



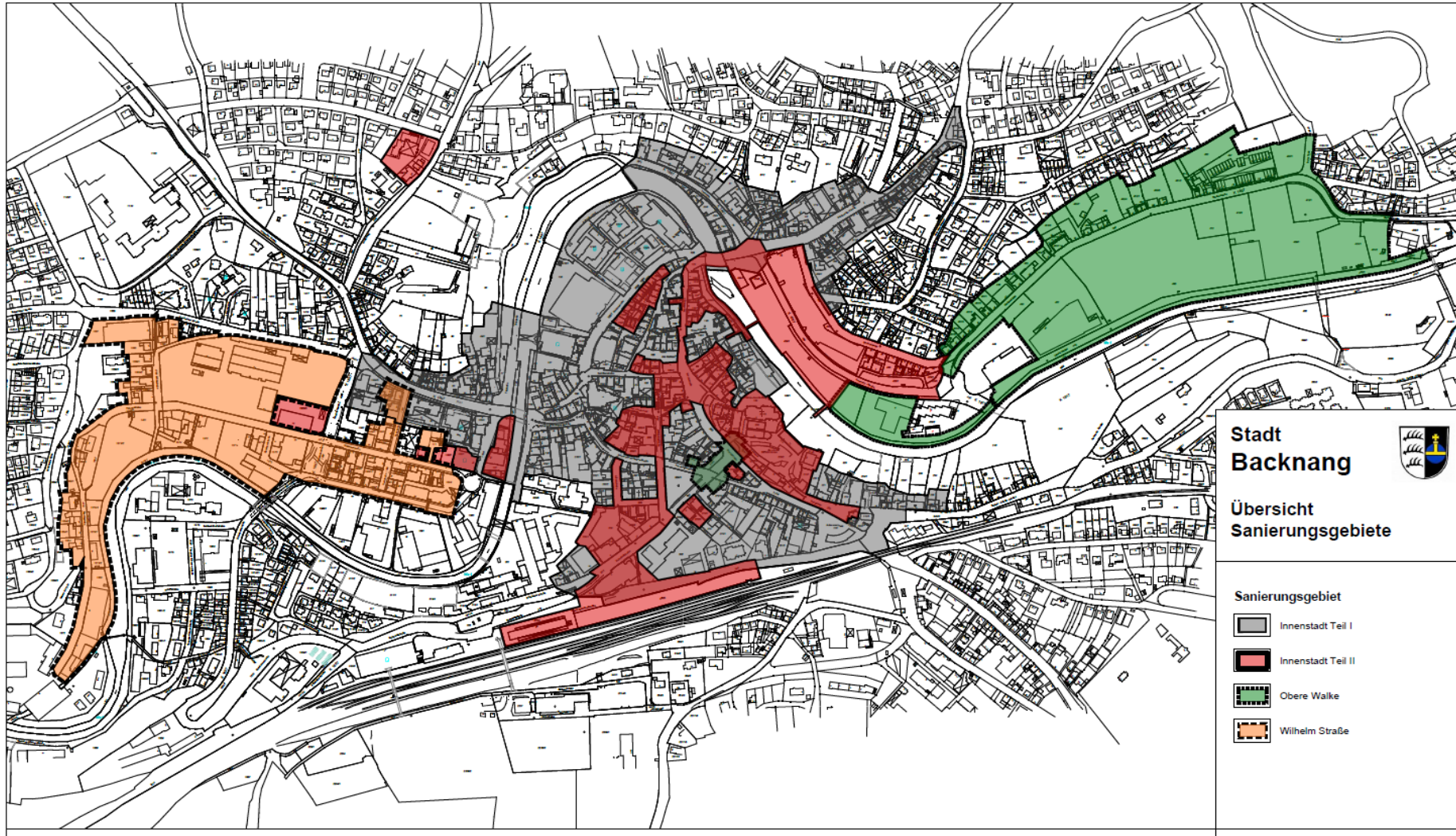
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme: „Innenstadt III“ Förmliche Festlegung - Satzungsbeschluss

04./11. April 2019

Inhalt

- Zeitablauf
- Wesentliche Inhalte Integriertes Entwicklungskonzept
- Wesentliche städtebauliche Zielsetzungen und Sanierungsziele
- Erweiterung Gebietsabgrenzung
- Beteiligung Eigentümer, Mieter, Pächter und Träger öffentlicher Belange
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Verfahrenswahl

Gebietsabgrenzung



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme: „Innenstadt III“ Satzungsbeschluss

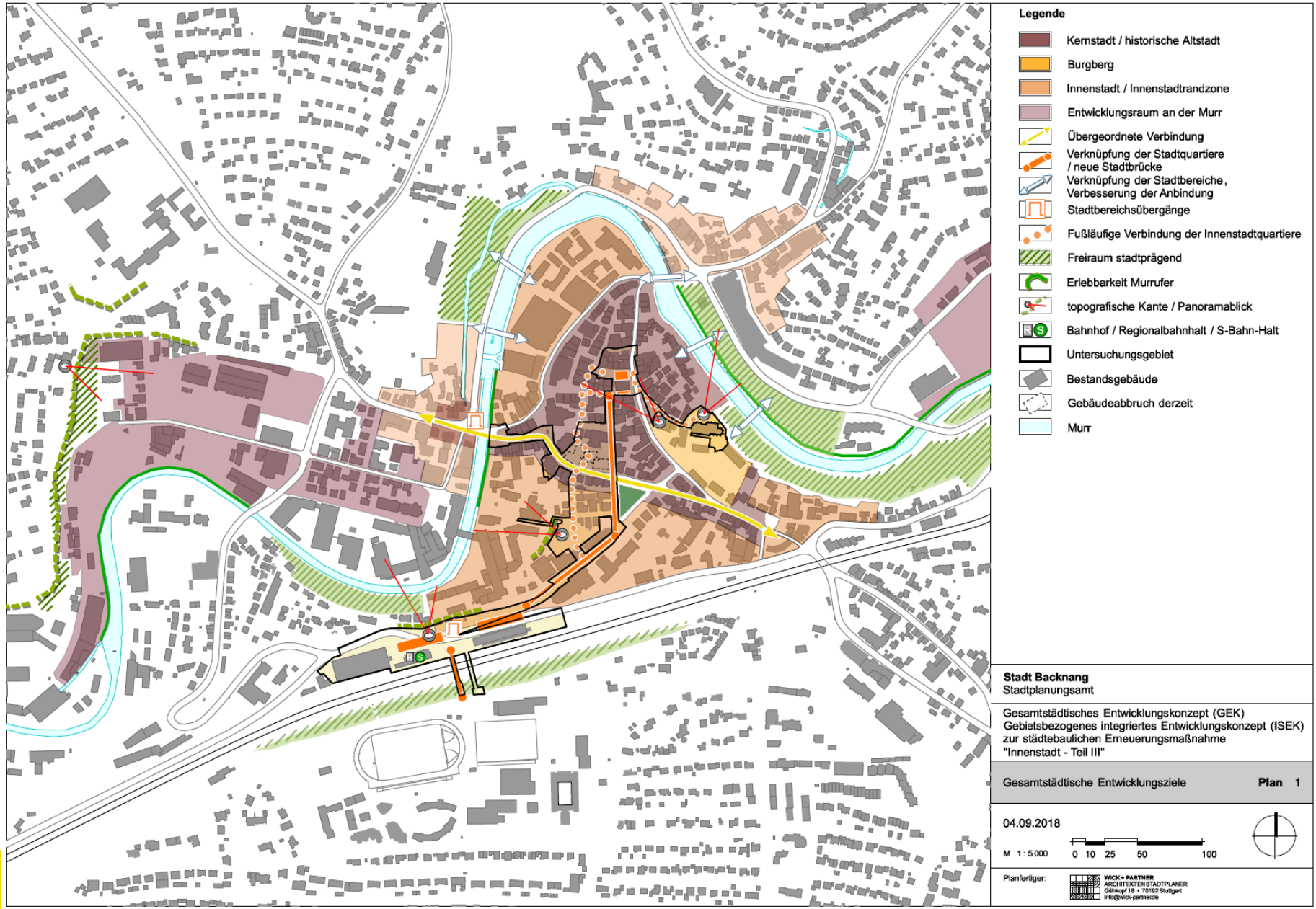




Abb. 14 Dilleniusstraße



Abb. 15 Schillerstraße



Abb. 16 Am Rathausplatz



Abb. 17 Spaltgasse



Abb. 18 Abriss der drei baufälligen Gebäude in der Eduard-Breuninger-Straße Nr. 2, 4, 6 und 8



Abb. 19 Abriss der drei baufälligen Gebäude in der Eduard-Breuninger-Straße Nr. 2, 4, 6 und 8



Abb. 20 Parkierungsbereich südlich der Albertstraße



Abb. 21 Maßstabssprünge Dilleniusstraße



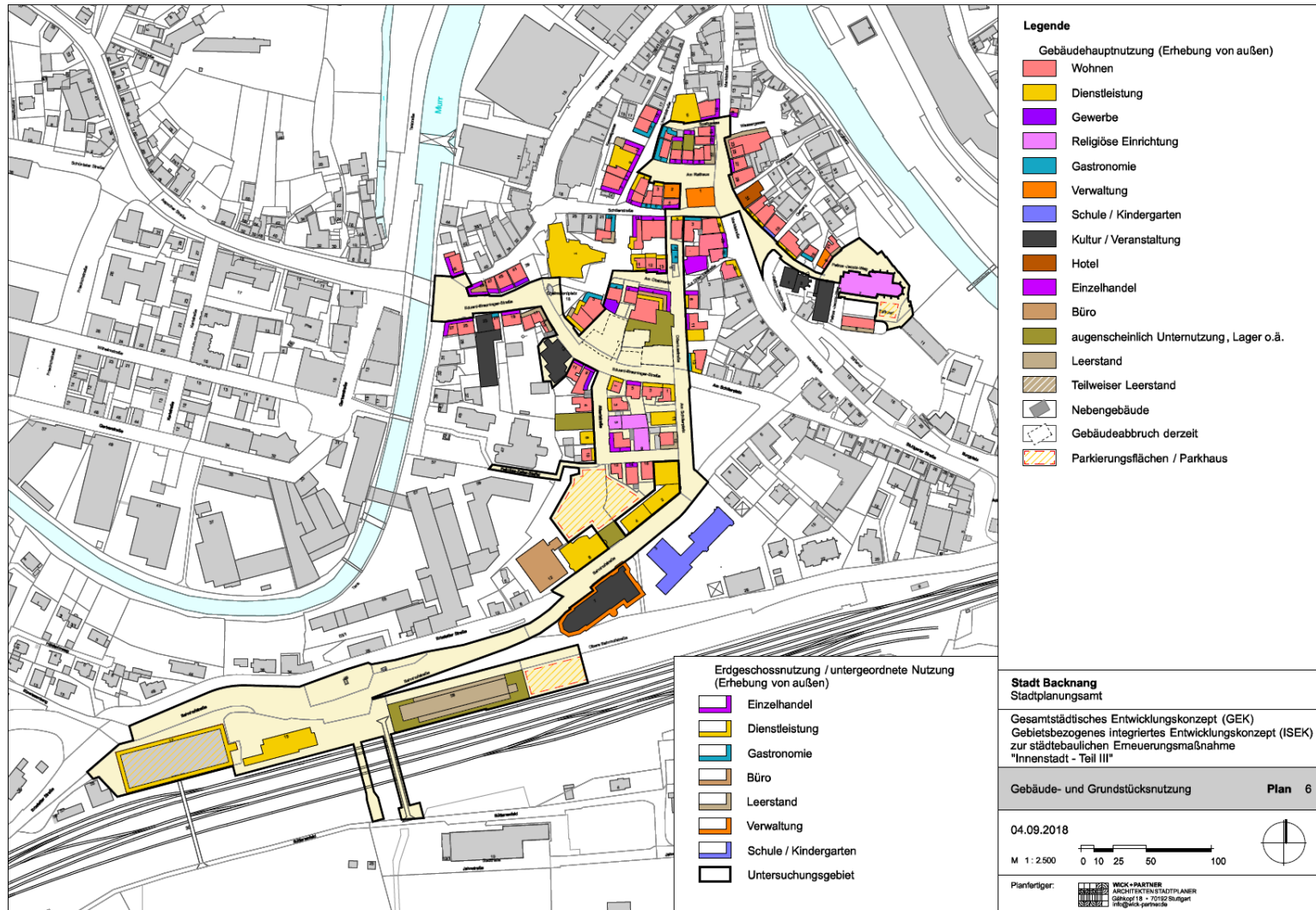
Abb. 22 Zugang zur Felicitas-Zeller-Staffel



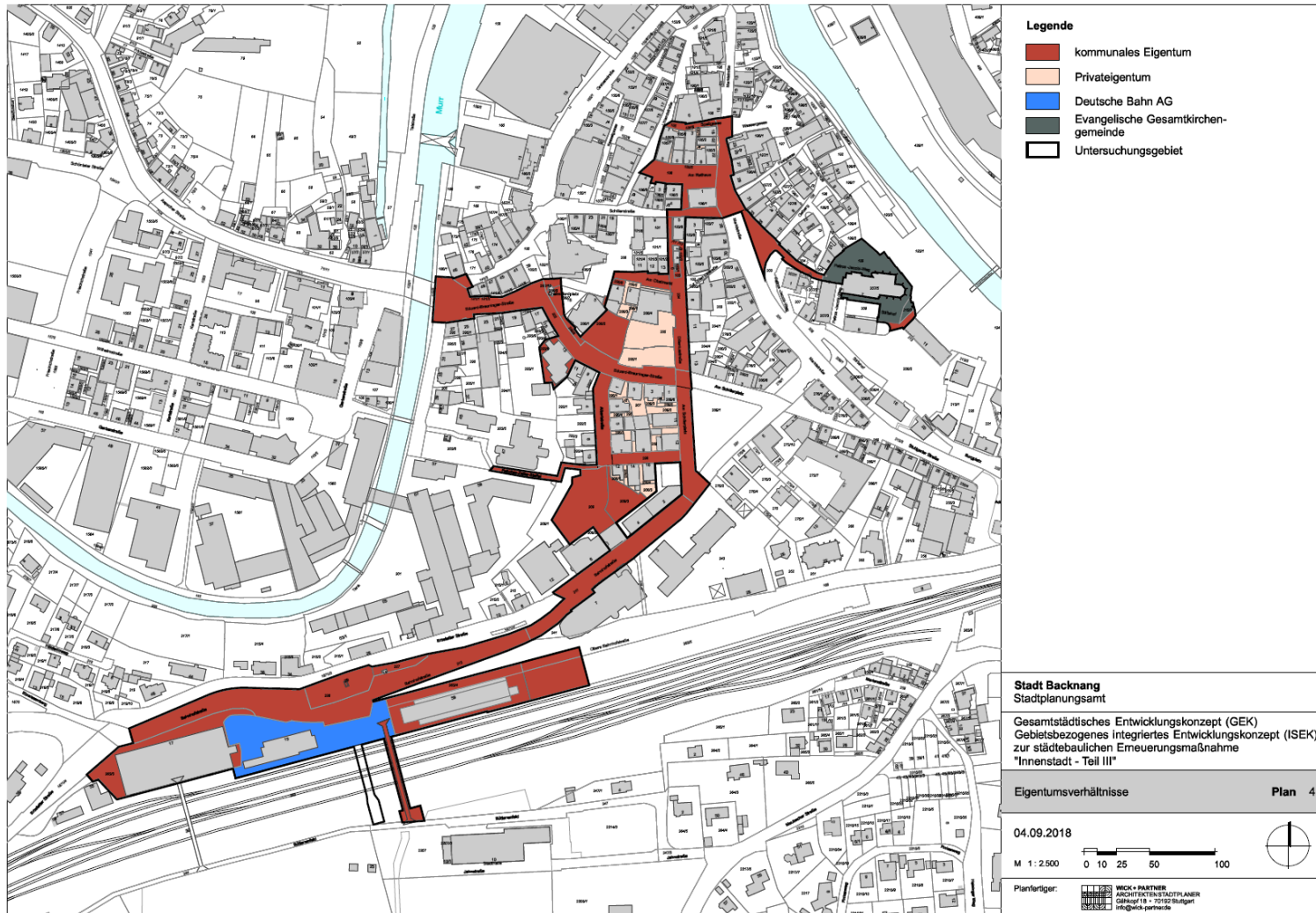
Abb. 23 Felicitas-Zeller-Staffel



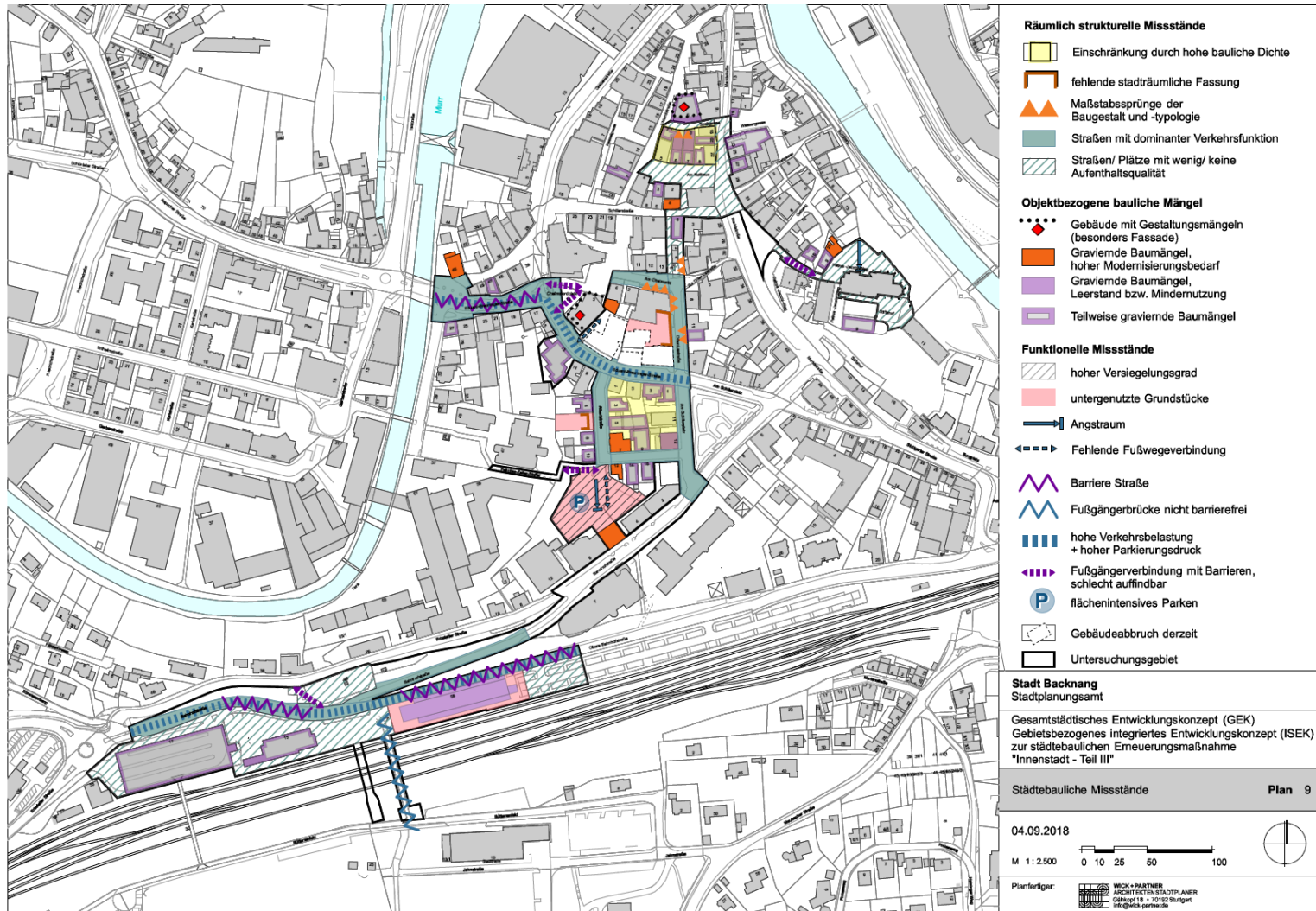
Bestandsaufnahme: Gebäudenutzung

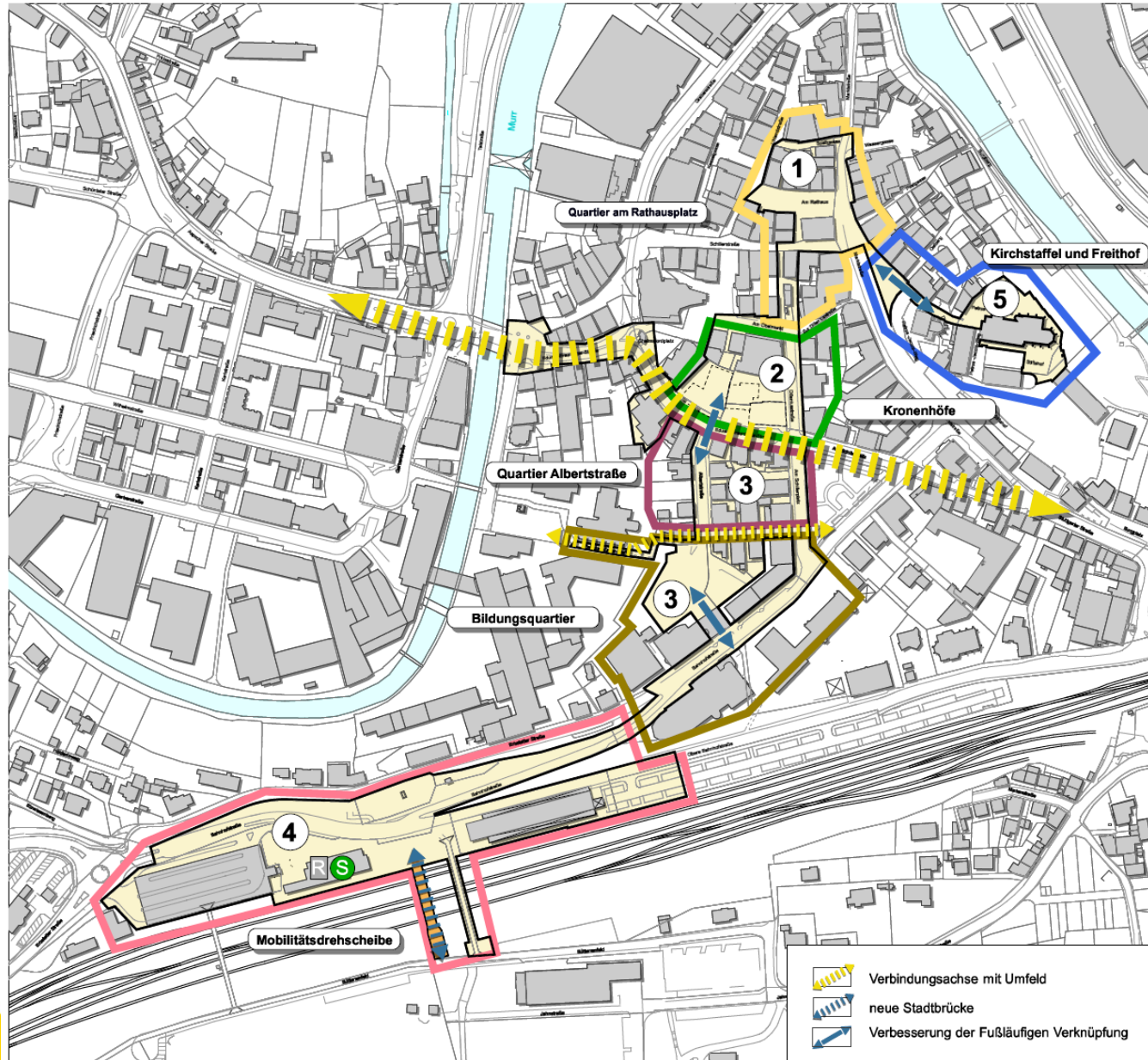


Bestandsaufnahme: Eigentümerstruktur



Bestandsaufnahme: Städtebauliche Missstände





- 1 Quartier am Rathausplatz**
Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur als Quartiersidentität
– Objektsanierung, energetische Sanierung
– tw. Entdichtung Blockinnenbereich
– Aufwertung des öffentlichen Raums, Neugestaltung der Straßenräume
- 2 Kronenhöfe**
Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur als Quartiersidentität
– Objektsanierung, energetische Sanierung
– tw. Entdichtung Blockinnenbereich
– Aufwertung des öffentlichen Raums, Neugestaltung der Straßenräume
– Baulücken schließen
– Parkierungskonzept
– Bezug zur Murr stärken
- 3 Albertstraße / Bildungsquartier**
Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur als Quartiersidentität
– Objektsanierung, energetische Sanierung
– Aufwertung des öffentlichen Raums, Neugestaltung der Straßenräume
– Wegeverbindung zwischen Bahnhof / Innenstadt aufbauen
– bauliche Ergänzung
– Parkierungskonzept
– Blickbeziehungen ins Umfeld durch topografische Kanten nutzen
- 4 Mobilitätsdrehscheibe**
Aufwertung des öffentlichen Raums / Stärkung der Wegeverbindungen
– Objektsanierung, energetische Sanierung
– Aufwertung des öffentlichen Raums, Neugestaltung der Straßenräume
– Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt stärken
– Sanierung / Neubau Fußgängerbrücke, barrierefrei
– bauliche Ergänzung
– Blickbeziehungen ins Umfeld durch topografische Kanten nutzen
- 5 Kirchstafel und Freithof**
Aufwertung des öffentlichen Raums / Stärkung der Wegeverbindung
– Aufwertung des öffentlichen Raums, Neuplanung der Kirchstafel
– Wegeverbindung zwischen Freithof und Innenstadt stärken
– Blickbeziehungen ins Umfeld durch topografische Kanten nutzen

Stadt Backnang
Stadtplanungsamt

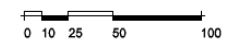
Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK)
Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept (ISEK)
zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme
"Innenstadt - Teil III"

Integriertes Entwicklungskonzept
Ziele und Handlungsfelder

Plan 10a

04.09.2018

M 1 : 2.500



Planfertigt:

WICK + PARTNER
ARCHITECTENSTADTPLANER
Grafplatz 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

Wesentliche städtebauliche Zielsetzungen

- Neuordnung der Entwicklungsbereiche
- Ausbau Mobilitätsdrehscheibe
- Sanierung / Modernisierung privater Bausubstanz
- Stärkung Wohnfunktion
- Entwicklung von Nutzungskonzepten; insbesondere der Erdgeschosszonen
- Belebung der öffentlichen Räume

Stadt Backnang – Gesamtkonzept Marktstraße

Anknüpfung Kulturmeile, Westliche Innenstadt, Grabenstraße



Stadt Backnang – Gesamtkonzept Marktstraße

Bahnhof – Kulturmeile – Marktstraße – Annonay-Anlage

Sulzbacher Brücke

Platz Am Rathaus

Schillerplatz

Stadtbalkon

Bahnhof

Annonay-Anlage

Wassergasse

Marktplatz

Stiftshof

Engelkreuzung

Stadt Backnang

**Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt III"**

**Vorschlag zur Abgrenzung
des Sanierungsgebiets**

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 48 035 m²

Abgrenzung zusätzliche Flächen
Gesamtfläche: 4 433 m²

0 10 20 50 100
M1:2000
Stuttgart
14.02.2019
Friedrich (Kunst)

KE LBBW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Fritz-Ehlers-Strasse 31
70374 Stuttgart

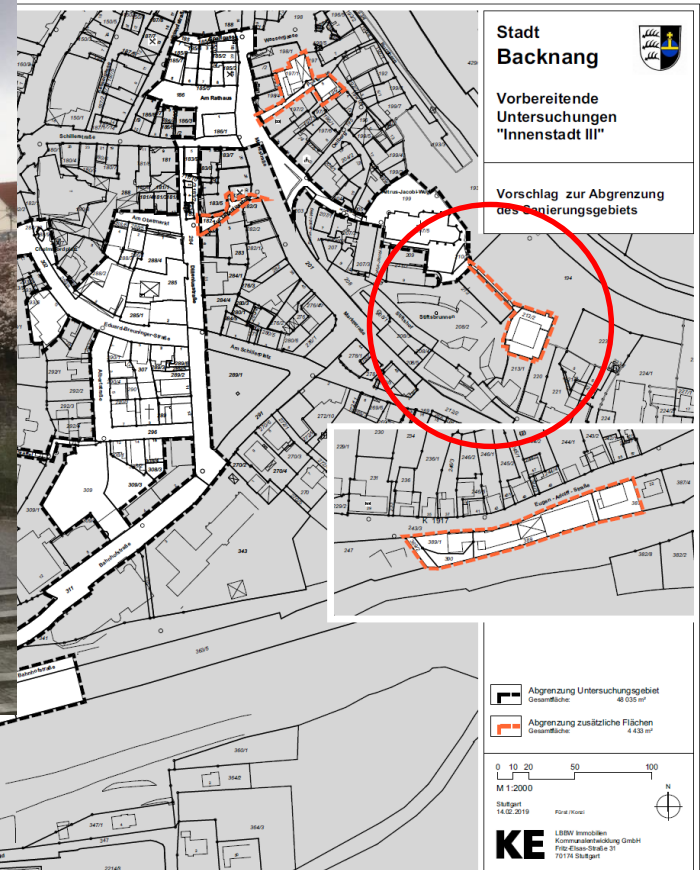
Erweiterungsbereich Postgasse 5



Erweiterungsbereich Eugen-Adolff Straße 26-28



Erweiterungsbereich Stiftshof



Kosten und Finanzierung

- Aufnahme des Sanierungsgebietes „Innenstadt III“ in das Landes-sanierungsprogramm im Jahr 2018; Ende des Bewilligungs-zeitraums 30.04.2027
- Geschätzte förderfähige Gesamtkosten (öffentliche und private Maßnahmen) ca. 11,3 Mio. €
- Mitfinanzierung in Höhe von 60 % von Bund und Land, somit ca. 6,8 Mio. €
- Bewilligter Förderrahmen bislang insgesamt 4,3 Mio. €, bewilligte Finanzhilfen insgesamt 2,6 Mio. €
 - Bescheid vom 05.06.2018: Förderrahmen in Höhe von 2,3 Mio. €, Finanzhilfen in Höhe von 1,4 Mio. €
 - Aufstockung im Jahr 2019: Erhöhung des Förderrahmens um 2 Mio. €, Finanzhilfen 1,2 Mio. €

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

- Wesentliche Maßnahmen im Programmjahr 2019

Maßnahme	Förderfähige Kosten	Finanzhilfen	Eigenanteil Stadt
Erwerb Postgasse 5	1.362.000 €	817.200 €	544.800 €
Modernisierung Postgasse 5, 1. Rate	100.000 €	60.000 €	40.000 €
Privatmaßnahmen	1.132.000 €	679.200 €	452.800 €
Neugestaltung Eduard-Breuninger-Straße BA 1 Ost, 1. Rate	219.000 €	131.400 €	87.600 €
Abbruch Güterschuppen	300.000 €	180.000 €	120.000 €
Sanierung Stiftshof 15	210.000 €	126.000 €	84.000 €
Gesamtsumme	3.323.000 €	1.993.800 €	1.329.200 €

➤ Förderrahmen und bewilligte Finanzhilfen sind ausreichend

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

- Geplante Maßnahmen im Programmjahr 2020

Maßnahme	Förderfähige Kosten	Finanzhilfen	Eigenanteil Stadt
Modernisierung Postgasse 5, 2. Rate	500.000 €	300.000 €	200.000 €
Privatmaßnahme, Restzahlung	216.000 €	129.600 €	86.400 €
Neugestaltung Eduard-Breuninger-Straße BA 1 Ost, Restzahlung	219.000 €	131.400 €	87.600 €
Gesamtsumme	935.000 €	561.000 €	374.000 €

➤ Aufstockungsantrag für das Jahr 2020 erforderlich

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Weitere Maßnahmen in den Folgejahren

- Neugestaltung des Rathausplatzes
- Neugestaltung Dilleniusstraße
- Neugestaltung Freithof Stiftskirche
- Neugestaltung Mobilitätsdrehscheibe
- Private Modernisierungsmaßnahmen

Verfahrenswahl

- BauGB kennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten: umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren.
- Eine Sanierungsmaßnahme wird grundsätzlich im umfassenden Verfahren durchgeführt, wenn keine Anhaltspunkte vorliegen, die das vereinfachte Verfahren rechtfertigen.
- Maßgebend sind v. a. die städtebauliche Ausgangssituation und planerische Zielvorstellungen.



Verfahrenswahl: umfassendes Verfahren

- Wenn damit gerechnet werden kann, dass durch „die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ der Bodenwert im Gebiet steigt.
- V. a. bei großflächigen Neuordnungen und erhöhter baulicher Ausnutzbarkeit.
- Erwerb von Grundstücken durch die Stadt zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert sowie Preisprüfung bei Kaufverträgen von privat zu privat.
- Abschöpfen von evtl. sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Verfahrenswahl: vereinfachtes Verfahren

- Wenn damit gerechnet werden kann, dass keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung erfolgen wird.
- Keine großflächigen Neuordnungen, keine erhöhte baulicher Ausnutzbarkeit, grundsätzlicher Charakter des Gebiets bleibt erhalten.
- Keine Preisprüfung beim Grundstücksverkehr.

Verfahrenswahl

- Neuordnungskonzept: großflächige Neuordnungen möglich, erhöhte bauliche Ausnutzung

--> Umfassendes Sanierungsverfahren ist anzuwenden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!