



die **STEG**

Gemeinde Sontheim
an der Brenz_Kreis Heidenheim

Tagesordnung

- **Ablaufschema Sanierung Sontheim**
 - **Vorbereitung zur Antragstellung**
 - **Städtebauliche Analyse und Missstände**
 - **Neuordnungskonzept**
 - **Maßnahmenkonzept**
 - **Kosten- und Finanzierungsübersicht**
-

abgerechnete Sanierungsgebiete

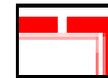
Städtebauliche Maßnahmen vor dem Jahr 2020:

- Brenzer Schloss/Umgebung“ (2001 – 2012)
 - „Hauptstraße“ (2005 – 2019)
-

Lage Sanierungsgebiete



Abgrenzungen



Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Südliche Hauptstraße",
ca. 10,65 ha



Sanierungsgebiet "Brenzer Schloß / Umgebung"
Laufzeit: 2001 - 2012



Sanierungsgebiet "Hauptstraße"
Laufzeit: 2005 - 2019

**1. Überblick
Ablauf Sanierung****Ablauf der Sanierungsmaßnahme
Sontheim an der Brenz „Südliche Hauptstraße“**

Phase 0

Gemeindeentwicklungskonzept

2010/2016 

Phase 1

Grobanalyse
Antragstellung2020 

Phase 2

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)Bestandsaufnahme und Analyse
Bürgerbeteiligung und Fragebogenaktion
Trägeranhörung

2021

Förmliche Festlegung (§§ 142 und 143 BauGB) und
Veröffentlichung der Sanierungssatzung

Phase 3

Sanierungsdurchführung

ab 2021

Phase 4

Abschluss und Abrechnung der Sanierung

ca. Ende 2029

Phase 0 und 1 --- Vorbereitung zur Antragstellung

Vorbereitung zur Antragstellung:

- Gemeindeentwicklungskonzept (STEG_2010 und Laufende)
 - Zukunftsinitiative Sontheim (Imakomm)_2016 und Laufende)
 - Integriertes Entwicklungskonzept – Grobanalyse „südliche Hauptstraße“ (STEG_2020)
-

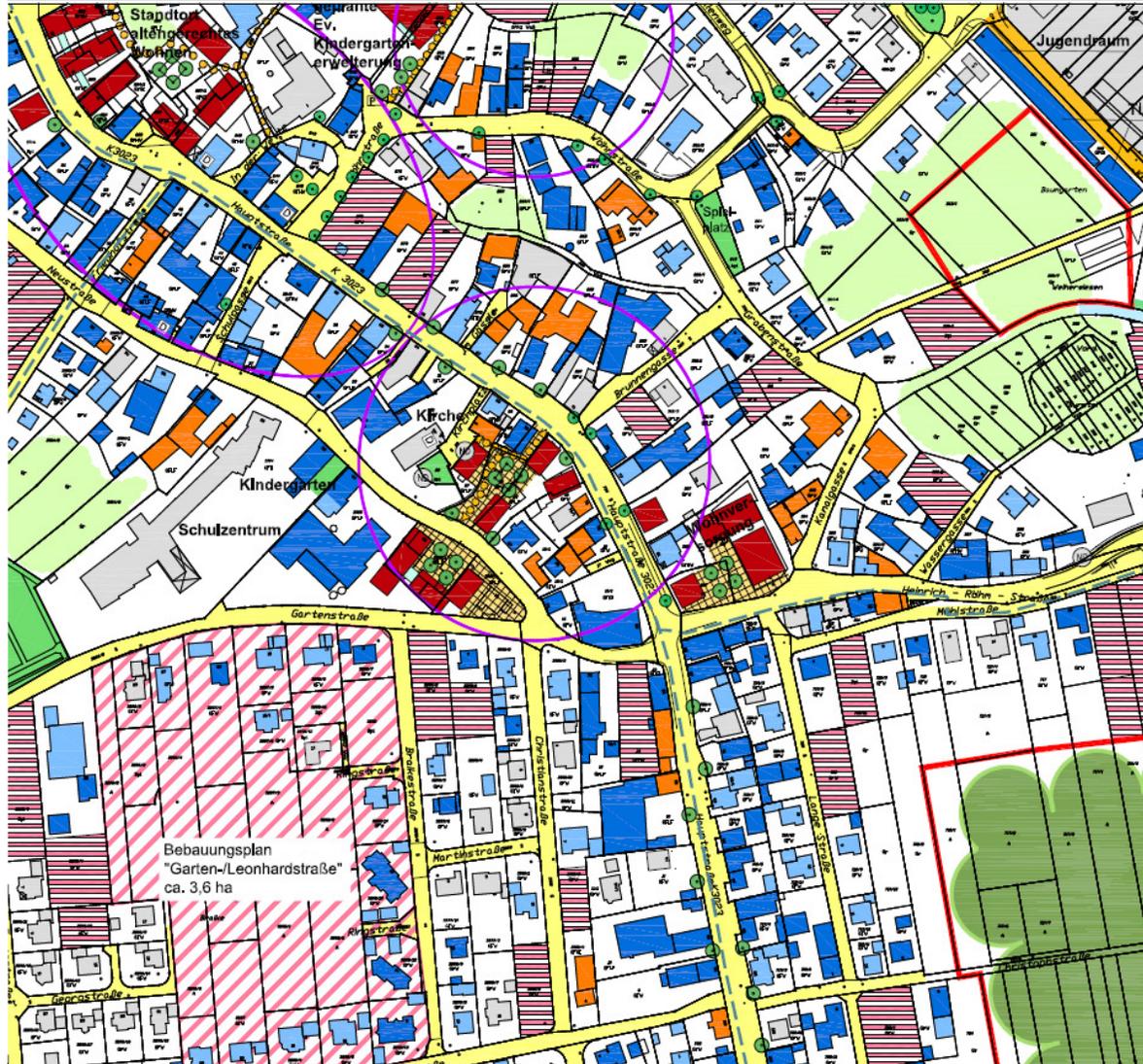
Gemeindeentwicklungskonzept



- übergeordnetes
räumliches Leitbild
- Analyse
Flächennutzung und
Aktivierungspotenziale

Gemeindeentwicklungskonzept

konkrete städtebauliche Planung



Innerörtliches Entwicklungskonzept

Priorität: Nachverdichtung

- Priorität 1
• Wohnbau
- Priorität 2
• Wohnbau
- Nachverdichtung
• Gewerbe

Gebäude

- Bestand
• ohne Veränderung
- Bestand
• geringer Modernisierungsbedarf
- Bestand
• Modernisierungsbedarf / Umnutzung
- Bestand
• Gebäude zur weiteren Untersuchung
- Neubau
• Ersatzabruch / Neubau

Erreichung / Freiflächen

- Vorhandene mit Vorkonzept
- geplante Langzeitgestalte (Garten) mit Vorkonzept und Weiterentwicklung
- neu zugewandter Freizeibereich
- neu zugewandter Entwicklungsbereich mit kleinteilig strukturiertem Gehweg
- Neuausschreibung mit Gestaltungsmaßnahmen
• Vorkonzept

- Rad- und Fußwegentwicklung
- neue und Verbesserung der Fußwegentwicklung

Parkierungsfläche

- Parkierungsfläche

Bänke

- Gestaltung Ordnung

Öffentlicher Grünbereich

- Öffentlicher Grünbereich
- Innenörtlicher Grünbereich mit Verzahnung zum Ortsrand
- vork. Strauchklee
- Baum - Bestand
- Baum - Planung
- Ortsrandgestaltung
- offene Grünfläche mit Gestaltung des Uferbereiches

Abgrenzungen

- bestehender Städtungsgebiet
- geplante Städtungsweiterung Wohnen nach PNP bzw. Bebauungsplan
- geplante Städtungsweiterung Gewerbe nach PNP bzw. Bebauungsplan
- Rückbau der Städtungsweiterung
- weitere städtebauliche Untersuchungen

Gemeinde Sontheim an der Brenz

Entwicklungskonzept

Hauptgeschäft
Stuttgart
Clajstraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 762
28.07.2010/ht
17.02.2010/ht
04.11.2010/ht

Zukunftsinitiative Sontheim an der Brenz

Zukunftsinitiative Sontheim an der Brenz: Konzeption



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Gesamtkoordinatorin:

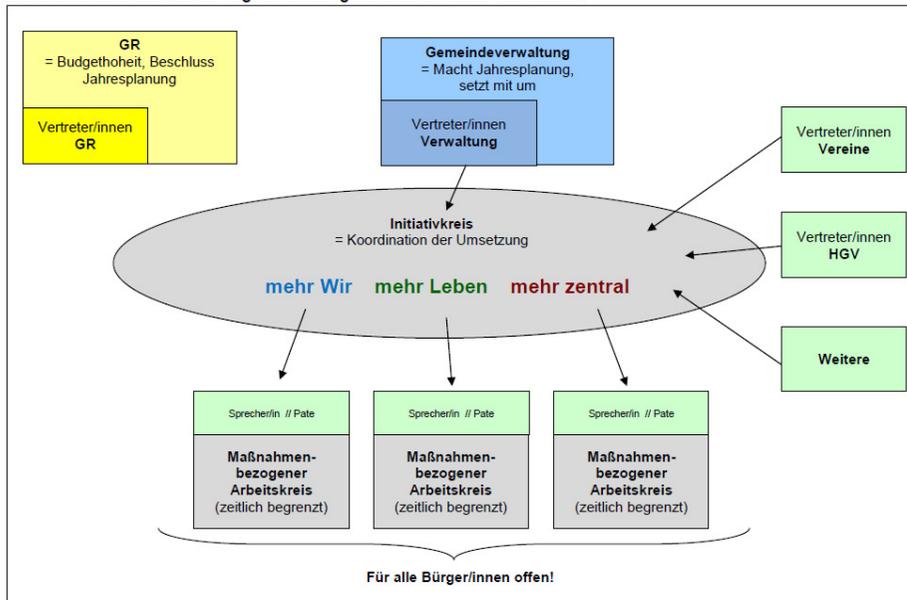
Grafik : Der Methodenmix

Ansatz:	Wie?	Auswahl?	Beteiligung?
Städtebaulicher Kurz-Check Innenstadt	Komprimierte städtebauliche Bestandsaufnahme des gesamten Gemeindegebiets	Bewusst aus „Besuchersicht“	-
Komprimierte Strukturanalyse	Komprimierte Analyse statistischer Daten des Gesamtstandortes Sontheim an der Brenz	Wo vorhanden aus bestehenden Konzeptionen	-
Initiativkreis (2 Sitzungen)	Workshops	Direktansprache Interessensvertreter (Vereinsvertreter, Politik, Unternehmer usw.), Teile der Verwaltung sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger	Insgesamt ca. 36 Bürgerinnen und Bürger
2 Bürgerveranstaltungen		Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger	Insgesamt ca. 40 Bürgerinnen und Bürger
Unternehmerabend	Workshop	Lokale Unternehmer	ca. 25 Unternehmer
Klausurtagung Gemeinderat	Workshop	Gemeinderäte	14 Vertreter der Verwaltung und des Gemeinderates
Bürgerbefragung	Online	einfache Zufallsauswahl	684 Bürgerinnen und Bürger
	Beilage im Amtsblatt	einfache Zufallsauswahl	
	Auslage schriftlicher Bögen im Rathaus und öffentlich zugänglichen Orten	einfache Zufallsauswahl	
	Face-to-face	einfache Zufallsauswahl	

Beteiligung Zukunftsinitiative

Zukunftsinitiative Sontheim an der Brenz

Grafik: Übersicht über die künftige Umsetzungsstruktur der Zukunftsinitiative



Quelle: imkonn AMANEME 2016

Zukunftsinitiative Sontheim an der Brenz

Maßnahmen	Kurze Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Verantwortung v.a. bei
Ziel 3.4: Sontheim an der Brenz definiert Mobilität und damit Verbindungen zukunftsfähig, indem das Angebot an Mobilitätsarten ausgebaut, Internetverbindungen forciert und auch verbindende Elemente im öffentlichen Raum langfristig (bis 2025) ausgebaut werden.				
37	Ergänzung des ÖPNV durch ein Gemeindemobil Angelehnt an die demografische Entwicklung in Sontheim (Anstieg der Personenzahl älterer Menschen usw.) und angesichts genereller Trends (Hinwendung zu nachhaltigen Mobilitätsarten usw.) werden Zusatzangebote / weitere Mobilitätsarten auch in Sontheim an der Brenz künftig bedeutender. Daher: Es wird der ÖPNV durch ein Shuttle- oder Gemeindemobil mit ehrenamtlichen Fahrern ergänzt. Dies kann auch ein Ruftaxisystem sein.	noch nicht wichtig	langfristig	Verwaltung, Bürger
38	Freies WLAN anbieten Zur Verbindung Sontheims „mit der Außenwelt“ und als Alleinstellungsmerkmal eines Kleinzeltnetzes wird freies WLAN in Teilbereichen der Gemeinde eingeführt.	wichtig	mittelfristig	Gemeinderat, Verwaltung, HGV, Telekommunikationsunternehmen
39	Verbindende Elemente schaffen Um die Gesamtgemeinde Sontheim an der Brenz optisch zu verbinden, werden Elemente geschaffen wie Kunst im öffentlichen Raum oder eine verbindende Weihnachtsbeleuchtung. Ansatz: Es wird gezielt ein Alleinstellungsmerkmal aufgebaut.	sehr wichtig	mittelfristig	Künstler, Bürger
40	Kulturwegweiser errichten Um auf die touristischen und kulturellen Highlights (Schloss, Galluskirche, Veranstaltungen usw.) aufmerksam zu machen, wird die Beschilderung verbessert und ein Kulturwegweiser errichtet.	wichtig	mittelfristig	Verwaltung, Tourismusinstitutionen
41	Bahnbindung verbessern Zur besseren Bahnbindung soll versucht werden, im Rahmen der Weiterentwicklung der Brenzbahn eine bessere Taktung zu erreichen.	wichtig	mittelfristig	Verwaltung, Land, Bahnbetreiber RAB, Interessengemeinschaft Brenzbahn

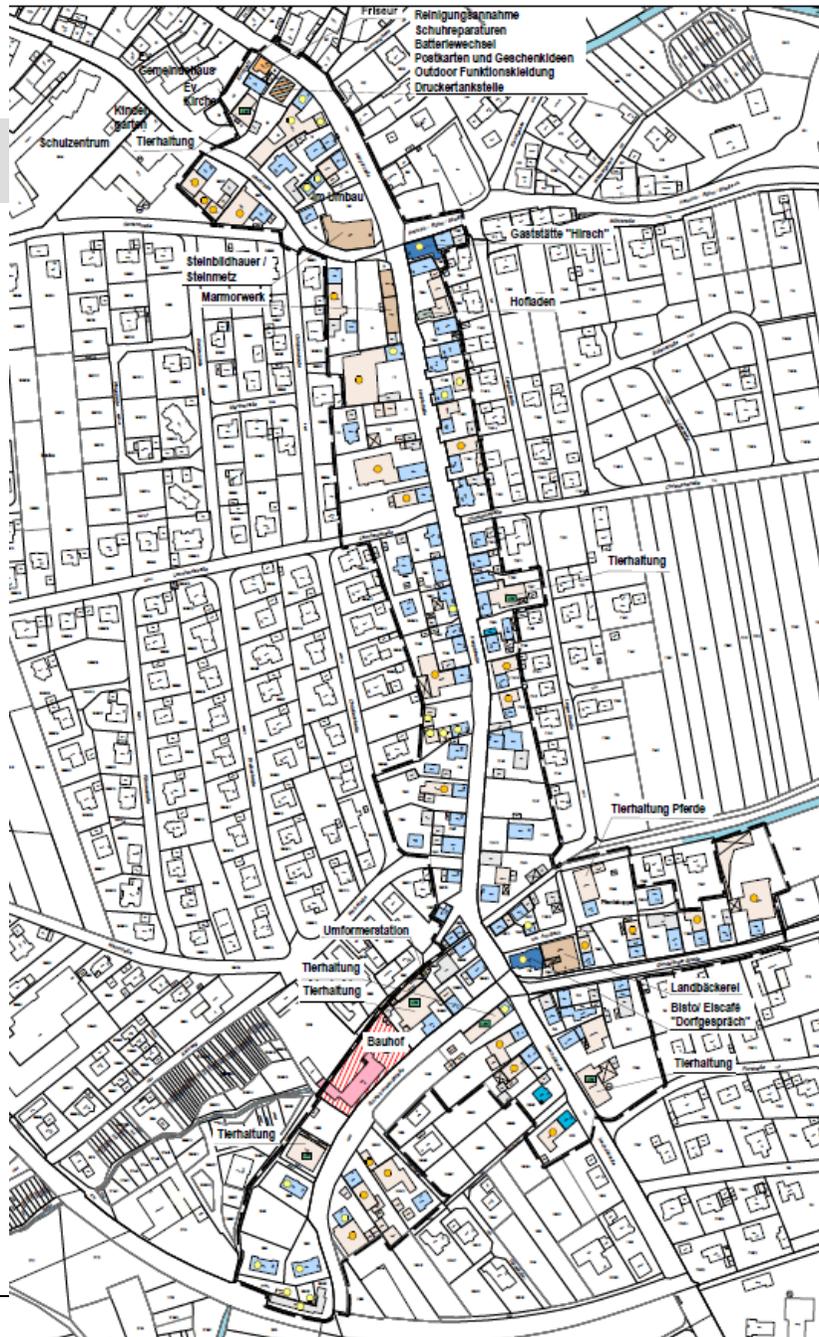
kurzfristig = Umsetzung bis Ende 2017 // mittelfristig = Umsetzung bis Ende 2019 // langfristig = Umsetzung bis Ende 2025

Übersichtsplan_Abgrenzung



Abgrenzung: ca. 10,65 ha

Nutzung



Abgrenzung



Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Südliche Hauptstraße", ca. 10,65 ha

Erdgeschossnutzungen



Wohnen (einschließlich Nebenräume)



Öffentliche Einrichtung



Dienstleistung



Handwerk/ Produktion



Landwirtschaft



Leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht



untergenutzte landwirtschaftliche Gebäude



Nebennutzung

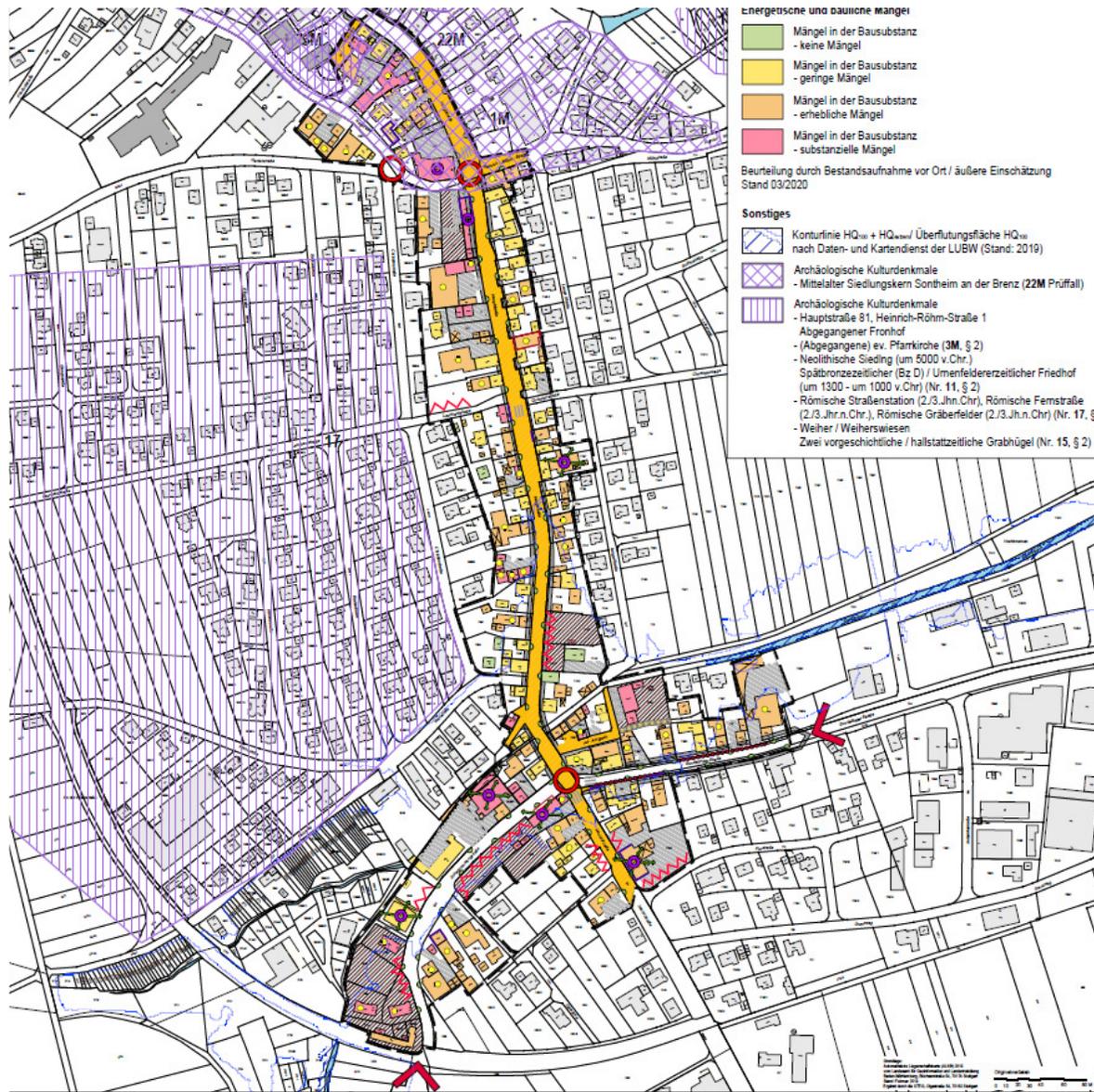


Garagen/ Tiefgaragen/ Carport/ Unterstand für Fahrräder



Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Sonstheim an der Brenz (ohne Erschließung)

Städtebauliche Missstände



Funktionale Mängel/ Ortsbild

- Hohes Verkehrsbelastung (Lärm, Schadstoffe, Feinstaub)/ Konfliktbereiche Durchgangsverkehr/ Immissionen/ Konfliktbereich Verkehrsteilnehmer
- Fehlende Raumkante
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Erschließungsbereich - mangelhafte Aufenthaltsqualität
- Gestaltungsdefizite im privaten Hofbereich/ hoher Versiegelungsgrad
- fehlende Verbindung/ Erschliessung
- Geringe Durchgrünung im Straßenraum/ öffentliches Grün
- Ortsbildstörende Gebäude/ Stadtmobiliar
- Gestalterische Mängel im Fassadenbereich

Strukturelle funktionale Mängel

- Teilleerstand/ Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- Nicht standortgerechte Nutzung
- Brachflächen/ Baulücken innerörtliche Potenzialfläche/ Nachverdichtung
- Engstelle im Gehwegbereich
- Geruchsbelästigung
- Gefährlicher/ überdimensionierter Kreuzungsbereich
- Fehlende Orientierung/ Gestaltung Ortseingang



die **STEG**



Gebietskulisse Sontheim an der Brenz

Gebietskulisse - mögliche Maßnahmen



Gebietskulisse - mögliche Maßnahmen



Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen



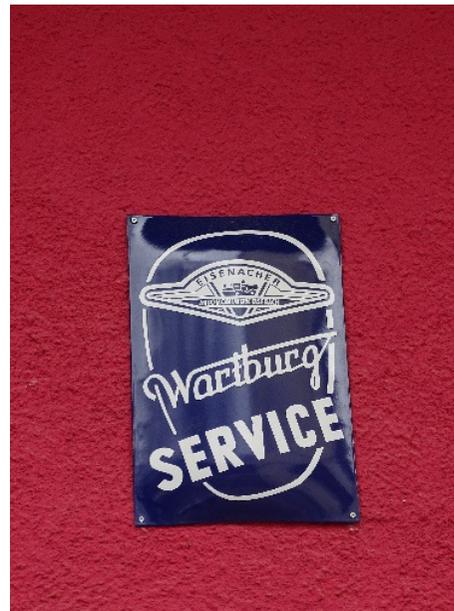
Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen



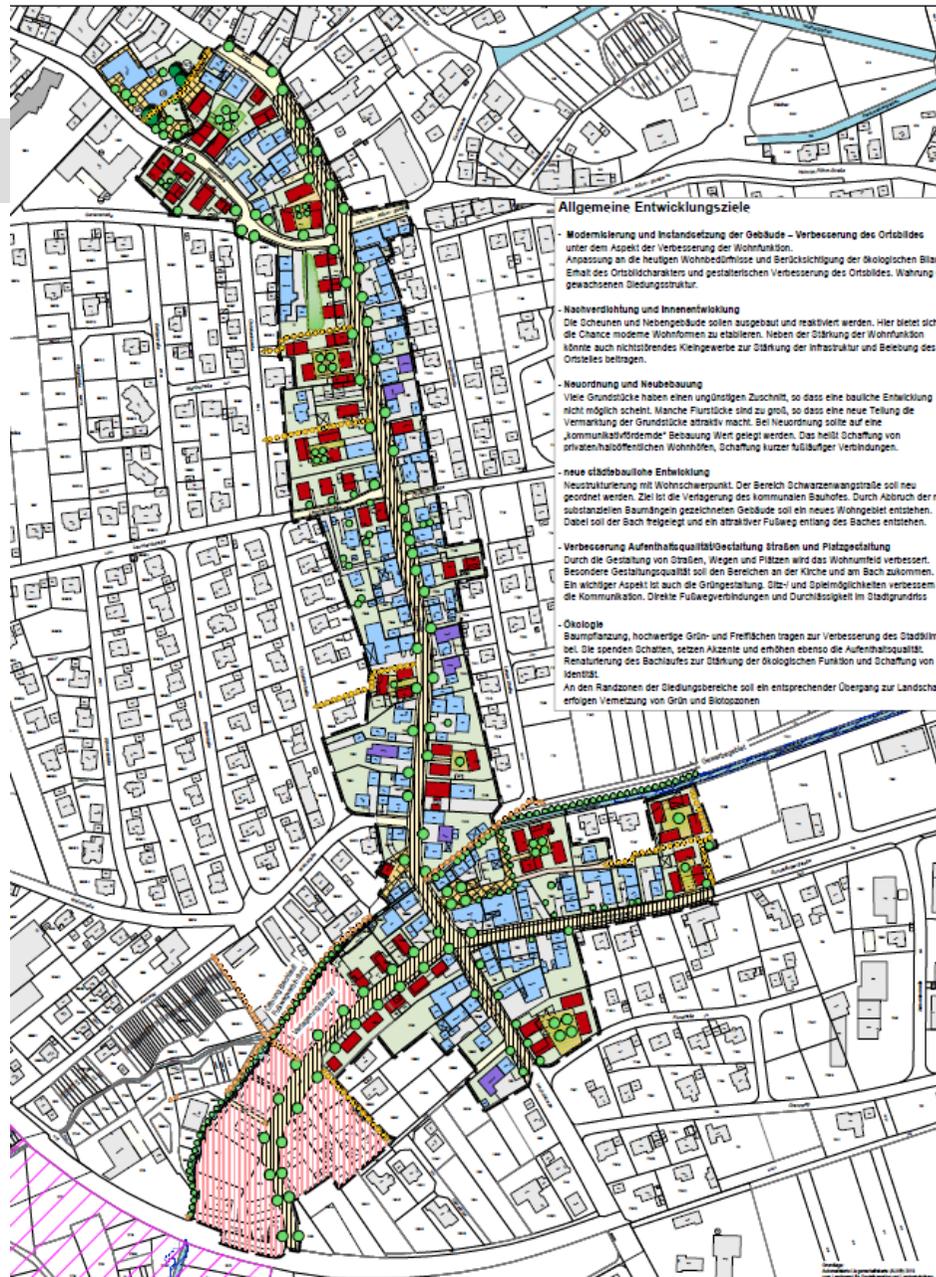
Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen



Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen



Städtebauliche Ziele



Allgemeine Entwicklungsziele

Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude – Verbesserung des Ortsbildes unter dem Aspekt der Verbesserung der Wohnfunktion.
Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse und Berücksichtigung der ökologischen Bilanz. Erhalt des Ortsbildcharakters und gestalterischen Verbesserung des Ortsbildes. Wahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Nachverdichtung und Innenentwicklung
Die Scheunen und Liepengebäude sollen ausgebaut und reaktiviert werden. Hier bietet sich die Chance moderne Wohnformen zu etablieren. Neben der Stärkung der Wohnfunktion könnte auch nichtstörendes Kleingewerbe zur Stärkung der Infrastruktur und Belebung des Ortsbildes beitragen.

Neuordnung und Neubebauung
Viele Grundstücke haben einen ungünstigen Zuschnitt, so dass eine bauliche Entwicklung nicht möglich scheint. Manche Flurstücke sind zu groß, so dass eine neue Teilung die Vermarktung der Grundstücke attraktiv macht. Bei Neuordnung sollte auf eine „kommunikationsfördernde“ Bebauung Wert gelegt werden. Das heißt Schaffung von privaten/hauptstädtischen Wohnhöfen, Schaffung kurzer fußläufiger Verbindungen.

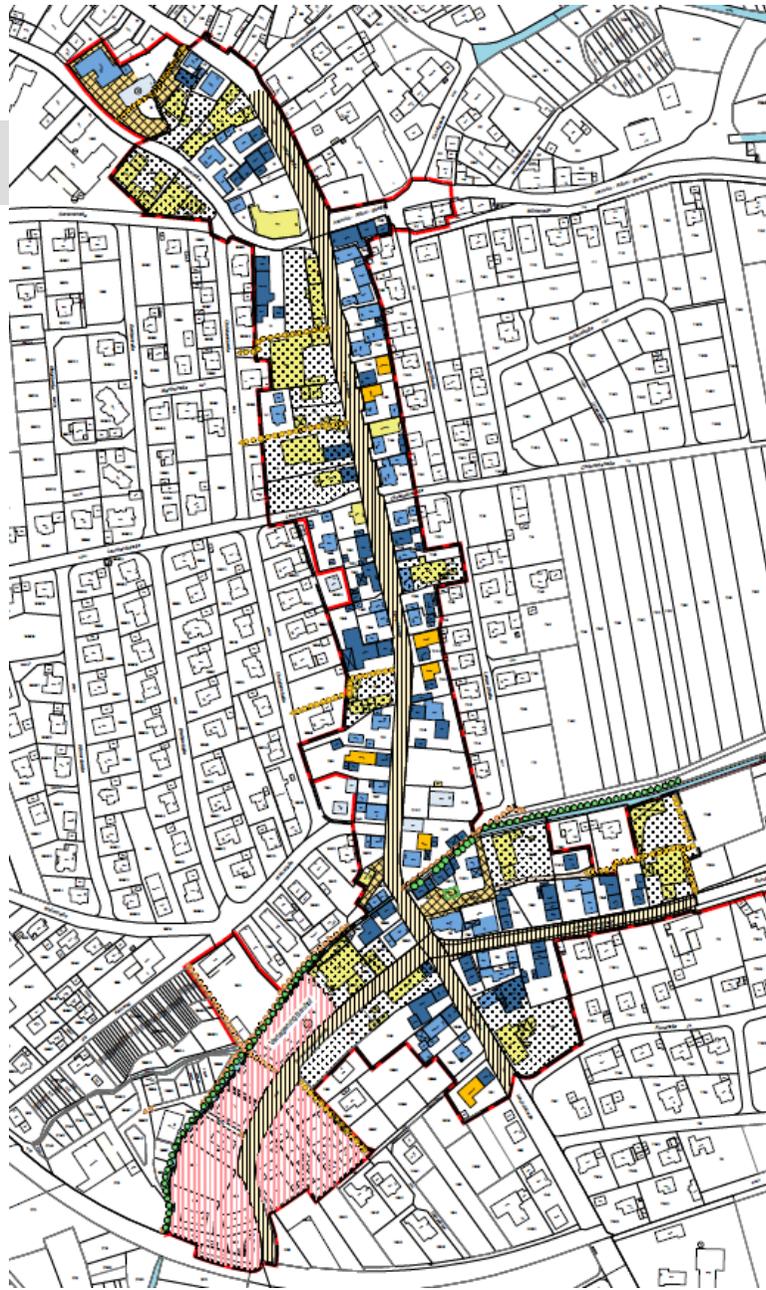
neue städtebauliche Einbeziehung
Neuzulassung mit Wohnschwerpunkt. Der Bereich Schwarzwangstraße soll neu geordnet werden. Ziel ist die Verlagerung des kommunalen Bauhofes. Durch Abbruch der mit substantiellen Baumängeln gezeichneten Gebäude soll ein neues Wohngebiet entstehen. Dabei soll der Bach freigelegt und ein attraktiver Fußweg entlang des Baches entstehen.

Verbesserung Aufenthaltsqualität/Gestaltung Straßen und Platzgestaltung
Durch die Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen wird das Wohnumfeld verbessert. Besondere Gestaltungsqualität soll den Bereichen an der Kirche und am Bach zukommen. Ein wichtiger Aspekt ist auch die Grüngestaltung. Sitz- und Spielmöglichkeiten verbessern die Kommunikation. Direkte Fußwegverbindungen und Durchlässigkeit im Stadtgrundriss

Ökologie
Baumfanzung, hochwertige Grün- und Freiflächen tragen zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Die spenden Schatten, setzen Akzente und erhöhen ebenso die Aufenthaltsqualität. Renaturierung des Bachlaufes zur Stärkung der ökologischen Funktion und Schaffung von Identität.
An den Randzonen der Siedlungsbereiche soll ein entsprechender Übergang zur Landschaft erfolgen Vernetzung von Grün und Biotopen

- Abgrenzung**
- Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Südliche Hauptstraße", ca. 10,85 ha
- Gebäude/ Ortsstruktur**
- Gebäude Bestand
 - Gebäude Umnutzung
 - Gebäude Planung
 - Kulturdenkmal nach §§ 2 und 28 DSchG
- Gebäude, Bauteile, Freifläche (Stand: 26.11.2010)
- Erschließung/ Freifläche**
- Gehweg/ Fußweg
Straßenbereich
 - gestalteter Straßenbereich mit Begrünung/ Parierung
 - neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
 - besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
 - Neuerschließung
 - Vorrang Erschließung/
Vorrang Fußgänger
 - Renaturierung/ Öffnung Bachlauf
Weg am Bach
 - Innerörtliche Grünbereiche
Bäume
 - Naturdenkmal
- Einzelbäume
 - Privater Freiraum
Erschließungsbereich, gestalteter Hofbereich
 - Hofbereich
 - Baumreihung/
Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen
- Sonstiges**
- Neuordnung/ Innenentwicklung/ Potenzial Wohnbauland
- weitere Untersuchungen notwendig
 - Vogelschutzgebiet Donauried
- SPA 7527441

Städtebauliche Missstände



Abgrenzungen

-  Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Südliche Hauptstraße", ca. 10,65 ha
-  Abgrenzungsvorschlag Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Südliche Hauptstraße" ca. 12,87 ha

Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung / Instandsetzung
- geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Modernisierung / Instandsetzung
- durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Gebäude Umnutzung
-  Prüfung Abbruch/ Abbruch
-  Kulturdenkmal nach §§ 2 und 28 DSchG
- Gebäude, Bauteile, Freifläche (Stand: 26.11.2010)

Grundstück / Erschließung

-  neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum
mit Gebäudevorbereich
-  besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der
Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
-  Neuerschließung
-  Ausbau/ Aufwertung der Fußgänger Verbindung
-  Renaturierung/ Öffnung Bachlauf
Weg am Bach/ Begrünung/ Baumreihe
-  Grunderwerb
-  Grundstücksneuordnung
-  Fläche/ Gebäude im Eigentum Gemeinde
- ohne Erschließungsfläche
-  Neuordnung/ Innenentwicklung/ Potenzial Wohnbauland
- weitere Untersuchungen notwendig

Ziele aus Antrag

2.2 Städtebauliche Erneuerungsziele:

- Modernisierung, Instandsetzung, Verbesserung der Wohnqualität
- Verbesserung der bauphysikalischen und energetischen Effizienz
- Verbesserung der Gestaltungsqualität und des Ortsbildes
- Erhaltung des historischen Ortsgrundrisses
- Umnutzung der Scheunen-/ und Nebengebäude
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung/Neustrukturierung
- Stärkung Standort Wohnen durch Innenentwicklung (Nachnutzung der Hofstellen, Ausschöpfung des Flächenpotenzials sowie Neuordnung der Grundstücke)
- Anpassung der Infrastruktur an die Bedürfnisse der Gemeinde
- Gestaltung der Erschließungsbereiche
- Schaffung eines durchgängigen Fußweg- und Radnetzes
- Ökologische Maßnahmen /Grünordnungskonzept/Renaturierung Bachlauf
- Ausbau des touristischen Potenzials

Kosten- und Finanzierungsübersicht

		€	€
I.	Vorbereitende Untersuchungen	15.000	15.000
II.	Weitere Vorbereitung Öffentlichkeitsarbeit	20.000	20.000
III.	Grunderwerb Grunderwerb für Neuordnung	250.000	250.000
IV	Ordnungsmaßnahmen Freilegung von Grundstücken Abbruch/Verlagerung Bauhof Gestaltung Erschließung (Hauptstr./Gundelfingerstr./Heuhofstr./ Kirchplatz/Am Bach/Schwarzenwangstraße)	500.000 450.000 1.000.000	1.950.000

Kosten- und Finanzierungsübersicht

V.	Baumaßnahmen -private Baumaßnahmen: Erneuerung von Gebäuden 35 Maßnahmen* x 30 T€	1.050.000	1.050.000
VI.	Sonstiges		---
VII	Vergütung / Honorare		200.000
VIII.	Gesamtkosten		3.485.000
IX.	Einnahmen		250.000
X.	Finanzierungsbedarf (60% Landesanteil, 40 % Anteil Gemeinde Sontheim a.d. Brenz)		3.235.000

* ca. 50% Realisierung

Stand: 20.07.2020

Fragen.....?????

