

UmbauStadt . Eislebener Str. 6 . 10789 Berlin

**An die Mitglieder der Lenkungsgruppe
(siehe unter „Anwesende“)
ISEK/VU in Tett nang**

Berlin, den 26. August 2016

Tett nang, ISEK/VU

**Ergebnisprotokoll der 1. Sitzung der Lenkungsgruppe,
am 09.08.2016 im Rathaus der Stadt Tett nang, Sitzungssaal, 18:00 bis 20.00 Uhr**

Anwesende:

Herr Bürgermeister Walter

Herr Zöhler, Frau Wölfel, Herr Trietsch (FB Stadtplanung)

Herr Bentele, Herr Tauscher, Frau Butt, Herr Welte, abwesend: Herr Hahn (Gemeinderat)

Herr Emge, Frau Köhler, Frau Mélix (UmbauStadt)

Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter

Herr Walter begrüßt alle Anwesenden. Es folgt eine Vorstellung aller Teilnehmer der Lenkungsgruppe.

Einleitung durch Herrn Zöhler

Herr Zöhler leitet in die Aufgaben und Ziele der bevorstehenden Projekte ISEK und VU ein. Daraufhin stellt sich das Büro UmbauStadt kurz vor.

Ergebnisse des Wohnungswirtschaftlichen Konzepts

Frau Köhler präsentiert Auszüge aus dem fast fertig gestellten Wohnungswirtschaftlichen Konzept für die Stadt Tett nang (siehe Präsentation im Anhang). Es werden einzelne Punkte vertieft, insbesondere zur sozialen Lage und zur durchgeführten Unternehmensbefragung.

- Herr Zöhler betont den großen Einfluss von Einpendlern auf den Stadtverkehr.
- Herr Welte weist auf die positive wirtschaftliche und demografische Entwicklung der Stadt Tett nang hin. In Zusammenhang mit den derzeit sehr hohen Baukosten führt dies dazu, dass die auf dem Tett nanger Wohnungsmarkt angebotenen Immobilien knapp und teuer sind. Sozialer Wohnungsbau ist nötig, der letzte sei jedoch vor ca. 20 Jahren gebaut

Weimar

Brauhausgasse 17
99423 Weimar
Tel 03643.80 84 32
Fax 03643.80 84 67

mail@umbaustadt.de

Berlin

Eislebener Straße 6
10789 Berlin
Tel 030.891 67 06
Fax 030.891 38 94

Frankfurt am Main

Flinschstraße 8
60388 Frankfurt am Main
Tel 069. 4260 26 06
Fax 069 . 4260 26 10

UmbauStadt GbR

Dr. Lars Bölling Rico Emge
Vinzenz Dilcher Martin Fladt
Dr. Wulf Eichstädt Dr. Ulrich Wieler

www.umbaustadt.de



worden. Im ISEK sollten soziale Themen adressiert werden.

- Herr Walter weist darauf hin, dass die Stadt nur dann Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung gewinnen kann, wenn man es schafft Immobilien in städtisches Eigentum zu bringen (z.B. biete sich dann die Möglichkeit, Investoren zu verpflichten, einen Teil der Wohnungen im bezahlbaren Segment anzubieten) – das gestaltet sich bislang schwierig. Bislang sind die Standorte St. Anna und Pfingstweid, bei denen es sich um kirchliche Grundstücke handelt, die einzigen Möglichkeitsräume für Wohnungsbau im bezahlbaren Segment.
- Herr Emge fügt hinzu, dass auch Baugruppenprojekte einen Beitrag zu einer kostengünstigeren Wohnraumentwicklung in Tettngang leisten könnten.
- Herr Zöhler bekräftigt, dass das Thema Wohnraum integraler Bestandteil des ISEK ist, das den Grundstein für eine abgestimmte Wohnflächenentwicklung legen wird.

Inhalte/Themen ISEK und VU

UmbauStadt gibt einen Überblick über die anstehenden Aufgaben und Ziele von ISEK und VU (siehe Präsentation im Anhang).

- Eine zeitnahe Verabschiedung der VU-Kulisse im Gemeinderat ist nötig, um die VU erarbeiten zu können; hierzu muss die Kulisse sowohl intern als auch mit dem Sanierungsträger und dem Regierungspräsidium vorabgestimmt werden (Abgrenzung und Abstimmung der Kulisse durch FB Stadtplanung, Unterstützung durch Büro UmbauStadt).
- Im Hinblick auf den Zeitplan gibt es kleinere Änderungswünsche, ein aktualisierter Zeitplan liegt diesem Protokoll bei.
- Die Präsentation des Wohnungswirtschaftlichen Konzepts soll separat, aber am gleichen Tag wie die Auftaktveranstaltung des ISEK (07.10.2016) stattfinden.

Anlagen:

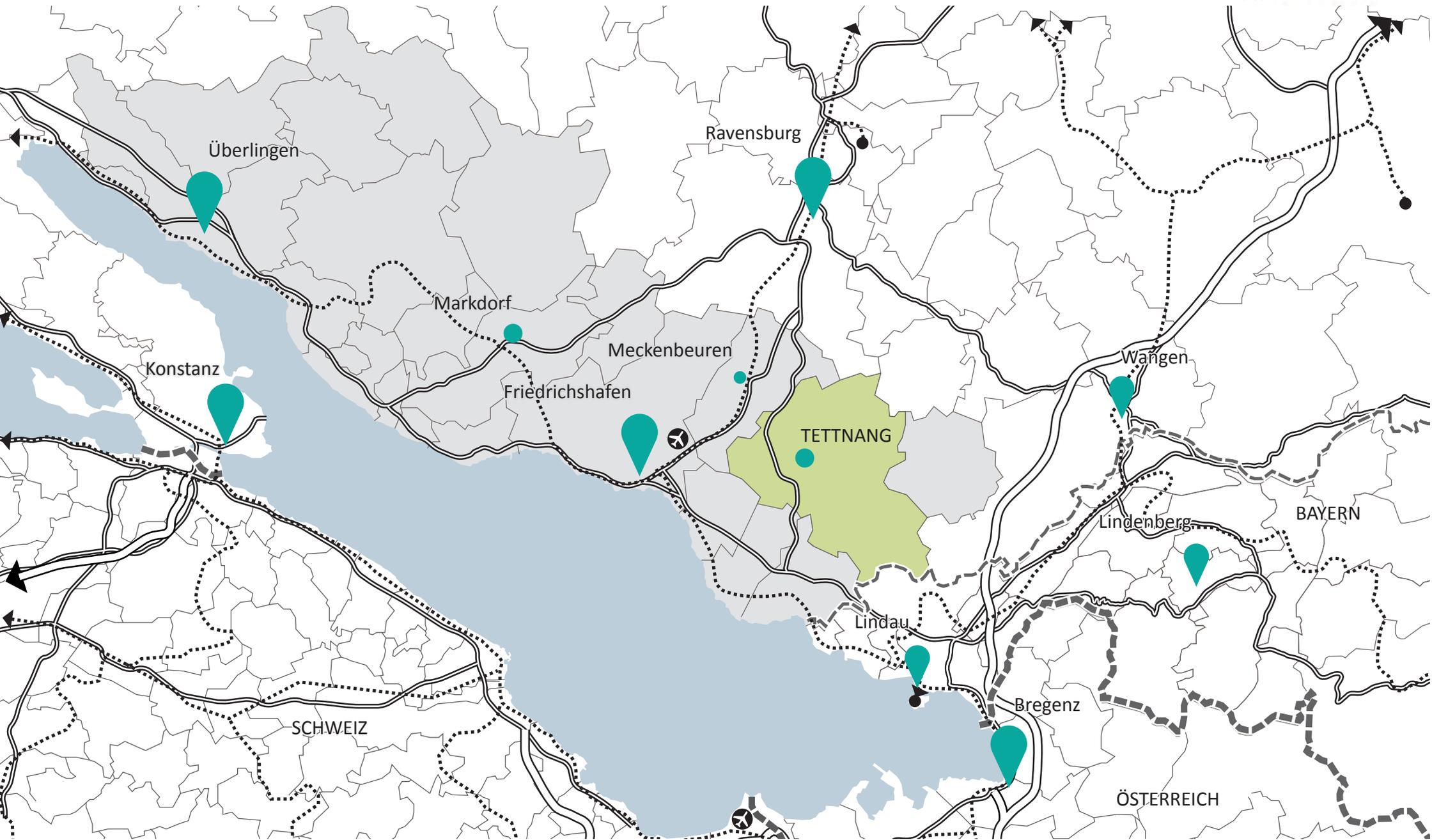
- Präsentation der 1. LG
- Aktueller Zeitplan ISEK und VU

Protokoll:

Sophie Mélix, Luise Köhler



ISEK UND VU „ERWEITERTE INNENSTADT“



TAGESORDNUNG

1. LENKUNGSGRUPPE

1. Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter
2. Einleitung durch Herrn Zöhler
3. Vorstellung der Teilnehmer
4. Kurzvorstellung des Büros UmbauStadt
5. Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Studie
6. Inhalte/Themen ISEK und VU
7. Vorstellung des Terminplanes
8. Verschiedenes

1. Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter
2. Einleitung durch Herrn Zöhler
3. Vorstellung der Teilnehmer
4. Kurzvorstellung des Büros UmbauStadt
5. Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Studie
6. Inhalte/Themen ISEK und VU
7. Vorstellung des Terminplanes
8. Verschiedenes

1. Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter
2. Einleitung durch Herrn Zöhler
3. Vorstellung der Teilnehmer
4. Kurzvorstellung des Büros UmbauStadt
5. Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Studie
6. Inhalte/Themen ISEK und VU
7. Vorstellung des Terminplanes
8. Verschiedenes

1. Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter
2. Einleitung durch Herrn Zöhler
3. Vorstellung der Teilnehmer
4. Kurzvorstellung des Büros UmbauStadt
5. Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Studie
6. Inhalte/Themen ISEK und VU
7. Vorstellung des Terminplanes
8. Verschiedenes



ISEK und Vorbereitende Untersuchungen „erweiterte Innenstadt“ **1. Lenkungsgruppe** 09.08.2016

UmbauStadt
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

BÜROSTANDORTE:

Berlin, Frankfurt a. Main, Weimar

TÄTIGKEITSFELDER:

- Integrierte Stadtentwicklungsplanung
- Vorbereitende Untersuchungen
- Städtebauliche Gutachterverfahren / Wettbewerbe
- Förmliche Verfahren
- Verfahrensbetreuung
- Kommunikationsmanagement
- Forschung und Lehre
- Preisrichtertätigkeit

ISEK und Vorbereitende Untersuchungen „erweiterte Innenstadt“ **1. Lenkungsgruppe** 09.08.2016



Projektleitung:
Rico Emge



Städtebauliche Bearbeitung:
Sophie Mélix



Analyse, Redaktion:
Luise Köhler



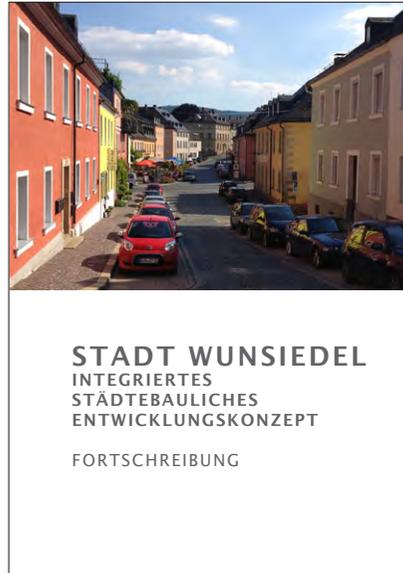
stellv. Projektleitung:
Vinzenz Dilcher



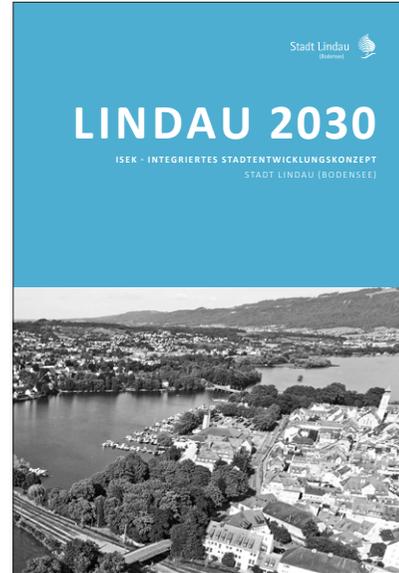
AUSWAHL VON REFERENZPROJEKTEN: ISEK



Berlin-Tegel (in Arbeit)



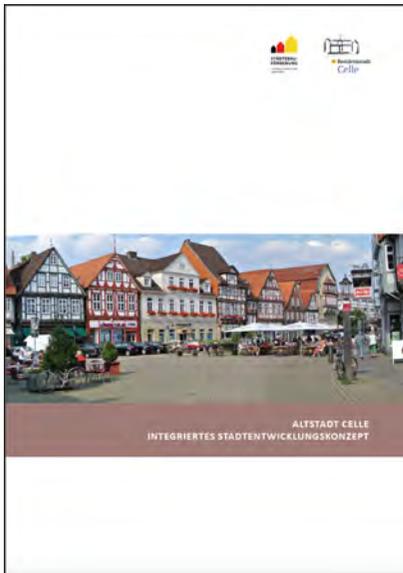
Wunsiedel (in Arbeit)



Lindau



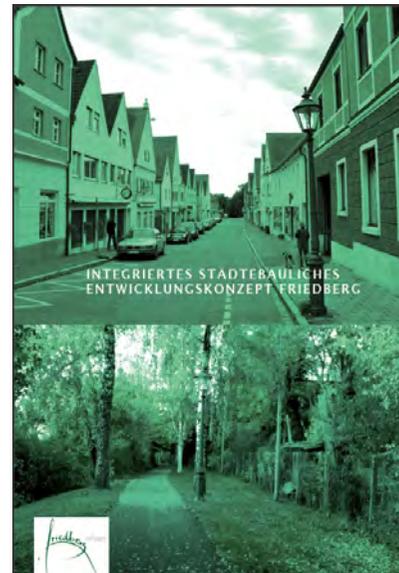
Kaufbeuren



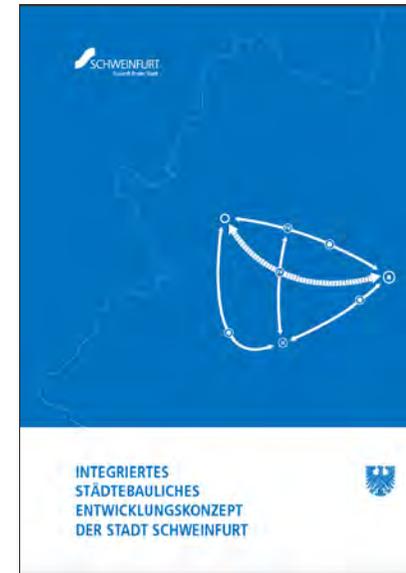
Celle



Kempten

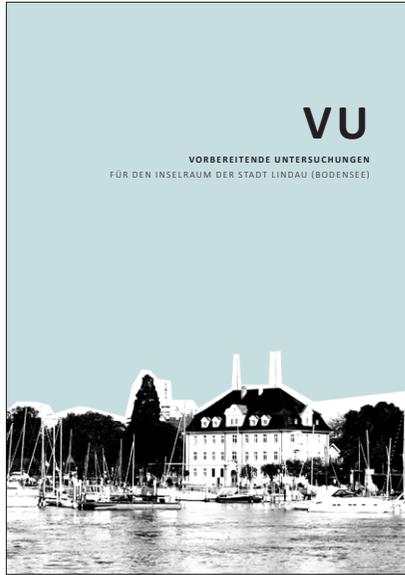


Friedberg (Bayern)



Schweinfurt

AUSWAHL VON REFERENZPROJEKTEN: VU



Lindau



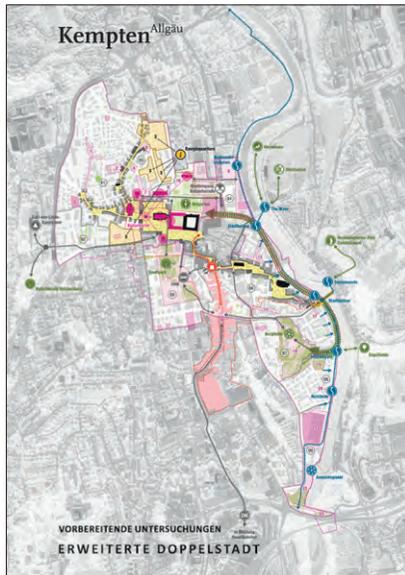
Friedberg



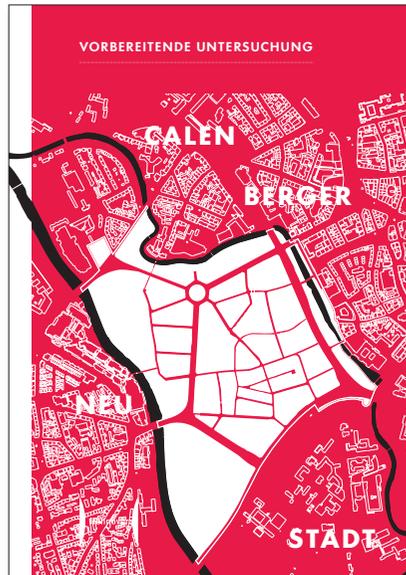
Ochsenkopf



Schlangenbad



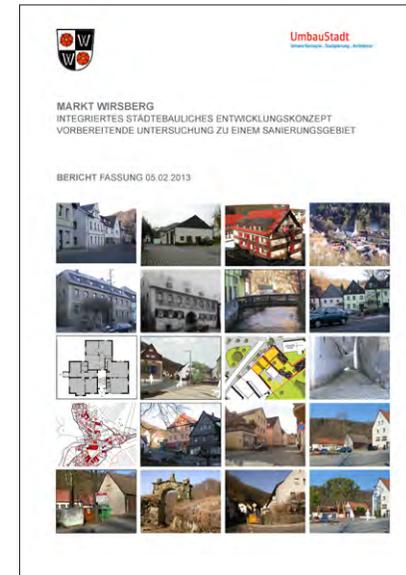
Kempten



Hannover



Grünberg



Markt Wirsberg

ISEK und Vorbereitende Untersuchungen „erweiterte Innenstadt“ **1. Lenkungsgruppe** 09.08.2016

1. Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter
2. Einleitung durch Herrn Zöhler
3. Vorstellung der Teilnehmer
4. Kurzvorstellung des Büros UmbauStadt
5. Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Studie
6. Inhalte/Themen ISEK und VU
7. Vorstellung des Terminplanes
8. Verschiedenes

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE STUDIE: INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung

2 Bevölkerung und Demografie

2.1 Bevölkerungsentwicklung

2.2 Bevölkerungsstruktur in der Gesamtstadt und den Stadtbereichen

2.3 Soziale Lage

3 Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands

3.1 Wohnungsbestandsentwicklung

3.2 Bautätigkeit

3.3 Alter der Wohngebäude

3.4 Ferienwohnungen und leere Wohnungen

4 Wohnungsmarktanalyse

5 Wohnungsbedarfsrechnung

6 Flächenpotenziale

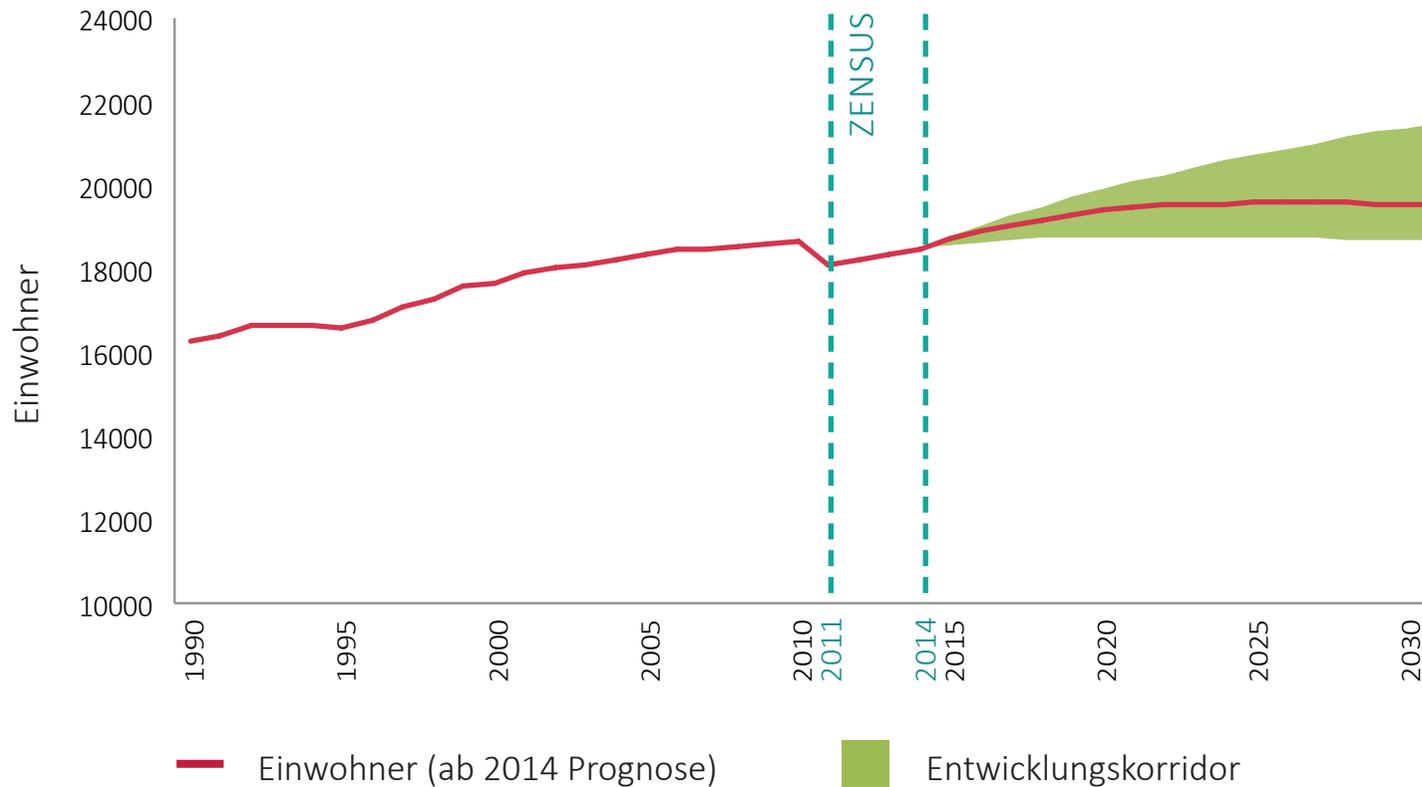
7 Wohnqualität und Wohnwünsche

7.1 Haushaltsbefragung

7.2 Beschäftigtenbefragung

8 Empfehlungen

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE



- Zunahme bis 2025, danach Stagnation mit Tendenz nach unten (s. links)
- überdurchschnittliches Wachstum im Vergleich zum Landkreis (s. unten)
- Unsicherheitsfaktor: Flüchtlinge

	2014	2030	Entwicklung abs.	Entwicklung %
Stadt Tett nang	18.473	19.569	+1.096	+5,9%
LK Bodenseekreis	209.386	219.447	+10.061	+4,8%

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IN DER GESAMTSTADT UND DEN STADTBEREICHEN

STAND 2015

- Alle Stadtbereiche profitieren vom Wachstum.
- In diesem Zusammenhang muss auf die sechs größeren Flüchtlingsunterkünfte verwiesen werden, die 2015 eingerichtet wurden.

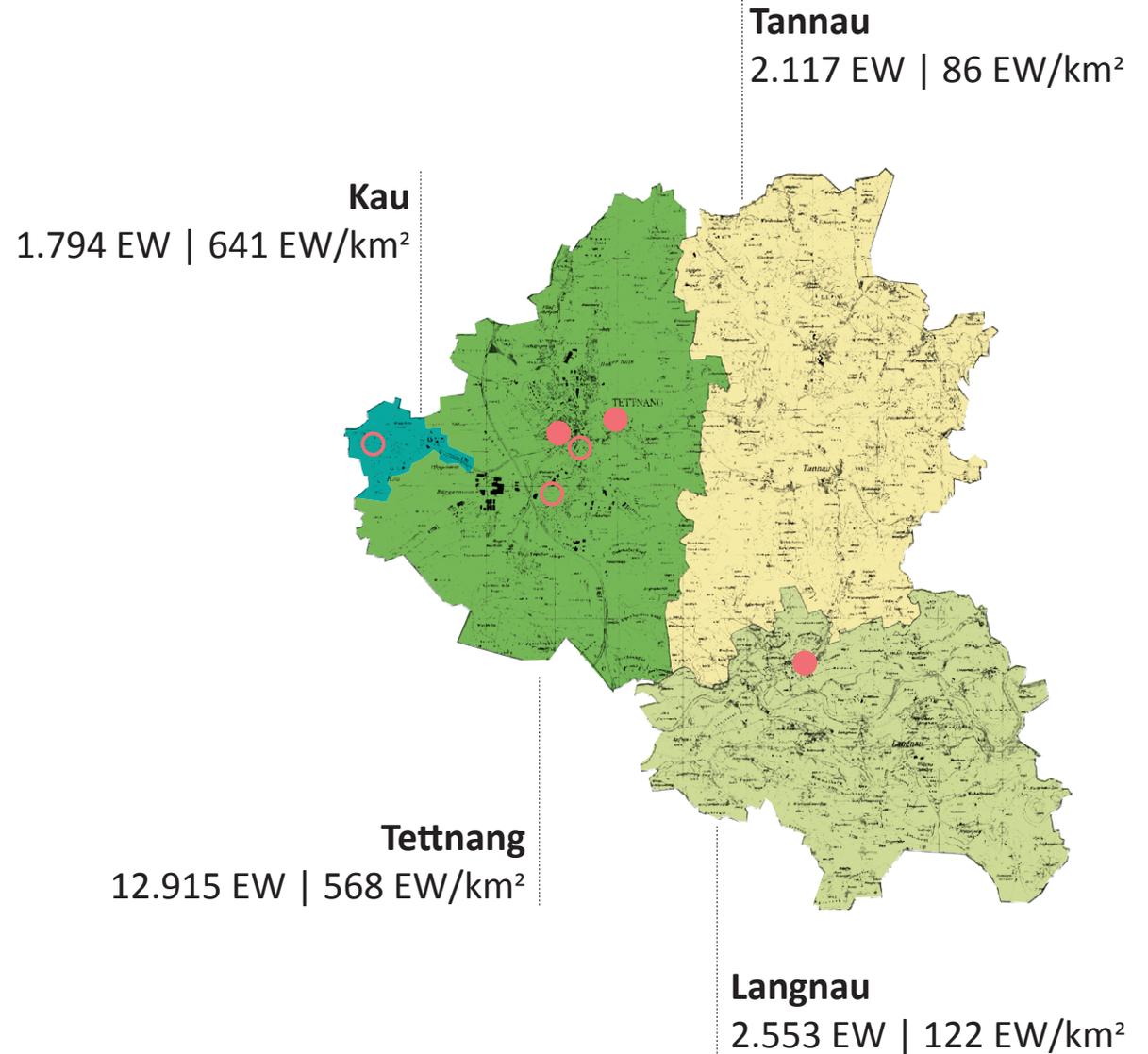
Einwohnerzahl und Bevölkerungsdichte (EW/km²) in den Stadtbereichen 2015
(Quelle: Stadt Tettnang)

Einwohner pro km²

■	< 100
■	100 bis 350
■	350 bis 600
■	> 600

Flüchtlingsunterkünfte

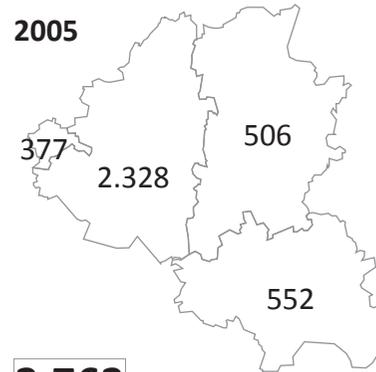
- Gemeinschaftsunterkünfte (GU)
- Notunterkünfte (NU)



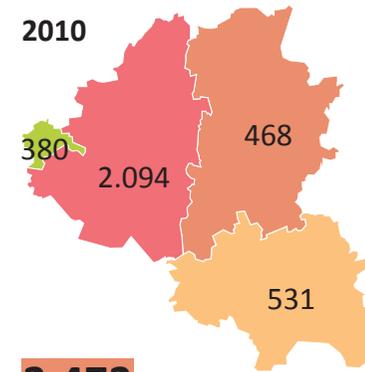
BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IN DER GESAMTSTADT UND DEN STADTBEREICHEN

STAND 2015

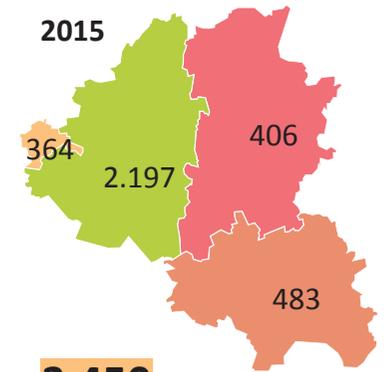
- Altersgruppe der unter 18-jährigen: in den ländlicheren OT ein etwas höherer Anteil als im Kernstadtbereich Tett nang, in allen OT sinkende Werte in mindestens einem Fünfjahreszeitraum (stärkster Rückgang: Tannau)
- Altersgruppe der über 60-jährigen: deutlicher Anstieg in beiden Fünfjahreszeiträumen in allen OT (insb. Kau)



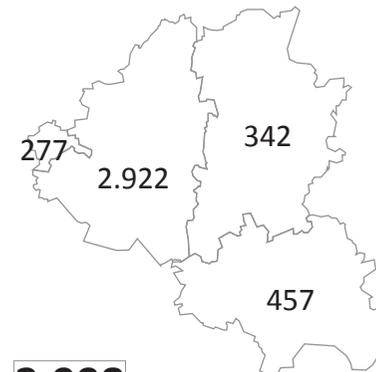
3.763
Anzahl der unter 18-jährigen



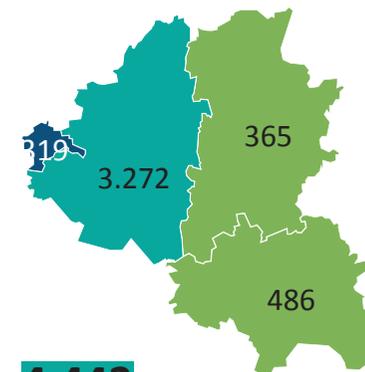
3.473
Anzahl und Entwicklung des Anteils der unter 18-jährigen im Vergleich zu 2005



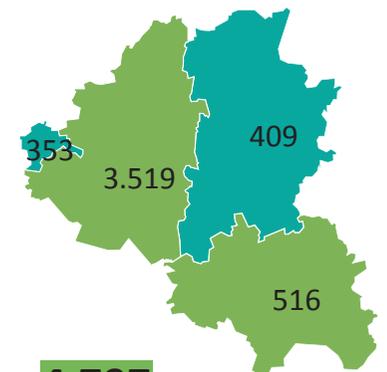
3.450
Anzahl und Entwicklung des Anteils der unter 18-jährigen im Vergleich zu 2010



3.998
Anzahl der über 60-jährigen



4.442
Anzahl und Entwicklung des Anteils der über 60-jährigen im Vergleich zu 2005

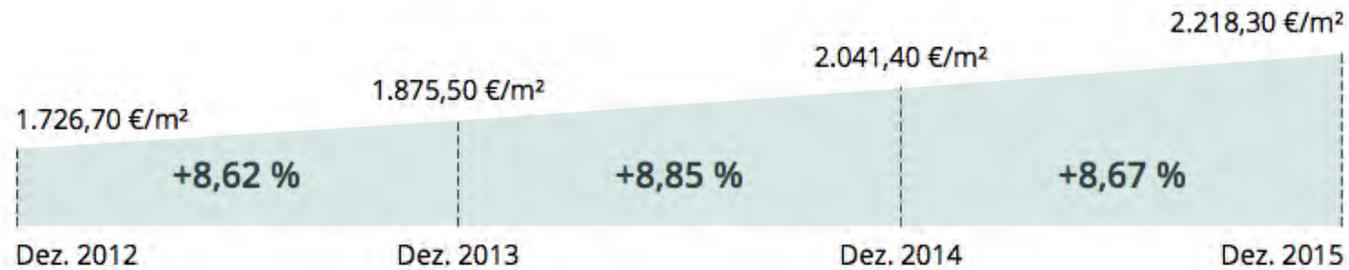


4.797
Anzahl und Entwicklung des Anteils der über 60-jährigen im Vergleich zu 2010

WOHNUNGSMARKT: ENTWICKLUNG ANGEBOTSPREISE (HIER EIGENTUMSWOHNUNGEN) IMMOBILIENSCOUT PREISTREND 2012 - 2015



- Neubau 2012-2015
+28,5%



- Bestand 2012-2015
+28,5%

Quelle: Immobilienscout24

- Kaufkraft je Einw.
2010-2015
+13,00%

Quelle: IHK Bodensee-Oberschwaben

WOHNUNGSMARKT: ANGEBOTSKNAPPHEIT (HIER MIEWOHNUNGEN)

IMMOBILIENSCOUT, RECHERCHE 31.03.2016

- Tettngang ist in der Region eine der Städte mit den wenigsten Wohnungsangeboten je Einwohner (hier: Mietangebote)

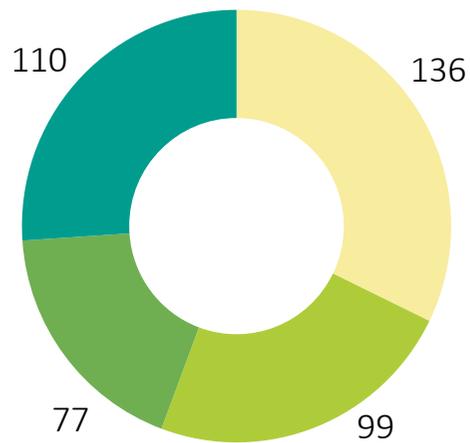
Immoscout24	Angebote Miete	Einwohner	Angebote/1.000 EW
Tettngang	3	18.500	0,16
Bodenseekreis	85	209.000	0,41
Markdorf	3	13.500	0,22
Meckenbeuren	2	13.000	0,15
Lindau	20	24.700	0,81
Wangen	13	26.700	0,49
Ravensburg	21	49.200	0,43
Friedrichshafen	24	58.300	0,41

Quelle: IHK Bodensee-Oberschwaben

HAUSHALTS- UND BESCHÄFTIGTENBEFRAGUNG

Haushaltsbefragung: Anzahl der zur Auswertung vorliegenden Fragebögen nach Stadtbereich

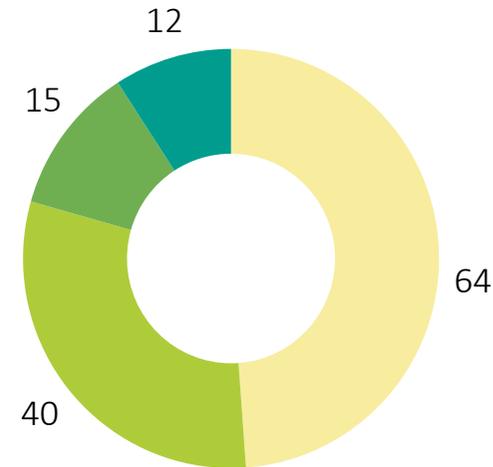
Quelle: Haushaltsbefragung



- Tett nang
- Kau
- Lang nau
- Tannau

Beschäftigtenbefragung: befragte Unternehmen und Anzahl der zur Auswertung vorliegenden Fragebögen

Quelle: Beschäftigtenbefragung



- Avira Operations GmbH & Co. KG
- ifm electronic gmbh
- VAUDE Sport GmbH & Co. KG
- wenglor sensoric GmbH

HAUSHALTSBEFRAGUNG: ERKENNTNISSE ZU WOHNUNGSBESTAND UND -NACHFRAGE

Gegenüberstellung Wohnungsstruktur Bestand und vorhandene Haushalte

Quelle: STL 2016

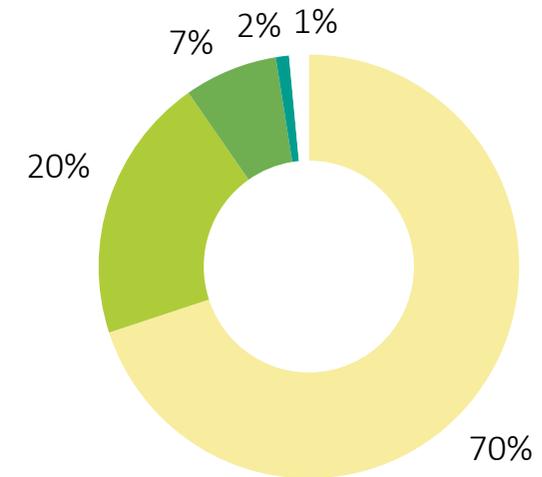
Wohnungsstruktur	%	%	Vorhandene Haushalte
WE-Bestand 2014			Haushaltsgrößen 2014
4- und Mehrzimmer-WE	72,1	33,1	3- und mehr Personen
3-Zimmer-WE	17,0	31,9	2 Personen
1- bis 2-Zimmer-WE	10,9	35,0	1 Person

- Das Verhältnis von Wohnungsstruktur im Bestand und vorhandenen Haushalten passt überhaupt nicht (mehr) zueinander; viele Haushalte wohnen in relativ großen Wohnungen.
- Befragung: 70% sehr zufrieden; 9% unzufrieden

ISEK und Vorbereitende Untersuchungen „erweiterte Innenstadt“
1. Lenkungsgruppe 09.08.2016

Zufriedenheit mit der Wohnfläche

Quelle: Haushaltsbefragung



- sehr zufrieden
- eher zufrieden
- eher unzufrieden
- sehr unzufrieden
- keine Angabe

HAUSHALTSBEFRAGUNG: ERKENNTNISSE ZU WOHNUNGSBESTAND UND -NACHFRAGE

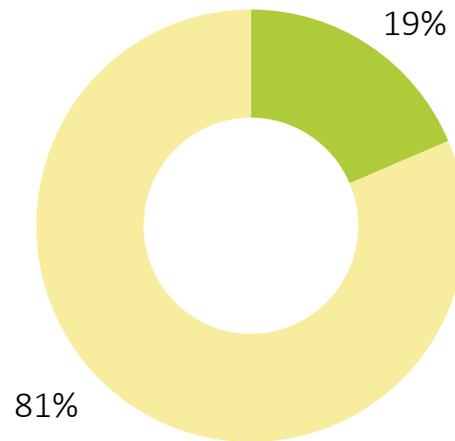
- 19% der Befragten (79 Haushalte) gaben an, Umzugspläne zu haben
- Von den 79 Haushalten mit Umzugsplänen suchen 80% in Tett nang:

36% davon suchen ausschließlich in Tett nang;

44% davon sehen sich auch in anderen Gemeinden um.

Haushalte mit Umzugswunsch

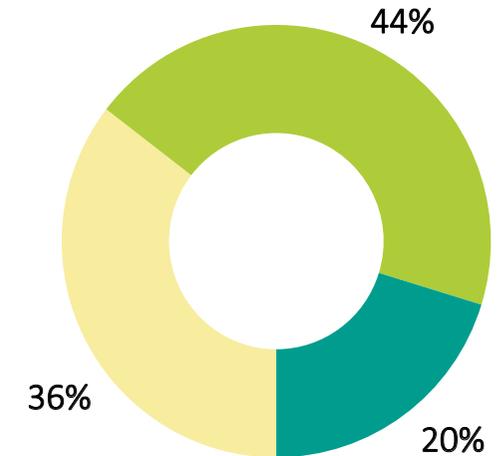
Quelle: Haushaltsbefragung



- Umzugswunsch
- kein Umzugswunsch

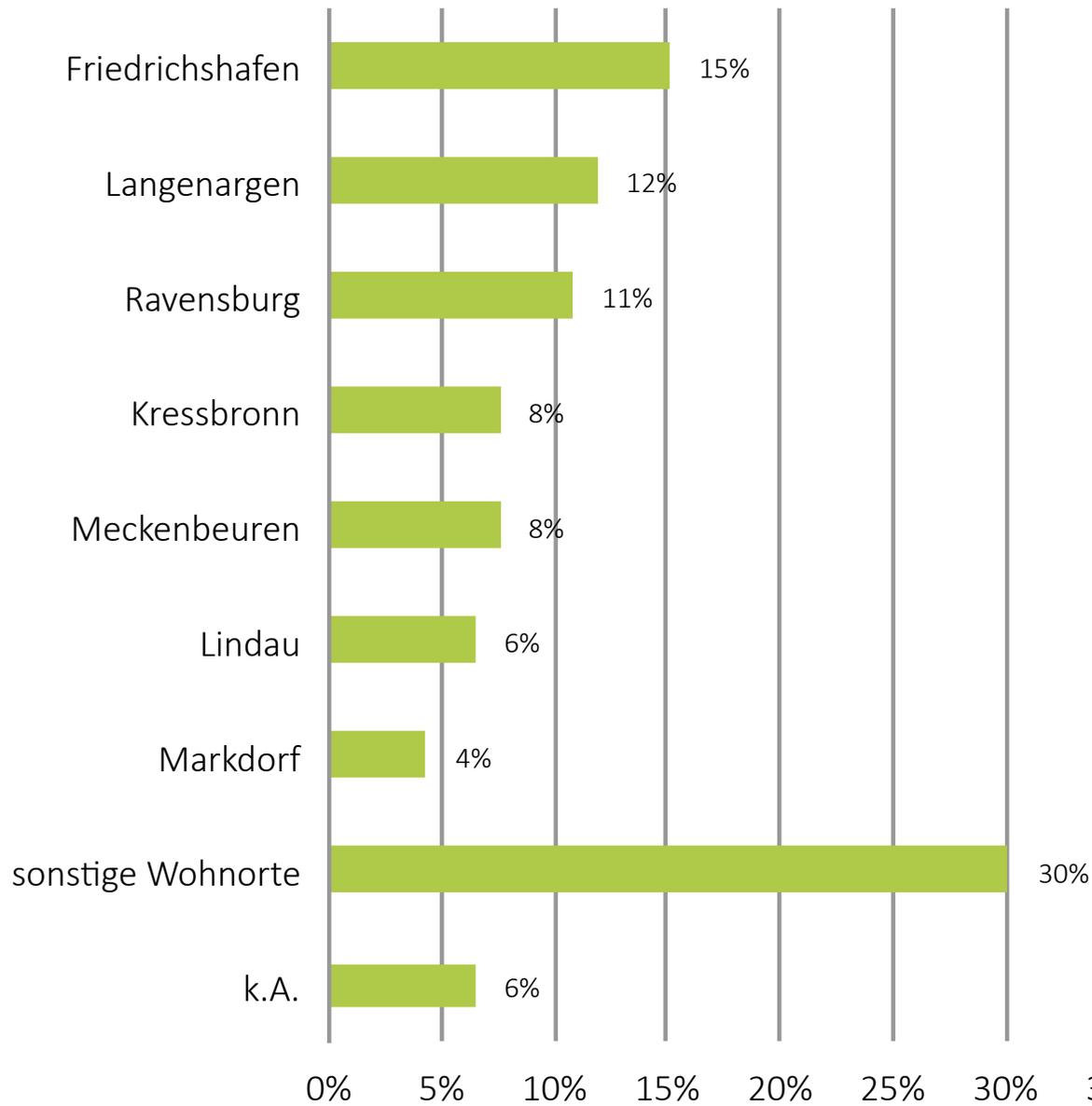
Umzugsziel

Quelle: Haushaltsbefragung



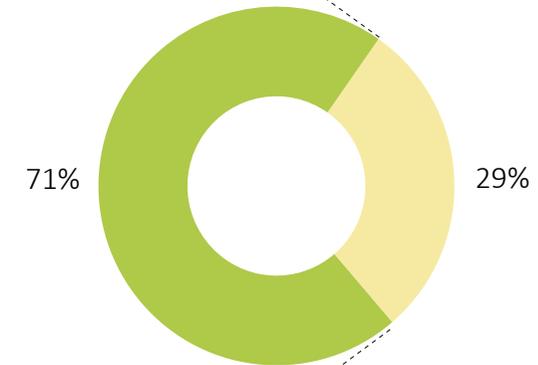
- Haushalte, die ausschließlich innerhalb Tett nangs suchen
- Haushalte, die innerhalb und außerhalb Tett nangs suchen
- Haushalte, die ausschließlich außerhalb Tett nang suchen

UNTERNEHMENSBEFRAGUNG: ERKENNTNISSE ZUR NACHFRAGE



Wohnort der befragten Beschäftigten

Quelle: Beschäftigtenbefragung

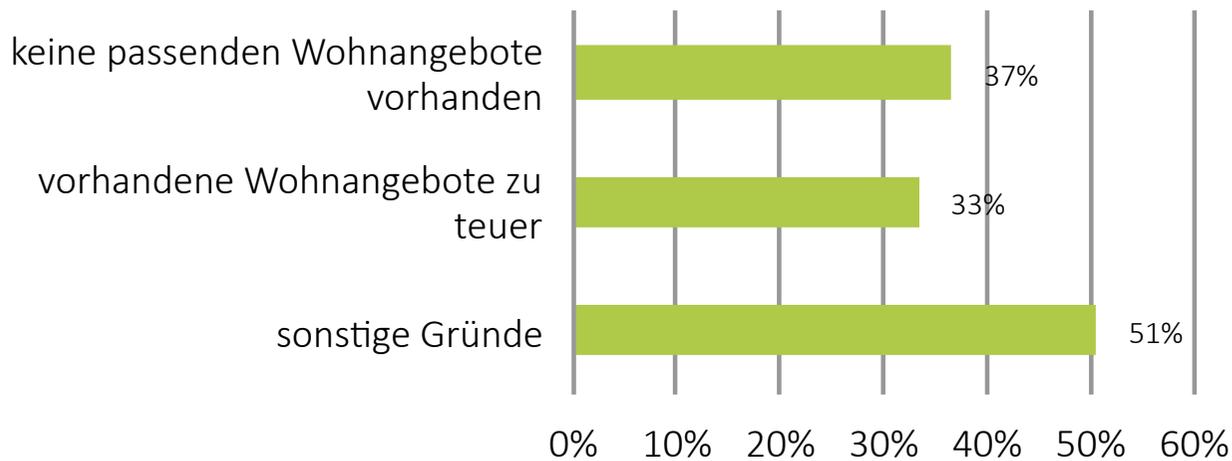


■ Wohnort in Tettnang
■ Wohnort außerhalb Tettnangs

UNTERNEHMENSBEFRAGUNG: ERKENNTNISSE ZUR NACHFRAGE

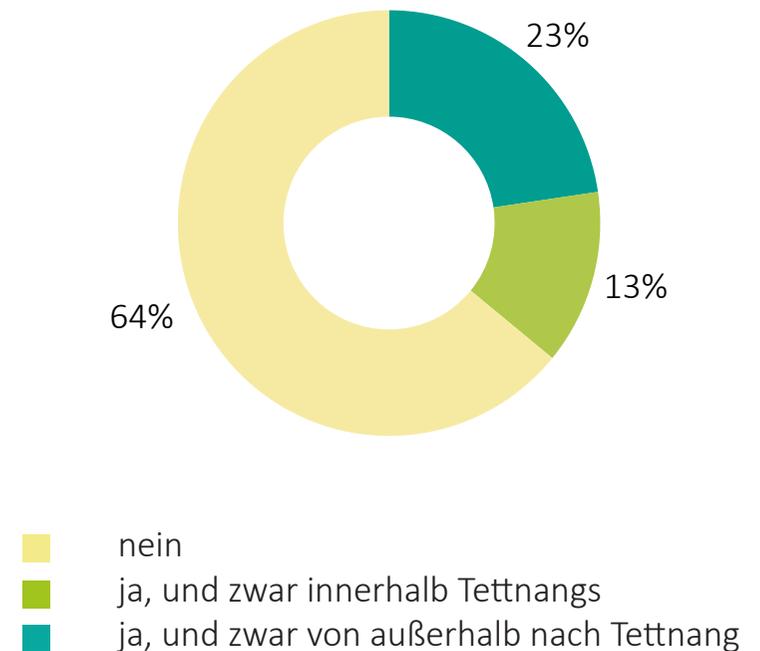
Grund nicht in Tettng ansässiger Beschäftigter für die Entscheidung gegen Tettng als Wohnort

Quelle: Beschäftigtenbefragung



Umzugpläne der befragten Beschäftigten

Quelle: Beschäftigtenbefragung



WOHNUNGSBEDARFSBERECHNUNG

2014

- Bereits 2014 besteht ein theoretisches Defizit von 27 Wohnungen.
- D.h. die Flexibilitätsreserve wird bereits beansprucht, was auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweist.

Wohnungsbestand 2014¹⁾	8.590 WE
Ferienwohnungen²⁾	78 WE
Verfügbarer WE-Bestand³⁾	8.512 WE
Einwohner¹⁾ incl. NWS⁴⁾ 2014	19.067 EW
Haushaltsgröße 2014¹⁾	2,30 Pers./HH
Haushalte 2014⁵⁾	8.290 HH
Flexibilitätsreserve (3%)³⁾	249 WE
Wohnungsbedarf³⁾	8.539 WE
WE-Überhang/-defizit 2014³⁾	- 27 WE

- 1) STL
- 2) Zensus 2011
- 3) Annahme/Berechnungen durch UmbauStadt
- 4) Angabe Stadt Tettnang: Nebenwohnsitze 2014: 594 WE
- 5) Berechnet aus der Einwohnerzahl 2014 incl. NWS und der Haushaltsgröße von 2,3

WOHNUNGSBEDARFSBERECHNUNG

2030

Entscheidende Faktoren:

- Bevölkerungsentwicklung
- Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgröße
- Entwicklung der Flüchtlingszuwanderung

- 1) STL
- 2) Zensus 2011
- 3) Annahme/Berechnungen durch UmbauStadt
- 4) Angabe Stadt Tettnang: Nebenwohnsitze 2014 = 594, wird bis 2030 im Verhältnis des Einwohnerzuwachses (6%) auf 630 hochgerechnet (Annahme UmbauStadt).
- 5) Berechnet aus der Einwohnerzahl 2030 incl. NWS und der Haushaltsgröße von 2,2

Wohnungsbestand 2014¹⁾	8.590 WE
Ferienwohnungen²⁾	78 WE
Verfügbare WE-Bestand³⁾	8.512 WE
Einwohner¹⁾ incl. NWS 2030⁴⁾	20.199 EW
Haushaltsgröße 2030¹⁾	2,20 Pers./HH
Haushalte 2030⁵⁾	9.181 HH
Flexibilitätsreserve (3%)³⁾	275 WE
Wohnungsbedarf³⁾	9.456 WE
WE-Überhang/-defizite 2030³⁾	- 944 WE
Flüchtlingszuwanderung pro Jahr	318/Jahr
Annahme: 15% bleiben in Tettnang angenommene HH-Größe 2,0 Pers./HH	24 WE/Jahr
WE-Mehrbedarf für Flüchtlinge bis 2030	360 WE
WE-Gesamtbedarf bis 2030	1.304 WE

1. Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter
2. Einleitung durch Herrn Zöhler
3. Vorstellung der Teilnehmer
4. Kurzvorstellung des Büros UmbauStadt
5. Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Studie
6. Inhalte/Themen ISEK und VU
7. Vorstellung des Terminplanes
8. Verschiedenes

ZIELSTELLUNG

- Gesamtstädtische Betrachtung
- integrierter Ansatz
- auf bestehendem Wissen aufbauen
- Bürgerinnen und Bürger einbeziehen
- Stärken und Schwächen benennen
- Leitbild entwickeln
- Zeithorizont festlegen
- Schwerpunkträume definieren
- Projekte beschreiben und entwickeln
- Projekte priorisieren

THEMEN UND INHALTE: ISEK UND VU

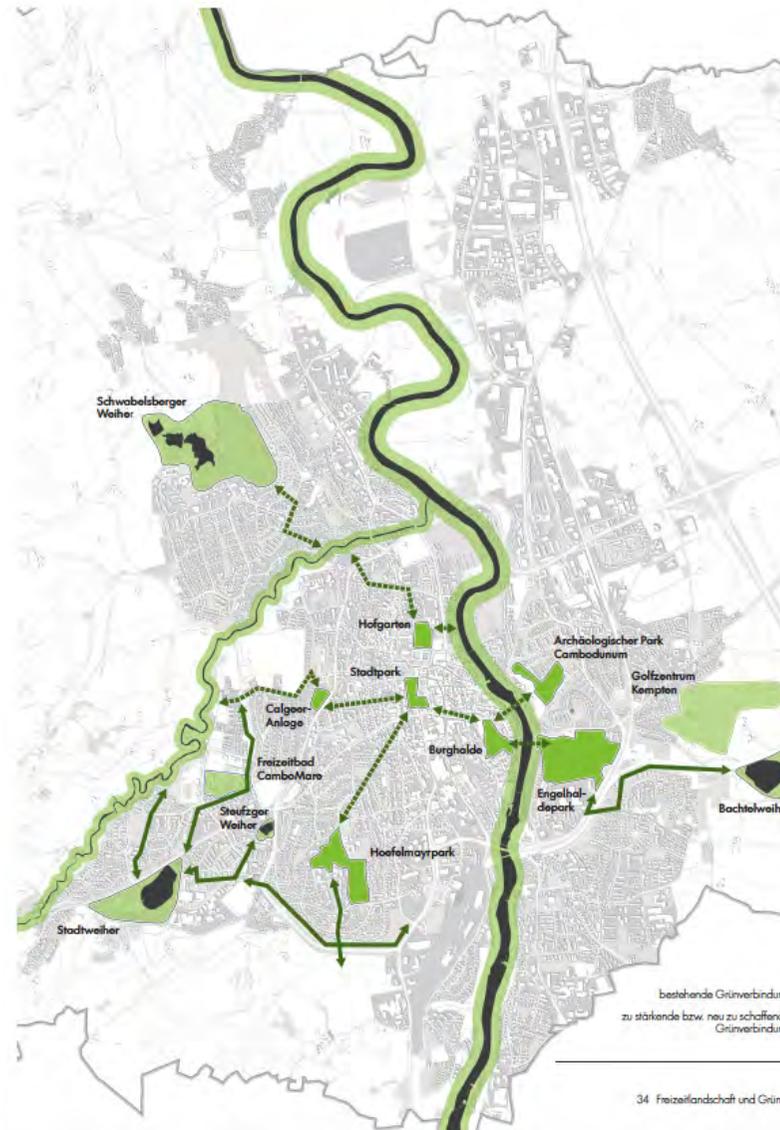
- **Grundlagen und Rahmenbedingungen**
 - **Bestandsanalyse**
 - **Bürgerbeteiligung**
 - **SWOT-Analyse**
 - **Städtebauliche Ziele und städtebauliches Rahmenkonzept**
 - **Handlungsschwerpunkte**
 - **Maßnahmen im gesamtstädtischen Kontext**
- Geographische Einbindung
 - Zusammenführen von Gutachten und Planungen
 - Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
 - FNP
 - Web-GIS-Zugang mit Informationen zu B-Plänen, Nutzungen, Naturschutzgebieten etc.
 - Verkehrsentwicklungsplan
 - Unterlagen zu Sanierungsgebieten (Schlosspark/Karlsstraße, Bahngelände, Alte Vorstadt), Wasserschutzgebieten
 - Rahmenplan Schöneck Oberhof - Stand?
 - Überlegungen zum Bebauungsplan Montfortstraße (Präsentation Informationsveranstaltung) - 06/2016
 - Planung Neugestaltung Karlsstraße - 07/2016
 - Rahmenplan Bahnhofareal - 09/2012, Stand?
 - Rahmenplan Kreisverkehr Wangener Straße - 09/2012, Stand?

THEMEN UND INHALTE: ISEK UND VU

- **Grundlagen und Rahmenbedingungen**
 - **Bestandsanalyse**
 - **Bürgerbeteiligung**
 - **SWOT-Analyse**
 - **Städtebauliche Ziele und städtebauliches Rahmenkonzept**
 - **Handlungsschwerpunkte**
 - **Maßnahmen im gesamtstädtischen Kontext**
- Siedlungsentwicklung und -situation
 - Freiflächen und Grünräume
 - Bevölkerung und Demografie (s. Wohnungswirtsch. Studie)
 - Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (s. Wohnungswirtsch. Studie)
 - Wirtschaft und Handel
 - Kultur und Tourismus
 - Mobilität und Verkehr
 - Energie und Klima

THEMEN UND INHALTE: ISEK UND VU

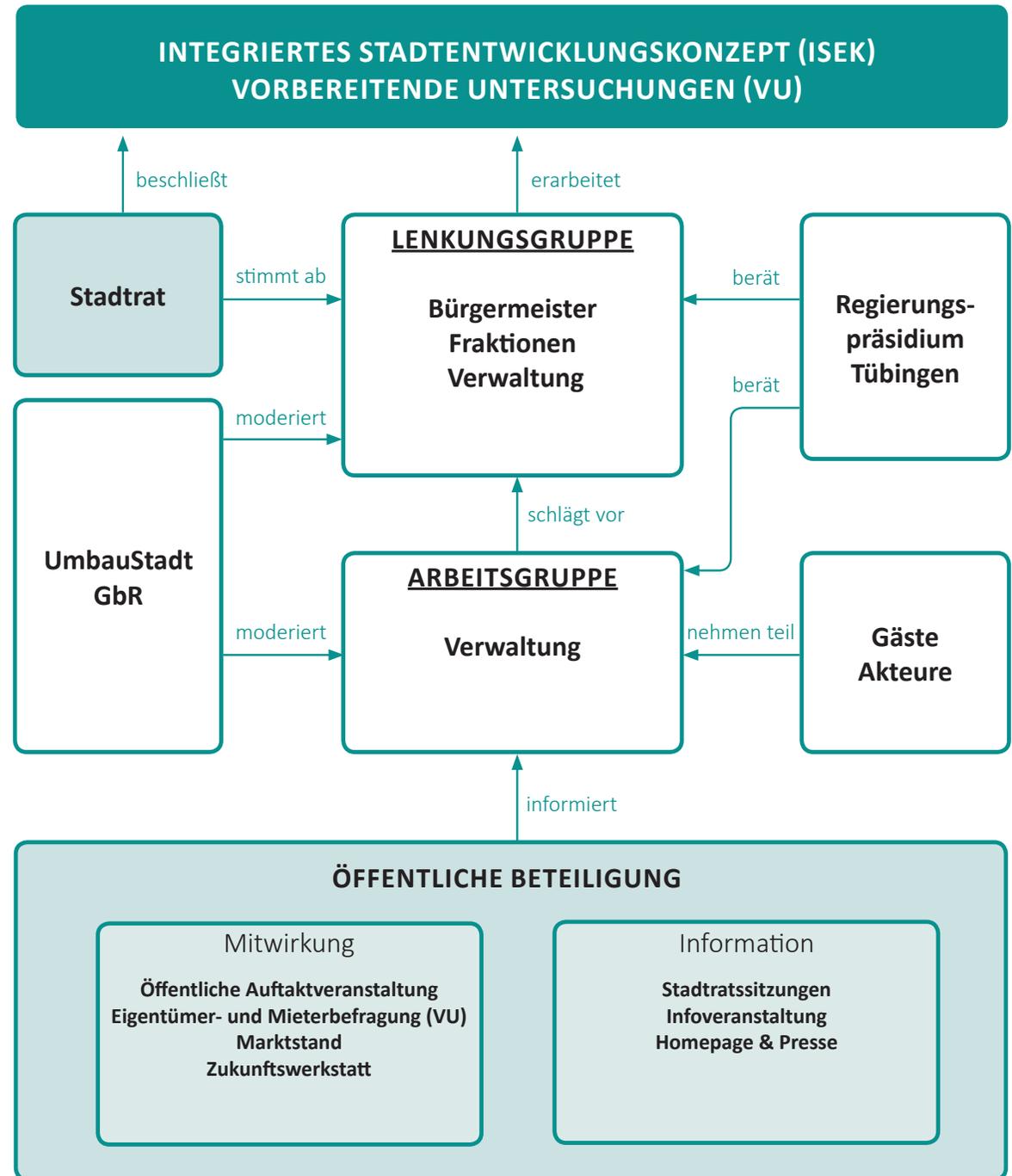
- Grundlagen und Rahmenbedingungen
- Bestandsanalyse
- Bürgerbeteiligung
- SWOT-Analyse
- Städtebauliche Ziele und städtebauliches Rahmenkonzept
- Handlungsschwerpunkte
- Maßnahmen im gesamtstädtischen Kontext



Analysekarte "Freiflächen und Grünräume" (Beispiel aus ISEK Kempten)

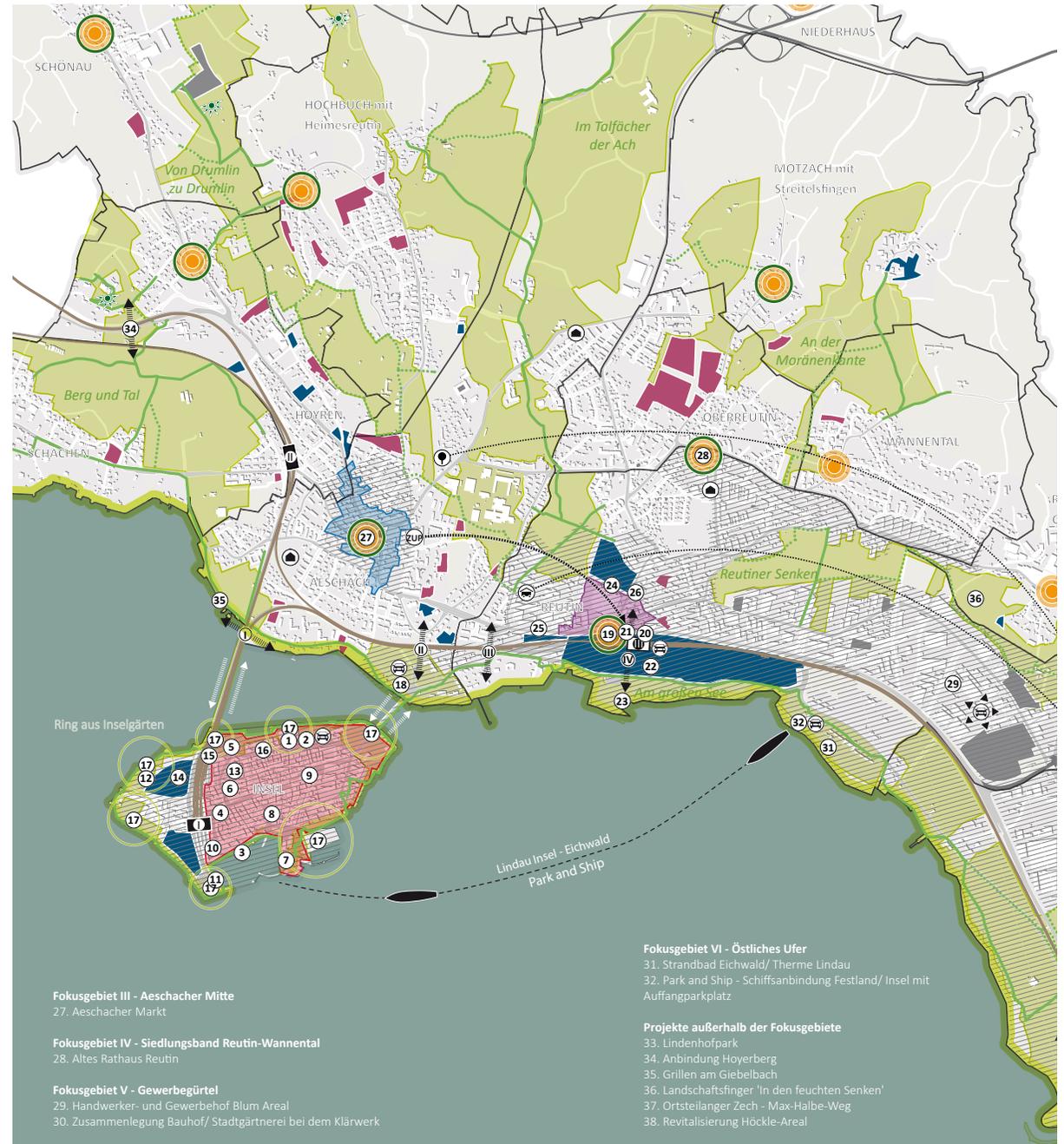
THEMEN UND INHALTE: ISEK UND VU

- Grundlagen und Rahmenbedingungen
- Bestandsanalyse
- **Bürgerbeteiligung**
- SWOT-Analyse
- Städtebauliche Ziele und städtebauliches Rahmenkonzept
- Handlungsschwerpunkte
- Maßnahmen im gesamtstädtischen Kontext



THEMEN UND INHALTE: ISEK UND VU

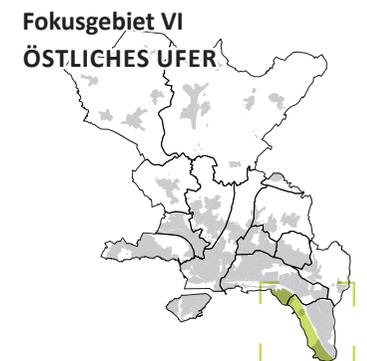
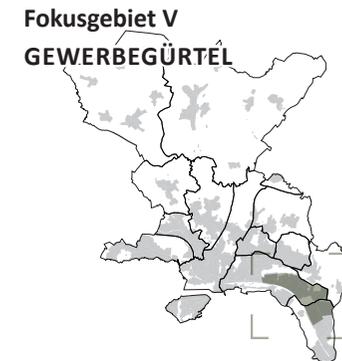
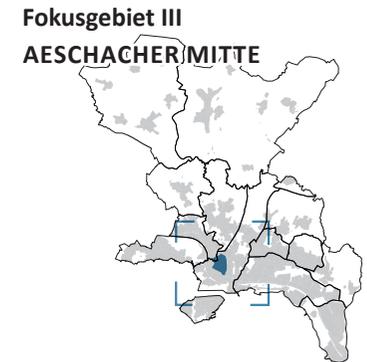
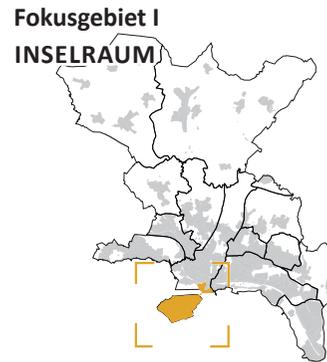
- Grundlagen und Rahmenbedingungen
- Bestandsanalyse
- Bürgerbeteiligung
- SWOT-Analyse
- Städtebauliche Ziele und städtebauliches Rahmenkonzept
- Handlungsschwerpunkte
- Maßnahmen im gesamtstädtischen Kontext



Rahmenplan (Ausschnitt aus ISEK Lindau)

THEMEN UND INHALTE: ISEK UND VU

- Grundlagen und Rahmenbedingungen
- Bestandsanalyse
- Bürgerbeteiligung
- SWOT-Analyse
- Städtebauliche Ziele und städtebauliches Rahmenkonzept
- Handlungsschwerpunkte
- Maßnahmen im gesamtstädtischen Kontext



Fokusgebiete (Beispiel aus ISEK Lindau)

THEMEN UND INHALTE: ISEK UND VU

- **Grundlagen und Rahmenbedingungen**
- **Bestandsanalyse**
- **Bürgerbeteiligung**
- **SWOT-Analyse**
- **Städtebauliche Ziele und städtebauliches Rahmenkonzept**
- **Handlungsschwerpunkte**
- **Maßnahmen im gesamtstädtischen Kontext**

z.B.:

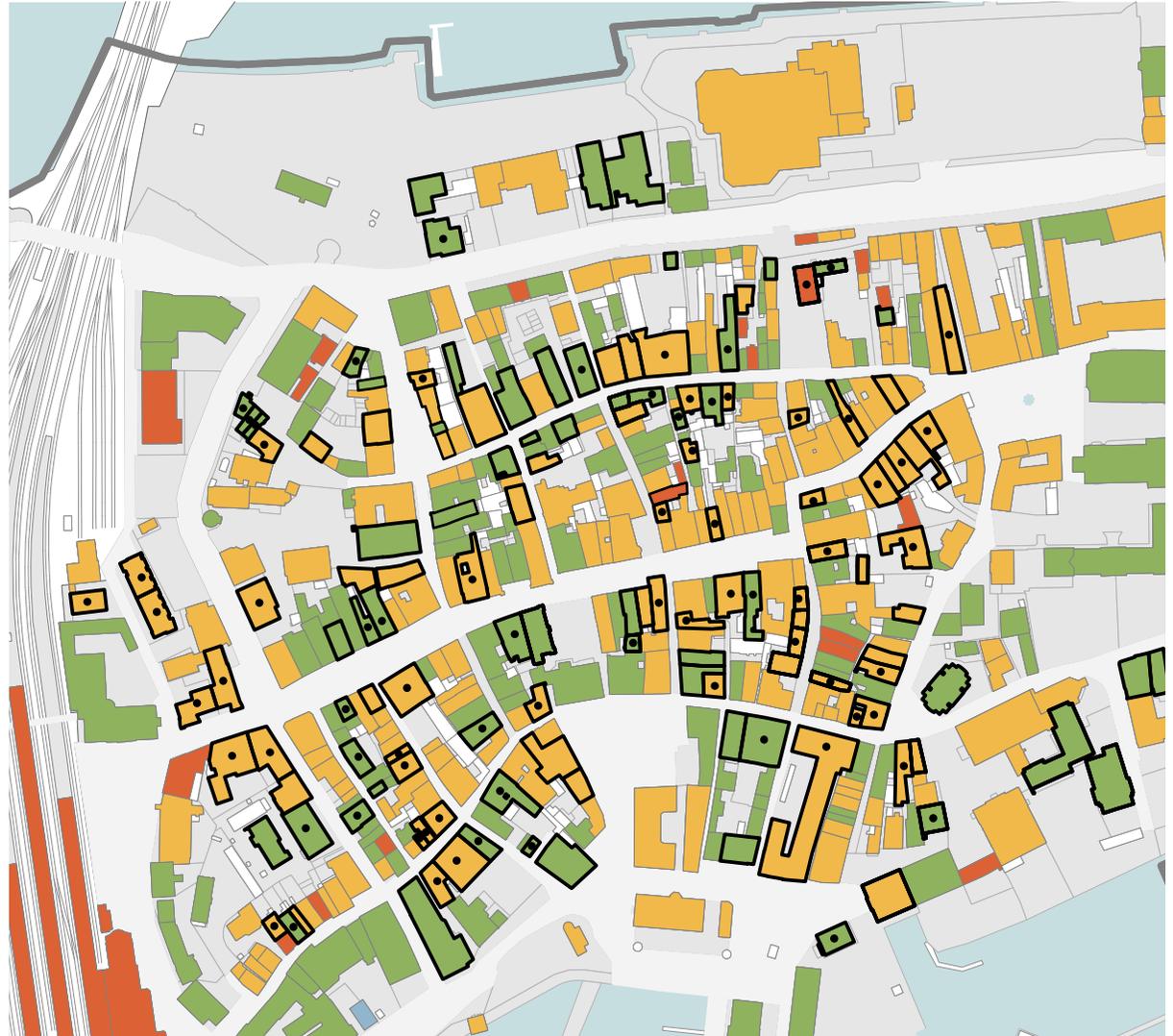
- Sanierung Karlsstraße
- Bau einer neuen Schulturnhalle / Abriss Stadthalle
- Sanierung Loreto-Quartier
- verschiedene Entwicklungsgebiete
- Montfortstraße

- weitere Entwicklung Bahnhofareal?
- weitere Entwicklung rund um den Kreisel Wangener Straße?
- ...

THEMEN UND INHALTE: ZUSATZPUNKTE FÜR DIE VU

- **Analysen und Erhebungen**
- **Eigentümer- und Mieterbefragung**
- **Maßnahmen im gesamtstädtischen und lokalen Kontext**
- **Rahmenplan**
- **Priorisierung der Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- **Beteiligung der TÖB**
- **Sanierungsrechtliche Beurteilung (Wahl des Verfahrens) und Abgrenzungsvorschlag**

- Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen
- Nutzungen
- Sanierungsstand der einzelnen Gebäude



Kartierung Sanierungsstand (Ausschnitt aus VU Lindau)

THEMEN UND INHALTE: ZUSATZPUNKTE FÜR DIE VU

- Analysen und Erhebungen
- Eigentümer- und Mieterbefragung
- Maßnahmen im gesamtstädtischen und lokalen Kontext
- Rahmenplan
- Priorisierung der Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Beteiligung der TÖB
- Sanierungsrechtliche Beurteilung (Wahl des Verfahrens) und Abgrenzungsvorschlag

Befragung von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern

Vorbereitende Untersuchungen zu einem möglichen Sanierungsgebiet in der Stadt Kempten (Allgäu) gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) nach Bedarfslagen und Wünschen:

Die Stadt Kempten (Allgäu) überprüft im Rahmen "Vorbereitender Untersuchungen", unter welchen Voraussetzungen ein Sanierungsgebiet für die Erweiterte Doppelstadt ausgewiesen werden kann. In einem solchen förmlich festgelegten Gebiet unterliegen private Investitionen der Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Die "Vorbereitenden Untersuchungen" prüfen die Stärken und die Schwächen des Gebietes und ermitteln den Handlungsbedarf im öffentlichen und privaten Bereich.

Wir bitten Sie, als Eigentümerin bzw. Eigentümer einer Immobilie innerhalb des Untersuchungsgebietes, um Auskunft zu folgenden Punkten:

A Angaben zu Ihrer Immobilie

Hauptgebäude (straßenseitiges Haupthaus)

Straße, Nummer: _____

Baujahr: _____

Denkmalschutz: ja nein nicht bekannt

Denkmalschutzensemble: ja nein nicht bekannt

Mehrfamilienhaus Einfamilienhaus

Anzahl der Wohnungen: _____ Wohnfläche gesamt m² (ca.): _____

weitere Flächen gesamt m² (ca.): _____

Dienstleistungen Einzelhandel Gewerbe sonstige Flächen
(z. B. Frisör, Anwalt...) (z. B. Obstläden, Bäcker...) (z. B. Schreiner, Schlosser)

Stehen Flächen im Hauptgebäude leer? Leerstand Wohnen (m²): _____ Leerstand weitere Flächen (m²): _____

Nebengebäude (z. B. weitere Nebengebäude im Hof)

Baujahr: _____

Denkmalschutz: ja nein nicht bekannt

Denkmalschutzensemble: ja nein nicht bekannt

Mehrfamilienhaus Einfamilienhaus

Anzahl der Wohnungen: _____ Wohnfläche gesamt m² (ca.): _____

weitere Flächen gesamt m² (ca.): _____

Dienstleistungen Einzelhandel Gewerbe sonstige Flächen
(z. B. Frisör, Anwalt...) (z. B. Obstläden, Bäcker...) (z. B. Schreiner, Schlosser)

Stehen Flächen im Nebengebäude leer? Leerstand Wohnen (m²): _____ Leerstand weitere Flächen (m²): _____

Anzahl der Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück (Garage, Carport, Stellplatz): _____

Wohnen Sie selbst in Ihrer Immobilie, oder ist es ein Mietobjekt? reine Eigennutzung Eigennutzung und Vermietung reine Vermietung

Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend? ja nein

Wenn **nein**, wie viele Plätze sind zusätzlich nötig? _____

Wie viele dieser zusätzlich nötigen Stellplätze könnten auf Ihrem Grundstück organisiert werden? _____

Verfügt Ihr Haus über einen Energieausweis? ja nein ist beauftragt

Wie ist die energetische Qualität des Hauptgebäudes? gut mittel schlecht

Wie erfolgt die derzeitige Beheizung des Hauptgebäudes? Fernwärme Gasheizung Ölheizung

sonstige Heizung _____

THEMEN UND INHALTE: ZUSATZPUNKTE FÜR DIE VU

- Analysen und Erhebungen
- Eigentümer- und Mieterbefragung
- **Maßnahmen im gesamtstädtischen und lokalen Kontext**
- **Rahmenplan**
- Priorisierung der Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Beteiligung der TÖB
- Sanierungsrechtliche Beurteilung (Wahl des Verfahrens) und Abgrenzungsvorschlag



Rahmenplan (Ausschnitt aus VU Lindau)

THEMEN UND INHALTE: ZUSATZPUNKTE FÜR DIE VU

- Analysen und Erhebungen
- Eigentümer- und Mieterbefragung
- Maßnahmen im gesamtstädtischen und lokalen Kontext
- Rahmenplan
- Priorisierung der Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Beteiligung der TÖB
- Sanierungsrechtliche Beurteilung (Wahl des Verfahrens) und Abgrenzungsvorschlag

Nr.	Maßnahme	Fläche qm	Preis €/qm	Summe	Bund/Land	Kommune	weitere
				(gerundet) incl. MwSt.			
1	Lorenzstr/Schleihenweiher/Brachgasse	3.160	335	1.060.000	486.000	324.000	250.000
2	Nachnutzung Schule Fürstenstr. 19			140.000			
	Erschließung	198	80	16.000	10.000	6.000	
	Abbruch	8.192 m³	15	124.000	74.000	50.000	
3	Energiequartier			keine			
4	Parkplatz Prälat-Götz-Straße			820.000			
	Machbarkeitsstudie			20.000	12.000	8.000	
	Realisierung			800.000	480.000	320.000	
6	Umfeld Rottachstraße			2.320.000			
	Gutachten/Wettbewerb			150.000	90.000	60.000	
	Realisierung	52.200	100	2.170.000	1.122.000	748.000	300.000
7	Memminger Straße Süd	4.531	150	680.000	348.000	232.000	100.000
10	Orangerie	718		7.700.000	4.620.000	3.080.000	
11	Stadtpark/ZUM			3.650.000			
	Gutachten/Wettbewerb			150.000	90.000	60.000	
	Neugestaltung Park	46.520	ca. 75	3.500.000	2.100.000	1.400.000	
12	Illerstraße	12.190	130	1.600.000	840.000	560.000	200.000
13	Östliche Gerberstraße/Heinrichgasse	3.945	150	590.000	294.000	196.000	100.000
14	Unterführung Freudenberg			120.000	72.000	48.000	
15	Kronenstraße/An Der Stadtmauer	5.081	150	760.000	396.000	264.000	100.000
16	Bäckerstraße	1.410	150	210.000	96.000	64.000	50.000
17	Beginenhaus und Nonnenturm			5.000.000		2.000.000	3.000.000
	SUMME			33.340.000	14.184.000	12.736.000	6.420.000

kurzfristig (1-5 Jahre)			mittelfristig (6-10 Jahre)			langfristig (11-15 Jahre)		
Gesamt-kosten (€)	davon Bund/Land	davon Kommune	Gesamt-kosten (€)	davon Bund/Land	davon Kommune	Gesamt-kosten (€)	davon Bund/Land	davon Kommune
15.900.000	4.230.000	6.020.000	9.590.000	5.244.000	3.576.000	7.850.000	4.710.000	3.140.000

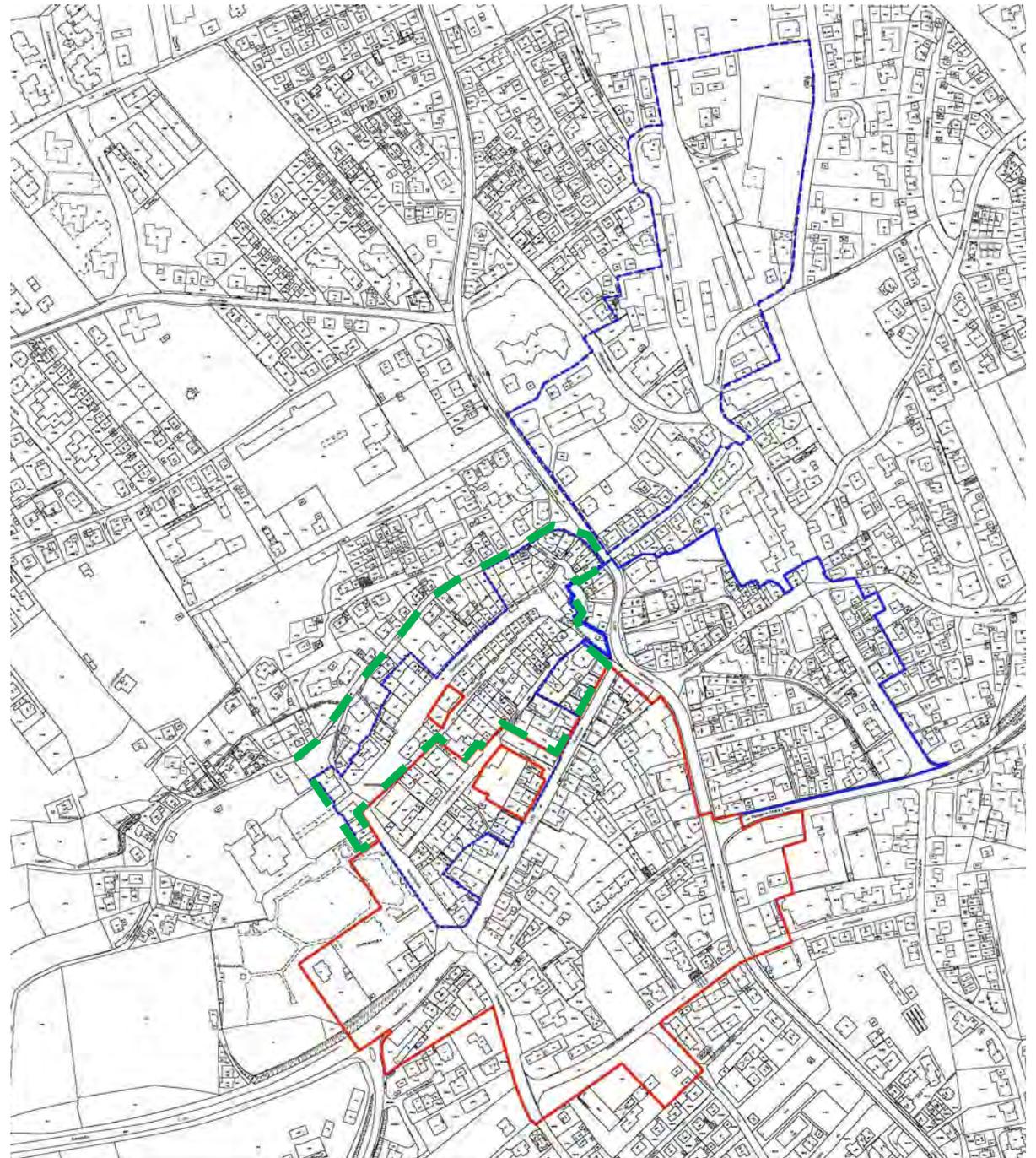
Kosten- und Finanzierungsübersicht (Ausschnitt aus VU Kempten)

THEMEN UND INHALTE: ZUSATZPUNKTE FÜR DIE VU

- **Analysen und Erhebungen**
- **Eigentümer- und Mieterbefragung**
- **Maßnahmen im gesamtstädtischen und lokalen Kontext**
- **Rahmenplan**
- **Priorisierung der Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- **Beteiligung der TÖB**
- **Sanierungsrechtliche Beurteilung (Wahl des Verfahrens) und Abgrenzungsvorschlag**
- Einholen und Auswertung der TÖB-Stellungnahmen, Kommentierung, Abwägung und Abstimmung

THEMEN UND INHALTE: ZUSATZPUNKTE FÜR DIE VU

- Analysen und Erhebungen
- Eigentümer- und Mieterbefragung
- Maßnahmen im gesamtstädtischen und lokalen Kontext
- Rahmenplan
- Priorisierung der Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Beteiligung der TÖB
- Sanierungsrechtliche Beurteilung (Wahl des Verfahrens) und Abgrenzungsvorschlag



1. Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter
2. Einleitung durch Herrn Zöhler
3. Vorstellung der Teilnehmer
4. Kurzvorstellung des Büros UmbauStadt
5. Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Studie
6. Inhalte/Themen ISEK und VU
7. Vorstellung des Terminplanes
8. Verschiedenes

SIEHE ÜBERARBEITETER TERMINPLAN IM ANHANG

1. Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter
2. Einleitung durch Herrn Zöhler
3. Vorstellung der Teilnehmer
4. Kurzvorstellung des Büros UmbauStadt
5. Ergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Studie
6. Inhalte/Themen ISEK und VU
7. Vorstellung des Terminplanes
8. Verschiedenes

Terminübersicht ISEK und VU für die Stadt Tettngang

Stand **02.09.2016**

Datum	Veranstaltung
09.08.2016 / 14:00	interne Abstimmung
09.08.2016 / 15-17:00	1. AG
09.08.2016 / 18-20:00	1. LG (Auftakt ISEK und VU)
07.10.2016 / 17:00	Präsentation Wohnungswirtschaftliches Konzept
07.10.2016 / 19:00	Öffentliche Auftaktveranstaltung ISEK und VU
08.10.2016 / 09-12:00	Öffentlicher Marktstand
24.10.2016 / 19-21:00	Bürgerwerkstatt zum Thema Einzelhandelssituation in Tettngang
22.11.2016 / 15-17:00	2. AG
22.11.2016 / 18:00	2. LG (Schwerpunktthema Analyse/Einzelhandel (mit Beteiligung der CIMA))
Mitte Dezember 2016	Eigentümer- und Mieterbefragung (VU)
24.01.2017 / 15-17:00	3. AG
24.01.2017 / 18-20:00	3. LG (Schwerpunktthema Grün- und Freiflächen/Verkehr)
25.01.2017 / 19-21:30	Zukunftswerkstatt
28.03.2017 / 15-17:00	4. AG
28.03.2017 / 18-20:00	4. LG (Schwerpunktthema Wirtschaft/Tourismus/Energie/Stadthalle und Veranstaltungsforum)
10.05.2017	Gemeinderatssitzung, Zwischenbericht
30.05.2017 / 15-17:00	5. AG
30.05.2017 / 18-20:00	5. LG (Endabstimmung ISEK)
16.06.2017	Übergabe Entwürfe ISEK und VU
27.06.2017 / 15-17:00	6. AG
27.06.2017/18-20:00	6. LG (Endabstimmungen VU)
26.07.2017	Gemeinderatssitzung, Beschluss ISEK
31.07.2017	Start der TöB-Beteiligung (VU), Druck Endbericht ISEK
Anfang Oktober, ggf.	Sitzung technischer Ausschuss zur TöB (VU) - ggf. auch als
04.10.2017	Gemeinderatssitzung
Anfang November 2017	Druck Endbericht VU

Rot = Beteiligung der Öffentlichkeit

Grün = Lenkungsgruppensitzungen

