

Drucksache-Nr.: 132/2023/2.1
DR-Status: öffentlich

Amt:
Projektleitung:
Projektdurchführung:

Baurechts- und Planungsamt
Holl, Roman
Ingold, Günther

| Beratungsfolge: | | | |
|---------------------|------------|---------|------------------|
| Sitzungs- status | Datum | Gremium | |
| N | 12.10.2023 | UPT/WA | Vorberatung |
| Ö | 19.10.2023 | GR | Beschlussfassung |

Sanierungsgebiet Stadtmitte
- 5. Änderungssatzung
- Neuabgrenzung des Sanierungsgebietes
- Neubestimmung der Sanierungsziele

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Beschlussantrag:

1. Die Satzung des „Sanierungsgebietes Stadtmitte“ wird entsprechend Anlage 1 geändert und neu veröffentlicht.
2. Das „Sanierungsgebiet Stadtmitte“ wird erweitert um das Grundstück Lederstraße 23 (Parzelle 53/5) und eine Teilfläche der Scharenstetterstraße (Wegeparzelle 53/6). Für die Abgrenzung ist der Lageplan der Fa. STEG vom 26.09.2023 (Anlage 2) maßgeblich.
3. Die gesamte Straßenparzelle 43/1 (Scharenstetterstraße) wird in das „Sanierungsgebiet Stadtmitte“ einbezogen. Für die Abgrenzung ist der Lageplan der Fa. STEG vom 26.09.2023 (Anlage 2) maßgeblich.
4. Alle bisherigen Sanierungsziele für das „Sanierungsgebiet Stadtmitte“ werden durch neue Sanierungsziele entsprechend Anlage 4 ersetzt.

Freigabevermerk

Sachgebietsleiter, Datum

Amtsleiter, Datum

Kämmerer, Datum

Oberbürgermeister / Bürgermeister, Datum

Anlagen:

1. Satzung des „Sanierungsgebietes Stadtmitte“
2. Lageplan der Fa. STEG vom 26.09.2023
3. Begründung Satzungsänderung
4. Neufassung der Sanierungsziele
- 4a. Aktuelle Mängel und daraus abgeleitete Sanierungsziele
5. Städtebauliche Missstände und Mängel – Erkenntnisstand 2012
6. Städtebauliche Missstände und Mängel – Feststellung 2023
7. Festlegungssatzung und Änderungssatzungen – Übersicht
8. Chronik der Sanierungsziele 2012-2022
9. Private Vorhaben

Sachverhalt:

1. Beginn und Ablauf des Sanierungsgebietes (Kurzfassung)

Nach „Vorbereitenden Untersuchungen“ im Jahr 2008 und wiederholten Anträgen auf Programmaufnahme in das Landessanierungsprogramm wurde Anfang 2013 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ rechtswirksam. Die damaligen Finanzprobleme und die Haushaltssicherung begrenzten die Handlungsspielräume. Angestrebt wurde eine bestandsorientierte Sanierung mit Erhalt des Gebäudebestandes und seiner Nutzungen. Der öffentliche Raum sollte ohne tiefgreifende strukturelle Eingriffe aufgewertet werden.

vgl. hierzu die detaillierten Ausführungen zu Kapitel
„2. Vorbereitende Untersuchungen und städtebauliche Missstände“

Nachfolgend wurde das „**Verkehrskonzept Innenstadt**“ mit sehr breiter Beteiligung der Giengener Bevölkerung entwickelt. Hieraus entstand ein gesamthafes Entwicklungskonzept, das zu weiteren Sanierungszielen führte. Die funktionale Neubestimmung der Innenstadt mit dem Kernstück „Reichsstadtmeile“ (von Steiff bis zum Einkaufszentrum Ried) wurde seitens der Stadt Giengen umgesetzt. Hierzu wurden in großem Umfang Städtebauförderungsmittel des Landes eingesetzt. Im Vordergrund stand die Aufenthalts- und Erlebnisqualität auf dieser zentralen innerstädtischen Achse. Die Freizeitangebote wurden ausgeweitet. Ziele waren, das Wohnen, das Einkaufen und zentrale Dienstleistungen (Verwaltung, Gesundheit) zu stärken, ebenso wie nichtkommerzielle Nutzungen. Mit dem „Reichsstadtring“ wurden der motorisierte Verkehr und die Parkierung neu geordnet. Die neu zusammengefassten zentralen Parkplätze hinter dem Rathaus haben den Einzelhandel gestärkt und große Veranstaltungen erleichtert (Halb8, Kinderfest, Stadtfest usw.).

vgl. hierzu die detaillierten Ausführungen zu Kapitel
„3. Entwicklung des Sanierungsgebietes“

Die **Abgrenzung** des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ wurde mehrfach verändert. 2014 war vorgesehen, den Schulstandort Bergschule aufzugeben und ihn als neuen Verwaltungsstandort zu nutzen. Das Sanierungsgebiet wurde um das imposante Schulgebäude und dessen Freiflächen sowie den Bergschulgarten und Teile der Planie erweitert. In einer späteren Teilaufhebung wurden die Schule und der Schulhof wieder aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Mit mehreren Satzungsänderungen wurden angrenzende kleinere Straßenflächen (Obertorstraße, Scharenstetterstraße, Biberstraße) und mehrere private Grundstücke in das Sanierungsgebiet aufgenommen (in der Obertorstraße, Hohen Straße und der Marktstraße).

Vgl. Anlage 7 „Festlegungssatzung und Änderungssatzungen – Übersicht“

Der Abbruch und die vorgesehene Neubebauung des **Lamm-Areals** führten zu einem grundlegenden Paradigmenwechsel. Neben der Anpassung der Sanierungsziele war der Verfahrenswechsel vom vereinfachten zum vollständigen Verfahren mit Kaufpreiskontrollen und abschließender Refinanzierung durch Beitragserhebung zwingend.

Nach einer **Laufzeit von 10 Jahren** sind erhebliche Erfolge festzustellen. Während der Durchführung sind mehrfache Änderungen der Zielsetzung vorgenommen worden, nicht zuletzt aufgrund neuen Prioritäten in Klimaschutz, Klimaanpassung und energetischer Hinsicht. Doch sind ebenso neu eingetretene städtebauliche Missstände, vor allem durch Geschäftsleerstände, festzustellen.

Vgl. Anlage 9 „Private Vorhaben“

Am Rathausplatz soll mit dem „**Dienstleistungszentrum Stadtmitte**“ ein neuer Gebäudekomplex entstehen, um dort sowohl private Nutzungen (Einkaufen, Büros, Wohnen usw.) wie Teile der Stadtverwaltung (Technisches Rathaus, Bürgerdienste usw.) als neuen Frequenzbringer für die Fußgängerzone Marktstraße unterzubringen.

Angrenzend an den **Drogeriemarkt** Marktstraße 30 hat der Eigentümer verschiedene Grundstücke aufgekauft, einschließlich der leerstehenden früheren Gerberei Böckh, die sich bislang außerhalb des Sanierungsgebietes befindet. Um eine einheitliche Neuordnung sicherzustellen, wird eine Gebietserweiterung vorgeschlagen.

vgl. hierzu die detaillierten Ausführungen zu den Kapiteln
„3. Entwicklung des Sanierungsgebietes“ und
„4. Neufassung der Sanierungsziele“

Abschließend lässt sich feststellen, dass der Gemeinderat zum Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ die bestehende Bausubstanz ohne schwerwiegende Eingriffe erhalten und modernisieren wollte. Die tatsächliche Durchführung hat zu einer anderen Entwicklung geführt. Diese ist von erheblichen stadträumlichen, stadtstrukturellen und stadtbildrelevanten Eingriffen und neuen Sanierungszielen geprägt. Neben der kleinteiligen bestandsichernden Vorgehensweise ist in den letzten Jahren zunehmend die parzellenübergreifende Restrukturierung wie im Lamm- und im Müller-Areal getreten. Eine weitere massive Neubautätigkeit ist absehbar und wünschenswert, um neue Bewohner*innen in der Innenstadt anzusiedeln.

Die erheblich **veränderte Prioritätensetzung** legt eine Neuformulierung der Sanierungsziele nahe. Diese werden für die Öffentlichkeit, die Eigentümer*innen und den Gemeinderat verständlicher und nachvollziehbarer. Nicht zuletzt kann dies die Begründung weiterer Aufstockungsanträge und die Beurteilung sanierungsrechtlicher Sachverhalte deutlich erleichtern.

vgl. hierzu die detaillierten Ausführungen zu Kapitel
„5. Vorschlag für neue Sanierungsziele“

2. Vorbereitende Untersuchungen und städtebauliche Missstände

Die **Vorbereitenden Untersuchungen** für ein „Sanierungsgebiet Stadtmitte“ wurden am 26.06.2008 beschlossen (DRS 076/2008/III.2). Die Fa. STEG hat das Ergebnis dieser Untersuchung im Oktober 2008 vorgelegt (DRS 204/2008/III.2). Die damalige Analyse legte eine stark bestandsorientierte Sanierung nahe. Ein städtebauliches Erfordernis für wesentliche (struktur- und substanzändernde) Eingriffe in die vorhandenen Baulichkeiten und die öffentlichen Räume wurde nicht gesehen. Stattdessen richtete sich der Focus auf die Instandhaltung und Modernisierung der bestehenden Gebäude und der öffentlichen Straßenräume. In den vorbereitenden Untersuchungen wurden strukturelle, funktionale,

räumliche und bauliche Mängel benannt. Damit wurde eine Reihe städtebaulicher Missstände angesprochen, von denen zwischenzeitlich etliche behoben sind.

Vgl. hierzu die Anlagen 5 und 6

„Städtebauliche Missstände und Mängel – Erkenntnisstand 2012“

„Städtebauliche Missstände und Mängel – Feststellung 2023“

Nach dreimaliger Antragstellung in den Jahren 2008, 2009 und 2011 erfolgte am 07.03.2012 die **Aufnahme in das Landessanierungsprogramm**. Der Gemeinderat hat im Dezember 2012 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtmitte“ und die hierfür erforderlichen Sanierungsziele beschlossen. Die „Festlegungssatzung“ mit ihrer Gebietsabgrenzung wurde am 11.01.2013 rechtsverbindlich, verbunden mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die Stadt hat damit auf Kaufpreislimitierungen verzichtet, ebenso wie auf die Erhebung späterer Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen.

3. Entwicklung des Sanierungsgebietes

Die ersten Jahre des Sanierungsgebietes waren von der Erarbeitung und Umsetzung des Verkehrskonzeptes Innenstadt geprägt. Mit dem „Reichsstadtring“ wurden die motorisierten Verkehre der Innenstadt neu geordnet und neu geführt; dies konnte auf der bestehenden Infrastruktur und mit einer geringeren Eingriffstiefe umgesetzt werden. Im nächsten Schritt wurden die Parkierung in der Innenstadt neu geordnet, vor allem durch die Ausweitung und bessere Erreichbarkeit der zentralen Parkplätze hinter dem Rathaus und der Kirchgasse. Beides war die Grundlage für die nachfolgende Neugestaltung des Rathausplatzes und der Mittleren Marktstraße als Teil der „Reichsstadtmeile“. Diese Maßnahmen bewegen sich noch weitgehend innerhalb der 2012 beschlossenen Sanierungsziele („Neu zu gestaltender Erschließungsbereich“) bzw. der weiteren Präzisierung der Sanierungsziele im Rahmen der ersten Änderungssatzung im Jahr 2014, ebenso wie der Ausbau der Obertorstraße einschließlich der Verlegung und dem barrierefreien Ausbaues der Bushaltestelle „Rathaus“ und der neu eingerichteten Bushaltestelle „Kirchgasse“ in der Lange Straße sowie die Belagserneuerungen in Teilbereichen von Biberstraße und Memminger Torstraße. Gegenüber den 2012 und 2014 formulierten Sanierungszielen liegen geringfügige Abweichungen in der Mittleren Marktstraße vor (Verzicht auf kleinkronige Leitbäume, stattdessen wenige Einzelpflanzungen) und hinsichtlich der Überbauung des früheren „Süßmuthgartens“ im Zuge der Neuschaffung zentraler Innenstadtparkplätze (anstelle des Sanierungszieles „Grünbereich Bäume“). Auch die jüngst vorgenommene Umgestaltung und Ausweitung der Grünfläche „Anläge“ bewegt sich noch im Zielbereich der „Reichsstadtmeile“, d. h. der damaligen Sanierungsziele.

Trotz der Einrichtung des Reichsstadtringes und umfangreicher Investitionen auf der Reichsstadtmeile bleiben **Teile des Straßen- und Wegenetzes mangelbehaftet**. Die Planiestraße stellt eine sozialräumliche Zäsur dar. Insbesondere im Zusammenhang mit möglichen Erneuerungsmaßnahmen des Grünzuges Planie (Ersatzpflanzungen der raumbildenden und ortsbildprägenden Bäume) sollten Möglichkeiten für bessere Querungsmöglichkeiten geprüft werden. Sowohl der nördliche Kirchplatz wie der Platz der Deutschen Einheit bedürfen dringend der Neugestaltung, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Sanierung der Grabenschule. Ebenfalls steht die Umgestaltung der Niedere Straße zu einem fußgängerorientierten Aufenthaltsbereich noch aus, genauso wie eine Belagserneuerung für die Seitenbereiche der Hohe Straße und ein umfeldgerechter Ausbau der Scharenstetterstraße. Derzeit ist noch nicht erkennbar, ob während der Laufzeit des Sanierungsgebietes die Straße „Im Schlössle“ hergerichtet werden kann. Dies hängt nicht zuletzt von einer privaten Eigentümergemeinschaft bzw. deren Tiefgarage ab.

Im Laufe der Jahre wurde eine **Reihe privater Maßnahmen** beantragt, vorwiegend Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes. Insgesamt ist jedoch eine niedrige Investitionsbereitschaft in den vorhandenen Gebäudebestand

festzustellen. Dies beruht auf einer geringen Investitionsbereitschaft „alteingessener Eigentümer*innen“, was insbesondere mit „Finanzschwächen“ und dem Alter etlicher Eigentümer*innen zu erklären ist.

Siehe Anlage 9 „Private Vorhaben – umgesetzt oder im Arbeitsgang“.

Durch auswärtige Nachfrager ist eine völlig **neue Dynamik** entstanden. Am 05.06.2018 fand eine Besprechung im Regierungspräsidium Stuttgart statt, die vorrangig das neue „Innenstadtcarré“ (heutige Bezeichnung „Lamm-Areal“) zum Gegenstand hatte. Dies markierte den Übergang von einer strukturbewahrenden und bestandsorientierten Sanierung hin zu einer **strukturändernden Stadterneuerung**. Diesen Restrukturierungsbereichen ist eine bislang unerreichte Grundstücksgröße und Baumasse gemeinsam, die städtebaulich in den historischen und kleinteiligen Stadtkern zu integrieren sind.

Umfangreiche Grundstücksaufkäufe (Zwischenerwerbe) der Stadt Giengen haben die Ansiedlung einer Event-Brauerei und weiterer Nutzungen im **Lamm-Areal** ermöglicht. Ähnliches gilt für das vorgesehene Dienstleistungszentrum am Rathausplatz, das mehr als nur die Verwaltung aufnehmen soll.

Eine weitere Neuordnung zeichnet sich im Umfeld des aufgegebenen **Drogeriemarktes Müller** (Marktstraße 30) ab, hier ohne städtischen Zwischenerwerb. Dessen Eigentümer hat mehrere benachbarte Gebäude aufgekauft. Sein erklärtes Ziel ist eine zeitgemäße Bebauung mit neuem Einzelhandel und innerstädtischem Wohnen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet befindet sich das Flurstück 53/5 mit dem Anwesen Lederstraße 23. Dies ist die **frühere Gerberei Böckh** zwischen Scharenstetterstraße und Lederstraße. Mit der Zustimmung des Gemeinderates in der Sitzung vom 28.09.2023 strebt die Stadt Giengen den Zwischenerwerb dieses Gebäudes bzw. Grundstückes an. Damit wären weitere Stadtwohnungen und eine grundlegende Neuordnung des Stellplatzangebotes im Bereich der Scharenstetterstraße möglich. Die Option einer neuen Zufahrt von der Lederstraße und damit eine deutliche Entflechtung der Verkehre innerhalb des Quartiers sind ebenfalls zu prüfen. Zwei sehr unterschiedliche Gebäudeteile sind baulich miteinander verbunden, sie werden heute einheitlich mit der Adresse Lederstraße 23 geführt. Der Gebäudeteil an der Lederstraße steht unter Denkmalschutz, nicht jedoch der Gebäudetrakt der früheren Adresse Scharenstetterstraße 22. Unklar ist, wie lange die Gerberei ausgeübt wurde. Der städtebauliche Missstand ergibt sich aus dem Alter und dem aktuellen Gebäudezustand bzw. der seit vielen Jahren leerstehenden Gewerbeeinheit und den leerstehenden Wohnungen in diesem Gebäudekomplex. Daher wird die Erweiterung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen.

4. Entwicklung der Sanierungssatzung und der Sanierungsziele

Der Gemeinderat hat mehrfach die Satzung geändert. Die **Festlegungssatzung** von 2012 hatte einen Umgriff entlang der Marktstraße mit anschließenden Seitenbereichen und erstreckte sich zwischen der „Alten Post“ und der „Krippe“. Dem Beschluss lagen die in den Vorbereitenden Untersuchungen benannten Sanierungsziele zugrunde. Der Gemeinderat hat sich für das vereinfachte Verfahren entschieden.

Die **1. Änderungssatzung** trat 2015 in Kraft. Sie hat das Sanierungsgebiet flächenmäßig stark ausgeweitet. Hinzu kamen Teilflächen von Planie und Planiestraße, Biberstraße, Kirchplatz, Lange Straße, Marktstraße und Scharenstetterstraße sowie die Marktstraße 64. Ebenso der Platz der Deutschen Einheit, der Platzbereich Lange Straße, die Bergschule und der Bergschulgarten

Mit der **2. Änderungssatzung** wurde das Gebiet im Jahr 2017 um die Obertorstraße 6/8 erweitert.

Drei Jahre später folgte die Teilaufhebung für die Bergschule, ebenso wie eine neue Verfahrenswahl. Mit der **3. Änderungssatzung** wurde für das gesamte Sanierungsgebiet das vollständige Verfahren verbindlich.

Mit der **4. Änderungssatzung** wurden die Anwesen Marktstr. 10, Hohe Str. 6, 8 und 10 in das Sanierungsgebiet einbezogen.

Mit der **5. Änderungssatzung** sollen nun die ehem. Gerberei Böckh sowie angrenzende Straßenflächen der Scharenstetterstraße Bestandteil des Sanierungsgebietes werden. Umgekehrt soll eine Teilfläche an der Grabenschule aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden.

Siehe Anlage 7 „Festlegungssatzung und Änderungssatzungen – Übersicht“.

Der Gemeinderat hat nicht nur den Geltungsbereich mehrmals verändert, sondern auch die **Sanierungsziele modifiziert**. Die Festlegungssatzung strebte den Erhalt und die Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Bausubstanz und der öffentlichen Räume an. Spätere Beschlüsse des Gemeinderates und neue Sanierungsziele führen zu einer Restrukturierung und Eingriffen in den Stadtraum, die Stadtstruktur und das Stadtbild:

- Die Zielsetzungen und Prioritäten bezüglich kommunaler Nutzungen (Dienstleistungszentrum Marktstraße 18-24, Nutzung der Bergschule usw.) wurden mehrfach geändert.
- Das „Verkehrskonzept Innenstadt“ hat zu einer grundlegenden Neugestaltung der Verkehrsflächen geführt (Einrichtung Reichsstadtring, Reichsstadtmeile mit Neugestaltung von Rathausplatz und Fußgängerzone, neu hergestellte Zentrale Parkplätze, Anläge und Untere Marktstraße).
- Es fehlen eindeutige Sanierungsziele für den Bergschulgarten, den Grünzug der Planie, den Platz Der deutschen Einheit und den Hinteren Kirchplatz.
- Die eingeleitete Neubebauung des Lamm-Areals hat zur Anpassung der Sanierungsziele geführt. Weitere Anpassungen sind hinsichtlich der Grabenschule, des Umfeldes des Drogeriemarktes Müller und für einzelne Gebäude (z. B. Marktstraße 14-16, Scharenstetterstraße 15, Marktstraße 29 bzw. Im Schössle 2, Marktstraße 62 und 64) sinnvoll.
- Mit der Verlagerung des Drogeriemarktes Müller in das Einkaufszentrum Sundgaustraße sind neue Aufgaben und Perspektiven für das Umfeld der Marktstraße 30 entstanden. Diese betrifft auch die frühere Gerberei Böckh, die sinnvollerweise in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollte.
- Mehrere Gebäude sind entgegen früheren Annahmen abgängig gewesen bzw. erscheinen nicht mehr sanierungsfähig (beispielsweise Marktstraße 17, 22, 22/1, 62 und 64, Kirchgasse 2, 4 und 6).
- Die Komplexität der Beschlusslage zu den Sanierungszielen wird deutlich aus Anlage 8 „Chronik der Sanierungsziele“

Mit den geänderten Zielsetzungen wurde aus der erhaltenden Sanierung vielfach eine neu gestaltende Sanierung. Die Vielzahl an Beschlüssen führt zu einer gewissen Unübersichtlichkeit. Das legt nahe, die Sanierungsziele zusammenfassend neu zu bestimmen. Dies macht die Abwicklung für die Öffentlichkeit, die Eigentümer*innen, den Gemeinderat und die Verwaltung einfacher und verständlicher. Nicht zuletzt kann die Neufassung der Sanierungsziele weitere Aufstockungsanträge begründen und die Beurteilung sanierungsrechtlicher Sachverhalte bei privaten Vorhaben deutlich erleichtern.

5. Ableitung von Sanierungszielen aus andauernden Missständen

Trotz erheblicher Investitionen in den öffentlichen Raum, den Gebäudebestand und mehreren Ordnungsmaßnahmen sind fortdauernde städtebauliche Missstände feststellbar.

| Städtebaulicher Missstand | Vorgeschlagene Sanierungsziele |
|--|--|
| Betriebsaufgaben und Betriebsverlagerungen erzeugen strukturelle Leerstände. | Sanierungsziel „Ansiedlung leistungsfähiger Handels- und Dienstleistungsbetriebe, einschließlich Gastronomie und Hotellerie“ |
| Ehemalige Schlosserei Marktstraße 70/2 (Parzelle 73/4), Betriebsaufgabe 2014 | Sanierungsziel „Maßvoll verdichtetes Wohnen auf der früheren Schlosserei“ |
| Fehlende Dienstleistungsangebote und mangelnde Einkaufsmöglichkeiten beschneiden die Aufenthaltsgründe und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt (fehlendes Einkaufserlebnis). | Sanierungsziel „Dienstleistungszentrum Stadtmitte“ Sanierungsziel „Wiederbelegung leerstehende Ladenlokale und Gastronomiebetriebe“ |
| Mangelnde Attraktivität für Tourismus und Naherholung | Sanierungsziel „Weitere Angebote für Naherholung, Freizeit und Tourismus“ |
| Gestaltungs- und Ausstattungsmängeln des öffentlichen Raumes | Sanierungsziel „Aufwertung des öffentlichen Raumes“ |
| Mängel im Wohnungsangebot, d. h. unzureichende Wohnungsausstattung und unzureichende Wohnverhältnisse | Sanierungsziel „Mehrund des Wohnungsangebotes“ Sanierungsziel „Verbesserung der Wohnverhältnisse“ |
| Klimaschädliche Emissionen | Sanierungsziel „Verringerung klimaschädlicher Emissionen“ |
| Wärmeinsel Stadt, urbane Überhitzung und Gesundheitsgefahren aufgrund hoher baulicher Dichte und stark befestigter Freiflächen (Versiegelung); privater und öffentlicher Raum | Sanierungsziel „Gesundheitsförderung und Klimaanpassung“. |
| Aus Verkehrsbelastung resultierende Schadstoffemissionen, Lärm, Unfallgefahren und Infrastrukturkosten. | Sanierungsziel „Stadtraumverträgliche, umwelt- und klimaschonende Mobilität“ |
| Barrieren im Stadtraum, öffentlich zugänglichen Gebäuden und im Wohnungsbestand | Sanierungsziel „Barrierefreiheit im öffentlichen Raum“ Sanierungsziel „Barrierefreie öffentlich zugängige Gebäude“ Sanierungsziel „Barrierefreie Wohnungen“ |
| Konflikte, Belastungen und Gefährdungen im Verkehrsraum | Sanierungsziel „bequeme Erreichbarkeit der Innenstadt für PKW, ÖPNV und Lieferfahrzeuge“ Sanierungsziel „stadtraumverträgliche, umwelt- und klimaschonende Mobilität“ |
| Mängel in Gastronomie und Beherbergungsgewerbe | Sanierungsziel „Schaffung bedarfsgerechter Beherbergungsmöglichkeiten in der Innenstadt“ Sanierungsziel „Sicherung und Ausbau der Innenstadtgastronomie“ |

Jedem dieser Sanierungsziele können geeignete Maßnahmen zugeordnet werden, deren Umsetzung im Rahmen weiterer Maßnahmen anzustreben ist.

Eine detaillierte Auflistung ist zu entnehmen aus Anlage 4a „Aktuelle Mängel und daraus abgeleitete Sanierungsziele“

6. Neufassung des Kataloges der Sanierungsziele

Trotz erheblicher Investitionen in den öffentlichen Raum, den Gebäudebestand und mehreren Ordnungsmaßnahmen sind fortdauernde städtebauliche Missstände feststellbar. Die hieraus abgeleiteten Sanierungsziele können wie folgt zusammengefasst werden:

- Grundlegende Sanierungsziele zur Sicherung und Herstellung zeitgemäßer Urbanität
- Sanierungsziele in Bereichen umfassender Restrukturierung
- Sanierungsziele für Handel, Gewerbe und Dienstleistung
- Sanierungsziele zur Nachverdichtung
- Sanierungsziele zur Gestaltung des Stadtraumes
- Sanierungsziele zur Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Sanierungsziele zum Klimaschutz, zum Gesundheitsschutz und zur Klimaanpassung
- Sanierungsziele zur Mobilität
- Sanierungsziele zur Barrierefreiheit

Eine genauere Präzisierung dieser Sanierungsziele ist ersichtlich aus Anlage 4 „Neufassung der Sanierungsziele“
Anlage 4a „Aktuelle Mängel und daraus abgeleitete Sanierungsziele“

7. Veränderung der Gebietsabgrenzung

Die Gebietsabgrenzung soll an zwei Stellen verändert werden. Dies betrifft einmal die **Gebietserweiterung Scharenstetter Straße und Gerberei Böckh**, ausgelöst durch die beabsichtigte Restrukturierung zwischen Marktstraße und Lederstraße.

Der Drogeriemarkt Müller im Gebäude Marktstraße 30 wurde aufgegeben und in die Robert-Bosch-Straße 6 („Sundgau-Center“) verlagert. Dessen Eigentümer hat mehrere benachbarte Gebäude aufgekauft. Dessen erklärtes Ziel ist eine zeitgemäße Bebauung mit neuem Einzelhandel und innerstädtischem Wohnen.

Das Flurstück 53/5 liegt zwischen Scharenstetterstraße und Lederstraße. Im Gebäude Lederstraße 23 und dem später entstandenen Gebäude Scharenstetterstraße 22 befand sich die Gerberei Böckh. Die Lederstraße 23 steht unter Denkmalschutz. Die beiden Gebäude sind baulich miteinander verbunden, sie werden heute einheitlich mit der Adresse Lederstraße 23 geführt. Mit der Adresse Lederstraße 23 sind 11 Personen gemeldet (Stand 18.08.2023). Der Gebäudeteil an der Lederstraße steht unter Denkmalschutz, nicht jedoch der Gebäudetrakt der früheren Scharenstetterstraße 22. Unklar ist, wie lange die Gerberei ausgeübt wurde. In diesem zusammengehörenden Gebäudekomplex sind mehrere Wohnungen genehmigt. Der städtebauliche Missstand ergibt sich aus dem Alter und dem aktuellen Gebäudezustand bzw. der seit vielen Jahren leerstehenden Gewerbeeinheit und den leerstehenden Wohnungen in diesem Gebäudekomplex.

Nach der Zustimmung des Gemeinderates in der Sitzung vom 28.09.2023 strebt die Stadt Giengen den Zwischenerwerb des Gebäudes bzw. Grundstückes Lederstraße 23 an. Dies ermöglicht den Bau weiterer Stadtwohnungen und eine grundlegende Neuordnung des Stellplatzangebotes im Bereich der Scharenstetterstraße.

Darüber hinaus kann eine geringfügige Korrektur im Bereich der **Grabenschule** erfolgen.

Das Schulgebäude wurde 1865 außerhalb der Stadtmauer errichtet. Nach jahrzehntelanger Nutzung durch Stadtarchiv und Stadtbücherei steht das Gebäude seit 2021 leer. Nach Verkauf an einen Investor soll das Gebäude zugunsten neuer Stadtwohnungen denkmalgerecht saniert werden. Mit dem Gebäude wurde eine bislang als öffentlicher Parkplatz benutzte Fläche von 219 m² veräußert, die zukünftig den Stellplatzbedarf des Gebäudes aufnehmen soll.

Die bauliche Instandsetzung und Umnutzung der Grabenschule ist bau- und denkmalrechtlich genehmigt. Dies geschieht auch ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln. daher sieht die Verwaltung keinen Anlass, das Gebäude in das Sanierungsgebiet aufzunehmen. Umgekehrt ist die Umwidmung der öffentlichen Parkplätze in private

Stellplatzflächen für das Gebäude ein ausreichender Anlass, diese Fläche aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen.