

# Gemeinde Ötigheim

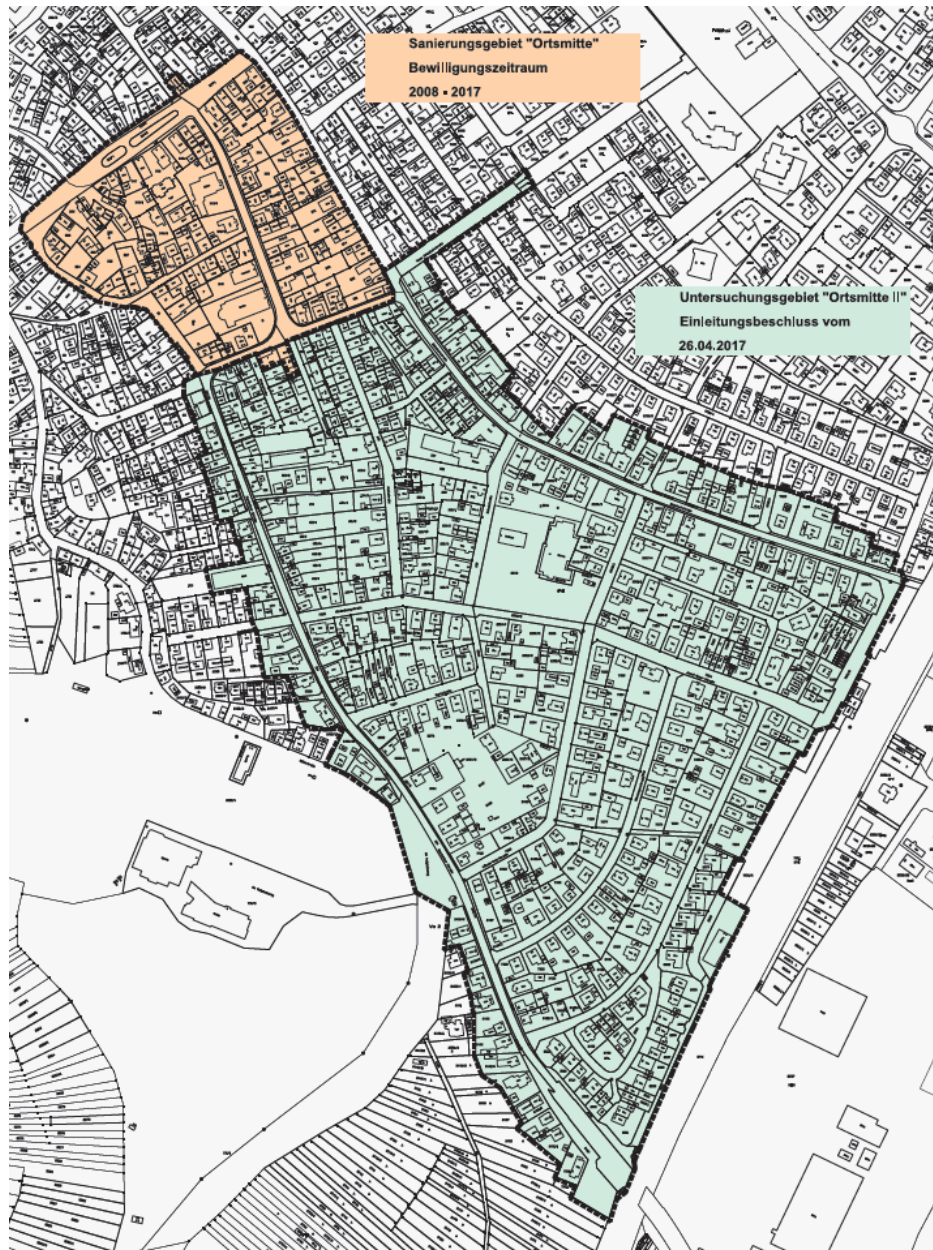
**GR am 24.10.2017**

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (VU Teil I)  
mit Antragstellung ins Landessanierungsprogramm 2018**

Klaus-Peter Hildebrand  
LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH

## Ausgangslage

- Beschluss Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauBG
- Öffentliche Bekanntmachung Beschluss am 11.05.2017

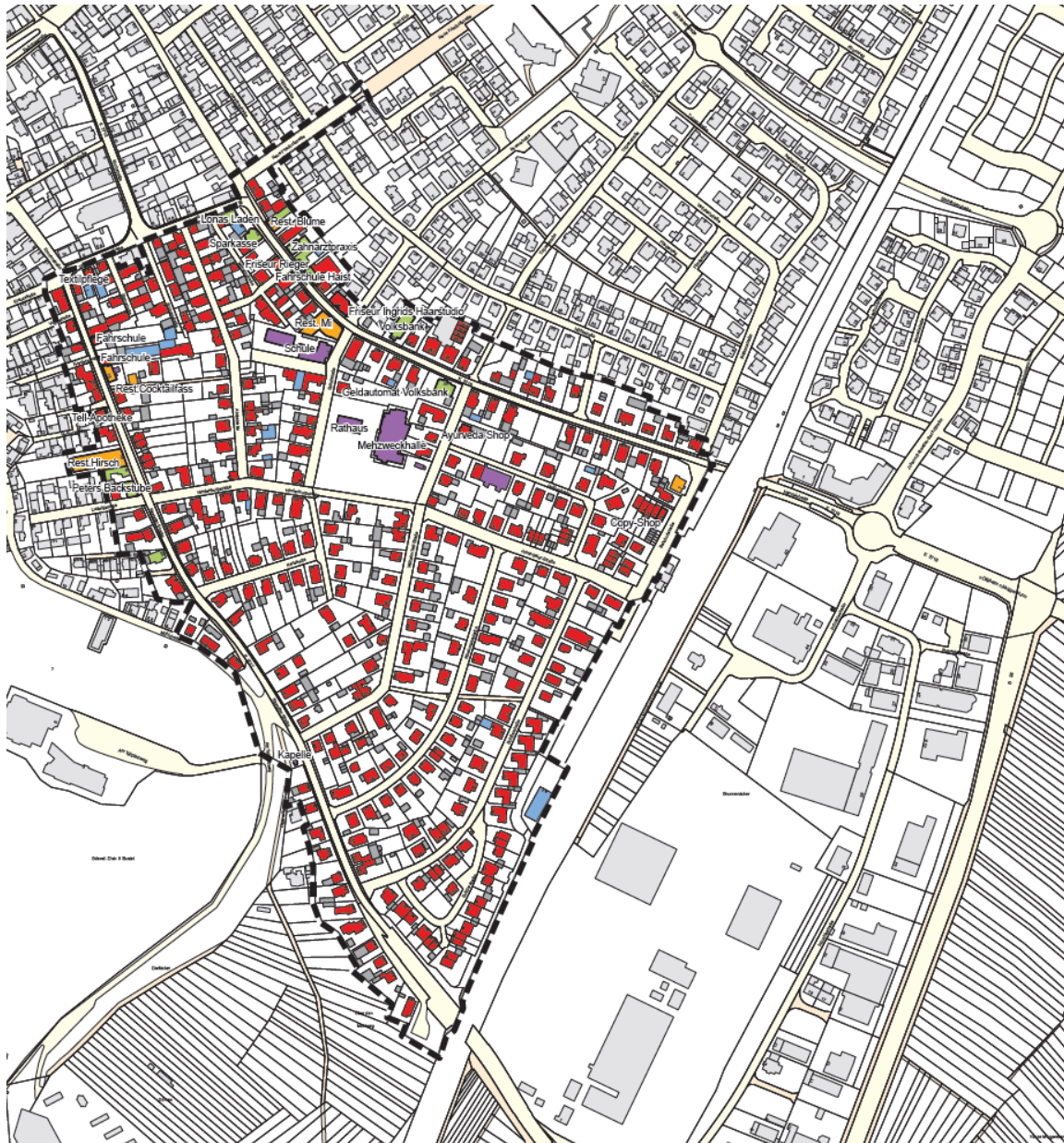


## Untersuchungsgebiet ISEK (VU Teil I)

Größe: ca. 27 ha

Begrenzt durch:

- Rastatter Straße
- Kreuzstraße/Neue Friedhofstraße
- Bahnhofstraße
- Schillerstraße bzw. Bahnlinie



**Gemeinde  
Ötigheim**

**Städtebauliche Erneuerung  
"Ortsmitte II"**

**Gebäudenutzung**

**Vorbereitende Untersuchungen  
Teil I - ISEK**

- Wohnen
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Gewerbe und Handel
- Gastronomie
- Öffentliche Nutzung
- Nebengebäude

0 20 40 80 120 160 200 Meter

M 1:4.000

Stuttgart

Juli 2017

Steffen Niehues



LSBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Eckart-Straße 31  
72617 Gaildorf



**Gemeinde  
Ötigheim**

Städtebauliche Erneuerung  
"Ortsmitte II"

Gebäudezustand



Abbildung 5: Erhebung Gebäudezustand

	Anzahl	Prozent
keine/leichte Mängel	92	26,7
erkennbare Mängel	222	64,5
starke Mängel	25	7,3
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	5	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>344</b>	<b>100</b>

Quelle: eigene Erhebung



Vorbereitende Untersuchungen  
Teil I - ISEK

- keine/leichte Mängel, Neubau
- erkennbare Mängel
- starke Mängel
- schwerwiegende Mängel, Erhalt fraglich
- L Leerstand
- D Denkmal



M 1:4.000

Stuttgart  
Juli 2017

Steffen Niehues



## Gemeinde Ötigheim

### Untersuchungsgebiet "Ortsmitte II"

#### Verkehr- und öffentliche Grünbereiche

-  Kreisstraße
-  Örtliche Straße
-  Rad-, Fußgängerwege, gemischte Nutzung, Parkierungsfächen
-  Grünbereiche

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 27,6 ha

#### Vorbereitende Untersuchungen Teil I - ISEK

Kartusche  
03.04.2017

Hilfsmaßstab



LEBWi Immobilien  
Kommunaleentwicklung GmbH  
Ludwig-Erhard-Weg 4  
76151 Karlsruhe

### 3.2.3 Bevölkerung

Im Untersuchungsgebiet sind 1275 Einwohner mit Wohnort gemeldet. Das Durchschnittsalter beträgt rund 44 Jahre.

Einwohner im Untersuchungsgebiet			Gemeinde	Baden- Württemberg
Gruppe	Anzahl	Prozent	Prozent	Prozent
unter 15	173	13,57%	12,49%	13,74%
15 bis 18	25	1,96%	3,25%	3,20%
18 bis 25	101	7,92%	8,26%	8,55%
25 bis 40	276	21,65%	17,50%	19,17%
40 bis 65	441	34,59%	37,76%	35,56%
65 bis 80	190			
ab 80	69	20,31%	20,75%	19,78%

## **Städtebauliche Mängel und Missstände**

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Analyse der erhobenen Daten ergeben folgende städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte II“:

- 30 Gebäude mit einem mittleren bis hohen Modernisierungsbedarf; auch an gewerblichen und öffentlichen Gebäuden.
- Modernisierungsbedarf an kommunalen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Mehrzweckhalle, Grundschule)
- Teilweise fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere gestalterische Defizite in öffentlichen Platzbereichen (Vorplatz Rathaus, Mehrzweckhalle)
- Funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum mit teilweise fehlenden straßenbegleitenden Grünstrukturen
- Teilweise lückenhafte bzw. ungestaltete Fußwegverknüpfungen
- Unzureichend gestaltete Randbereiche bzw. Parkierungsmöglichkeiten
- Überalterungstendenzen innerhalb der Wohnbevölkerung

## **Städtebauliche Neuordnung (Übergeordnete Ziele)**

Aus den Ergebnissen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts lassen sich folgende allgemeine Entwicklungsziele für das geplante Erneuerungsgebiet „Ortsmitte II“ ableiten:

- Ausbau und Stärkung der Funktionen Grundversorgung, Verwaltung, Gemeinbedarf und Infrastruktur im Ortskern.
- Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern.
- Barrierefreie Neugestaltung von öffentlichen Straßen- und Freiräumen.
- Erneuerung von Gebäuden und Herstellung von Barrierefreiheit an öffentlichen und privaten Gebäuden
- Herstellung von öffentlichen Stellplätzen
- Umnutzung/Erneuerung von öffentlichen Gebäuden/Gemeinbedarfseinrichtungen.
- Funktionale Verknüpfung der Ortsmitte mit den angrenzenden Ortsbereichen
- Stärkung der Innenentwicklung durch maßvolle Nachverdichtung mit Neubauten
- Es wird eine deutliche Verschiebung zu Gunsten der älteren Generation geben. Eine verstärkte Nachfrage an barrierefreien, altengerechten Wohnungen wird die Folge sein. Gleichzeitig soll der Ortskern generationenübergreifend für alle und insbesondere auch für junge Familien als Wohnort attraktiv sein.

## **Städtebauliche Neuordnung**

### **Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Untersuchungsgebiet**

#### **1. Schaffung einer Ortsmitte**

- Optimierung und Umnutzung sowie die Erneuerung von gemeindeeigenen öffentlichen Gebäuden (Rathaus, Schule, Antoniushaus, Mehrzweckhalle)
- Stärkung der örtlichen Infrastruktur
- Neugestaltung von Freiflächen und grünordnerische Bereiche, Spielplatzfläche
- Herstellung und Gestaltung von Fußwegeverbindungen zur Ortsmitte
- Neuorganisation und Schaffung von Parkmöglichkeiten
- Nachverdichtung bzw. Randbebauung

#### **2. Aufwertung des öffentlichen Raums/Herstellung von Barrierefreiheit**

- unstrukturierte Kreuzungsbereiche (Tellplatz)
- Gestalterische Aufwertung der Straßen und Fußwege

## Städtebauliche Neuordnung

### Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Untersuchungsgebiet

#### 3. Schaffung von Grün- und Freiraumstrukturen

- Tellplatz
- Begleitgrün im Straßenraum der Ortsstraßen

#### 4. Vernetzung von Fuß- und Radwegverbindungen in der Ortsmitte

- Schaffung/Ausbau von Wegebeziehungen
- Verbindung „Neue Friedhofstraße“ zur Ortsmitte

#### 5. Schaffung von barrierefreiem Wohnraum

- Freilegung nicht mehr benötigter Bausubstanz und Ersatz durch Neubauwohnungen
- Funktionale und gestalterische Einbindung der Bebauung in die Ortsmitte

#### 6. Modernisierung privater Gebäude

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreien Wohnraums
- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Innern der Gebäude

#### 7. Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich

- Bereich südlich der Karlstraße
- Bereich Hopfengarten
- Bereich südlich der Steinstraße



## Gemeinde Ötigheim

### Städtebauliche Erneuerung "Ortsmitte II"

#### Neuordnungskonzept

- Sanierung sowie gestalterische Aufwertung der Straßen und Wege
- Schaffung, Aufwertung und Erhalt von Grünfläche
- Modernisierung von Gebäuden
- Potential zur Nachverdichtung
- Schaffung von Wegebeziehungen
- Herausbildung Raumkante
- Schaffung bzw. Aufwertung des Begleitgrüns
- Gebäudeabbruch

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 27,6 ha

#### Vorbereitende Untersuchungen Teil I - ISEK



Karlsruhe  
28.08.2017

Hilkebrand Kunstmann



LBBW Immobilien  
Kommunaleentwicklung GmbH  
Ludwig-Erhard-Allee 4  
76131 Karlsruhe



## Gemeinde Ötigheim

Städtebauliche Erneuerung  
"Ortsmitte II"

Abgrenzungsvorschlag  
Sanierungsgebiet

 Abgrenzungsvorschlag  
Sanierungsgebiet  
Gesamtfäche: ca. 8,7 ha

 Abgrenzung  
Untersuchungsgebiet  
Gesamtfäche: ca. 27 ha

Vorbereitende Untersuchungen  
Teil I - ISEK

Katzenhe  
18.07.2017

Hilbrand-Künzmann



LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Ludwig-Erhard-Allee 4  
76131 Karlsruhe

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>	18.000,00	<b>18.000,00</b>
<b>II. Weitere Vorbereitung</b>		<b>12.000,00</b>
▪ Städtebauliche Planungen, Konzepte	10.000,00	
▪ Öffentlichkeitsarbeit	2.000,00	
<b>III. Grunderwerb</b>		<b>250.000,00</b>
▪ Vorbereitender Grunderwerb	250.000,00	
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>2.696.900,00</b>
▪ Neugestaltung Wilhelm-Tell-Straße, ca. 4.048 qm x 150 €/qm	607.200,00	
▪ Neugestaltung Hindenburgstraße, 2.345 qm x 150 €/qm	351.750,00	
▪ Neugestaltung Schulstraße ca. 1.637 qm x150 €/qm	245.550,00	
▪ Neugestaltung Steinstraße ca. 411 qm x150 €/qm	61.650,00	
▪ Neugestaltung Sonnenstraße ca. 534 qm x150 €/qm	80.100,00	
▪ Neugestaltung TF Neue Friedhofstraße 1.769 qm x150 €/qm	265.350,00	
▪ Gestaltung Fläche Schulstraße- Aloisstraße ca. 902 qm x 150 €/qm	135.300,00	
▪ Neugestaltung Rathausumfeld ca. 6.000 x 150 €/qm	900.000,00	
▪ private Abbruchmaßnahmen	50.000,00	
<b>V. Baumaßnahmen</b>		<b>2.080.000,00</b>
▪ Ca. 15 Erneuerungen von Wohngebäuden a 20.000 €	300.000,00	
▪ Energetische Erneuerung Mehrzweckhalle 36 % zuwendungsfähig	500.000,00	
▪ Erneuerung Rathaus 60 % zuwendungsfähig	750.000,00	
▪ Erneuerung/Umnutzung Antoni-Haus 60 % zuwendungsfähig	180.000,00	
▪ Umnutzung Schule, 60 % zuwendungsfähig	350.000,00	
<b>VI. Sonstiges</b>		
<b>VII. Vergütungen</b>	80.000,00	<b>80.000,00</b>
<b>Summe förderfähiger Kosten</b>		<b>5.136.900,00</b>
<b>Sanierungsbedingte Einnahmen</b>		
▪ Erlöse		<b>300.000,00</b>
▪ Ausgleichsbeträge		<b>50.000,00</b>
<b>Unrentierliche Kosten/Förderrahmen</b>		<b>4.786.900,00</b>

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Die beantragte Finanzhilfe in Höhe von 60 Prozent beläuft sich auf 2.872.140,00 €.
- Der kommunale Anteil mit 40 Prozent auf 1.914.760,00 €.
- Bei einer erwarteten Laufzeit der Sanierung von acht bis zehn Jahren beträgt der jährliche Aufwand für die Gemeinde durchschnittlich etwa 212.751,00 € pro Haushaltsjahr.

## Weiteres Vorgehen

**Frühjahr 2018**

**Bei Programmaufnahme Durchführung von Vorbereitenden  
Untersuchungen Teil II mit Satzungsbeschluss**