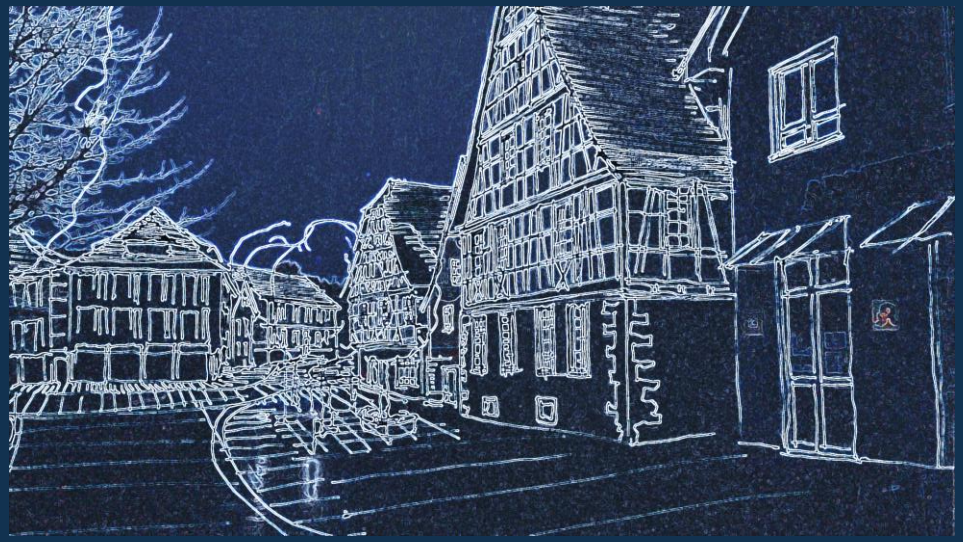


Stadt Rheinstetten

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

„Stadtmitte Mörsch“

KE - ein Unternehmen der LBBW Immobilien

Stadt Rheinstetten

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

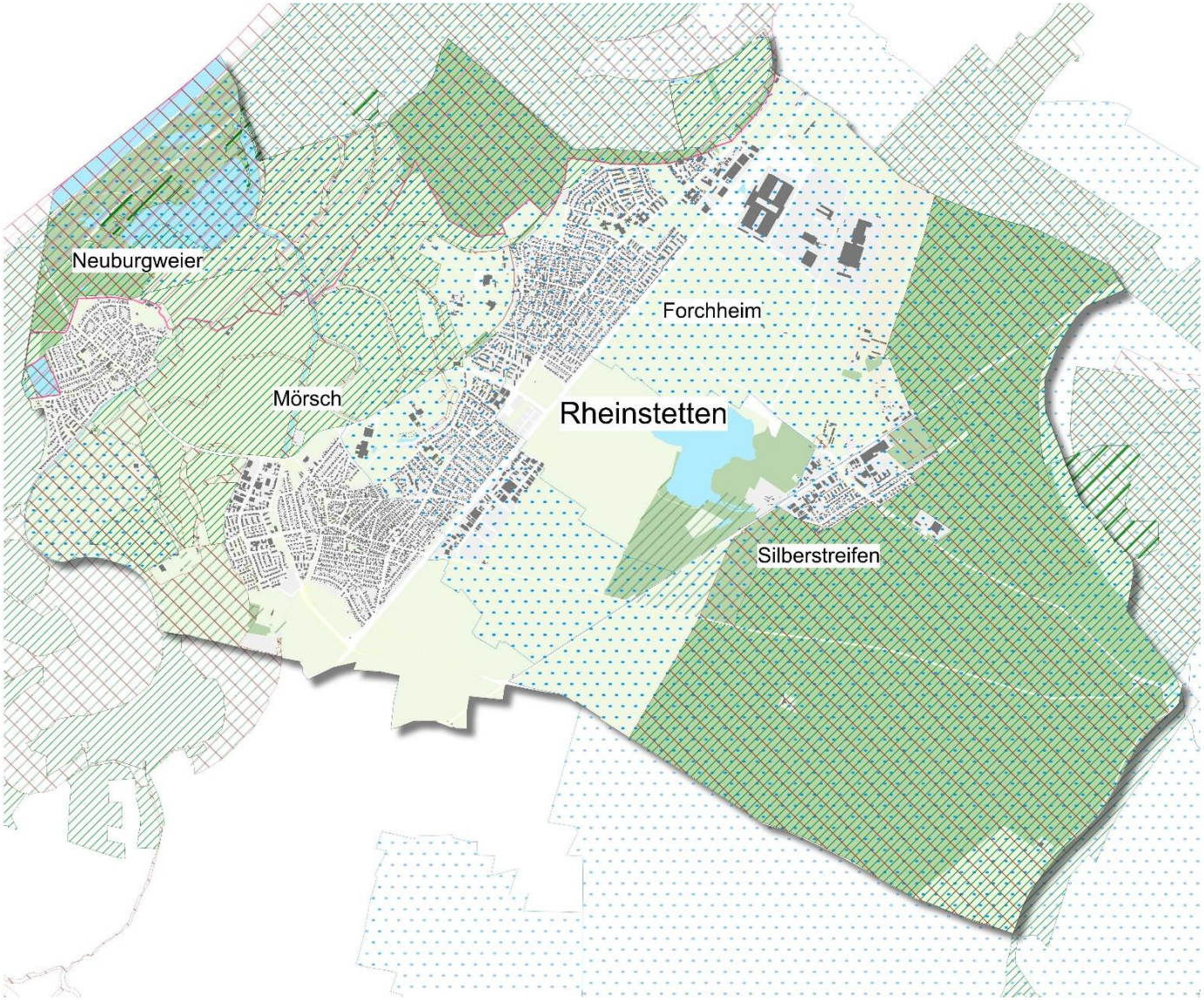
„Stadtmitte Mörsch“

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Agenda

- Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
- Fragebogenaktion
- Träger öffentlicher Belange
- Antragsverfahren

ISEK – Gesamtörtlicher Rahmen



ISEK – Untersuchungsgebiet Bestandsaufahme

ISEK – Ergebnisse Bestandsaufnahme

Demografie

- Durchschnittsalter im Sanierungsgebiet fast 49 Jahre, Gesamtstadt rund 46 Jahre
- 21,0 % der Bewohner sind über 70 Jahre, 16,9 % in der Gesamtstadt

Gebäudezustand

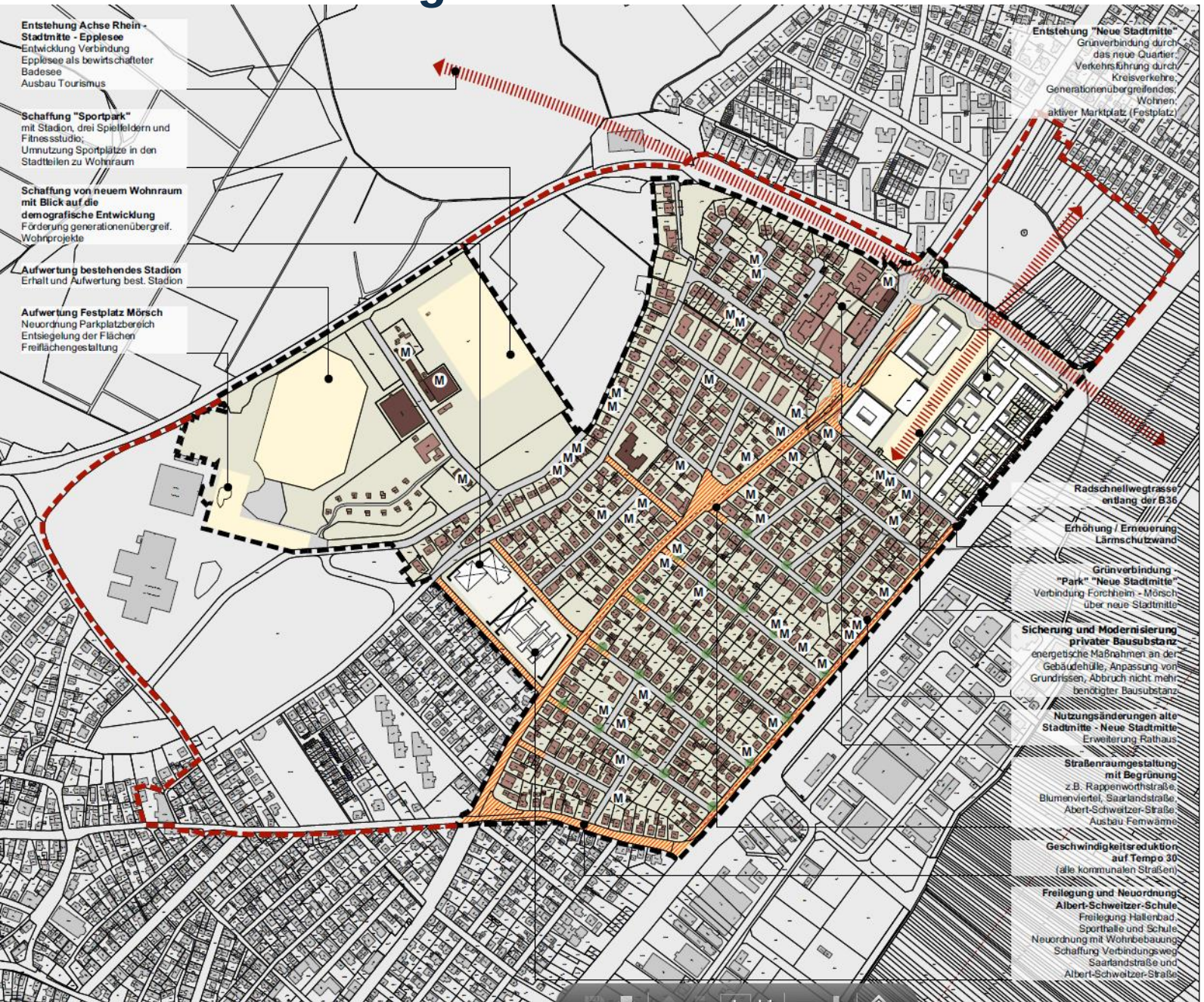
- 24 % der Gebäude besitzen keine bzw. nur leichte Mängel
- 62 % erkennbare Mängel
- 14 % besitzen starke bzw. schwerwiegende Mängel
- Bei Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren besteht im Regelfall aber ein erheblicher Modernisierungsbedarf in Bezug auf energetische Maßnahmen.

ISEK – Ergebnisse Bestandsaufnahme

Städtebauliche Missstände

- Gefährdungspotenziale in der Rappenwörthstraße durch Überlagerung verschiedener Verkehrsarten (Stadtbahn, Bus, motorisierter Individualverkehr, Radfahrer und Fußgän-ger)
- Abkoppelung der Straßenbahnhaltestelle Mörsch-Narzissenstraße
- Gestaltungsmängel in der Rappenwörthstraße, schlechter Zustand der Oberflächen
- Verlagerung der Albert-Schweitzer-Schule, zunehmendes Brachfallen und Bedeutungs-verlust der Gebäudesubstanz
- schlechter Zustand des Festplatzes Mörsch
- teilweise vernachlässigte private Gebäudesubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet
- hoher Versiegelungsgrad auf privaten wie öffentlichen Flächen
- ungeordnete Stellplatzsituation im öffentlichen Raum, unzureichende Anzahl privater Stellplätze auf dem eigenen Grundstück
- Funktionsverlust in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen
- Überalterung der Bevölkerung, unzureichendes Angebot an Seniorenwohnungen

ISEK - Sanierungsziele



ISEK - Sanierungsziele

Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz: energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, Anpassung von Grundrissen an die individuellen Wohnbedürfnisse
- Behebung der Leerstände durch Nach- bzw. Umnutzungen

Schaffung von Wohnraum

- Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz und anschließende Neubebauung mit barrierefreien Wohnungen (demografische Entwicklung)
- Intensivierung der Wohnnutzung in Bestandsgebäuden, zum Beispiel durch Aufstockungen, Dachausbauten, Anbauten
- Teilung zu groß gewordener Wohnungen in separate, abgeschlossene Wohneinheiten
- Nutzung der Entwicklungspotenziale nach Abbruch der Albert-Schweitzer-Schule (Fläche rund 1,6 ha, ca. 70 neue WE)
- Entwicklung der Wohnquartiere in der „Neuen Stadtmitte“ (300 bis 350 neue WE)

ISEK - Sanierungsziele

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Aufwertung der Rappenwörthstraße: verkehrsberuhigende Maßnahmen, Neuordnung der Gehwegbereiche, Stärkung der Außengastronomie und der Einzelhandelsgeschäfte
- Gestaltung der Straßenbahnhaltestellen mit Schaffung von Barrierefreiheit
- Gestaltung der Freifläche Rappenwörthstraße / Magnolienstraße nach Aufgabe der Straßenbahnhaltestelle
- Schaffung des „Grünen Bands“ in der „Neuen Stadtmitte“ zur Attraktivierung des Stadtteils Mörsch
- Realisierung einer ansprechenden Verbindung zwischen der „Neuen Stadtmitte“ und dem Epplesee für Fußgänger und Radfahrer

Kommunale Infrastruktur

- Schaffung zentraler „Sportparks“ nach Zusammenführung der bestehenden Fußballvereine
- Gestaltung des Festplatzes Mörsch
- Erweiterung des bestehenden Rathauses in der „Alten Stadtmitte“

ISEK - Sanierungsziele

Ökologische Maßnahmen

- Aufwertung privater Grünflächen
- Pflanzen von Straßenbäumen, insbesondere im Blumenviertel
- Gestaltung der Freiflächen des neu entstehenden “Sportparks“

Verkehrsinfrastruktur

- Neuordnung der Verkehrsarten in der Rappenwörthstraße und Verbesserung der Si-cherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- Gestaltung der Erschließungsstraßen in den Wohnquartieren mit Blick auf Verkehrsbe-ruhigung und Verkehrssicherheit
- Schaffung und Neuordnung von Stellplätzen für die Anwohner
- Erhöhung der Lärmschutzwand entlang der B36
- Schaffung eines sicheren Fahrradwegs an der Kornblumenstraße

KE

Menschen
Ideen
Lösungen

Beteiligungen

im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Fragebogenaktion

- August / September 2019
- Veröffentlichung Homepage
- Rücklauf 28 auswertbare Fragebögen (+ 4 weitere außerhalb Untersuchungsgebiet)

Fragebogenaktion

StadtRheinstetten

Den ausgefüllten Fragebogen bitte bis **zum 15.09.2019 zurückgeben.**

Fragebogen

zur geplanten Sanierung „Stadtmitte Mörsch“ in Rheinstetten

Stadt Rheinstetten
Stadtbauamt
60.1 Städtebauliche Erneuerung
Badener Str. 1
76287 Rheinstetten

Hinweis: **Untersuchungsgebiet zwischen Umgehungsstraße / Querspange – Sonnenstraße – Römerstraße - B36**

1. Allgemeine Angaben

Name		Vorname	
Straße	Hausnummer	PLZ 76287	Ort Rheinstetten
Telefon (Angaben freiwillig)	Fax (Angaben freiwillig)	E-Mail (Angaben freiwillig)	
Baulahr des Gebäude im Gebiet	Anzahl der Haushalte im Gebäude	Haushaltsgröße	

Nutzung des Gebäudes
☐ eigengenutzt ☐ vermietet ☐ verpachtet

2. PKW / Stellplätze

Anzahl der PKW für ihre Einheit

Davon sind untergebracht:

In Garage / Carport	Auf dem Grundstück	Im öffentlichen Raum

3. Gebäudenutzung

Im Erdgeschoss

☐ Wohnen	☐ Gewerbe / Handwerk	☐ Dienstleistung / Handel
☐ Gaststätte	☐ Ladengeschäft	☐ Leerstand

In den restlichen Bereichen

☐ Wohnen	☐ Gewerbe / Handwerk	☐ Dienstleistung / Handel
☐ Gaststätte	☐ Ladengeschäft	☐ Leerstand

Wenn Gewerbe, was für eines? (Friseur, Bäcker, Apotheke,...)

Beabsichtigen Sie eine Nutzungsänderung?

○ nein ○ ja, folgende:

© Stadt Rheinstetten Formular-Nr. 60_1_0001 Stand: 23.07.2019 Seite 1

StadtRheinstetten

4. Gebäudezustand

☐ sehr gut	☐ gut	☐ befriedigend	☐ mangelhaft	☐ abbruchreif

5. Wo sehen Sie Erneuerungsbedarf

☐ Dach	☐ Fassade	☐ Fenster	☐ Elektroinstallation	☐ Sanitärbereich (Bad)
☐ Heizung / Kamin	☐ Grundrissänderung / Umbau	☐ Außenanlage (Garten / Einfahrt)	☐ Sonstiges	☐ weder noch

6. Geplante Maßnahmen

Planen Sie Sanierungsmaßnahmen am Gebäude / an der Wohneinheit? ○ ja ○ nein
Wenn ja, welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?

☐ Gesamtmodernisierung	☐ Teilmodernisierung	☐ Verkauf	☐ Erweiterung
☐ Umnutzung v. Gebäudeteilen	☐ Bau von Garage / Stellplätzen	☐ Abbruch von Gebäudeteilen	☐ Abbruch / Neubau d. Gebäudes

☐ Sonstiges:

7. Durchführungszeitraum der o.g. Maßnahmen

☐ 2019	☐ 2020	☐ 2021	☐ 2022	☐ Zu späterem Zeitpunkt

8. Geschätzter Kostenaufwand

☐ unter 5.000 €	☐ 5.000 – 10.000 €	☐ 10.000 – 25.000 €	☐ 25.000 – 50.000 €	☐ 50.000 – 100.000 €	☐ über 100.000 €

9. Gewerbebetrieb

Sofern das Gebäude insgesamt oder in Teilen gewerblich genutzt wird, beantworten Sie bitte folgende Fragen (ggf. Beantwortung durch Betriebsinhaber):

Bestehen des Betriebs seit _____ Jahren.

Standort des Betriebs	☐ sehr gut	☐ gut	☐ mäßig	☐ schlecht
Ertragslage	☐ sehr gut	☐ gut	☐ mäßig	☐ schlecht
Eignung der Betriebsräume	☐ sehr gut	☐ gut	☐ mäßig	☐ schlecht
Zustand der Betriebsräume	☐ sehr gut	☐ gut	☐ mäßig	☐ schlecht
Weiterer (geplanter) Betriebsverlauf	☐ Betriebsverlagerung	Betriebsschließung	Betriebserweiterung	Verpachtung

10 Schwerpunkte / Schwachpunkte

Wo sehen Sie die Schwerpunkte des Gebiets und was soll Ihrer Meinung nach verbessert werden?

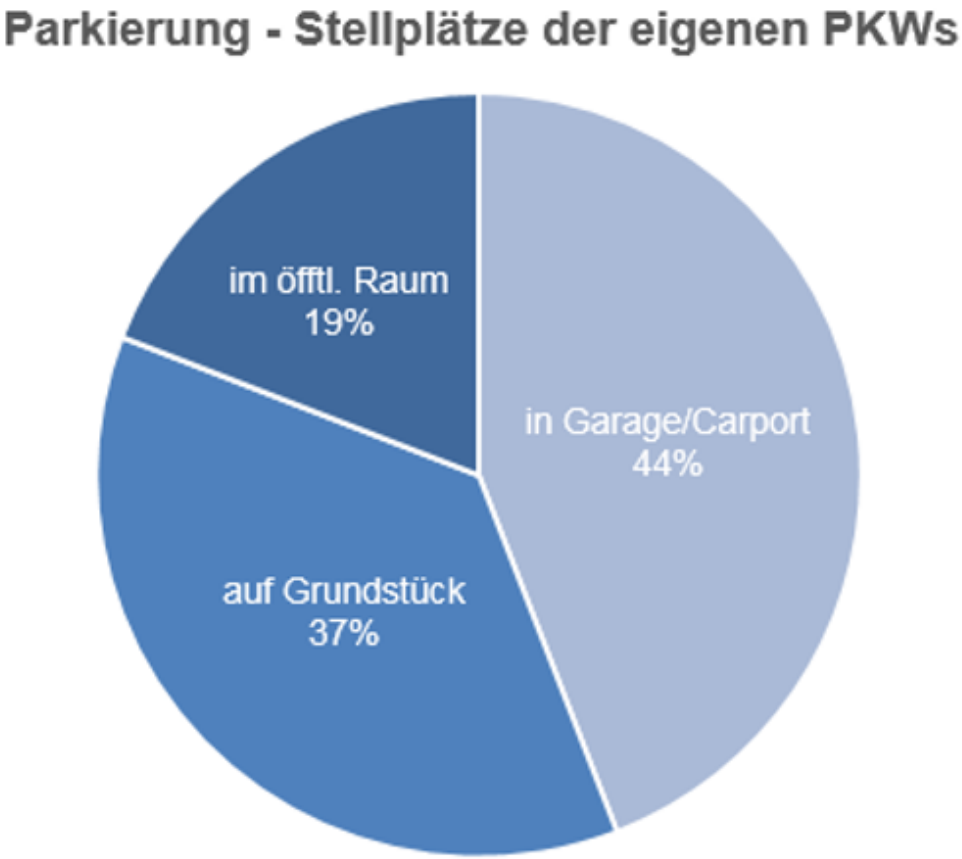
11. Beratung

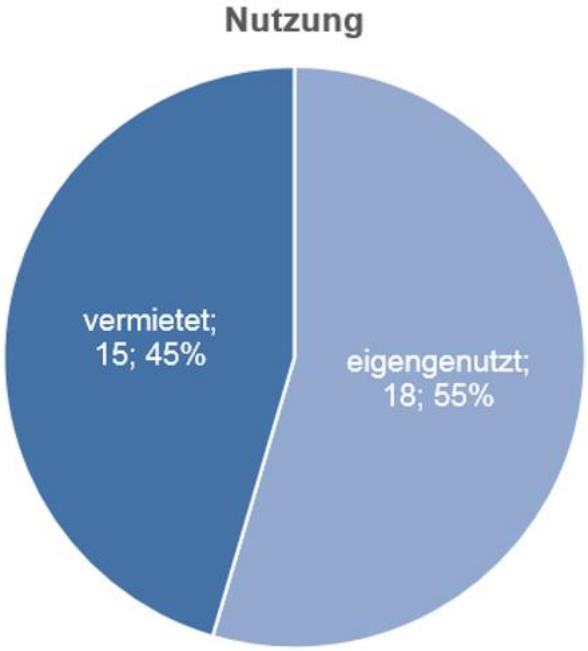
Wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin (nach Programmaufnahme)? ○ ja ◉ nein

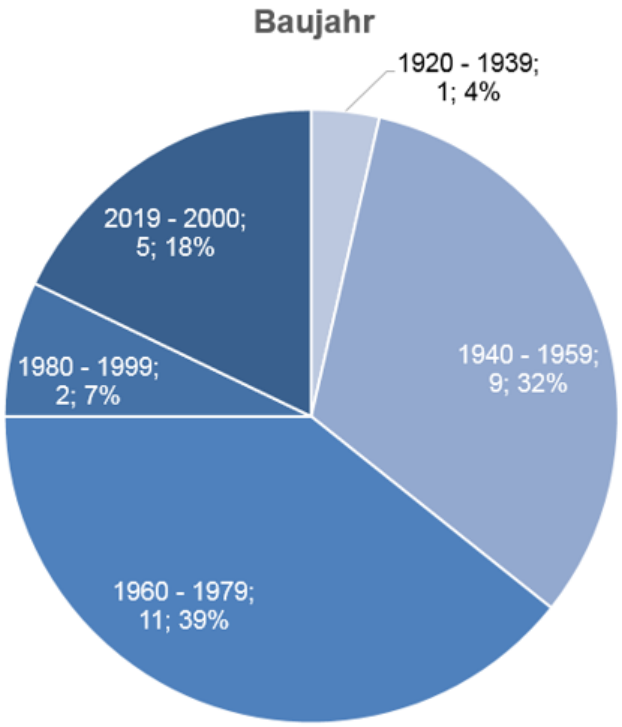
Senden

© Stadt Rheinstetten Formular-Nr. 60_1_0001 Stand: 23.07.2019 Seite 2

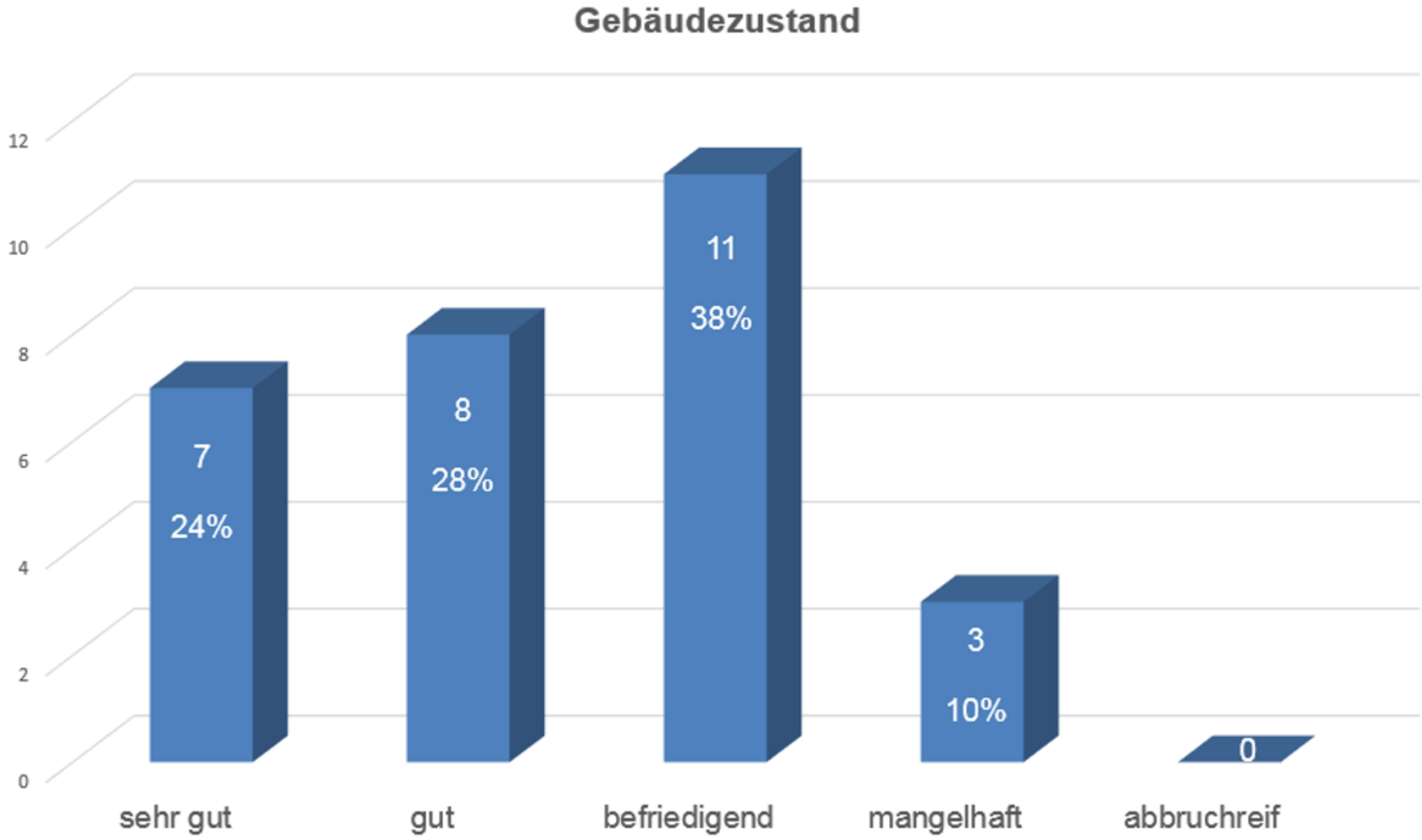
Fragebogenaktion

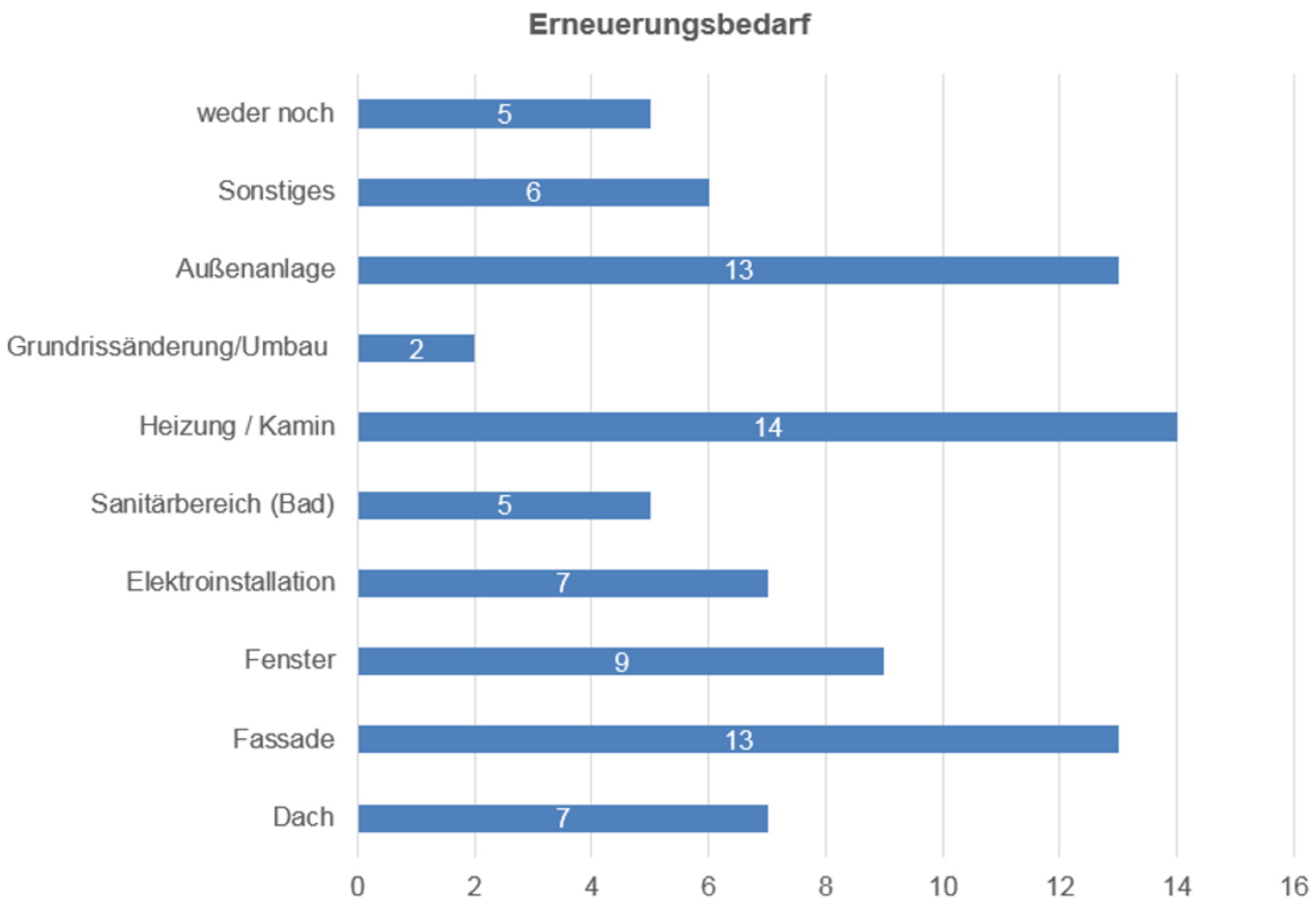




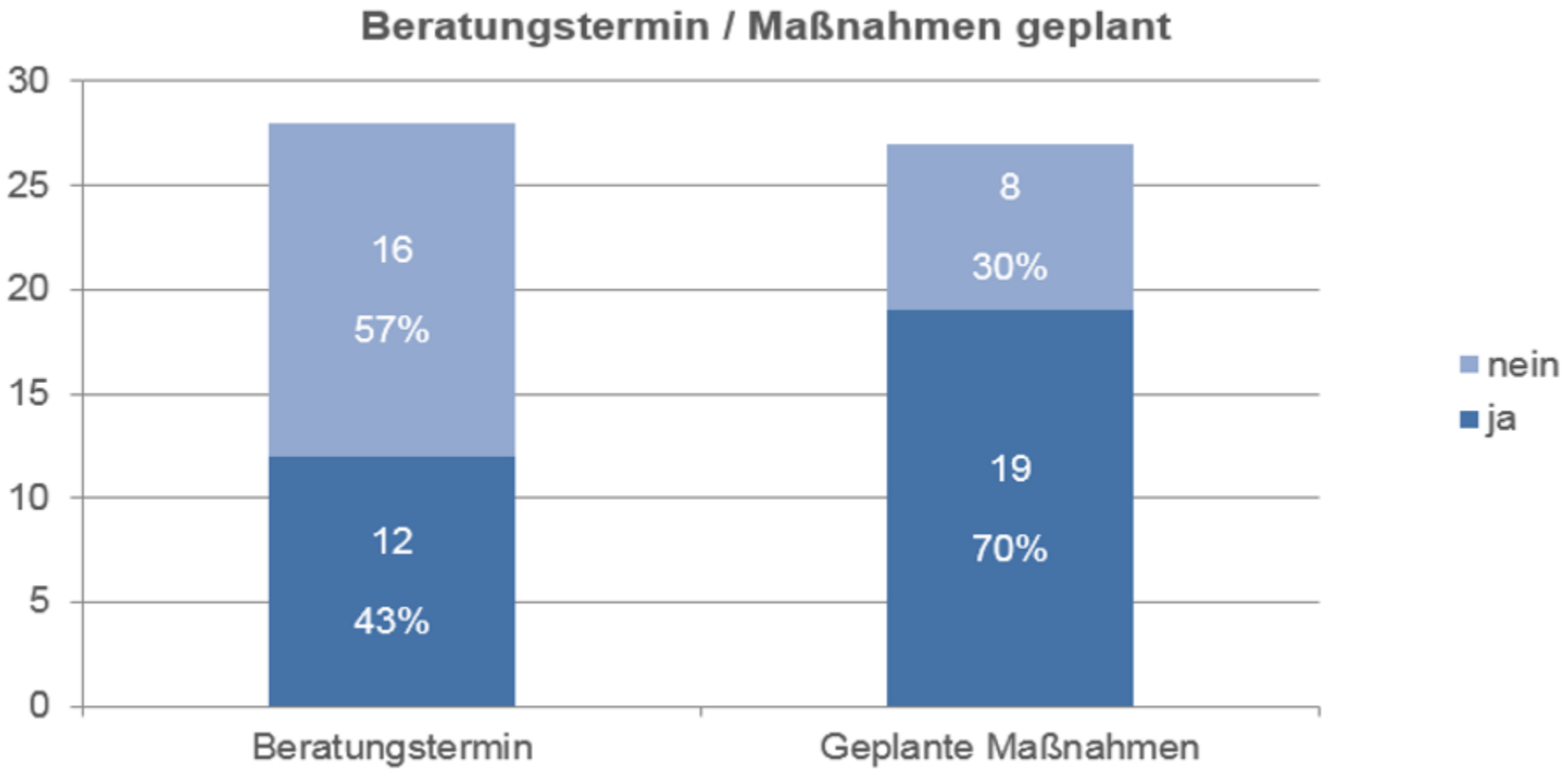


Fragebogenaktion

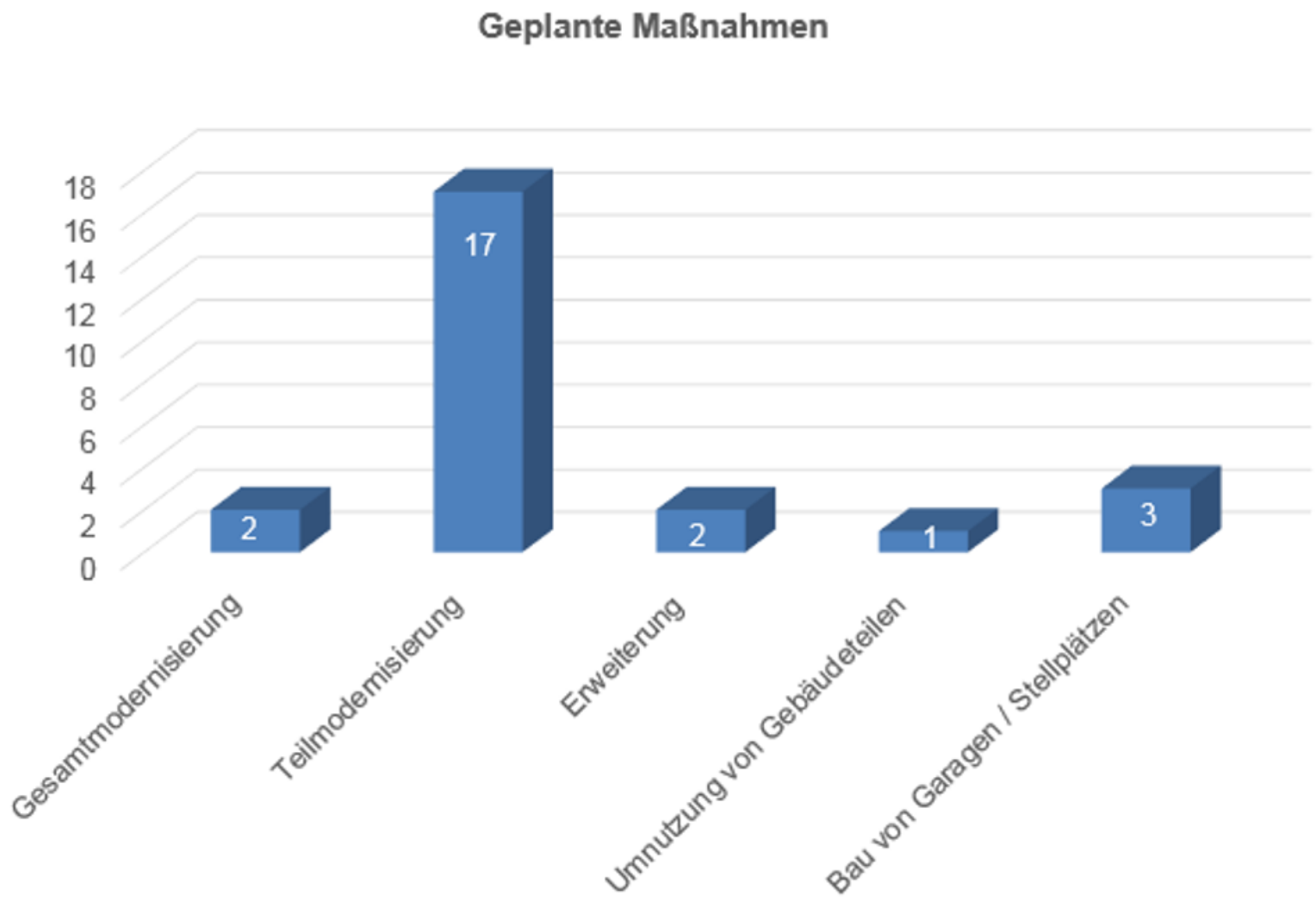



Erneuerungsbedarf
weder noch
5
Sonstiges
6
Außenanlage
13
Grundrissänderung/Umbau
2
Heizung / Kamin
14
Sanitärbereich (Bad)
5
Elektroinstallation
7
Fenster
9
Fassade
13
Dach
7
0
2
4
6
8
10
12
14
16

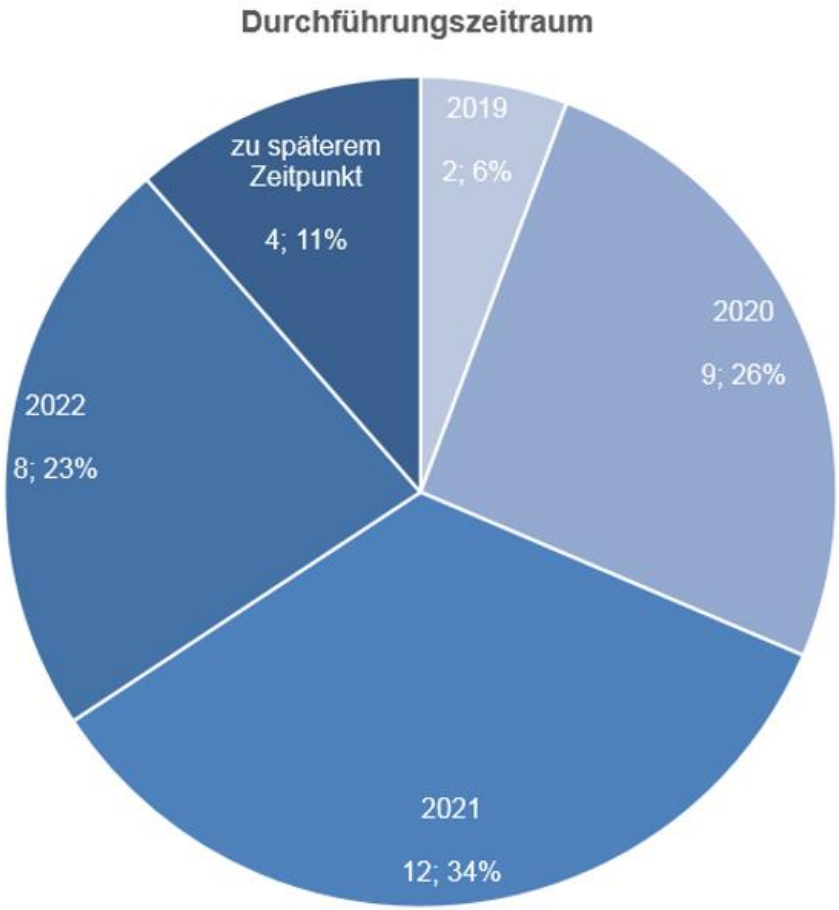
Fragebogenaktion

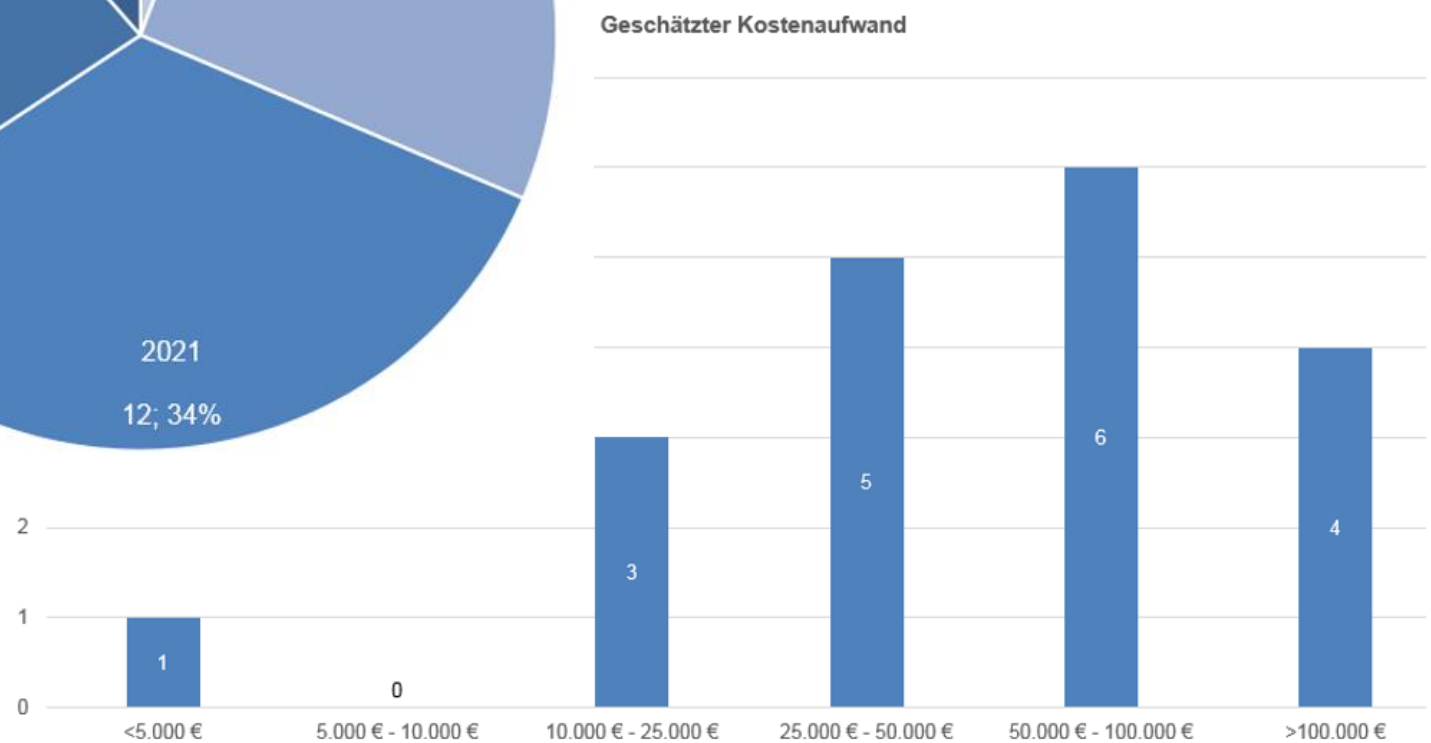


Fragebogenaktion



Fragebogenaktion





KE

Fragebogenaktion

Anregungen / Wünsche / Hinweise

- Fehlende öffentliche **Parkierungsmöglichkeiten**
- Wunsch nach:
  - **Gehweg**, **Fahrradweg**
  - **Verkehrsberuhigung**
  - Erhalt **Grünflächen**, straßenbegleitendes Grün, Neugestaltung **Plätze** und Grünanlagen, Erweiterung **Spielplatz** Margaritenstraße
  - Verschönerung Lärmschutzmauer und Ausbau **Lärmschutz** zur B36

Fragebogenaktion

- Erhalt des **Wohncharakters** im Gebiet und keine weitere Verdichtung
- **Baulückenschließung**
- Beschränkung / Verbot offener Kamine und Feuerwerke (**Feinstaubbelastung**)
- weiteren **Einkaufsmöglichkeiten** (Lebensmittel, Drogerie, Bäckerei)
- **Fernwärmezugang**, Ausbau **Glasfaser** / Breitband und öffentliche Ladestationen
- **Straßensanierungen** (damit verbunden Ausbau Abwasserrohre)
- Ausbau der Kopernikusstraße (Asphaltierung), Verbesserung **Verkehrsraum** Rappenwörthstraße

Träger öffentlicher Belange

- Juli 2019
- 57 Träger angeschrieben
- Rücklauf 25 Stellungnahmen (44%)
- Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht angebracht
- Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Antragsverfahren

Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Antragstellung

Geplante Maßnahmen (1. Priorität):

▪ Private Abbruchmaßnahmen:	100.000 €	
▪ Erschließungsstraßen „Neue Stadtmitte“:	872.000 €	3.488 m² x 250 €/m²
▪ Neubau Tiefgarage „Neue Stadtmitte“:	750.000 €	50 Stellplätze x 15.000 €/Stellplatz
▪ Generationenplatz:	2.960.000 €	Spielplatz 750.000 €
		Park 1.359.750 € (5.439 m²)
		Marktplatz 850.000 € (3.400 m²)
▪ Private Modernisierungsmaßnahmen:	500.000 €	
▪ Wettbewerb Neubau Bürger- und Kulturhaus:	60.000 €	200.000 x 30% ff.
▪ Neubau Bürger- und Kulturhaus:	3.300.000 €	11.000.000 x 30% ff.
▪ Sonstiges (VU, ISEK, Vergütungen, etc.):	217.000 €	
SALDO	**8.759.000 €**	

Vorläufig zurückgestellte Maßnahmen (2. Priorität):

- Freilegung & Neuordnung Gelände ehem. Albert-Schweitzer-Schule: 1.800.000 €
- Zahlreiche Gestaltungen von Erschließungsmaßnahmen: 8.431.000 €

  Festplatz Mörsch (6.020 m²)

  Rappenwörthstraße (10.848 m²)

  Maxauer Straße (1.191 m²)

  Saarlandstraße (1.541 m²)

  Albert-Schweitzer-Straße (1.830 m²)

  tw. Römerstraße (4.586 m²)

  Kornblumenstraße (4.503 m²)

  Schaffung begleitend. Grün Blumenviertel (4.000 m²)
- Erweiterung Rathaus 1.200.000 €

  2.000.000 € x 60% ff.

SALDO **11.431.000 €**

SIQ-Antrag

- SIQ = Bund-Länder-Investitionspakt **S**oziale **I**ntegration im **Q**uartier
- Sonderprogramm des Landes und des Bundes
- Gibt es seit 2017
- Voraussichtlich 2019 letztmalige Antragstellung möglich (läuft aus!)
- Erhöhter Fördersatz von **90%** anstatt 60%

Folgende Antragstellungen im SIQ sind vorgesehen:

- **Neubau Bürger- und Kulturhaus:**

  11.000.000 € x 30% ff. x 90% = **2.970.000 €** Zuschuss (anstatt 1.980.000 € Zuschuss)

- **Herstellung eines Generationenplatzes:**

  3.357.074 € x 70% ff. x 90% = **2.114.957 €** Zuschuss (anstatt 1.776.000 € Zuschuss)

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Kosten in € Gesamt	Kosten in € 2020	Kosten in € 2021 ff.
Vorbereitende Untersuchungen	5.000	5.000	0
Weitere Vorbereitungen	112.000	22.000	90.000
Grunderwerb	0	0	0
Ordnungsmaßnahmen davon SIQ: 2.960.000 € (Generationenplatz)	4.682.000	1.192.000	3.490.000
Baumaßnahmen davon SIQ: 3.300.000 € (Bürger- und Kulturhaus)	3.860.000	510.000	3.350.000
Sonstige Maßnahmen	0	0	0
Vergütungen	100.000	10.000	90.000
Ausgaben gesamt	**8.759.000**	**1.739.000**	**7.020.000**
Einnahmen	100	0	100
SALDO	**8.659.000**	**1.739.000**	**6.920.000**

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Antrag „normales“ Städtebauförderprogramm: **ohne SIQ-Projekte:**

- Beantragter Förderrahmen (100%): 8.659.000 € 2.399.000 €
- **Beantragte Finanzhilfe (60%): 5.195.400 €** **1.439.400 €**

= benötigte Finanzhilfe, wenn SIQ nicht bewilligt

= 6.524.357 €

= benötigte Finanzhilfe, wenn SIQ und normaler Antrag ohne SIQ-Projekte bewilligt

Antrag SIQ-Programm:

- Beantragter Förderrahmen (100%): 5.649.952 €
- **Beantragte Finanzhilfe (90%): 5.084.957 €**

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Thomas Geissler, Architekt und Stadtplaner
Manuela Bader, Bachelor of Laws

KE
Menschen
Ideen
Lösungen