

04.12.2019



HERZLICH WILLKOMMEN

ZUR BETEILIGTENVERSAMMLUNG

# HERZLICHE WILLKOMMEN

## ABLAUF DER BETEILIGTENVERSAMMLUNG

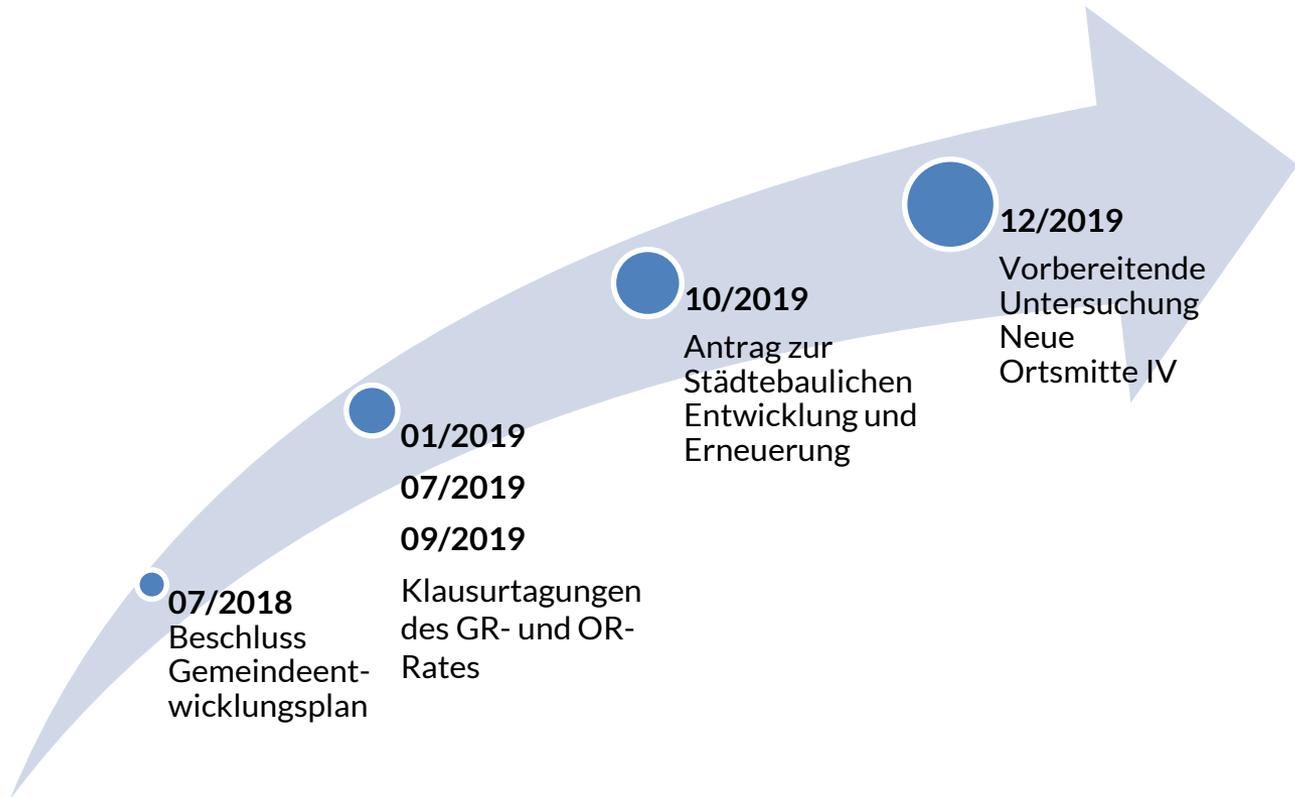
- 1. Entwicklung einer neuen Ortsmitte/  
Rückblick GEP**  
Vortrag Carolin Riesch
- 2. Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte IV“**  
Vortrag Hr. Neumann u. Fr. Dickmann, die STEG
- 3. Fragen und Diskussion**
- 4. Weitere Gesprächsmöglichkeit an den  
Stehischen**

**VON 19.00 – CA. 21.00 UHR**

# EINFÜHRUNG

# ENTWICKLUNG EINER NEUEN ORTSMITTE





## NEUE ORTSMITTE GÄRTRINGEN

**07/2018**  
Beschluss  
Gemeindeent-  
wicklungsplan

**01/2019**  
**07/2019**  
**09/2019**

Klausurtagungen  
des GR- und OR-  
Rates

**10/2019**  
Antrag zur  
Städtebaulichen  
Entwicklung und  
Erneuerung

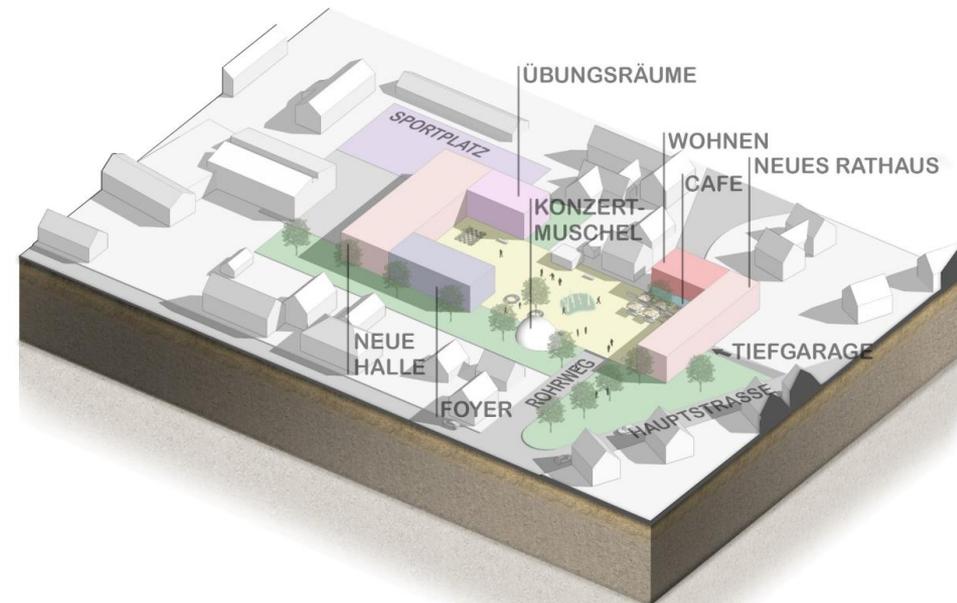
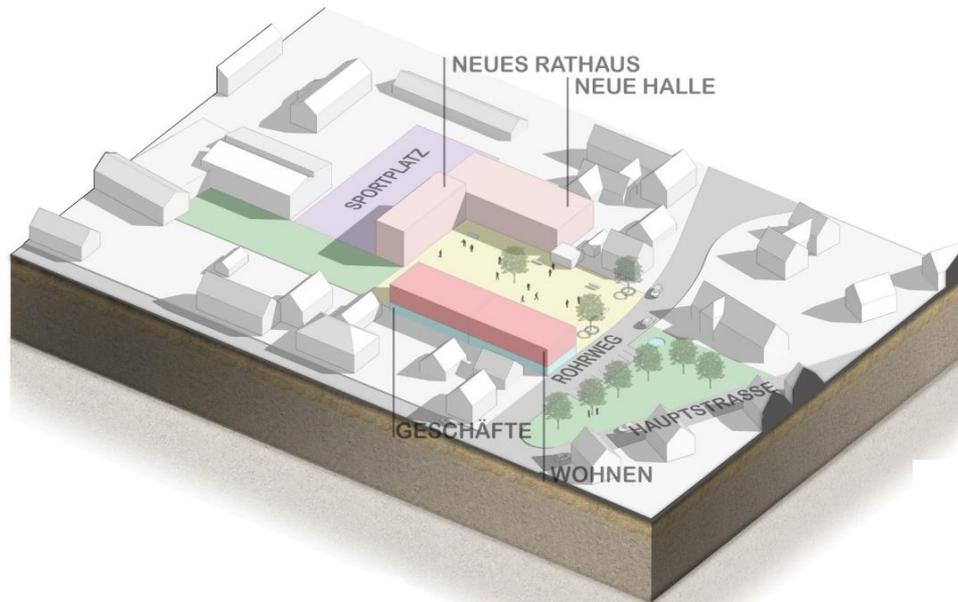
**12/2019**  
Vorbereitende  
Untersuchung  
Neue  
Ortsmitte IV

# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

- Dreiteilige Ortsmitte: Historischer Marktplatz – Büchereivorplatz – Neue Ortsmitte.
- Nutzungen: Kommunale Einrichtungen, Wohn- und Geschäftshäuser, belebte Platzgestaltung.



# VISIONEN.



# SUKZESSIVE UMSETZUNG

## **Modul: Neubau der Ludwig-Uhland-Halle (2020-2024)**

- Behebung energetische Missstände durch den Neubau einer energieeffizienten Mehrzweckhalle.
- Einer evtl. drohenden Nutzungsuntersagung (Brandschutz, Lärmschutz, Hygiene) entgegenwirken.

## **Modul: Private Maßnahmen (2020-2028)**

- Aufwertung des Wohnbestandes und des Wohnumfelds, Verbesserung der Lebensverhältnisse.
- Behebung der Missstände weiterer Gebäude in der Gemeinde und Aufwertung des Stadtbilds.

## **Modul: Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern (2020-2028)**

- Schaffung von Wohnraum und Sicherung der Nahversorgung durch die Neuordnung des Platzes Ludwig-Uhland-Halle – Rathaus.

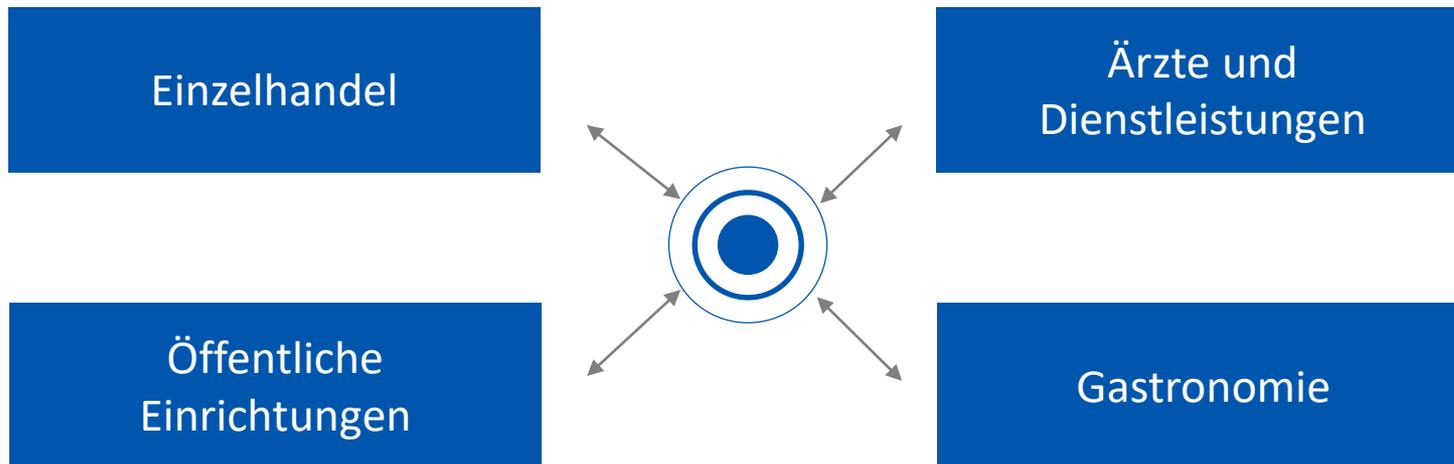
## **Modul: Platzgestaltung Ludwig-Uhland-Halle (2023-2024)**

- Durch eine Neuordnung und Neugestaltung kann sowohl die Aufenthaltsqualität deutlich aufgewertet sowie eine Verbindung zur sanierten Ortsdurchfahrt geschaffen werden. Es soll eine belebte Ortsmitte entstehen.

## **Modul: Neubau eines Rathauses (frühestens ab 2025)**

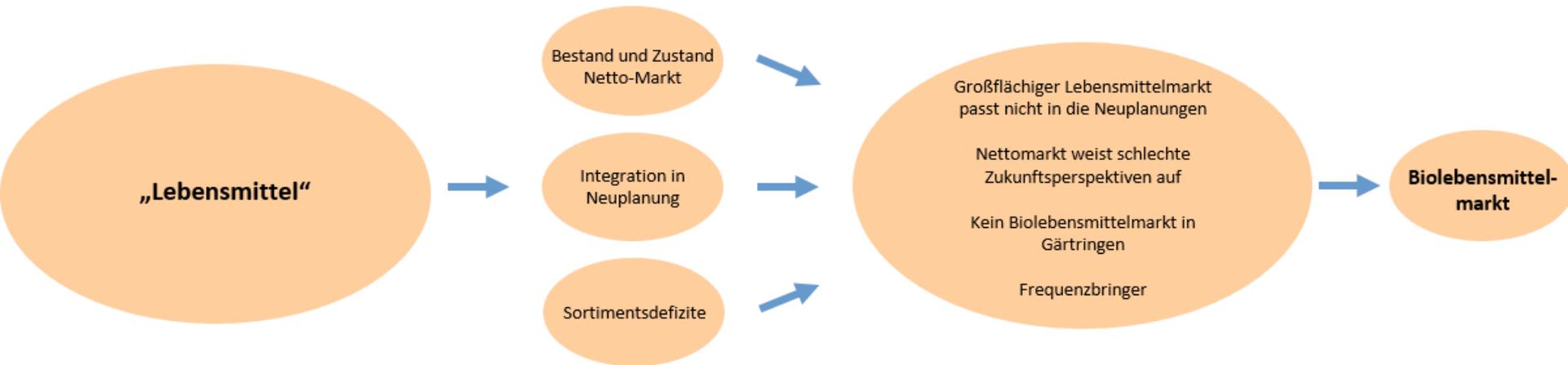
- Behebung desolater Zustände durch den Neubau einer energieeffizienten Rathauses.

## Perspektiven für die Ortsmitte?



# Die Nutzungen „Neue Ortsmitte“

## Einzelhandel Biolebensmittelmarkt



# Die Nutzungen „Neue Ortsmitte“

## Dienstleistungen - Ärztehaus



*„Die Vorteile von Bündelungen und der Konzentration von Arztpraxen in Ärztehäusern sind vielfältig“*

# Die Nutzungen „Neue Ortsmitte“

## Gastronomie



*„Integration gastronomischer Einrichtungen mit Außenbewirtung in zentralen Ortskernlagen in Gebäuden mit Mehrfachnutzung“*

## Öffentliche Einrichtungen – Erhalt des Rathauses am derzeitigen Standort



*„In Eppingen (Lkr. Heilbronn) wurde das Rathaus von einer randlichen Lage wieder in die zentralste Lage der Stadtmitte zurückgeholt. Die Realisierung erfolgte durch einen Anbau / Neubau der an das historische Rathaus andockt wurde. Im direkten Umfeld wurde ein Parkhaus und ein Biomarkt realisiert.“*

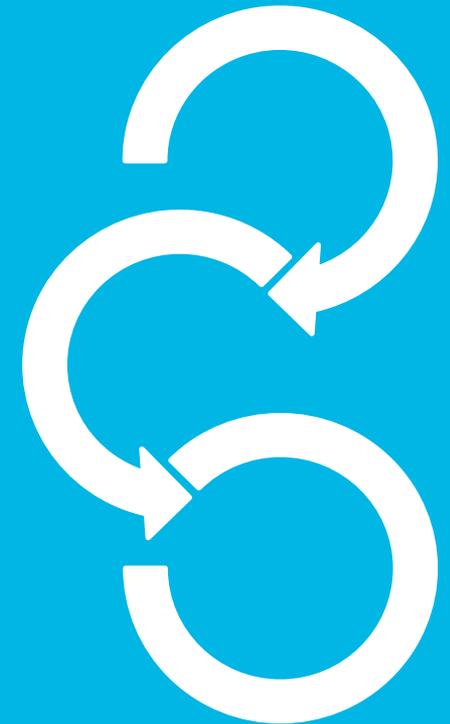
# Meine **Gemeinde**

**Beteiligtenversammlung am 04. Dezember 2019**

Gärtringen „Neue Ortsmitte IV“

# Agenda

1. Einführung
2. Vorbereitende Untersuchungen
3. Mitwirkung der Beteiligten
4. Ausblick Sanierungsdurchführung
5. Weiteres Vorgehen



## **2. Einführung**

### Städtebauliche Sanierung bedeutet...

- › ... eine Aufwertung der Ortsmitte
- › ... die Beseitigung städtebaulicher Missstände
- › ... die Verbesserung des Ortsbildes
- › ... die Förderung privater Sanierungen
- › ... die Verbesserung der Wohnverhältnisse
- › ... der Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- › ... die Schaffung attraktiver Grünflächen
- › ... die kooperative Zusammenarbeit von der Gemeinde und ihren Bürgern

# Ablauf der Sanierungsmaßnahme

## Städtebauliche Sanierung vom Antrag bis zum Abschluss

2019

### Grobanalyse + Antragstellung

Ortsbegehung  
Beurteilungsgrundlage  
Antrag Städtebauförderung

2019/2020

### Vorbereitende Untersuchungen

Bestandsaufnahme  
Bürgerbeteiligung  
Sanierungssatzung

Ab Mitte 2020

### Sanierungsdurchführung

Planerische Konkretisierung  
Beratung der Eigentümer  
Umsetzung von Maßnahmen

Ca. 2028

### Abschluss

Abrechnung  
Satzungsaufhebung



### **3. Vorbereitende Untersuchungen**

## Warum **vorbereitende Untersuchungen**?

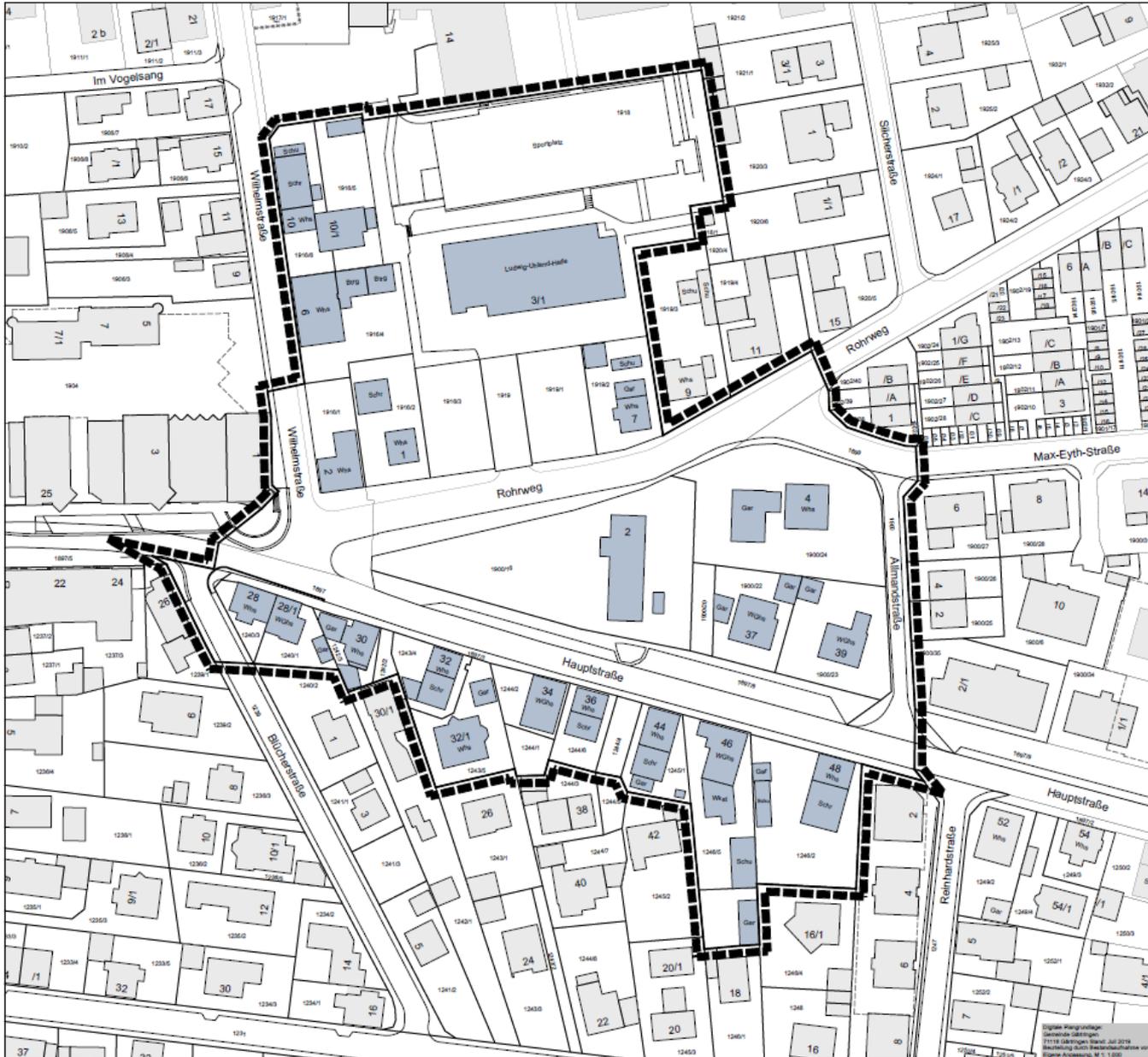
Erforderlich, um **Entscheidungsgrundlagen** für

- die **Notwendigkeit** der Sanierung und
- die **Durchführbarkeit** einer Sanierung zu erhalten.

Dabei sind

- die **sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse**
- sowie die anzustrebenden **Sanierungsziele** zu untersuchen.

**Grundlage § 141 BauGB**



## Abgrenzung

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Neue Ortsmitte IV" ca. 2,72 ha

## Gemeinde Gärtringen

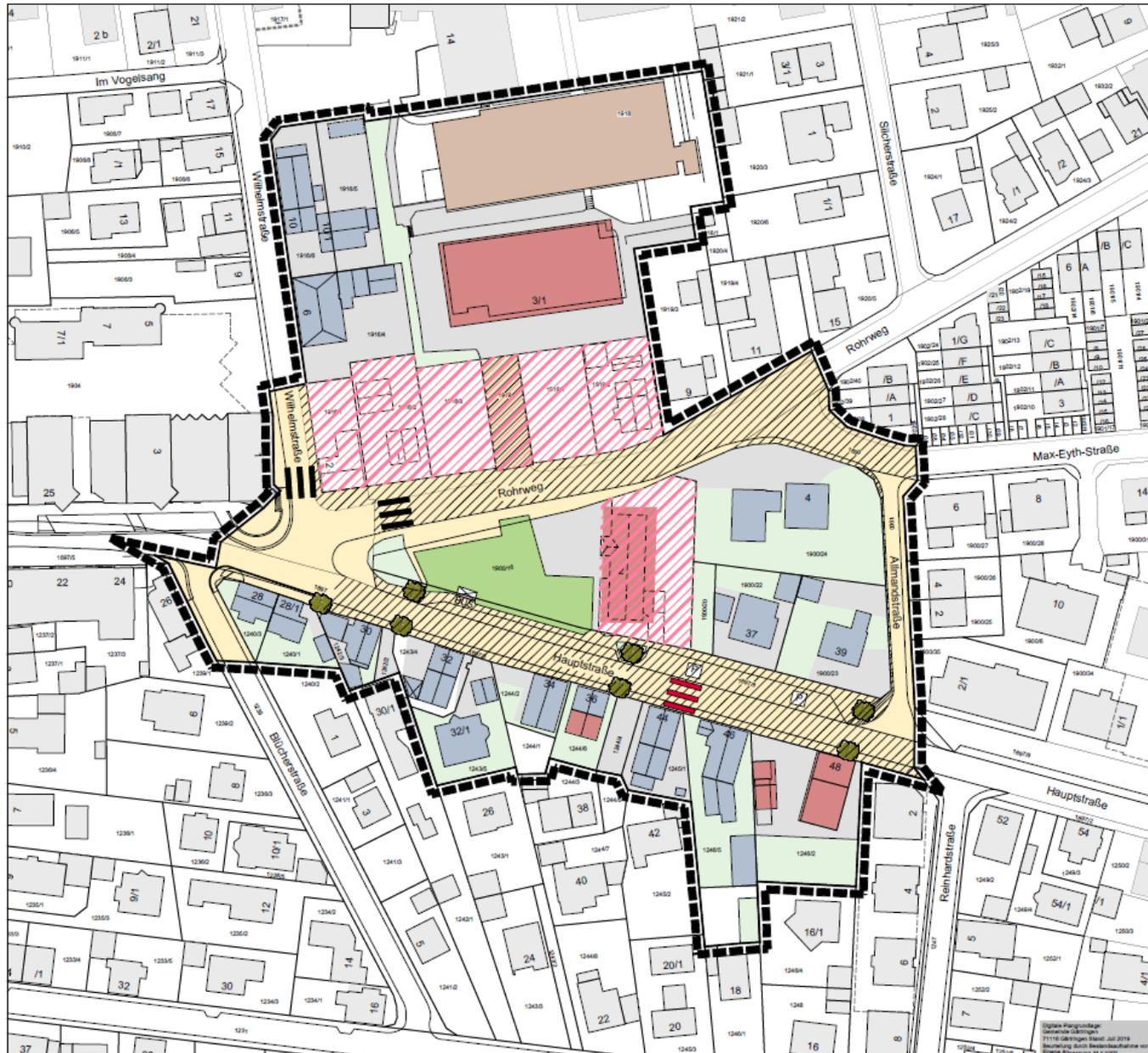
Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Neue Ortsmitte IV"

## ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10272  
30.07.2019/je  
23.09.2019/sawatzki





## Abgrenzung

Abgrenzung der Grobanalyse im Bereich "Neue Ortsmitte IV" ca. 2,72 ha

## Gebäude

Gebäude Bestand

Gebäude Planung

## Erschließung/ Freiflächen

Erschließungsbereich

Aufwertung und Umgestaltung Sportfläche

neu zu gestaltender Erschließungsbereich mit Parkierung und Begleitgrün

Aufwertung der innerörtlichen Frei- und Grünfläche

Grünbereich

Hofbereich

vorhandene Fußgängerüberweg

neue Querungshilfe

## Sonstiges

weitere städtebauliche Untersuchungen

## Gemeinde Gärtringen

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Neue Ortsmitte IV"

NEUORDNUNGSKONZEPT

**ENTWURF**

Hauptgeschäftsstelle  
Stadtpark  
Oligastrasse 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10272  
02.09.2019/je  
23.09.2019/Schwatzki  
03.12.2019/dc





## Abgrenzung

Abgrenzung der Grobanalyse im Bereich "Neue Ortsmitte IV" ca. 2,72 ha

## Bauliche und strukturelle Mängel

- ohne Veränderung
- Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität
- Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität

## Abbruch

## Grundstück / Erschließung

- Gestaltungsmaßnahmen Straßen- und Platzraum
- Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Grünfläche
- Grunderwerb
- Grundstücksneuordnung
- Eigentum der Gemeinde

## Gemeinde Gärtringen

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
**"Neue Ortsmitte IV"**

MASSNAHMENKONZEPT

**ENTWURF**

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastreße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10272  
02.09.2019/ya  
23.09.2019/sawatzki  
03.12.2019/dc



## **4. Mitwirkung der Beteiligten**

# Bürgerbeteiligung

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der Bürgerinnen und Bürger der „Neuen Ortsmitte IV“



# Bürgerbeteiligung



# **5. Sanierungsdurchführung - Ausblick**

# Öffentliche Maßnahmen

## Neuordnung am Rohrweg

- Neugestaltung des Erschließungsbereichs
- Abbruchmaßnahmen
- Gestaltung öffentlicher Raum

## Baumaßnahmen

- Neubau Ludwig-Uhland-Halle
- Neubau Rathaus
- Entwicklung Ärztehaus, Wohnen und Biolebensmittelmarkt

# Private Baumaßnahmen

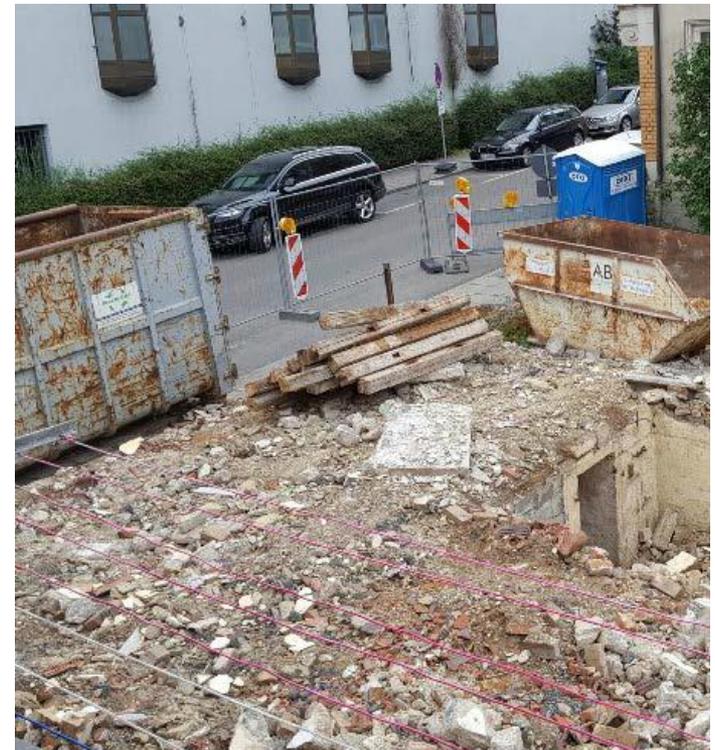
## Erneuerungsmaßnahmen

- Erneuerung und Instandsetzung privater Gebäude



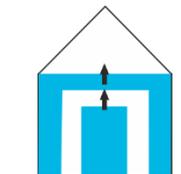
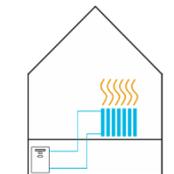
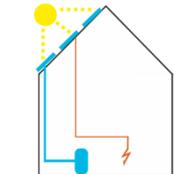
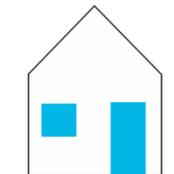
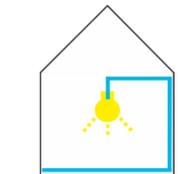
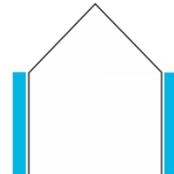
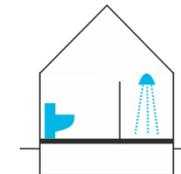
## Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch und Entsiegelung zur Neuordnung



# Beispiele für umfassende private Erneuerungsmaßnahmen

- › Erneuerung von Gebäuden
  - Verbesserung der Haustechnik
  - Verbesserung der Wohnungen
  - Energetische Verbesserungen
- › Bautechnische Verbesserungen
- › Abbruch von Gebäuden
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung

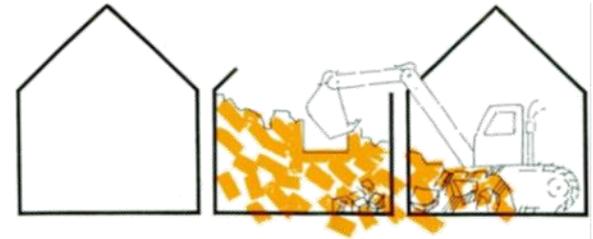


Nur umfassende Sanierungen sind förderfähig!

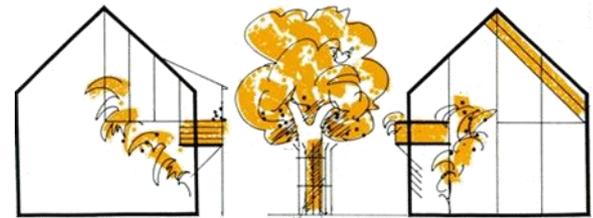
# Beispiele für private Ordnungsmaßnahmen

- › **Freilegung** von Grundstücken (Gebäudeabbrüche)

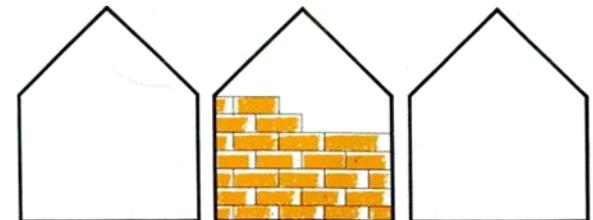
**Hinweis:** In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!



- › **Entkernung / Entsiegelung des Grundstücks**



- › **Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert!**



# Voraussetzungen für eine evtl. Förderung

- › Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- › Schriftliche Vereinbarung
- › Der Gebäudeerhalt ist Sanierungsziel
- › Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- › Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- › Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem Ortsbild



VOR Baubeginn ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen!

## Grundlagen

- Rechtsvorschriften des besonderen Städtebaurechts §§ 136 bis 164 BauGB
  - Sanierungsvermerk
  - Genehmigungspflichten
  - Vorkaufsrecht der Gemeinde
  - Fördermöglichkeiten von Bau- und Ordnungsmaßnahmen
  - Umfassendes/Vereinfachtes Verfahren
  - Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (Ausgleichsbetrag)
- Steuerliche Abschreibung (§§ 7h, 10f und 11a EStG )  
Neben den Fördermöglichkeiten haben Sie auch die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Sonderabschreibung

*„Durch Zuschüsse und steuerliche Abschreibung  
kann ich viel Geld sparen.“*

## Beispiele Sanierungsdurchführung



## Beispiele Sanierungsdurchführung



## Beispiele Sanierungsdurchführung



## Beispiele Sanierungsdurchführung



## Beispiele Sanierung und Freiraumgestaltung



## **6. Weiteres Vorgehen**

# Ausblick

- **Vorortgespräche und Mieterfragebogen**
  - › Frühjahr 2020
  
- **Auswertung der Ergebnisse**
  
- **Satzungsbeschluss** nach Programmaufnahme
  - › Voraussichtlich im Mai 2020
  
- **Beginn Sanierungsdurchführung**
  - › anschließend

# Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Ingo Neumann  
ingo.neumann@steg.de  
0711 - 21068 113

Svenja Dickmann  
svenja.dickmann@steg.de  
0711 - 21068 172