Stadtverwaltung Lindau (Bodensee) **Jahrgang 2018**

Niederschrift

über die 10. Sitzung des Stadtrates

vom 24. Oktober 2018

ö3. Beratungsgegenstand: **Sachstandsbericht zu Vorbereitenden Untersuchungen „Reutin Mitte", Vorstellung der Planer und des Prozesses**

Berichterstatter: **Kay Koschka, Leiter der Stadtplanungsabteilung**
Antonia Cramer, die STEG Stadtentwicklung GmbH
Florian Geng, die STEG Stadtentwicklung GmbH

Sachverhalt:

Der Leiter der Stadtplanungsabteilung, Herr Koschka, fasst zusammen, dass der Stadtrat am 16. Juli 2018 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen „Reutin Mitte" einstimmig beschlossen hat und die heute gezeigte Präsentation zur Kenntnis dient.

./. Die beiden Berichterstatter, Frau Cramer und Herr Geng, gehen anhand beigefügter Präsentation auf die Vorbereitende Untersuchung „Reutin Mitte" ein.

Stadträtin Dr. Lorenz-Meyer erkundigt sich danach, ob der Uferbereich im Naturschutzgebiet noch miteingeschlossen wird.

Frau Cramer antwortet, dass die Regierung von Schwaben sie darauf hingewiesen haben und der Uferbereich sowie einige Gebäude mitaufgenommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt den Sachstandsbericht zur Vorbereitenden Untersuchungen „Reutin Mitte", Vorstellung der Planer und des Prozesses zur Kenntnis.

II. An die Fraktionen
III. An die Abt. 6011 z.K.u.w.V
IV. Zum Akt

Lindau, 12. November 2018

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

BAYERN
STADT LINDAU (BODENSEE)
beglaubigt

Birgit Russ
Protokollführerin

Stadt Lindau (Bodensee)

die STEG

Vorbereitende Untersuchung „Reutin Mitte“ Lindau

Stadtratssitzung am 24.10.2018

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stadt.
Neu.
Denken.

die STEG Stadtentwicklung GmbH

55 Jahre Stadtentwicklung

- 430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit
- 5.000 ha erschlossenes Bauland
- 450 Kunden, Städte und Gemeinden
- 110 Mitarbeiter
- 6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart
- Gesellschafter:

  LBS Landesbausparkasse Südwest

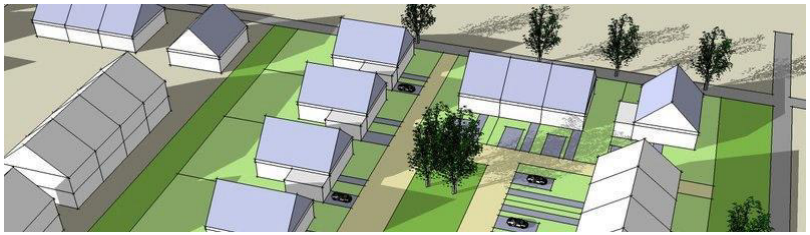
  Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Geschäftsfelder

Stadtquartiere erhalten und erneuern

Bauland schaffen und erschließen



Flächen planen und entwickeln

Grundstücke bewerten

Bürger beteiligen und Prozesse moderieren

Wissen teilen

die STEG AKADEMIE

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Projektteam

Antonia Cramer
Projektleiterin
Abteilung Städtebauliche Planung,
Stuttgart

Florian Geng
Projektleiter
Abteilung Stadterneuerung,
Stuttgart

STEG-Mitarbeiterpool

Einführung Vorbereitende Untersuchungen

„Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen.“
Antoine de Saint-Exupéry

Stadt.
Neu.
Denken.

Stadtumbau

das Programm

- Förderprogramm „Stadtumbau West“
- Ziele
  - Stärkung und Erhalt nachhaltiger städtebaulicher Strukturen
  - Vorbeugen von Funktionsverlusten
  - Konversion industrieller Liegenschaften
- Förderung
  - Bundesrepublik Deutschland
  - Freistaat Bayern
  - Stadt Lindau
- Träger
  - Bund und Freistaat Bayern
  - Kommune

Daten und Fakten

Grundlagen

- Was wird ermittelt?
  - Analyse der sozialen Verhältnisse
    > Ermittlung der derzeitigen demografischen und gesellschaftlichen Situation
  - Analyse der wirtschaftlichen Struktur
    > Ermittlung der derzeitigen ökonomischen Situation
  - Analyse der Gebäude und Grundstückstruktur
    > Ermittlung der Einschätzung der Eigentümer und Einwohner zu den (städte-) baulichen Defiziten im Untersuchungsgebiet
- Welche Daten liegen den Analysen zu Grunde?
  - Daten der Kommune und des Statistischen Landesamtes
  - Befragung der Eigentümer, Einwohner und Gewerbetreibenden

Daten und Fakten

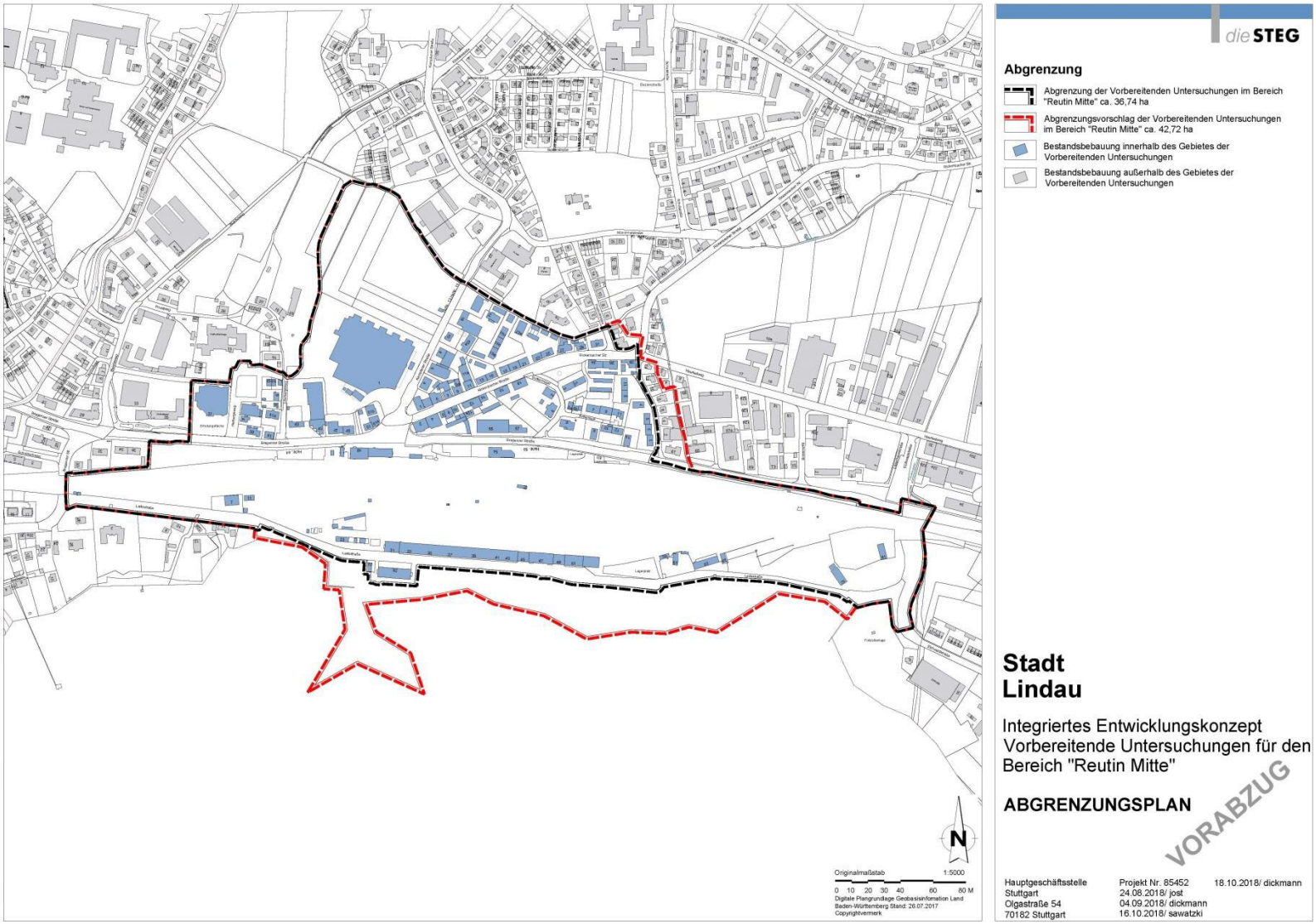
Soziales und Ökonomie

- Entwicklung in Lindau
  - Bevölkerungsrückgang oder Zuwachs seit 2000
  - mögliche Überalterung
  - Zu- oder Abnahme der Beschäftigten seit 2000
  - Wandel innerhalb des Dienstleistungsstandort

- Entwicklung im Untersuchungsgebiet „Reutin Mitte“
  - Mögliche Überalterung der Bevölkerung
  - Nahversorgungsschwerpunkte
- Bebauungsstruktur im VU-Gebiet
- Gebäudezustand

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen



Rahmenbedingungen | Bestandsanalyse

Stadt.
Neu.
Denken.

Rückblick und Bestandsanalyse

Bürgerbeteiligung

Blick von Außen

… Nutzungs- und Funktionskonflikte in Reutin Mitte

- Fehlende Ablesbarkeit der Ortsmitte – starkes Verkehrsaufkommen
- Mängel im Zustand und der Aufteilung der öffentlichen Erschließungsbereiche
- Produzierendes und handeltreibendes Gewerbe neben Wohnnutzungen (Gemengelagen)

Reduzierung von Gefahrenbereichen*

Unübersichtlicher Kreisverkehr Berliner Platz*

Hinterhof in der Kemptener Straße*

Vorplatz mit Ein- und Ausfahrt, Lindaupark*

*Quelle: Eigene Fotos, *die* STEG, 2018

Bestandsanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen

Missstände und Potenziale

Blick von Außen

… räumliche, gestalterische und bauliche Mängel in Reutin Mitte

- Unzureichende Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Mängel in der öffentlichen und privaten Bausubstanz
- ungeordnete Innenbereiche und hoher Versiegelungsgrad
- drohende Leerstandsproblematiken
- Mängel in der Funktion und Nutzung von Gebäuden

Gebäude mit Potenzial zur energetischen Sanierung*

Neuordnung Stellflächen Rückbereich Herbergsweg*

Bahnhofsbereich*

Wohnhaus mit Sanierungspotenzial*

*Quelle: Eigene Fotos, *die* STEG, 2018

Beispiel - Darstellung städtebaulicher Missstände

Funktionale Mängel

- Verkehrsbelastung Hauptstraße
- Fehlende Aufenthaltsqualität
- Wegeverbindungen / Barrierefreiheit

Räumliche Mängel

- Gestaltung öffentlicher Raum
- Stadtbild / Fassadengestaltung

Strukturelle Mängel

- Leerstände / Teilleerstände
- Wohn-/ Arbeitsverhältnisse

Bausubstanz

- Bauliche Mängel

*Quelle: Eigene Darstellung *die* STEG, 2017

Bestandsanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen

Missstände und Potenziale

Blick von Außen

… Gestaltung einer neuen Ortsmitte

- das Umfeld um den Lindaupark als gestalterische und Identitätsstiftender Mittelpunkt
- einen sozialen Treffpunkten schaffen
- Verbesserung der öffentlichen Erschließungsbereiche
- gestalterische und funktionale Aufwertung von Platz und Straßenräumen
- Verbesserung verkehrliche Anbindung – ÖPNV, Stellplätze

Ehem. Bahnhofsgebäude*

Vorplatz mit Ein- und Ausfahrt, Lindaupark*

Geringe Aufenthaltsqualität – Bushaltestelle*

Wegeverbindungen schaffen*

*Quelle: Eigene Fotos, *die* STEG, 2018

Bestandsanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen

Missstände und Potenziale

Blick von Außen

… Erhalt und Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität

- Flächenpotenzial – Konversionsfläche Bahnhofsgelände/Gleisanlagen
- Wegeverbindungen bilden/stärken Neues Quartier – Reutin Mitte
- Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz
- Schließung von Baulücken
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Aufwertung des Wohnumfeldes (Begrünung und Entsiegelung)

Ansiedelung weiterer Nutzer – Café, Ateliers*

Flächenpotenzial Konversionsfläche*

Modernisierung Bahnübergang – Technik*

Schaffung von Stell- sowie Grünbereichen*

*Quelle: Eigene Fotos, *die* STEG, 2018

Ablauf und weitere Schritte

Stadt.
Neu.
Denken.

Bestandsanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen

Zeitlicher Ablauf

Dez 2013	**Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm – Stadtumbau West**
24.08.2018	Zustimmung zum Maßnahmenbeginn vor Bewilligung (Bewilligungsbescheid der Regierung Augsburg)
16.07.2018 **xx.07.2018**	Beschluss des Stadtrats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen und Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses
17.10.2018	**Gespräch mit Regierung zur VU in Augsburg**
24.10.2018	Vorstellung Ablauf der VU im Stadtrat
Okt - März 2019	Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung Eigentümerbefragung (Privat + Gewerbe) Sanierungs- und Entwicklungskonzept Maßnahmen- und Sozialplan
xx.01.2019	Beteiligtenversammlung (im xxx)
Mai/Juni 2019	Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch den Stadtrat **Satzungsbeschluss Stadtrat**
Juni 2019	**Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzung (Rechtskraft der Satzung)**

Bestandsanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen

Beteiligung Eigentümer

WER wird befragt? Eigentümer, Gewerbetreibende

(§ 138 BauGB Auskunftspflicht)

WIE wird befragt? Schriftliche Befragung

Vertraulicher Umgang mit Daten

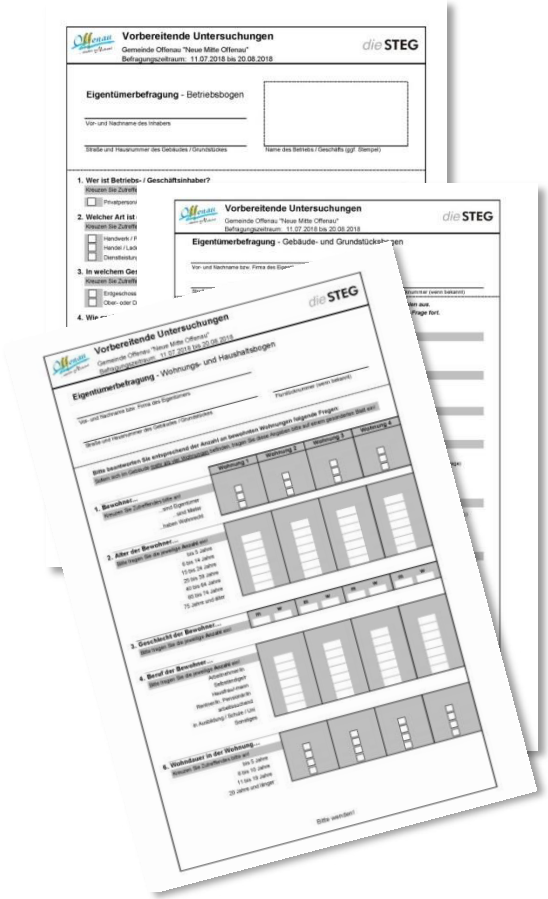
WIE viele Fragebögen werden verschickt?

xx Gebäude/Grundstücks-FB

xx Wohnungs-/Haushalts-FB

xx Betriebs-FB

WANN wird befragt? **Herbst/Winter 2018**

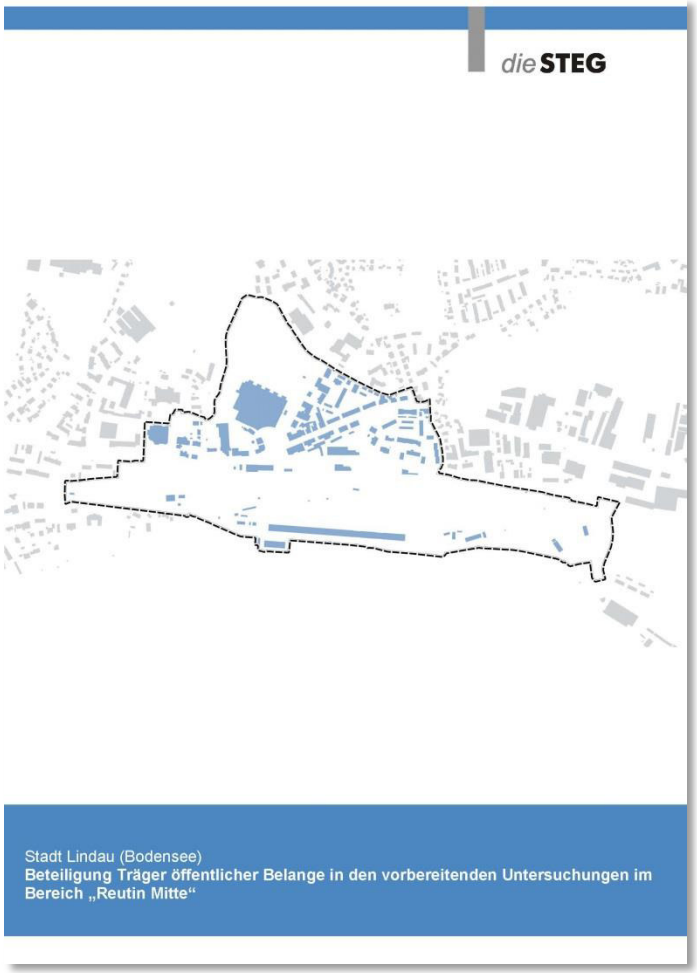


Bestandsanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen

Beteiligung TÖB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach dem BauGB (§ 139 BauGB)

- **Herbst/Winter 2018**
- fachspezifische Inhalte und Vorschläge



Impressionen

Sanierungsbeispiele

Vorher*

Nachher*

*Quelle: Eigene Fotos, *die* STEG, 2018

die STEG Stadtentwicklung GmbH Ein professioneller Partner

Ihr Ansprechpartner:

Antonia Cramer
antonia.cramer@steg.de
0711 / 21068-244

Florian Geng
florian.geng@steg.de
0711 / 21068-231

***die* STEG Stadtentwicklung GmbH**
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
www.steg.de

*Quelle: Eigene Fotos, *die* STEG, 2018