



# Sanierungsgebiet „Gerstetten III“

## Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Beschluss des Sanierungssatzung

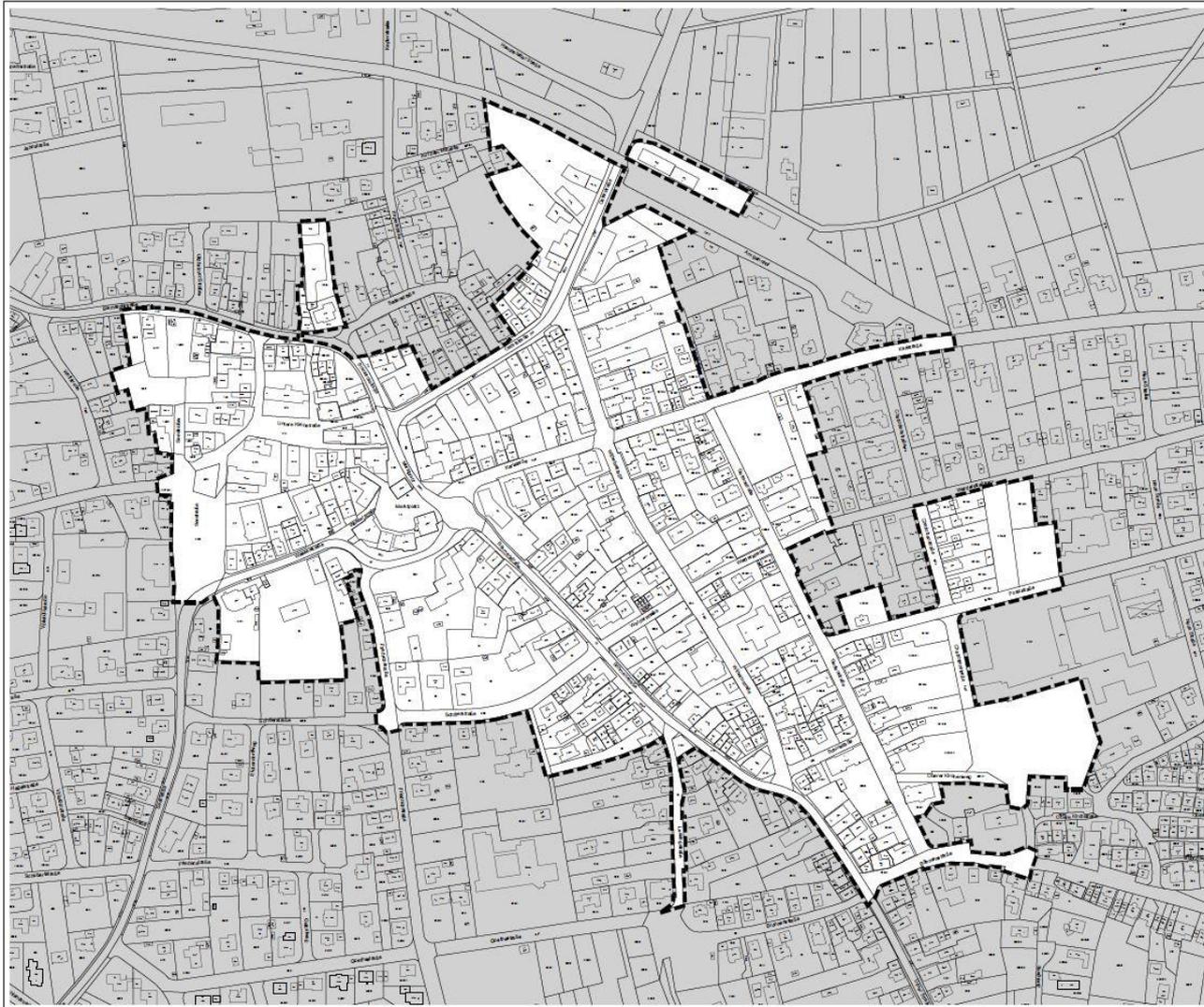
16.10.2021

# Agenda

- Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen „Gerstetten III“
- Sanierungsziele
- Satzung „Gerstetten III“

# **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**

# Das Untersuchungsgebiet



Gemeinde  
Gerstetten



Städtebauliches  
Erneuerungsgebiet  
"Gerstetten III"

Lageplan zur Abgrenzung des  
Untersuchungsgebietes

Größe: 23 ha

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 235 871 m<sup>2</sup>

Geplante Maßstäbe © Landratsamt Gerstetten/Lehrerbildungsbereich

0 10 20 50 100  
M 1:3000

Stuttgart  
12.06.2020

Kirchweg / Kanal



**KE**

LBEBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsa-Strasse 31  
70174 Stuttgart

## **Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter**

- Insgesamt ca. 770 Fragebögen verteilt
- Antworten insgesamt: 386
  - Quote: 50,1 %

# Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

- Fehlende Infrastruktur im Gebiet
  - Einkaufsmöglichkeiten, insb. für übrigen Bedarf
  - Ärzte und Fachärzte
  - Öffentliche Stellplätze
  - Kinderspielplätze und Grünflächen

# Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

- Zukünftige Schwerpunkte der Sanierung
  - Verkehrsberuhigung im Ortskern, Tempo 30 → Grundsätzlich kein Thema der Sanierung
  - Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen
  - Mehr Spielplätze und Grünflächen im Ortskern
  - Schaffung von (altersgerechtem) Wohnraum durch Gebäudesanierung und Abbruch von Leerständen mit anschließendem Neubau
  - Ansiedlung von Ärzten/Bau eines Ärztehauses
  - Bau einer Umgehungsstraße → Kein Thema der Sanierung
  - Ausweitung des Angebots öffentlicher Stellplätze
  - Stärkung des Einzelhandels
  - Schaffung von sozialen Treffpunkten, Seniorentreffs, Jugendhäusern
  - Erhalt des Ortsbilds

# **Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter Mitwirkungsbereitschaft durch Modernisierung**

- 94 Eigentümer können sich eine Mitwirkung unter dem Einsatz von Fördermitteln vorstellen
  - 51 Eigentümer möchten derzeit nicht modernisieren
- 65 % der Eigentümer ziehen eine Modernisierung ihres Gebäudes in Betracht
- Hoher Modernisierungsbedarf, auch im privaten Bereich

# **Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter Nutzungsänderungen und Veräußerungen**

- 6 Eigentümer beabsichtigen eine Nutzungsänderung Ihres Gebäudes
- 11 Eigentümer planen den Verkauf ihres Grundstücks

→ Keine größeren Grundstücksaktivitäten im Sanierungsgebiet erwartet

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Angeschrieben: 21

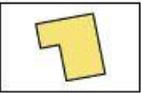
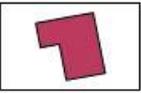
Antworten: 15

Gesamtquote: 71,4 %

→ Hinweise, aber keine Einwände gegen die Sanierung vorgebracht

## Städtebauliche Missstände - Gebäudezustand

- Bestandsaufnahme nach einer objektiven Begutachtung von außen

	Keine / geringe Mängel
	Erkennbare Mängel
	Deutliche Mängel
	Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich

ÜBERSICHT		
( 306 kartierte Gebäude entsprechen 100 % )		
	<b>119 St.</b>	<b>39 %</b>
	<b>93 St.</b>	<b>30 %</b>
	<b>71 St.</b>	<b>23 %</b>
	<b>23 St.</b>	<b>8 %</b>

## **Städtebauliche Missstände - Zusammenfassung**

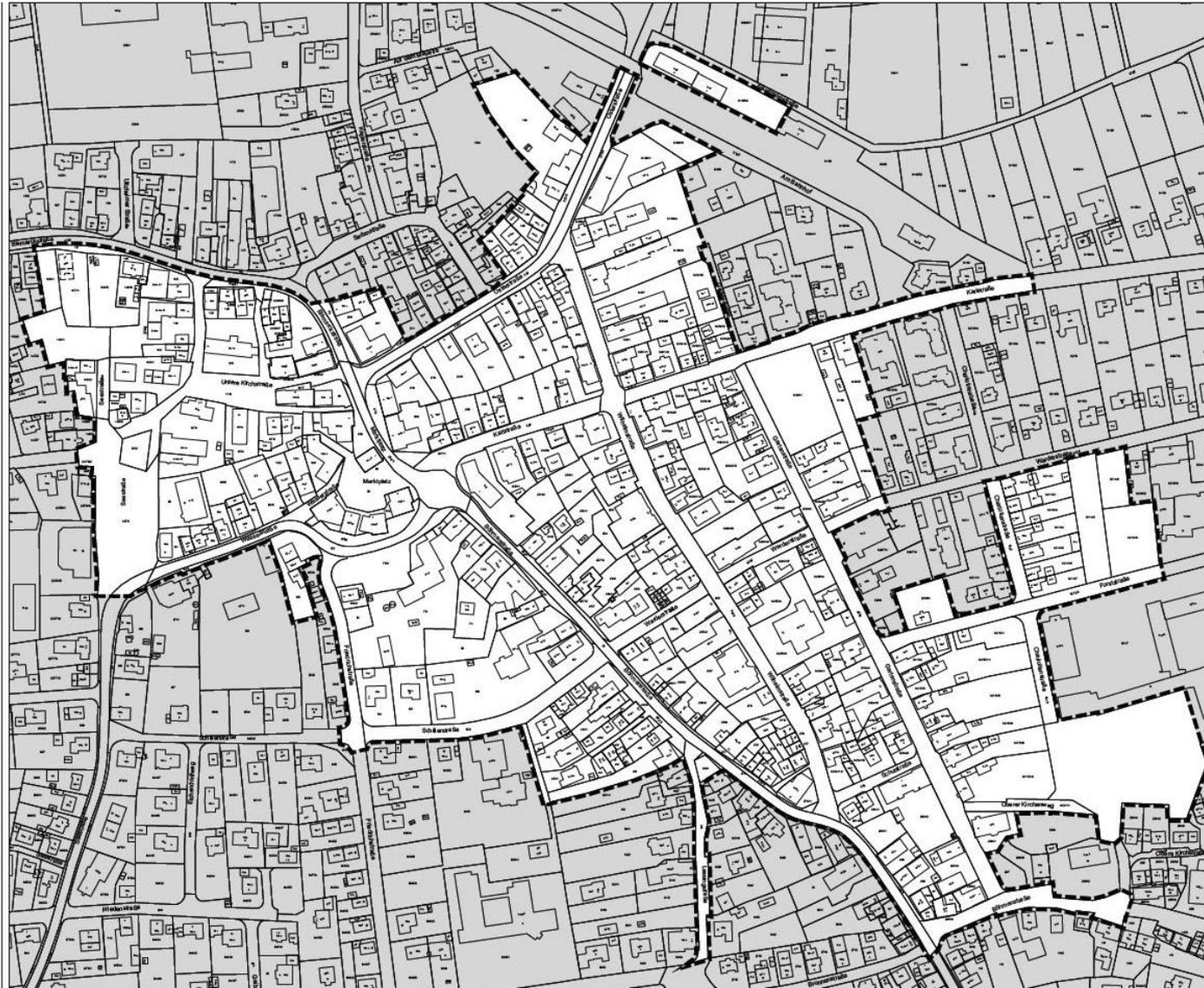
- Vernachlässigte Bausubstanz im Ortskern, viele Leerstände
- Fehlender Wohnraum im Ortskern
- Untergenutzte Flächenpotenziale im Ortskern
- Gestaltungsmangel im öffentlichen Raum von Straßen, Wegen und Plätzen, hoher Versiegelungsgrad
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Fehlende/Eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

## **Abgeleitete, übergeordnete Sanierungsziele**

- Erhalt und Aufwertung des historischen Ortsbildes und der historischen Ortsanlage
- Erhalt und Aufwertung des Wohnungsbestands
- Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Schaffung von Wohnraum
- Schaffung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnungsangebote
- Unterstützung bauvorbereitender Maßnahmen privater Investoren
- Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität
- Ausbau und Verbesserung des kommunalen Dienstleistungsangebots
- Sicherung und Stärkung des Einzelhandels, der Dienstleistungen und des gastronomischen Angebots
- Keine Vergnügungsstätten (Spielcasinos, Wettbüros, Prostitutionsstätten, etc.) im Ortskern

# Sanierungssatzung

## Festlegung des Sanierungsgebiets



# Sanierungssatzung

## Verfahren

- Vereinfachtes Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 – 156a

### Baugesetzbuch (BauGB)

- Keine signifikanten Bodenwertsteigerungen durch die Sanierung erwartet
- Bodenwert-Spekulationen im privaten Grundstücksverkehr durch die Sanierung sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten
- Derzeit kein gemeindlicher Grunderwerb geplant
- Kein zwangsweiser Eingriff in private Grundstücksverhältnisse
- Hauptsächlich Bestandssanierung

# Wahl des Sanierungsverfahrens

## Verfahren

- Beibehaltung der Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB
- Genehmigungspflichtig sind:
  - Vorhaben gemäß § 14 Abs. 1 BauGB ( § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Schuldrechtliche Vertragsverhältnisse auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr, bspw. Miet- und Pachtverträge ( § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken ( § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
  - Bestellungen eines das Grundstück belastenden Rechts ( § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

→ Eintragung von Sanierungsvermerken in die Grundbücher innerhalb des Sanierungsgebiets gemäß § 143 Abs. 2 BauGb