



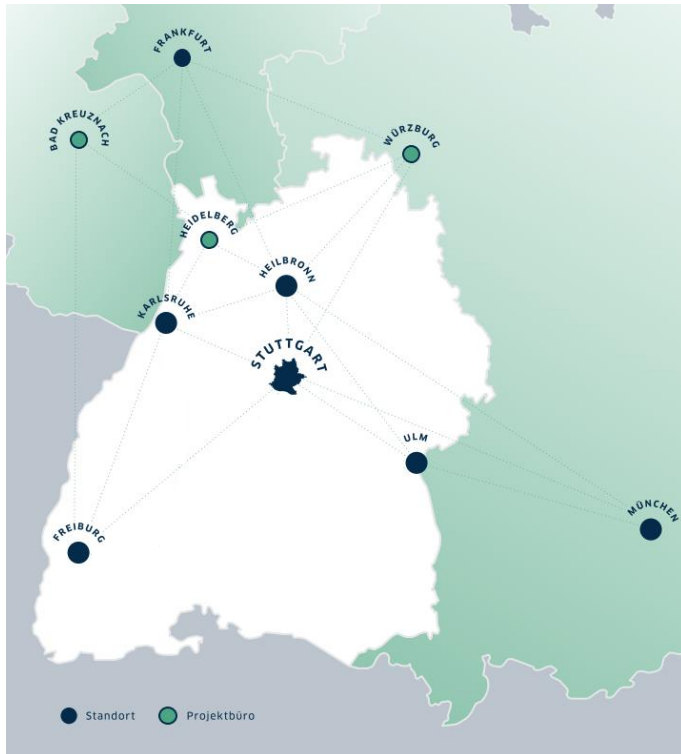
29.11.2023 • Stadt Stühlingen

**LB≡BW Immobilien**  
Kommunalentwicklung GmbH

# Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Städtle“

Informationsveranstaltung

## Vorstellung der Kommunalentwicklung



- **Standort:** Stuttgart
- **Außenstellen:** München, Karlsruhe, Freiburg, Heilbronn, Ulm
- **400** laufende Sanierungsmaßnahmen
- **ca. 100 Mitarbeiter in 16 Berufsgruppen** u. a. Architekten, Bauingenieure, Geographen, Immobilienkaufleute, Stadtplaner, Vergabe- und Vertragsexperten, Verwaltungswirte



**Kommunales Kompetenzzentrum** für alle Dienstleistungen rund um die Themen **Stadtentwicklung, städtebauliche Erneuerung, Bauland- und Grundstücksentwicklung**

# Agenda

- |    |                                  |          |
|----|----------------------------------|----------|
| 01 | Städtebauförderung               | Seite 4  |
| 02 | Vorbereitende Untersuchung       | Seite 8  |
| 03 | Sanierungsgebiet                 | Seite 14 |
| 04 | Unterstützung bei Ihrer Maßnahme | Seite 23 |

# 01

## Städtebauförderung

## Städtebauförderung



Die Städtebauförderung dient seit mehr als 50 Jahren dem **Abbau städtebaulicher Missstände** und Entwicklungsdefizite sowie einer zeitgemäßen und nachhaltigen **Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen**. [...]

Die Städtebauförderung unterstützt die Städte und Gemeinden bei dem Wandel hin zu einer gerechten, grünen und produktiven Gesellschaft [...].

*Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg*

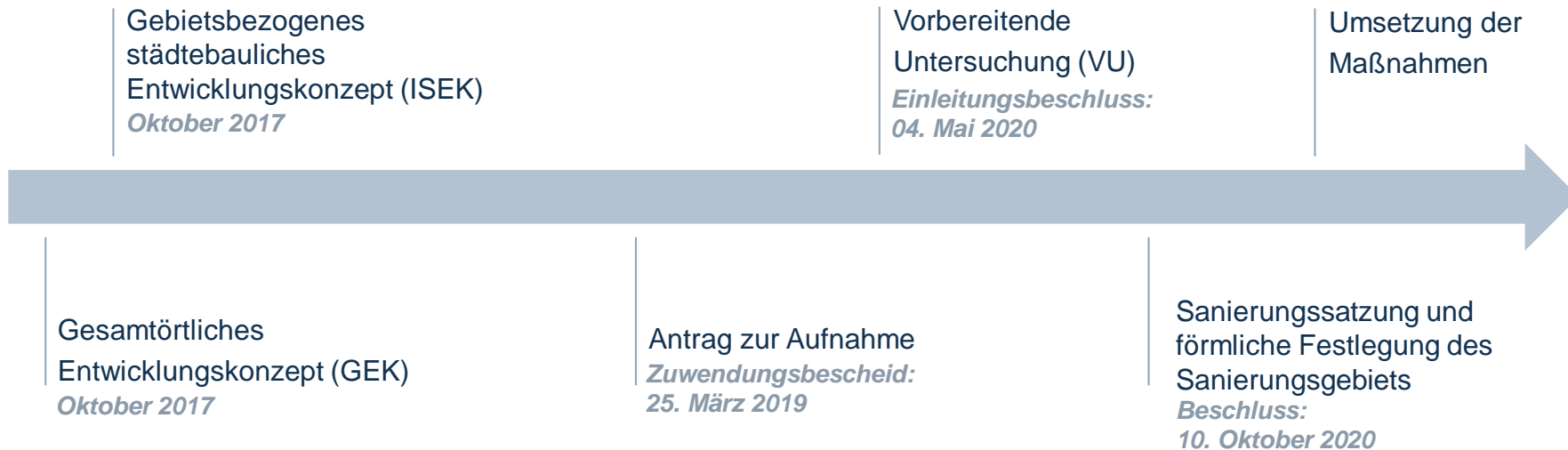
## Rechtliche Grundlage



Städtebauförderung beruht auf den Grundsätzen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden nach §§ 136 ff. BauGB vorbereitet und durchgeführt.

*Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg*

# Ablauf



# 02

## Vorbereitende Untersuchung



## Rechtliche Grundlage



Die Erneuerungsmaßnahme muss planerisch ausreichend vorbereitet sein; dazu sind vor allem die städtebaulichen **Misstände** zu erheben, die **städtebaulichen Ziele** zu bestimmen, die **Mitwirkungsbereitschaft** der Betroffenen festzustellen, eine Abstimmung mit den berührten **Trägern öffentlicher Belange** durchzuführen, soweit dies erforderlich ist, und die voraussichtlichen **Kosten** zu ermitteln.

*Nr. 13.2.1 Städtebauförderrichtlinie (StBauFR)*

## Bestandteile der VU



Bestandsanalyse



Beteiligung der  
Träger öffentlicher  
Belange (TöB)



Befragung aller Eigentümer



**Erkennen der städtebauliche Missstände und  
Entwicklung der Sanierungsziele im Untersuchungsgebiet**

## Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

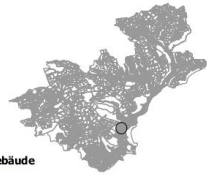
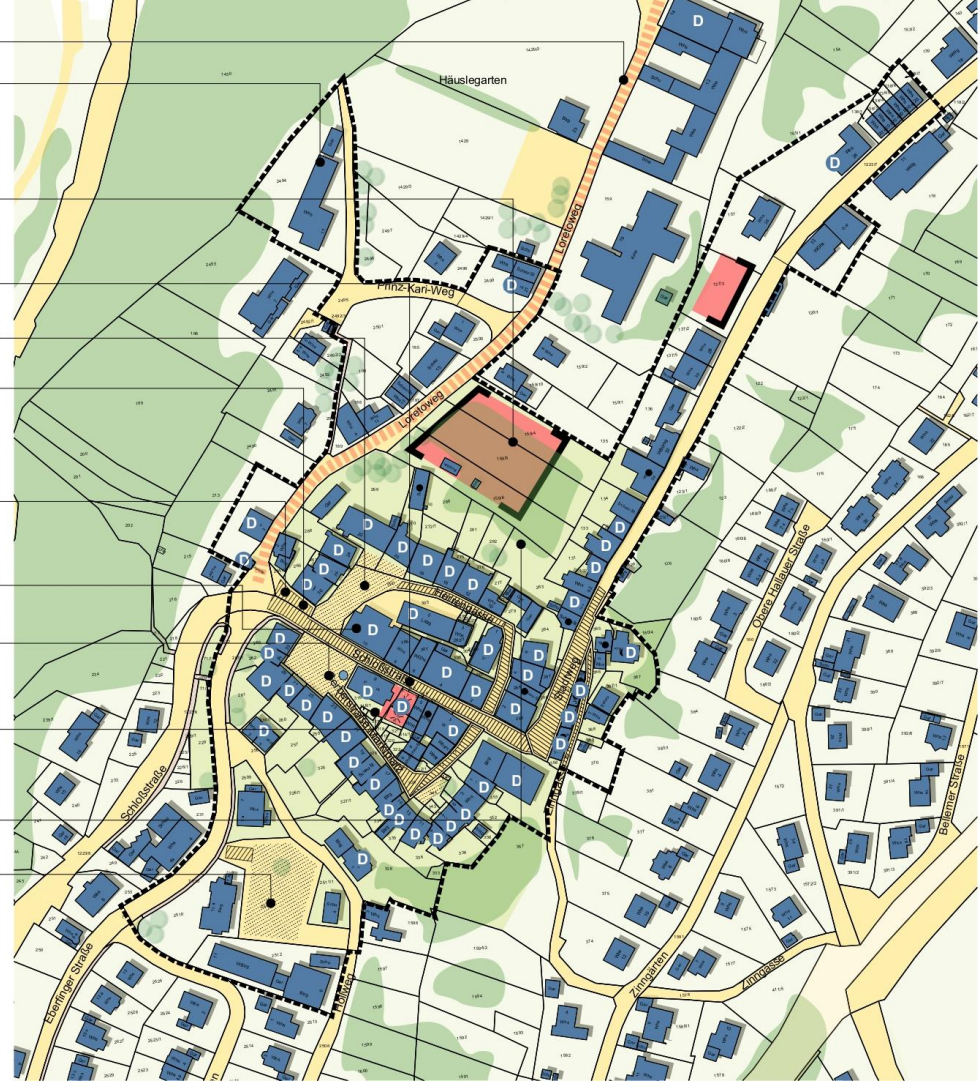


- Schleichender **Funktionsverlust** in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Teilweise **vernachlässigte Bausubstanz** im historischen Ortskern
- **Leerstände** in Teilen der Gebäudesubstanz
- **Gestaltungsmängel** im öffentlichen Raum (Straßen und Parkierungsflächen)
- **Verkehrsbelastung** in der Schloßstraße
- Gefahrenquellen durch **enge Gehwege**
- **Eingeschränkte Barrierefreiheit** im öffentlichen Raum und in öffentlichen Gebäuden (Rathaus)
- **Fehlende** private und öffentliche **Stellplätze**

# Sanierungsziele

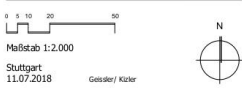
- Gestaltung und Schaffung sicherer **Gehwege**
- **Belebung** des öffentlichen Raums durch gestalterische Maßnahmen und Möblierung (Bsp. Rathausplatz)
- Erneuerung **barrierefreier Bushaltestellen** mit Wartehäusern
- Erhalt und Aufwertung bestehender **Wegeverbindungen und Grünbereiche**
- **Modernisierung** privater Bausubstanz
- **Energetische Maßnahmen** an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude, insbesondere bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung zur Erreichung der staatlichen Klimaschutzziele
- **Abbruch** nicht mehr benötigter Bausubstanz (Nebengebäude und nicht nachnutzbare Gebäude)
- **Baulückenschließung** im bestehenden Siedlungsgefüge
- **Entwicklung** vorhandener Potentialflächen
- **Umnutzung** von Nebengebäuden, **Ausbau** von Dachgeschossen
- Verbesserung der **Parkierungssituationen** und Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch ein neues **Mobilitätskonzept**

- Verbesserung der Verbindung "Städte" - Schwimmbad
- Nachnutzung ehemaliges Schwesternwohnheim
- Nachverdichtung / Baulückenschließung durch Neubau
  - Potenzialfläche Loretoweg
  - Stärkung der Wohnfunktion
  - barrierefreie Gestaltung
  - neue Wohnformen ermöglichen
  - Altengerechten Wohnraum schaffen
  - Dichte als Chance sehen - "kurze Wege"
- Verbesserung der Verkehrssituation
  - Verkehrsberuhigende Maßnahmen
  - Verengung Schlossstraße entschärfen
  - Zinnegasse anbinden
  - Prüfung einer Einbahnstraßenregelung in der Gerberstraße und der Herrengasse
- Funktionale und städtebauliche Stärkung der Ortsmitte
  - Z.B. Außengastronomie
- Verbesserung des ÖPNV
  - Integration eines Wartehäuschens
- Neuordnung Parkierungsflächen im Gesamtgebiet
  - Schwerpunkte: Rathaus, Feuerwehrparkplatz, Landgasthof/Hotel Reiskloack
  - Auslagerung oder gleichmäßige Verteilung im Gebiet abwägen
  - Nutzung Grünflächen am Rathaus
- Erhaltung und Stärkung der gastronomischen Angebote im Gesamtgebiet
- Erhalt und Aufwertung bestehender öffentlicher Plätze
  - Gestaltung Freiflächen - Erhalt Brunnen
- Sanierung und Erweiterung Rathaus
  - barrierefreie Erschließung
  - Schaffung neuer Räumlichkeiten
  - Gestaltung Freiflächen - Erhalt Brunnen
- Attraktivierung der Freiflächen
  - Aufwertung Ballbadsche Gärten in Verbindung mit Bebauung
  - Begrünung der Innenbereiche
  - Gehwege barrierefrei gestalten
  - Gestaltung Gerberstraße / Herrengasse
- Schaffung von Stellplätzen
  - Linde erhalten
- Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz im Gesamtgebiet
  - energetische Maßnahmen an der Gebäudeteile
  - Anpassung von Grundrissen
  - Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz (Nebengebäude)
- Aufwertung des historischen Ortskerns
  - Denkmäler erhalten
  - Historische Bedeutung erkennbar machen
  - Beschilderung optimieren
- Schaffung Treffpunkte für Kinder



- Gebäude**
- Bestand
  - Planung/Mögliche Neubebauung
  - Abzubrechende Bebauung
  - Denkmalgeschütztes Gebäude
  - Alternativ: Modernisierung/Abriß, Ersatzbau
- Verkehr**
- Verkehrsstraße
  - Neugestaltung Verkehrsraum (Aufwertung, Verkehrsberuhigung, Sicherheit)
  - Gehweg
  - Schaffung eines Fuß-/Radwegenetzes
  - Fuß-/Radweg
- Freiflächen**
- Fußweg-/Platzgestaltung
  - Private Grünfläche
  - Baumbestand
  - Zusammenhängender Baumbestand / Wald

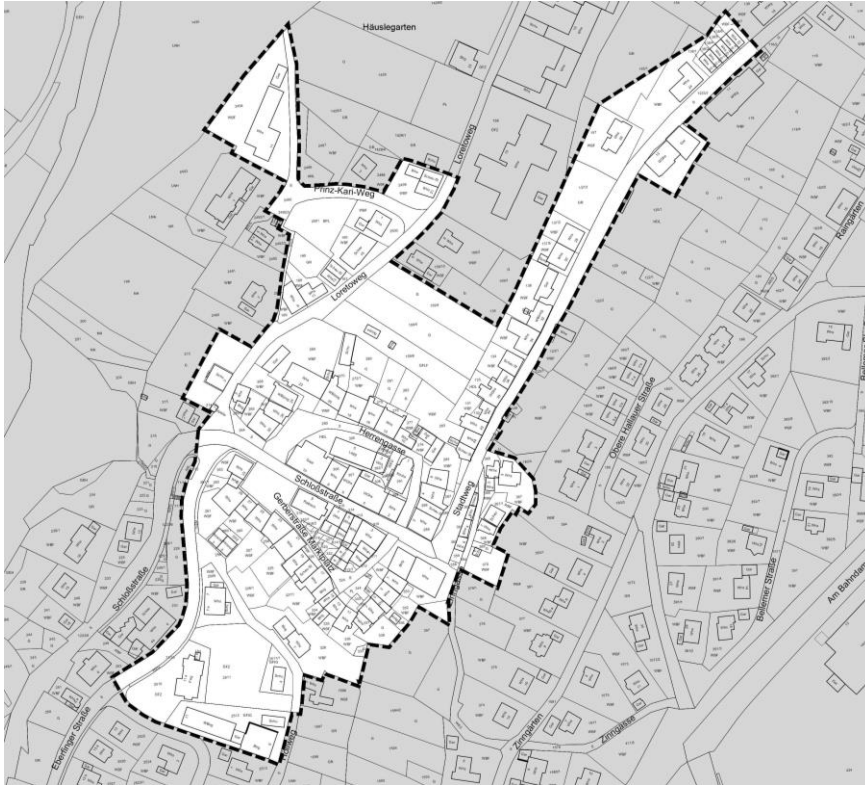
**Neuordnungskonzept**



# 03

## Sanierungsgebiet

## Sanierungsgebiet

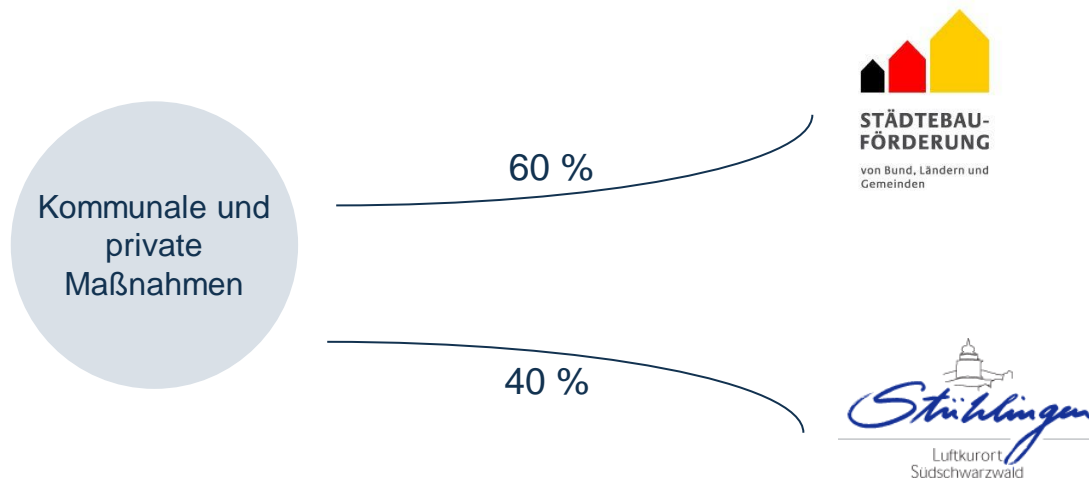


### Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets:

10. Oktober 2022 (*Bekanntmachung 26. Oktober 2022*)

## Städtebauförderung durch Bund und Land

Die Stadt Stühlingen wird bei unterschiedlichen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes mit Fördermitteln aus dem Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren unterstützt.





## Kommunale Maßnahme: Rathaus Stühlingen - Erweiterung und Neubau



## Kommunale Maßnahme: Rathaus Stühlingen - Außenplanung



- **Neue Platz- und Freiraumgestaltung** mit einem **barrierefreien Zugang** in das Rathaus
- Erhalt der **historischen Brunnenanlage**
- **Bushaltestelle** vor dem historischen Rathaus

## Kommunale Maßnahme: Rathaus Stühlingen – Historisches Rathaus



Abb. 2.03: Ansichtskarte Rathaus 1915 (Quelle: Antiquarisch, bei strebewerk, Architekten GmbH)



Abb. 2.06: Fotografie vmtl. 1980er Jahre (Quelle: Archivbest and Rathaus Stühlingen)

- Der Bestand wurde von Bauforschern untersucht und die Ergebnisse in einer **bauhistorischen Untersuchung** aufgearbeitet und dokumentiert
- **Erhalt des Erscheinungsbildes** (Dach und Fassade)
- Der Entwurf wird in **enger Abstimmung mit dem Denkmalamt** geplant und ausgearbeitet

## Kommunale Maßnahme – Neugestaltung Straßenzüge

- Gestaltung Verkehrsflächen (Schloßstraße, Zinngasse, Herrengasse, Gerberstraße, Loretoweg)
- Stärkung der Innenentwicklung durch eine Steigerung der Attraktivität im öffentlichen Raum
- Ökologische Aufwertung durch neue Bäume und Freiflächen
- Verbesserung der Parkierungssituationen und Neuordnung des ruhende Verkehrs durch ein neues Mobilitätskonzept zur Schaffung von Sicherheit und Aufenthaltsqualität



Schlosstraße



Gerberstraße



Gerberstraße



Schlosstraße





# 04

## Unterstützung bei Ihrer Maßnahme

## Was kann gefördert werden?



### **Modernisierungsmaßnahmen**

→ umfassende Modernisierung



### **Abbruchmaßnahmen**

→ Abbruch eines Gebäudes oder Nebengebäudes  
(Scheune, Schuppen etc.) auf dem Grundstück



# Voraussetzungen



Modernisierungsmaßnahmen

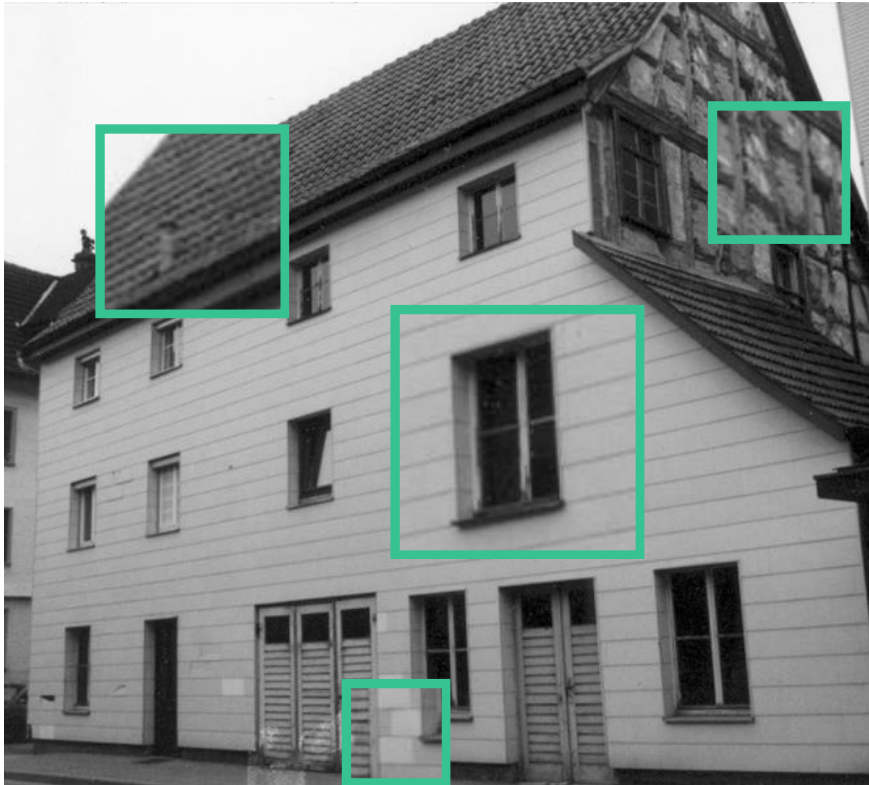


Abbruchmaßnahmen

Voraussetzung

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet** liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem **Sanierungsziel** entsprechen und **ortsbildgerecht** durchgeführt werden.
- Bei Abbruchmaßnahmen muss die **Folgenutzung/ - bebauung** städtebaulich abgestimmt werden.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die **vor Beginn** zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer so genannten **Modernisierungsvereinbarung** oder einer Vereinbarung über die **Ordnungsmaßnahme** vereinbart wurden.

## Mögliche Modernisierungsmaßnahmen



- schadhaftes Dach
- schlechter Wohnungsgrundriss
- mangelnde Sanitärausstattung
- undichte Fenster
- kaputte Fassade
- ...?...



**Wichtig: umfassende Modernisierung**

## Höhe der Förderung



### Modernisierungsmaßnahmen

können mit bis zu **25 % Zuschuss** gefördert werden. Ebenso Neuschaffung von Wohnraum durch Ausbau/Umnutzung in bestehenden Gebäuden (Dachgeschosse/Scheunen)

Förderfähige Kosten min. 20.000 € max. 400.000 €  
(Förderung liegt zwischen 5.000 € und 100.000 €)



### Abbruchmaßnahmen

Abbruchkosten können mit **100 %** bezuschusst werden

Höchstens jedoch bis zur Obergrenze des billigsten der drei erforderlichen Angebote

## Nicht förderfähig

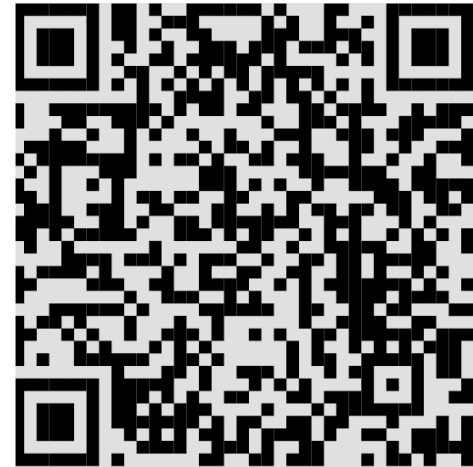


Unter anderem:

- Instandhaltung / Unterhaltung
- Einrichtung
- Ausstattung
- Werkzeug
- Skonti



*Allgemeine Förderbedingungen sind in der  
Förderrichtlinie festgehalten*



## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger

## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern und Architekt  
(insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen Beauftragung eines Architekten notwendig)

## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern und Architekt  
(insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen Beauftragung eines Architekten notwendig)
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahmen bei einem Vor Ort Termin mit dem Eigentümer, der Stadt und dem Sanierungsträger (ggf. dem beauftragten Architekten)



## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern und Architekt  
(insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen Beauftragung eines Architekten notwendig)
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahmen bei einem Vor Ort Termin mit dem Eigentümer, der Stadt und dem Sanierungsträger (ggf. dem beauftragten Architekten)
4. **Einreichung aller notwendigen Unterlagen (u. a. Pläne, Kostenschätzung, Angebote)**

## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern und Architekt  
(insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen Beauftragung eines Architekten notwendig)
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahmen bei einem Vor Ort Termin mit dem Eigentümer, der Stadt und dem Sanierungsträger (ggf. dem beauftragten Architekten)
4. **Einreichung aller notwendigen Unterlagen (u. a. Pläne, Kostenschätzung, Angebote)**
5. **Stellungnahme** der Stadt und des Sanierungsträgers zum geplanten Bauvorhaben

Musterkommune

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Mustergebiet“

in Musterkommune  
Grundstück Musterstraße 1  
Flurstück 1  
Eigentümer/in Max Mustermann  
Baumaßnahme Mustermaßnahme  
Datum:

---

Stellungnahme mit Gestaltungsbeispielen

**Auf Basis der eingereichten Entwurfsplanung, dient die Stellungnahme mit Gestaltungsbeispielen als Grundlage für die weitere Planung.**

#### **Empfehlung:**

Das Vorhaben fügt sich grundsätzlich in die bestehende Struktur ein.

Alle nach außen sichtbaren Details sind mit der Gemeinde und der KE rechtzeitig abzustimmen und – gegebenenfalls auch im Rahmen von Ortsterminen – einvernehmlich festzulegen

**Bei der weiteren Planung und Gestaltung des Gebäudes sind folgende Punkte zu berücksichtigen:**

#### **Dachform**

- Erneuerungsmaßnahmen müssen sich an der Dachform der umgebenden Bebauung bzw. am historischen Vorbild orientieren.
- Deckung mit naturroten / braunroten Dachziegeln

#### **Fassadengestaltung / Farbgestaltung**

- Die gesamte Farbgestaltung der Fassade ist rechtzeitig, ca. 4 Wochen vor Beginn der Malerarbeiten abzustimmen.

#### **Fassadenöffnungen**

- Ausführung der Rahmen nach Möglichkeit in Holz, Farbgebung und Fensterteilung sind im Detail abzustimmen
- Balkonbrüstungen sind aus Holz oder aus Stahl auszuführen

### Gestaltungsbeispiele



## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern und Architekt  
(insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen Beauftragung eines Architekten notwendig)
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahmen bei einem Vor Ort Termin mit dem Eigentümer, der Stadt und dem Sanierungsträger (ggf. dem beauftragten Architekten)
4. **Einreichung aller notwendigen Unterlagen (u. a. Pläne, Kostenschätzung, Angebote)**
5. **Stellungnahme** der Stadt und des Sanierungsträgers zum geplanten Bauvorhaben
6. **Modernisierungsvereinbarung** wird gefertigt und zwischen Stadt und Eigentümer geschlossen

Ausfertigungen für:

- 1 Eigentümer
- 2 Stadt
- 3 KE

Stadtname, „Gebietsname“

Adresse

Ausfertigung vom XX.XX.202X

### **Städtebaulicher Vertrag**

**über die Durchführung von Erneuerungs-, Modernisierungs- und  
Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

(Modernisierungsvereinbarung – vereinfachtes Verfahren)

Zwischen

XXX

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und

der Stadt Stadtname

vertreten durch Bürgermeister/in

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

wird gemäß §§ 11 und 164a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit  
Abschnitt B, Nr. 10.2 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)  
in der jeweils gültigen Fassung folgender Vertrag geschlossen:

### **Inhalte u. a. :**

- Angaben zur Nutzung  
(Anzahl der Wohneinheiten- und Gewerbeeinheiten)
- Durchführungszeitraum
- Berücksichtigungsfähige Kosten und Zuschuss
- Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und  
Zweckerhaltungspflichten
- Maßnahmenbeschreibung mit Leistungsverzeichnis
- Bedingungen für die Bauausführung (Stellungnahme)

## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern und Architekt  
(insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen Beauftragung eines Architekten notwendig)
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahmen bei einem Vor Ort Termin mit dem Eigentümer, der Stadt und dem Sanierungsträger (ggf. dem beauftragten Architekten)
4. **Einreichung aller notwendigen Unterlagen (u. a. Pläne, Kostenschätzung, Angebote)**
5. **Stellungnahme** der Stadt und des Sanierungsträgers zum geplanten Bauvorhaben
6. **Modernisierungsvereinbarung** wird gefertigt und zwischen Stadt und Eigentümer geschlossen
7. Nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung, **Beginn** mit den Arbeiten

## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern und Architekt  
(insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen Beauftragung eines Architekten notwendig)
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahmen bei einem Vor Ort Termin mit dem Eigentümer, der Stadt und dem Sanierungsträger (ggf. dem beauftragten Architekten)
4. **Einreichung aller notwendigen Unterlagen (u. a. Pläne, Kostenschätzung, Angebote)**
5. **Stellungnahme** der Stadt und des Sanierungsträgers zum geplanten Bauvorhaben
6. **Modernisierungsvereinbarung** wird gefertigt und zwischen Stadt und Eigentümer geschlossen
7. Nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung, **Beginn** mit den Arbeiten
8. Auszahlung des **Zuschusses** (Abschlagszahlungen)

## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern und Architekt  
(insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen Beauftragung eines Architekten notwendig)
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahmen bei einem Vor Ort Termin mit dem Eigentümer, der Stadt und dem Sanierungsträger (ggf. dem beauftragten Architekten)
4. **Einreichung aller notwendigen Unterlagen (u. a. Pläne, Kostenschätzung, Angebote)**
5. **Stellungnahme** der Stadt und des Sanierungsträgers zum geplanten Bauvorhaben
6. **Modernisierungsvereinbarung** wird gefertigt und zwischen Stadt und Eigentümer geschlossen
7. Nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung, **Beginn** mit den Arbeiten
8. Auszahlung des **Zuschusses** (Abschlagszahlungen)
9. **Abnahme** durch die Stadt und / oder dem Sanierungsträger



## Ablauf – Von der Idee zur Förderung

1. Vereinbarung eines **unverbindlichen Sanierungsberatungstermins** mit der Stadt und / oder dem Sanierungsträger
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern und Architekt  
(insbesondere bei umfangreichen Maßnahmen Beauftragung eines Architekten notwendig)
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahmen bei einem Vor Ort Termin mit dem Eigentümer, der Stadt und dem Sanierungsträger (ggf. dem beauftragten Architekten)
4. **Einreichung aller notwendigen Unterlagen (u. a. Pläne, Kostenschätzung, Angebote)**
5. **Stellungnahme** der Stadt und des Sanierungsträgers zum geplanten Bauvorhaben
6. **Modernisierungsvereinbarung** wird gefertigt und zwischen Stadt und Eigentümer geschlossen
7. Nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung, **Beginn** mit den Arbeiten
8. Auszahlung des **Zuschusses** (Abschlagszahlungen)
9. **Abnahme** durch die Stadt und / oder dem Sanierungsträger
10. **Schlusszahlung** und Ausstellung der **Steuerbescheinigung** nach Beendigung der Maßnahme

**Celina Wörner**

celina.woerner@lbbw-im.de

0711 6454 - 2151

Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

**Lutz Fricke**

lutz.fricke@lbbw-im.de

0711 6454 - 2191

Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart