



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Stadt Laichingen

Geplantes Sanierungsgebiet „Innenstadt/Maierhöfe“

Grobanalyse

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Konzept

Stadt Laichingen

Grobanalyse

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

„Innenstadt/Maierhöfe“

Auftraggeber:

Stadt Laichingen
Bürgermeister Klaus Kaufmann
Bahnhofstraße 26
89150 Laichingen

Auftragnehmer:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg
☎ 07141 16-757333

Bearbeitung:

Alexander Werner
(Projektleiter)

Bearbeitungszeitraum

Februar 2020 bis Oktober 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.	DIE STADT LAICHINGEN UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	5
2.1	Übergeordnete Planungen	5
2.1.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.1.2	Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept	7
2.1.3	Aktivitäten und Konzepte im Bereich des Klimaschutz	8
2.2	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	9
3.	BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	12
3.1	Substanzmängel	12
3.2	Funktionsmängel	14
4.	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	18
5.	WEITERES VORGEHEN	23
6.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	26

Verzeichnis – Pläne

Plan 1: Übersicht Stadterneuerungsgebiete	10
Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	11
Plan 3: Mängel und Konflikte	17
Plan 4: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	22
Plan 5: Abgrenzungsvorschlag für das zukünftige Sanierungsgebiet.....	25

Verzeichnis – Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung (2015 – 2019).....	9
Tabelle 2: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.....	21

Verzeichnis – Abbildungen

Abbildung 1: Regionalplan.....	7
Abbildung 2: Lage im Raum	7
Abbildung 3: Pfeiferstraße 1 und 3, Gebäude mit substanziellen Mängeln	12
Abbildung 4: Weite Straße 42, Gebäude mit erheblichen Mängeln	12
Abbildung 5: Potenzielle Entwicklungsfläche Rad-/Gartenstraße.....	13
Abbildung 6: Potenzielle Entwicklungsfläche Rad-/Gartenstraße.....	13
Abbildung 7: Gestalterische und funktionale Mängel in der Weite Straße	15
Abbildung 8: Gestalterische und funktionale Mängel in der Gartenstraße.....	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Laichingen stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB). In den vorherigen Sanierungsgebieten konnten bisher nicht alle Sanierungsziele erreicht werden, da verschiedene Schlüsselgrundstücke nicht erworben werden konnten. In der Vorbereitung des geplanten Sanierungsgebiets hat sich gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf die Grundstücksverfügbarkeit deutlich verbessert haben. Ein Großteil der für die geplanten Maßnahmen benötigten Grundstücke konnte bereits erworben werden. Weitere Grundstückskäufe sollen zeitnah erfolgen.

Die Stadt Laichingen hat mit der Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2020 begonnen. Dieses befindet sich in der Bearbeitungsphase und soll voraussichtlich im Oktober 2021 fertiggestellt werden. Aus der Analyse der bisher erhobenen Informationen und dem Bürgerbeteiligungsprozess hat sich als ein Handlungsfeld die notwendige Verbesserung des Untersuchungsgebietes ergeben. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund dringend notwendig, da der geplante Regionalhalt Merklingen, welcher sich an der künftigen Schnellbahnstrecke von Stuttgart nach Ulm befindet, voraussichtlich im Jahr 2022 fertiggestellt wird. Für Laichingen resultiert daraus eine weitere Verschärfung des bereits jetzt deutlich angespannten Wohnungsmarkts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie die energetische Erneuerung der Immobilienbestände gesehen. Die Attraktivierung des Wohnumfeldes, bauvorbereitende Maßnahmen sowie die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes sind daher besonders bedeutsame städtebauliche Aufgabenbereiche.

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu schaffen, hat die Stadt Laichingen die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, eine städtebauliche Analyse für den Bereich „Innenstadt/Maierhöfe“ zu erarbeiten.

In dem vorliegenden Bericht werden nach dem derzeitigen Stand die Bestandsaufnahme, wesentliche Missstände und der Entwurf eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Kosten- und Finanzierungsübersicht als Ausgangspunkt für weitere Planungen dargestellt.

Dieser Bericht dient als Beurteilungsgrundlage für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und ist die Vorstufe für die noch durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und das gebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept.

Nachstehend ist dokumentiert, dass die Stadt Laichingen zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite auf Städtebaufördermittel angewiesen sein wird, da die gravierenden städtebaulichen Mängel und Missstände aus eigener Kraft finanziell nicht behoben werden können.

Abschließend wurde im Rahmen der Grobanalyse auch abgewogen, welches der zur Verfügung stehenden Programme der städtebaulichen Erneuerung (Landessanierungsprogramm (LSP), Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP), Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP) oder Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten (WEP)) zur Beseitigung der im Gebiet vorgefundenen und im Bericht dokumentierten Missstände am besten geeignet ist.

Das Ergebnis ist in die Antragstellung zur aktuellen Programmaufnahme eingeflossen, sodass nach einer Programmaufnahme eine zielgerichtete Durchführung im zur Verfügung stehenden Bewilligungszeitraum ermöglicht werden kann.

2. Die Stadt Laichingen und das Untersuchungsgebiet

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Laichingen im Alb-Donau-Kreis gehört zur Region Donau-Iller. Nach dem Landesentwicklungsplan von 2002 wurde Laichingen seinerzeit als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ klassifiziert. Im Landesentwicklungsplan vor 2002 wurden die Nahbereiche um Laichingen als „strukturschwache Räume“ gezählt, weshalb diesen Bereichen eine Förderung der Infrastruktur aus dem Wirtschaftsförderprogramm zugutekam.

Im noch aktuell gültigen Regionalplan von 1987 wurde auf Basis des damals gültigen Landesentwicklungsplans die Stadt Laichingen als Unterzentrum eingestuft. Durch die Teilfortschreibung vom 28.08.2001 wurde eine Aufstufung zum Mittelzentrum vorgenommen. Als ein Mittelzentrum übernimmt die Stadt Laichingen heute Funktionen des gehobenen Bedarfs. Dazu gehören beispielsweise die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten mit einer über die Grundversorgung hinausgehenden Bedarfsdeckung.

Zu den Merkmalen der Mittelzentren zählen im Weiteren beispielsweise weiterführende Schulen, Berufs-, Sonder- und Volkshochschulen, Fachärzte, ein Krankenhaus sowie ein Hallenbad und weitere Sportstätten. Als Mittelzentrum und Mittelbereich in der Region Donau-Iller gilt Laichingen heute als wichtige Einkaufsstadt auf der Laichinger Alb. Durch eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften bietet Laichingen ein breites und umfassendes Angebot zur Gewährleistung einer großzügigen Versorgung.

Laichingen grenzt unmittelbar an die Region Stuttgart und die Region Neckar-Alb an. Über die Regionsgrenze hinweg steht Laichingen durch die in den Regionalplänen festgelegte Entwicklungsachse mit dem Unterzentrum Bad Urach im Neckar-Alb Kreis in Verbindung. Gemeinsam mit dem Mittelzentrum Blaubeuren bilden die beiden Städte eine Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung sowie ein Doppelzentrum der Region aus. Die im Regionalplan festgelegten Doppelzentren nehmen ihre zentralörtlichen Aufgaben und Funktionen als kooperative zentrale Orte jeweils gemeinsam wahr. Die Oberzentren Ulm und Neu-Ulm mit ihrem Verdichtungsraum liegen ca. 35 km von Laichingen entfernt.

Aus dem Entwurf für die Gesamtfortschreibung des künftigen Regionalplans Donau-Iller vom 23.07.2019 geht hierzu hervor, dass die regionalen Entwicklungsachsen dazu beitragen sollen, die Region grenzüberschreitend zu vernetzen und dadurch eine ausgewogene Raumentwicklung zu gewährleisten. Bei der Siedlungsentwicklung entlang der regionalen Entwicklungsachsen ist insbesondere auf die bestehende Verkehrs- und sonstige Infrastruktur zu achten, um deren Tragfähigkeit zu sichern und die Voraussetzungen für einen weiteren bedarfsgerechten Ausbau zu schaffen. Die Siedlungsentwicklung zwischen Laichingen und Blaubeuren soll außerdem so ausgestaltet werden, dass verkehrliche und infrastrukturelle Überlastungserscheinungen vermieden werden. Zur Vermeidung einer bandartigen Entwicklung zwischen Laichingen und Blaubeuren, ist die Siedlungstätigkeit vorrangig in den zentralen Orten zu konzentrieren.

Freiflächen sind deshalb zwischen den Siedlungseinheiten und entlang der regionalen Entwicklungsachse Laichingen – Blaubeuren zu erhalten. Auch die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen vorrangig umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete auf eine flächensparende Bauweise zu achten. In diesem Zusammenhang ist auch eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen oder Hanglagen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Allgemein gilt, dass bei der Siedlungsentwicklung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden sollen.

Aus dem Entwurf für die Gesamtfortschreibung des künftigen Regionalplans Donau-Iller geht außerdem hervor, dass der öffentliche Personennahverkehr in der gesamten Region ausgebaut und verbessert werden soll, um eine geeignete Alternative zum Individualverkehr darzustellen. Zur Stärkung der flächendeckenden Erreichbarkeit und somit auch der gesamtträumlichen kreis-, regions- und ländergrenzüberschreitenden Entwicklung der Region, sollen sämtliche zentrale Orte in der Region in ein regionales Erreichbarkeitsnetz eingebunden sein. Das Erreichbarkeitsnetz der Region Donau-Iller besteht aus einem Haupt- und einem Ergänzungsnetz.

Laichingen soll durch die Verbindungen Ulm/Neu-Ulm – Blaubeuren/Laichingen – Ehingen (Donau) – Riedlingen – [Sigmaringen] (Einbindung von Blaustein, Schelklingen, Allmendingen, Munderkingen, Ertingen) sowie der Verbindung: [Münsingen] – Blaubeuren/Laichingen – [Geislingen a. d. Steige] (Einbindung von Merklingen/Nellingen) im Hauptnetz angebunden werden. Zudem wird Laichingen über eine Busanbindung nach Merklingen an den dortigen zukünftigen S21-Anschluss angebunden.

Das Radwegenetz und die begleitende Radverkehrsinfrastruktur in Laichingen sollen erhalten sowie bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. In den verdichteten Räumen können Radschnellverbindungen die wichtigen Quell- und Zielbereiche über größere Entfernungen verbinden und eine Option zur Förderung des Radverkehrs darstellen. Die Achse Ulm/Neu-Ulm – Blaubeuren/Laichingen bietet gute Voraussetzungen für die Realisierung eines Radschnellwegs. Laichingen-Weidstetten wird außerdem als Vorranggebiet für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen festgelegt.

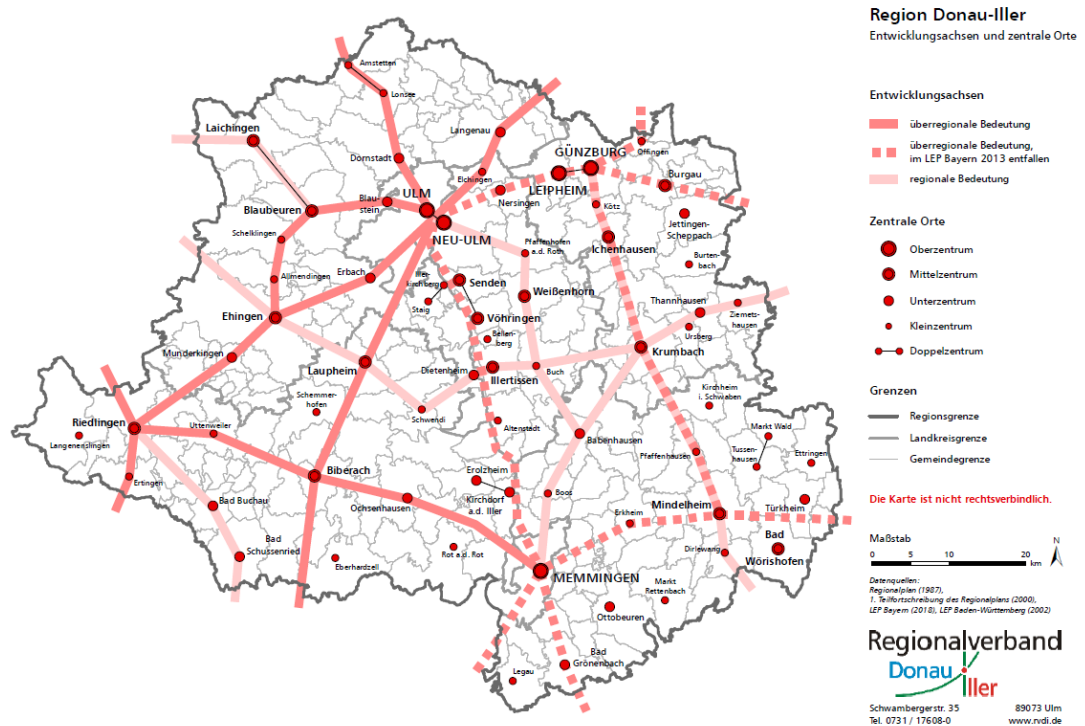


Abbildung 1: Regionalplan (Quelle: Region Donau-Iller, Entwicklungsachsen und zentrale Orte, Regionalverband Donau-Iller, 2015)



Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Geoportal Raumordnung BW, 2021)

2.1.2 Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept

Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Laichingen ist in Durchführung und wird voraussichtlich im Oktober 2021 fertiggestellt und am 11.10.2021 vom Gemeinderat der Stadt Laichingen beschlossen.

Die Ergebnisse der vorliegenden Grobanalyse und die weiteren Planungen der Stadt Laichingen für das künftige Stadterneuerungsgebiet werden selbstverständlich eng mit den gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen und Vorhaben verzahnt.

Eines der Leitprojekte ist eine lebendige Stadtmitte der Stadt Laichingen und die Attraktivierung des vorhandenen Wohnraumes.

Dabei liegt der Fokus vor allem darauf, Wohnraum an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen und bewusst auch auf die Ausbildung altersgerechter und familiengerechter Wohnformen Wert zu legen, sowie die Schaffung von Mehrgenerationenwohnmodellen mit in die Planung einzubeziehen. Im Sinne der Nachhaltigkeit gilt es, die energetische Erneuerung des Gebäudebestands auch bei der Sanierung von Wohnraum im Blick zu behalten.

Es wird davon ausgegangen, dass im geplanten Sanierungsgebiet bis zu 100 Wohneinheiten entstehen können.

Auch dem Wunsch der Bevölkerung, die Aufenthaltsqualität städtischer Plätze zu verbessern, soll mit Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und Plätzen in der Innenstadt nachgegangen werden. Dies soll weiterhin Synergieeffekte für die Transformation der Innenstadt entstehen lassen, indem die Aktivierung der Ladenflächen im Erdgeschoss gefördert wird.

2.1.3 Aktivitäten und Konzepte im Bereich des Klimaschutz

Verleihung des Umweltpreises 2020

Bereits das zweite Jahr in Folge hat die Stadt Laichingen den Umweltpreis für besondere Beiträge zum Umwelt- und Klimaschutz verliehen.

Die gesamte Bürgerschaft war dazu aufgerufen, einen nachhaltigen und innovativen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz zu leisten und eine entsprechende Bewerbung bei der Stadtverwaltung einzureichen. Im Jahr 2020 folgten insgesamt sieben Bewerberinnen und Bewerber diesem Aufruf. Mit unterschiedlichsten Aktionen wie beispielsweise einer eigens entwickelten Photovoltaikanlage, der Anpflanzung diverser Hecken und Sträucher, der Umsetzung einer Heizungsmodernisierung bis hin zur Entwicklung eines umfassenden Electric Drive Konzeptes zur effizienten Ressourcennutzung des land- und forstwirtschaftlichen Wegenetzes leisteten alle Bewerberinnen und Bewerber einen individuellen und zugleich wertvollen Beitrag zum Schutz unserer Umwelt.

Ein Gremium, bestehend aus Bürgermeister Klaus Kaufmann sowie Vertreterinnen und Vertretern aller Fraktionen des Gemeinderats, entschied anhand der Kriterien Innovation, zeitlicher und finanzieller Einsatz, Vorbildcharakter und Beitrag zum Umweltschutz über die Vergabe des Preises.

Auch im Jahr 2021 soll die erneute Verleihung des Preises eine Anregung für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Laichingen sein, einen individuellen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz zu leisten.

2.2 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 11,2 ha.

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Untersuchung wurde auch die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets überprüft. Dies soll im Rahmen der vorbereiteten Untersuchungen, nach einer erfolgten Programmaufnahme, weiter präzisiert werden. Es erscheint schon jetzt sinnvoll, die Grünfläche am Kreisverkehr mit in ein zukünftiges Sanierungsgebiet aufzunehmen. Eine Verkleinerung des Gebiets ist durch die Herausnahme der Bebauung östlich der Gartenstraße möglich. Im Plan 5 ist westlich der Weiten Straße noch ein weiterer Bereich mit Handlungsbedarf dargestellt.

Im Stadtkern Laichingen wurden bereits mehrere städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Im jetzigen Untersuchungsgebiet konnten bisher noch keine ausreichenden Verbesserungen in der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden. Dies ist damit zu begründen, dass im Rahmen der bisher Sanierungsgebiete die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Gebäude bzw. Grundstücke nicht erworben werden konnten. Hier haben sich seit dem letzten Sanierungsgebiet die Rahmenbedingungen deutlich verbessert und ein Großteil der benötigten Grundstücke konnte bereits erworben werden. Die Lage der bisherigen Sanierungsgebiete ist in einem weiteren Übersichtsplan dargestellt.

In der Gesamtstadt Laichingen wohnen ca. 11.800 Menschen (Stand 2020, Quelle: Statistisches Landesamt). Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2015 um mehr als 600 gestiegen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung (2015 – 2019)

Jahr	Einwohner Laichingen
2015	11.175
2016	11.347
2017	11.506
2018	11.731
2019	11.798

(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik-bw.de, 2021)

Damit Laichingen auch für junge Familien langfristig attraktiv bleiben kann und die Innenentwicklungspotenziale genutzt werden können, sind große Investitionen in den Gebäudebestand sowie im öffentlichen Raum notwendig.



Stadt Laichingen


Grobanalyse "Innenstadt/Maierhöfe"


Übersicht Stadterneuerungsgebiete

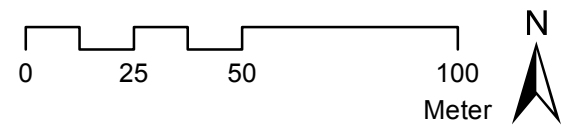
Geplante Maßnahme:

 Gebietsabgrenzung

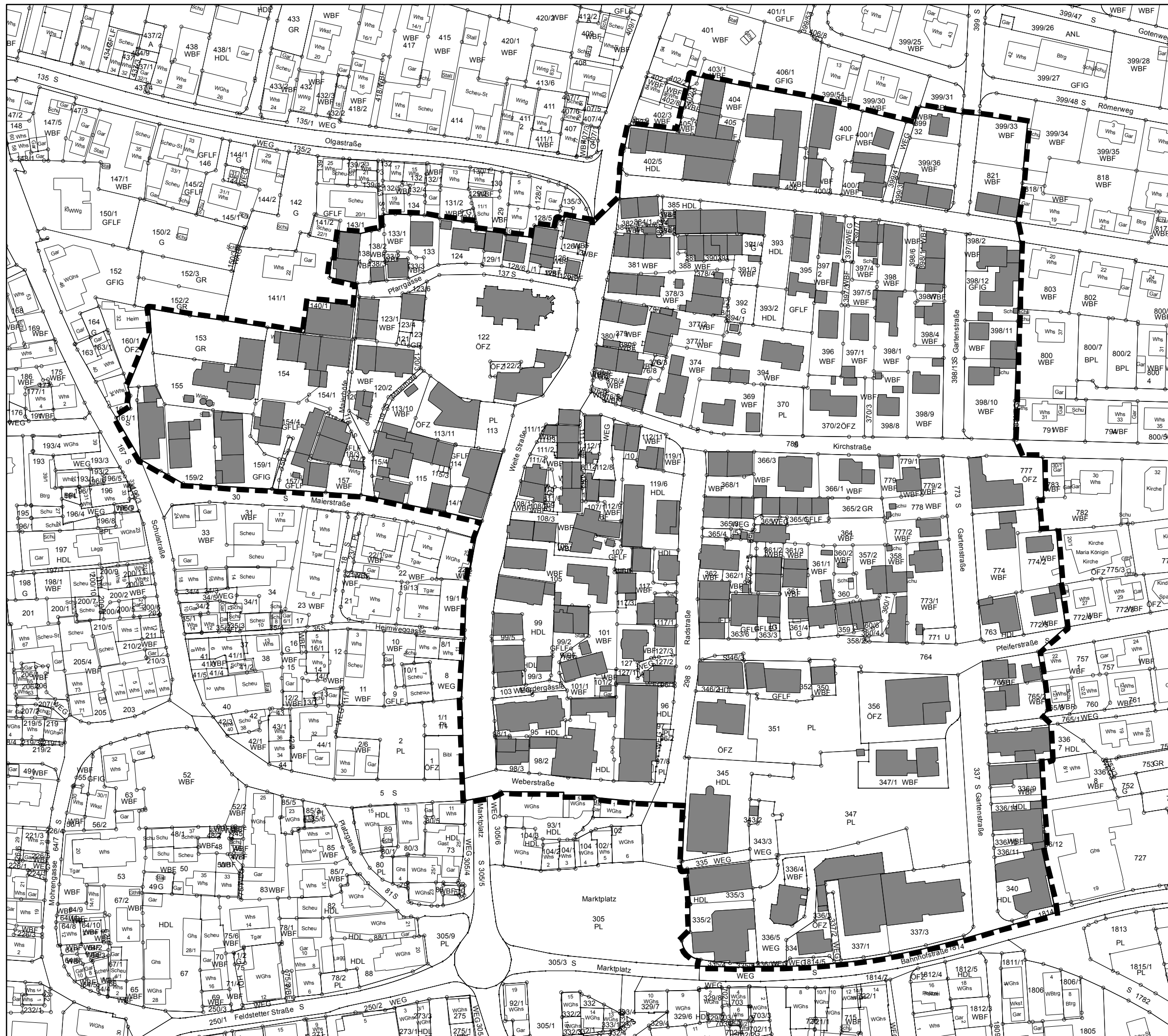
Abgeschlossene Maßnahmen:

 "Östlich Radstraße"
(2000 bis 2015)

 "Insel"
(1980 bis 1998)




April 2020

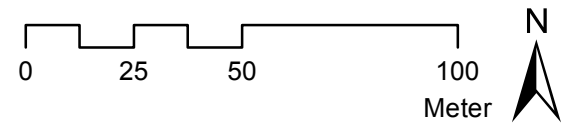


Stadt Laichingen

Grobanalyse "Innenstadt/Maierhöfe"

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(11,2 ha)



August 2020

3. Bestandsaufnahme und Analyse

Die Bestandsaufnahme erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Grobanalyse unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der städtebaulichen Grobanalyse wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehenden Unterlagen prüfbar Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.1 Substanzmängel

Zur Beurteilung, ob 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 und arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entspricht, wurden die Kriterien, wie sie in § 136 BauGB benannt sind, herangezogen. Dies sind u. a. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, der bauliche Zustand von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, insbesondere der energetische Standard, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz. Dabei wird im Zuge der Grobanalyse eine erste Bewertung aufgrund äußerer Merkmale der Bausubstanz durchgeführt.



Abbildung 3: Pfeiferstraße 1 und 3, Gebäude mit substanziellen Mängeln (Quelle WHS, 2020)



Abbildung 4: Weite Straße 42, Gebäude mit erheblichen Mängeln (Quelle WHS, 2020)



Abbildung 5: Potenzielle Entwicklungsfläche Rad-/Gartenstraße
(Quelle WHS, 2020)



Abbildung 6: Potenzielle Entwicklungsfläche Rad-/Gartenstraße
(Quelle WHS, 2020)

Im Zentrum sind zahlreiche private Modernisierungen notwendig, um die Innenstadt im Zentrum attraktiver zu gestalten, an die momentanen Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen und um bauliche sowie funktionale Mängel zu beseitigen.

Dies stellte sich in den Beteiligungsprozessen des Stadtentwicklungskonzeptes auch als Kernthema und Ziel der Einwohner Laichingens heraus. Daher wird von den privaten Eigentümern eine hohe Mitwirkungsbereitschaft im Zentrum erwartet.

Aufgrund der Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess, die weitere Beteiligungsarbeit durch das Sanierungsverfahren und das hohe Potenzial im baulichen Bestand wird mit einem hohen Interesse und einer hohen Mitwirkungsbereitschaft der Bewohnerschaft gerechnet.

Insgesamt wird deutlich, dass zur Schaffung eines attraktiven und lebendigen Gebietes erhebliche Investitionen in die Bestandsgebäude notwendig werden, um eine Substanzverbesserung zu erreichen und so attraktiven Wohnraum bereitstellen zu können. Die Gebäudesubstanz ist insbesondere an der Weite Straße so modernisierungsbedürftig, dass das Ortsbild negativ beeinflusst wird.

Neben der Außenwirkung der Gebäude besteht aber auch dringender Handlungsbedarf aus energetischer Sicht, da aufgrund des Zustands davon ausgegangen werden kann, dass die Parameter Primärenergiebedarf und Emissionswärmeverlust sehr schlecht sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass Bereiche mit überwiegend schlechter Bausubstanz Potenziale für eine Neubebauung bieten.

Ob im Einzelfall eine umfassende Modernisierung oder ein Abbruch sinnvoll ist, kann erst nach einer genaueren Analyse – ggf. auch unter Berücksichtigung der Denkmalpflege – entschieden werden.

Erhalt der historischen Bausubstanz

Durch die Behebung der Substanzmängel an den Gebäuden im geplanten Sanierungsgebiet soll ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der historischen Bausubstanz geleistet werden. Dem Erhalt der denkmalgeschützten bzw. aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erhaltenswerten Gebäuden kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird im Einzelfall geklärt, welche Gebäude eingetragene Kulturdenkmale, welche aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erhaltenswert und welche ortsbildprägend sind.

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Grobanalyse wurde auch eine Online-Beteiligung zum geplanten Sanierungsgebiet durchgeführt. Hierbei wurde ein weiterer Bereich mit Handlungsbedarf identifiziert, in welchem sich weitere denkmalgeschützte und denkmalschutzrechtlich erhaltenswerte Gebäude befinden. Der Bereich mit weiterem Handlungsbedarf wird im Plan 5 dargestellt. Die Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets wird dann im Prozess der vorbereitenden Untersuchungen überprüft.

3.2 Funktionsmängel

Bei der Beurteilung, ob das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist, wurden insbesondere berücksichtigt

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten;
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand;
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen ebenso die vorhandene Erschließung in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr;
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich;
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Die Einschätzung der vorhandenen funktionalen Missstände wird im Zuge der Grobanalyse anhand einer ersten Bewertung nach Augenschein und den Aussagen fachlich Interessierter durchgeführt, welche bei den späteren vorbereitenden Untersuchungen z. B. durch weitere Analysen ergänzt werden.



Abbildung 7: Gestalterische und funktionale Mängel in der Weite Straße
(Quelle WHS, 2020)



Abbildung 8: Gestalterische und funktionale Mängel in der Gartenstraße
(Quelle WHS, 2020)



Abbildung 9: Die Stadtbücherei wird der Funktion als kultureller Treffpunkt nicht gerecht
(Quelle WHS, 2020)



Abbildung 10: Gestalterische und funktionale Mängel in der Radstraße / im Bereich der Stadtbücherei
(Quelle WHS, 2020)

Auch im öffentlichen Raum sind Mängel und Missstände in Laichingen vorhanden. Eine Herausforderung ist die sichere und funktionale Gestaltung der Weite Straße, die als Ortsdurchfahrt eine besonders stark befahrene Straße ist und die Gartenstraße, die durch den Ausbau des ÖPNV Angebotes an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden muss. Insbesondere soll der Radverkehr auch in der Gestaltung des öffentlichen Raumes und im Sinne der Verkehrssicherheit eine höhere Bedeutung erhalten. Dafür hat der Gemeinderat der Stadt Laichingen 2017 ein Radwegekonzept beschlossen.

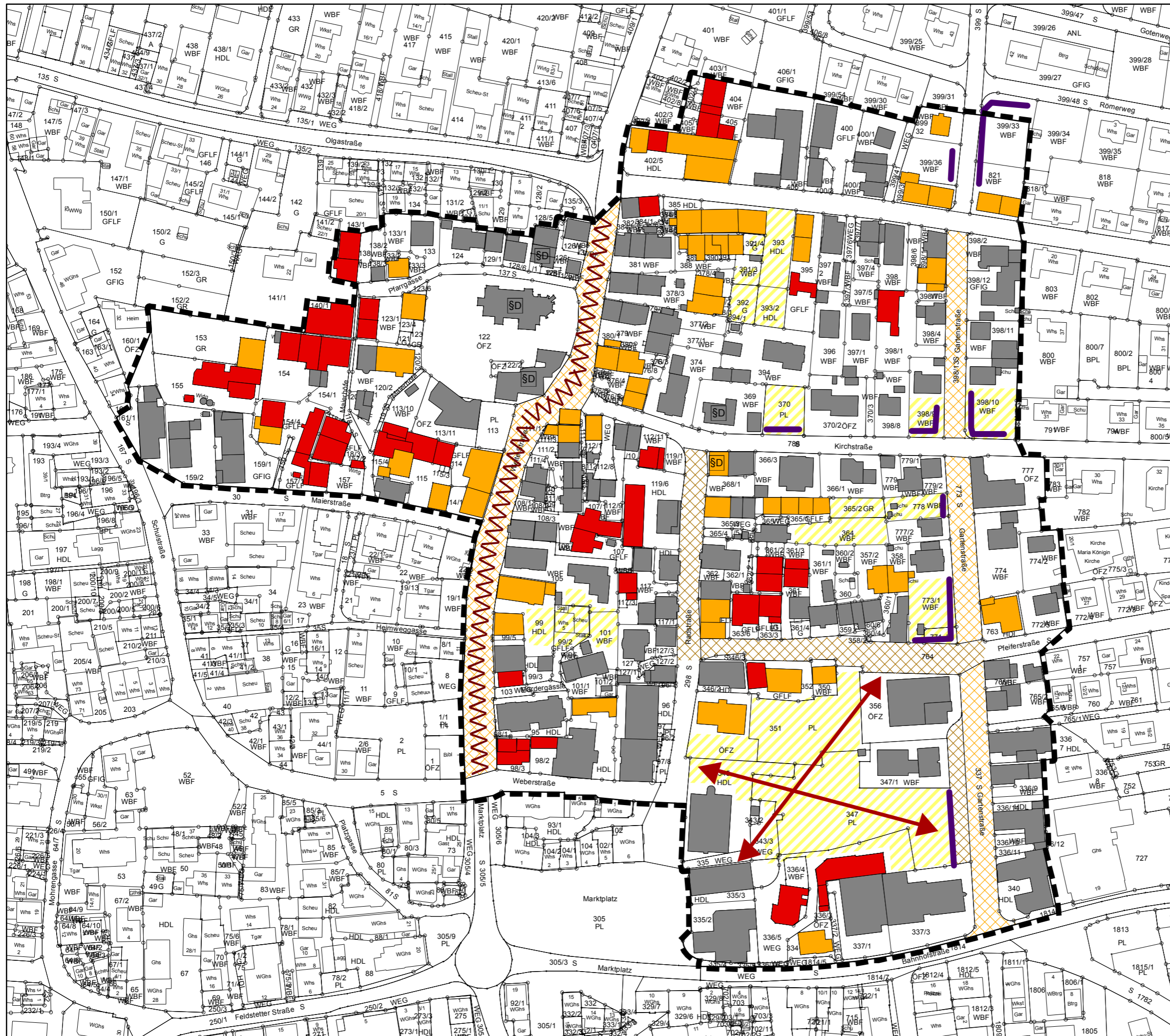
Die Stadtverwaltung der Stadt Laichingen ist in Struktur und Lage in der Stadt aufgeteilt. Es sind Überlegungen vorhanden alle Funktionen der Stadtverwaltung im Zentrum der Stadt zusammenzuführen.

In der Onlinebeteiligung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde in vielen Beiträgen die Stadtbücherei als ein wichtiges Anliegen genannt. Mehrheitlich werden hierbei die bestehenden Strukturen der Bücherei gelobt, aber die verfügbare Fläche kritisiert. In den Beiträgen überwiegt der Wunsch, die Bücherei als „Medienzentrum und kulturellen Treffpunkt“ weiter auszubauen.

Insgesamt können im Untersuchungsgebiet die der Lage im Stadtgefüge entsprechenden, zentralen Versorgungsfunktionen (Dienstleistungen, Güter des täglichen Bedarfs, soziale Einrichtungen, Begegnungsräume) im derzeitigen Gebäudebestand bzw. im öffentlichen Raum nicht in gewünschtem Umfang oder auf Dauer bereitgestellt werden.

Es wird deutlich, dass zur Beseitigung der angetroffenen Mängel erhebliche Investitionen notwendig werden. Gleichzeitig bestehen gute Voraussetzungen und Potenziale für eine durchgreifende städtebaulich-funktionale Erneuerung des Zentrums der Stadt Laichingen.

Die wesentlichen Mängel sind im nachfolgenden Plan zusammenfassend dokumentiert.

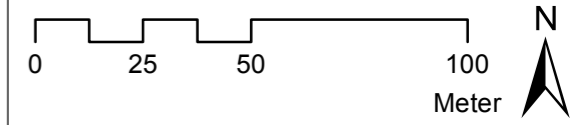


Stadt Laichingen

Grobanalyse "Innenstadt/Maierhöfe"

Mängel und Konflikte

- Modernisierungsbedürftiges Gebäude
 - Gebäude mit substantziellen Mängeln
 - Gestalterische und/oder funktionale Mängel im Straßenraum
 - Gestalterische und/oder funktionale Mängel im öffentlichen Raum
 - Funktionale Mängel
 - Lärm- und Abgasemissionen
 - Fehlende Raumkanten
 - Fehlende Beziehung/Wegeverbindung
 - L (Teil-)Leerstand/Gebäude augenscheinlich untergenutzt
- Nachrichtlich:
- §D Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
 - E Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude



4. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse bei der Bestandsaufnahme, nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Laichingen, unter Einbeziehung der Betroffenen und nach einem Abstimmungstermin mit Vertretern des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen sowie des Regierungspräsidiums Tübingen am 28.09.2021 unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet.

Beteiligung der Betroffenen

Ein Entwurf der vorliegenden Grobanalyse wurde den Bürgerinnen und Bürgern über die Informations- und Beteiligungshomepage der WHS zur Verfügung gestellt. Diese wurde bereits bei der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Laichingen gestaltet Zukunft“ eingesetzt. Daher sind die Bürgerinnen und Bürger vertraut mit den Beteiligungsmöglichkeiten.

Im Zeitraum vom 21. bis zum 29.09.2021 hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit ihre Meinung zu den vorläufigen Sanierungszielen, den Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und den erhobenen Substanz- und Funktionsmängeln im Rahmen einer Thesendiskussion einzubringen. Es gingen 55 Kommentare ein.

Folgende Anregungen wurden zu den Sanierungszielen eingebracht (Auszug und Zusammenfassung):

- Anregungen bzgl. der Gebietsabgrenzung (v. a. um geschichtsträchtige und schützenswerte Gebäude), Gebietsverkleinerung
- Einbezug des Landesamts für Denkmalpflege bzw. des Geschichtsvereins in den Prozess der vorbereitenden Untersuchungen
- Hervorhebung der Wichtigkeit des Erhalts der Kulturdenkmale, denkmalschutzrechtlich erhaltenswerten und ortsbildprägenden Gebäude
- Fokussierung auf die Maierhöfe als Alleinstellungsmerkmal von Laichingen
- Einrichtung eines Gestaltungsbeirats zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität
- Prüfung einer Gesamtanlagenschutzsatzung
- Notwendigkeit der Schulentwicklung
- Überprüfung der Kinderspielplätze, Möglichkeit der Umgestaltung
- Überprüfung der Parkierung

Folgende Vorschläge wurden für den Bereich Anpassung an den bzw. als Maßnahmen gegen den Klimawandel eingebracht:

- Geschwindigkeitsbegrenzungen umsetzen
- Konzept für Bring- und Hol-Verkehr an der Schule
- Verkehrsberuhigter Bereich / Fußgängerzone / autofreie Innenstadt, Einrichtung von Einbahnstraßen
- Ausweitung der Begrünung im öffentlichen Raum

- Photovoltaikanalgen auf öffentlichen und privaten Gebäuden
- Beachtung von Brut- und Nistplätzen bei Baumaßnahmen

Folgende Anregungen betreffen die Substanz- und Funktionsmängel im Gebiet:

- Frühzeitige Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer
- Parkierungsproblematik
- Einbezug des Landesamts für Denkmalschutz
- Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets
- Prüfung Wirtschaftlichkeit Neubau / Sanierung Rathaus; Vorschlag Anbau an das bestehende Rathaus

Fazit

Ein großer Teil der Anregungen hebt hervor, dass dem Erhalt der historischen Bausubstanz und der denkmalgeschützten Gebäude aus Sicht der Teilnehmenden eine sehr hohe Priorität zukommt und daher das Landesdenkmalamt sowie der Geschichtsverein mit in die weitere Planungen einzubeziehen sind. Dies wird, nach einer erfolgten Programmaufnahme, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen umgesetzt. Nach einem Abstimmungstermin mit Vertretern des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen und des Regierungspräsidiums Tübingen ist dieses Thema im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen fokussiert zu betrachten.

Weitere Anregungen betreffen die geplante Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets. Diese wird umfassend überprüft bevor der Gemeinderat die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gem. BauGB beschließt. Die Überprüfung der Abgrenzung ist wichtiger Bestandteil des Prozesses der vorbereitenden Untersuchungen. Im Plan 5 (Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet) ist ein weiterer Bereich mit Handlungsbedarf dargestellt.

Alle Anregungen (u. a. Verkehr, Aufenthaltsqualität, Wirtschaftlichkeit Neubau / Sanierung Rathaus, Wohnraumschaffung) werden im weiteren Verlauf einzeln geprüft und bewertet.

Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Laichingen durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Die Zielstellungen und Lösungsansätze sind während der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den Bürgerinnen und Bürgern in weiteren Beteiligungsverfahren zu diskutieren und weiter zu entwickeln.

Das vorgeschlagene gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf der Auswertung der Bestandsaufnahme bzw. der Konfliktanalyse und nennt Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände.

Auch überörtliche Planungen finden Niederschlag im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel sowie die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende vorläufige **Sanierungsziele** angestrebt:

- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilie;
- Anpassung an den Klimawandel und ökologische Erneuerungen, u. a. in den Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Verbesserung, Ausbau und Vernetzung der grünen Infrastruktur des Zentrums durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen;
- Stärkung und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentrums von Laichingen als attraktives Stadtzentrum, Ankunftsort und Mobilitätsdrehscheibe;
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf – insbesondere in Gebieten mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen;
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen);
- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren, Profilierung der kommunalen Individualität, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude;
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgentzter Brachflächen, insbesondere bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Liegenschaften, für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen;

- Durchführung von Klimaschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand (insbesondere Verbesserung des Wärmeschutzes und des Energiebedarfs), Erhöhung der Biodiversität, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen.

Die Stadt Laichingen setzt sich bereits seit langem für die Erhaltung des Gebäudebestandes, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude, ein. Dies führt regelmäßig zu einer Beseitigung von Wohnungsleerstand und ggf. Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Nutzung von bisher unausgebauten Dachgeschossen und ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Antragsgebiet befinden sich zahlreiche Grundstücke mit leerstehender oder abbruchreifer Gebäudesubstanz. Diese bieten großzügiges Entwicklungspotenzial für moderne Neubebauung. Durch Umbau soll ebenfalls weiterer Wohnraum gewonnen werden.

Um Leerstände im geplanten Sanierungsgebiet zu beheben bzw. zu verhindern, muss das Gebiet durch Gebäudesanierung und Modernisierungsmaßnahmen an Attraktivität gewinnen. Daraus soll eine positive Strahlwirkung auf das direkte Umfeld sowie auf das Gesamtbild des Ortes wirken. Auf Grund demografischer Entwicklungen ist in den kommenden 10 – 15 Jahren mit Veränderungen der Eigentumsverhältnisse zu rechnen.

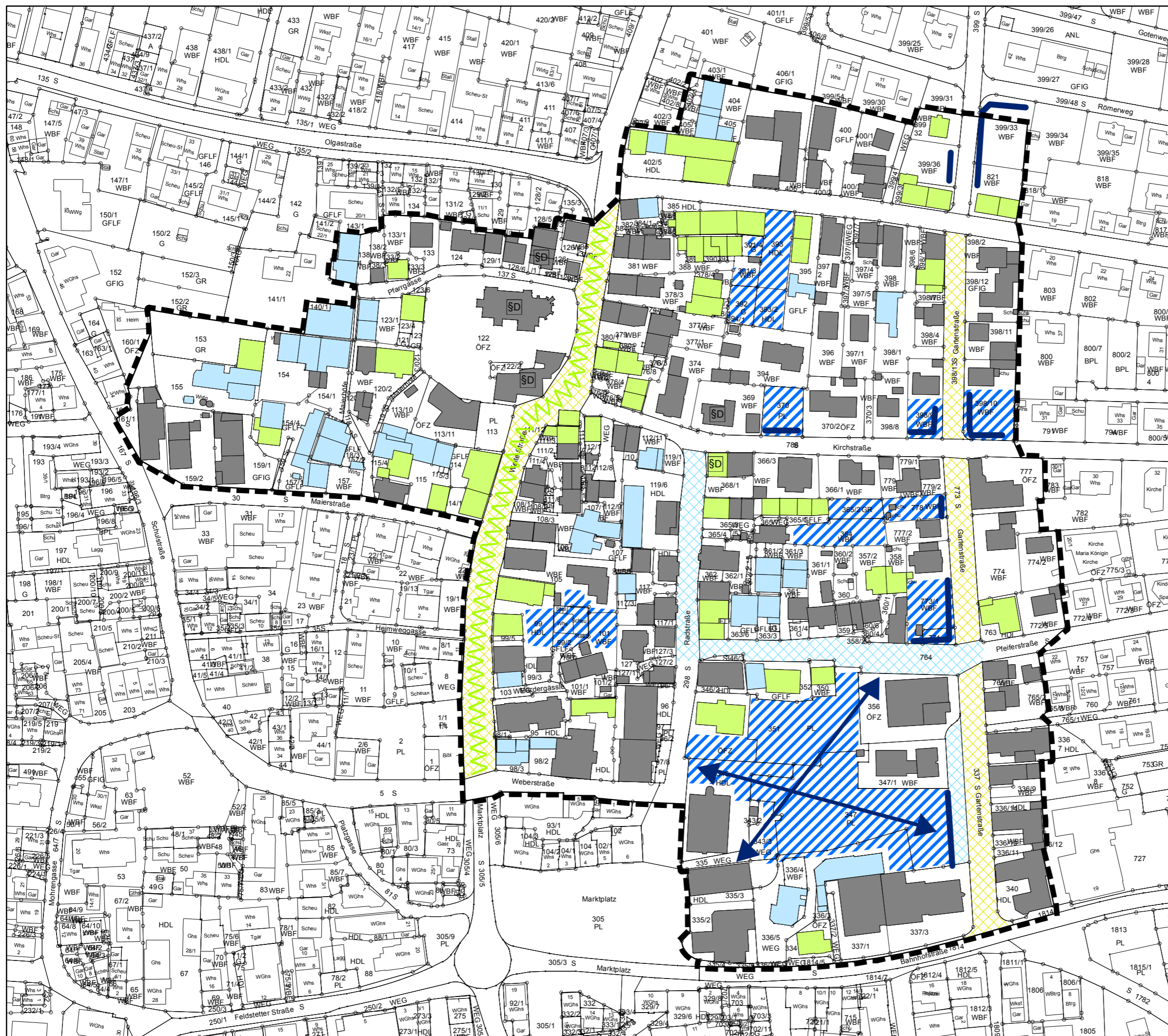
Diese bieten neben Leerstandsrisiken auch die Chance für Neuordnungen. Die Mitwirkung privater Eigentümer ist zur Umsetzung erforderlich und wird über die Öffentlichkeitsarbeit und Beratungsgespräche angeregt.

Um weitere Grundstücke, die für die Umsetzung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wichtig sind, durch Zwischenerwerb sichern zu können, sind die Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets unerlässlich.

Die Sanierungsziele sind in das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, das im nachfolgenden Plan dargestellt ist, mit eingeflossen.

Tabelle 2: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen










Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	ca. 30
Umnutzung geschaffen werden sollen	ca. 15
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	0
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	ca. 60
Gesamt	120





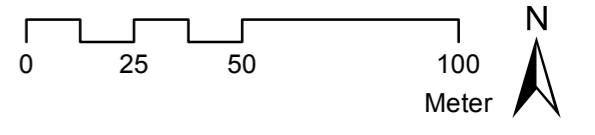
Stadt Laichingen

Grobanalyse "Innenstadt/Maierhöfe"

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums
-  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Raums
-  Umnutzung/Nutzungsintensivierung
-  Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
-  Schaffung einer Raumkante
-  Behebung eines Gebäudeleerstandes/einer Unternutzung
-  Herstellung einer Beziehung/Wegeverbindung

- Nachrichtlich:
-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
 -  Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude



Juli 2021

5. Weiteres Vorgehen

Im Zentrum von Laichingen wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hier konnten mit der Unterstützung durch Fördermittel des Landes Baden- Württemberg zahlreiche Maßnahmen erfolgreich umgesetzt und auch ein Teil der Sanierungsziele erreicht werden.

Dennoch konnten nicht alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden und es sind weitere Mängel und Missstände vorhanden. Deshalb konnte erneut ein Gebiet mit Handlungsbedarf identifiziert werden. Gemäß der Ausschreibung des im Jahr 2022 vorgesehenen Programms für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung vom 27.04.2021 können

„Gebietsteile, die bereits Gegenstand eines Sanierungsverfahrens waren, [...] dann in ein neues Sanierungsgebiet einbezogen werden, wenn die alte Maßnahme vorher mit Schlussbescheid abgerechnet, die frühere Sanierungssatzung aufgehoben worden ist und weiterhin städtebauliche Missstände vorliegen. Im Antrag sind solche Fälle zu erläutern.“

Bei einer möglichen Sanierungsdurchführung würde sichergestellt werden, dass der Grundsatz „keine Sanierung der Sanierung“ eingehalten wird und kommunale und private Maßnahmen nicht erneut gefördert werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beziehen sich auf ein abgegrenztes Gebiet als Gesamtmaßnahme, das durch ein aufeinander abgestimmtes Bündel von Einzelmaßnahmen an die allgemeine Entwicklung der Stadt Laichingen herangeführt werden soll. In diesem Gebiet müssen städtebauliche Missstände vorliegen, entweder baulicher oder funktionaler Art.

Die Analyse der bei den jetzigen Untersuchungen, Bestandsaufnahmen und Gebäudebewertungen festgestellten Missstände (vgl. Kapitel 3) ergibt, dass im Untersuchungsgebiet in erheblichem Umfang städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Sanierungsziele sind in Kapitel 4 dargelegt. Zur Realisierung dieser Sanierungsziele wird man nach dem derzeitigen Stand nicht auf das Instrumentarium der Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 ff. BauGB) verzichten können.

Da sich während der Durchführung der jetzigen Untersuchungen gezeigt hat, dass das gesamte Untersuchungsgebiet Mängel und Missstände aufweist, die von der Stadt Laichingen aus eigener Kraft nicht zu bewältigen sind, wird vorgeschlagen, dass ein zukünftiges Sanierungsgebiet „Innenstadt/Maierhöfe“, wie in Plan 5 abgegrenzt, förmlich festgelegt werden sollte.

Eine endgültige Entscheidung hierüber kann aber erst nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen getroffen werden.

Die Durchführung der privaten Modernisierungsmaßnahmen ist abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer. Diese wird auf Grund der bisherigen Erkenntnisse im Antragsgebiet als sehr hoch eingeschätzt. Weitere umfassende Maßnahmen, wie die Straßengestaltung und die Schaffung / Erneuerung von Gemeinbedarfs-einrichtungen liegen in der Verantwortung der Kommune. Diese sind in den kommunalen Planungen berücksichtigt.

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung angestrebt:

1. Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung mit Beifügen des jetzt vorliegenden Untersuchungsergebnisses.

Sobald die Programmaufnahme erfolgt ist:

2. Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen mit ortsüblicher Bekanntmachung.
3. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen: Hierbei wird insbesondere den Themen Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets und erhaltenswürdige Bau-substanz besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Betroffenen (v. a. Eigentümer, Mieter und Pächter) werden am Prozess beteiligt.
4. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, Beschluss der Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.

Die Sanierungssatzung wird nach § 143 Absatz 2 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Ab diesem Zeitpunkt steht der Stadt Laichingen im Sanierungsgebiet auch ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1, Nr. 3 BauGB zu.


6. Öffentlichkeitsveranstaltung zur Information der betroffenen Bürger und Aufnahme von Einzelgesprächen mit den Bewohnern zur Realisierung der Einzelziele.
7. Durchführung der Sanierung mit Umsetzung der formulierten Sanierungsziele.




Stadt Laichingen

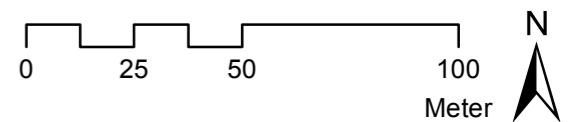
Grobanalyse "Innenstadt/Maierhöfe"

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

 Gebietsabgrenzung
(10,6 ha)

 Gebiet mit weiterem Handlungsbedarf
(1,7 ha)

Bei der dargestellten Abgrenzung handelt es sich um einen Vorschlag zur Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets. Die Überprüfung der Abgrenzung ist Bestandteil des Prozesses der vorbereitenden Untersuchungen.



6. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten vorläufige Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren förderfähigen Ausgaben eingestellt.

Die tatsächlichen Kosten und förderfähigen Kostenanteile können erst nach Konkretisierung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

Um die Finanzierbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und eine zügige Durchführung zu gewährleisten, ist bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen, auch in Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer, der Umfang der ermittelten Kosten zu überprüfen.

Das Land Baden-Württemberg bietet zur Unterstützung der Kommunen im Land verschiedene Programme der städtebaulichen Erneuerung an. Die einzelnen Programmschwerpunkte sind in der jeweiligen Programmausschreibung genannt. Für das aktuelle Antragsjahr sind nachstehende Programme ausgeschrieben:

- Landessanierungsprogramm (LSP)

und die Bund-Länder-Programme

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP),
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP)
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten (WEP)

Auf Grund der festgestellten Mängel, der angestrebten Ziele und der Programmschwerpunkte wird eine gleichzeitige, alternative Antragstellung für die Programme LSP und LZP empfohlen.

Der Stadt Laichingen wird empfohlen, nach Programmaufnahme und Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung exakt festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von 4.445.000,00 EUR.

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	– gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	15.000 €
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung	50.000 €
3. Grunderwerbe	500.000 €
4. Ordnungsmaßnahmen	1.180.000 €
kommunale Abbrüche	30.000 €
private Abbrüche	100.000 €
Flächen und Platzgestaltung	1.000.000 €
sonstige Ordnungsmaßnahmen	50.000,00 €
5. Baumaßnahmen	3.050.000 €
kommunale Baumaßnahmen	2.550.000 €
priv. Modernisierungen	500.000 €
6. Sonstige Maßnahmen	0 €
7. Sanierungsträger	150.000 €
Sanierungsbedingte Ausgaben gesamt	4.945.000 €

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	
Grundstückserlöse / Wertansätze	500.000 €
<i>Ausgleichsbeträge</i>	0 €
Sonstige Einnahmen	0 €

III. Förderrahmen	
<i>(Grundlage für den Aufnahmeantrag / Programmjahr)</i>	4.445.000 €

Hinweise

In der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden die Kosten, welche bisher bekannt sind, aufgenommen. In der ausführlichen Kosten- und Finanzierungsübersicht, welche dem Neuaufnahmeantrag beiliegt, ist dargestellt, dass noch weitere Straßengestaltungsmaßnahmen (Weite Straße, Gartenstraße, Rad- bzw. Pfeiferstraße) geplant sind. Inwiefern diese Kosten im Sanierungsgebiet gefördert werden sollen ist aktuell noch unklar, da noch keine Abstimmung mit der Förderstelle nach dem LGVFG erfolgt ist.

Für die Neuordnung des Rathausquartiers liegt bisher nur eine Grobkalkulation der Kosten vor. Hierfür ist nach erfolgter Programmaufnahme zu prüfen, ob eine Planungskonkurrenz durchgeführt werden soll. In diesem Zuge soll auch die Grünfläche am Kreisverkehr überplant und umgestaltet werden. Da hier aktuell noch keine Kostenschätzung vorliegt wurde die Maßnahme zwar in die ausführliche Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen, aber noch kein Kostenansatz aufgenommen.

Aufgrund der großen geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird es sich voraussichtlich um ein klassisches Sanierungsverfahren handeln. Auch dies wird im Prozess der vorbereitenden Untersuchungen überprüft.

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist nach erfolgter Programmaufnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu überprüfen, anschließend im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.