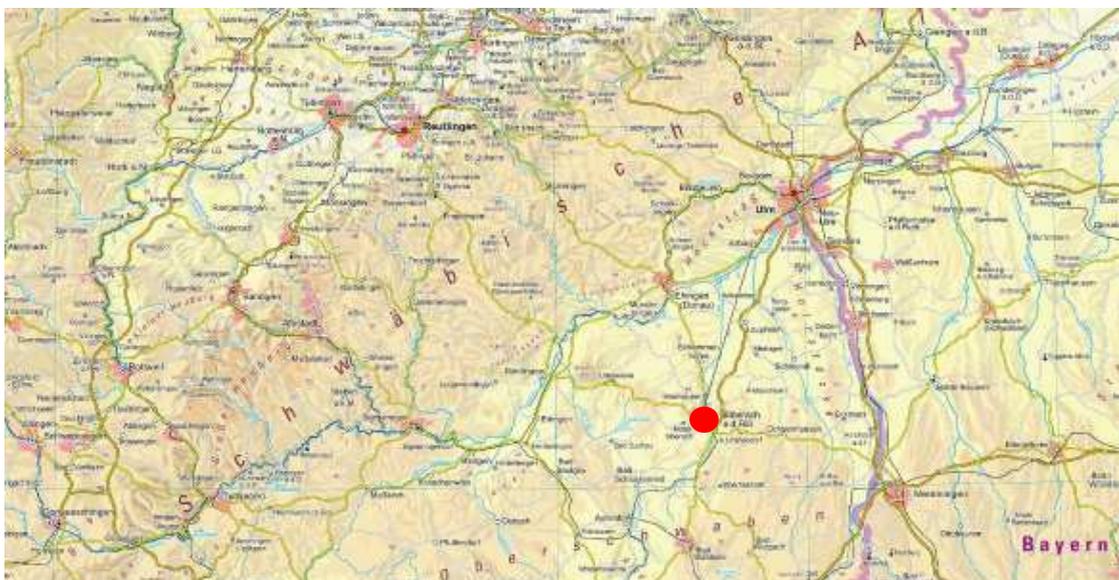


Abb. 2

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Biberach ist im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 von Baden- Württemberg sowie im Regionalplan der Region Donau-Iller vom 24.09.1987 (letzte Teilfortschreibung vom 18.12.2009) als Mittelzentrum in der Region Donau-Iller ausgewiesen. Die Stadt liegt an den Landesentwicklungsachsen Ulm/Neu-Ulm – Laupheim – Biberach – Bad Waldsee sowie Reutlingen/Tübingen – Riedlingen – Biberach – Memmingen. Nach dem LEP sind zentrale Orte im ländlichen Raum wie beispielsweise Biberach als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen, sodass Entwicklungsimpulse vermittelt und eine Beeinträchtigung vermieden werden.

### 3.3 Die Stadt Biberach an der Riß

Biberach ist urkundlich erstmals 1083 in der Aufzeichnung über die Gründung des Klosters St. Georgen im Schwarzwald genannt.

Im Jahr 1281 wurde Biberach zur Freien Reichsstadt erhoben und konnte seine unabhängige Stellung als freie Stadt weiter ausbauen und wurde Ende des 14. Jahrhunderts eine direkt dem Kaiser unterstehende Stadtrepublik.

Begründet mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt Biberach durch die Einführung der Baumwolle und der erfolgreichen Weberarbeit (Biberachs Barchent wurde in ganz Europa gehandelt) kam es ab der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts zu einer großflächigen Erweiterung der Stadt. Die sogenannte „Vorstadt“, zu der auch der „Alte Postplatz“ gehörte, wurde Ende des 14. Jahrhunderts mit in die Stadtbefestigung einbezogen. Ablesbar ist diese Erweiterung nach wie vor in einem auffallenden Stadtmauerknick.

Zu Beginn der Neuzeit kam es 1516 zu einem großen Stadtbrand, von der heutigen Braith-Schule ausgehend, der über 106 Häuser niederbrannte. In der Reformationszeit 1531 wurde Biberach evangelisch und viele Bürger schlossen sich der Religion an. Biberach wurde zu einer konfessionell gemischten Reichsstadt.

Der 30jährige Krieg forderte viele Menschenleben und Biberachs Einwohnerzahl sank von über 6000 auf 2500 Einwohner. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts und mit dem Anschluss an das Eisenbahnnetz im Jahr 1850 kam es zur Entstehung einiger Vorstädte entlang der Ausfallstraßen.

Nach dem 2. Weltkrieg strömten rund 12.500 Flüchtlinge aus Ostpreußen, Schlesien und Pommern nach Biberach und die Stadt schuf bis 1962 etwa 3000 neue Wohneinheiten. Zusätzlich kam es neben der Expansion bereits bestehender Unternehmen zu der Neuan siedlung bedeutender Industriebetriebe. So eröffnete das Pharmaindustrieunternehmen Böhlinger Ingelheim in Biberach einen neuen Standort und Liebherr schuf im Jahr 1954 ebenfalls einen neuen Firmensitz.

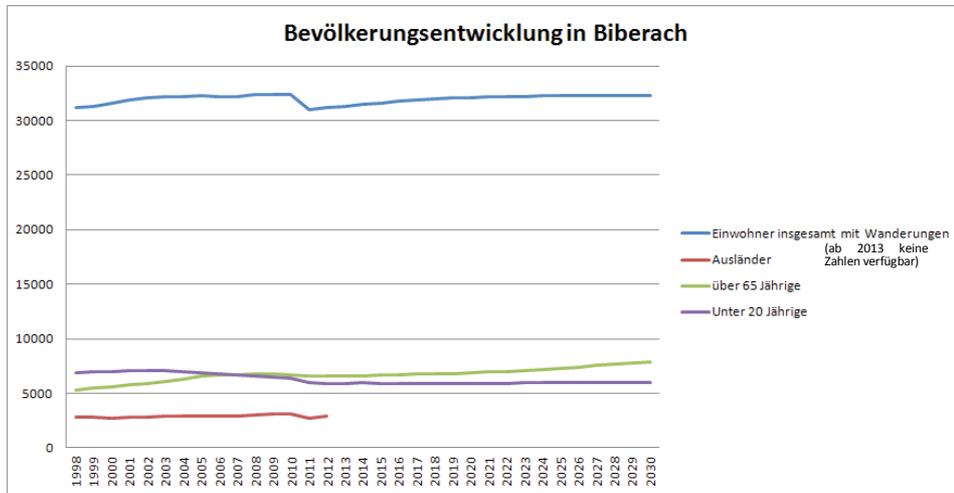
Heute zählt die Kreisstadt Biberach an der Riß rund 32.000 Einwohner und ist damit die größte Stadt des Landkreises Biberach und zugleich Mittelzentrum in der Region Donau-Iller. Biberach ist ein prosperierender Wirtschaftsstandort. Zu den drei größten Unternehmen, die der Stadt eine stabile finanzielle Situation und eine hohe Investitionstätigkeit ermöglichen, gehören das für Forschung, Analytik und Biotechnologie stehende Weltunternehmen Boehringer Ingelheim, das Markenunternehmen Liebherr sowie das weltweit tätige High-Tech-Unternehmen Handtmann. Die Biberacher Hochschule für Bauwesen und Wirtschaft genießt einen bundesweiten guten Ruf und hat im Hochschulranking einen Spitzenplatz inne.

### **Bevölkerungsentwicklung in Biberach**

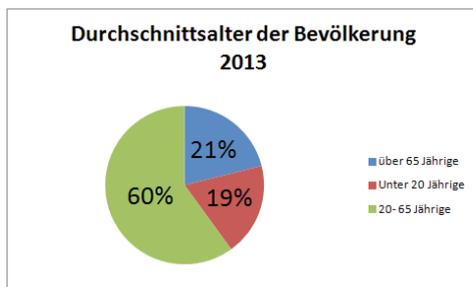
Nach dem Krieg hat Biberach eine dynamische Entwicklung vollzogen. Zwischen 1939 und 1972 nahm die Einwohnerzahl um ca. 16.000 Personen zu. Bis Ende der 1980er Jahre stagnierte die Einwohnerzahl und war Schwankungen unterworfen.

Heute leben in Biberach 32.132 Einwohner (Kommunale Fortschreibung der Wohnbevölkerung, Stand: 31.03.2014). Der Höchststand an Einwohnern wurde 2009 erreicht, damals waren es 32.424 Einwohner. Dies bedeutet seitdem einen Rückgang um 0,9 Prozent. Unter Berücksichtigung der Wanderungszahlen gehen Voraussrechnungen vom Statistischen Landesamt jedoch von einem leichten Aufstiegtrend aus. Sie prognostizieren für das Jahr 2030 rund 32.250 EW. Dies entspricht einem Zuwachs von weniger als 1 Prozent.

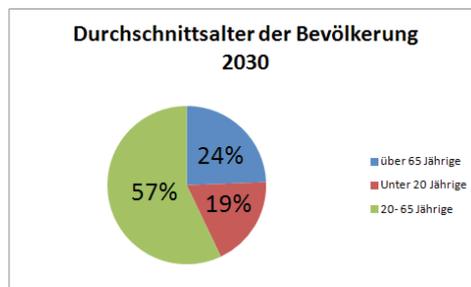
Begründet mit den sinkenden Geburtenzahlen ist jedoch auch in Biberach eine Veränderung in der Altersstruktur zu erwarten. Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird leicht zunehmen, was bei der weiteren Planung von senioren gerechten Wohn- und Betreuungsangeboten berücksichtigt werden muss.



Tab. 1



Tab. 2



Tab. 3

### Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in Biberach (Plan 1)

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden bislang drei Sanierungsgebiete in Biberach ausgewiesen und durch das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg gefördert. Die Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Östliche Innenstadt“ sind abgeschlossen. Das dritte Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“ wurde im März 2013 förmlich festgelegt.

### Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan 2020 - 3. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Biberach vom April 2015 sind im Untersuchungsgebiet gemischte Bauflächen festgesetzt.

Als Fläche für den Gemeinbedarf sind der Bereich des Amtsgerichtes und Finanzamtes und der Bereich des Ochsenhauser Hofes ausgewiesen.

### **Bebauungspläne**

Für den Großteil des Untersuchungsgebietes existieren Bebauungspläne. Für die restlichen Bereiche, z.B. den „Alten Postplatz“, „Saumarkt“ und im Bereich des Ochsenhauser Hofes gelten die Vorschriften des § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

### **Gemeinderatskonzept**

Vom Gemeinderat wurde 1996 das „Stadtentwicklungskonzept 2050“ beschlossen. Alle räumlich relevanten langfristigen Entwicklungsperspektiven und Potenziale wurden in diesem Planwerk unter der Prämisse einer umweltschonenden und nachhaltigen Entwicklung zusammengeführt.

Das Stadtentwicklungskonzept zeigt somit langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen, Gewerbe und Verkehr auf. Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts 2050 wurden Einzelkonzepte beispielsweise zu den Themen Wohnen, Verkehr oder Freiraum erarbeitet. Nachdem das Stadtentwicklungskonzept 2005/06 fortgeschrieben wurde, befindet es sich aktuell in erneuter Überarbeitung.

Im Stadtentwicklungskonzept werden Leitpläne zu den Themen Wohnen, Arbeiten/ Gewerbe, Versorgung / Einzelhandel, Verkehr und Erholung / Freiraum dargestellt. Zusätzlich zu den in den Leitplänen dargestellten Inhalten formuliert das Stadtentwicklungskonzept weitere Entwicklungsziele.

Ergänzend zum Stadtentwicklungskonzept ist das Fußwege- (Stand Mai 2007) und das Radwegekonzept (Stand Dezember 2010) zu nennen. In beiden Konzepten werden Planungen, insbesondere zum Ausbau bzw. Lückenschluss von Fuß- bzw. Radwegen, beschrieben. Für das Untersuchungsgebiet ist die sukzessive barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Freiflächen Zielstellung.

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

Bei der Sanierungsdurchführung sind die Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts zu beachten, weshalb von diesem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept abzuleiten ist, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet dargestellt sind.

Die Stadt Biberach hat im Jahr 2014 ein ISEK erarbeitet, welches kontinuierlich fortgeschrieben wird.

## 4 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE



Abb. 3 Luftbild des Untersuchungsgebietes; Grundlage GoogleEarth

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach seiner vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie nach der Erfüllung der Aufgaben, die diesem nach seiner Lage und Funktion obliegen, untersucht. Die städtebaulichen Mängel wurden parallel dazu im Rahmen einer Fragebogenaktion mit den Beteiligten abgefragt, so dass sich sowohl fachlich objektivierbare Aussagen über Bausubstanz und Funktion des Gebietes wie auch Vorstellungen der Bürger über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lassen.

Mit dem Kapitel "Städtebauliche Analyse" in Verbindung mit dem Kapitel "Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet" wurde die Grundlage für das fortentwickelte Sanierungskonzept (Sanierungsziele) und die zweckmäßige Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes geschaffen.

Die für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes festzustellenden städtebaulichen Missstände wurden nach den Kriterien des § 136 BauGB untersucht, wonach städtebauliche Missstände vorliegen, wenn "das Gebiet nach seiner vor-

handenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen".

Nach einer Charakterisierung des Untersuchungsgebiets werden im Folgenden die städtebaulichen Misstände aufgeführt, die die Funktionsbereiche des Untersuchungsgebietes wesentlich beeinträchtigen.

#### 4.1 Ortsbild und Baustruktur

Das Untersuchungsgebiet besteht vorrangig aus sehr kleinteiligen Gebäudestrukturen mit einer hohen Dichte an historischer Bausubstanz und Denkmälern. Der charakteristische Gebäudetyp in der Biberacher Altstadt ist der giebelständige, 2-3-geschossige Fachwerkbau mit meist verputzter Fassade und einem Satteldach mit 45° Dachneigung und geringen Dachüberständen.

Durch den nach wie vor klar ablesbaren historischen Stadtgrundriss existiert eine hohe Anzahl an gewachsenen kleinteiligen Platz- und Gassenstrukturen, die zahlreiche Ecksituationen und Sichtbezüge bedingen.



Abb. 4 Bebauung in der Schwanenstraße



Abb. 5 Spielflächen im ehem. Klostersgarten



Abb. 6 Nebengebäude am Saumarkt



Abb. 7 Leerstand im Whs. Alter Postplatz 11

### **Bereich „Alter Postplatz | Saumarkt“ | Ehinger-Tor-Straße**

Dieser Bereich gehört zur damaligen „Vorstadt“ und ist geprägt durch Bebauung aus allen Epochen seit seiner Entstehung im 14. Jahrhundert. Zu den ältesten Gebäuden gehört u.a. das ehemalige Franziskanerinnenkloster, heutiger Sitz des Amtsgerichts, und die Bäckerei Grün am Saumarkt. Viele Gebäude in diesem Bereich weisen dringenden Sanierungsbedarf auf. Der ehemalige Klostergarten gehört zu den wenigen Grünflächen in der Biberacher Altstadt und soll im Zuge der geplanten Umgestaltung des gesamten Bereiches aufgewertet werden. Die Straßenräume sind aufgrund von Hochborden nicht barrierefrei erschlossen.

### **Bereich Bebauung am Bismarckring**

Ein Großteil der Bebauung am Bismarck- und Zeppelinring wurde bereits in den letzten Jahren sukzessive durch größere Dienstleistungsbauten ersetzt. Dabei verfolgt man das übergeordnete Ziel, den „Altstadtring“ zu einem „Dienstleistungsgürtel“ mit Boulevardcharakter, d.h. mit großzügigen Geh- und Aufenthaltsflächen, auszubauen.



Abb. 8 Kleinteilige Bebauung am Bismarckring



Abb. 9 Sanierungsbedürftiges Gebäude am Bismarckring



Abb. 10 Neubau der Volksbank am Bismarckring



Abb. 11 Ausgezeichnete Architektur am Bismarckring

Die derzeitige Bebauung im Bereich Bismarckring 44 - 54 weist teilweise eine starke Sanierungsbedürftigkeit auf und ist aufgrund der kleinteiligen Strukturen für zukünftige Nutzungsänderungen ungeeignet, weshalb in diesem Bereich eine Neuordnung angestrebt wird.

## 4.2 Denkmalschutz

Um das historische Erbe der Stadt zu wahren, wird Denkmalschutz in Biberach seit sehr langer Zeit auf verschiedenen Ebenen aktiv betrieben und unterschiedlichste Anreize geboten, um den Erhalt und die Investition in Kulturdenkmale erträglicher zu machen.

### Stadtbildsatzung für die Altstadt von Biberach

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Kernstadt einschließlich der ehemaligen Wallanlagen der Stadtbefestigung. Die Satzung enthält Regelungen für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und den Abbruch baulicher Anlagen sowie für die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen, Außenanlagen und Antennenanlagen.



Abb. 12 Alter Postplatz 16



Abb. 13 Bahnhofstraße 2



Abb. 14 Gerbergasse 2

Es gibt einen Gestaltungsbeirat aus vier interdisziplinären Fachleuten, der beratend bei der Einschätzung von besonderen Bauvorhaben in der Biberacher Altstadt tätig ist. Außerdem wurde ein städtisches Förderprogramm für denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude in der Altstadt von Biberach eingerichtet.

Hierbei sei auch verwiesen auf die Baufibel - Biberach weiter bauen (Ergebnis des Forschungsprogramms des BMVBS) Publikation zur weiteren Qualitätssicherung bei Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen in der historischen Altstadt

### 4.3 Gebäude- und Grundstücksstruktur

Bei der Analyse der Nutzungen der Grundstücke im Untersuchungsgebiet lässt sich feststellen, dass diese zu einem sehr großen Teil bebaut sind. Bei den unbebauten Grundstücken handelt es sich vorwiegend um öffentliche Straßenräume, Plätze oder gemeinsame Hofräume.

Aufgrund der baulichen Dichte in der historischen Altstadt befinden sich im Untersuchungsgebiet keine größeren unbebauten Bereiche, die als Nachverdichtungsbereich ausgewiesen werden können. Durch den Rückbau kleinteiliger, maroder Bebauung konnte im Bereich der Gymnasiumstraße in den vergangenen Jahren nachverdichtet werden.



Abb. 15 Alter Postplatz 3+5



Abb. 16 Bebauung an der Bahnhofstraße

Für das ca. 2,5 ha große Gebiet wurden 58 Hauptgebäude ermittelt. Es befinden sich ca. 154 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet, davon stehen 16 Wohneinheiten leer. In der folgenden Tabelle werden die Strukturdaten zusammengefasst.

#### Strukturdaten

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| <b>Anzahl der Hauptgebäude</b> | <b>58</b>  |
| <b>Anzahl der Wohnungen</b>    | <b>154</b> |
| <b>-davon leerstehend</b>      | <b>16</b>  |
| <b>Anzahl der Haushalte</b>    | <b>138</b> |
| <b>Anzahl der Bewohner</b>     | <b>254</b> |
| <b>Anzahl der Betriebe</b>     | <b>63</b>  |

Tab. 4

Art und Struktur der Gebäude wurde differenziert ermittelt. Die Analyse der Gebäude- und Grundstücksnutzungen zeigt, dass es sich bei dem Untersuchungsge-

biet um ein städtisches Quartier handelt. Drei Viertel aller Hauptgebäude besitzen eine gewerbliche Nutzung. Die übrigen Gebäude sind reine Wohngebäude. Vereinzelt sind auch reine Neben- bzw. Lagergebäude anzutreffen.

### Gebäudeart

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>Wohngebäude</b>               | <b>20%</b> |
| <b>Wohn- u. Geschäftsgebäude</b> | <b>75%</b> |
| <b>Wohn- u. Nebengebäude</b>     | <b>0%</b>  |
| <b>Geschäftsgebäude</b>          | <b>3%</b>  |

Tab. 5

#### 4.4 Gebäude- und Wohnungsqualität

Die Untersuchung der Gebäude und Wohnungsqualität ist ein entscheidender Nachweis für die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ein zentrales Ziel der städtebaulichen Erneuerung. Es ist deshalb zu ermitteln, in welchem Maße Mängel und Missstände in der Bausubstanz und in der Wohnungsausstattung vorliegen.

In diese Untersuchung sind nur Gebäude einbezogen, die eine Hauptnutzung Wohnen/Geschäft aufweisen. Gebäude mit Nebennutzungen (Scheunen, Lager, Garagen etc.) sind in dieser Analyse nicht berücksichtigt.



Abb. 17 Alter Postplatz 14



Abb. 18 Alter Postplatz 9

Der Zustand der Gebäude wurde durch eine äußere Beurteilung eingeschätzt und in verschiedene Qualitätsstufen eingeteilt. Im Rahmen der Befragung wurde zusätzlich noch die Qualität bestimmter Ausstattungsmerkmale wie Sanitär, Heizung und Wärmedämmung erhoben.

Zunächst liefert das Gebäudealter einen Hinweis auf die vorhandene Baustruktur.

### **Baujahr des Gebäudes**

|                  |            |
|------------------|------------|
| <b>vor 1850</b>  | <b>38%</b> |
| <b>1850-1949</b> | <b>35%</b> |
| <b>nach 1950</b> | <b>27%</b> |

Tab. 6

Das Untersuchungsgebiet ist in hohem Maße von historischer Bausubstanz geprägt. Wie bereits in dem vorigen Kapitel dargestellt, gehört das Gebiet zum Kern der Altstadt. Neuere Bausubstanz (27%) ordnet sich vor allem im Bereich des Bismarckrings und der Gerbergasse an.

Der Gebäudezustand wurde durch eine Begehung vor Ort ermittelt. Ergänzend hierzu wurden die Eigentümer zur Qualität ihrer Wohnungsausstattung befragt. Beides wurde zu einem einheitlichen Bewertungsschema zusammengefügt.

### **Gebäudezustand**

|                             | <b>gut</b> | <b>geringe Mängel</b> | <b>erhebliche Mängel</b> |
|-----------------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Dach / Dachstuhl</b>     | 53%        | 28%                   | 19%                      |
| <b>Fassade / Mauerwerk</b>  | 52%        | 24%                   | 24%                      |
| <b>Zugang-/Außenbereich</b> | 55%        | 16%                   | 29%                      |
| <b>Gesamteindruck</b>       | <b>52%</b> | <b>22%</b>            | <b>26%</b>               |

Tab. 7

Es zeigt sich, dass bei der historischen Bausubstanz teilweise erhebliche Mängel und Misstände auftreten. Es lässt sich aber auch feststellen, dass ca. die Hälfte aller Gebäude in einem guten Zustand ist. Eine Verwahrlosung des Quartiers lässt sich deshalb nicht feststellen, im Gegenteil: Es ist fester Bestandteil der innerstädtischen Funktionen.

An 29 % des Gebäudebestandes wurden mittlere bis schwerwiegende Schäden in der Bausubstanz festgestellt. 43% dieser sanierungsbedürftigen Gebäude sind Denkmale bzw. stadtbildprägende Gebäude (insg. 20), bei denen bei einer denkmalgerechten Sanierung mit einem erhöhten finanziellen Aufwand gerechnet werden muss.



Abb. 19 Gerbergasse 6



Abb. 20 Bürgerturmstraße 15



Abb. 21 Bismarckring 48



Abb. 22 Bismarckring 42



Abb. 23 Ehinger Torstraße 10

#### 4.5 Betriebsstruktur

Wie bereits bei der Gebäudenutzung zu erkennen, findet man eine hohe gewerbliche Nutzung im Untersuchungsgebiet. Insgesamt konnten 63 Betriebe gezählt werden. Den größten Anteil bildet der Bereich der Dienstleistung, aber auch Handel und Ladengeschäfte sind mit 13 Einheiten gut vertreten. Es lassen sich aber auch einige Leerstände feststellen, sodass es wichtig ist, die gewerbliche Nutzung durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken.

#### Betriebsstruktur

| Betriebsart            | Anzahl    |
|------------------------|-----------|
| Handwerk / Produktion  | 4         |
| Handel / Ladengeschäft | 13        |
| Hotel / Gastronomie    | 6         |
| Dienstleistung         | 40        |
| <b>gesamt</b>          | <b>63</b> |

Tab. 8



Abb. 24 Leerstand, Alter Postplatz 1



Abb. 25 Neue Gewerberäume, Alter Postplatz 19



Abb. 26 Neue Gewerberäume, Bahnhofstraße 6



Abb. 27 Schreinerei, Gerbergasse 7

#### 4.6 Erschließung und Straßenraum

Die historische Altstadt ist vom „Altstadtring“, d.h. den Straßenzügen Bismarckring und Zeppelinring, begrenzt, der mit 50km/h befahren wird. Das gesamte Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb dieses Rings und liegt, wie die komplette historische Altstadt, in einer Tempo 30 Zone.

Einige Bereiche, die das Untersuchungsgebiet erschließen u.a. die Gymnasiumstraße, Zeughausgasse und Gießübelgasse sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Bereiche Bürgerturmstraße, Schadenhofstraße, Radgasse und östlicher Marktplatz mit der angrenzenden Hindenburgstraße sind als Fußgängerzone gestaltet.



Abb. 28 Bahnhofstraße



Abb. 29 Parkierung Alter Postplatz



Abb. 30 Straßenentwässerung am Alten Postplatz



Abb. 31 Gerbergasse

Langfristige Planungen sehen es als Ziel, die komplette Altstadt als verkehrsberuhigten Geschäftsbereich auszuweisen und größere zusammenhängende Fußgängerzonen zu schaffen.

Die letzte Verkehrszählung stammt aus dem Jahr 2009 und betrug in der Bahnhofstraße 1400 Kfzs/24h. Am „Alten Postplatz“ wurden 2900 Kfzs/24h gezählt. In der Wielandstraße betrug die Anzahl der gezählten Durchfahrten 3800 Kfzs/24h.

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es derzeit 152 öffentliche oberirdische Stellplätze zzgl. 10 Behindertenparkplätze. Insgesamt wird das ebenerdige Stellplatzangebot in der Altstadt von drei öffentlichen Parkhäusern/Tiefgaragen ergänzt.

#### **4.7 Städtebauliche Mängel, Missstände und Potenziale**

Die städtebaulichen Mängel, Missstände und Potenziale im Untersuchungsgebiet wurden durch Begehungen, Informationen der Verwaltung sowie Befragungen erhoben und analysiert. Die Ergebnisse sind konkretisiert im Planteil dargestellt (Plan „Städtebauliche Missstände“).

Die städtebaulichen Defizite lassen sich nach strukturellen und räumlichen Mängeln unterscheiden und zeigen sich vor allem in der Gebäudesubstanz und deren Erscheinungsbild sowie in der Gestaltung des öffentlichen Raumes.

##### **Strukturelle Mängel**

Durch die stark befahrene Bundesstraße 465 (Bismarckring) wird die Bebauung entlang des „Altstadtrings“ sukzessive durch lärmverträgliche Dienstleistungsbauten ersetzt.

Die derzeitige Bebauung im Bereich Bismarckring 44 - 54 weist teilweise eine starke Sanierungsbedürftigkeit auf und ist aufgrund der kleinteiligen Strukturen für zukünftige Nutzungsänderungen ungeeignet, weshalb in diesem Bereich eine Neuordnung angestrebt wird.

**Räumliche Mängel/ Stadtbild**

Erhebliche gestalterische und funktionale Mängel weisen die Straßen- und Freiflächen im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebiets auf. Dazu gehört vor allem der „Alte Postplatz“ mit dem „Saumarkt“. Diese öffentlichen Freiflächen sind zu einem hohen Grad versiegelt, nicht barrierefrei und der Belag weist eine Vielzahl an Schäden auf. Die Straßenräume bieten für Passanten wenig Aufenthaltsqualität und die angrenzenden Geschäfte haben keine Möglichkeit, sich nach außen ansprechend zu präsentieren.

Der „Alte Postplatz“ ist in seiner dominanten Funktion als Parkplatz absolut unbefriedigend gestaltet und der angrenzende ehemalige Klostergarten besitzt kaum Qualität als innerstädtische Grünanlage.



Abb. 32 Alter Postplatz



Abb. 33 Saumarkt

## 5 DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

### 5.1 Vorbemerkungen

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den beteiligten Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Bereits im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchungen fanden, wie bereits erwähnt, vielfach Bürgerworkshops und Bürgerversammlungen, insbesondere zur Neugestaltung des „Alten Postplatzes“ und des „Saumarktes“, statt. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte im Mai 2015 eine schriftliche Befragung der Eigentümer. Die gewonnenen Daten unterliegen den strengen Regeln des Datenschutzes und werden vertraulich behandelt. Es sind hier deshalb nur die statistischen Ergebnisse veröffentlicht.

### 5.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 254 Personen und 138 Haushalte gezählt.

#### Bevölkerungsstruktur

|                   | Bewohner   |            | Haushalt   |            |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Eigentümer</b> | <b>57</b>  | <b>22%</b> | <b>32</b>  | <b>23%</b> |
| <b>Mieter</b>     | <b>197</b> | <b>78%</b> | <b>106</b> | <b>77%</b> |
| <b>gesamt</b>     | <b>254</b> |            | <b>138</b> |            |

Tab. 9

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist der hohe Mieteranteil von mehr als drei Viertel aller Haushalte. Die Mieter repräsentieren den Geschosswohnungsbau, der in städtischen Gebieten anzutreffen ist.

**Haushaltsstruktur**

Mit durchschnittlich 1,8 Personen pro Haushalt liegt das Untersuchungsgebiet im bundesweiten Durchschnitt. Der Trend zum 1-Personen-Haushalt ist unverkennbar. Ein deutlicher Unterschied in der Anzahl der Haushaltsmitglieder zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten ist nicht zu erkennen.

**Haushaltsstruktur**

|                       | <b>Eigentümer</b> | <b>Mieter</b> | <b>Gesamt</b> |
|-----------------------|-------------------|---------------|---------------|
| <b>1 - Person</b>     | 58,8%             | 51,8%         | 53,5%         |
| <b>2 - Personen</b>   | 17,6%             | 25,0%         | 23,3%         |
| <b>3 - Personen</b>   | 11,8%             | 12,5%         | 12,3%         |
| <b>4 - Personen</b>   | 11,8%             | 7,1%          | 8,2%          |
| <b>5 - Personen +</b> | 0,0%              | 3,6%          | 2,7%          |
| <b>Durchschnitt</b>   | <b>1,8</b>        | <b>1,9</b>    | <b>1,8</b>    |

Tab. 10

**Altersstruktur**

Bei der Altersstruktur ist ein deutlicher Unterschied zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten zu erkennen. Während die Mieterhaushalte deutlich jünger sind, sind bereits 70 % aller Haushaltsmitglieder bei den Eigentümern 46 Jahre und älter.

**Altersstruktur**

|                        | <b>Eigentümer</b> | <b>Mieter</b> | <b>Gesamt</b> |
|------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| <b>unter 15 Jahre</b>  | 6,7%              | 8,7%          | <b>8,2%</b>   |
| <b>15 bis 25 Jahre</b> | 16,7%             | 14,4%         | <b>14,9%</b>  |
| <b>26 bis 45 Jahre</b> | 6,7%              | 57,7%         | <b>46,3%</b>  |
| <b>46 bis 65 Jahre</b> | 30,0%             | 13,4%         | <b>17,2%</b>  |
| <b>65 und mehr</b>     | 39,9%             | 5,8%          | <b>13,4%</b>  |

Tab. 11

### 5.3 Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt ganz wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Die meisten Grundstücke im Sanierungsgebiet sind in privater Hand, so dass die Umsetzung der Sanierungskonzeption nur mit der Mitwirkung der betroffenen Eigentümer gelingen kann. Deshalb besitzt die folgende Tabelle über die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer für die Durchführbarkeit der Sanierung eine große Bedeutung.

#### Bereitschaft des Eigentümers

|  |            |
|--|------------|
| <b>Modernisierungsbereitschaft vorhanden</b> | <b>43%</b> |
| <b>Grundstück soll neu geordnet werden</b>   | <b>0%</b>  |
| <b>Verkaufsabsichten vorhanden</b>           | <b>3%</b>  |
| <b>Keine Veränderung erwünscht</b>           | <b>53%</b> |
| <b>Unentschieden bzw. unentschlossen</b>     | <b>6%</b>  |

Tab. 12

Nach Auswertung der eingegangenen Fragebögen sind 43% der Eigentümer an der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen interessiert. Für die Bewertung muss berücksichtigt werden, dass 40 % der Eigentümer den Bogen ausgefüllt haben. Dennoch weist das Befragungsergebnis auf ein Interesse, auch der privaten Eigentümer, hin und bedeutet für den Beginn der Sanierung ein positives Merkmal.

#### **Anregungen der Beteiligten**

Über die unmittelbaren Sanierungsabsichten hinaus wurden die Eigentümer nach weiteren Defiziten in ihrem Umfeld gefragt. Dabei spielte der Verkehr eine bedeutende Rolle. Es wurden einerseits mehr Parkplätze in der Innenstadt gefordert. Andererseits wurde auch eine Verkehrsberuhigung im Quartier gewünscht. Weiter wurde eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums, Fahrradparkplätze und mehr Grünflächen in der Innenstadt gefordert.

#### 5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 29.04.2015. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 12.06.2015 eingeräumt. Soweit im Rahmen der Stellungnahmen Anregungen für das Sanierungskonzept gegeben wurden, wurden diese geprüft und - soweit erforderlich - in das Sanierungskonzept eingearbeitet.

| Nr. | TöB  | Datum      | Stellungnahme   |
|-----|--|------------|---|
| 1   | Abwasserzweckverband<br>Geschäftsstelle Biberach<br>Marktplatz 7/1<br>88400 Biberach a. d. Riß | 11.06.2015 | Keine Bedenken  |
| 2   | Deutsche Telekom Technik<br>GmbH, Adolf-Kolping-Straße<br>2-4, 78166 Donaueschingen            | 23.06.2015 | Keine Bedenken  |
| 3   | e.wa riss Netze GmbH<br>Freiburger Straße 6<br>88400 Biberach a. d. Riß                        | 10.06.2015 | Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet Starkstromkabel vorhanden sind und deren Lage bei der Planung von Freianlagen zwingend beachtet werden müssen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. |
| 4   | Handwerkskammer Ulm<br>Olgastraße 72, 89073 Ulm  | 08.06.2015 | Keine Bedenken  |

| Nr. | TÖB   | Datum      | Stellungnahme   |
|-----|---|------------|---|
| 5   | Industrie- und Handelskammer Ulm<br>Olgastraße 101<br>89073 Ulm   | 19.05.2015 | Träger regt an, die Gebäude Bismarckring 32 – 40 mit einzubeziehen. Durch die geplante Sanierungsmaßnahme soll das örtliche Gewerbe nicht beeinträchtigt werden.  |
| 6   | Kabel BW GmbH<br>Postfach 10 20 28<br>34020 Kassel  |            | Keine Antwort   |
| 7   | Landratsamt Biberach<br>Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstraße 9<br>88400 Biberach a. d. Riß               | 01.06.2015 | Keine Bedenken – Auf allgemeine Bestimmungen wird hingewiesen.  |
| 8   | Landratsamt Biberach<br>Kreisfeuerwehrstelle<br>Rollinstraße 9<br>88400 Biberach a. d. Riß                      | 01.06.2015 | Die Anfahrbarkeit von schweren Feuerwehrfahrzeugen muss auch in verkehrsberuhigten Bereichen gewährleistet werden.  |
| 9   | Landratsamt Biberach<br>Wasserwirtschaftsamt<br>Rollinstraße 9<br>88400 Biberach a. d. Riß                      | 01.06.2015 | Die Einleitung von Dachflächenabflüssen ins Mischsystem soll so weit wie möglich vermieden werden. Im Untersuchungsgebiet sind Altlasten kartiert, die bei der künftigen Planung berücksichtigt werden müssen.              |
| 10  | Landratsamt Biberach<br>Amt für Umwelt- u. Arbeitsschutz, Rollinstraße 9<br>88400 Biberach a. d. Riß            | 01.06.2015 | Bei Planung und Umbau der B 465 sollen Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.   |
| 11  | Regierungspräsidium<br>Stuttgart, Landesamt für<br>Denkmalpflege<br>Berliner Straße 12<br>73728 Esslingen a. N. | 15.06.2015 | Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Vielzahl von Kulturdenkmälern, bei deren Umbau die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden müssen. Auch bei Neubauten ist die historische Gesamtanlage zu beachten. |

| <b>Nr.</b> | <b>TöB</b>  | <b>Datum</b> | <b>Stellungnahme</b>   |
|------------|---|--------------|--|
| 12         | Regierungspräsidium<br>Tübingen, Ref. 21 Raum-<br>ordnung, Konrad-Adenauer-<br>Straße 20, 72072 Tübingen    |              | Keine Antwort  |
| 13         | Regierungspräsidium<br>Tübingen, Ref. 44 Straßen-<br>planung, Konrad-Adenauer-<br>Straße 20, 72072 Tübingen |              | Keine Antwort  |
| 14         | Regierungspräsidium<br>Tübingen, Ref. 45 Straßen-<br>bau, Konrad-Adenauer-<br>Straße 20, 72072 Tübingen     | 19.06.2016   | Die vorgesehene Umgestaltung<br>der B465 darf nur mit Zustimmung<br>der Straßenbauverwaltung erfol-<br>gen. Eine finanzielle Beteiligung<br>an Schallschutzmaßnahmen ist<br>nicht möglich. |
| 15         | Regierungspräsidium<br>Tübingen Ref. 46 Luft-<br>verkehr, Konrad-Adenauer-<br>Straße 20, 72072 Tübingen     | 18.05.2015   | Keine Bedenken   |
| 16         | Regierungspräsidium<br>Tübingen, Ref. 23 Stadtsa-<br>nierung, Konrad-Adenauer-<br>Straße 20, 72072 Tübingen |              | Keine Antwort  |
| 17         | Regionalverband Donau-<br>Iller, Schwambacher Str. 35<br>89073 Ulm  |              | Keine Antwort  |
| 18         | Stadtwerke Biberach GmbH<br>Freiburger Straße 6<br>88400 Biberach a. d. Riß                                 |              | Keine Antwort  |
| 19         | Stadt Biberach a. d. Riß<br>I/1 - Umweltschutz<br>Museumstraße 2<br>88400 Biberach a. d. Riß                |              | Keine Antwort  |

| <b>Nr.</b> | <b>TÖB</b>   | <b>Datum</b> | <b>Stellungnahme</b>  |
|------------|--|--------------|---|
| 20         | Stadt Biberach a. d. Riß<br>II/1 - Wirtschaftsförderung<br>Zeppelinring 50<br>88400 Biberach a. d. Riß                         |              | Keine Antwort   |
| 21         | Stadt Biberach a. d. Riß<br>IV/2 - Stadtmarketing<br>Theaterstraße 6<br>88400 Biberach a. d. Riß                               |              | Keine Antwort   |
| 22         | Stadt Biberach a. d. Riß<br>23 - Liegenschaftsamt<br>Zeppelinring 50<br>88400 Biberach a. d. Riß                               |              | Keine Antwort   |
| 23         | Stadt Biberach a. d. Riß<br>Eigenbetrieb<br>Wohnungswirtschaft<br>Zeppelinring 50<br>88400 Biberach a. d. Riß                  |              | Keine Antwort   |
| 24         | Stadt Biberach a. d. Riß<br>32 - Ordnungsamt<br>Als Untere Verkehrs-behörde<br>Hindenburgstraße 29<br>88400 Biberach a. d. Riß | 08.06.2015   | Bei Umgestaltung der Straßen soll auf eindeutige Verkehrsführung geachtet werden. |
| 25         | Stadt Biberach a. d. Riß<br>60 - Bauverwaltungsamt<br>Museumstraße 2<br>88400 Biberach a. d. Riß                               |              | Keine Antwort   |

| <b>Nr.</b> | <b>TöB</b>  | <b>Datum</b> | <b>Stellungnahme</b>   |
|------------|---|--------------|--|
| 26         | Stadt Biberach a. d. Riß<br>66 – Tiefbauamt<br>Eigenbetr.Stadtentwässerung<br>Zeppelinring 50<br>88400 Biberach a. d. Riß | 18.05.2015   | Eine Trennung von Schmutzwasser und unbelastetem Niederschlagswasser ist nicht sinnvoll, da der Stadtbach hydraulisch ausgelastet ist.<br>Im Bereich Alter Postplatz 16 ist die Entwässerung sehr kritisch, da die Hauszugänge unterhalb des Straßenniveaus liegen. Das Untersuchungsgebiet liegt in einer Parkbewirtschaftungszone, was bei der Beschilderung bzw. Umgestaltung entsprechend zu berücksichtigen ist. Die Leistungsfähigkeit der Signalanlage Am Bismarckring darf nicht eingeschränkt werden. |
| 27         | Stadt Biberach a. d. Riß<br>68 - Baubetriebsamt<br>Wolfentalstraße 16<br>88400 Biberach a. d. Riß                         | 18.05.2015   | Keine Einwände   |

## 6 SOZIALPLAN

Wegen der schwerwiegenden Auswirkungen, die ein Sanierungsverfahren auf die persönlichen Lebensverhältnisse der Betroffenen haben kann, sieht der Gesetzgeber die Erstellung eines Sozialplanes (§ 180 BauGB) vor. Sozialplanerische Maßnahmen sind vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitenden Untersuchungen hierfür ein Erfordernis ergibt. Es soll eine schriftliche Darstellung und Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen für die Betroffenen erfolgen.

Die Stadt soll mit den Betroffenen die Maßnahmen erörtern, um eventuelle nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu vermindern. Neben den Instrumentarien des BauGB stehen der Stadt hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen
- Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz

### 6.1 Die Sanierungsbetroffenen

Nach dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen kann jedoch der Personenkreis noch nicht bestimmt werden, der soziale Nachteile erfahren wird.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen wurde deshalb im Zuge der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen darauf geachtet, eventuelle Nachteile für Betroffene zu erkennen und beim Neuordnungskonzept / den städtebaulichen Zielsetzungen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sollen allgemeine Grundsätze für einen Sozialplan dargestellt werden.

#### 6.1.1 Grundsätze für den Sozialplan

Das Neuordnungskonzept ist orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen, die in geeigneter Weise an der Entwicklung und Umsetzung des Neuordnungskonzeptes beteiligt werden.

Die vorhandenen sozialen Bindungen im Untersuchungsgebiet sind zu berücksichtigen. Eventuelle notwendige Umsetzungen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen. Die Wohnungen und das Wohnumfeld sind so zu gestalten, dass sie auch den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht werden.

Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote sollen die erforderlichen Maßnahmen durch Vereinbarungen im Sinne des § 177 BauGB herbeigeführt werden. Bei allen Problemen, die sich durch die Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen mit Beratung und Hilfestellung zur Verfügung. Nach diesen allgemeinen Grundsätzen sind die im Verlauf der Sanierungsvorbereitung bekannt gewordenen Wünsche der Betroffenen als Bestandteil des fortgeschriebenen Sozialplans nach § 180 BauGB anzusehen.

## **7 SANIERUNGSKONZEPT / STÄDTEBAULICHE ZIELE**

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse bei der Bestandsaufnahme und nach interner Absprache mit den beteiligten Ämtern unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das Neuordnungskonzept und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sind keinesfalls als starre Planungen zu verstehen; sie dienen als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im gesamtstädtischen Gefüge und sind bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben und anzupassen. Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- bzw. Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt durch planerische Vorgaben, gezieltem Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für die privaten Investitionen verbessert.

### **7.1 Sanierungsziele**

Die Analyse der bei den jetzigen Untersuchungen, Bestandsaufnahmen und Gebäudebewertungen festgestellten Missstände und Mängel ergab, dass vor allem im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes eine hohe Konzentration an städtebaulichen Missständen vorliegt, zu deren Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Bestandsanalysen haben im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen Handlungsschwerpunkte ergeben, für die weitere planerische Vorbereitungen notwendig sind und für die die zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel vorrangig eingesetzt werden sollen.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende Sanierungsziele angestrebt, die im Laufe der Maßnahme ggf. zu konkretisieren sind:

- Erhaltende Erneuerung der baukulturell wertvollen Bausubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude; soweit erforderlich Abbruch nicht mehr zu erhaltener Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung.
- Verbesserung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes
- Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen, um den verschiedenen Ansprüchen an Aufenthalts-, Erschließungs- und Verbindungsfunktion besser gerecht zu werden und die geschichtliche und städtebauliche Bedeutung wieder erlebbar zu machen.
- Schaffung einer neuen öffentlichen Grünanlage (historischer Klostergarten)
- Neuordnung von kleinteiligen Strukturen im Bereich des Bismarckrings (als Folge des Stadtentwicklungskonzeptes und der Entwicklung eines Dienstleistungsgürtels)

## 7.2 Konkretisierung der Sanierungsziele

### **Öffentliche Maßnahmen:**

Im Stadtquartier grenzen der „Alte Postplatz“ und der ehemalige historische Klostergarten direkt aneinander. Ziel ist es, beide Bereiche, trotz unterschiedlicher Funktionalitäten, in Einklang zu bringen. So soll mit der Umgestaltung des ehemaligen historischen Klostergartens eine qualitative Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsfunktion als auch der Belebbarkeit erreicht werden. Ferner soll dieser Platz im Stadtgebiet als markante und attraktive Aufenthaltsfläche positioniert und ins bestehende Stadtgefüge eingegliedert werden.

Die Flächen des „Alten Postplatzes“ sind im Wesentlichen für den ruhenden Verkehr vorbehalten. Die Neuordnung der Parkierungsflächen, unterstützt mit Maßnahmen zur Platzgestaltung, bestärkt den Zweck des „Alten Postplatzes“.

Ein weiteres Ziel ist es, die historische Bedeutung des „Saumarktes“ wieder aufleben zu lassen. Angestrebt wird eine Platzgestaltung mit Aufenthaltsfunktion und charakteristischer Gestaltung.

Im Zuge der Platzgestaltung wird auch der Großteil der öffentlichen Straßen- und Wegflächen, u.a. im Hinblick auf die Barrierefreiheit sowie einer fußgängerfreundlichen Gestaltung und Aufteilung des Straßenraumes, qualitativ und funktional erhöht.

#### **Private Maßnahmen:**

Die privaten Maßnahmen betreffen vorwiegend die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Wohngebäude. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Aussagen getroffen werden können, welche Gebäude tatsächlich saniert werden, sind Aussagen über Einzelmaßnahmen an dieser Stelle verfrüht. Im Hinblick auf die Ausgangssituation und angelehnt an die Bedürfnisse des Bauherren sind je nach Sachlage auch individuelle Beratungen notwendig.

### **7.3 Kosten und Finanzierung der Sanierung**

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der sanierungsbedingten Maßnahmen. Der nötige Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 3 Mio. Euro ermittelt.

Die Kosten sind nach den jeweiligen Fördertatbeständen sowie Förderschwerpunkten gegliedert. Die Kosten der Sanierung betreffen insbesondere die Erneuerung der historischen Bausubstanz und damit verbunden die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Neugestaltung von Straßen und Plätzen. Im Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.11.2014 wurde ein Förderrahmen von 1.500.000 Euro zur Verfügung gestellt.

**KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT**

|                                       |  |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|
| <b>I.</b>                             | <b>Vorbereitung</b>  | <b>6,--T€</b>     |
| <b>II.</b>                            | <b>Weitere Vorbereitung</b>  | <b>130,--T€</b>   |
| <b>III.</b>                           | <b>Grunderwerb</b>   | <b>0,--T€</b>     |
| <b>III.</b>                           | <b>Ordnungsmaßnahmen</b>   |                   |
|                                       | Gebäudewert, Abbruchkosten   | 150,--T€          |
|                                       | Erschließung - Alter Postplatz, Saumarkt, Klostergarten<br>ca. 11.160 m <sup>2</sup> | <b>1.674,--T€</b> |
| <b>V.</b>                             | <b>Baumaßnahmen</b>  |                   |
|                                       | privat, geringe Intensität, ca. 10 Gebäude x 25 €*<br>-----                          | 250,--T€          |
|                                       | privat, hohe Intensität, ca. 12 Gebäude x 60 T€*<br>-----                            | 720,--T€          |
|                                       | * Realisierungsgrad ca. 60%  |                   |
| <b>VI.</b>                            | <b>Vergütung Sanierungsträger</b>  | <b>20,--T€</b>    |
| <b>Ausgaben</b>                       |  | <b>2.950,--T€</b> |
| <b>Einnahmen aus Reprivatisierung</b> |  | <b>0--T€</b>      |
| <b>Zuwendungsfähige Gesamtkosten</b>  |  | <b>2.950,--T€</b> |

## 8 SANIERUNGSBEDINGTE MAßNAHMEN

Die Durchführung umfasst die Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.

### 8.1 Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Die Stadt kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten Grundstücksneuordnungen (Abbruch oder Freilegung des Grundstücks und Errichtung einer Neubebauung) werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Stadt.

Bei den Erschließungsmaßnahmen ist die funktionale Neugestaltung von Straßen und öffentlichen Freiräumen bis zu einer Förderobergrenze von 150 €/m<sup>2</sup> zuwendungsfähig. Die Errichtung öffentlicher Stellplätze ist bei ebenerdigen Stellplätzen mit max. 150 €/m<sup>2</sup> und bei Stellplatzanlagen mit max. 13.000 €/Stellplatz zuwendungsfähig.

## **8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- Erneuerung von Gebäuden.
- Errichtung, Erneuerung bzw. Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Gefördert werden bauliche Maßnahmen in bestehenden Gebäuden, die die baulichen Mängel und Missstände beseitigen und eine nachhaltige Nutzung der Gebäude herbeiführen.

## 9 EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

### 9.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die Umsetzung der Maßnahmenkonzeption in dem vorgegebenen Bewilligungszeitraum finanziert werden kann.

Zur Sicherung des historischen Baubestandes und zur Weiterentwicklung der öffentlichen Räume ist es erforderlich, das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Wie bereits ausgeführt ist der sanierungsbedingte Finanzbedarf (2.950.000 €) doppelt so groß, wie der vom Land bewilligte Förderrahmen (1.500.000 €). Deshalb wird vom Land empfohlen, eine Eigenfinanzierungserklärung durch die Stadt abzugeben. Die Eigenfinanzierungserklärung dient nicht dazu, die Stadt zu einer erhöhten Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verpflichten, sondern es soll mit dieser Erklärung die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung gewährleistet werden. Die Eigenfinanzierungserklärung mindert keinesfalls Chancen für eine spätere Erhöhung bzw. Aufstockung der Bundes- und Landesfinanzhilfen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, das im Abgrenzungsplan gekennzeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Zur rechtlichen Absicherung der Satzung soll die Stadt die entsprechende Eigenfinanzierungserklärung in Höhe des Differenzbetrages von 1,45 Mio. € abgeben.

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist im Lageplan genau dargestellt, der Anlage der Satzung ist. Mit der Rechtskraft der Satzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechtes (§ 136 ff. BauGB).

## 9.2 Wahl des Verfahrens

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Stadt hat das „vereinfachte Verfahren“ zu wählen, wenn die o.g. Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind.

Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Erhaltung der historischen Bausubstanz und Neugestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze. Erheblicher Grundstücksverkehr ist nicht zu erwarten. Ein Grunderwerb durch die Stadt hat insofern eher begleitenden Charakter. Deshalb ist eine Kaufpreiskontrolle gemäß § 153 BauGB nicht erforderlich.

Die Neuordnung von Grundstücken ist aufgrund der historischen Bausubstanz nicht vorgesehen, allenfalls wird abgängige Bausubstanz durch einen Neubau ersetzt. Eine Bodenwerterhöhung ist mit den geplanten Abbrüchen somit nicht verbunden. Die Neugestaltung der Plätze wird keine nennenswerte Erhöhung der Bodenwerte hervorbringen. Somit sind keine sanierungsbedingten Einnahmen über Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB zu erwarten.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für diese Maßnahme ebenfalls entbehrlich. Die Neugestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze liegt in städtischer Hand. Die meist denkmalgeschützte Bausubstanz unterliegt ohnehin den Auflagen der Denkmalschutzbehörde.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) und der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt zu beschließen.

### 9.3 Sanierungssatzung

#### **SATZUNG**

der Stadt Biberach über die förmliche Festlegung  
des Sanierungsgebietes "Alter Postplatz / Saumarkt"

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der jeweils gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Biberach in seiner Sitzung am 16.11.2015 folgende Satzung:

##### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Alter Postplatz / Saumarkt"**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 2,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Alter Postplatz / Saumarkt".

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan "Abgrenzung Sanierungsgebiet" vom 11.08.2015 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

##### **§ 2 Verfahren**

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird für die Durchführung der Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird ebenfalls ausgeschlossen.

##### **§ 3 Inkrafttreten**

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

#### **9.4 Fristsetzung und weiteres Vorgehen**

Neben der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, die der Gemeinderat als Satzung beschließt, muss von der Stadt auch die voraussichtliche Durchführungsfrist festgelegt werden.

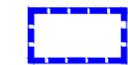
Die Frist richtet sich nach dem vom Regierungspräsidium Tübingen festgesetzten Bewilligungszeitraum für die Finanzhilfen. Dieser ist im Moment auf 31.12.2022 festgelegt und kann auf Antrag in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert werden. Für den Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird mindestens ein weiteres Jahr veranschlagt. Es wird deshalb empfohlen, die Durchführungsfrist bis zum 31.12.2025 festzulegen. Nach § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB kann die Frist durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

Die Sanierungssatzung wird mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Damit kann nun mit der Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen begonnen werden.

## **10. Anhang - PLANTEIL**

## "Alter Postplatz / Saumarkt"

### Legende:

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Postplatz / Saumarkt"
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Innenstadt Südwest"
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Östliche Innenstadt"
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Altstadt"



## Vorbereitende Untersuchungen

### Plan 1 Städtebauliche Erneuerungsgebiete

Maßstabslos

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi

## "Alter Postplatz / Saumarkt"

### Legende:

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet,  
Größe rd. 2,5 ha



## Vorbereitende Untersuchungen

### Plan 2 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Maßstab 1 : 1500

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi

## "Alter Postplatz / Saumarkt"

### Legende:

-  Privateigentum
-  Stadt Biberach
-  Land Baden-Württemberg
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet



## Vorbereitende Untersuchungen

### Plan 3 Eigentumsverhältnisse

Maßstab 1 : 1500

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi

## "Alter Postplatz / Saumarkt"

### Legende:

- Gut erhalten / Neubau
- Geringe Schäden
- Mittlere Schäden
- Schwerwiegende Schäden / für Nutzungszwecke ungeeignet
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



## Vorbereitende Untersuchungen

### Plan 4 Gebäudezustand

Maßstab 1 : 1500

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi

## "Alter Postplatz / Saumarkt"

### Legende:

- Baudenkmal, Anzahl 12
- Detail mit Denkmalwert, Anzahl 1
- Stadtbildprägendes Gebäude, Anzahl 8
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



## Vorbereitende Untersuchungen

**Plan 5**  
**Kulturdenkmale /**  
**Stadtbildprägende Gebäude**

Maßstab 1 : 1500

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi

## "Alter Postplatz / Saumarkt"

### Legende:

- Wohngebäude
- Wohn- und Betriebsgebäude
- Betriebs- / Geschäftsgebäude
- Garagen
- Sonstige Nebengebäude
- L Leerstand / Teilleerstand
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



## Vorbereitende Untersuchungen

### Plan 6 Gebäudenutzung

Maßstab 1 : 1500

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi

## "Alter Postplatz / Saumarkt"

### Legende:



Altlastverdachtsflächen



Abgrenzung Untersuchungsgebiet



## Vorbereitende Untersuchungen

### Plan 7 Altlastverdachtsflächen

Maßstab 1 : 1500

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi

# "Alter Postplatz / Saumarkt"

## Legende:

### Bausubstanzielle Mängel

-  Mittlere Schäden
-  Schwerwiegende Schäden / für Nutzungszwecke ungeeignet
-  Erhalt der Bausubstanz aus wirtschaftlichen / städtebaulichen Gründen fraglich

### Funktionale Mängel

-  (Teil-) Leerstände
-  mangelhafte Eingangssituation durch angrenzende Parkierung

### Räumliche / gestalterische Mängel

-  mangelhafte Gestaltung der Grünflächen
-  mangelhafte Gestaltung der Straßen und Freiflächen
-  Räumliche Engstelle, fehlende / zu schmale Gehwege

### Strukturelle Mängel

-  Entwicklungsflächen
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet



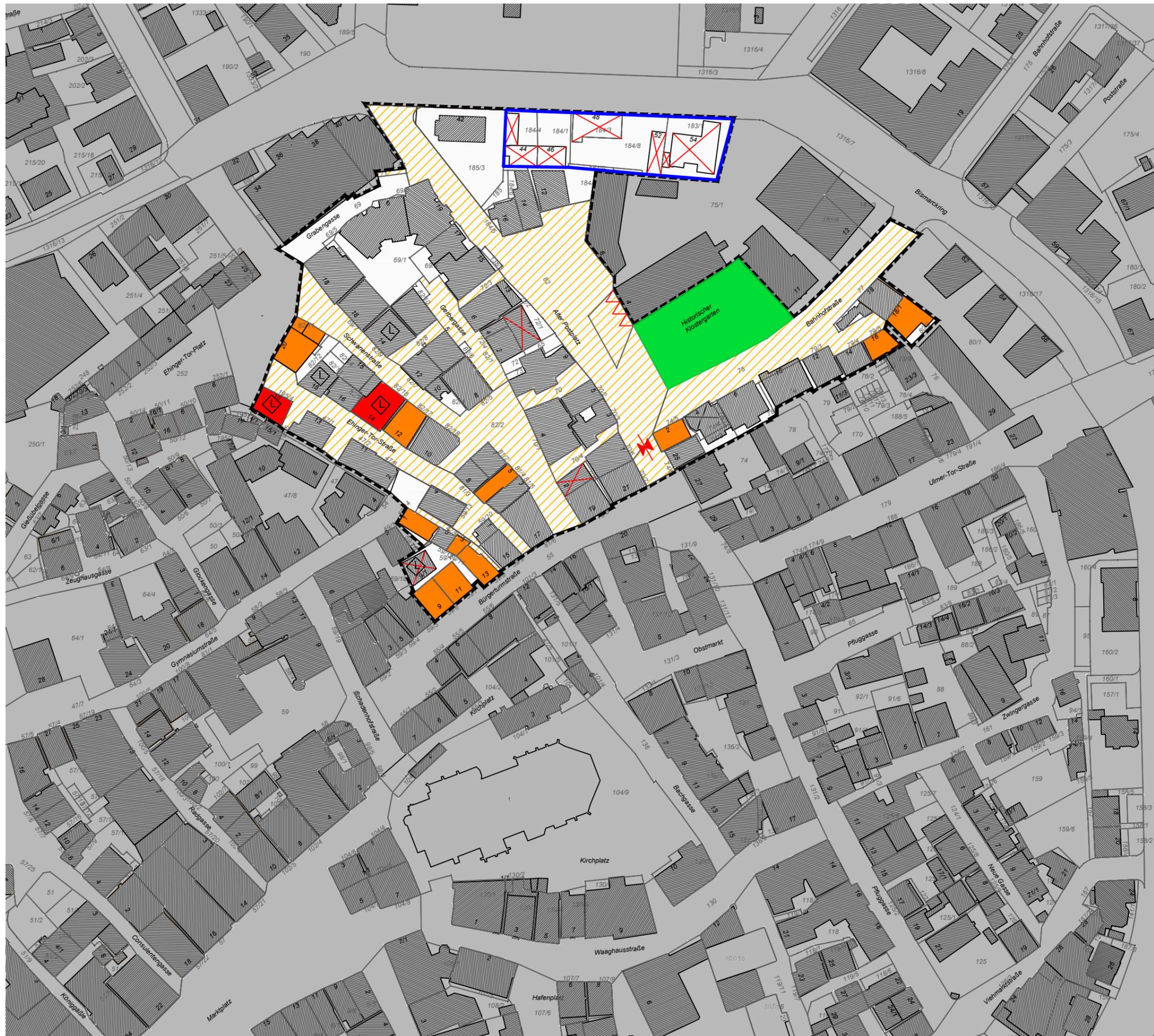
## Vorbereitende Untersuchungen

### Plan 8 Mängel / Konflikte

Maßstab 1 : 1500

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi



## "Alter Postplatz / Saumarkt"



 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets, Größe rd. 2,5 ha



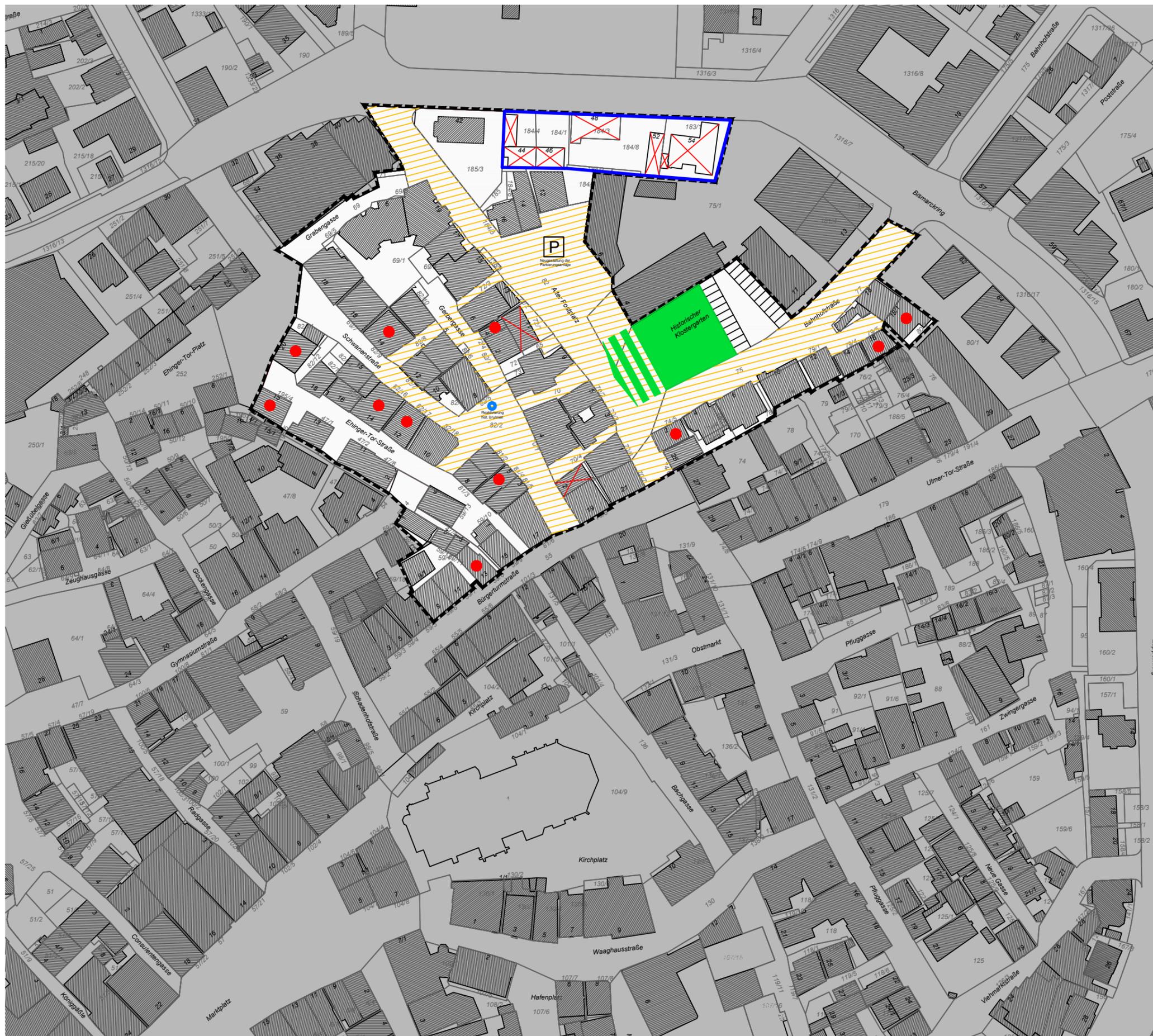
### Vorbereitende Untersuchungen Plan 9 Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

Maßstab 1 : 1500

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi

## "Alter Postplatz / Saumarkt"



### Legende:

-  Abbruch geplant
-  Neuordnungsbereich
-  Gebäudemodernisierung und -instandsetzung
-  Gestaltung neuer Grünflächen
-  Straßen- und Freiflächengestaltung
-  Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets, Größe rd. 2,5 ha



### Vorbereitende Untersuchungen

### Plan 10 Neuordnungskonzept

Maßstab 1 : 1500

Bauverwaltungsamt , den 11.08.2015

/Hi