



**Stadt  
Giengen**  
an der Brenz



**Bekanntgabe**

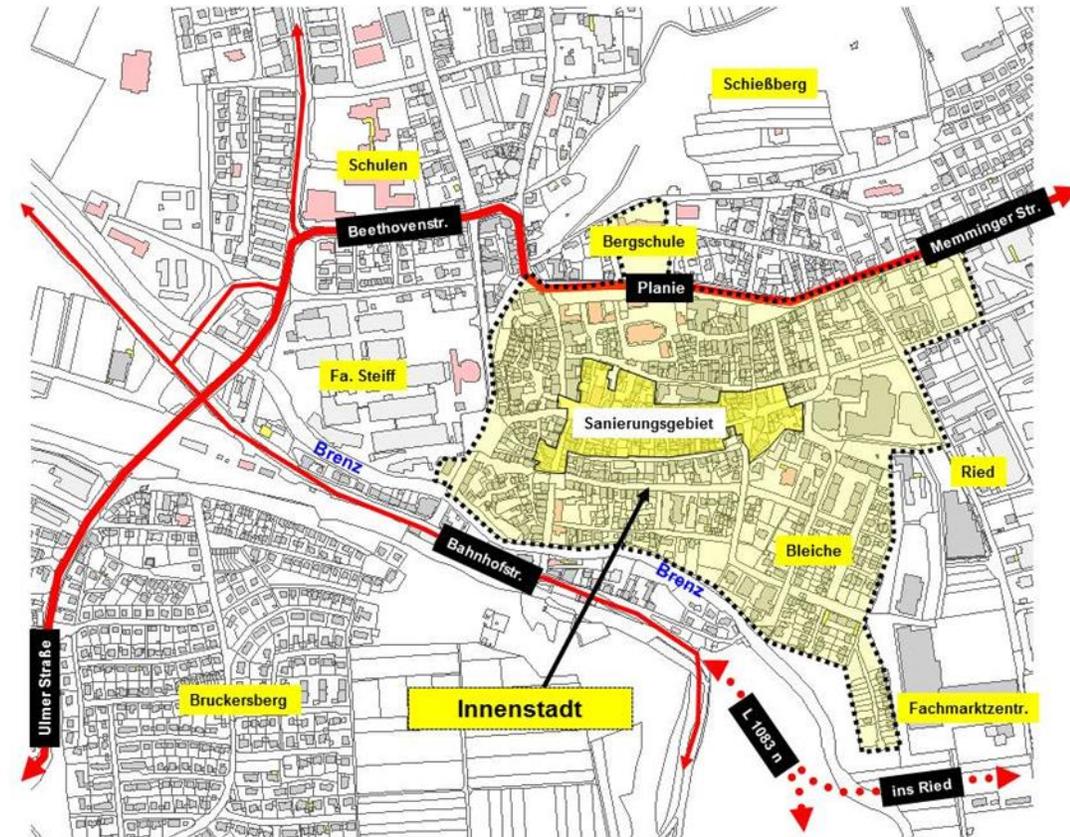
**Sanierungsgebiet Stadtmitte  
Neubestimmung der Sanierungsziele**

UPT 12.10.2023

# Ausgangspunkt Jahre 2009-2012



- **Strukturelle Probleme**
- Städtebauliche Missstände aufgrund von Funktionsschwächen, Leerständen, Bau- und Gestaltungsmängeln, Sanierungsstau
- Unzureichende Attraktivität für Wohnbevölkerung, Eigentümer\*innen und Besucher\*innen
- Verkehrsprobleme
- Mangelnde Aufenthaltsqualität
- **Dringender Handlungsbedarf**
  
- **Stadterneuerung mit Landeshilfe**
- **Bestandserhaltendes Konzept**

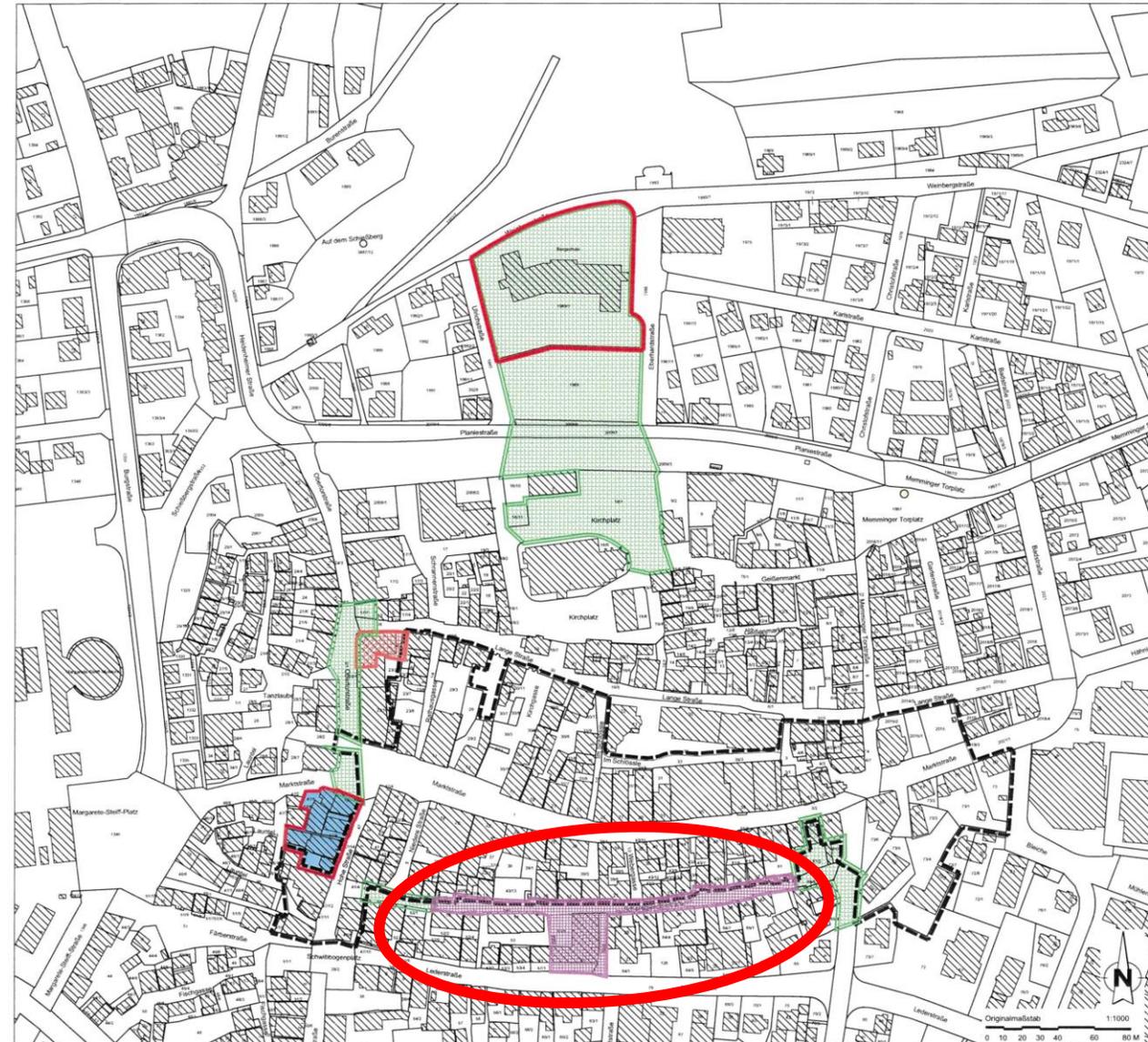






# Entwicklung des Sanierungsgebietes Stadtmitte seit 2013

- Gebietserweiterung durch Satzungsänderungen (4 x)
- Teilaufhebung nach Satzungsänderung (1 x)
- Änderung von Sanierungszielen (mehrere Beschlüsse)
- Verfahrenswechsel im Zuge der 3. Satzungsänderung
- Aktuell Gebietserweiterung
- Aktuell Überarbeitung der Sanierungsziele



## Förmliche Festlegung

- Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Bereich „Stadtmitte“ ca. 3,63 ha  
Satzungsbeschluss am 22.11.2012  
Öffentliche Bekanntmachung am 11.01.2013
- 1. Erweiterung der förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Bereich „Stadtmitte“ ca. 1,65 ha  
Satzungsbeschluss am 18.12.2014  
Öffentliche Bekanntmachung am 16.01.2015
- 2. Erweiterung der förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Bereich „Stadtmitte“ ca. 0,04 ha  
Satzungsbeschluss am 16.03.2017  
Öffentliche Bekanntmachung am 19.05.2017
- Teilaufhebung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ ca. 0,59 ha  
Satzungsbeschluss am 13.02.2020  
Öffentliche Bekanntmachung am 26.02.2020
- 3. Erweiterung der förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Bereich „Stadtmitte“ ca. 0,12 ha  
Satzungsbeschluss am 17.11.2022  
Öffentliche Bekanntmachung am 30.11.2022
- 4. Erweiterung der förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Bereich „Stadtmitte“ ca. 0,23 ha  
Satzungsbeschluss am .....  
Öffentliche Bekanntmachung am .....

## Ausfertigungsvermerke:

Hinweis:  
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die Änderung der Sanierungsatzung „Stadtmitte“  
Beschlissen am:  
Öffentliche Bekanntmachung:  
Ausgefertigt:  
Giengen an der Brenz, den  
Dieter Henke, Oberbürgermeister

## Stadt Giengen a. d. Brenz

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme  
im Bereich "Stadtmitte"

Projekt Nr. 81655  
26.09.2023/SMA\_Ag



die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Stadtorf Stuttgart  
Dicastraße 54, 70182 Stuttgart





## Stand heute

- Ein **lebendiges Zentrum**, wenn auch durch Strukturwandel gefährdet
  - Typische **Problemlagen** durch Rückzug von Betrieben, Einzelhandel und Handwerk aus der Innenstadt mit entsprechenden Leerständen
  - Eine ausbaufähige und **attraktive Wohnlage** mit Potenzial für Nachverdichtung, Wohnwert- und energetische Verbesserungen
  - Massive und erfolgreiche **Investitionen** in Straßen, Wege und Plätze
  - Gestiegene **Aufenthaltsqualität** des öffentlichen Raumes
  - **Reichhaltiges Kulturangebot** im Herzen der Stadt
- 
- Zunehmende **Entwicklungsdynamik** mit neuen Problemstellungen, neuen Aufgaben und Lösungsansätzen
  - Einerseits behobene und andererseits auch fortdauernde städtebauliche Missstände, **dringender weiterer Handlungsbedarf**
  - **Kleinere Gebietserweiterung** erweitert die Handlungsoptionen.



## **Grundsatz der Sicherung und Herstellung zeitgemäßer Urbanität**

- Urbane Entfaltung im kleinstädtischen Rahmen
- Beibehalt von Charakter, Schönheit und Gliederung des Stadtraumes

## **Sanierungsziele definiert für eine Reihe von Handlungsfeldern**

- Bereiche umfassender Restrukturierung (Lamm-Areal, Dienstleistungszentrum, ehem. Drogeriemarkt, frühere Schlosserei)
- Handel, Gewerbe, Dienstleistung (neue Frequenzbringer, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Tourismus ...)
- Nachverdichtung
- Gestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen, Grünflächen, Fassaden und Gebäuden
- Zentrales Wohnen
- Klimaschutz, Gesundheitsschutz und Klimaanpassung
- Mobilität
- Barrierefreiheit



**Stadt  
Giengen**  
an der Brenz



**Vielen Dank.**

Ihre Stadtverwaltung Giengen.

## Die Sanierungsziele im Einzelnen (nur bei Bedarf)



## Grundlegende Sanierungsziele Sicherung und Herstellung zeitgemäßer Urbanität

- Modernes Stadtzentrum mit starker Identitätskraft und hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität
- Zentrale Funktionen, Diversifizierung für eine breite urbane Nutzungsmischung und strukturelle Vielfalt
- Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung
- Umwelt- und Klimaschutz, Klimaanpassung
- Hohe Aufenthaltsqualität
- Hohe innerstädtische Wohnqualität

Vereinfacht ausgedrückt:

Alle sollen gerne in die Innenstadt kommen

Attraktivität durch angenehmes Wohnen, gutes Einkaufen, Arbeitsplätze, vielfache Freizeit- und Kulturangebote



## Sanierungsziele in Bereichen umfassender Restrukturierung

- Revitalisierung Lamm-Areal
- Dienstleistungszentrum Stadtmitte als neuer Frequenzbringer
- Mittlere Marktstraße und Gerbereigelände (Drogeriemarkt und Angrenzer)
- Maßvoll verdichtetes Wohnen auf der früheren Schlosserei



## Sanierungsziele Handel, Gewerbe und Dienstleistung

- Neue Frequenzbringer in der Marktstraße  
(siehe auch die Ziele für Bereiche umfassender Restrukturierung)
- Ansiedlung leistungsfähiger Handels- und Dienstleistungsbetriebe einschließlich Gastronomie und Hotellerie
- Klein- und großflächiger Einzelhandel in der Marktstraße bei durchgehender Ladenzeile
- Wiederbelebung leerstehender Ladenlokale und Gastronomiebetriebe
- Sicherung und Ausbau der Innenstadtgastronomie
- Schaffung bedarfsgerechter Beherbergung
- Weitere Angebote für Naherholung, Freizeit und Tourismus
- Weitere Außenbewirtschaftung



## Sanierungsziel Nachverdichtung

- Nachverdichtung ohne grundlegende Änderung der stadträumlichen Proportionen (Gebäudehöhen, bestimmte Gliederungselemente)
- Ergänzungsbauten auf bisherigen Grundstücksfreiflächen



## Sanierungsziele zur Gestaltung des Stadtraumes

- Aufwertung des öffentlichen Raumes einschließlich der Grünanlagen
- Verbindung Bergschule zur Altstadt südlich der Planie als stadträumliche Verbesserung
- Erhaltung der historisch gewachsenen kleinteiligen Stadt- und Baustruktur; umfassende Modernisierung und Erneuerung des Bestandes einschließlich Nutzungsänderungen, Ersatz- und Ergänzungsbauten
- Abwechslungsreiche und kleinteilig gegliederte Abfolge von Fassaden insb. auf der Reichsstadtmeile
- Steildächer (mind. 45°) soweit im öff. Raum sichtbar
- Geschlossene Raumkanten durch geschlossene Bauweise und fehlende Raumkanten entlang Reichsstadtmeile und weiteren Straßenzügen
- „Glatte Hausfronten“



## Sanierungsziele zur Verbesserung der Wohnverhältnisse

- Mehrung des Wohnungsangebotes
- Verbesserung der Wohnverhältnisse

## Sanierungsziele zum Klimaschutz

## Sanierungsziele zum Gesundheitsschutz und zur Klimaanpassung

- Verringerung klimaschädlicher Emissionen
- Klimafreundliche Mobilität
- Gesundheitsförderung und Klimaanpassung
- Ökologisch und energetisch hochwertige Bauweisen
- Ausweitung von Solarthermie- und Fotovoltaiknutzung
- Berücksichtigung des städtischen Wärmekonzeptes



## Sanierungsziele zur Mobilität

- Bequeme Erreichbarkeit der Innenstadt für PKW, ÖPNV und Lieferfahrzeuge
- Stadtraumverträgliche, umwelt- und klimaschonende Mobilität
- Reichsstadtring
- Reichsstadtmeile
- Erhalt und Sicherung des engmaschigen Fußwegenetzes

## Sanierungsziele zur Barrierefreiheit

- Barrierearmes und barrierefreies Wohnen
- Barrierearme und barrierefreie Läden und Arbeitsstätten
- Barrierefreie Nutzbarkeit öffentlicher Gebäude
- Minimierung von Barrieren im öffentlichen Raum



## Sanierungsziele

- **Stichwort Klimaschutz: Energie, Wärme, ÖPNV**
  - Energetische Sanierung privater und öffentlicher Gebäude ✓
  - Unterstützung von Nahwärmelösungen
  - Unterstützung ÖPNV (Haltestellen, Haltestellenkomfort) ✓
- **Stichwort Klimaanpassung: Bäume und Wasser**
  - Beschattung und Verdunstung durch Bäume im Innenstadtbereich
  - Element Wasser im Innenstadtbereich ✓



## Sanierungsziele

- **Stichwort Urbane Vielfalt:** Wohnen, Aufenthalt, Erleben, Einkauf
  - Einkaufserlebnis: Ladengeschäfte, Märkte
  - Freizeit- und Gastronomie: Barfüßer
  - Öffentliche Dienstleistungen: Rathaus, Treffpunkt Integration, i-Punkt, Stadtbibliothek
  - Banken, Versicherungen, Finanzdienstleister
  - Private Dienstleister: Heilberufe (Ärzte und therap. Berufe), Apotheken, Körperpflege und –ertüchtigung (Friseure, Nagel- und Fitneßstudios), beratende Berufe (Architekten, Steuer- und Wirtschaftberater usw.)



## Sanierungsziele

- **Stichwort Wohnen:** Sanierung und Neubau
  - Modernisierung und Instandsetzung vorhandenen Wohnraumes ✓
  - Neue Wohnungen durch Dachgeschoßausbau ✓
  - Neue Wohnungen durch Ersatzbauten ✓





## Sanierungsziele

- **Stichwort Gestaltung:** Heimat, Identität und Erkennbarkeit
  - Erhalt von Vielfalt und Schönheit: Kleinteiligkeit, Fassaden ✓
  - Stadtgrundriß und Stadtgestalt: Visierbrüche, First- und Traufhöhen, Schmutzwinkel und Traufgassen, Durchlässigkeit, Haus- und Dachformen usw. ✓
  - Hochwertige öffentliche Räume ✓





## Sanierungsziele

- **Stichwort Verkehr:** Einfache Verkehrsführung, Stärkung des ÖPNV, leichtere Orientierung, adäquate Parkierung, Gewinnung von Aufenthaltsräumen, Stärkung nichtmotorisierter Verkehre
  - Neuordnung fließender Verkehr: Reichsstadtring, barrierefreie Bushaltestellen, ✓
  - Neuordnung innerstädtisches Parken: Zentrale öffentliche Parkplätze hinter dem Rathaus, Ladestation E-Mobilität, Fahrradparken am Rathaus ✓
  - Höhere Aufenthaltsqualität: Reichsstadtmeile ✓
  - Sicherung des engmaschigen Fußwegenetzes ✓