Stadt Geisingen

„Östlicher Stadtkern“

Vorbereitende Untersuchungen

Informationsveranstaltung am 30.05.2017

Stadt Geisingen „Östlicher Stadtkern“

Projektteam der STEG Stadtentwicklung GmbH

Projektleiterin Stadterneuerung
Jasmin Rapphold-Bierstedt

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Projektleiterin Städtebauliche Planung
Gaby Pietzschmann

M. Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement

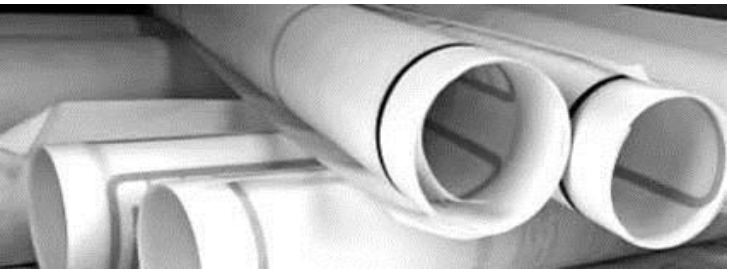
Stadt Geisingen „Östlicher Stadtkern“

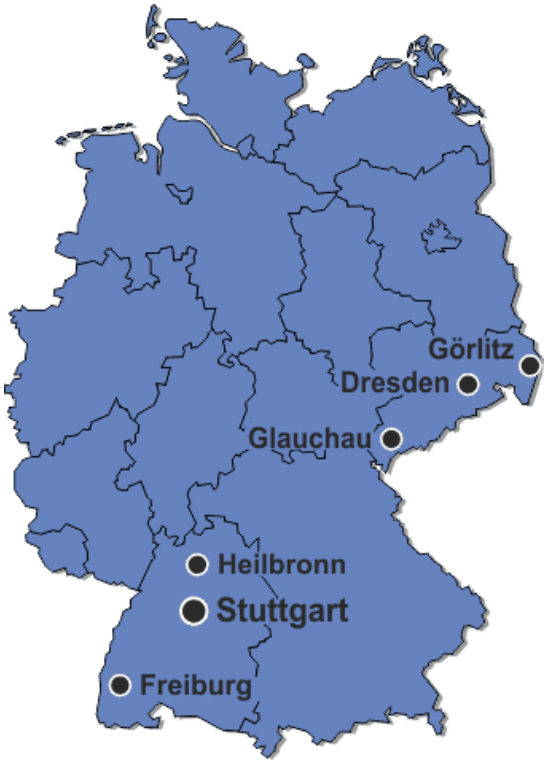
Agenda – Worum geht es heute?

- die STEG Stadtentwicklung GmbH
- Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Östlicher Stadtkern“
- Sanierungsdurchführung im Gebiet „Östlicher Stadtkern“
- Ausblick

die STEG Stadtentwicklung GmbH

die STEG – 55 Jahre Erfahrung





430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit

5.000 ha erschlossenes Bauland

450 Kunden, Städte und Gemeinden

300 abgerechnete Verfahren

110 Mitarbeiter

6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart

1 Mrd. € Treuhandvermögen

Qualitätsmanagement
DIN EN ISO 9001:2008

Stadt Geisingen „Östlicher Stadtkern“

Verfahrensablauf

- **Bewilligungszeitraum für die Maßnahme „Östlicher Stadtkern“**
  01.01.2017 – 30.04.2026

- **Bewilligter Förderrahmen** **1.000.000 Euro**
  - Land Baden-Württemberg anteilig 60% 600.000 Euro
  - Stadt Geisingen anteilig 40% 400.000 Euro

- **Akteure vor Ort**
  - Verwaltung und Gemeinderat der Stadt Geisingen
  - Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene

Zeitschiene

		Maßnahme „Östlicher Stadtkern“ (2017 bis 2026)
Phase I	Okt. 2016	**Antragstellung Sanierungsmaßnahme „Östlicher Stadtkern“**
	30.03.2017	**Aufnahme Landessanierungsprogramm**
Phase II	April	**Vorbereitende Untersuchungen** • Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) • Veröffentlichung des Beschlusses zur Einleitung der VU
	Frühjahr/ Sommer	• Beteiligtenversammlung • Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung
	Herbst/Winter	• Gespräche mit den Beteiligten • Präsentation der Ergebnisse der VU
Phase III	Ende 2017	**Satzungsbeschluss** Sanierungsmaßnahme „Östlicher Stadtkern“
	↓	**Sanierungsdurchführung**
Phase IV	2026	**Abschluss und Abrechnung der Sanierung**
		Aufhebung der Sanierungssatzung

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **§ 141 BauGB** **verpflichtet die Kommune zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes**

- **Ziel** **ist die Gewinnung von entsprechenden Beurteilungsgrundlagen für die anstehende Sanierungsmaßnahme**

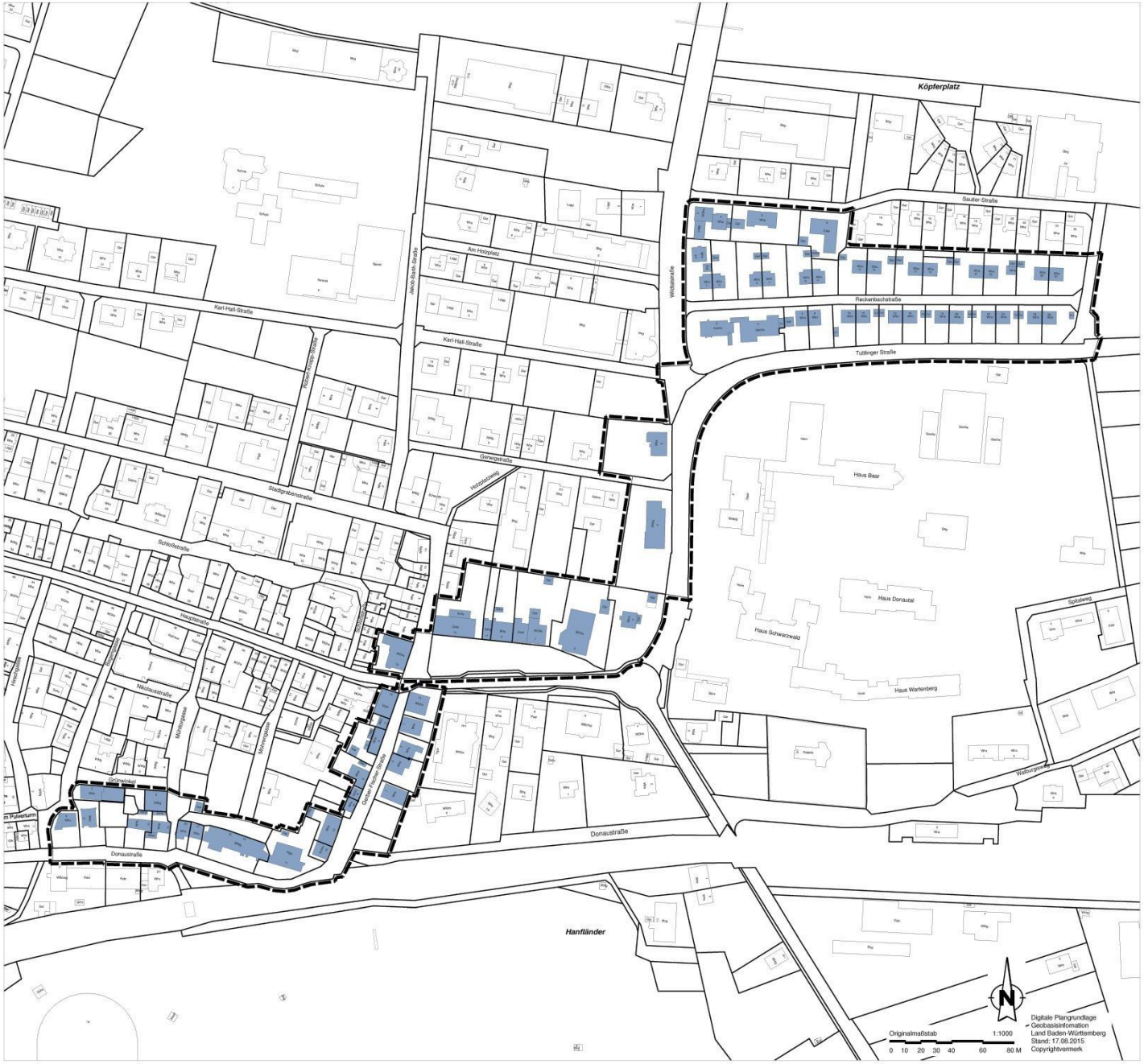
- **hinsichtlich**
  1. **der Notwendigkeit der Maßnahmen**
  2. **der sozialen, strukturellen & städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge**
  3. **der Ziele der Sanierung**
  4. **der Durchführbarkeit der Sanierung**

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen** (§ 141 BauGB)
  - Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
  - Befragung der Beteiligten (Fragebogen)
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten
  - Grundzüge zum Sozialplan
  - Städtebauliches Neuordnungskonzept
  - Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
  - Schriftlicher Ergebnisbericht mit Vorstellung im Gemeinderat

- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes** (§ 142 BauGB) **mit ortsüblicher Bekanntmachung** (§ 143 BauGB)
  - Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch



die STEG

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Östlicher Stadtkern“ ca. 4,83 ha

Stadt Geisingen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Östlicher Stadtkern"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr.
30.03.2017 / Ef

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Analyse des Gebietes auf**
  - funktionale,
  - strukturelle,
  - räumliche und
  - bausubstanzielle Missstände

Ziel ist die Feststellung der
städtebaulichen Missstände

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Neuordnungskonzept

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Räumliche Konzepte
- Gestaltung des öffentlichen Raums

Ziel ist die Entwicklung und Darstellung raumbezogener Aussagen hinsichtlich der Neuordnung

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Maßnahmenkonzept

- Prioritätenfolge
- Durchführungskonzept
- Maßnahmenkatalog
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ziel ist die Darstellung handlungsbezogener Aussagen hinsichtlich der Neuordnung

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Wesentlicher Erfolgsfaktor ist Ihre Mitwirkung als Beteiligte im Gebiet!**

- **Wer wird als Beteiligter der Maßnahme befragt?**
  - Eigentümer, Mieter, Pächter (Gewerbetreibende) und sonstige Betroffene

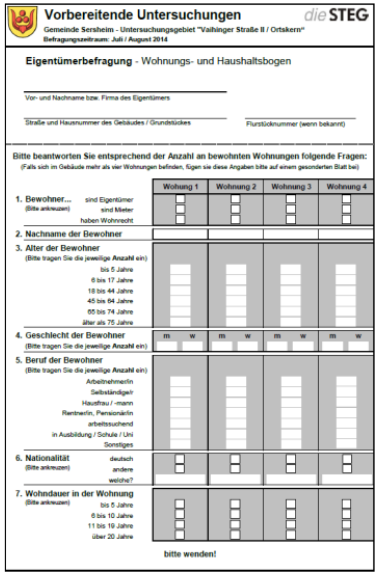
- **Was wird durch die Befragung ermittelt?**
  - Persönliche und betriebliche Angaben
  - Angaben zu Grundstück, Gebäuden und Wohnungen
  - Angaben zu gewerblich genutzten Einheiten
  - Energetische Aspekte
  - Persönliche Erwartungen an die Sanierungsdurchführung

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Befragung der Beteiligten

- Schriftliche Befragung mittels standardisierter Fragebögen
- Ggf. persönliche Gespräche mit Eigentümern von Schlüsselgrundstücken
- Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur zum Zwecke der städtebaulichen Erneuerung erhoben



Vorbereitende Untersuchungen
Gemeinde Sersheim - Untersuchungsgebiet "Vaihinger Straße II / Ortskern"
Befragungszeitraum: Juli / August 2014

Eigentümerbefragung - Wohnungs- und Haushaltsbogen

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

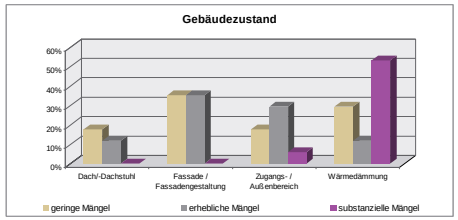
Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes

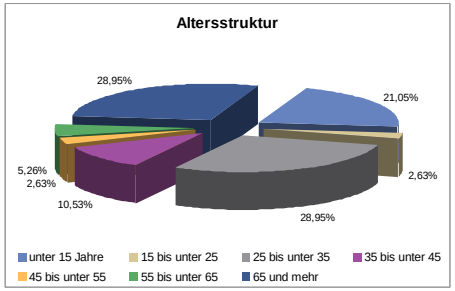
Flurstücknummer (wenn bekannt)

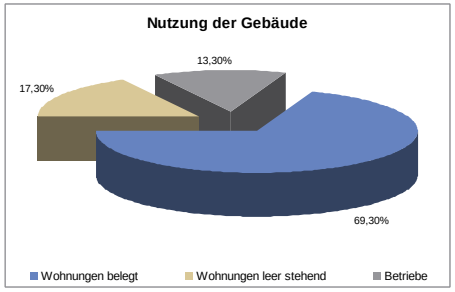
Bitte beantworten Sie entsprechend der Anzahl an bewohnten Wohnungen folgende Fragen:
(Falls sich im Gebäude mehr als vier Wohnungen befinden, fügen sie diese Angaben bitte auf einem gesonderten Blatt bei)

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4
1. Bewohner... (Bitte ankreuzen) sind Eigentümer / sind Mieter / haben Wohnrecht				
2. Nachname der Bewohner				
3. Alter der Bewohner (Bitte tragen Sie die jeweilige Anzahl ein) bis 5 Jahre / 6 bis 17 Jahre / 18 bis 44 Jahre / 45 bis 64 Jahre / 65 bis 74 Jahre / älter als 75 Jahre				
4. Geschlecht der Bewohner (Bitte tragen Sie die jeweilige Anzahl ein)	m w	m w	m w	m w
5. Beruf der Bewohner (Bitte tragen Sie die jeweilige Anzahl ein) Arbeitnehmer/in / Selbständige/r / Hausfrau / -mann / Rentner/in, Pensionär/in / arbeitssuchend / in Ausbildung / Schule / Uni / Sonstiges				
6. Nationalität (Bitte ankreuzen) deutsch / andere, welche?				
7. Wohndauer in der Wohnung (Bitte ankreuzen) bis 5 Jahre / 6 bis 10 Jahre / 11 bis 19 Jahre / über 20 Jahre				

bitte wenden!







Ziel ist die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme, den (städte-)baulichen Defiziten, der demographischen und gesellschaftlichen sowie der ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Durchführung der Maßnahme „Östlicher Stadtkern“

Fördermöglichkeiten

- **Grundsätzliche Fördermöglichkeiten bestehen bei**
  - Umfassender Modernisierung und Instandsetzung
  - Rückbau untergeordneter Gebäudeteile, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen
  - Abbruchmaßnahmen
  - Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen

- **Fördermöglichkeiten sind vor Beginn der Maßnahmen mit der Stadt abzustimmen!**

Durchführung der Maßnahme „Östlicher Stadtkern“

Fördermöglichkeiten

- **Wo bestehen ggf. Fördermöglichkeiten für Maßnahmen an privaten Gebäuden?**
  - Modernisierung und Instandsetzung
    - Verbesserung der Haustechnik
    - Verbesserung der Wohnungen
    - Energetische Verbesserungen
    - Bautechnische Verbesserungen

  - Rückbau untergeordneter Gebäudeteile, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen
  - Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden

Durchführung der Maßnahme „Östlicher Stadtkern“

Fördermöglichkeiten

- **Voraussetzungen für eine Förderung von privaten Maßnahmen**
  - Das Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
  - Die Zielsetzungen der Sanierung werden berücksichtigt
  - Die Maßnahme ist vorab mit der Stadt abgestimmt
  - Alle wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
  - **Vor Beginn** der Maßnahmen ist eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen

Durchführung der Maßnahme „Östlicher Stadtkern“

Rückblick

Hauptstraße 41 „Zum Hecht“

Durchführung der Maßnahme „Östlicher Stadtkern“

Rückblick

Bachgasse 14

Durchführung der Maßnahme „Östlicher Stadtkern“

Rückblick

Durchführung der Maßnahme „Östlicher Stadtkern“

Rückblick

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Ihre Ansprechpartner:

Jasmin Rapphold-Bierstedt
jasmin.rapphold-bierstedt@steg.de
Tel. 0761/2928137-12
Fax 07131/9640-40

Gaby Pietzschmann
gaby.pietzschmann@steg.de
Tel. 0711/21068-186
Fax 0711/21068-122

www.steg.de