

Städtebauliche Erneuerung in Schiltach 1973 - 2016



Stadterneuerung ist für die Stadt Schiltach eine Daueraufgabe ---

Mit der Modellsanierung 1973 und der Aufnahme des ersten Gebietes „Altstadt I und II“ in das Landessanierungsprogramm 1974 erhielt die Stadt erste Fördermittel zur Stadterneuerung.

Es folgten bis heute die Aufnahmen weiterer Gebiete im Landessanierungsprogramm, die alle neben öffentlichen Maßnahmen auch die Unterstützung privater Eigentümer vorsahen. So konnten viele Gebäude im Altstadtbereich erneuert und den heutigen Bedürfnissen angepasst und somit die für die Stadt Schiltach enorm wichtige Innenentwicklung gefördert werden.

Mit den Sanierungsgebieten Altstadt I/II, Altstadt III, Altstadt IV, Schramberger Straße-Altstadt sowie den Gebieten Welschdorf und Aue haben wir bereits sechs Maßnahmen durchführen, abschließen und abrechnen können.

Modellsanierung

ab 1973

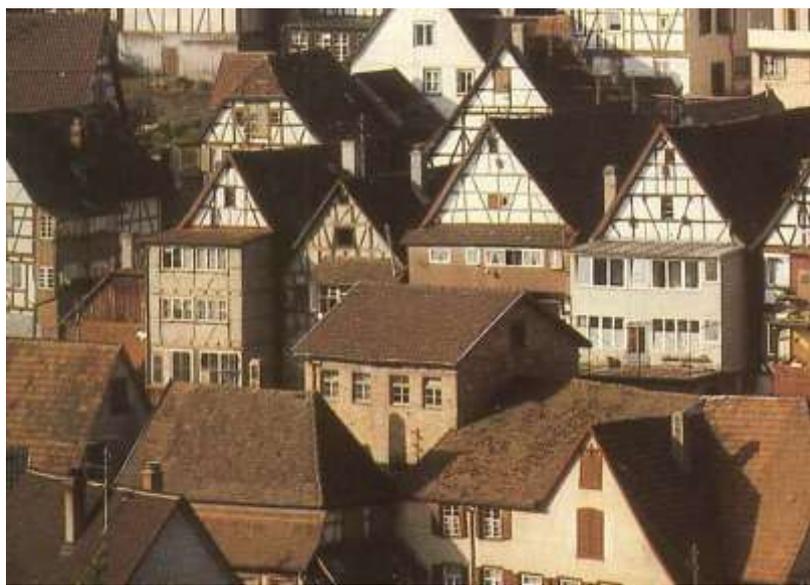
Abbruch Lager Götz, Marktplatz 11

Abbruch Schuppen Marktplatz 9

Abbruch Ladenanbau Schöttle, Schenkzeller Straße 14

Abbruch Schenkzeller Straße 9 mit anschließendem Wiederaufbau

Abbruch Schuppen und Lager in der Mühlengasse (Gaiser, Haberer, Mutschler, Rieger, Sautter)



Sanierungsmaßnahme „Altstadt I und II“

1974 - 1994

Abbrüche Vorstädte Beil, Bühler, Esslinger, Jäckle, Vereinsbank, Wolber („Bären Friedel“)

Abbruch Ringerhäusle

Abbruch Jugendraum

Abbruch Trafostation

Abbruch Gerbereischuppen Gerbergasse 14,

Umbau Rathaus Lehengericht

Erschließungsstraße Bachstraße hinter Bachbeck

Neubau Parkdeck Grundschule mit Schulhof

Neubau überdachte Stellplätze Aufgang „Martin-Luther-Haus“

Modernisierung Bachstraße 1

Modernisierung Gerbergasse 10

Modernisierung Gerbergasse 12

Modernisierung und Instandsetzung altes Postgebäude

Hauptstraße 3

Modernisierung „Lamm“, Hauptstraße 7

Modernisierung Hauptstraße 15

Modernisierung und Umbau „Kreuzstraße“, Hauptstraße 23





SE Sonderprogramm:

Modernisierung und Instandsetzung Haus „Kirchgarten“, Hauptstraße 4

Instandsetzung Obere Bahnofsbrücke

Modernisierung Gerbermuseum mit Schüttesäge



Sanierungsmaßnahme „Altstadt III“

1980 – 1999

Grunderwerb, Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch störender Gebäudeteile im Altstadtbereich
- Einrichtung verkehrsberuhigter Bereich mit Pflasterung der Schenkzeller Straße ab Haus Nr. 1 bis zum „Rössle“ sowie der Mühlengasse
- Erschließung Stadtumgang
- Neubau Spielplatz Häberlesbrücke
- Erwerb und Abbruch Auestraße 1 und 3 (Haus und Schuppen Schreiner Jäckle)
- Förderung Abbruch Grünstraße 3 zur Neubebauung
- Erwerb und Abbruch Grünstraße 8 (Haus Heil)
- Erwerb und Abbruch Grünstraße 10 (Haus Günter)
- Erwerb und Abbruch Grünstraße 12 (jetzt Parkfläche vor Schranke Hansgrohe)
- Rathaussanierung Marktplatz 6 (Entfernen der kleinen und feuchten Büros im EG, Wiederherstellen der ursprünglichen Halle, neue Erschließung Obergeschoss und Durchgänge zum Haus Koch)
- Erwerb Haus Koch, Marktplatz 7, Abbruch Dachgeschoss und Neuaufbau, Umbau und Instandsetzung sowie Umnutzung für Verwaltung und Kaffeebohne



- Erwerb und Abbruch Mühlengasse 9 (damals Wohnhaus Köpfer jetzt Quartiersgarage Mühlengasse)
- Abbruch von Kegelbahn und Schuppen „Linde“ – Integration der Garagen in Quartiersgarage „Mühlengasse“

- Bau der Quartiersgarage „Mühlengasse“ mit Schaffung von privaten Stellplätzen für Eigentümer im Altstadtbereich, die auf ihrem Grundstück nicht die notwendigen Stellplätze hatten
- Erwerb Schenkzeller Straße 3 (Wohnhaus mit Verkaufsraum und Backsteinanbau mit Schreinerei-Werkstatt, Schuppen), Abbruch störender Gebäudeteile (Backsteinanbau, Sicherung Wegerecht für Stadtumgang, Weiterveräußerung zur Sanierung
- Erwerb und Sanierung Schenkzeller Straße 7 (Haus Fritschi)

Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen an folgenden Gebäuden:

Sanierung und Instandsetzung

Grünstraße 2
 Hauptstraße 24
 Marktplatz 8
 Marktplatz 10
 Mühlengasse 8
 Schenkzeller Straße 1
 Schenkzeller Straße 7
 Schenkzeller Straße 11
 Schenkzeller Straße 12
 Schenkzeller Straße 14
 Schenkzeller Straße 15
 Schenkzeller Straße 17
 Schenkzeller Straße 18
 Schenkzeller Straße 18a
 Schenkzeller Straße 19
 Schenkzeller Straße 20
 Schenkzeller Straße 22
 Schenkzeller Straße 24
 Schloßbergstraße 4 („Armenhaus“)
 Schloßbergstraße 7



Sondermittel Wohnungsbau (nicht nur Sanierung sondern auch Neuschaffung von Wohnraum)

Grünstraße 3 (2 WE)
 Mühlengasse 10
 Schenkzeller Straße 3 (3 WE)
 Schenkzeller Straße 5 (4 WE)
 Schenkzeller Straße 12/1
 Schenkzeller Straße 15 (DG)
 Schenkzeller Straße 33 (2 WE)
 Schloßbergstraße 1 (3 WE)



Sanierungsmaßnahme „Welschdorf“

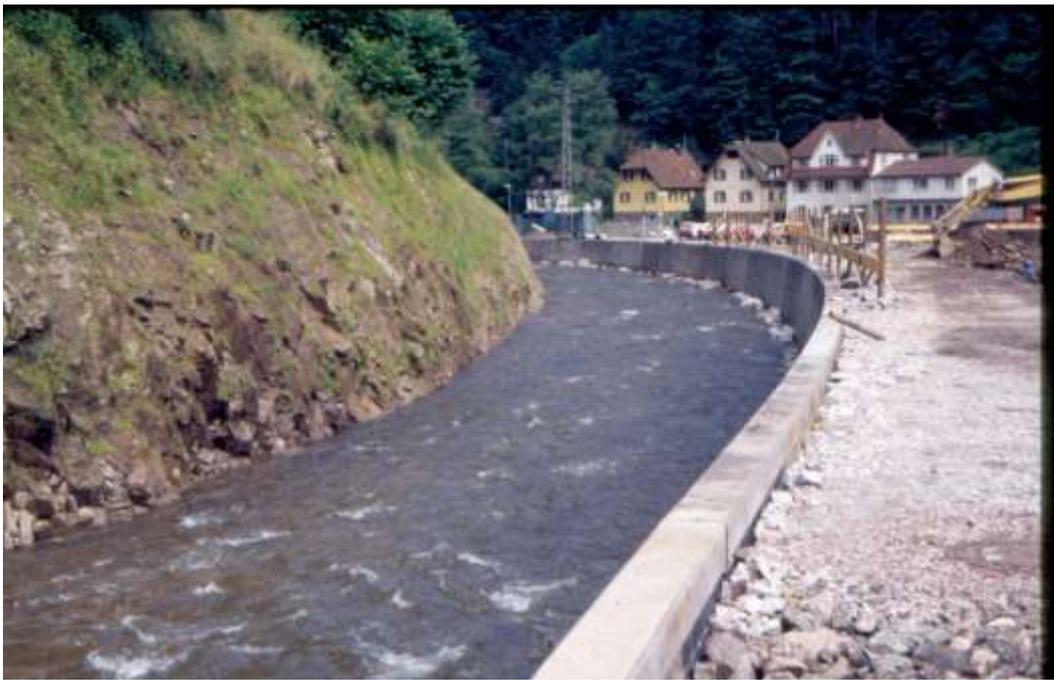
1986 – 1995

Abbruch einer Industriebrache (Junghans-Stahl)

Verlegen des Schiltach-Flusses

Neuordnung zur Bebauung durch die Firma BBS





Sanierungsmaßnahme „Aue“

1988 – 2002

Die Stadt Schiltach wurde im Jahre 1988 mit dem Sanierungsgebiet „Aue“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte mit Beschluss vom 14. Juni 1989. Die Satzung wurde mit Veröffentlichung am 18.1.1990 rechtsverbindlich. Das Sanierungsgebiet wurde zweimal erweitert. Die Sanierung wurde im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt.

Die im Sanierungsgebiet beabsichtigte Beseitigung der Gemengelage zwischen Wohnstadt und Gewerbestadt wurde schon in der Broschüre des Innenministeriums Baden-Württemberg von 1990 behandelt.

Der Förderrahmen wurde immer wieder vom Regierungspräsidium aufgestockt und betrug zuletzt 9.697.299,00 EUR. Die Größe des Sanierungsgebietes war zuletzt ca. 2 ha.



Die Sanierungsziele wurden während des Sanierungsverfahrens öfters geändert und an die sich schnell ändernden Zielvorstellungen eines globalisierten Industrieunternehmens angepasst.

Sanierungsziele waren zuletzt:

1. Verlagerung störender Betriebsteile der Firma Hansgrohe AG
2. Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Häusern
3. Erhalt städtebaulich wichtiger, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutender Gebäude
4. Beseitigung bzw. Verlagerung eines Gemengelage zwischen Industrie und Wohnen
5. Gestaltung von Freiflächen
6. Maßnahmen zur Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen für öffentliche Zwecke und für Gebäude im Sanierungsgebiet, die aufgrund Bestandsschutz keine baurechtlich notwendigen Stellplätze besitzen

Im Sanierungsgebiet wurde das Sanierungsziel im Bereich der Umfeldverbesserung weitgehend erreicht.

Insgesamt wurden im Rahmen der Sanierung ca. 10 Anwesen erworben. Beim größten Teil der erworbenen Anwesen wurde vor Weiterveräußerung eine Neuordnung durchgeführt. Am Abschluss der Sanierung verbleibt noch ein Grundstück, für das ein Wertansatz in die Sanierung

einzustellen ist. Ein Teil der Grundstücke wurde zur Schaffung des Parkhauses Aue erworben, die Gebäude wurden im Rahmen der Sanierung abgebrochen.

Folgende Freiraumgestaltungen bzw. Erschließungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

1. Gestaltung der Grünstraße
2. Gestaltung der Auestraße
3. Gestaltung der Froschgrabenstraße
4. Gestaltung Zollmatt Parkhaus Auestraße



Etwa 10 Gebäude wurden wegen der Neuordnung abgebrochen und die Flächen für eine neue Nutzung vorbereitet.

Ein Anwesen wurde modernisiert.

Betriebsteile der Firma Hansgrohe wurden verlagert. Dadurch wurde die Parkplatzsituation in der Innenstadt, die vom Fremdenverkehr lebt, entspannt.

Außerdem wurden Produktionsteile, für die bei Unfällen Gefahren für die Bewohner der Stadt ausgehen könnten, an den Rand der Stadt verlagert.





Durch die Verlagerung von Betriebsteilen der Firma Hans Grohe AG wurden im Sanierungsgebiet neue höherwertigere Arbeitsplätze geschaffen und gesichert.

Insgesamt kann man doch mit den innerhalb von 15 Jahren erreichten Sanierungszielen zufrieden sein.



Sanierungsmaßnahme „Altstadt IV“ Schiltach

1997 – 2005

Bereits 1984 wurde für die Sanierungsmaßnahme „Altstadt IV“ ein Förderantrag gestellt. Schiltach damals noch mit Ortsdurchfahrt B 462 und B294!

Wegen der Priorität der Sanierungsmaßnahmen Schiltach V (Industriegebiet Welschdorf) und später dann noch Schiltach-Aue wurde dies jedoch immer wieder zurückgestellt.

Eigentlich eine glückliche Entwicklung mit Erwerb der Schlossmühle, der Gebäude Bachstraße 24 („Sprudler“) und Spitalstraße 5 (Trautwein/Tetzner) mit denen letztendlich doch einiges in Bewegung kam, was sicherlich 12 Jahre früher so nicht möglich gewesen wäre.

1997 ging es dann auch gleich richtig los:

- Schiltach-Vorland mit Kanzel – nach vielen kritischen Diskussionen damals, heute eigentlich nicht mehr wegzudenken –
- Buswartehaus Schramberger Straße
- Grünanlage und Parkfläche am Eingangsbereich an den Gärten,
- erste private Sanierungsmaßnahmen liefen an

Die Sanierung wurde im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt.

Die Finanzhilfen des Landes wurde immer wieder vom Regierungspräsidium Freiburg aufgestockt und betragen zuletzt 2.086.454,00 €. Der Fördersatz des Landes lag zunächst bei 50 später dann bei 60 Prozent

Der Förderrahmen wurde im Laufe des Verfahrens aufgestockt und betrug zuletzt 3.818.283 Euro.

Das Sanierungsgebiet umfasste ca. 8 ha Fläche des Innenstadtbereiches.

Sanierungsziele waren:

1. Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Häusern
2. Erhalt städtebaulich wichtiger und bedeutender Gebäude
3. Umnutzung nicht mehr genutzter bzw. extensiv genutzter Gebäude und Gebäudeteile
4. Gestaltung von Verkehrs- und Freiflächen
5. Maßnahmen zur Errichtung privater und öffentlicher Stellplätze oder Garagen
6. Abbruch der Schlossmühle und Neubau eines Bauhofes
7. Abbruch des alten Bauhofes und der Gebäude Bachstraße 24 und 26 zur Umnutzung in Wohnbauflächen.



Für die Sanierung wurden förderfähige Gesamtkosten in Höhe von rd. 3.588.035,54 € nachgewiesen. Dem standen erneuerungsbedingte Einnahmen in Höhe von 269.193,43 € gegenüber.

Die Stadt Schiltach erhielt Finanzhilfen des Landes in Höhe von 1.990.582,00 €.

Grundlage der städtebaulichen Beurteilung von Bauvorhaben waren städtebauliche Konzepte für Teilbereiche, die vom Gemeinderat als Selbstbindungsplan verabschiedet wurden.

Für vorbereitende Planungen wurden rd. 40.000 € im Rahmen der Sanierung ausgegeben. Im Rahmen der Sanierung wurden 3 Anwesen erworben. Dies waren die Gebäude Schramberger Straße 57/1 der Schlossmühle, die Häuser Bachstraße 24 („Sprudler“) und Spitalstraße 5. Das Gebäude Spitalstraße wurde an private Eigentümer zur Modernisierung weiterveräußert.

Auf dem Anwesen der ehemaligen Schlossmühle wurde der neue Bauhof errichtet.



Einige Beispiele für die erfolgreiche Sanierung sollen im Folgenden aufgezeigt werden:

Das Parkhaus Bachstraße oberhalb des ehemaligen Bauhofgeländes bietet Stellplätze für private Eigentümer zur Entlastung des öffentlichen Bereiches.

Das Gebäude Spitalstraße 2 wurde wegen schlechter Bausubstanz abgebrochen. Das freigelegte Grundstück wurde einer Neubebauung zugeführt.

Da hier die Kosten der Modernisierung die Kosten eines vergleichbaren Neubaus bei weitem überschritten hätten, war es nicht wirtschaftlich, das alte Gebäude zu erhalten. Das neue Gebäude fügt sich in die historisch gewachsene Stadtstruktur ein.



Wegen der Einpassung der Gebäude und der Einhaltung von Gestaltungselementen entsprechend der Satzung sind die Kosten des Neubaus höher als bei vergleichbaren Neubauten außerhalb der Stadt.

„Stählin's Höfle“ wurde von einem störenden Garagenbau befreit und der Aufgang von der Schramberger Straße zur Spitalstraße neu gestaltet.

Neu gestaltet wurde auch das Schiltach-Vorland inklusive der „Kanzel“.



Ausgebaut und neu gestaltet wurden die Spitalstraße bis zum Eingang in die Schramberger Straße sowie die Bachstraße vom alten Krankenhaus bis zum Treffpunkt sowie der Bereich Sägergrün.

Im Bereich Bachstraße/Sägergrün wurde der alte Bauhof abgebaut, das Gelände freigelegt und die Flächen neu geordnet. Hier sind Bauplätze für neue Wohnhäuser entstanden.

Für Freilegungen wurden im Rahmen der Sanierung rd. 723.000 € verausgabt. Der Bau von Parkplätzen und Infrastruktureinrichtungen wurde mit 690.000 € gefördert.

28 Anwesen wurden modernisiert oder instand gesetzt. Die Förderung dieser Erneuerungsmaßnahmen erfolgte über Zuschüsse aus dem Sanierungsprogramm und über erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Die Nachfrage privater Eigentümer nach Sanierungsfördermitteln war groß. Für private Modernisierungen wurden Zuschüsse in Höhe von rd. 1.331.893 € vergeben.



Durch die Modernisierung der Gebäude Spitalstraße 5, 7 und 9, Schramberger Straße 3 sowie Bachstraße 21 (altes Krankenhaus) wurden im Sanierungsgebiet wichtige und stadtbildprägende Gebäude einer intensiveren Nutzung zugeführt.

Sanierungsmaßnahme „Schramberger Straße – Altstadt“

2006 – 2016

In diesem Gebiet konnten überwiegend Objektmaßnahmen durchgeführt werden.



Marktplatz 6 und 7

Gerbergasse 2

Aktivierung eines
leerstehenden
Wohngebäudes im
Gerberviertel



Hauptstraße 62

Aktivierung einer
leerstehenden
Gewerbebrache –
Sicherung und
Schaffung von
Arbeitsplätzen am
Ort



Marktplatz 9

Sanierung und Instandsetzung
eines denkmalgeschützten
Objektes

Schenkenzeller Straße 18

Sanierung und Instandsetzung eines
denkmalgeschützten Gebäudes



Schramberger Straße 18

Sanierung und Instandsetzung
eines leerstehenden Gebäudes

Schramberger
Straße 24

Sanierung und
Instandsetzung
eines
leerstehenden
Objektes



Schramberger Straße 28

Sanierung und Instandsetzung
eines leerstehenden Gebäudes

Schramberger Straße 31

Sanierung und Instandsetzung
eines leerstehenden Gebäudes



Bachstraße 5,
Flst. Nr. 274/16

Sanierung und Instandsetzung
eines leerstehenden stadtbildprägenden
Gebäudes





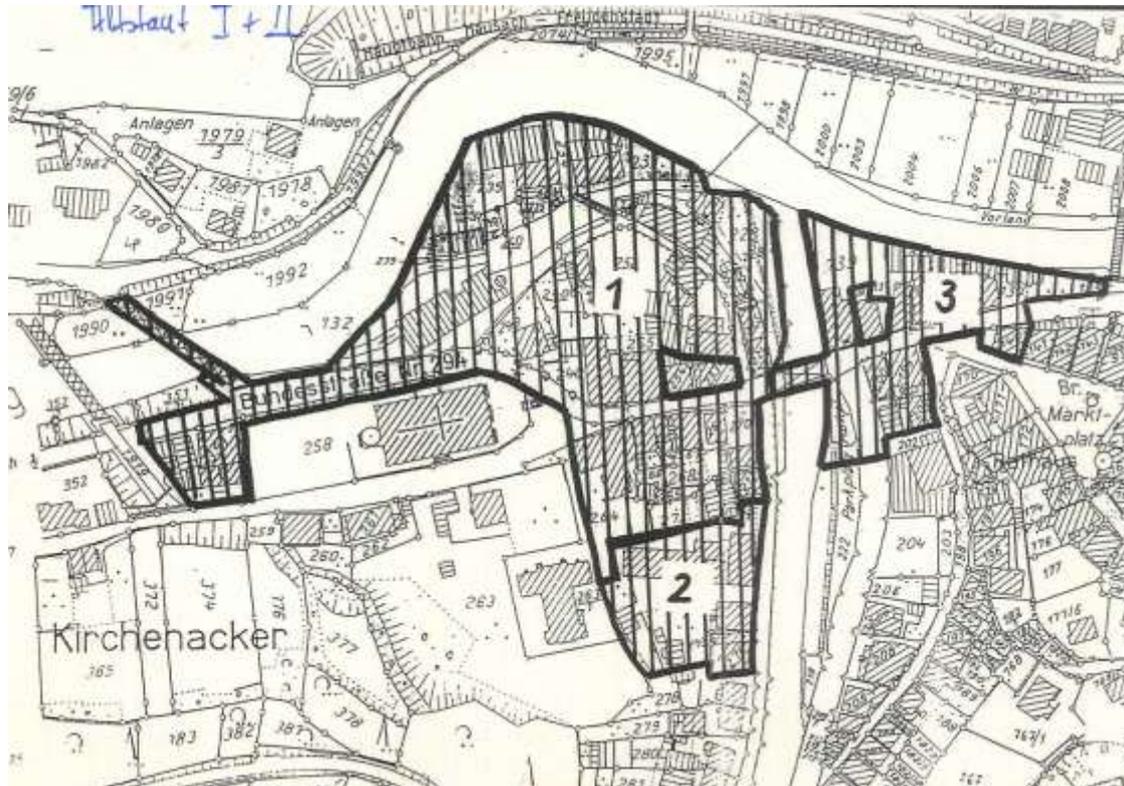
Hauptstraße 20
Flst. 199

Sanierung und Instandsetzung
eines leerstehenden
denkmalgeschützten Gasthofes

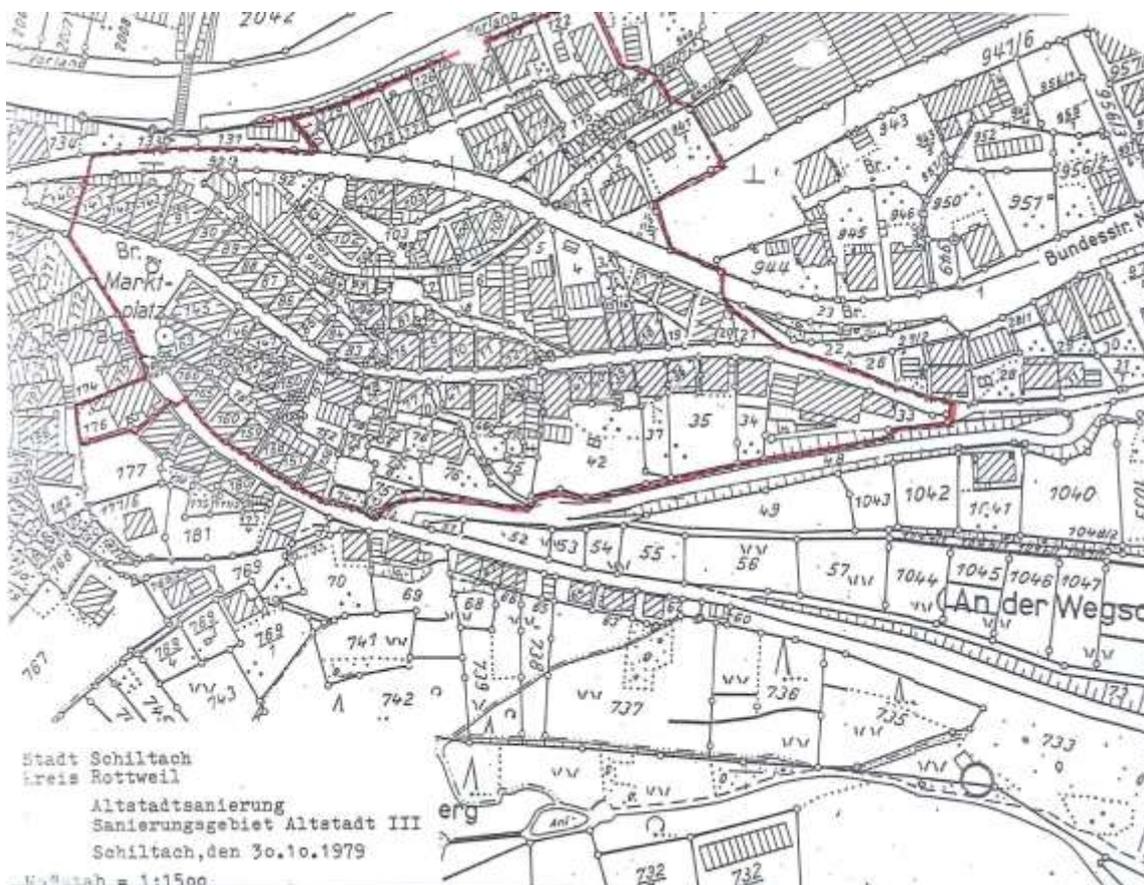
Sanierungsmaßnahmen Schiltach				
Altstadt I und II	1974 - 1994	3.783.559,92 € (=7.400.000 DM)		
Altstadt III	1980 - 1999	3.598.472,26 € (=7.038.000 DM)		
		613.550,26 € (=1.200.000 DM)		Sondermittel Wohnungsbau
Welschdorf	1986 - 1995	1.073.712,95 € (=2.100.000 DM)		
Aue	1988 - 2002	7.437.251,70 € (=14.546.000 DM)		
Altstadt IV	1997 - 2005	3.818.283,00 €		
Schramberger Straße - Altstadt	2006 - 2016	2.909.787,00 €		
		23.234.617,09 €		

Übersichtspläne

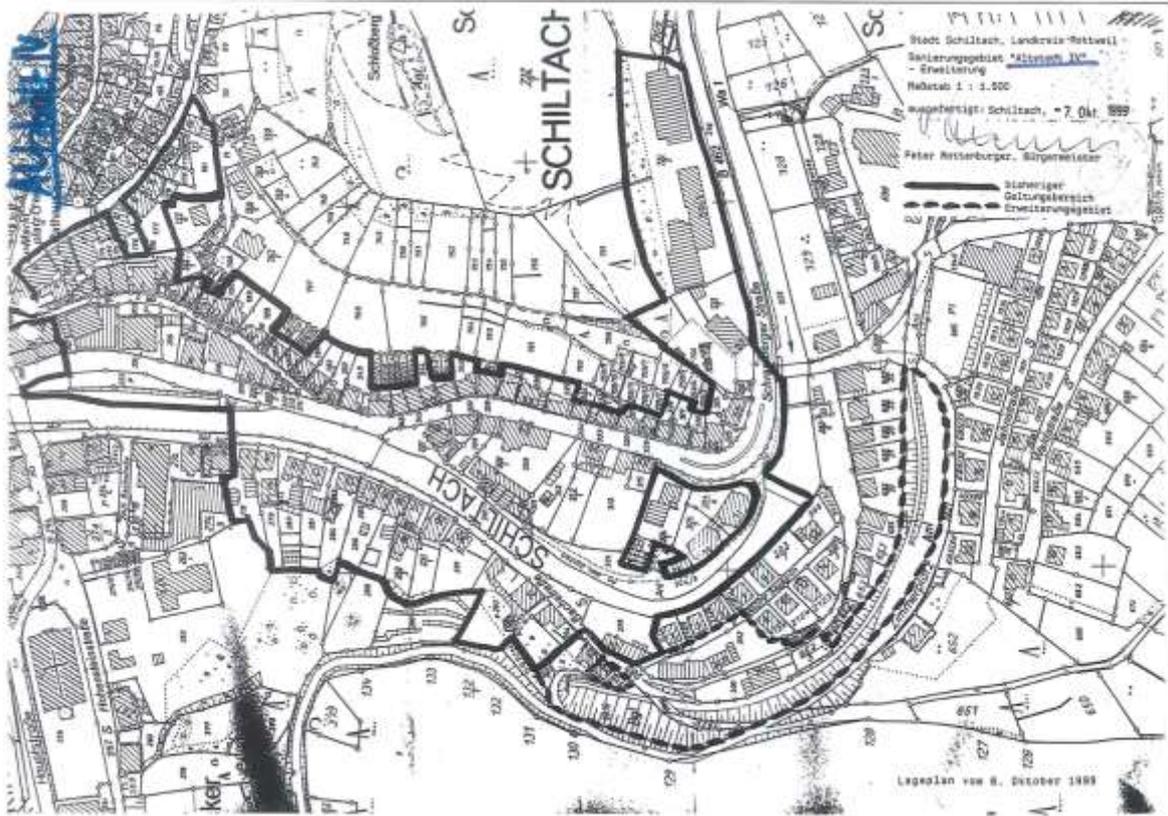
Altstadt I + II



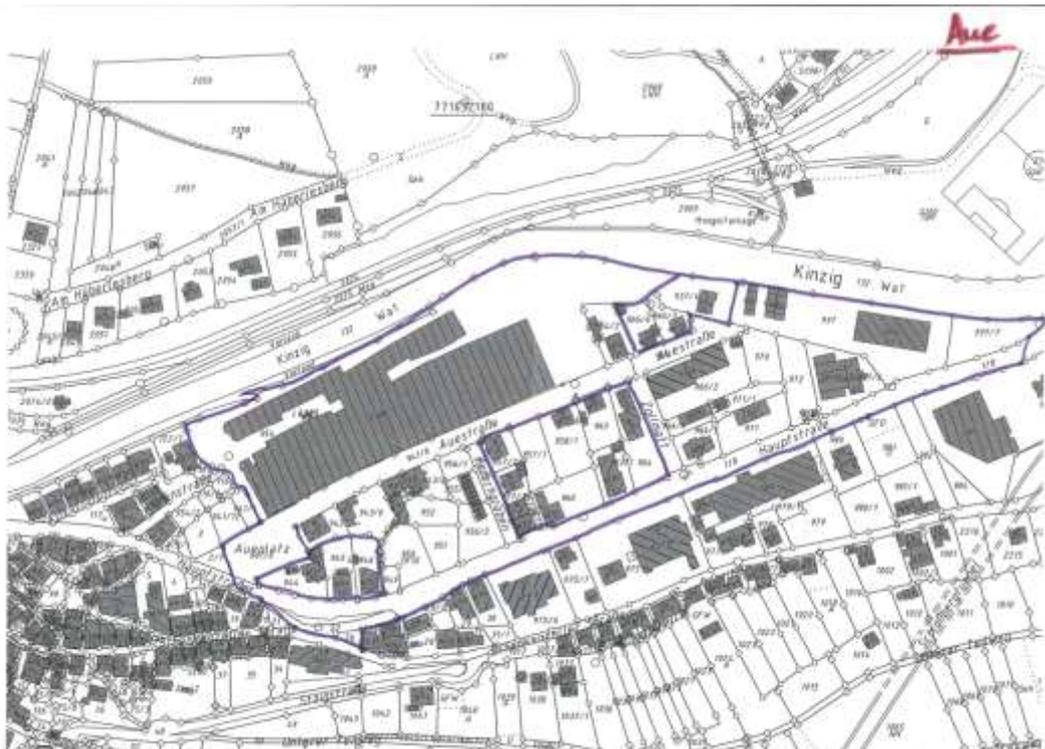
Altstadt III



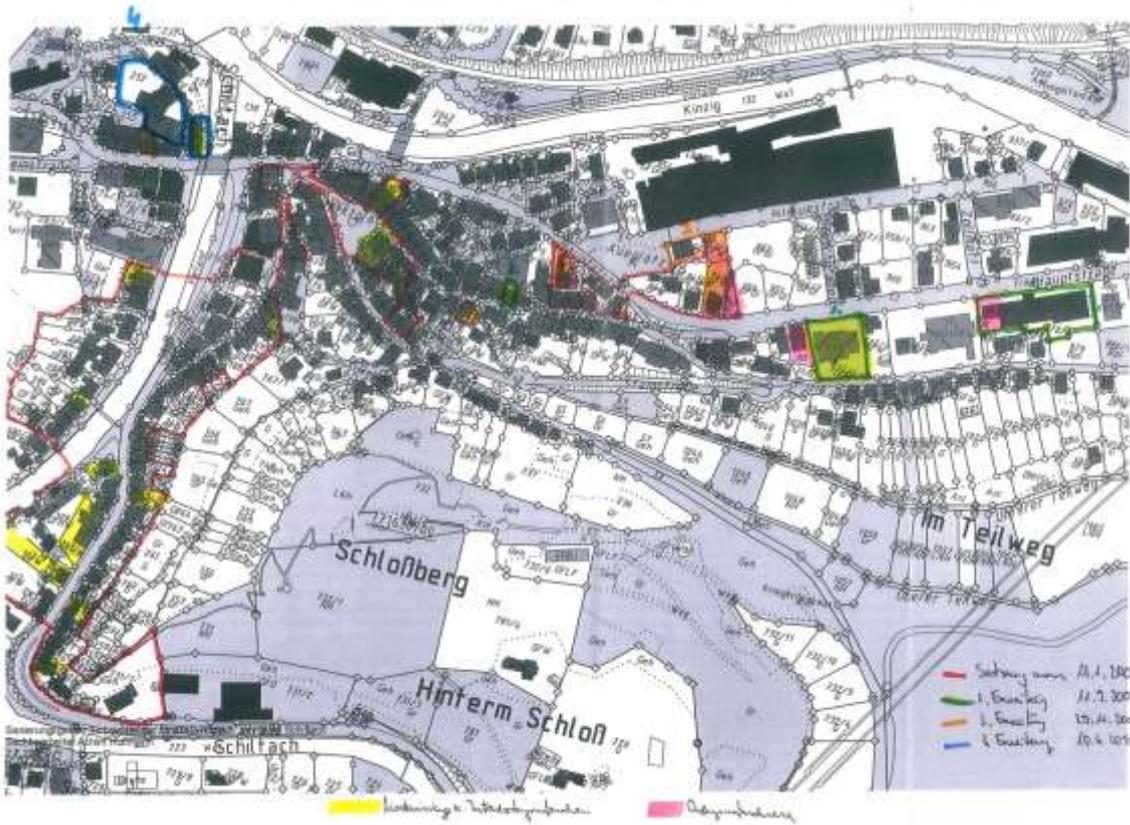
Altstadt IV



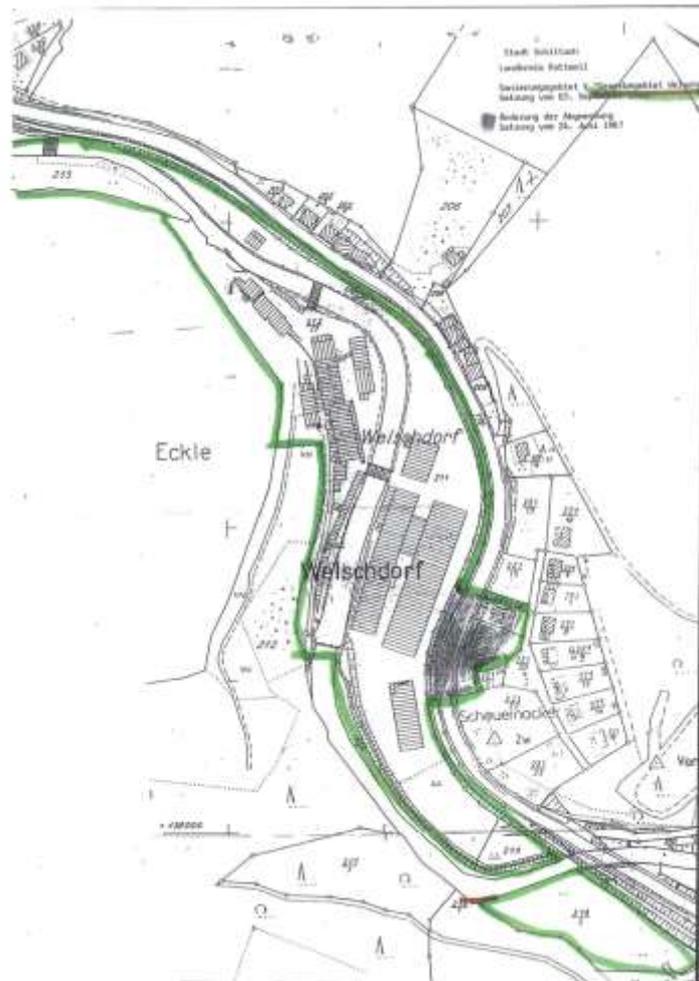
Aue



Alle



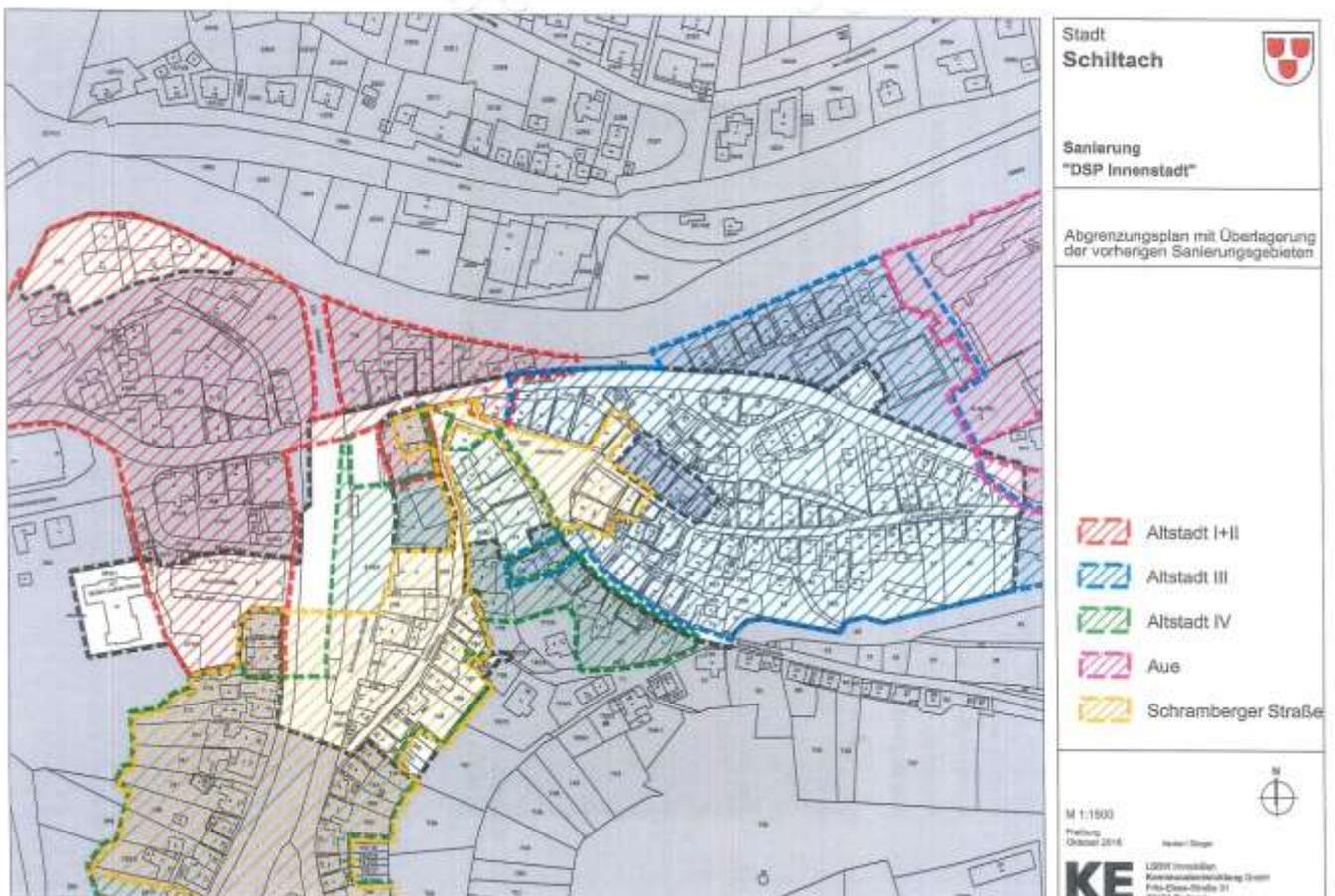
Schramberger Straße-Altstadt



Welschdorf

Bereits für das Programmjahr 2017 haben wir die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes beantragt. Hier geht es teilweise schon um die „Sanierung nach der Sanierung“, also um überlagerte Flächen auch mit Objekten, die zu Beginn der Sanierung in Schiltach schon einmal gefördert wurden.

Abgrenzungsplan Sanierung im Altstadtbereich mit teilweiser Überlagerung der Sanierungsflächen



Herstellen von Arkaden ab Hauptstraße 15 bis einschließlich Hauptstraße 25 in Schiltach als Begleitmaßnahmen während der Sanierung

Maßnahme nach § 5a Fernstraßengesetz, da noch Ortsdurchfahrt B 294 und B 462, mit einer Bezuschussung von 80 Prozent (30 Prozent Land, 50 Prozent Bund)



1. Hauptstraße 15, Durchführung 1973

Arkadeneinbau Hauptstraße 15 in Schiltach, Eigentümer Dr. Wolfgang Bühler, Nutzung durch Modehaus Möhrle



2. Hauptstraße 17, Durchführung 1974/75

Abbruch und Neubau des Objektes Hauptstraße 17 in Schiltach

Notbrücke über die Kinzig



3. Hauptstraße 19/21, Durchführung 1975/76

Arkadeneinbau Gebäude Hauptstraße 19 und 21



4. Hauptstraße 23 (Kreuzstraße)

Die Geschwister Armbruster, „Kreuzstraße“, wollten den Einbau der Arkaden nicht. So wurde dieser erst 1990 realisiert, nachdem die Stadt das Objekt erwerben konnte. Danach wurde das Gebäude weiter veräußert und im Rahmen der Sanierung modernisiert und instandgesetzt.



5. Hauptstraße 25, Durchführung 1978

Umbau, Sanierung und Einbau von Arkaden, Abbruch Nebengebäude



Alle Angaben ohne Gewähr auf Richtig- und Vollständigkeit!

Bildmaterial: Stadtarchiv Schiltach
 KE
 Achim Hoffmann

Schiltach, 09.01.2017

Achim Hoffmann