

# Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Dischingen“

Sitzung des Gemeinderates  
am 13.11.2018

# Ablauf einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

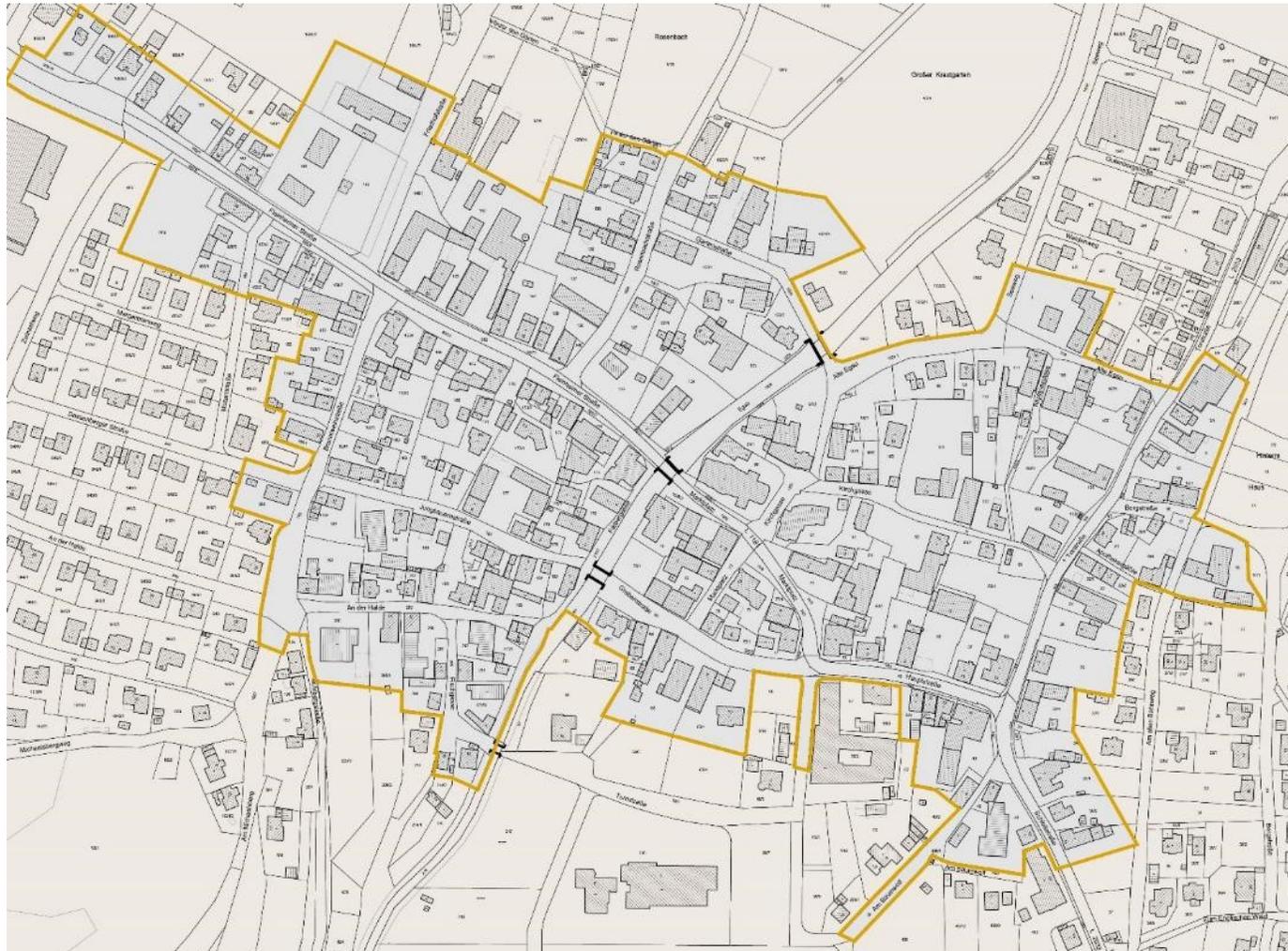
Die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme lässt sich in folgende Verfahrensschritte gliedern:

- **Problemerkennung und Antragstellung**
- **Programmaufnahme**
- **Beschluss und Durchführung Vorbereitender Untersuchungen**
- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**
- **Sanierungsdurchführung**
- **Abschluss und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme**

# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept

Untersuchungsgebiet



**GEMEINDE DISCHINGEN**  
auf dem Härtsfeld



Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept  
"Ortsmitte Dischingen"

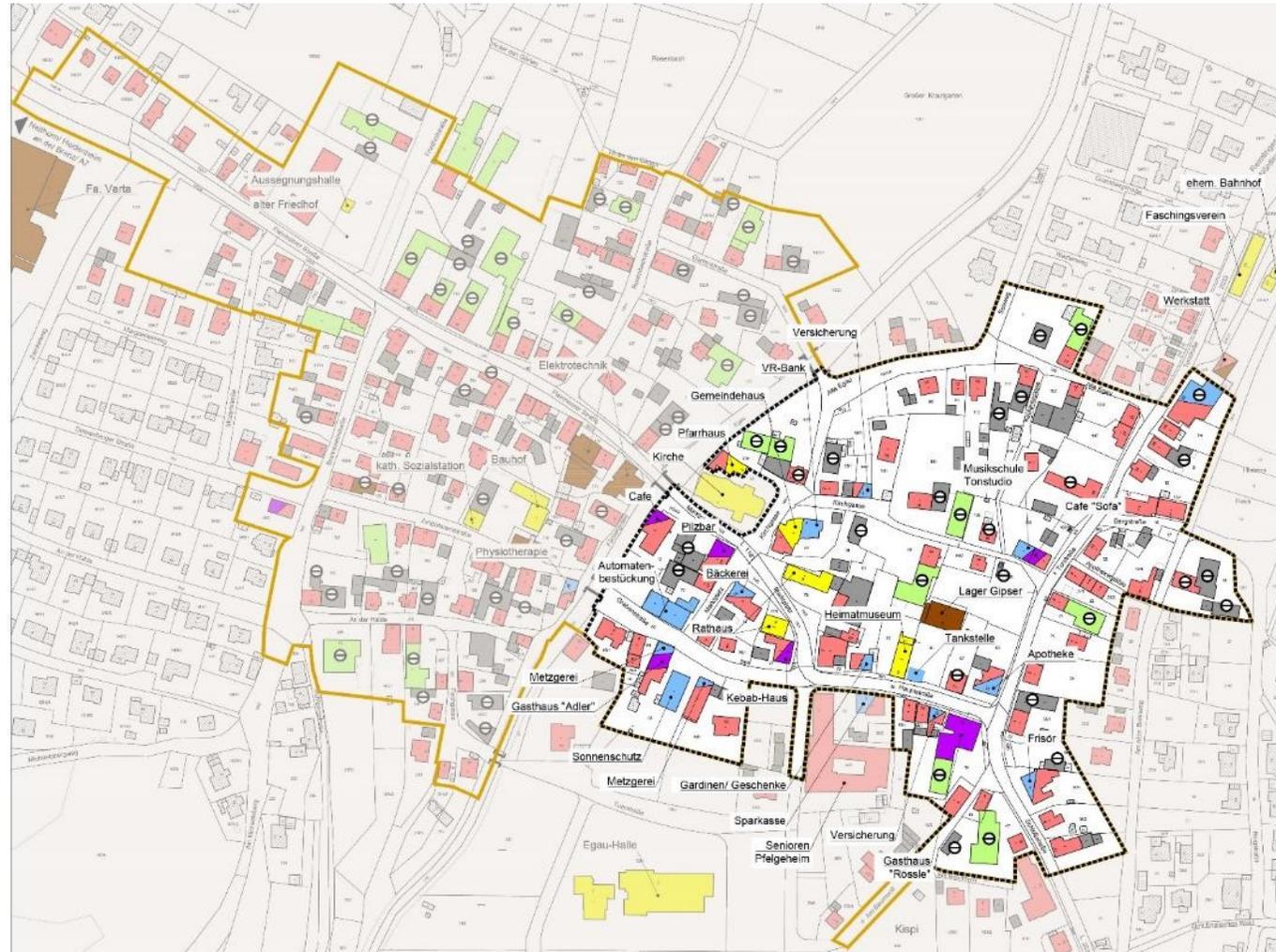
Abgrenzung Untersuchungsgebiet

 Untersuchungsgebiet (19,8 ha)

# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept

Gebäudenutzung



**GEMEINDE DISCHINGEN**  
*auf dem Härtsfeld*



Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept **"Ortsmitte Dischingen"**

Gebäudenutzung

- Wohnen
- öffentliche Nutzung
- Dienstleistung/ Einzelhandel
- Gastronomie
- Gewerbe/ Handwerk
- landwirtschaftliche Nutzung
- Nebengebäude
- Gebäudeleerstand/ Teilleerstand
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet (19,8 ha)
- Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet (8,5 ha)

# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept

Gebäudezustand



**GEMEINDE DISCHINGEN**  
*auf dem Härtsfeld*



Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept  
**"Ortsmitte Dischingen"**

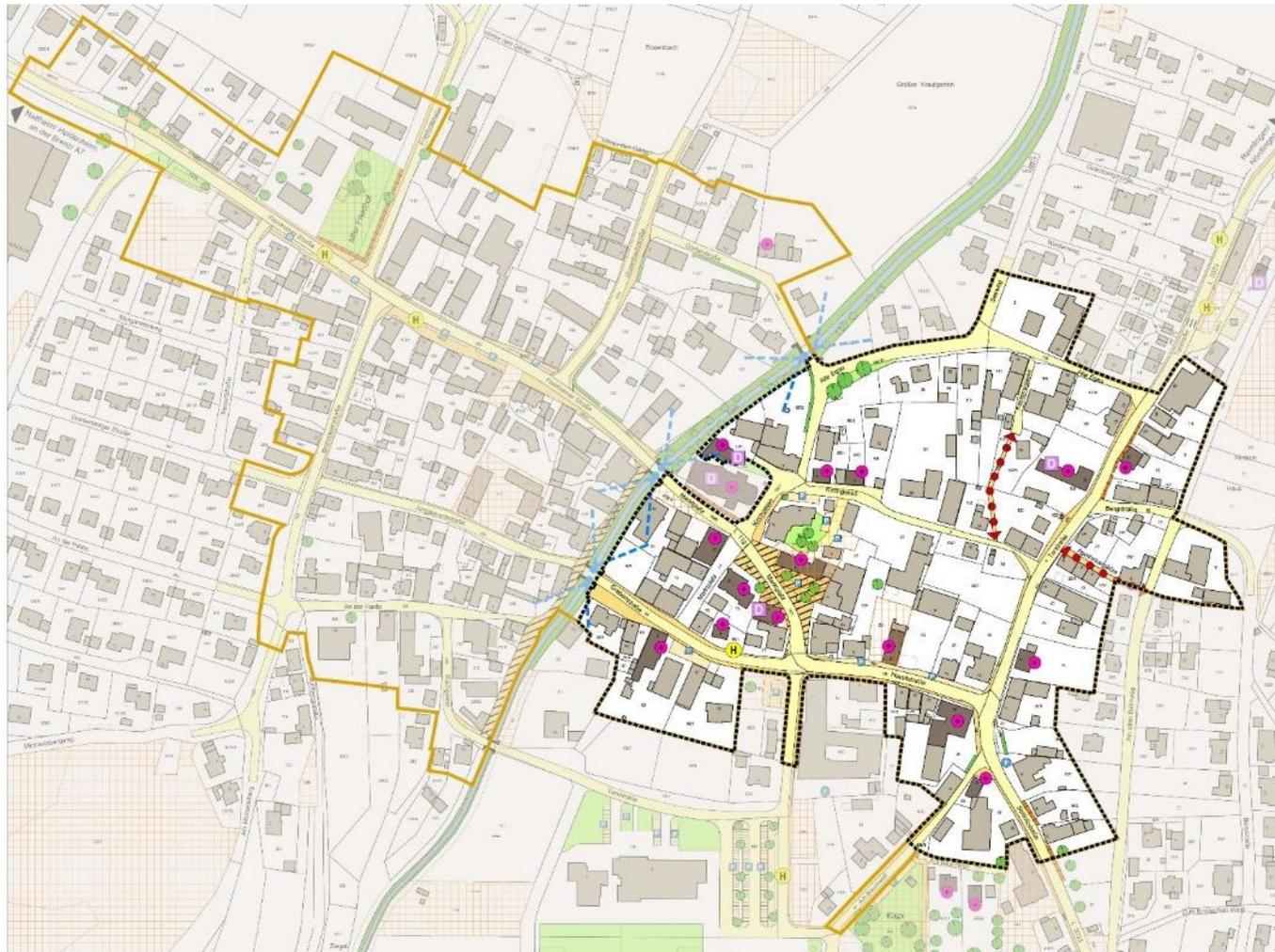
Gebäudezustand

-  Neubau oder modernisierte Gebäude ohne Mängel
-  Gebäude mit geringen Mängeln
-  Gebäude mit durchschnittlichen Mängeln
-  Gebäude mit erheblichen Mängeln
-  Gebäude mit substantiellen Mängeln, Erhalt fraglich
-  Gebäudeleerstand/ Teilleerstand
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet (19,8 ha)
-  Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet (8,5 ha)

# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept

Analyse



GEMEINDE DISCHINGEN  
auf dem Härtsfeld

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept  
"Ortsmitte Dischingen"

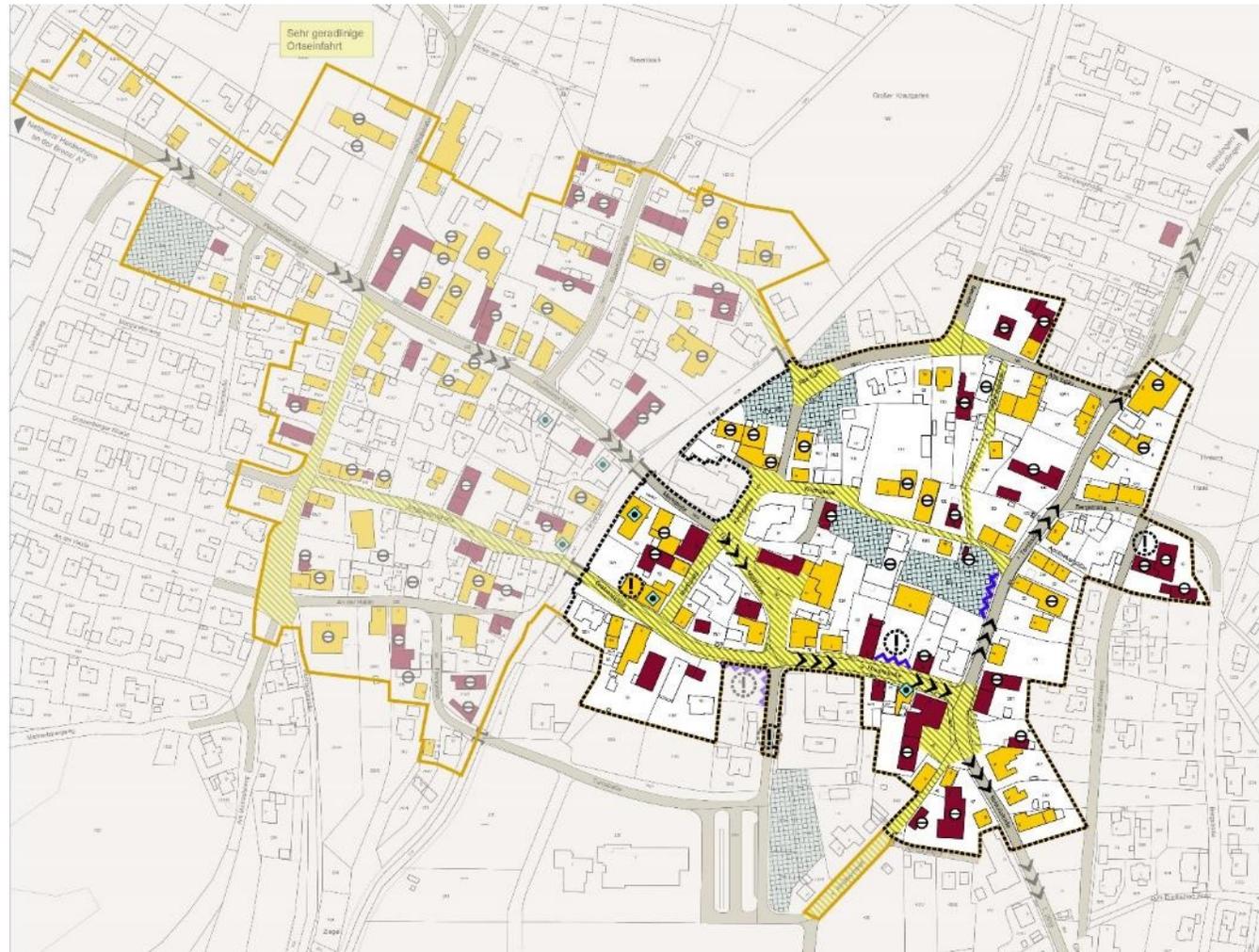
Analyse

- Straße/Gehweg
- Fußwegverbindung
- H Bushaltestelle
- P Parkplatz öffentlich/privat
- Grundstück im Eigentum der Gemeinde
- Egou
- Grünfläche/ Baum
- + ortsbildprägendes Gebäude
- D Denkmalschutz
- gestaltete Freiflächen
- Mauer
- Schöne Aussicht auf die Egou
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet (19,8 ha)
- Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet (8,5 ha)

# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept

Mängel und Konflikte



**GEMEINDE DISCHINGEN**  
*auf dem Härtsfeld*



Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept  
**"Ortsmitte Dischingen"**

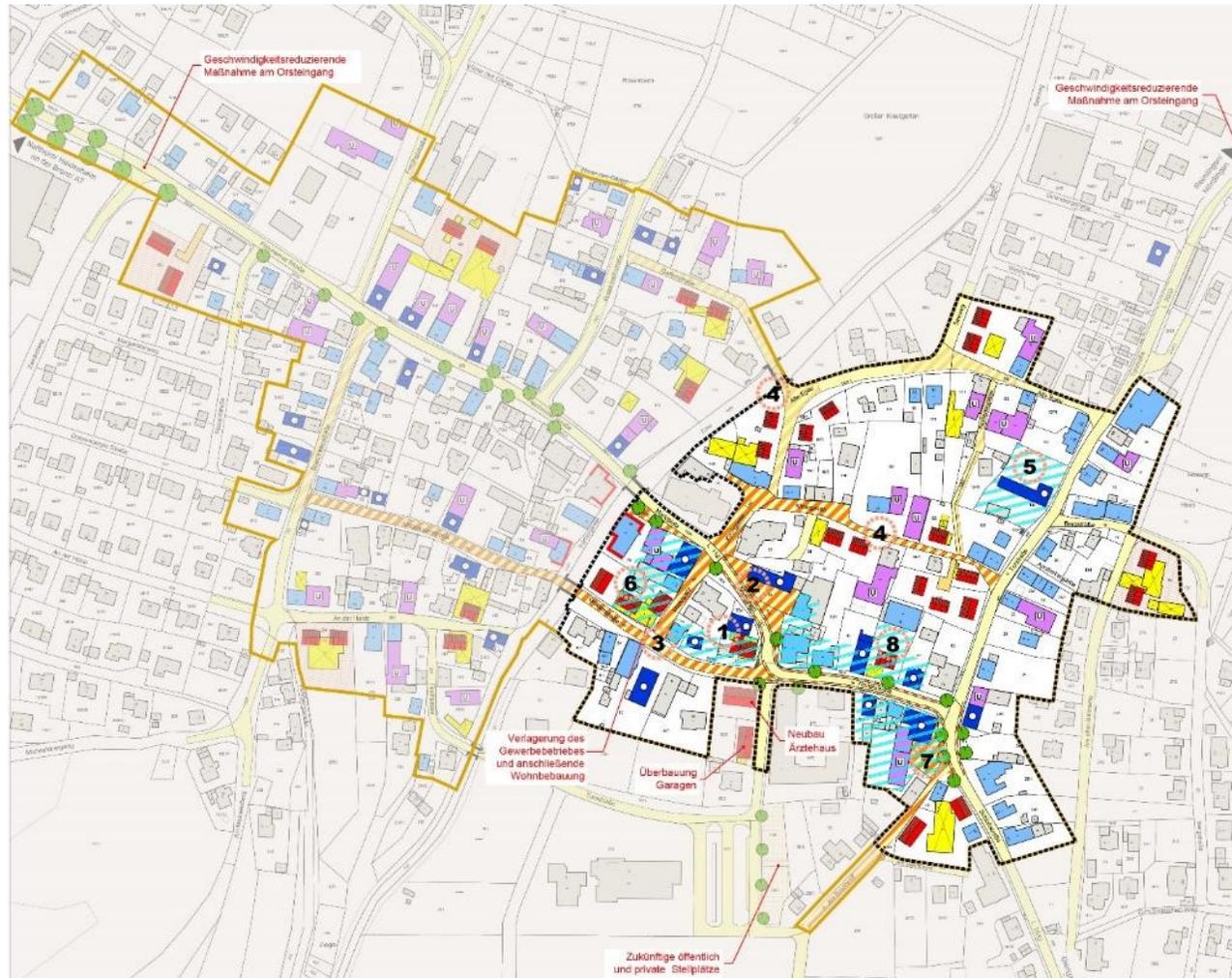
Mängel und Konflikte

-  Gebäude mit durchschnittlichen Mängeln
-  Gebäude mit substanziellen/ erheblichen Mängeln
-  Gebäudeleerstand/ Teilleerstand
-  Gestaltungsdefizit
-  Gestörtes Ortsbild/ Störende Nutzung
-  Mindergenutzte Fläche
-  Fehlende Raumkante
-  Verkehrsbelastung
-  bauliche und gestalterische Mängel im Straßenraum
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet (19,8 ha)
-  Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet (8,5 ha)

# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept

Maßnahmenkonzept



GEMEINDE DISCHINGEN  
auf dem Härtsfeld

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept  
„Ortsmitte Dischingen“

Maßnahmenkonzept

- Einfache Modernisierung
- Umfassende Modernisierung
- Fassadengestaltung
- Umnutzung
- Abbruch Gebäude
- Neubau
- Straßengestaltung
- Straßengestaltung punktuell
- Neuordnung/Nachverdichtung
- Gebäude / Freiflächen für die Sanierung von großer Bedeutung
- Maßnahmenswerpunkt
  1. Modernisierung und Anbau Rathaus
  2. Umnutzung der Verwaltungsräume zu Jugend- und Vereinsräumen
  3. Gestaltung Marktplatz, Haupt- und Grabenstraße
  4. Gestaltung der Kirchgasse und Alte Egau
  5. Umnutzung des ehemaligen Forsthauses
  6. Umsiedlung des Gewerbebetriebes und Neubebauung
  7. Platzgestaltung vor dem Gasthaus "Rösle"
  8. Verlagerung der Tankstelle
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet (19,8 ha)
- Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet (8,5 ha)





# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

## Kosten- und Finanzierungsübersicht für Neumaßnahmen

<b>Grunderwerb</b>		<b>300</b>
- Erwerb des Gebäudes Marktplatz 8 als Erweiterungsfläche im Zusammenhang mit der Erneuerung/Erweiterung des Rathauses	300	
- Weitere Kosten für den Grunderwerb fallen nach dem derzeitigen Planungsstand allenfalls für den Zwischenerwerb von Gebäuden an, die gemäß Maßnahmenkonzept einer Erneuerung bzw. Neuordnung durch Dritte zugeführt werden sollen. Da in diesen Fällen den Kosten Einnahmen bzw. Wertansätze in etwa gleichem Umfang gegenüberstehen, erfolgt hierzu vorläufig kein Ansatz.	0	

# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

## Kosten- und Finanzierungsübersicht für Neumaßnahmen

<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>1.388</b>
- <i>Erschließung/Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität von öffentlichen Straßen-, Platz- und Freiflächen</i>		
flächenhafte Neugestaltung in den Bereichen Kirchgasse, Marktplatz, Hauptstraße und Grabenstraße; zuwendungsfähige Kosten unter Zugrundelegung der in der StBauFR Ziffer 9.5.2.4 festgelegten Förderobergrenze in Höhe von 150 €/m <sup>2</sup> (einschließlich Unterbau, Kosten der Entwässerung, Beleuchtung, Möblierung, Begrünung und Baunebenkosten); zu gestaltende Fläche gemäß Maßnahmenkonzept 6.053 m <sup>2</sup>	908	
punktueller Aufwertung der angrenzenden Bereiche Alte Egau und Kaplaneigasse	200	
- <i>Grundstückneuordnung</i>		
vorläufig veranschlagte Gesamtentschädigung im Zusammenhang mit der Beseitigung mangelhafter Bausubstanz gemäß Maßnahmenkonzept	280	

# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

## Kosten- und Finanzierungsübersicht für Neumaßnahmen

<b>Baumaßnahmen</b>		<b>2.178</b>
- <i>Private Baumaßnahmen</i>		
vorläufig veranschlagter Zuschuss für die Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität bei einer angenommenen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer von 25 % (= 9 Maßnahmen) und einem veranschlagten durchschnittlichen Zuschuss in Höhe von 12.500 €	113	
vorläufig veranschlagter Zuschuss für die Durchführung umfassender Erneuerungsmaßnahmen im Bestand bei einer angenommenen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer von 25 % (= 3 Maßnahmen) und einem veranschlagten durchschnittlichen Zuschuss in Höhe von 35.000 €	105	
Umnutzung/Ausbau von nicht mehr funktionsgerecht genutzten Gebäuden vorläufig veranschlagt 3 Fälle, durchschnittlicher Zuschuss 35.000 €	105	

# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“, Dischingen

## Kosten- und Finanzierungsübersicht für Neumaßnahmen

- Öffentliche Baumaßnahmen		
Modernisierung Rathaus; Umfassende Modernisierung des unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäudes (zuwendungsfähige Kosten gemäß StBauFR Ziffer 10.3 bei vorläufig veranschlagten Gesamtherstellungskosten in Höhe von 800.000 € und einer Förderquote in Höhe von 85 %)	680	
Erweiterung Rathaus; Neubau Rathausenerweiterung auf dem Grundstück Marktplatz 8 (zuwendungsfähige Kosten gemäß StBauFR Ziffer 10.4.2 bei vorläufig veranschlagten Gesamtherstellungskosten in Höhe von 2,5 Millionen € und einer Förderquote von 30 %)	750	
Umfassende Modernisierung und Umnutzung des gemeindeeigenen Gebäudes Marktplatz 3 zu einem Bürgerzentrum mit Schwerpunkt Jugendarbeit; zuwendungsfähige Kosten gemäß StBauFR Ziffer 10.3 bei vorläufig veranschlagten Gesamtherstellungskosten in Höhe von 500.000 € und einer Förderquote in Höhe von 85 %	425	
<b>Vergütung Sanierungsträger</b> pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten		<b>132</b>
<b>Gesamtsumme zuwendungsfähiger Kosten</b>		<b>4.100</b>

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**