



Villingen-Schwenningen



Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt Schwenningen“

Ergebnisbericht



Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt Schwenningen“

Stadt Villingen-Schwenningen

Auftraggeber:

Stadt Villingen-Schwenningen
Herr Oberbürgermeister Jürgen Roth
Münsterplatz 7/8
78050 Villingen-Schwenningen
Tel. +49 7721/82 2000

Verfasser:



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Ulm
Engelbergstraße 12
89077 Ulm
Tel. +49 731 602896-24
Fax +49 731 602896-28
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:
Matthias Weikert
Birgit Dudel

Ulm, Juni 2023

Inklusionsverweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Inhalt

1	Vorbemerkung.....	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen	2
2	Bestandsaufnahme und –analyse	4
2.1	Grundlagen	4
2.2	Untersuchungsgebiet.....	5
2.3	Gebäudenutzung	6
2.4	Gebäudezustand und Denkmalschutz	8
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	11
2.6	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	12
3	Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter.....	13
3.1	Fragebogenaktion.....	13
3.1.1	Auswertung der Fragebögen für Anwohner und Eigentümer.....	15
3.1.1.1	Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und Altersklassen	15
3.1.1.2	Art der Wohnform, Wohnfläche	17
3.1.1.3	Nutzungsart der Wohnung/des Gebäudes	19
3.1.1.4	Gründe für Schwenningen als Wohnort, Zuzug/Fortzug.....	19
3.1.1.5	Beschäftigungsstatus	23
3.1.1.6	Gebietsbewertung	24
3.1.1.7	Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung von Schwenningen	26
3.1.1.8	Mitwirkungsbereitschaft	28
3.1.2	Auswertung des Frageblocks für Eigentümer.....	28
3.1.2.1	Gebäudezustandserhebung, geplante Modernisierungsmaßnahmen	29
3.1.2.2	Veräußerungsabsichten	33
3.1.3	Auswertung der Fragebögen für Gewerbetreibende	34
3.1.3.1	Nutzungsart der Betriebsräume	34
3.1.3.2	Branchenzuordnung	35
3.1.3.3	Lage des Betriebs im Gebäude	35
3.1.3.4	Beschäftigtenzahl	36
3.1.3.5	Bestandsdauer des Betriebs am Standort.....	36
3.1.3.6	Nutzflächen/Stellplatzbedarf.....	37
3.1.3.7	Attraktivität des Betriebsstandorts und Einschätzung der Standortfaktoren	37
3.1.3.8	Betriebsveränderung	39
3.1.3.9	Zustand der Betriebsräume	39
3.1.3.10	Einstellung gegenüber der Sanierung, Mitwirkungsbereitschaft	40
3.2	Bürgerbefragung zur Schwenninger Innenstadt.....	41
4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	47
5	Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets „Innenstadt Schwenningen“	49
6	Funktionale und Städtebauliche Missstände und Konflikte	50
7	Sanierungsziele, Maßnahmen und Neuordnungskonzept.....	52
7.1	Sanierungsziele und Maßnahmen	52

7.1.1	Innenentwicklung	52
7.1.2	Energie und Klimaschutz	53
7.1.3	Verkehrsentwicklung, Zentrenkonzept, Masterplan Stadtgrün, Museumsquartier	53
7.2	Neuordnungskonzept	56
7.3	Maßnahmenplan	57
8	Kosten- und Finanzierungsübersicht	58
9	Sozialplan	60
10	Art und Wahl des Sanierungsverfahrens	62
11	Zusammenfassende Beurteilung	68
12	Pläne	70

Abbildungen

Abbildung 1:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	5
Abbildung 2:	Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet	7
Abbildung 3:	Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet	9
Abbildung 4:	Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude im Untersuchungsgebiet	10
Abbildung 5:	Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet	11
Abbildung 6:	Altersstruktur im Untersuchungsgebiet	12
Abbildung 7:	Auswertung Fragebogenaktion: Anzahl Personen im Haushalt	15
Abbildung 8:	Auswertung Fragebogenaktion: Altersstruktur	16
Abbildung 9:	Auswertung Fragebogenaktion: Art der Wohnform, Wohnfläche	17
Abbildung 10:	Auswertung Fragebogenaktion: Wohnfläche in m ²	18
Abbildung 11:	Auswertung Fragebogenaktion: Nutzungsart der Wohnung/des Gebäudes	19
Abbildung 12:	Auswertung Fragebogenaktion: Leben Sie gerne in Schwenningen?	20
Abbildung 13:	Auswertung Fragebogenaktion: Gründe für Schwenningen als Wohnort	20
Abbildung 14:	Auswertung Fragebogenaktion: Wohnen Sie schon immer in Schwenningen?	21
Abbildung 15:	Auswertung Fragebogenaktion: Wohnjahre in Schwenningen	22
Abbildung 16:	Auswertung Fragebogenaktion: Planungen zum Fortzug aus Schwenningen	22
Abbildung 17:	Auswertung Fragebogenaktion: Gründe zum Fortzug aus Schwenningen	23
Abbildung 18:	Auswertung Fragebogenaktion: Beschäftigtenstatus	23
Abbildung 19:	Bewertung der öffentlichen Infrastrukt	24
Abbildung 20:	Auswertung Fragebogenaktion: Gebietsentwicklung der Schwenninger Innenstadt der letzten Jahre	25
Abbildung 21:	Auswertung Fragebogenaktion: Stadtbild, Gebäudezustand, öffentlicher Raum, Mobilität	26
Abbildung 22:	Auswertung Fragebogenaktion: Bewertung von Handlungsansätzen für die zukünftige Entwicklung in Schwenningen	27
Abbildung 23:	Auswertung Fragebogenaktion: Altersklasse der Gebäude	29
Abbildung 24:	Auswertung Fragebogenaktion: Aktueller Zustand der Gebäude	30
Abbildung 25:	Auswertung Fragebogenaktion: Überwiegende Heizungsart im Gebäude	30
Abbildung 26:	Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 20 Jahren	31
Abbildung 27:	Auswertung Fragebogenaktion: Sind in den nächsten 15 Jahren Modernisierungsmaßnahmen geplant?	32
Abbildung 28:	Auswertung Fragebogenaktion: Notwendige Modernisierungsmaßnahmen	33
Abbildung 29:	Auswertung Fragebogenaktion: Veräußerungsabsichten	33

Abbildung 30: Auswertung Fragebogenaktion: Nutzungsart der Betriebsräume	34
Abbildung 31: Auswertung Fragebogenaktion: Branchenzuordnung	35
Abbildung 32: Auswertung Fragebogenaktion: Lage des Betriebs im Gebäude	35
Abbildung 33: Auswertung Fragebogenaktion: Beschäftigtenzahl	36
Abbildung 34: Auswertung Fragebogenaktion: Bestandsdauer des Betriebs am Standort	37
Abbildung 35: Auswertung Fragebogenaktion: Attraktivität des Betriebsstandorts	38
Abbildung 36: Auswertung Fragebogenaktion: Beurteilung der Standortfaktoren	38
Abbildung 37: Auswertung Fragebogenaktion: Betriebsveränderung	39
Abbildung 38: Auswertung Fragebogenaktion: Zustand der Betriebsräume	40
Abbildung 39: Auswertung Fragebogenaktion: Einstellung gegenüber der Sanierung.....	40
Abbildung 40: Auswertung Fragebögen Bürgerbeteiligung Tag der Städtebauförderung 2023 und Südwest Messe	42
Abbildung 41: Schwerpunkte der Online Befragung	45
Abbildung 42: Wasserschutzgebiete Villingen-Schwenningen	48
Abbildung 43: Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets "Innenstadt Schwenningen"	49
Abbildung 44: Städtebauliche Mängel und Konflikte	51
Abbildung 45: Neuordnungskonzept	56
Abbildung 46: Maßnahmenplan	57

1 Vorbemerkung

1.1 Ausgangslage

Die städtebauliche Erneuerung hat für die Stadtentwicklung von Villingen-Schwenningen einen hohen Stellenwert. In den beiden Kernstadtbezirken Villingen und Schwenningen sind bereits mehrere Sanierungsgebiete mit großem Erfolg durchgeführt worden.

Die in den letzten Jahrzehnten erfolgreich und kontinuierlich durchgeführte Stadterneuerung in weiten Teilen des Schwenninger Zentrums hat zu einer deutlichen Aufwertung der Innenstadtlage beigetragen. Angefangen mit der „Muslen-Sanierung“ in den 80er Jahren über die Neuordnung der Stadteinfahrten „Neckarstraße“ und „Schützenstraße“, der Schaffung der strukturgebenden Grünfläche Neckarpark in Überwindung der Zäsur der ausufernden und in Teilen brachgefallenen Bahnanlagen bis hin zum Ende 2022 abgeschlossenen Sanierungsgebiet „Marktplatz“ mit dem Hauptziel der Restrukturierung und Neuordnung des Marktplatzes.

Nach 2022 erfolgtem Abschluss des Sanierungsgebiets „Marktplatz“ soll die städtebauliche Entwicklung der Schwenninger Innenstadt weiter vorangetrieben werden. Die dazu anstehenden Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Weiterentwicklung von Schwenningen erfordern hohe Investitionen. Die erforderlichen Mittel kann die Stadt Villingen-Schwenningen nicht alleine aufbringen. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2022 erfolgreich ein Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gestellt. Mit Programmverkündung der Städtebauförderung für 2023 im April 2023 wurde die Stadt Villingen-Schwenningen mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 12.05.2023 in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Zur Antragsstellung wurde in einem ersten Schritt von 2020 bis 2022 ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, das die Grundlage für die Antragsstellung im Oktober 2022 bildete.

Zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets müssen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) „Vorbereitende Untersuchungen“ durchgeführt werden. Der Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde vom Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen in seiner öffentlichen Sitzung am 20.07.2022 gefasst und wurde gemäß § 141 Abs. 3 BauGB am 10.08.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wurde mit der Durchführung der VU beauftragt.

1.2 Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Bevor ein Sanierungsgebiet durch Gemeinderatsbeschluss förmlich festgelegt werden kann, sind nach § 141 Abs. 1 BauGB Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Durch die VU sollen Erkenntnisse und Grundlagen gewonnen werden, um beurteilen zu können, ob städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen, die durch eine Sanierung behoben werden können. Auch die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes soll anhand der Ergebnisse der VU erfolgen.

Ziel der VU ist es, insbesondere durch eine Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, die dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlagen für die Sanierungsdurchführung dienen.

Dazu zählen:

- ob die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände die Durchführung einer Sanierung erfordern,
- wie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge aussehen,
- ob ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen gegeben ist,
- ob wegen der beabsichtigten Sanierung nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im sozialen wie im wirtschaftlichen Bereich zu erwarten sind (§ 141 Abs. 1 BauGB),
- wie die allgemeinen Ziele für eine erfolgreiche Sanierung aussehen müssen,
- mit welchem Kostenaufwand zu rechnen ist und wie die Finanzierung erfolgt,
- ob voraussichtlich mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist und
- wie die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgen soll.

Der vorliegende Bericht beinhaltet die im Zeitraum von Dezember 2022 bis Mai 2023 erarbeiteten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, die für eine zielgerichtete

und rechtssichere Sanierungsdurchführung erforderlich sind und zeigt die im Untersuchungsgebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände und Mängel auf, aus denen konkrete Sanierungsziele für das Gebiet „Innenstadt Schwenningen“ abgeleitet werden.

2 Bestandsaufnahme und –analyse

2.1 Grundlagen

Die Untersuchungen umfassen die Ermittlung der im Untersuchungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ vorhandenen räumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände sowie nachfolgend die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und der daraus resultierenden Sanierungszielsetzung inklusive Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden auf Grundlage des Baugesetzbuches von den Kommunen vorbereitet und durchgeführt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die beiden folgenden Arten von Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

2.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Schwenninger Innenstadt und umfasst insgesamt rund 12,3 ha und steht in direkter Nachbarschaft zum 2022 abgerechneten und im Januar 2023 vom Regierungspräsidium Freiburg beschiedenen Sanierungsgebiet „Marktplatz“.

Das Gebiet erstreckt sich insbesondere entlang der „Oberdorfstraße/Kronenstraße“ sowie der Straße „In der Muslen“. Durch die direkte Angrenzung an das ehemalige Sanierungsgebiet „Marktplatz“ soll die inhaltliche Fortführung der bisherigen Stadterneuerung sichergestellt werden.

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Quelle: eigene Darstellung KE

2.3 Gebäudenutzung

Die Erfassung der Gebäudenutzung erfolgte im Rahmen einer Bestandserhebung in Schwenningen im Rahmen der Erstellung des Gebietsbezogenen Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) im Mai 2020 durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Rahmen einer Inaugenscheinnahme von außen. Von größeren Abweichungen der Gebäudenutzung zum damaligen Zeitpunkt ist nicht auszugehen.

Es wurden insbesondere die Erdgeschossnutzungen aufgenommen.

Die stark heterogene Nutzung entspricht der dominierenden Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet.

Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets um die „Kronenstraße“, „Pfarrer-Schmid-Straße“, „In der Muslen“ und „Friedrich-Ebert-Straße“ dominiert die gewerbliche Nutzung durch Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsangeboten. Insbesondere die Straßenzüge „In der Muslen“ und „Friedrich-Ebert-Straße“ gehören noch zur Fußgängerzone. Mitprägend für das Stadtbild in diesem Bereich ist das Einkaufszentrum „City Rondell“. Im Osten abgeschlossen wird das Gebiet durch das öffentliche Parkhaus „In der Muslen“. Im nordöstlichen Bereich befinden sich die Diakonie Schwenningen sowie das evangelische Pfarramt.

Im Westen des Untersuchungsgebiets um die Straßenzüge „Obertorstraße“, Holzstraße“, „Jägerstraße“ und „Bertha-von-Suttner-Straße“ dominieren überwiegend Wohn- und Nebengebäude. Zusätzlich geprägt wird das Untersuchungsgebiet im westlichen Teil durch das „Lebendige Uhrenmuseum Villinen-Schwenningen“ und die Bürkturnhalle. Im Westen abgeschlossen wird das Gebiet durch die „Turnerstraße“.

Der Anteil der öffentlichen Einrichtungen liegt bei 5,58 %. Rund je ein Viertel der kartierten Gebäude im Untersuchungsgebiet sind Wohn- und Nebengebäude.

Die Tabelle zeigt ein Verhältnis von Haupt- zu Nebengebäuden von 77,16 % zu 22,84 %.

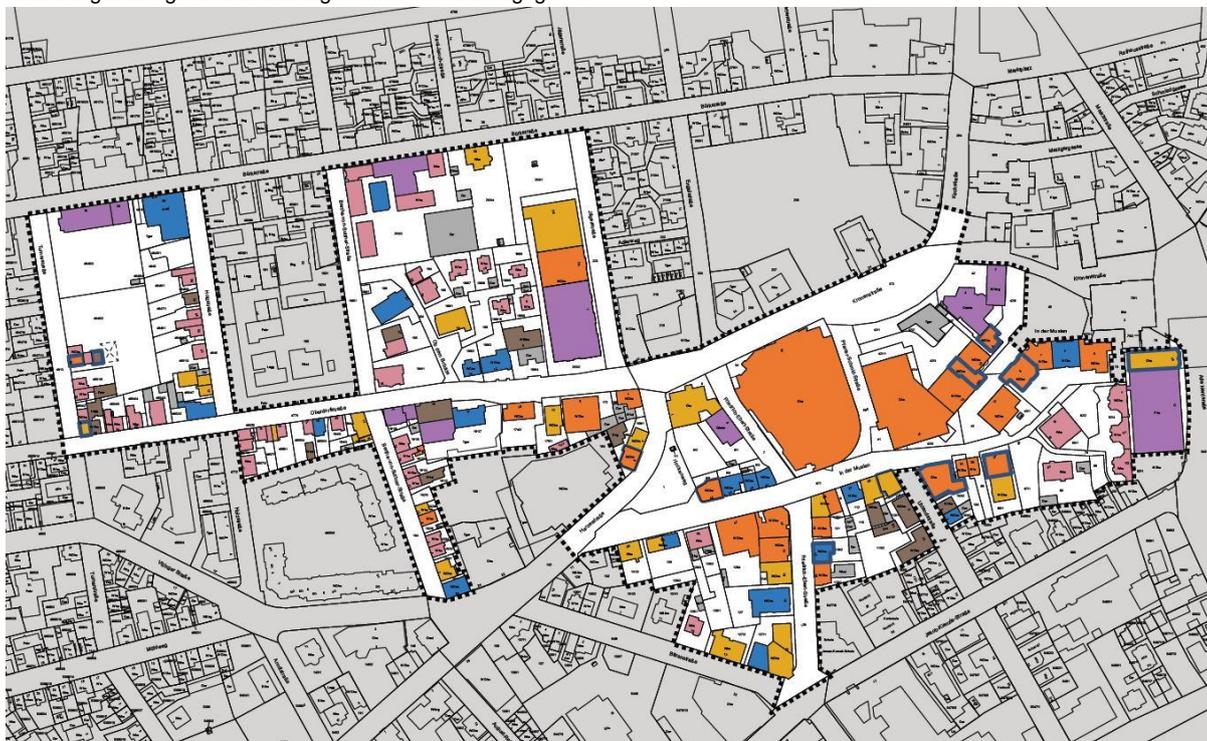
Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen standen die Erdgeschosszonen von insgesamt 13 Gebäuden im Untersuchungsgebiet leer.

Die kartierten Gebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

	Anzahl	Prozent
Öffentliche Einrichtungen	11	5,58
Dienstleistung	26	13,20
Einzelhandel	29	14,72
Gastronomie, Beherbergung	19	9,65
Handwerk, Gewerbe	16	8,12
Wohnen	51	25,89
Nebengebäude	45	22,84
Gesamt	197	100,0

Quelle: eigene Erhebung KE

Abbildung 2: Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet



Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Gastronomie, Beherbergung
-  Handwerk, Gewerbe
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

Quelle: eigene Erhebung/Darstellung KE

2.4 Gebäudezustand und Denkmalschutz

Die Beurteilung des Gebäudezustands erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen im Mai 2020. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

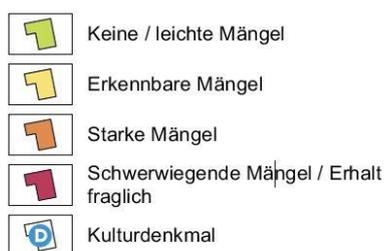
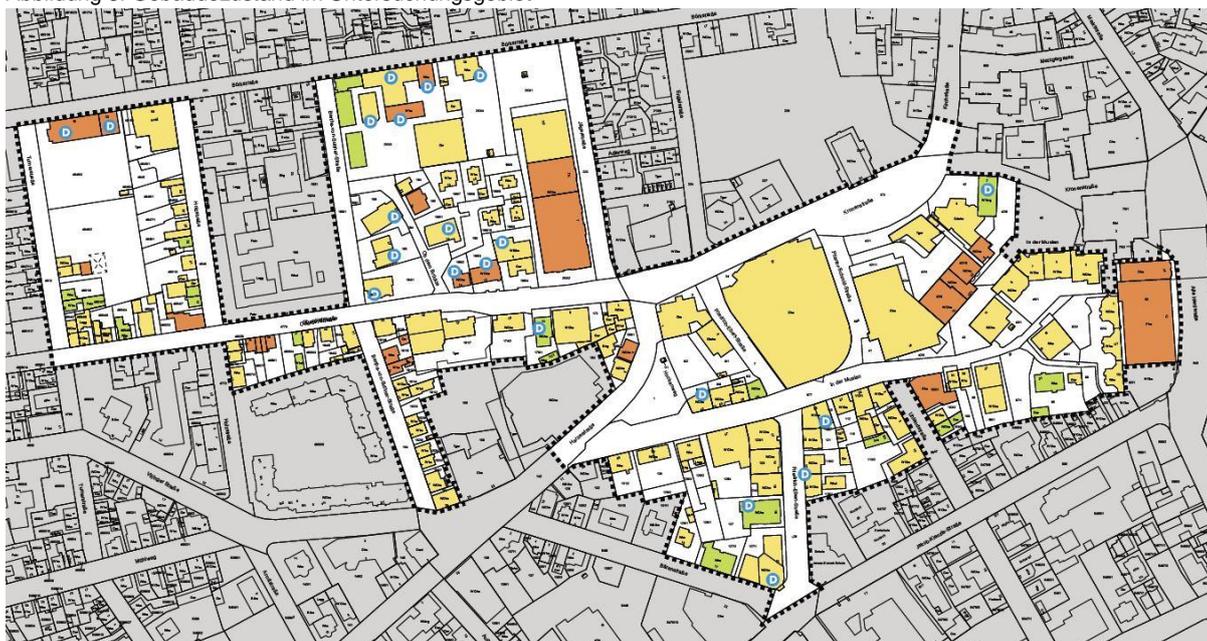
In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender Erhaltungsstufen:

Stufe 1 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine zweckgebundene Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Erneuerungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Erneuerung erhebliche Kosten verursachen, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wären, die aber erhebliche Funktionsdefizite haben, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb der Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsmängeln, wie z. B. für Wohnnutzung unverträglich niedrige Räume oder.

Erfasst wurden insgesamt 195 Gebäude und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet. Die Erhebung des Gebäudebestands zeigt auf, dass rund 88,2 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet erkennbare bis starke Mängel aufweisen. Bei 11,8 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden keine bzw. nur leichte Mängel festgestellt. Schwerwiegende Mängel wies kein Gebäude auf.

Abbildung 3: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet



ÜBERSICHT (195 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)		
	23 St.	11,8 %
	145 St.	74,4 %
	27 St.	13,8 %
	0 St.	0,0 %

Quelle: Eigene Darstellung KE

Im Untersuchungsgebiet befinden nach Rückmeldung durch das Landesamt für Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde mehrere denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude. Die ausführliche Stellungnahme der Denkmalbehörden ist im Anhang des VU-Berichts enthalten.

Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege (§§ 2 und 12 Denkmalschutzgesetz)

- Bürkstraße 31, 35, 37, 37/1, 39, 39/1 (Flst.Nr. 203/1, 203/3 und 203/4)
- Bürkstraße 63, 65 (Flst.Nr. 4846/3)
- Friedrich-Ebert-Straße 17, 19 (Flst.Nr. 118/2)
- Friedrich-Ebert-Straße 18 (Flst.Nr. 127)
- Friedrich-Ebert-Straße 22 (Flst.Nr. 127/1)
- In der Muslen 39 (Flst.Nr. 110/1)
- In der Muslen 42 (Flst.Nr. 8/5)
- Kronenstraße 7, Flst.Nr. 42)
- Ob dem Brückle 14 (Flst.Nr. 199/1)

- Ob dem Brückle 21 (Flst.Nr. 185)
- Ob dem Brückle 27 (Flst.Nr. 189)
- Oberdorfstraße 6 (Flst.Nr. 199/4)
- Oberdorfstraße 11 (Flst.Nr. 176/1)
- Oberdorfstraße 12 (Flst.Nr. 199/3)
- Oberdorfstraße 14 (Flst.Nr. 199/2)
- Oberdorfstraße 16 (Flst.Nr. 184/1)

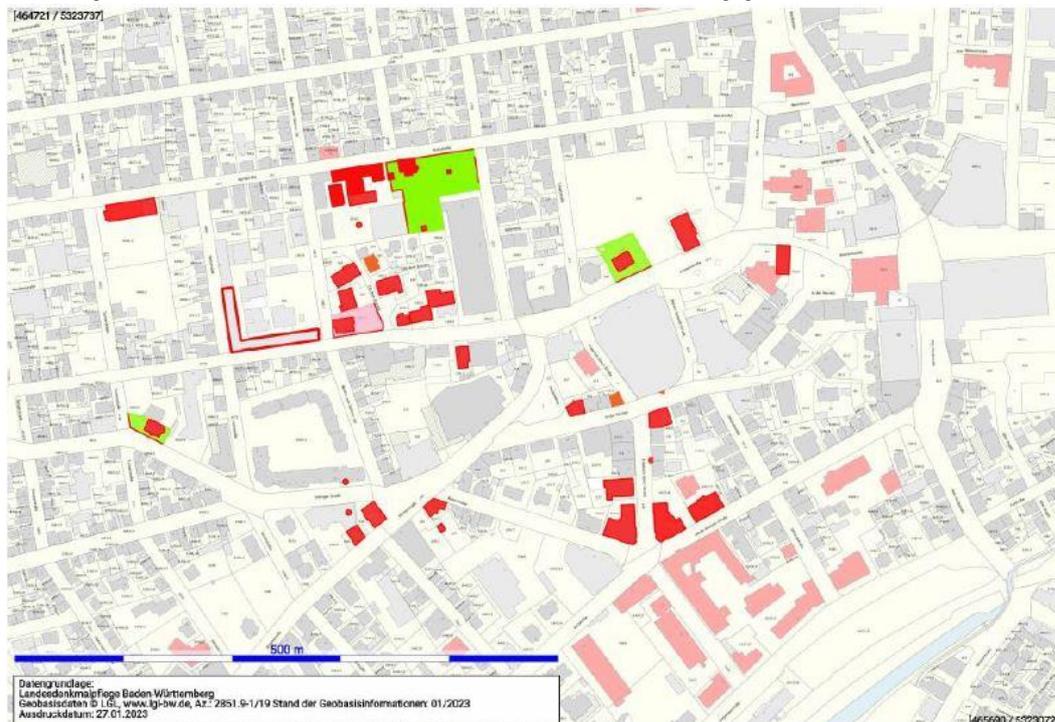
Weitere Kulturdenkmale befinden sich zudem direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend.

Erhaltenswerte Gebäude:

- In der Muslen 34
- Kronenstraße 21, Bereich in der Muslen
- Ob dem Brückle 18

Zudem wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde die Prüfung auf „Erhaltenswerte Bausubstanz“ für den „Mauthe-Bogen“ (Kronenstraße 21) im Untersuchungsgebiet vorgeschlagen.

Abbildung 4: Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude im Untersuchungsgebiet



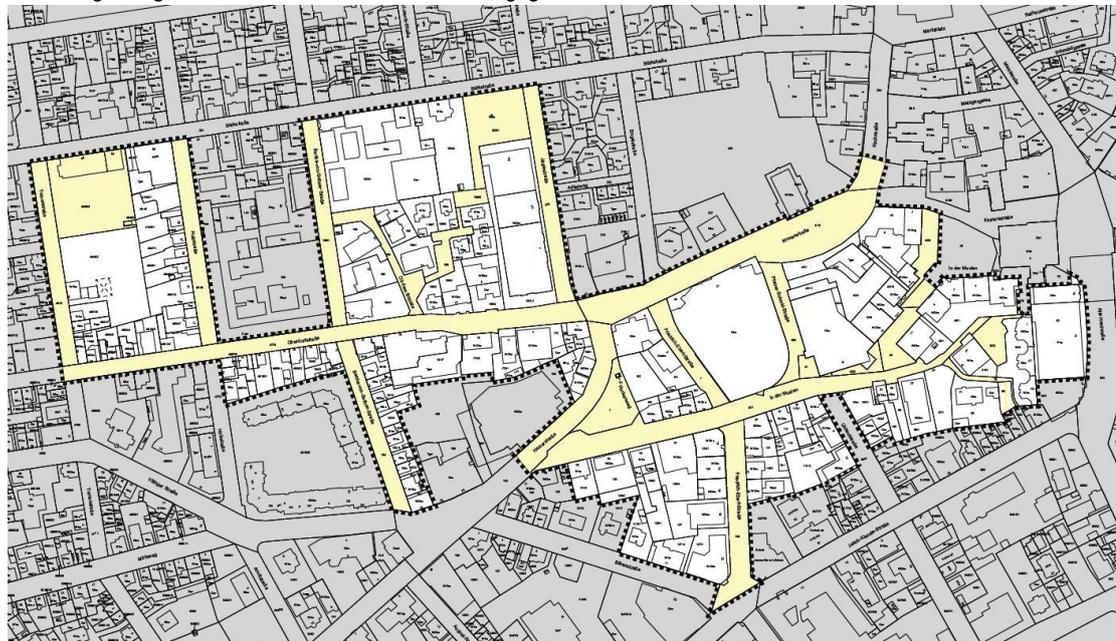
Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

Nach Rückmeldung des Landesamts für Denkmalpflege wird das Untersuchungsgebiet nicht mit archäologischer Relevanz eingestuft. Im Gebiet befinden sich keine Denkmäler oder Prüffälle.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich hauptsächlich im Privateigentum (66,6 %). Die sonstigen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen und beinhalten hauptsächlich die Straßen, Wege und Plätze im Gebiet.

Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet



	Eigentum Stadt/ öffentliche Nutzung	33,2 % 41.029 m ²
	Eigentum Stadt/ Sonstige Nutzung	0,2 % 214 m ²
	Eigentum Privat	66,6 % 82.431 m ²

Quelle: eigene Darstellung KE

2.6 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Nach aktuellen Daten der Stadt Villingen-Schwenningen waren zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen 789 Personen im Untersuchungsgebiet gemeldet. Diese verteilen sich auf 456 Haushalte. Durchschnittlich ergibt sich somit eine Belegungsdichte von ca. 1,7 Personen pro Haushalt. Der Landesdurchschnitt (Stand: 2021, Daten des statistischen Landesamts Baden-Württemberg) liegt bei 2,1 Personen pro Haushalt. Auch im Vergleich zur Gesamtstadt Villingen-Schwenningen (Belegungsdichte 2,05) und zu Schwenningen (Belegungsdichte 2,04) liegt die Belegungsdichte deutlich unter dem Durchschnitt.

Den größten Anteil im Untersuchungsgebiet machen Ein-Personen-Haushalte mit 55,9 % aus. 22,6 % der Bevölkerung leben in Zwei-Personen-Haushalten, 13,6 % in Drei-Personen-Haushalten. In nur 7,9 % der Haushalte leben vier oder mehr Personen.

Der Anteil an Menschen mit deutscher Staatsangehörigkeit ohne Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet (33,8 %) liegt ebenfalls deutlich unter dem Schnitt der Gesamtstadt (51,8 %) bzw. von Schwenningen (41,5 %). Der Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet (41,3 %) liegt deutlich über dem Anteil der Ausländer innerhalb der Stadt Villingen-Schwenningen (24,1 %) und Schwenningen (32,7 %). Der Anteil der Menschen mit deutscher Staatsangehörigkeit mit Migrationshintergrund (24,8 %) hingegen entspricht überwiegend den Anteilen in der Stadt insgesamt (24,1 %) und im Stadtteil Schwenningen (25,7 %).

Von den insgesamt 789 Personen im Untersuchungsgebiet sind 114 Personen unter 18 Jahren alt.

Altersstruktur der Wohnbevölkerung nach Altersgruppen:

Abbildung 6: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet

	Bis 18 Jahre	19-44 Jahre	45-65 Jahre	Über 65 Jahre
Anzahl	114	339	214	122
In Prozent	14,45	42,97	27,12	15,46

Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen

3 Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

3.1 Fragebogenaktion

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Betroffenen (Gebäudeeigentümer, Anwohner und Gewerbetreibende) im Untersuchungsgebiet zu erheben, wurden von Dezember 2022 bis Januar 2023 insgesamt 672 Fragebögen an die Betroffenen im Untersuchungsgebiet verschickt. 386 Fragebögen wurden an Anwohner versandt, 199 an Eigentümer und 87 an Gewerbetreibende im Gebiet.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die Erhebungen, die bei den Betroffenen getätigt werden, streng vertraulich zu behandeln.

Die Mitarbeiter der KE sind zur Geheimhaltung aller ihnen bekannt gewordenen Daten verpflichtet.

Die in Zusammenhang mit der VU gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten werden deshalb in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von statistischen Aussagen verwendet.

In den Fragebögen für die Eigentümer und Anwohner wurden folgende Daten erhoben bzw. Informationen eingeholt:

1. Anzahl der im Haushalt lebenden Personen inkl. Altersgruppen
2. Art der Wohnform (Haus/Wohnung), Wohnfläche
3. Nutzungsart der Wohnung/des Gebäudes (Vermietung/Eigennutzung)
4. Gründe für Schwenningen als Wohnort, Zuzug/Fortzug
5. Beschäftigungsstatus
6. Gebietsbewertung Schwenningen
7. Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung von Schwenningen
8. Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Schwenningen“
9. Gebäudezustand, geplante Modernisierungsmaßnahmen
10. Veräußerungsabsichten

Insgesamt konnten 239 Fragebögen von Anwohnern (Rücklaufquote 61,9 %) und 125 Fragebögen von Eigentümern (Rücklaufquote 62,8 %) im Untersuchungsgebiet ausgewertet werden.

In den Fragebögen für die Gewerbetreibenden wurden folgende Daten erhoben bzw. Informationen eingeholt:

1. Nutzungsart der Betriebsräume (Eigentum/Miete/Pacht)
2. Branchenzuordnung
3. Lage des Betriebs im Gebäude
4. Anzahl der Beschäftigten
5. Bestandsdauer des Betriebs am Standort
6. Nutzflächen/Stellplatzbedarf
7. Attraktivität des Betriebsstandorts und Einschätzung der Standortfaktoren
8. Betriebsveränderung
9. Zustand der Betriebsräume
10. Einstellung gegenüber der Sanierung/Mitwirkungsbereitschaft

Es konnten 66 Fragebögen von Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet ausgewertet werden (Rücklaufquote 75,8 %).

Insgesamt ergibt sich eine Beteiligung an der Fragebogenaktion von 64,6 %. Die Beteiligung der Betroffenen im Untersuchungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ fiel somit zufriedenstellend aus. Dennoch wird die Stadtverwaltung nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets versuchen, sämtliche Betroffene innerhalb des Sanierungsgebiets zu erreichen.

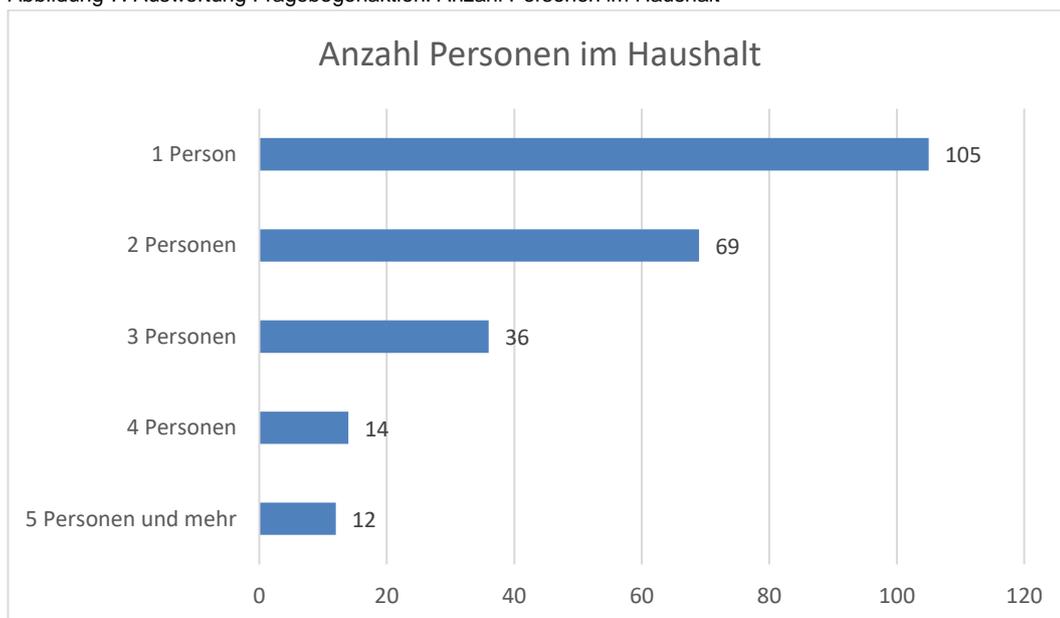
Die Ergebnisse der Auswertung der Fragebögen sind im Folgenden repräsentativ dargestellt. Die Veranschaulichung wird mittels Diagrammen erleichtert. Sämtliche Diagramme sind eigene Darstellungen der KE und der Stadt Villingen-Schwenningen.

3.1.1 Auswertung der Fragebögen für Anwohner und Eigentümer

3.1.1.1 Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und Altersklassen

Insbesondere im Hinblick auf den benötigten Wohnungsbestand sowie die benötigte Art der Wohnungsangebote bezüglich der Anzahl der benötigten Zimmer sowie die zukünftig benötigten Standards (Barrierefreiheit etc.) ist die Erhebung der Personenanzahl der einzelnen Haushalte und der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet von besonderer Bedeutung, um die Sanierungsziele auf das zukünftige Sanierungsgebiet abstimmen zu können. Dies wird auch durch die vom Land Baden-Württemberg in den letzten Jahren – letztmals im Jahr 2022 – veröffentlichten Ausschreibungen für die Städtebauförderung und die darin enthaltenen Förderschwerpunkte deutlich. Die Schaffung von Wohnraum sowie die Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel sind zwei der insgesamt acht vom Land vorgesehenen Förderschwerpunkte.

Abbildung 7: Auswertung Fragebogenaktion: Anzahl Personen im Haushalt



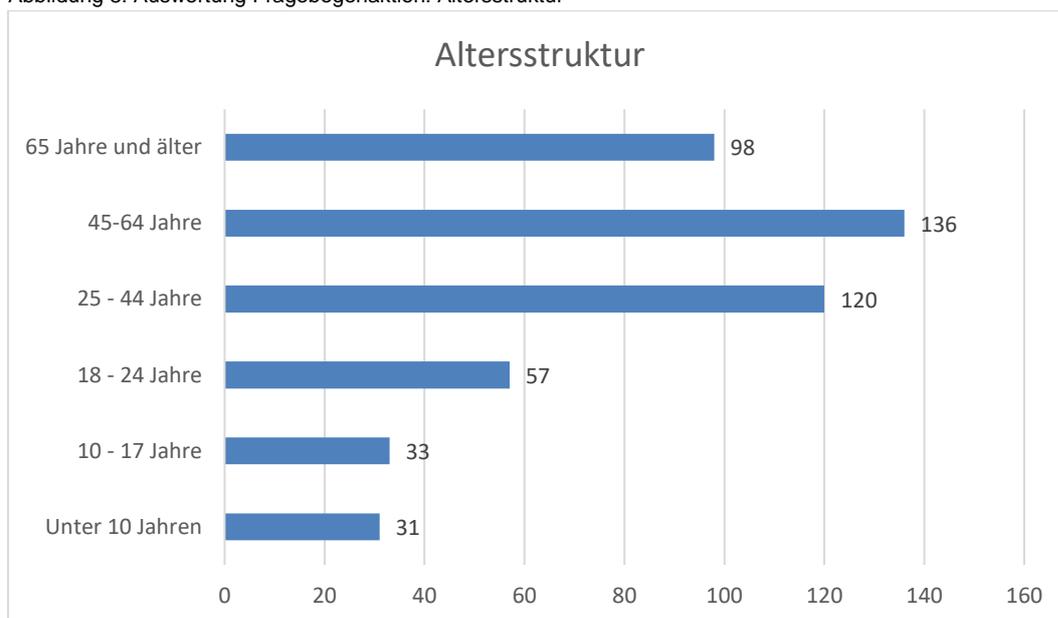
Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt mit 44,49 % leicht über dem Landesdurchschnitt (Daten des statistischen Landesamts Baden-Württemberg zum 31.12.2019) von 40,10 %.

Im Vergleich zu ihrer tatsächlichen Anzahl aus der Statistikerhebung der Stadt (Ziffer 2.6) sind die Einpersonenhaushalte in den Fragebogenrückläufen unterrepräsentiert. Sämtliche sonstigen Haushaltsformen sind hingegen in den folgenden Auswertungen leicht überrepräsentiert.

Die Anzahl an Zweipersonenhaushalten liegt mit 29,24 % innerhalb des Untersuchungsgebiets unterhalb des Landesdurchschnitts in Höhe von 32,43 %. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte mit insgesamt 15,25 % hingegen übersteigt den Landesdurchschnitt von 12,53 % geringfügig. Die Haushalte mit 4 Personen und mehr liegen mit 11,02 % im Untersuchungsgebiet hingegen wiederum unter dem Durchschnitt in Baden-Württemberg von 14,95 %. Für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ lässt sich somit ein leicht erhöhter Wohnungsbedarf für Einpersonenhaushalte sowie für Haushalte mit drei Personen feststellen.

Abbildung 8: Auswertung Fragebogenaktion: Altersstruktur



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet lässt Rückschlüsse auf den zukünftigen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum sowie barrierearmen öffentlichen Flächen als auch die zukünftige notwendige Infrastruktur im Hinblick auf Betreuungs- und Pflegeangebote für Senioren, medizinische Versorgung aber auch notwendige Betreuungsmöglichkeiten für Kinder sowie Angebote für Jugendliche zu.

Der demografische Wandel zeigt sich auch im Untersuchungsgebiet in Schwenningen deutlich. Während der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (insgesamt 13,47 %) im Vergleich zum Landesdurchschnitt (17,10 %, Daten des statistischen Landesamts Baden-Württemberg für 2021) niedrig ist, sind die Altersgruppe der Personen im Alter von 18 bis 24 Jahren überdurchschnittlich repräsentiert (12 % im Untersuchungsgebiet zu 7,8 % im Landesdurchschnitt). Die Anteile der Altersgruppen von 25 Jahren bis 44 Jahren, 45 Jahren bis 64 Jahren und über 65 Jahren unterscheiden sich nur unwesentlich von den Anteilen der jeweiligen Bevölkerungsgruppen in Baden-Württemberg. Der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe der Bewältigung des demografischen Wandels

sollte somit auch im zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen Rechnung getragen werden.

3.1.1.2 Art der Wohnform, Wohnfläche

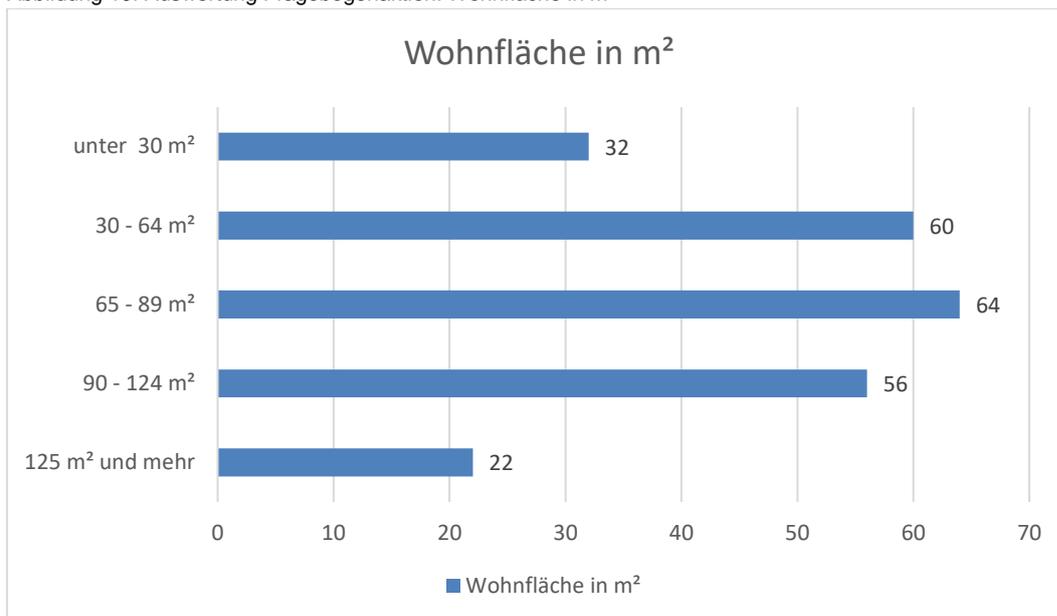
Abbildung 9: Auswertung Fragebogenaktion: Art der Wohnform, Wohnfläche



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Im Untersuchungsgebiet leben 85 % der Personen in Wohnungen, rund 15 % bewohnen Häuser. Die Ergebnisse sind für Innenstadtbereiche erwartbar. Insbesondere aber die Wohnfläche spielen für die zukünftigen Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ eine gewichtige Rolle.

Abbildung 10: Auswertung Fragebogenaktion: Wohnfläche in m²

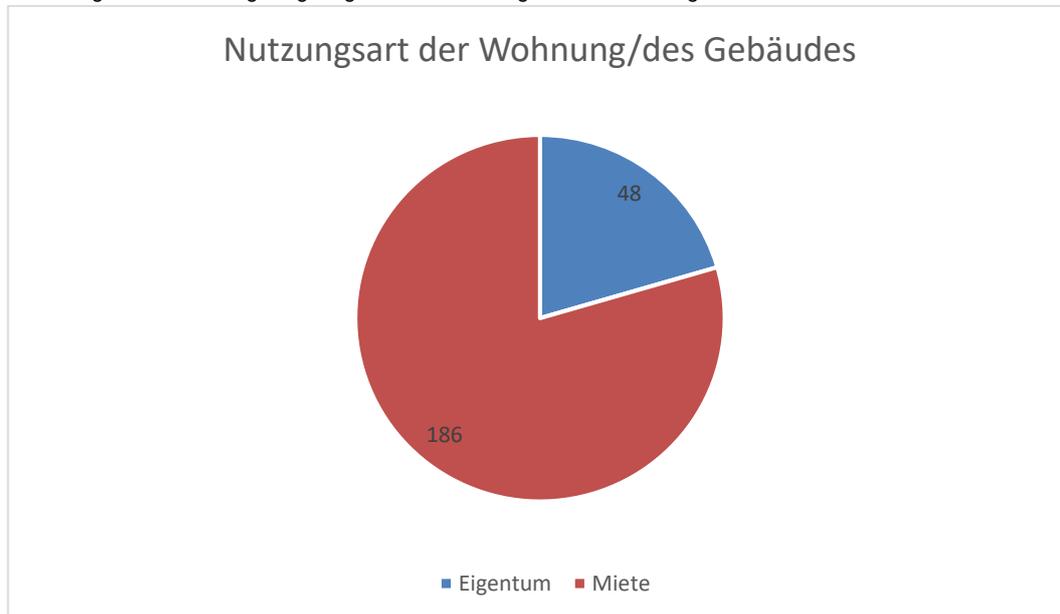


Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Aus den erhobenen Wohnflächen in Verbindung mit den erhobenen Daten hinsichtlich der Anzahl der Personen im Haushalt und der Altersstruktur lassen sich Rückschlüsse auf die Belegungsdichte im Wohnungsbestand ziehen. Anhand der erhobenen Daten lässt sich eine Belegungsdichte von 2,01 Personen je Wohneinheit (475 Personen á 237 Wohneinheit) berechnen. Die Belegungsdichte liegt somit leicht unter dem Landesschnitt von 2,1 Personen je Haushalt (des statistischen Landesamts Baden-Württemberg zum 31.12.2021). Einpersonenhaushalte leben teilweise in Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 64 m². Aufgrund der demografischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Belegungsdichte in den nächsten Jahren weiter abnehmen wird und bestehende Wohnungen mit Wohnflächen, die für Familien und Mehrpersonenhaushalte geeignet sind von einzelnen Personen bewohnt werden. Durch Modernisierungsmaßnahmen und die Schaffung von Wohnungsangeboten für Einzelpersonen, insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung, sollte im Rahmen des Sanierungsgebiets „Innenstadt Schwenningen“ versucht werden, diese bereits bestehenden Wohnungen für Familien oder Mehrpersonenhaushalte wieder zu aktivieren, um so auch Flächen im Außenbereich zu schonen.

3.1.1.3 Nutzungsart der Wohnung/des Gebäudes

Abbildung 11: Auswertung Fragebogenaktion: Nutzungsart der Wohnung/des Gebäudes



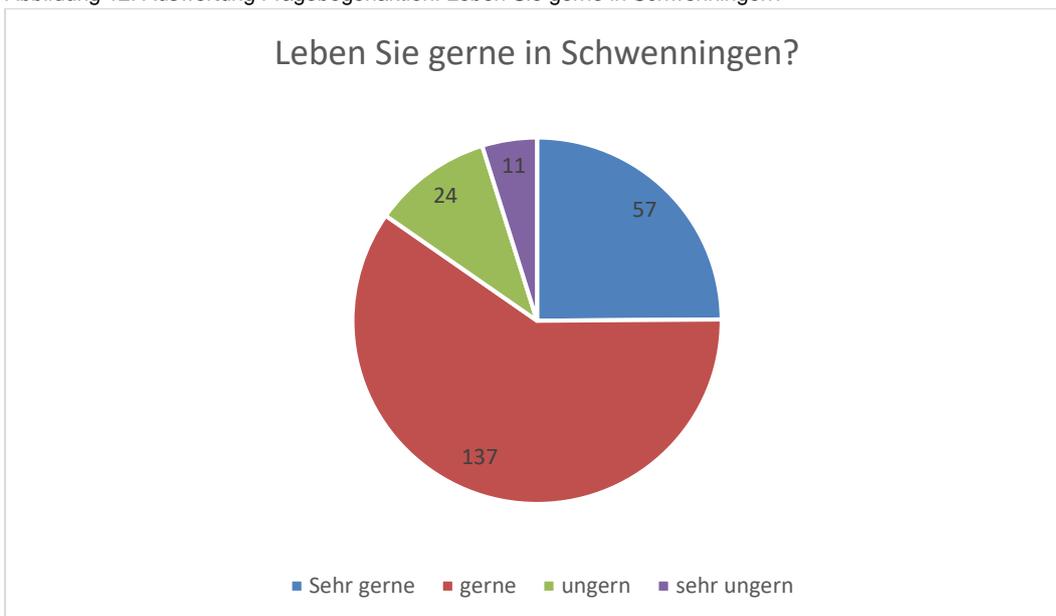
Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Die meisten Bewohner des Gebiets leben zur Miete. Nur rund 21 % der Eigentümer bewohnen Ihr Gebäude bzw. Ihre Wohnung im Gebiet selbst.

3.1.1.4 Gründe für Schwenningen als Wohnort, Zuzug/Fortzug

Neben der Altersstruktur und der Anzahl der Personen im Haushalt spielt die allgemeine Einschätzung der Anwohner bzw. Eigentümer im Gebiet eine wichtige Rolle und bildet einen Indikator für die zukünftig benötigten Wohnungen. Aus den erhobenen Daten lässt sich ableiten, dass das Untersuchungsgebiet von den im Gebiet lebenden Personen überwiegend als positiv eingeschätzt wird. 85 % geben an, dass sie „sehr gerne“ oder „gerne“ in Schwenningen leben. Nur 5 % leben „sehr ungern“ in Schwenningen. Es ist somit erwartbar, dass Schwenningen auch in Zukunft als Wohnstandort attraktiv bleibt.

Abbildung 12: Auswertung Fragebogenaktion: Leben Sie gerne in Schwenningen?



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Abbildung 13: Auswertung Fragebogenaktion: Gründe für Schwenningen als Wohnort

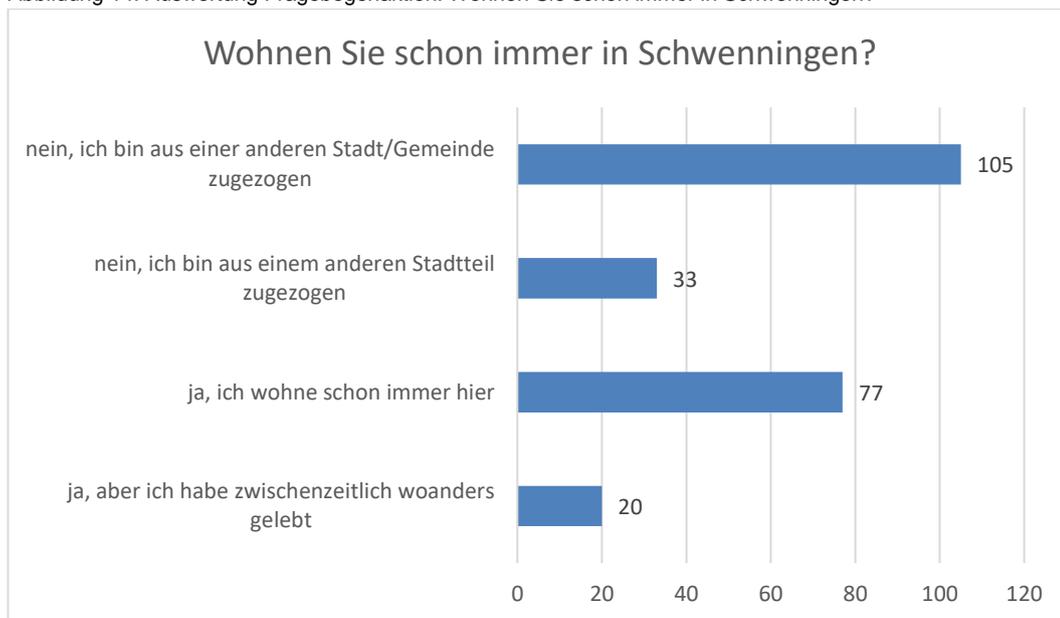


Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Die Gründe für Schwenningen als Wohnort sind vielfältig. Der Großteil der Befragten gibt an, dass insbesondere die Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz der Grund für Schwenningen als Wohnort sind. Die Nähe zu Freunden und Verwandten oder zum Elternhaus spielen ebenfalls eine gewichtige Rolle zur Wahl Schwenningens als Wohnort. Vereinzelt spielt auch die in Schwenningen vorhandene öffentliche Infrastruktur (Kinder-

gärten, Schulen, ÖPNV) eine Rolle für die Entscheidung von Schwenningen als Wohnorts. Insbesondere auffällig ist, dass ein hoher Anteil nach Schwenningen zugezogen ist. 44,68 % sind aus einer anderen Stadt oder Gemeinde zugezogen, zusätzlich 14,04 % sind innerhalb des Stadtgebiets Villingen-Schwenningen nach Schwenningen zugezogen. 32,77 % wohnen schon immer in Schwenningen, 8,51 % sind nach Schwenningen zurückgekehrt.

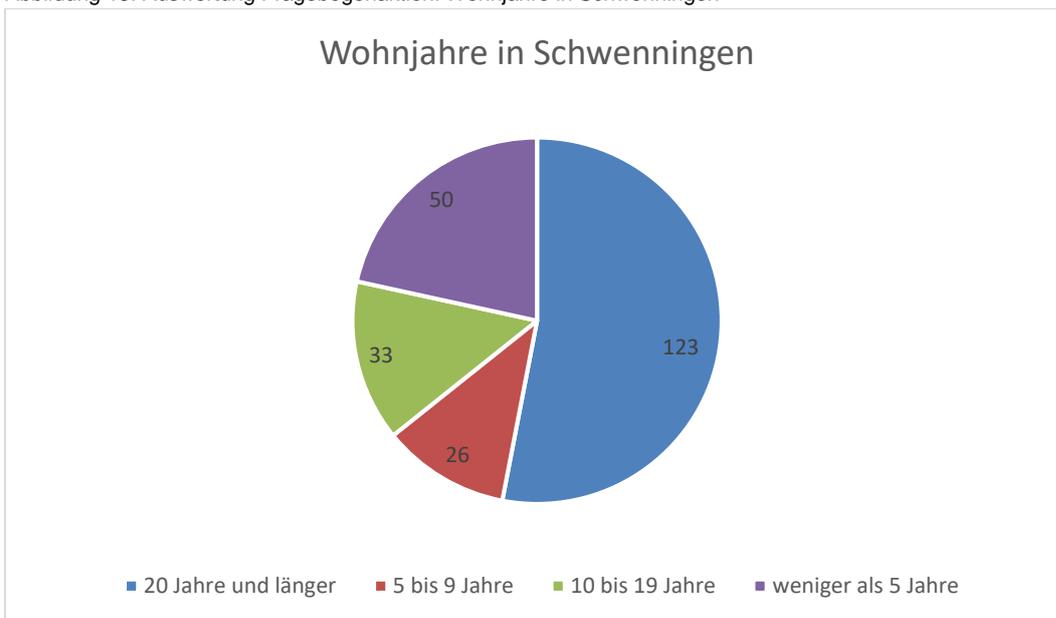
Abbildung 14: Auswertung Fragebogenaktion: Wohnen Sie schon immer in Schwenningen?



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Überraschend ist, dass – obwohl nur rund 32,77 % schon immer in Schwenningen leben – rund 53 % der Befragten schon 20 Jahre oder länger in Schwenningen leben. Immerhin zusätzliche 14 % leben darüber hinaus bereits seit mindestens 10 Jahren in Schwenningen. Rund 22 % sind in den letzten 5 Jahren zugezogen. Der Wohnstandort Schwenningen kann somit als attraktiv betrachtet werden.

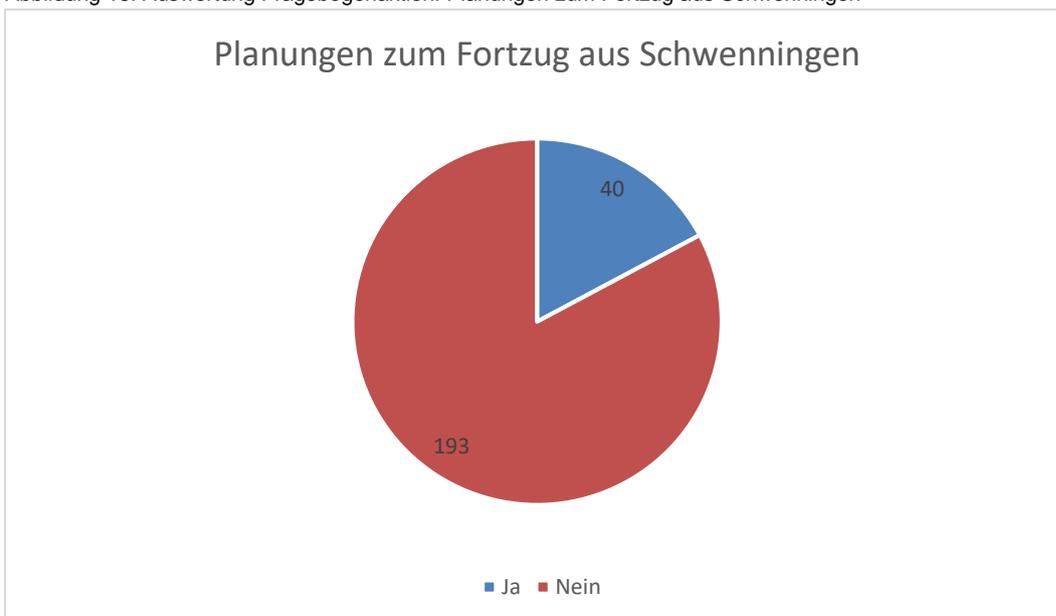
Abbildung 15: Auswertung Fragebogenaktion: Wohnjahre in Schwenningen



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

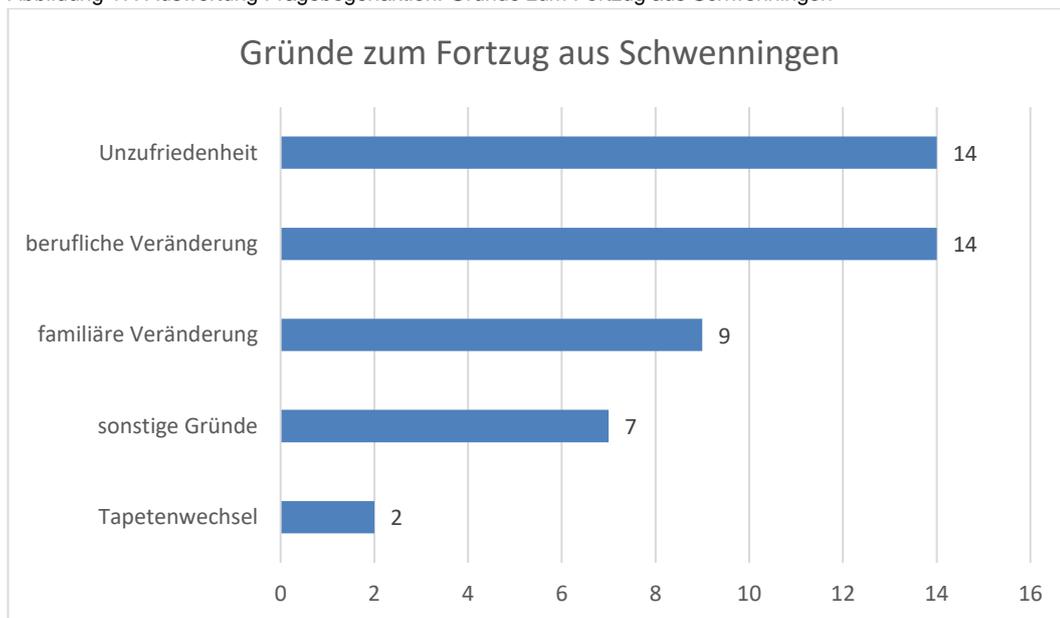
Die Attraktivität von Schwenningen als Wohnstandort wird auch durch die Erhebungen zum Fortzug aus Schwenningen unterstrichen. Rund 83 % ziehen derzeit keinen Fortzug in Betracht. Etwa 17 % können sich einen Fortzug vorstellen. Hauptgründe für einen Fortzug spielen dabei berufliche und familiäre Veränderung. 14 Anwohner ziehen aus Unzufriedenheit aus Schwenningen fort.

Abbildung 16: Auswertung Fragebogenaktion: Planungen zum Fortzug aus Schwenningen



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

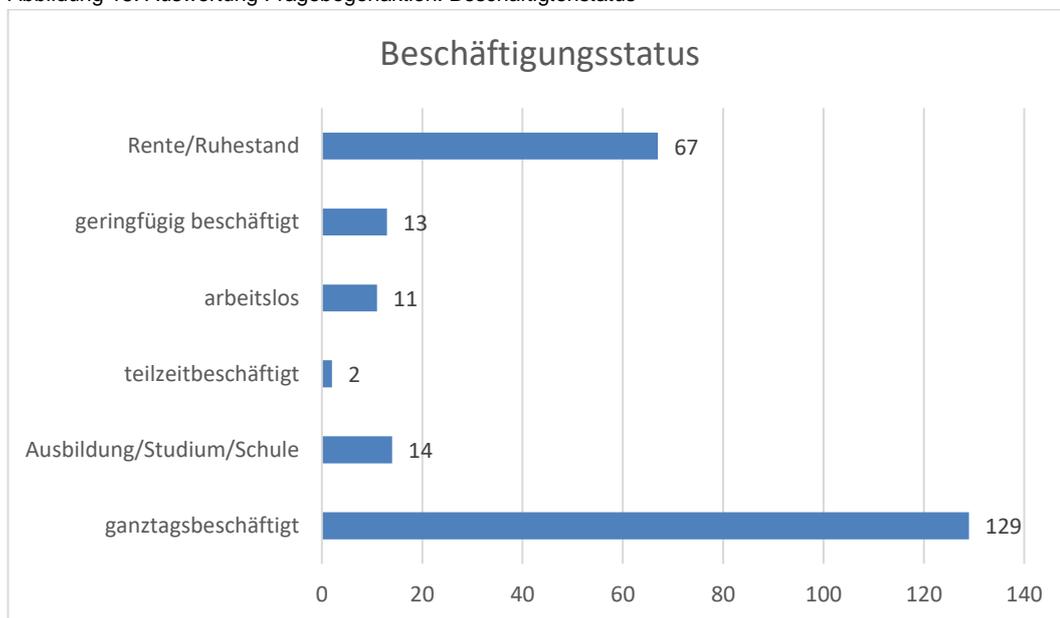
Abbildung 17: Auswertung Fragebogenaktion: Gründe zum Fortzug aus Schwenningen



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

3.1.1.5 Beschäftigungsstatus

Abbildung 18: Auswertung Fragebogenaktion: Beschäftigtenstatus



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet liegt mit 4,66 % deutlich über den strukturellen Daten zum regionalen Arbeitsmarkt der Agentur für Arbeit Rottweil – Villingen-Schwenningen mit einer Arbeitslosenquote von 3,6 %. Im ISEK aus den Jahren 2020-2022 wurde für die Schwenninger Mitte sogar eine Arbeitslosenquote in Höhe von 5,9 %

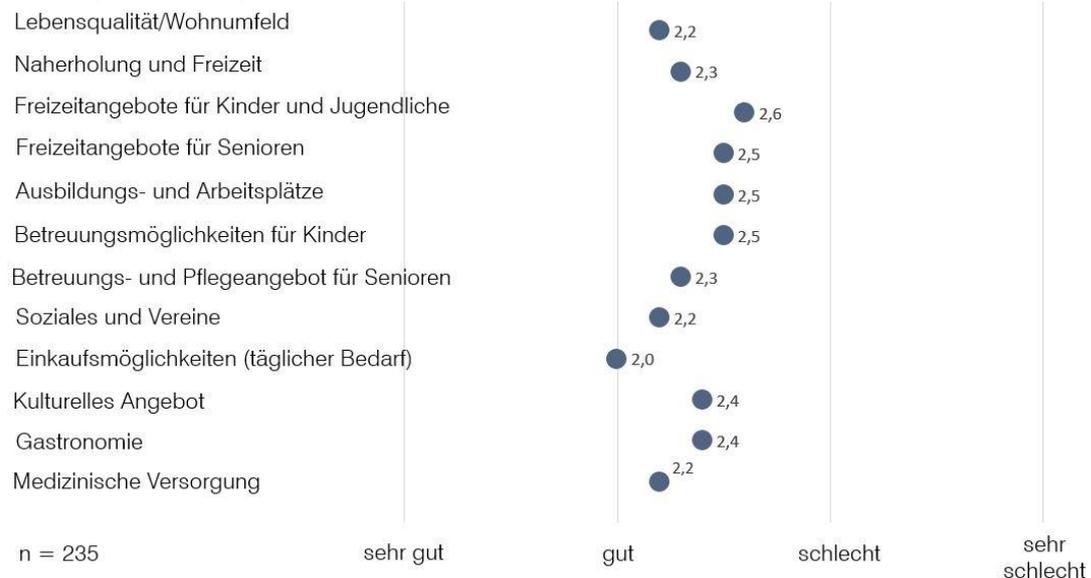
vom Stadtplanungsamt ermittelt. Soziale Brennpunkte und soziale Härten im Gebiet können insofern derzeit nicht ausgeschlossen werden.

3.1.1.6 Gebietsbewertung

Neben der Wohnsituation und dem Beschäftigtenstatus spielt die Einschätzung der öffentlichen Infrastruktur für die zukünftig im Sanierungsgebiets durchzuführenden Maßnahmen eine gewichtige Rolle. Die durch die Betroffenen im Gebiet dargestellten Bewertungen, Verbesserungsmöglichkeiten der Schwenninger Innenstadt und die gewünschten Handlungsansätze zur Verbesserung der finden Eingang in die Sanierungsziele.

Bewertung der öffentlichen Infrastruktur

Abbildung 19: Bewertung der öffentlichen Infrastruktur

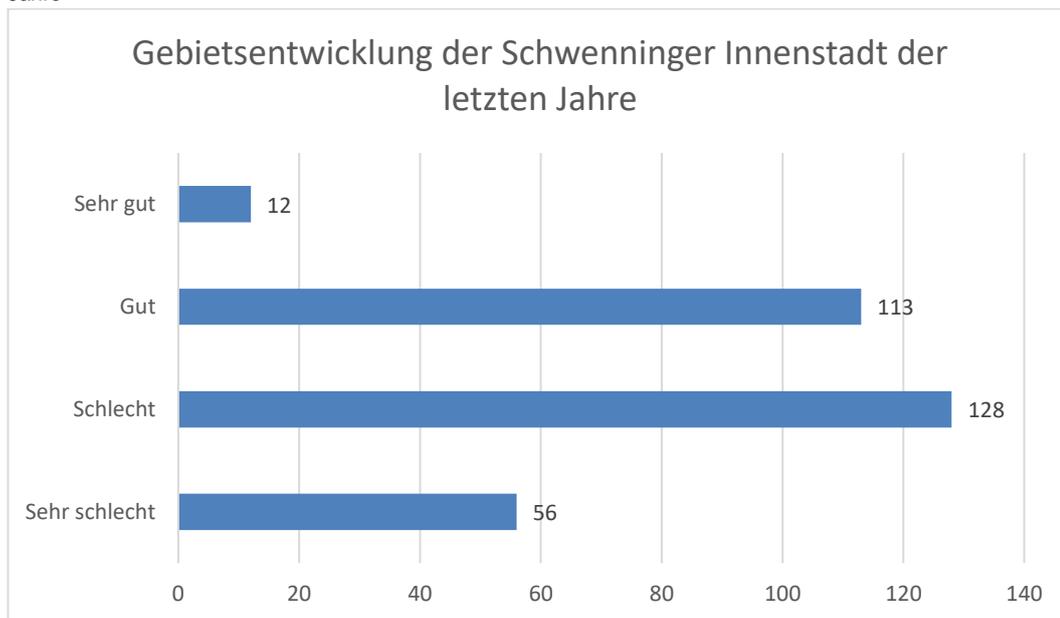


Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen

Die Bewertung der öffentlichen Infrastruktur fällt überwiegend positiv auf. In Bezug auf die Lebensqualität und das Wohnumfeld, die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die medizinische Versorgung (inkl. Betreuungs- und Pflegeangebote für Senioren) sowie die Naherholungsangebote werden von den Anwohnern zwar Verbesserungspotentiale gesehen, die Einschätzung sind jedoch überwiegend positiv. Darüber hinaus sind bei den Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche sowie für Senioren, Ausbildungs- und Arbeitsplätzen als auch Betreuungsmöglichkeiten für Kinder Verbesserungen an der öffentlichen Infrastruktur nach Einschätzung der Betroffenen möglich und wünschenswert. Insgesamt wird die öffentliche Infrastruktur im Schwenningen von den Befragten als positiv eingestuft.

Alarmierend hingegen ist, dass der Großteil der Befragten (59,36 %) die Entwicklung der Schwenninger Innenstadt der letzten Jahre als „Schlecht“ (41,29 %) oder sogar „Sehr schlecht“ (18,07%) bewerten. Dieser Entwicklung sollte durch das Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ und den dafür formulierten Sanierungszielen entgegengewirkt werden.

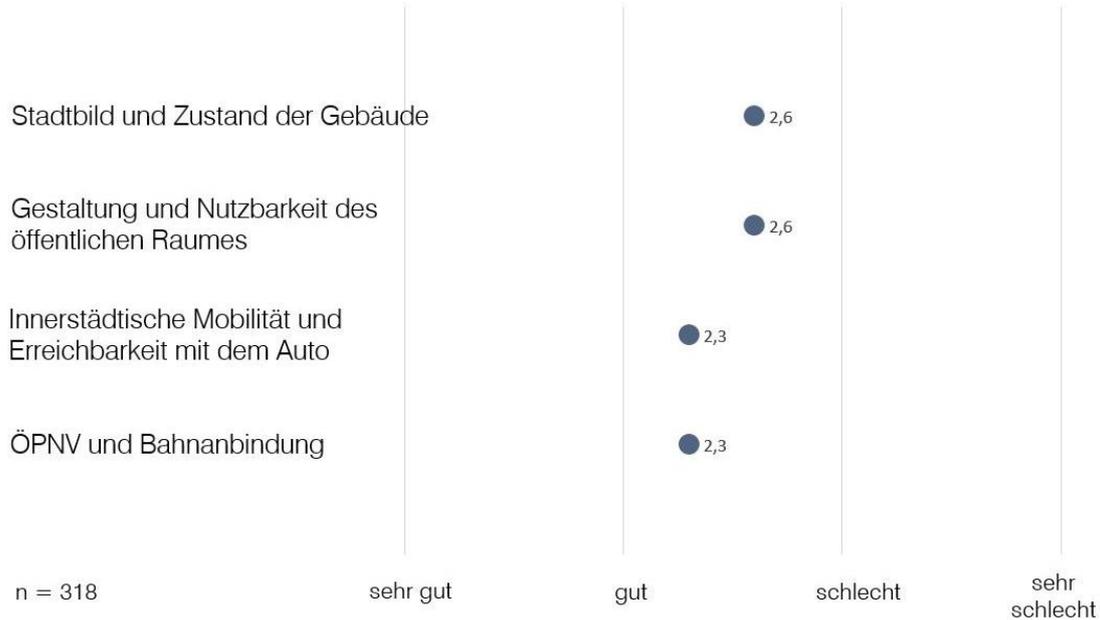
Abbildung 20: Auswertung Fragebogenaktion: Gebietsentwicklung der Schwenninger Innenstadt der letzten Jahre



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Stadtbild, Gebäudezustand, öffentlicher Raum, Mobilität

Abbildung 21: Auswertung Fragebogenaktion: Stadtbild, Gebäudezustand, öffentlicher Raum, Mobilität



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen

In Bezug auf das Stadtbild und den Zustand der Gebäude sehen die Betroffenen Verbesserungspotentiale innerhalb der Schwenninger Innenstadt. Der Erhalt und die Verbesserung des Stadtbilds in Schwenningen durch Verbesserung des Gebäudezustands wurde bereits im Rahmen des ISEK im Jahr 2020 als Ziel für die Erneuerung der Innenstadt Schwenningen dargestellt und ist erklärtes Sanierungsziel der Stadt Villingen-Schwenningen (vgl. Kapitel 7.1) im Sanierungsgebiet.

Ebenfalls leicht negativ eingeschätzt wird die Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums. Die Aufwertung des öffentlichen Raums wurde ebenfalls bereits im ISEK 2022 als Ziel für das Erneuerungsgebiet beschlossen und soll im Zuge der Sanierungsdurchführung in den nächsten Jahren erreicht werden.

Die Themen Innerstädtische Mobilität und Erreichbarkeit mit dem Auto sowie ÖPNV wurden dagegen überwiegend leicht positiv von den Betroffenen beurteilt. Auch diese Themen sollen aber im Rahmen des Sanierungsgebiets „Innenstadt Schwenningen“ insbesondere auch im Hinblick auf den Klimaschutz verbessert werden.

3.1.1.7 Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung von Schwenningen

Bereits für die Fragebögen wurden vom Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen verschiedene Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung von Schwenningen für die Befragten formuliert und im Fragebogen um Bewertung gebeten.

Bewertung von Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung von Schwenningen

Abbildung 22: Auswertung Fragebogenaktion: Bewertung von Handlungsansätzen für die zukünftige Entwicklung in Schwenningen



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen

Auffallend ist, dass sämtliche vorformulierten Handlungsansätze von den Befragten als wichtig angesehen werden. Insbesondere die energetische Sanierung der Gebäudesubstanz (mit Nutzung von Solarenergie) und die Aufwertung des Stadtbildes werden als wichtige bzw. sehr wichtige Handlungsansätze bewertet und decken sich somit mit den im Vorfeld eingeholten Einschätzungen bzgl. der Gebietsbewertungen. Daneben spielen insbesondere die Verbesserung von Familien- und Seniorenfreundlichkeit sowie die gesamte Aufwertung des Wohnumfeldes eine wichtige Rolle im Rahmen der zukünftigen Sanierung.

Es bleibt nach Auswertung insgesamt festzuhalten, dass sämtliche Handlungsfelder im Rahmen der nächsten Jahre innerhalb des Sanierungsgebiets „Innenstadt Schwenningen“ Berücksichtigung finden sollten. Die Ansätze werden in die Sanierungsziele der Stadt aufgenommen.

Im Anschluss an die vorformulierten Handlungsfelder hatten die Befragten darüber hinaus die Möglichkeit, eigene Ideen darzustellen, um das Wohnen in der Schwenninger Innenstadt attraktiver zu gestalten. Dabei sind für die im Untersuchungsgebiet betroffenen neben den bereits genannten Handlungsansätzen die „Belebung der Innenstadt“ mit Aktivierung von Leerständen und ansprechender Gastronomie, die „Erhöhung der Sicherheit“ bzw. des Sicherheitsgefühls durch bessere Beleuchtung am Abend und in der Nacht, mehr Polizeipräsenz und der konsequenten Verfolgung von Sachbeschädigungen, die

„Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum“ durch mehr Mülleimer sowie die „Verbesserung des Verkehrs“ durch Verkehrsberuhigung in Form von Geschwindigkeitsbegrenzungen, weniger Autos in der Fußgängerzone sowie die Schaffung von Parkmöglichkeiten und die Sanierung von Straßen von zentraler Bedeutung.

Zusätzlich spielen die „Sanierung der Innenstadt“ durch die Aufwertung von Gebäudesubstanz, insbesondere auch an denkmalgeschützten Gebäuden, die Sanierung des Muslenplatzes sowie die Schaffung von mehr Grünflächen neben der Erhöhung von „Freizeitangeboten“ (Veranstaltungen, Konzerte etc.) und „Angeboten für Kinder und Jugendliche“ (Spielplätze, Entwicklungsangebote, Aufenthaltsflächen) eine wichtige Rolle für die Befragten im Untersuchungsgebiet.

Darüber hinaus wünschen sich die Menschen im Untersuchungsgebiet die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

3.1.1.8 Mitwirkungsbereitschaft

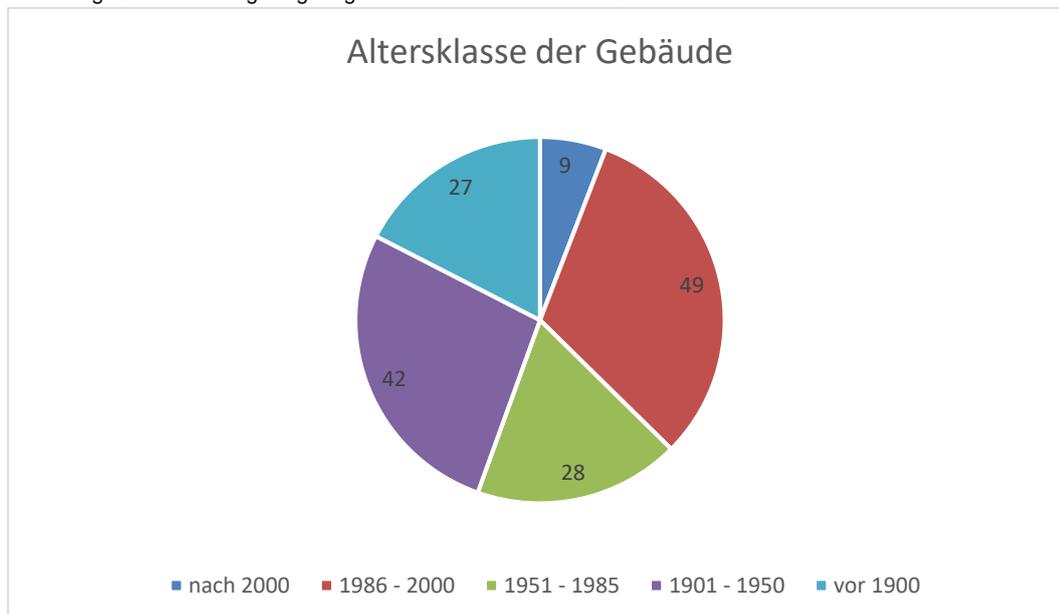
Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen an der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist von besonderer Bedeutung für die zukünftige Sanierungsdurchführung. Erfreulicherweise haben bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 24 Eigentümer, 30 Anwohner und 11 Gewerbetreibende Mitwirkungsbereitschaft signalisiert. Zudem plant eine Vielzahl von Eigentümern Investitionen in Ihre Gebäude (vgl. Kapitel 3.1.2.1).

3.1.2 Auswertung des Frageblocks für Eigentümer

Im Zuge der Fragebogenaktion wurden neben den allgemeinen Erhebungen zur Wohnraumsituation und Infrastruktur der Innenstadt Schwenningen auch konkrete Daten zu den einzelnen Gebäuden von den Eigentümern erhoben. Die Mitwirkung privater Gebäudeeigentümer an der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Schwenningen“ spielt insbesondere in Bezug auf die Schaffung von Wohnraum als auch in Sachen Klimaschutz eine gewichtige Rolle, um die angestrebten Sanierungsziele umfänglich erreichen zu können.

3.1.2.1 Gebäudezustandserhebung, geplante Modernisierungsmaßnahmen

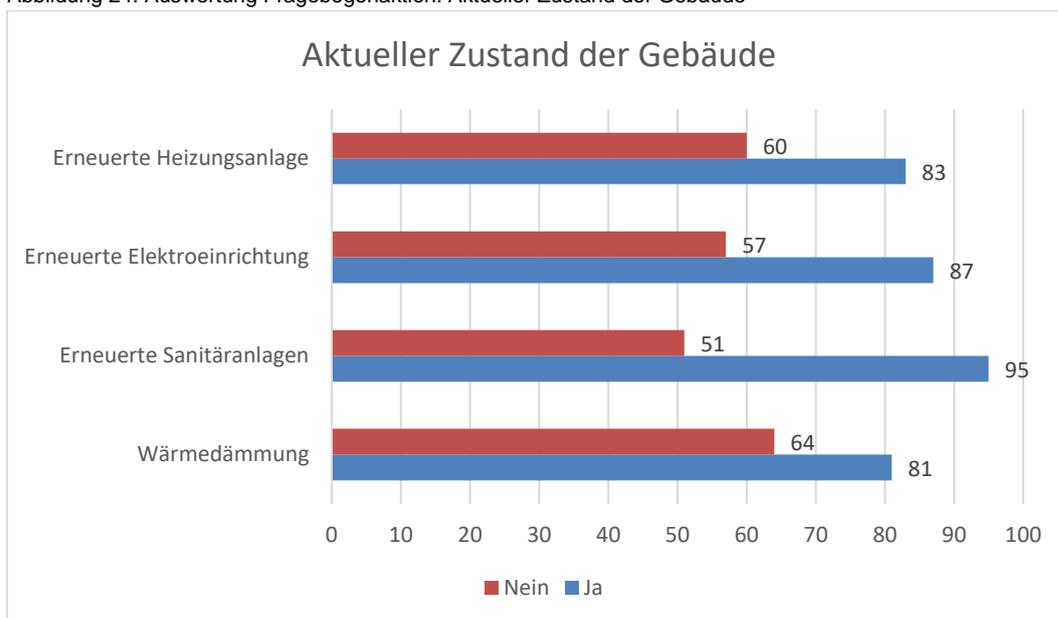
Abbildung 23: Auswertung Fragebogenaktion: Altersklasse der Gebäude



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

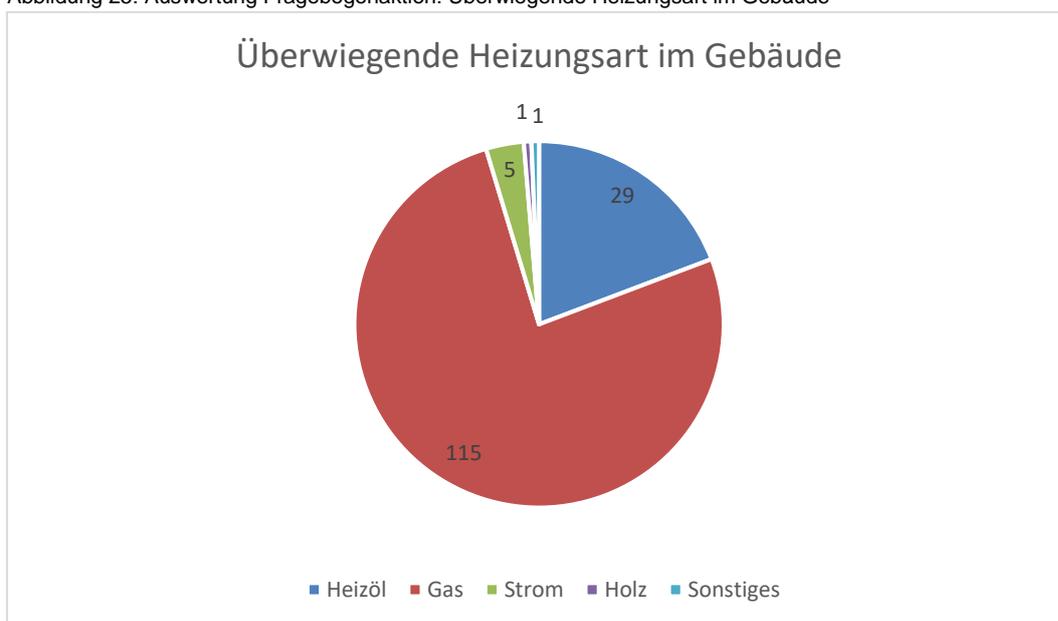
Die Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet bildet hinsichtlich des Baujahrs der Gebäude ein sehr heterogenes Bild. 17 % der Gebäude sind vor 1900 errichtet worden, 27 % wurden zwischen 1901 und 1950 erbaut. 6 % der Gebäude wurden nach 2000 errichtet, immerhin 32 % sind 1986 oder später errichtet worden. In der Altersklasse von 1951 bis 1985 wurden 18 % der bestehenden Gebäude erbaut. Aufgrund der Altersklassen der Gebäude kann von einem gewissen Sanierungsrückstau – insbesondere im energetischen Bereich – ausgegangen werden. Dies unterstreicht auch die Erhebung zum aktuellen Gebäudezustand. Gemäß den erhobenen Daten verfügen rund 55,9 % der Gebäude über eine Wärmedämmung. In 58 % des erhobenen Gebäudebestands existiert eine erneuerte Heizanlage. In 65,1 % der Gebäude wurden bereits die Sanitäranlagen erneuert, nur 60,4 % verfügen über erneuerte Elektroinstallationen. Zudem werden die Gebäude überwiegend mit fossilen Energieträgern wie Heizöl (19 % des Gebäudebestands) und Gas (76 % des Gebäudebestands) beheizt. Um die Klimaschutzziele der Stadt erreichen zu können, kommt insbesondere der energetischen Sanierung, auch von Privatgebäuden, eine hohe Bedeutung zu. Auch durch die 2023 vom Bundestag beschlossene Novelle des Gebäudeenergiegesetzes wird insbesondere der Heizungstausch in den nächsten Jahren im Sanierungsgebiet von immenser Wichtigkeit sein.

Abbildung 24: Auswertung Fragebogenaktion: Aktueller Zustand der Gebäude



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Abbildung 25: Auswertung Fragebogenaktion: Überwiegende Heizungsart im Gebäude

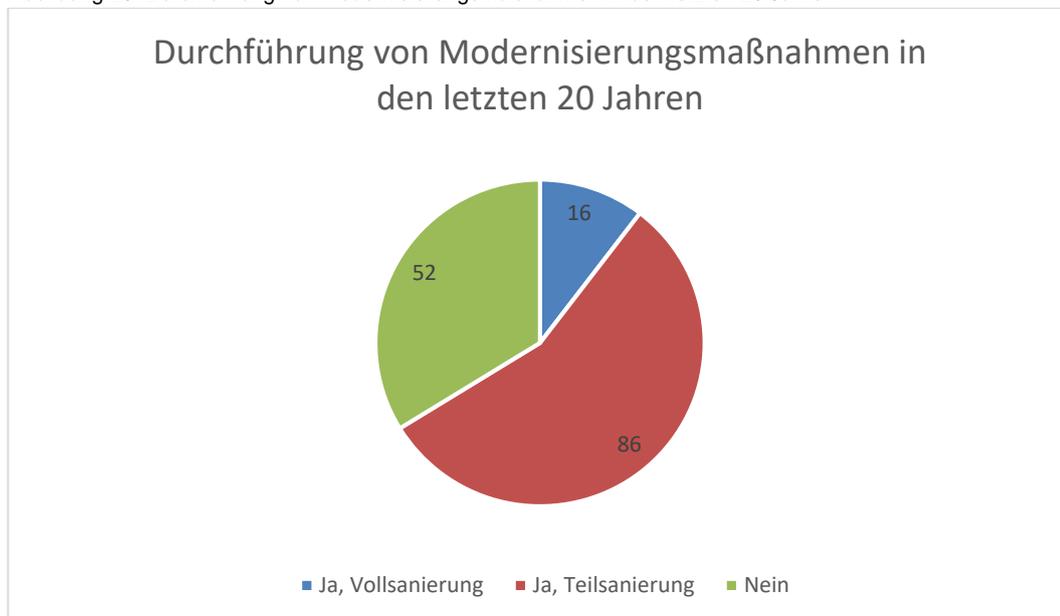


Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Um den Bedarf an Modernisierungsarbeiten und damit verbunden eine mögliche Förderung der Modernisierungen von Privateigentümern abschätzen zu können ist zudem wichtig, ob in den letzten Jahren bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder ob in den nächsten 15 Jahren Modernisierungsmaßnahmen von den Eigentümern geplant sind.

Immerhin 56 % der Eigentümer gaben an, dass sie in den letzten Jahren bereits kleinere Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden umgesetzt haben. 10 % haben ihr Gebäude sogar vollständig saniert. Bei 34 % des Gebäudebestands wurden in den letzten 20 Jahren keine Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Hier ist von einem Modernisierungsrückstau im energetischen Bereich zu rechnen.

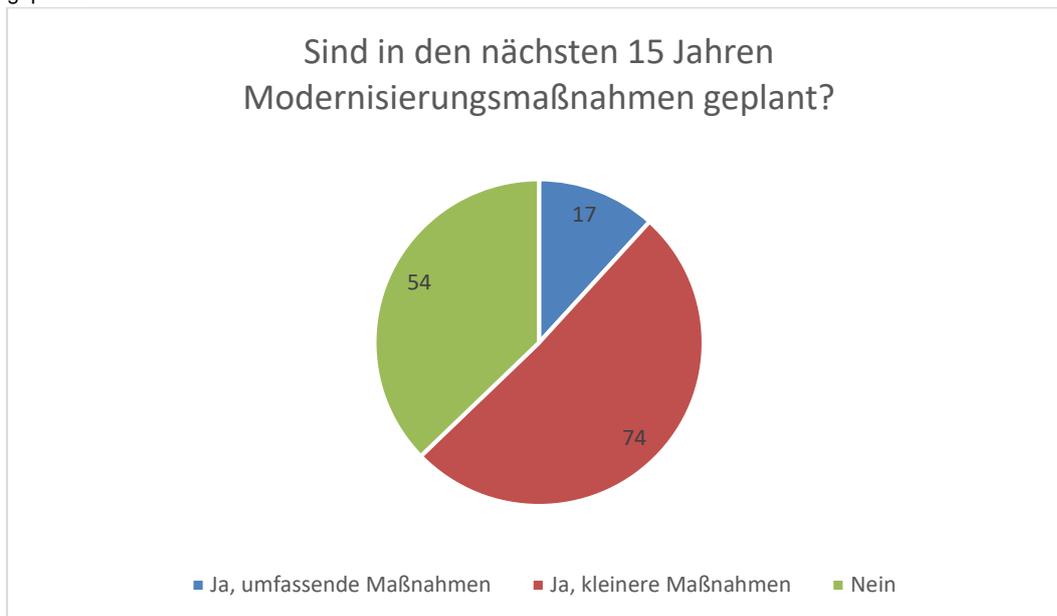
Abbildung 26: Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 20 Jahren



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Erfreulich ist, dass in den nächsten Jahren viele Eigentümer an ihren Gebäuden planen. So planen mehr als die Hälfte der Eigentümer (51 %) kleinere Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden umzusetzen. 12 % planen darüber hinaus umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Dabei wird im Schnitt von einem Investitionsvolumen von rund 141.000 € ausgegangen, wobei sich eine Spanne von 2.000 € bis rund 2.000.000 € ergibt.

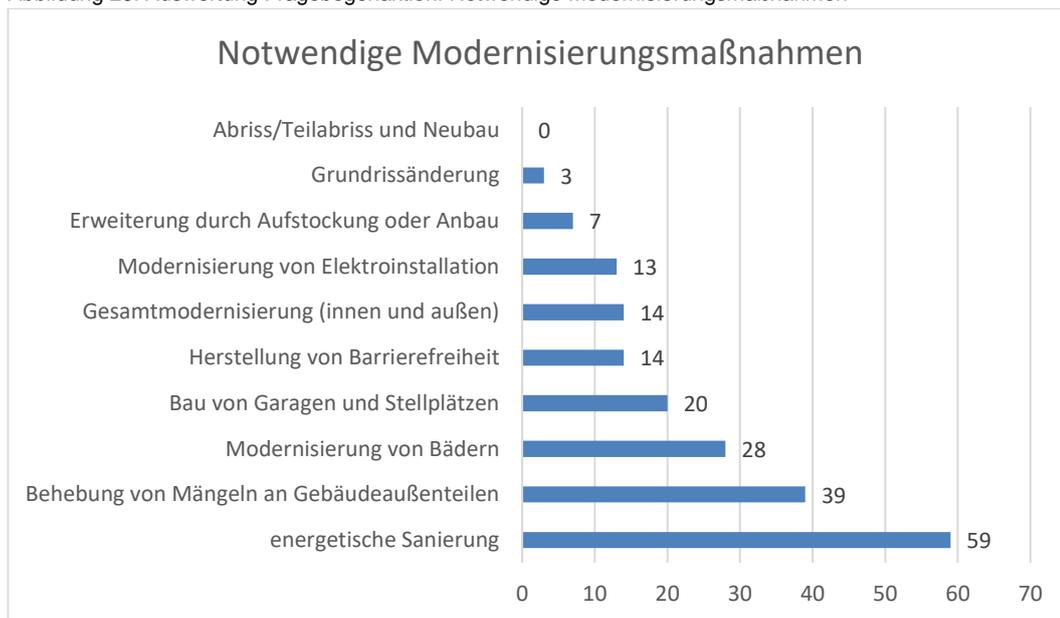
Abbildung 27: Auswertung Fragebogenaktion: Sind in den nächsten 15 Jahren Modernisierungsmaßnahmen geplant?



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Wie auch bereits bei der Bestandsaufnahme im ISEK aus dem Jahr 2020 festgestellt, sind Abbruchmaßnahmen im Untersuchungsgebiet nicht notwendig oder vorgesehen. Dies deckt sich mit den von den Eigentümern angegebenen Modernisierungsmaßnahmen. 59 Eigentümer erachten eine energetische Sanierung als notwendig. Dies unterstützt das bereits im ISEK formulierte Ziel zum Klimaschutz im Erneuerungsgebiet. Die Behebung von Mängeln von Gebäudeaußenteilen erachten 39 Eigentümer als notwendig. Maßnahmen an den Gebäudeaußenteilen sind zur Verbesserung des Stadtbilds von immenser Bedeutung. Zudem planen einige Eigentümer die Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau. So könnten im Innenbereich durch Nachverdichtung zusätzlich Wohneinheiten geschaffen werden. Insgesamt ist somit mit Bautätigkeiten von Privateigentümern im Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ zu rechnen. Die Sanierungsziele sind darauf auszurichten, um sich die Steuerungsmöglichkeiten der §§ 144, 145 BauGB zu sichern. Zudem können die Privateigentümer bei ihren Modernisierungsmaßnahmen durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden.

Abbildung 28: Auswertung Fragebogenaktion: Notwendige Modernisierungsmaßnahmen

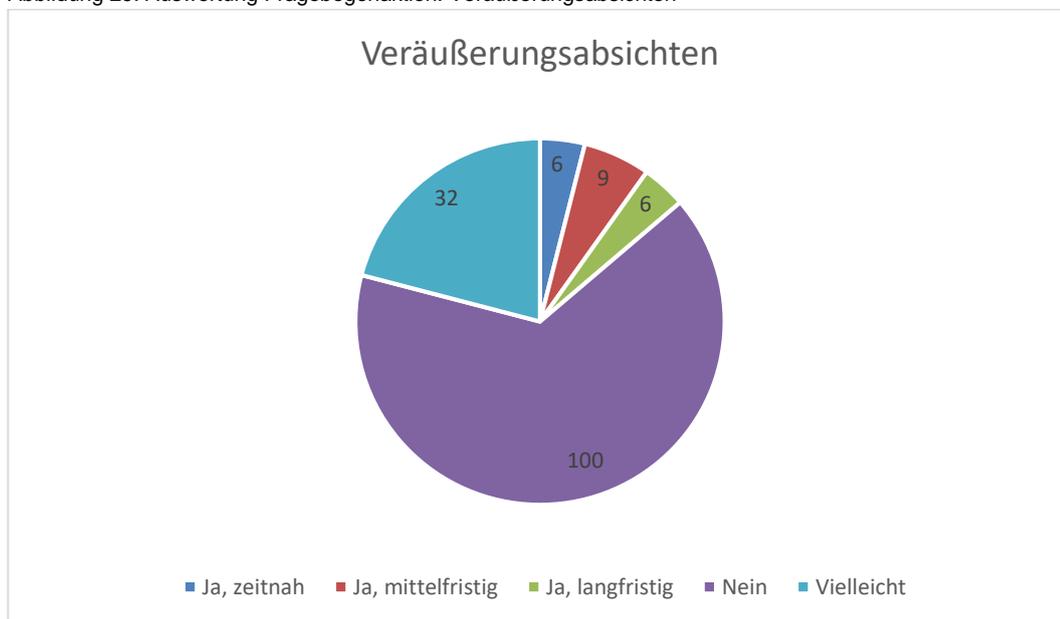


Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

3.1.2.2 Veräußerungsabsichten

Zum Abschluss des Fragebogens wurden die Absichten hinsichtlich einer Veräußerung der Grundstücke und Gebäude der Eigentümer erhoben.

Abbildung 29: Auswertung Fragebogenaktion: Veräußerungsabsichten



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Sechs Eigentümer planen zeitnah ihr Gebäude zu veräußern. Weitere 9 Eigentümer können sich dies mittelfristig vorstellen. Wiederum Sechs Eigentümer erwägen einen Verkauf

langfristig. Unschlüssig über einen Verkauf sind sich 32 Eigentümer. Für 100 Eigentümer kommt ein Verkauf derzeit nicht in Betracht.

Damit planen rund 13,7 % der Eigentümer einen Verkauf Ihres Grundstücks. 20,9 % sind sich unschlüssig.

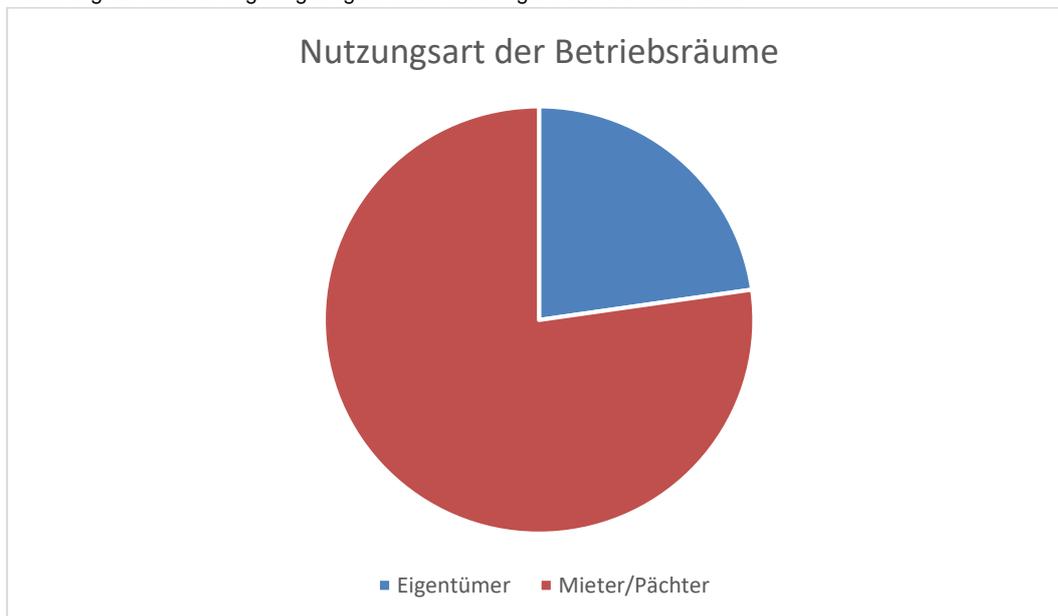
Mit privatem Grundstücksverkehr innerhalb des Sanierungsgebiets „Innenstadt Schwenningen“ ist somit zu rechnen.

3.1.3 Auswertung der Fragebögen für Gewerbetreibende

Neben den Anwohnern und Eigentümer im Untersuchungsgebiet sind die Gewerbetreibenden für die Attraktivität und Belebung der Innenstadt. Bereits im April 2020 wurde die Schwenninger Innenstadt vom Gemeinderat im Einzelhandelskonzept als „Zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Einzelhandels und des Gewerbes in der Innenstadt ist somit für die Stadt Villingen-Schwenningen von zentraler Bedeutung.

3.1.3.1 Nutzungsart der Betriebsräume

Abbildung 30: Auswertung Fragebogenaktion: Nutzungsart der Betriebsräume



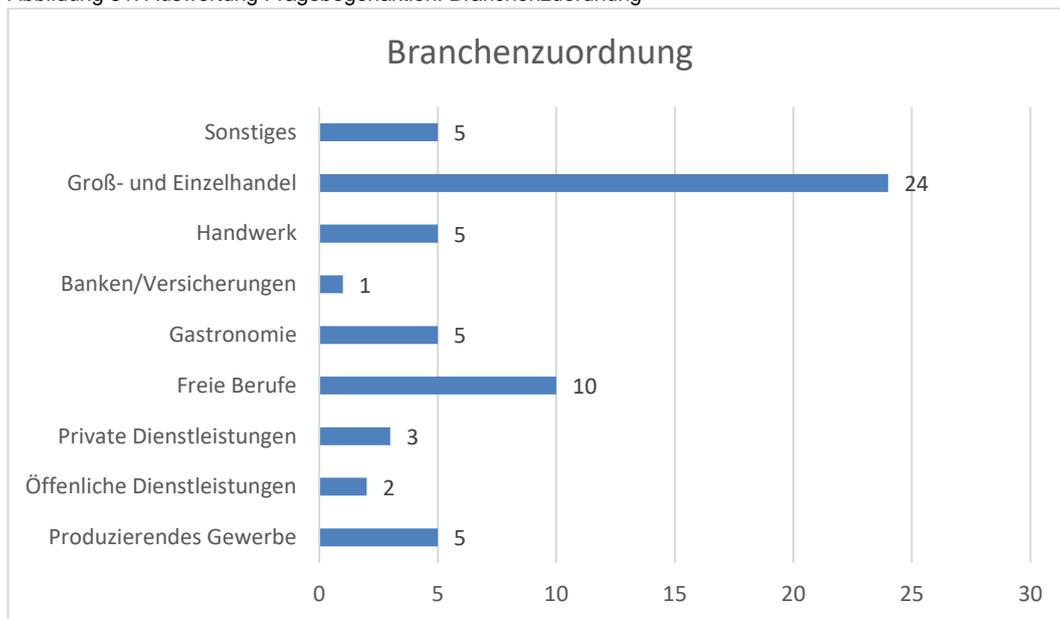
Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Rund 23 % der Gewerbetreibenden sind auch Eigentümer ihrer Betriebsräume. Der überwiegende Teil hat die Betriebsräume gepachtet bzw. gemietet. Um auch die Gewerbetreibenden im zukünftigen Sanierungsgebiet unterstützen zu können, wird es somit erforderlich sein, eine gute Abstimmung zwischen Eigentümern und Pächtern/Mietern bei möglichen Sanierungsmaßnahmen zu erreichen.

3.1.3.2 Branchenzuordnung

Geprägt wird das Untersuchungsgebiet wie bereits bei der Bestandsaufnahme im Jahr 2020 festgestellt durch die Nutzungen von Einzelhandel und Dienstleistungen. Vereinzelt sind in der Innenstadt noch Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe vertreten. Zudem befinden sich im Gebiet mehrere Gastonomen.

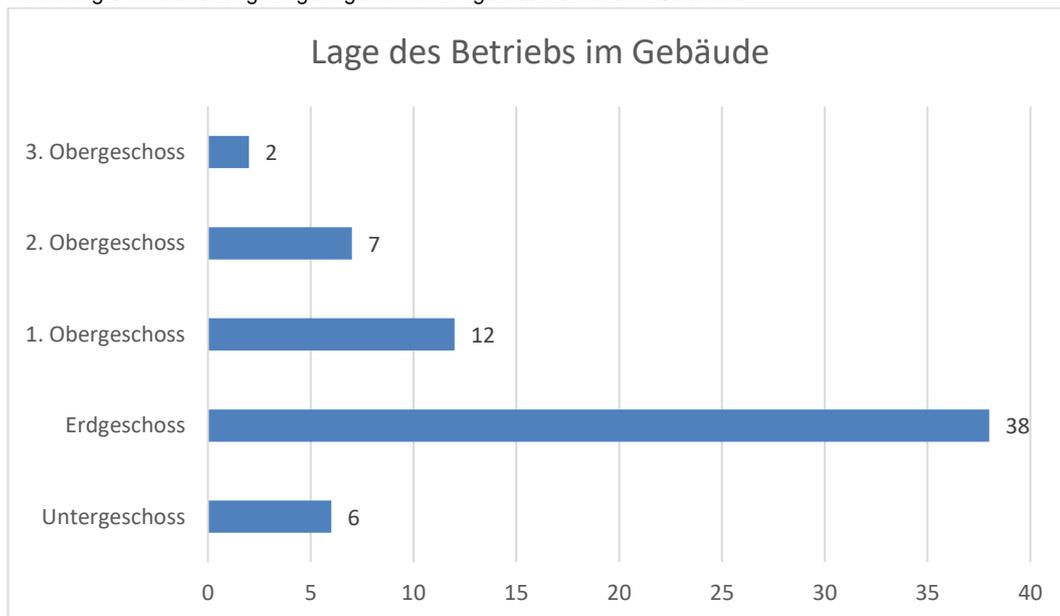
Abbildung 31: Auswertung Fragebogenaktion: Branchenzuordnung



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

3.1.3.3 Lage des Betriebs im Gebäude

Abbildung 32: Auswertung Fragebogenaktion: Lage des Betriebs im Gebäude

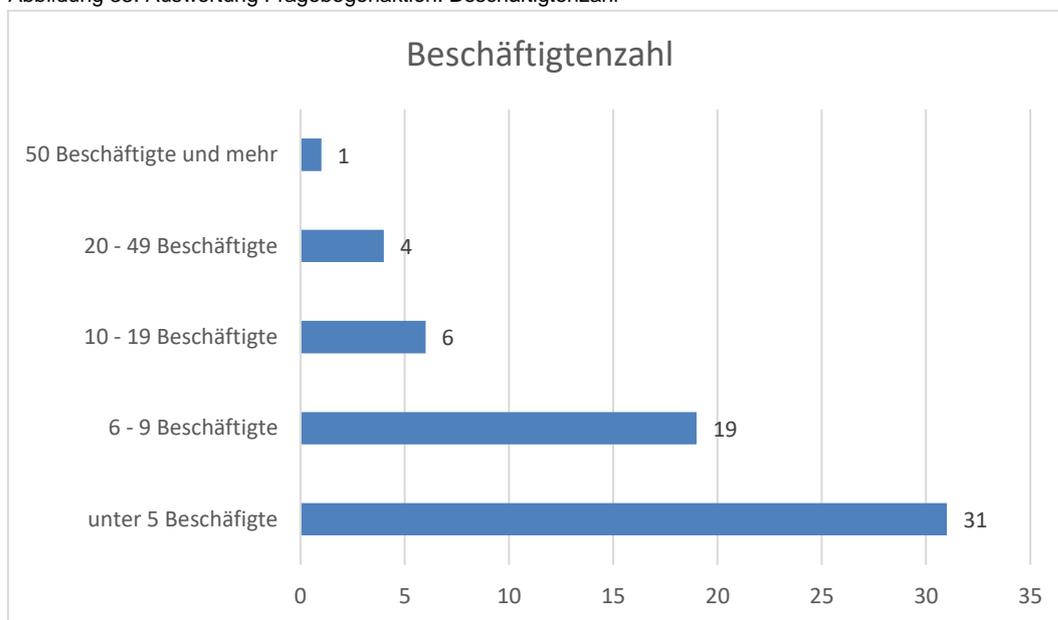


Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Die meisten Betriebe im Untersuchungsgebiet sind im Erdgeschoss angesiedelt. Einige Betriebe erstrecken sich zudem über mehrere Stockwerke.

3.1.3.4 Beschäftigtenzahl

Abbildung 33: Auswertung Fragebogenaktion: Beschäftigtenzahl



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Bei der Mehrzahl der Betriebe handelt es sich um kleinere Betriebe mit weniger als fünf Beschäftigten (50,8 %). Zudem gibt es 5 größere Betriebe mit über 20 Beschäftigten, ein Betrieb davon beschäftigt sogar über 50 Mitarbeiter. Nach Auswertung der Fragebogenaktion liegt die Gesamtbeschäftigtenzahl der 61 Betriebe, die den Fragebogen beantwortet haben, bei 372.

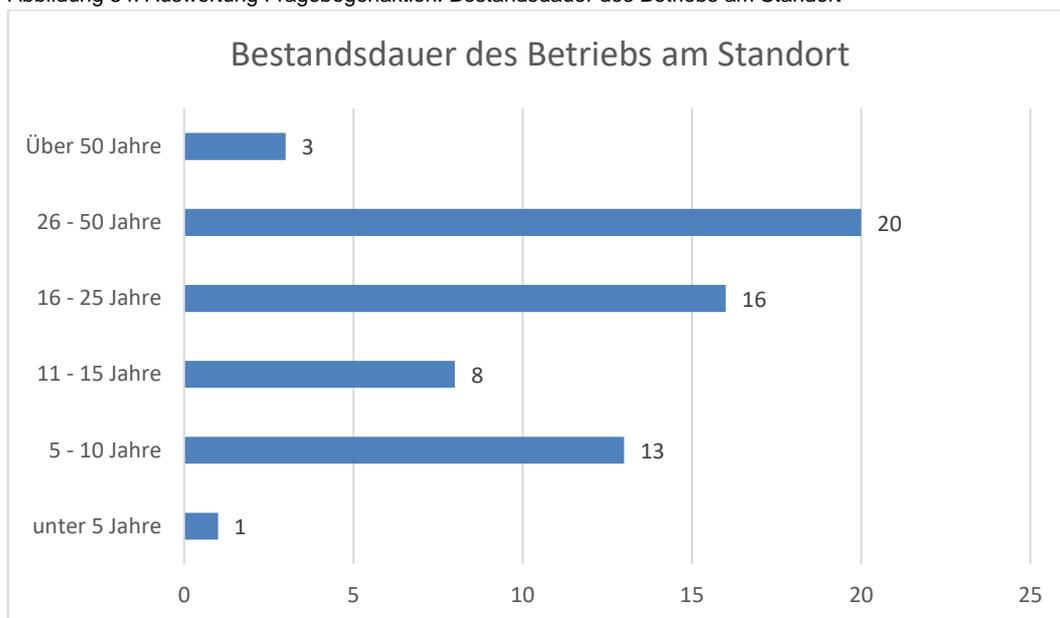
Die Durchschnittliche Beschäftigtenzahl liegt bei 6,1. Die Schwenninger Innenstadt ist somit auch insgesamt als Arbeitsplatz von wichtiger Bedeutung. Die Anpassung des Gebiets an gesunde Arbeitsverhältnisse im zukünftigen Sanierungsgebiet spielt insofern eine ebenso wichtige Rolle wie die Wohnverhältnisse.

3.1.3.5 Bestandsdauer des Betriebs am Standort

Die Bestandsdauer der Betriebe am Standort gibt Auskunft über die Fluktuation und damit die grundsätzliche Attraktivität der Innenstadt als Betriebsstandort. Die Betriebe siedeln sich überwiegend langjährig in der Schwenninger Innenstadt an. 3 Betriebe existieren bereits seit über 50 Jahren am heutigen Standort, 36 Betriebe haben sich bereits seit über 15 Jahren am heutigen Standort niedergelassen. Nur ein Betrieb befindet sich seit weniger als fünf Jahren am heutigen Standort. Immerhin 21 Betriebe haben sich in den

letzten 15 Jahren am Standort niedergelassen. Die Innenstadt kann somit für bestehende Betriebe als attraktiv eingestuft werden. Die Anzahl der neuen Niederlassungen innerhalb der letzten 5 Jahre sollte hingegen kritisch betrachtet werden. Um eine Einschätzung treffen zu können, ob die Innenstadt auch für Neuansiedlungen von Betrieben attraktiv ist kann jedoch nur durch zusätzliche Untersuchungen festgestellt werden.

Abbildung 34: Auswertung Fragebogenaktion: Bestandsdauer des Betriebs am Standort



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

3.1.3.6 Nutzflächen/Stellplatzbedarf

Die durchschnittlich zur Verfügung stehende Nutzfläche für die Gewerbebetriebe liegt bei 317,7 m² und damit bei 19.062 m² insgesamt für die 60 Gewerbetreibenden, die diese Frage beantwortet haben. Demgegenüber stehen durchschnittlich 3,2 Stellplätze, die für den Betrieb zur Verfügung stehen. Die Ausreißer mit über 400 Stellplätzen wurden hierbei herausgerechnet. Bei insgesamt 27 % der Betriebe besteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf in Höhe von durchschnittlich 1,3 Stellplätzen.

3.1.3.7 Attraktivität des Betriebsstandorts und Einschätzung der Standortfaktoren

Die Innenstadt von Schwenningen wird von den Betrieben überwiegend positiv als Standort erachtet. Wie bereits aus der Bestandsdauer des Betriebs abgeleitet, kann insofern davon ausgegangen werden, dass die Innenstadt auch zukünftig für Betriebe und Gewerbetreibende attraktiv bleibt. Die Sicherstellung dieser Einschätzung sollte im Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ als Sanierungsziel festgehalten werden. Insbesondere auch die Verbesserung der Standortfaktoren spielt dabei eine gewichtige Rolle.

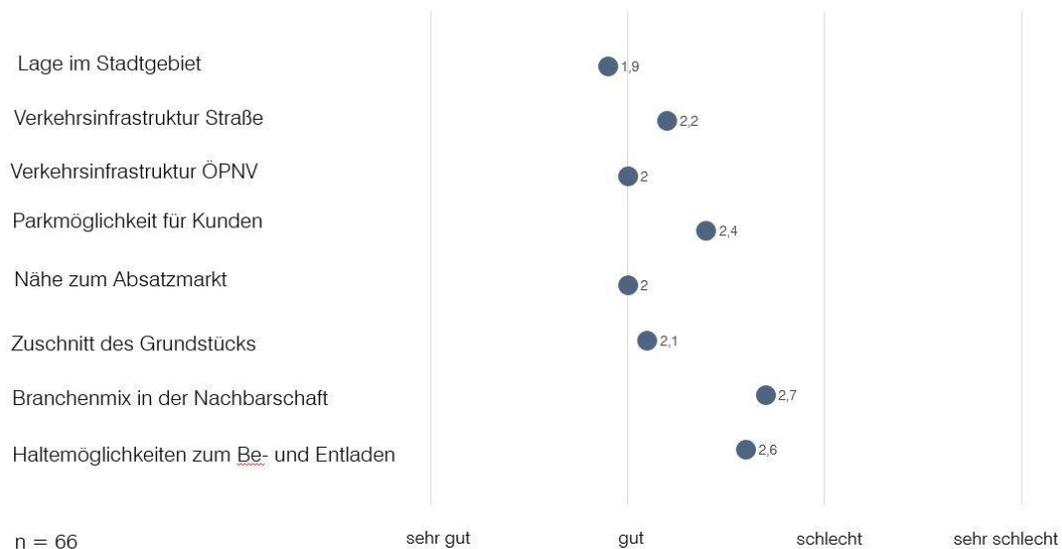
Abbildung 35: Auswertung Fragebogenaktion: Attraktivität des Betriebsstandorts



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Beurteilung der Standortfaktoren

Abbildung 36: Auswertung Fragebogenaktion: Beurteilung der Standortfaktoren



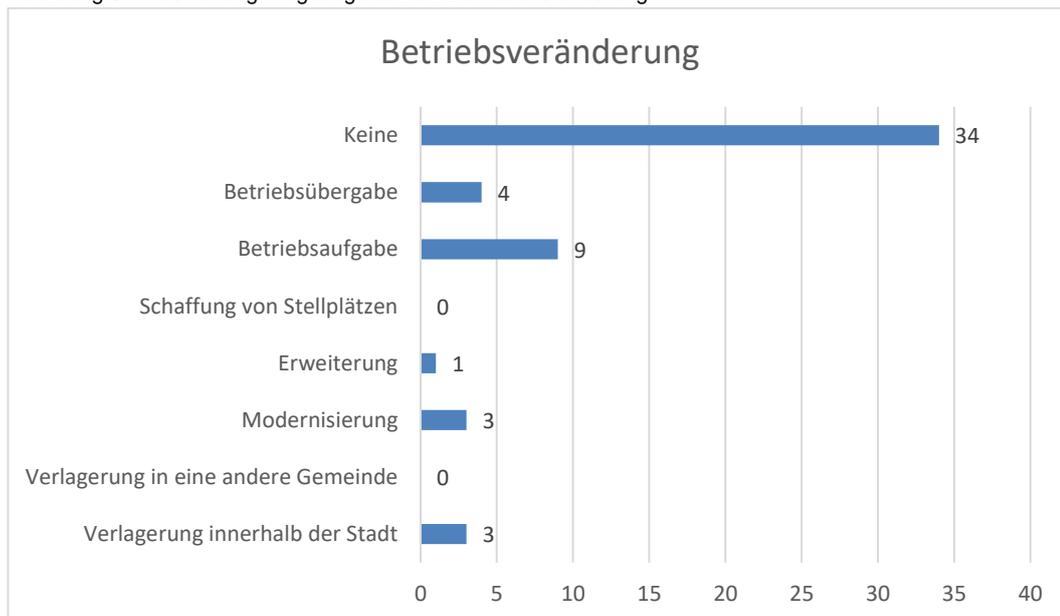
Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen

Die Standortfaktoren, insbesondere die Lage direkt in der Innenstadt und die damit verbundene Nähe zum Absatzmarkt, werden von den meisten Gewerbetreibenden positiv beurteilt. Verbesserungspotentiale werden insbesondere bei den Parkmöglichkeiten für Kunden, dem Branchenmix in der Nachbarschaft sowie bei Haltemöglichkeiten zum Be- und Entladen ausgemacht.

3.1.3.8 Betriebsveränderung

Die geplanten Betriebsveränderungen sind neben der Bestandsdauer und der Einschätzung des Betriebsstandorts von Bedeutung. 34 Betriebe planen in den nächsten Jahren keine Veränderungen. Positiv ist zudem, dass kein Betrieb die Verlagerung in eine andere Gemeinde in Betracht zieht. 9 Betriebe planen jedoch die Aufgabe ihres bestehenden Gewerbes. Hier sollte im Zuge des Sanierungsgebiets frühzeitig agiert werden, um zukünftigen Leerstand im Innenstadtbereich zu vermeiden.

Abbildung 37: Auswertung Fragebogenaktion: Betriebsveränderung

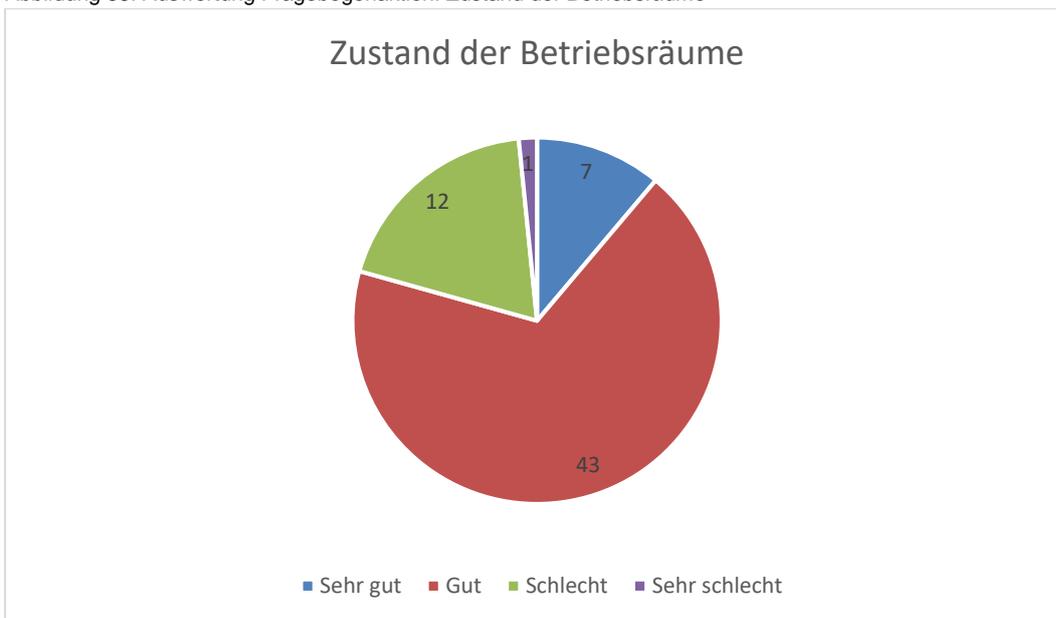


Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

3.1.3.9 Zustand der Betriebsräume

Zur Beurteilung des Sanierungsrückstaus in den Gewerbebetrieben wurde erhoben, in welchem Zustand sich nach Einschätzung der Betriebe die Betriebsräume befinden. Rund 79 % geben den Zustand ihrer Betriebsräume als „sehr gut“ (11 %) oder „gut“ (68 %) an. Immerhin rund ein Fünftel der Betriebe bezeichnet den Zustand jedoch als „schlecht“ (19 %) oder „sehr schlecht“ (2 %). Auch in den Betriebsräumen ist insofern von einem Sanierungsrückstau auszugehen, der im Zuge der Durchführung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Schwenningen“ behoben werden sollte und somit Eingang in die Sanierungsziele findet.

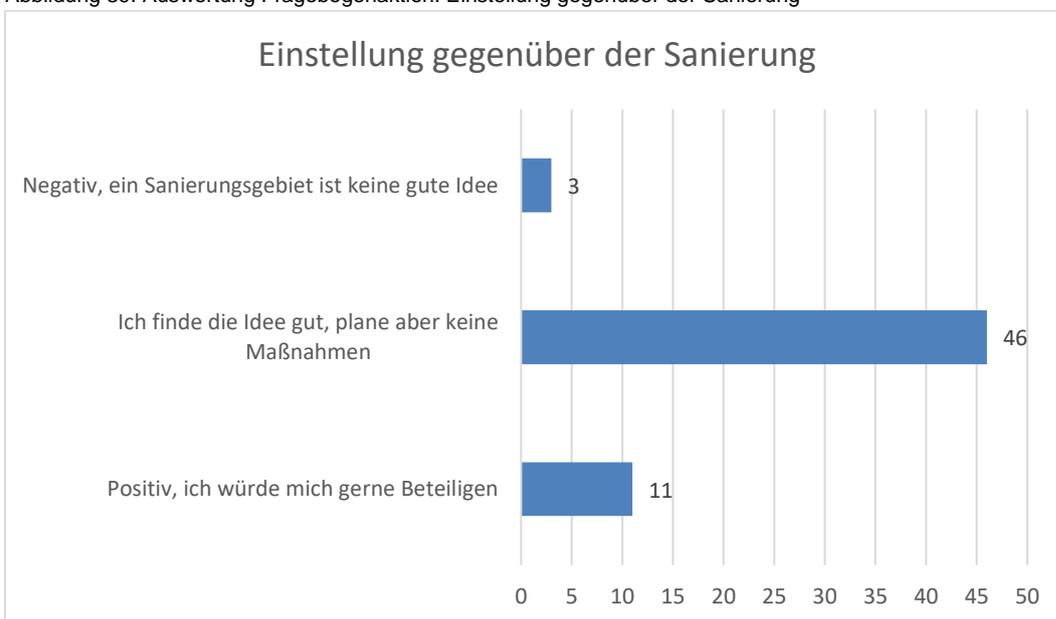
Abbildung 38: Auswertung Fragebogenaktion: Zustand der Betriebsräume



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

3.1.3.10 Einstellung gegenüber der Sanierung, Mitwirkungsbereitschaft

Abbildung 39: Auswertung Fragebogenaktion: Einstellung gegenüber der Sanierung



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, eigene Darstellung KE

Der überwiegende Teil der Betriebe steht der geplanten Sanierungsmaßnahme positiv gegenüber. 11 Gewerbetreibende möchten sich aktiv am Sanierungsgebiet beteiligen.

3.2 Bürgerbefragung zur Schwenninger Innenstadt

Im Rahmen des am 13.05.2023 begangenen Tag der Städtebauförderung in Villingen-Schwenningen sowie bei der Messe vom 03.06.2023 bis 11.06.2023 wurde zusätzlich zur Fragebogenaktion eine Bürgerbefragung zur zukünftigen Entwicklung der Schwenninger Innenstadt durchgeführt. Hierzu wurden zum einen Fragebögen ausgelegt, zum anderen konnten die Bürger an Stellwänden Anregungen und Erwartungen zur Entwicklung der Schwenninger Innenstadt anbringen. Anhand eines Stadtplans konnten zudem Anregungen zur Innenstadt allgemein, zum Bürkareal, zum Busbahnhof, zum Rössle sowie zum Muslenplatz angebracht werden.

Die Fragestellungen wurden bewusst offengehalten, um ein möglichst umfangreiches Bild der Erwartungen und Verbesserungsmöglichkeiten zu erhalten.

Aufgrund der offenen Fragestellungen und Antwortmöglichkeiten wurde zur statistischen Verwertung von der KE eine Bündelung der verschiedenen Antworten unter Oberbegriffe vorgenommen.

Schriftlicher Fragebogen:

Im Fragebogen wurden fünf verschiedene Themen zur Innenstadt Schwenningen erhoben: Die Erwartungen an die Innenstadt, die positiven Vorzüge der Innenstadt, die Verbesserungsmöglichkeiten der Innenstadt, die negativen Empfindungen zur Innenstadt sowie weitere Anregungen. Einzelne Personen konnten je Kategorie mehrere Angaben machen.

41

Die erhaltenen Antworten wurden unter folgenden Oberbegriffen zusammengefasst:

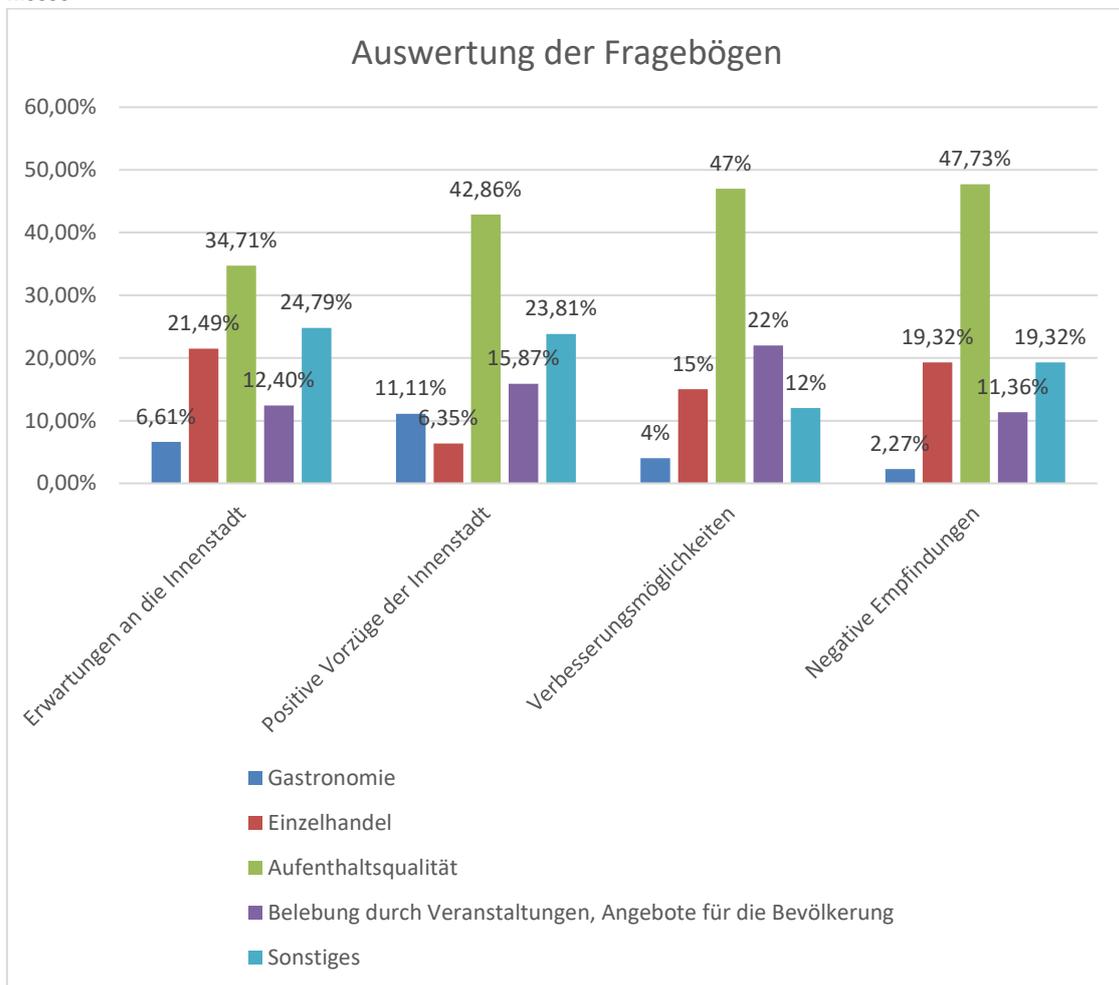
1. **Gastronomie**
Unter dem Überbegriff „Gastronomie“ sind sämtliche Antworten und Erwartungen an die Erhöhung des Angebots von Restaurants und Bars zusammengefasst.
2. **Einzelhandel**
Unter dem Überbegriff „Einzelhandel“ finden sich sämtliche Antworten und Erwartungen an Einkaufsmöglichkeiten und die Unterstützung des Einzelhandels vor Ort
3. **Aufenthaltsqualität.**
Unter dem Überbegriff „Aufenthaltsqualität“ sind sämtliche Antworten und Erwartungen an die Gestaltung öffentlicher Frei- und Grünflächen, Spielplätze, Möblierung des öffentlichen Raums, Radwege und Sauberkeit zusammengefasst.
4. **Belebung durch Veranstaltungen, Angebote für die Bevölkerung**
Durch den Überbegriff „Belebung durch Veranstaltungen, Angebote für die Bevölkerung“ werden sämtliche Einschätzungen und Erwartungen an Angeboten für

Kinder und Jugendliche, Belegung der Innenstadt insgesamt, die öffentliche Infrastruktur, Treffpunkte für Generationen und mehr Veranstaltungen dargestellt.

5. Sonstiges

Unter dem Begriff „Sonstiges“ sind Anmerkungen und Erwartungen dargestellt, die nur vereinzelt in den Fragebögen aufgeworfen wurden. Dazu zählen bspw. bezahlbarer Wohnraum, Gebäudemodernisierungen, Sicherheit, die Ausweisung von Plätzen für Märkte oder die Aktivierung von Leerständen.

Abbildung 40: Auswertung Fragebögen Bürgerbeteiligung Tag der Städtebauförderung 2023 und Südwest Messe



Quelle: eigene Darstellung KE

Erwartungen an die Innenstadt: n = 121

Positive Vorzüge der Innenstadt: n = 63

Verbesserungsmöglichkeiten: n = 100

Negative Empfindungen: n = 88

Die weiteren Anregungen werden gemäß der oben bereits aufgeführten Einteilung im Folgenden dargestellt. Da es sich um sehr spezifische und individuelle Anregungen handelt, kann keine konkrete statistische Auswertung erfolgen. Es werden jeweils die 3 Maßnahmen mit den meisten Nennungen dargestellt:

Gastronomie:

- Markthalle mit Gastronomie (1x)
- Weinhaus (1x)
- Sprachcafés (1x)

Einzelhandel:

- Abriss Rössle (3x)
- Bessere Förderung des Einzelhandels (1x)

Aufenthaltsqualität:

- Gestaltung des Muslenplatzes (4x)
- Verbesserung/Erweiterung Grünflächen (3x)
- Mehr Spielplätze (3x)

Belebung durch Veranstaltungen, Angebote für die Bevölkerung:

- Mehr Konzerte (2x)
- Kirmes/Weihnachtsmärkte (2x)
- Minigolfanlage (1x)

Sonstiges:

- Mehr Geschwindigkeitskontrollen (3x)
- Sicherheit (2x)
- Erhalt Heimatmuseum am Standort (1x)

Anregungen an der Stellwand

Die Fragebögen an der Stellwand waren nach demselben Prinzip wie die schriftlichen Fragebögen formuliert.

Zu den Erwartungen an die Innenstadt wurden insgesamt 12 Anregungen vorgebracht. Neben mehr Parkplätzen für Lehrkräfte der Gartenschule (3 Nennungen) wurden insbesondere mehr Einzelhandelsbetriebe (Bio-Supermarkt, IKEA, Decathlon) gefordert sowie mehr verkehrsfreie Zonen und die Verbesserung des Straßenzustands.

Positive Empfindungen zur Innenstadt brachten an der Stellwand nur drei Bürger zum Ausdruck. Als positiv wurden die stattfindende Kulturnacht, der neugestaltete Marktplatz sowie das Vorhandensein von Sitzbänken beurteilt.

Die meisten Anregungen wurden an der Stellwand zu den Verbesserungsmöglichkeiten angebracht (insgesamt 16). Insbesondere die Verbesserung der Sauberkeit in der Innenstadt, die Schaffung von Treffpunkten für Jugendliche und mehr Grünflächen wurden als Verbesserungsmöglichkeiten der Bürger identifiziert.

Negative Empfindungen (acht Rückmeldungen) wurden vor allem in den Themengebieten Sauberkeit und (Verkehrs-)Sicherheit angemerkt. Außerdem wurde das Fehlen öffentlicher Toiletten angemerkt.

Anregungen am Stadtplan

Anhand eines Stadtplans konnten konkrete Anmerkungen zur Innenstadt, zum Bürkareal, zum Busbahnhof, zum Rössle sowie zum Muslenplatz von der Bürgerschaft geäußert werden. Außerdem konnten weitere Anmerkungen angebracht werden. Aufgrund der wenigen Rückmeldungen am Stadtplan (teilweise keine, maximal 9 Anmerkungen) können aber keine repräsentativen Schlüsse aus der Befragung gezogen werden.

Zum Bürkareal wurden keine Anregungen vorgebracht. Zur Innenstadt allgemein wurde nur eine Anregung, die Straßen und Gehwege sauber zu halten, angebracht.

Zum Busbahnhof wurde von drei Bürgern angemerkt, einen Fahrradweg sicherzustellen sowie die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen. Zum Rössle brachten zwei Bürger Anregungen vor. So sollte nach Meinung eines Bürgers das Brückenbauwerk abgebrochen werden. Ein anderer Bürger wünscht sich die Reaktivierung als Einkaufszentrum.

Die meisten Anregungen (insgesamt 9) wurden zum Muslenplatz vorgebracht. Acht Bürger wünschen sich hier die Aufwertung des Muslenplatzes mit mehr Grünflächen und Bäumen, zudem wurde von einem Bürger die Reaktivierung der Wasserfontäne angeregt.

Sonstige Anmerkungen (jeweils einmal) wurden hinsichtlich eines neuen Schulhofs für die Gartenschule, die Deckung von Fachwerkhäusern mit Schindeln, öffentliches Tanzen auf dem Marktplatz als Treffpunkt für alle Generationen sowie mehr Grünflächen auf dem Marktplatz hervorgebracht.

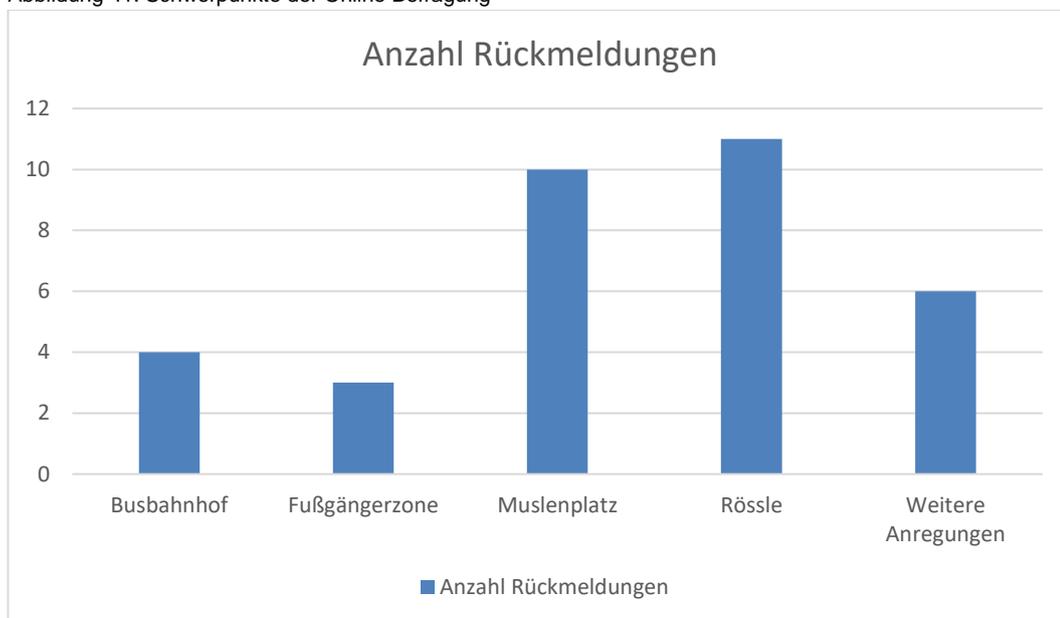
Online-Beteiligung auf der Beteiligungsplattform sowie auf der Südwest Messe

Neben der analogen Beteiligungsmöglichkeit wurde eine digitale Teilnahme an der Bürgerbeteiligung ermöglicht. Im Zuge der Beteiligung konnten interessierte Bürger einen

Schwerpunkt auswählen und dazu Anregungen und Ideen hinterlassen. Insgesamt konnten so 34 weitere Bürger erreicht werden.

Die Schwerpunkte der zukünftigen Sanierung waren für die Bürger folgendermaßen verteilt:

Abbildung 41: Schwerpunkte der Online Befragung



Quelle: eigene Darstellung KE

Nach Auswertung der Online-Beteiligung werden die Schwerpunkte von diesen Bürgern insbesondere in der Neugestaltung des Muslenplatz sowie in der Nachnutzung des Rössle gesehen. Die Meinungen zur genauen zukünftigen Nutzung gehen aber auch bei der Auswertung dieser Beteiligung weit auseinander. Während einige Bürger beispielsweise den Abbruch des Rössle fordern, plädieren andere für eine Reaktivierung und die Ansiedlung von Einzelhändlern. Beim Muslenplatz überwiegt die Rückmeldung, mehr Grünflächen zu schaffen und den Muslenplatz ansprechend neu zu gestalten sowie mit Leben (Gastronomie, Einzelhändler etc.) zu füllen.

Zu den Schwerpunkten Busbahnhof und Fußgängerzone wurden nur vier bzw. drei Anmerkungen vorgebracht.

Fotos zur Bürgerbefragung am Tag der Städtebauförderung



4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die relevanten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 und § 139 BauGB am Verfahren beteiligt. Insgesamt wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme bezüglich der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt Schwenningen“ aufgefordert. Zehn der kontaktierten Träger gaben eine Stellungnahme zur geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen ab.

Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht angebracht. Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Die Stellungnahmen sind – soweit sie für die Sanierungsdurchführung nach Abwägung der Stellungnahmen relevant sind – im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden jeweils mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege und Untere Denkmalschutzbehörde Villingen-Schwenningen

Vom Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden die im zukünftigen Sanierungsgebiet vorhandenen Bau- und Kulturdenkmäler mitgeteilt. Die das Gebiet betreffenden Denkmäler wurden in Kapitel 2.4 bereits dargestellt. Die Sanierungsdurchführung wird, soweit sie die vorhandenen Bau- und Kulturdenkmäler berührt, in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Von einer archäologischen Relevanz des Gebiets ist nach Mitteilung der Behörden nicht auszugehen.

47

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Die Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zur Geotechnik, insb. hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und zu im Einzelfall bei Baumaßnahmen notwendigen objektbezogenen Baugrunduntersuchungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass sich das zukünftige Sanierungsgebiet innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen“ befindet, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung beachtet. Weitere Ausführungen zum Wasserschutzgebiet sind in der Stellungnahme des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis enthalten.

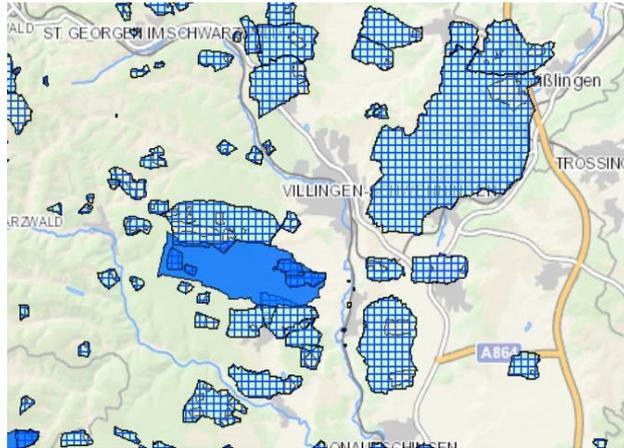
Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz

Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz teilt innerhalb des Sanierungsgebiets insgesamt 6 Altlastenkatasterflächen mit, davon 5 Altlastenflächen und eine Altlastenverdachtsfläche. Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen der betroffenen Grundstücke

im Rahmen der Sanierungsdurchführung findet eine enge Abstimmung mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis statt. Die Auflagen des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder der Abfallgesetzgebung werden beachtet.

Das zukünftige Sanierungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen 1-3“ des Zweckverbands Keckquellen. Die Rechtsverordnung vom 15.11.1994 wird beachtet. Die Wasserschutzgebiete in Villingen-Schwenningen sind aus der folgenden Abbildung ersichtlich.

Abbildung 42: Wasserschutzgebiete Villingen-Schwenningen



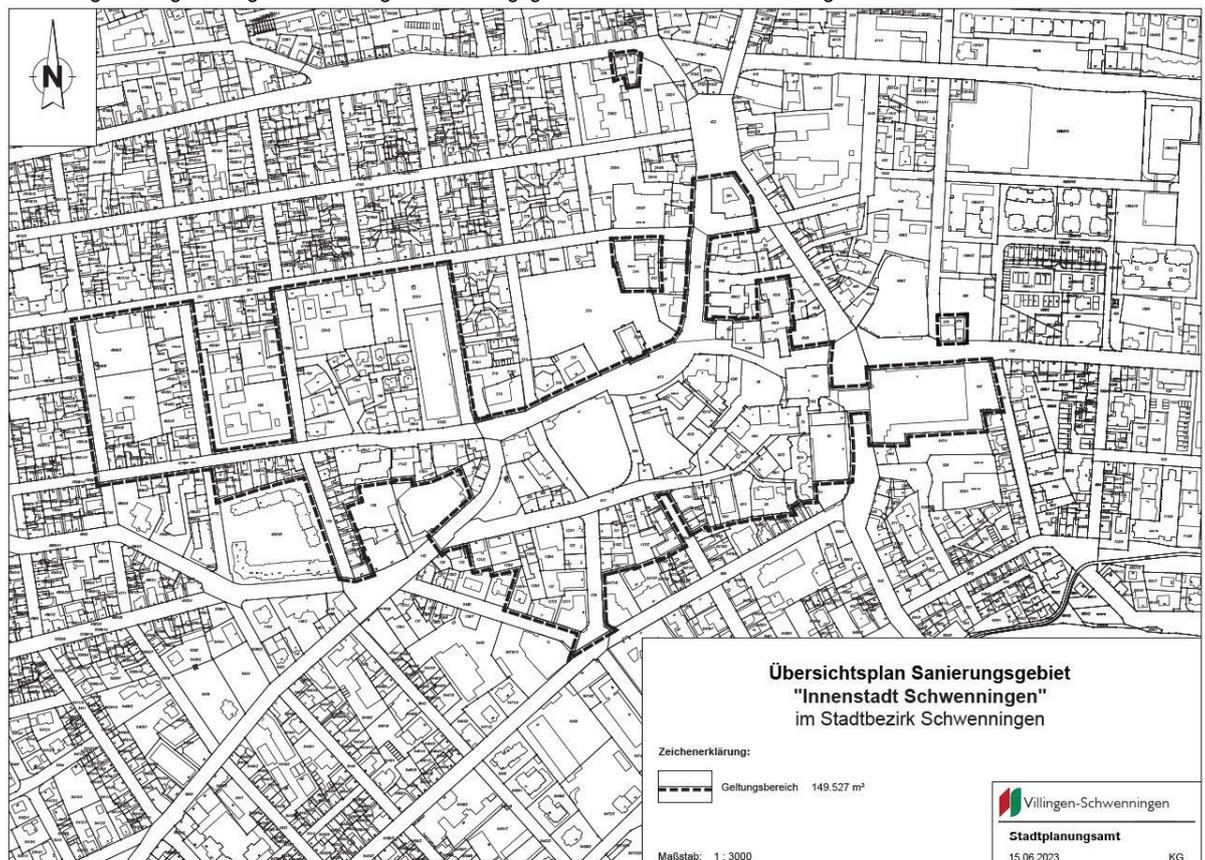
Quelle: Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis

5 Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets „Innenstadt Schwenningen“

Nach erfolgter Bestandsaufnahme und der Beteiligung der Betroffenen im Untersuchungsgebiet und der Träger öffentlicher Belange sowie nach Abschluss des Sanierungsgebiets „Marktplatz“ wurde von der Stadtverwaltung die Gebietsabgrenzung für das zukünftige Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ nochmals überarbeitet.

Das Gebiet soll um Flächen des ehemaligen Sanierungsgebiets „Marktplatz“ im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets erweitert werden, um die im ehemaligen Sanierungsgebiet noch nicht erreichten Sanierungsziele umsetzen zu können. Aufgrund der bereits erfolgten Sanierung „Marktplatz“ liegen der Stadt ausreichende Beurteilungsgrundlagen des Erweiterungsgebiets zur Einbeziehung in das zukünftige Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ vor. Die bisherige Fläche des Untersuchungsgebiets von rund 14,9 ha wird somit um ca. 2,7 ha erweitert. Das zukünftige Sanierungsgebiet hat eine Gesamtfläche von rund 17,6 ha.

Abbildung 43: Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets "Innenstadt Schwenningen"



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen

6 Funktionale und Städtebauliche Missstände und Konflikte

Aus der erfolgten Bestandsaufnahme im Rahmen des ISEK aus den Jahren 2020 bis 2022 und den durchgeführten Befragungen der Eigentümer, Mieter und Pächter sowie der Träger öffentlicher Belange wird deutlich, dass im Untersuchungsgebiet eine große Anzahl von städtebaulichen Missständen und Mängeln und Konflikten festzustellen sind.

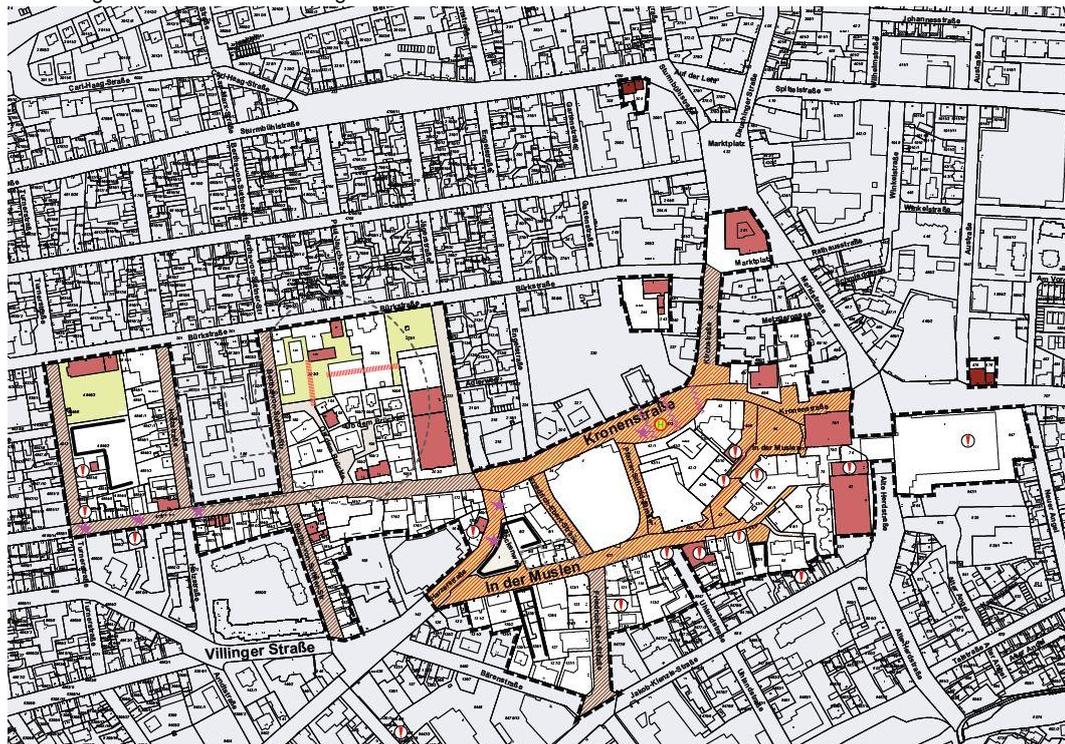
Bauliche Mängel

- Zum Teil vernachlässigte Bausubstanz im Stadtkern (Wohn- und Geschäftsbäude)
- vorhandene und voraussichtlich zunehmende Leerstände in Teilen der Gebäudesubstanz, vor allem Erdgeschoss- und Ladenzonen, dadurch negative Auswirkungen auf die Attraktivität der Innenstadt
- Energetischer Erneuerungsbedarf an Teilen der Bausubstanz
- Unternutzung des Bürk-Areals und mangelnde Einbindung in den städtischen Kontext
- Vorhandensein von innerörtlichen Baulücken

Räumliche / Strukturelle Mängel

- nicht genutzte bzw. untergenutzte innerörtliche Flächen
- Mangelhafte Freiflächengestaltung und hoher Versiegelungsgrad der Spiel- und Freizeitflächen in der Turnerstraße
- Mangelhafte Freiflächengestaltung Museumsquartier Bürk, fehlende Wege- und Blickbeziehung zum historischen Kern der Innenstadt „Ob dem Brückle“ im Süden und fehlende Wege- und Grünraumverbindung nach Osten zum Mauthepark bzw. zur Innenstadt/Fußgängerzone
- Mangelhafte innerstädtische Grünverbindungen/fehlende Grünachsen
- hohe Verkehrsbelastung, mangelnde Funktionalität, Konfliktpotential Fußgänger – Verkehr im Bereich des Omnibusbahnhofs/Kronenstraße
- Sanierungsbedarf, mangelnde Barrierefreiheit und Straßenraumgestaltung mit Zonierung des Verkehrs in der Turner-, Holz-, Bertha-von-Suttner-, Oberdorf-, Friedrich-Ebert-, Harzer- und Kronenstraße
- Fehlende KiTa-Plätze in Schwenningen, insbesondere im Bereich für Kinder unter 3 Jahren, Bedarf einer 5-gruppigen Kindertagesstätte

Abbildung 44: Städtebauliche Mängel und Konflikte



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Gebäude mit deutlichen / erheblichen Mängeln |  | Partielle Straßenschäden |
|  | Negative Auswirkung auf das Stadtbild / Teilleerstand |  | Konfliktbereich Fahrverkehr / Fußgänger |
|  | Erhaltenswertes Ensemble (ortsbildprägend) |  | Gestaltungsdefizit im Haltestellenbereich |
|  | Fehlende Raumkanten |  | Gestaltungsmängel bei / fehlende Fußwegeverbindungen |
|  | Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen |  | Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums |
|  | Teilleerstand, mangelhafte(s) Angebot und Attraktivität Innenstadt |  | Unbebaute Fläche / Nachverdichtungspotential |
|  | Mangelhafter Zustand Straßen, Wege, Plätze | | |

Quelle: eigene Darstellung KE

7 Sanierungsziele, Maßnahmen und Neuordnungskonzept

7.1 Sanierungsziele und Maßnahmen

Mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt Schwenningen“ beabsichtigt die Stadt, die zuvor genannten städtebaulichen und funktionalen Missständen und Mängel im zukünftigen Sanierungsgebiet in den kommenden Jahren zu beheben. Die übergeordneten Entwicklungsziele wurden bereits im Rahmen des 2022 vom Gemeinderat beschlossenen ISEK formuliert und werden im Folgenden konkretisiert und durch die hervorgebrachten Anregungen der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der VU ergänzt.

Folgende Sanierungsziele sollen durch Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets erreicht werden:

7.1.1 Innenentwicklung

Die Themen Ressourcen- und Wohnraumknappheit werden auch in Villingen-Schwenningen immer präsenter. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, soll vorrangig Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben werden. Insbesondere die Schaffung von Wohnraum ist dabei von herausragender Bedeutung innerhalb der Städtebauförderung. Für das übergeordnete Entwicklungsziel „Innenentwicklung“ werden die folgenden, konkreten Sanierungsziele festgelegt:

Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreiem Wohnraum
- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, im Inneren der Gebäude und der Gebäudetechnik
- Aktivierung von Leerständen, vorrangig im Bereich der Fußgängerzone, gegebenenfalls Umnutzungen
- Erhalt, Modernisierung und denkmalgerechte Aufwertung der Kulturdenkmäler im Gebiet
- Weiterentwicklung des Rössle-Areals durch Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Schaffung von Wohnraum

- Schaffung von Wohnraum durch Dachausbauten, Aufstockungen von Gebäuden und Umnutzungen

- Schaffung bzw. Verbesserung des differenzierten Wohnraumangebots durch unterschiedliche Wohnformen, sowohl für die jüngere als auch die alternde Gesellschaft
- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten, besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung
- Abbruch nicht mehr nachzunutzender Bausubstanz mit anschließenden Neubaumaßnahmen

7.1.2 Energie und Klimaschutz

Die Stadtverwaltung hat das Ziel, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Villingen-Schwenningen bereits 2017 mit dem Leitbild „VS übernimmt Verantwortung – Entwicklung von Leitlinien für den Klimaschutz zu einer aktiven Klimaschutzpolitik bekannt. 2019 wurde von der Stadt der Klimanotstand ausgerufen und dem Klimaschutzpakt des Landes Baden-Württemberg beigetreten. Der gesetzliche Handlungsauftrag des Klimaschutzgesetzes soll so umgesetzt werden. Für das übergeordnete Entwicklungsziel „Energie und Klimaschutz“ werden die folgenden, konkreten Sanierungsziele festgelegt:

- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands durch Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Verkehrsreduzierung in der Innenstadt durch Optimierung des öffentlichen Personennahverkehrs und Verlagerung des Busbahnhofs und Umgestaltung der Oberdorfstraße, Flächenentsiegelung und -neugestaltung mit Begrünung
- Entsigelung der Freiflächen um die Bürk-Turnhalle, Freiflächengestaltung als öffentliche Grünfläche zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Mikroklimas
- Erhaltung und Aufwertung bestehender Grünstrukturen (Museumsquartier Bürk, Bürkpark)
- Verpflichtung zur Herstellung von Neubebauungen im KfW-40-Standard
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Vermeidung von Hitzeinseln

7.1.3 Verkehrsentwicklung, Zentrenkonzept, Masterplan Stadtgrün, Museumsquartier

Die übergeordneten Entwicklungsziele „Verkehrsentwicklung“, „Zentrenkonzept“, „Masterplan Stadtgrün“ und „Museumsquartier Bürk“ bilden ebenfalls wichtige Handlungsleitbilder für die zukünftige Sanierungsdurchführung im Gebiet „Innenstadt Schwenningen“. Die

Berücksichtigung des Verkehrs legt den Fokus zwischenzeitlich nicht mehr auf den motorisierten Individualverkehr. Öffentlicher Personennahverkehr, die Vereinbarkeit der verschiedenen Verkehrsmodi (PKW-Verkehr, Radverkehr, Fußgänger etc.) und die Belange der Umwelt (Lärm, Klima etc.) spielen eine immer wichtiger werdende Rolle in der Verkehrsentwicklung Villingen-Schwenningen. Zudem ist die Schwenninger Innenstadt im 2020 vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept als „Zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen. Die hinsichtlich der Versorgungsfunktion notwendigen Verbesserungen der Innenstadt wie bspw. die Optimierung des Busbahnhofs oder die Neuarrondierung der Fußgängerbewegungen spielen innerhalb des Sanierungsgebiets „Innenstadt Schwenningen“ eine gewichtige Rolle für die zukünftige Entwicklung des Gebiets als Zentrum. Die Aufwertung von Grün- und Freiräumen innerhalb der Innenstadt und die Vernetzung der Grünstrukturen sind für die Sanierungsdurchführung ebenfalls von zentraler Bedeutung. Als Leuchtturmprojekt innerhalb des Sanierungsgebiets gilt darüber hinaus die Herstellung eines Museumsquartiers durch Zusammenführung von Uhrenindustriemuseum, Heimatmuseum und Galerie.

Für die übergeordneten Entwicklungsziele „Verkehrsentwicklung“, „Zentrenkonzept“, „Masterplan Stadtgrün“ und „Museumsquartier“ werden die folgenden, konkreten Sanierungsziele festgelegt:

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums und der Innenstadt

- Verlagerung des Omnibusbahnhofs Kronenstraße und dadurch Verkehrsreduzierung und Verbesserung der Verkehrsführung, Neugestaltung der Freiflächen, Arrondierung der Fußgängerzone Innenstadt
- Neuordnung und Aufwertung der Oberdorfstraße inkl. Straßenraumgestaltung und Schaffung von Barrierefreiheit
- Erneuerung der Straßenraumgestaltung (Zonierung für ruhenden und fließenden Verkehr mit Parkierung/Gehweg/Begrünung) einschließlich Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum in der Turner-, Holz- und Bertha-von-Suttnerstraße
- Freiflächengestaltung der Außenanlagen Turnerstraße/Bürkturnhalle und Museumsquartier Bürk
- Schaffen von Blick- und Wegebeziehungen zwischen dem Museumsquartier Bürk und dem historischen Ensemble „Ob dem Brückle“
- Schaffung von Blick- und Wegebeziehungen inkl. Verbindung der bestehenden Grünraumstrukturen vom Museumsquartier Bürk nach Osten über die Erweiterung des Bürkparkes bis zum Mauthepark
- Erhalt, Sicherung und Aufwertung des bestehenden Grünraums
- Neugestaltung des Muslenplatzes

- Belebung der Innenstadt durch erweitertes und differenziertes Flächen- und Nutzungsangebot, Umnutzungen und Nachverdichtungen
- Grunderwerb der Grundstücke „Sturmbühlstraße 13 und 15 zur Erweiterung der Gartenschule

Erhalt und Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur und der öffentlichen Gebäude

- Modernisierung der Gebäude im Museumsquartier Bürk, einhergehend mit dem geplanten Nutzungskonzept (Uhrenmuseum, Stadtgalerie, wohnen bzw. „Zeitraum, Kunstraum, Freiraum“)
- Modernisierung der Bürkturnhalle, einhergehend mit dem geplanten Freiflächenkonzept
- Modernisierung des Rathauses Schwenningen
- Modernisierung und Aus-/Umbau Verwaltungsgebäude Bürkstraße 1
- Sicherstellung und Erweiterung des Betreuungsangebots für Kinder im Kleinkind- und Vorschulalter, Bau einer 5-gruppigen Kindertagesstätte
- Ersatzbau Kindergarten Wilhelmspflege
- Grunderwerb in der Sturmbühlstraße zur Erweiterung der Gartenschule

Fortschreibung und Konkretisierung des Zentrenkonzeptes

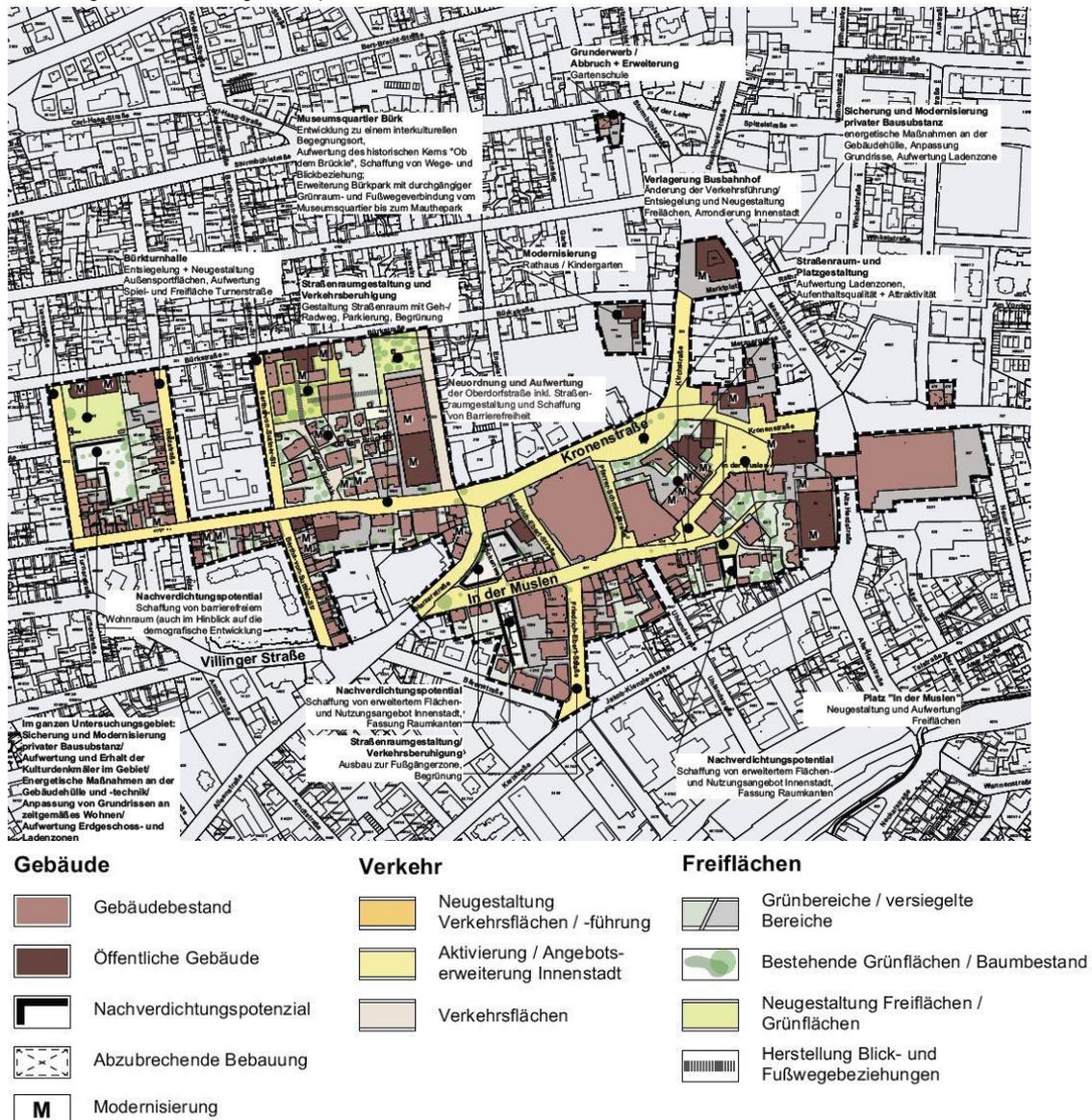
Über Jahrzehnte hinweg prägte der Einzelhandel das Bild unserer Innenstädte. Mit dem Rückgang des eigentümergebundenen Handels und zunehmender Filialisierung verloren die Innenstädte an Individualität, der Einzelhandel an Standortgebundenheit. Fachmarktzentren und Internethandel schwächten die innerstädtische Handelsfunktion. Auftretende Leerstände führen zu trading down-Effekten und die Kundenfrequenz lässt deutlich nach. Städtebauliches Ziel muss es sein, dass sich die gewünschte Vielfalt des städtischen Lebens – Kultur und Kommerz, Gastronomie, Handel, Dienstleistung, städtische Infrastruktur und Wohnen- in der Nutzungsstruktur des Zentrums widerspiegelt. Um gleichzeitig auch Synergien zwischen den Handelseinrichtungen durch Agglomeration zu erzielen sollen durch gutachterliche Untersuchung Schwerpunktbereiche, lokal und hinsichtlich des Branchenmix, für den Handel bestimmt werden. Diese Untersuchung dient zur weiteren Konkretisierung des Sanierungsziels "Stärkung der Einzelhandelsnutzung". Die Ergebnisse des Gutachtens bilden die Grundlage für die Sanierungsdurchführung in den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie.

7.2 Neuordnungskonzept

Dass aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als Leitfaden für die Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Erneuerungsgebiets. Die angestrebten Sanierungsziele sind planerisch dargestellt.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das vorgesehene Sanierungsgebiet mit einer Größe von rund 17,6 ha.

Abbildung 45: Neuordnungskonzept



Quelle: eigene Darstellung KE

7.3 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Erneuerungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert. Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen und den festgestellten Mängeln abgeleitet.

Abbildung 46: Maßnahmenplan



- | | |
|---|--|
| Ordnungsmaßnahmen | Baumaßnahmen |
|  Freiflächengestaltung |  private Erneuerungen |
|  Beseitigung baulicher Anlagen |  öffentliche und gemeinde-/
stadteigene Erneuerungen |
|  Städtebauliche Neuordnung | |
|  Erschließungsmaßnahmen /
Innenstadtbelebung | |
|  Erschließungsmaßnahmen /
Verkehrsberuhigung | |
|  Herstellung von Blick- und
Fußwegeverbindungen | |

Quelle: eigene Darstellung KE

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Grundlage der Auswertung der Bestandsaufnahme im Rahmen des ISEK und der Ergebnisse der Beteiligung von Eigentümern, Mietern, Pächtern und der Träger öffentlicher Belange und unter Berücksichtigung der Sanierungsziele, des Neuordnungskonzepts und Maßnahmenplans wurden die voraussichtlichen förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen für das geplante Sanierungsgebiet „Innenstadt Schweningen“ ermittelt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich im Zuge der weiteren Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme Änderungen bei Vorliegen exakter Kostenschätzungen, der erforderlichen Gutachten von öffentlichen Sachverständigen und/oder durch Änderungen von Maßnahmen oder auch des Förderrechts ergeben können. Zu berücksichtigen ist, dass

- im Stadium der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen für zahlreiche Ausgaben- und Einnahmepositionen nur relativ grobe Aussagen/Schätzungen möglich sind;
- einzelne Ausgabenarten nicht oder nur zum Teil, z.B. bis zu einer bestimmten Kostenobergrenze, förderfähig sind; so besteht insbesondere für den Um-/Ausbau öffentlicher Flächen eine Förderobergrenze von derzeit 250 €/m² Ausbaufläche;
- die Förderfähigkeit von Ausgaben im Einzelnen aufgrund der konkreten Entwicklung der Maßnahme und unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Förderentscheidung geltenden Förderrichtlinien im Verlauf der Erneuerungsmaßnahme zu klären ist;
- für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln der Grundsatz der Subsidiarität gilt, d.h., sofern eine Einzelmaßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden kann, scheidet eine ergänzende Förderung mit Städtebauförderungsmitteln in der Regel aus.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) auf der Grundlage des Neuordnungskonzepts/Maßnahmenplans ist entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinien gegliedert und bezieht sich auf den räumlichen Umgriff des Vorschlages zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Schweningen“. Da die zukünftige Entwicklung des Areals „Rössle“ derzeit noch unklar ist, kann kein Kostenfaktor in die KuF aufgenommen werden. Bei Entwicklung einer Entwicklungsstrategie für das Areal wird die Maßnahmen wenn nötig im Rahmen der regelmäßigen Fortschreibung der KuF bewertet und in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen.

I. Ausgaben	T€
1. Vorbereitende Untersuchungen	20
2. Weitere Vorbereitung	30
3. Grunderwerb	400
4. Ordnungsmaßnahmen	5.700
5. Baumaßnahmen	22.400
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	300
Summe Ausgaben	28.850
II. Einnahmen	0
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	28.850
Benötigte Finanzhilfen 60% (Land/Bund)	17.310
Anteil Stadt an voraussichtlich förderfähigen Kosten	11.540
Bewilligte Finanzhilfen (gemäß Bewilligungsbescheid)	1.600

Die Schätzung der voraussichtlichen förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ ergibt einen Ausgabenüberschuss (notwendiger Förderrahmen) in Höhe von rund 28,85 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung des bereits bewilligten Förderrahmens in Höhe von 2,66 Mio. Euro ergibt sich ein Aufstockungsbedarf des Förderrahmens in Höhe von rund 26,19 Mio. Euro. Dies entspricht einem Aufstockungsbedarf an Finanzhilfen in Höhe von rund 15,71 Mio. Euro. Da der zur Verfügung stehende Förderrahmen nicht ausreicht, um alle für erforderlich eingestuften Maßnahmen durchzuführen, wird die Stadt in den Folgejahren entsprechende Aufstockungsanträge stellen und weitere Komplementärmittel bereitstellen. Die mittelfristige Finanzplanung ist hierauf auszurichten. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist während der Dauer der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme laufend zu aktualisieren.

9 Sozialplan

Gemäß § 141 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu prüfen. Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan).

Zum jetzigen Zeitpunkt bezieht sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten. Sobald im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im BauGB vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das BauGB zur Erreichung der Sanierungsziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (z. B. Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn möglich, verzichtet werden.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und im Einzelfall individuell erörtert werden müssen.

Bei der evtl. sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort eine aktive Unterstützung durch die Stadt angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

10 Art und Wahl des Sanierungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens hat die Stadt kein freies Ermessen. Für die Durchführung der Sanierung sieht das Baugesetzbuch zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren vor: Das „umfassende Sanierungsverfahren“ und das „vereinfachte Sanierungsverfahren“.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss sich die Stadt entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches für das Sanierungsverfahren" entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

Das vereinfachte Verfahren

Die Stadt muss gemäß § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn

- die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156/156a BauGB) nicht erforderlich sind und
- die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in private Grundstücksverhältnisse (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert. Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen, die lediglich durch Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB; sanierungsunbeeinflusster Bodenwert) übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle/-prüfung der Stadt). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Stadt nicht die Möglichkeit und den Zwang, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem sanierungsunbeeinflussten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach dem allgemeinen Städtebaurecht (§§ 127 ff BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.

- Die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, finden auch im vereinfachten Verfahren Anwendung, sofern die Stadt nicht Teile von § 144 BauGB nach §142 Abs. 4 BauGB ausschließt bzw. entsprechende Genehmigungen allgemein erteilt.
- Die Bildung hiervon abweichender Verfahrensarten durch Ausschluss sonstiger Vorschriften ist nicht zulässig. Die Stadt kann im vereinfachten Sanierungsverfahren auch nicht einzelne Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB für anwendbar erklären.

Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156/156a BauGB) erforderlich sein. Dies ist der Fall, wenn

- die Stadt durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse zwangsweise eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können,
- die Stadt Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung erwerben muss

Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässig bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- Die Stadt darf Grundstücke nur zum Anfangswert (sanierungsunbeeinflusster Wert) kaufen (§153 Abs. 3 BauGB) und muss Grundstücke zum Endwert (Neuordnungswert) veräußern (§153 Abs. 4 BauGB).

- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt, beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- § 27 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu Gunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 144 und 145 BauGB Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB Sozialplan und Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

Das Sanierungsverfahren für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,

- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:
 - o die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - o die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, § 153 Abs. 2 BauGB),
 - o die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Innenstadt Schwenningen“ das „vereinfachte Verfahren“ unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist das „vereinfachte“ Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist nur dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Im Sanierungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ werden die in Kapitel 7 dargestellten Maßnahmen und Sanierungsziele verfolgt.

Eine Überwachung eventueller Bodenwerterhöhungen ist im künftigen Sanierungsgebiet nach heutigem Stand nicht erforderlich, da

1. Keine Verbesserung von Grundstückszuschnitte und grundlegende Neuordnungen durch die Gemeinde im Gebiet geplant sind

2. Öffentliche Maßnahmen vorwiegend im Bereich des Erhalts bestehender Verkehrs- und Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Infrastruktur vorgesehen sind
3. Privater Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet nur in geringem Umfang zu erwarten ist
4. Kein zwangsweiser Eingriff in private Grundstücksverhältnisse durch die Stadt erfolgt
5. Private Einzelmaßnahmen ausschließlich auf freiwilliger Basis durch Anreizförderung erfolgen sollen
6. Grunderwerbe durch die Stadt nicht bzw. nur in geringem Umfang geplant sind.

Die von der Stadt vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum bedingen zwar eine Aufwertung des Wohnumfelds, die aber hauptsächlich im Bereich der Bestandssanierung geplante Maßnahme „Innenstadt Schwenningen“ wird nach heutiger Ansicht keine Erhöhung der Bodenpreise bewirken. Zwangsweise Eingriffe in private Grundstücksverhältnisse durch die Stadt sind nicht geplant.

Im Hinblick auf die angestrebten Sanierungsziele und die Durchführbarkeit der Sanierung erscheint daher die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß den §§ 152 – 156a BauGB nicht erforderlich. Die Sanierung „Innenstadt Schwenningen“ ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Dort, wo in einzelnen Teilbereichen punktuell durch Ordnungsmaßnahmen (vorrangig bei der Freilegung von Grundstücken) wider Erwarten durch die Förderung dieser Maßnahmen Bodenwertsteigerungen eintreten sollten, sollte vor einer Sanierungsförderung ein möglicherweise durch die Ordnungsmaßnahme ausgelöster Vorteil vorrangig zur Finanzierung der Ersatzbaumaßnahmen auf dem Grundstück in Anspruch genommen werden und insoweit von der Stadt auf Grundlage des Ordnungsmaßnahmenvertrages gewährte Entschädigung um diesen Vorteil verringert werden.

Bei Anwendung des „vereinfachten“ Sanierungsverfahrens sollte sich die Stadt die Steuerungsmöglichkeiten des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB offenhalten, um eine gewisse Kontrollbefugnis über ggf. die Sanierungsziele betreffenden Vorgänge bei den Grundstücken bzw. Gebäuden inne zu haben.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht bereits die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z.B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Entwicklungen im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant. Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Eingriffe der Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung sind die Sanierungsziele und das städtische Sanierungskonzept. Von Bedeutung ist hier auch die Genehmigungspflicht von Miet-/Pachtverträgen, die auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen oder verlängert werden. Auch auf das Instrumentarium der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB sollte nicht verzichtet werden, um ggf. unerwünschte Entwicklungen im Sanierungsgebiet entgegenzuwirken (Genehmigungspflicht von Kaufverträgen und Grundstücksteilungen, Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, etc.).

11 Zusammenfassende Beurteilung

1. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche, strukturelle und funktionelle Missstände und Mängel im Sinne des Baugesetzbuchs vorhanden sind. Die Beseitigung dieser Missstände liegt im öffentlichen Interesse. Nachdem die erforderlichen Maßnahmen für die städtebaulichen Problembereiche umfangreich sind und durch ungesteuerte und unkoordinierte Einzelmaßnahmen keine nachhaltige Verbesserung herbeigeführt werden kann, wird die Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Abgrenzungsplan (Kapitel 5, Abbildung 41) vorgeschlagen.
2. Die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme trägt den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen Rechnung. Sie dient dem Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite und fördert eine tragfähige Entwicklung des zukünftigen Sanierungsgebiets. Die geplanten Maßnahmen werden der Entwicklung in der Schwenninger Innenstadt einen zusätzlichen Impuls verleihen. Durch die Modernisierung des historischen und erhaltenswerten Gebäudebestands, insbesondere unter gestalterischen und energieeffizienten Gesichtspunkten, die barrierefreie Neugestaltung öffentlicher Erschließungsanlagen und die Erweiterung des innerstädtischen Grünraums werden energiepolitischen, städtebaulichen und demographischen Gesichtspunkten Rechnung getragen. Das Gebiet wird in seinen Funktionen als Wohn- und Einzelhandelsstandort aufgewertet.
3. Wesentliche Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele liegen im Handlungsbereich der Stadt. Es wird erwartet, dass die Mitwirkung der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen bei entsprechender Beratung über die bestehenden Möglichkeiten bei der Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt abzuschließenden Vereinbarung und dem Angebot der Förderung sowie erhöhter steuerlicher Absetzungsmöglichkeiten erreicht werden kann.
4. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Durchführung der Sanierungsmaßnahme vorgebracht worden. Anregungen wurden aufgenommen und werden zukünftig planerisch berücksichtigt.
5. Durch die Aufnahme des städtebaulichen Erneuerungsgebiets „Innenstadt Schwenningen“ in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ ist die Finanzie-

rung erster Erneuerungsmaßnahmen gesichert. Bei Inanspruchnahme der Fördermittel sind seitens der Stadt Komplementärmittel in Höhe von 40 % bereitzustellen. Dennoch sind weitere, erhebliche Fördermittel des Landes und des Bundes notwendig, um die angestrebten Sanierungsziele erreichen zu können. Die mittel- und langfristige Finanzplanung ist hierauf auszurichten.

6. Gemäß den Ausführungen unter Kapitel 10 wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) durchzuführen. Die Genehmigungspflichten des § 144 BauGB sollten als Steuerungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet beibehalten werden.
7. Die Stadt hat nach Inkrafttreten der Satzung der Grundbuchstelle gemäß § 143 Abs. 2 BauGB die rechtsverbindliche Satzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Die Grundbuchstelle hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).
8. Dem Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen wird empfohlen zu beschließen, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme entsprechend dem Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbescheids für das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ bis zum 30.04.2032 durchgeführt werden soll.

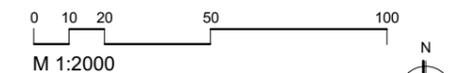
12 Pläne

1. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
2. Gebäudenutzungen
3. Gebäudezustand
4. Eigentumsverhältnisse
5. Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Innenstadt Schweningen“
6. Städtebauliche Mängel und Konflikte
7. Neuordnungskonzept
8. Maßnahmenplan

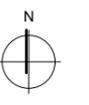


 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Gesamtfläche: 123.674 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336



Stuttgart
03.04.2023
Weikert M./Dudel



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Gebäudenutzungen

Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Gastronomie, Beherbergung
-  Handwerk, Gewerbe
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 123.674 m²

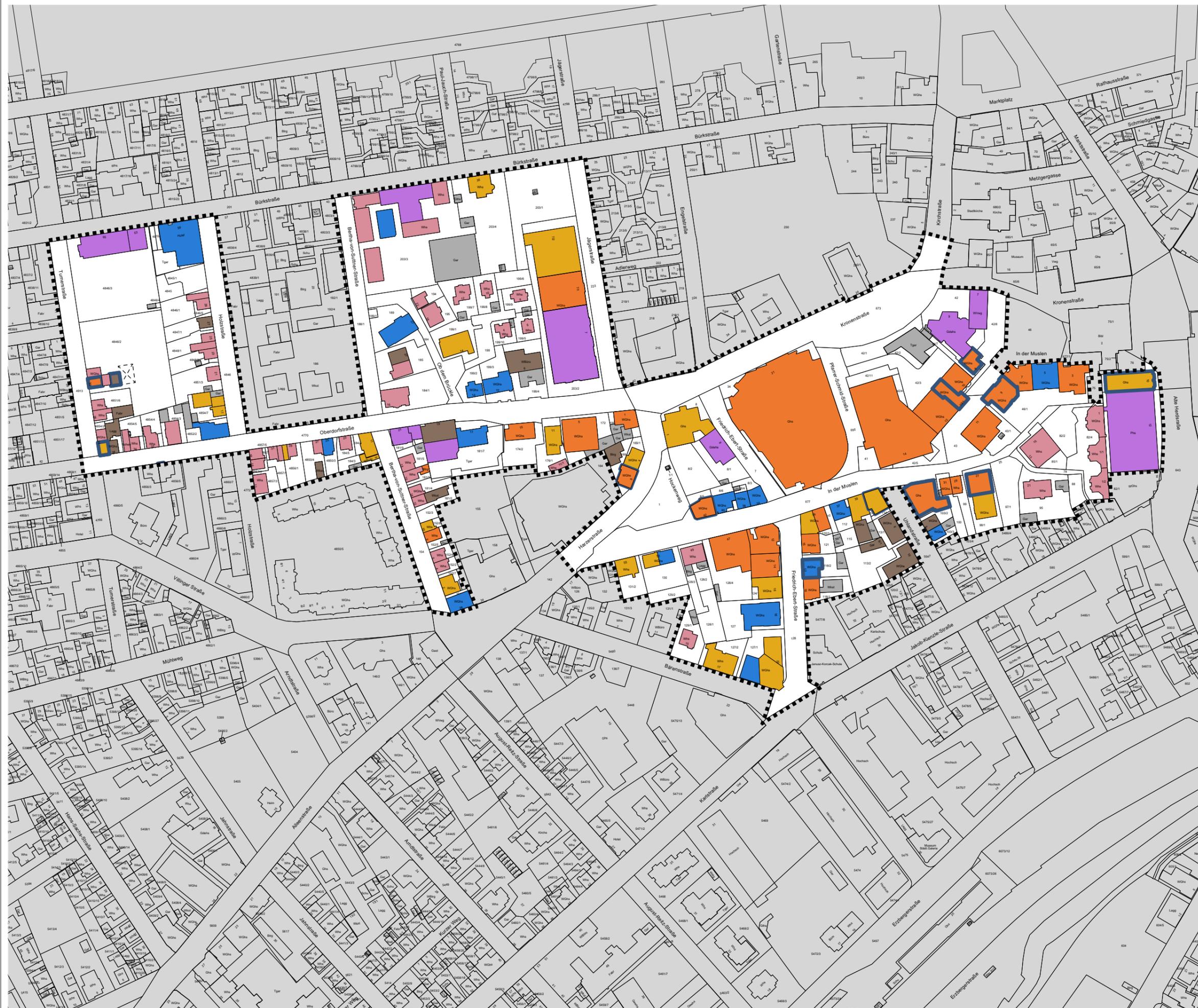
0 10 20 50 100
M 1:2500



Stuttgart
03.04.2023

Weikert M./Dudel

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





Gebäudezustand

- Keine / leichte Mängel
- Erkennbare Mängel
- Starke Mängel
- Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
- Kulturdenkmal

ÜBERSICHT
(195 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

	23 St.	11,8 %
	145 St.	74,4 %
	27 St.	13,8 %
	0 St.	0,0 %

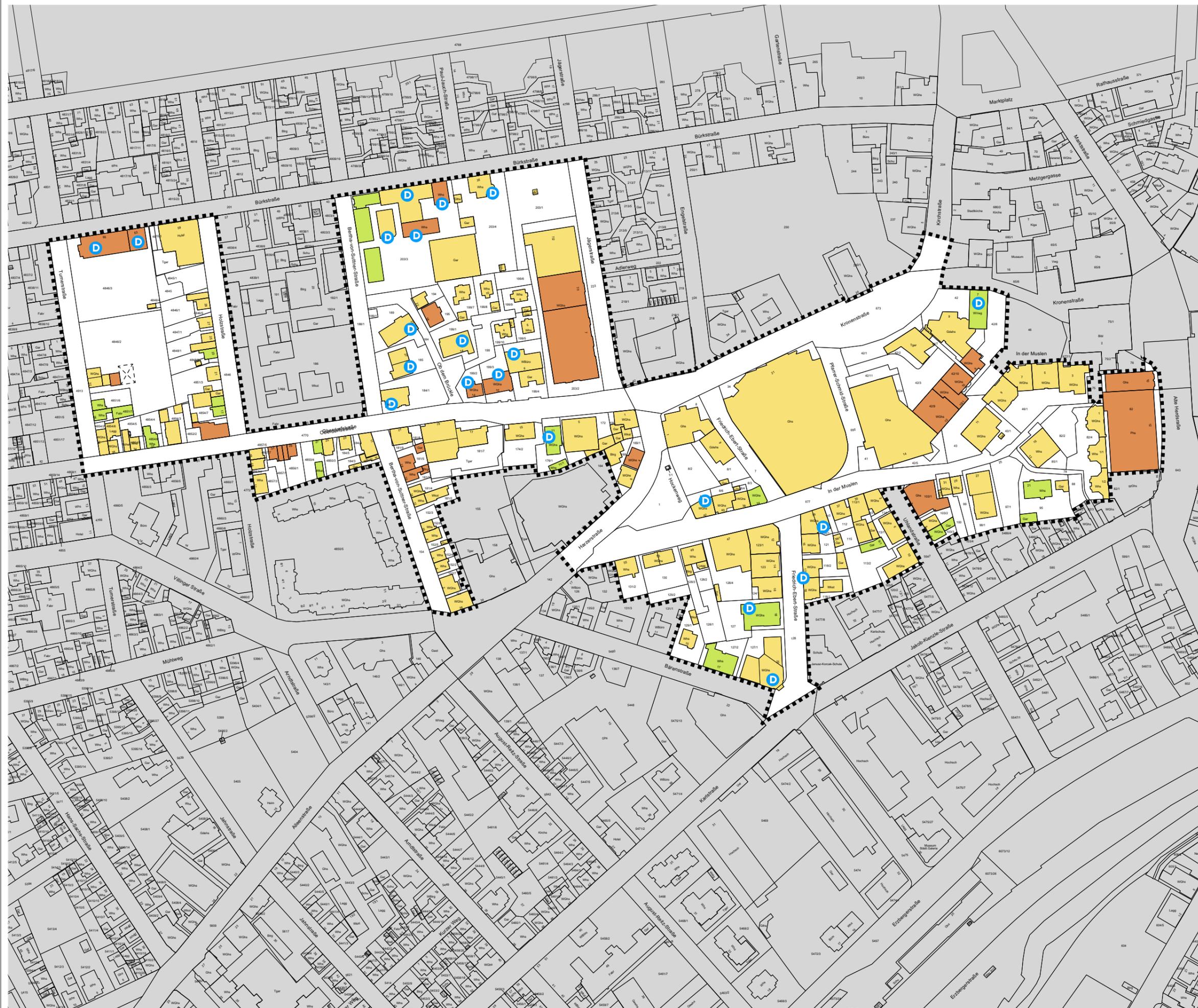
Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 123.674 m²

0 10 20 50 100
M 1:2500

Stuttgart
03.04.2023

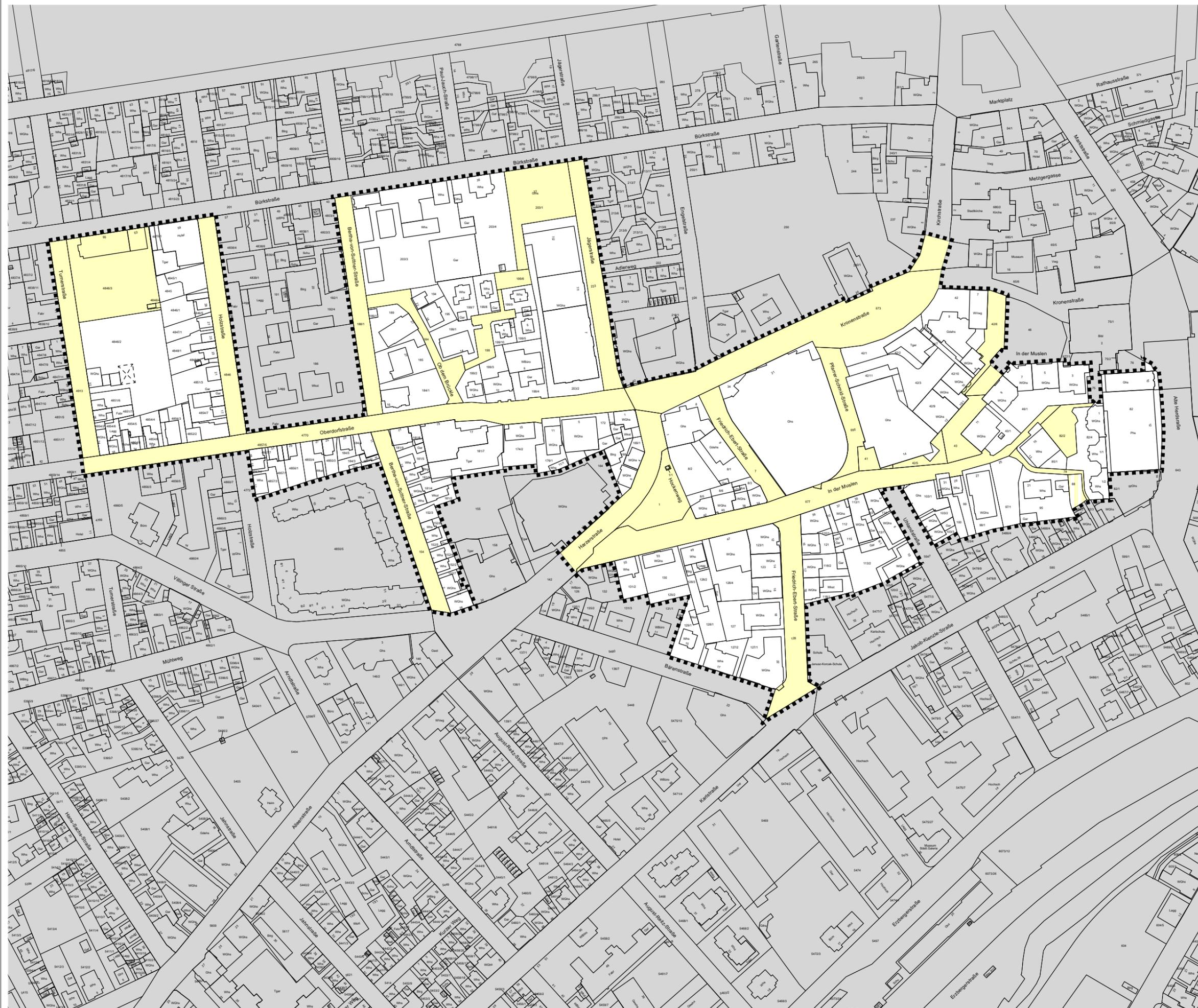
Weikert M./Dudel

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

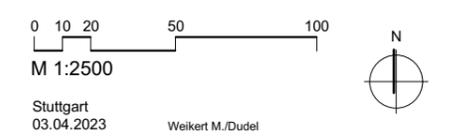


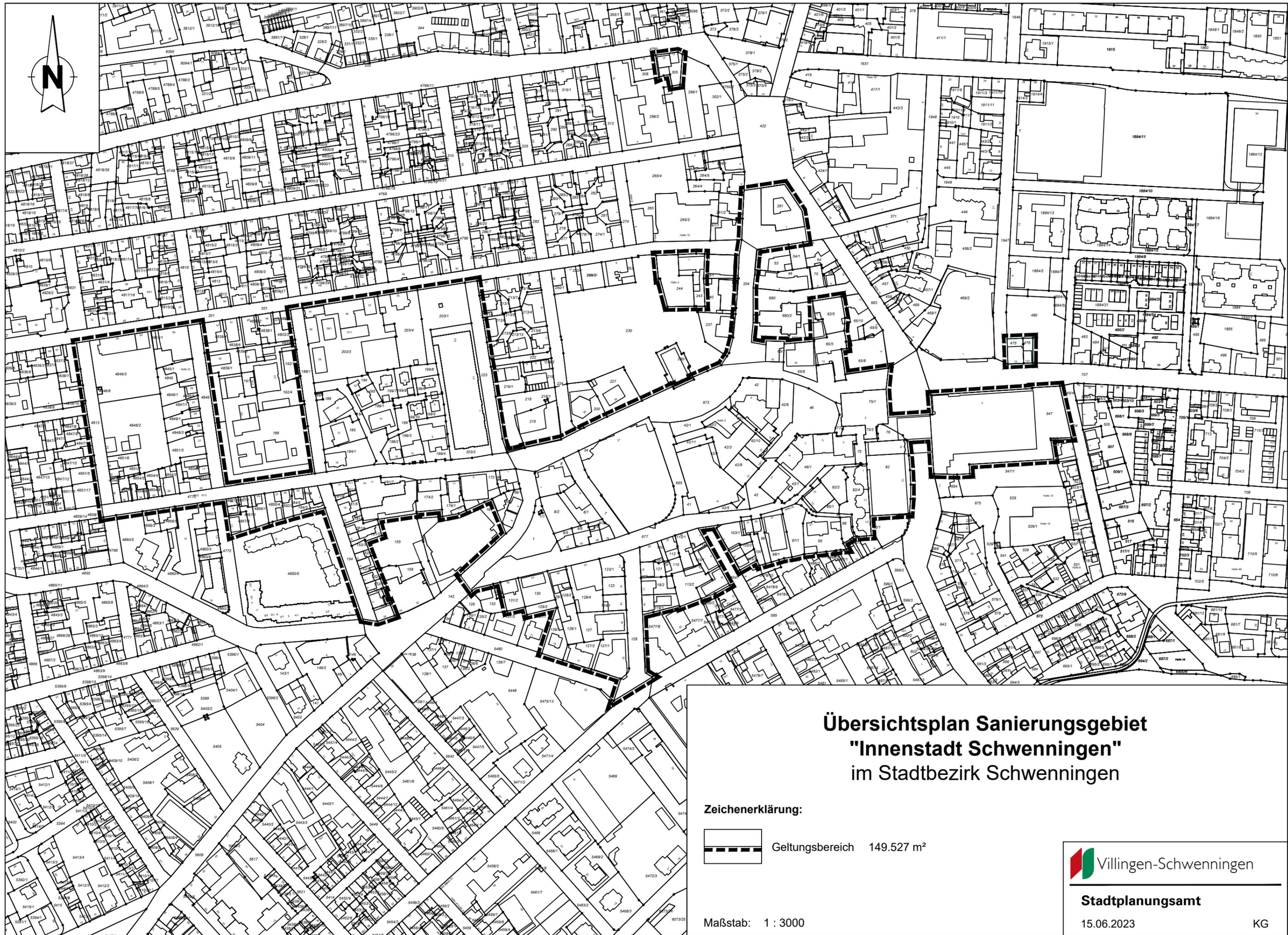


Eigentumsverhältnisse



	Eigentum Stadt/ öffentliche Nutzung	33,2 % 41.029 m ²
	Eigentum Stadt/ Sonstige Nutzung	0,2 % 214 m ²
	Eigentum Privat	66,6 % 82.431 m ²
	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	Gesamtfläche: 123.674 m ²





Übersichtsplan Sanierungsgebiet "Innenstadt Schweningen" im Stadtbezirk Schweningen

Zeichenerklärung:

 Geltungsbereich 149.527 m²

Maßstab: 1 : 3000



Stadtplanungsamt

15.06.2023

KG



Stadt Villingen-Schwenningen

Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Innenstadt Schwenningen"

Neuordnungskonzept

Gebäude

- Gebäudebestand
- Öffentliche Gebäude
- Nachverdichtungspotenzial
- Abzubrechende Bebauung
- Modernisierung

Verkehr

- Neugestaltung Verkehrsflächen / -führung
- Aktivierung / Angebots-erweiterung Innenstadt
- Verkehrsflächen

Freiflächen

- Grünbereiche / versiegelte Bereiche
- Bestehende Grünflächen / Baumbestand
- Neugestaltung Freiflächen / Grünflächen
- Herstellung Blick- und Fußwegebeziehungen

- Abgrenzung stbl. Erneuerungsgebiet

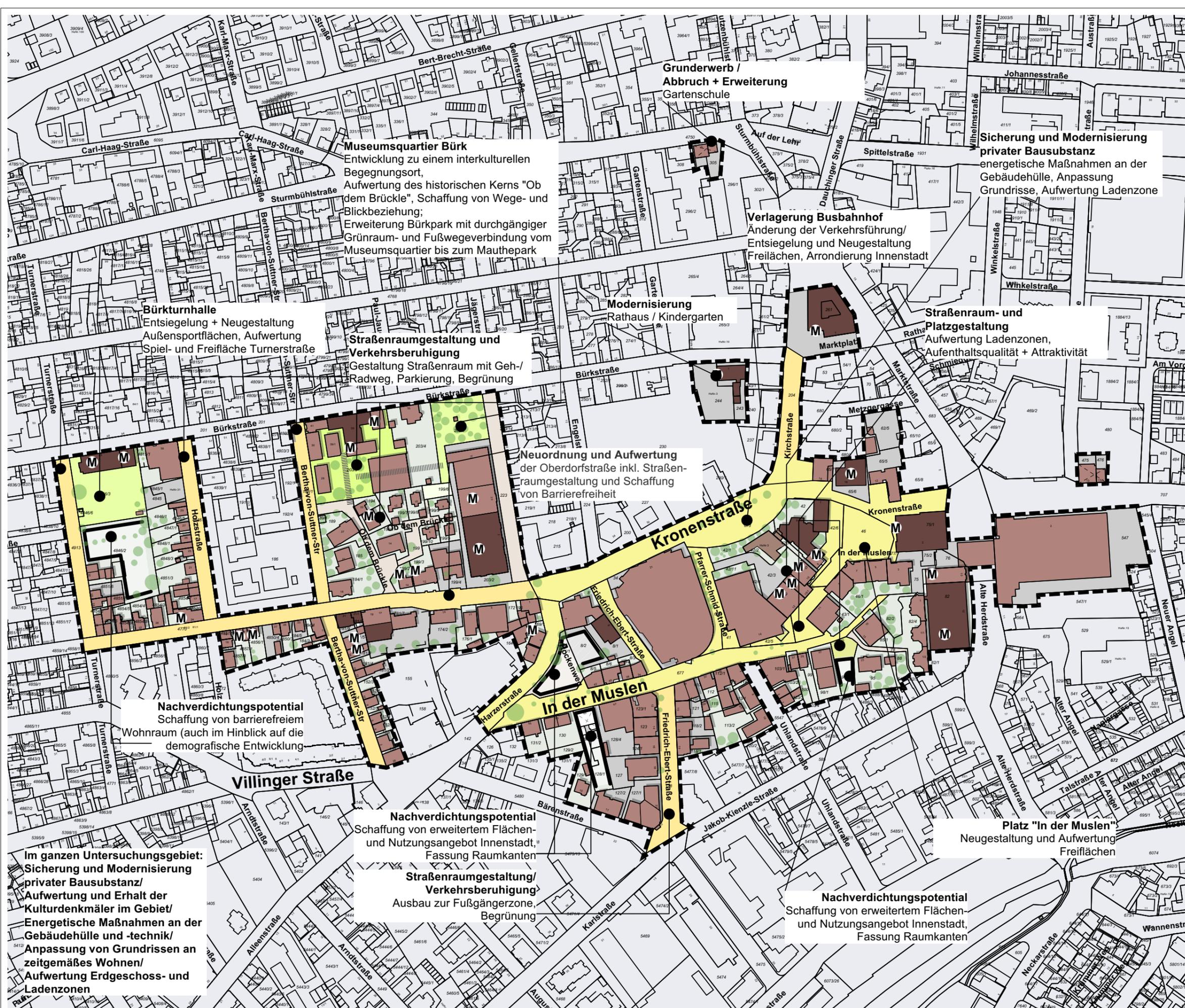
0 10 20 50 100
M 1:3000



Stuttgart
16.06.2023

Weikert / Dudel

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Grunderwerb / Abbruch + Erweiterung Gartenschule

Museumsquartier Bürk
Entwicklung zu einem interkulturellen Begegnungsort, Aufwertung des historischen Kerns "Ob dem Brücke", Schaffung von Wege- und Blickbeziehung; Erweiterung Bürkpark mit durchgängiger Grünraum- und Fußwegeverbindung vom Museumsquartier bis zum Mauthepark

Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz
energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, Anpassung Grundrisse, Aufwertung Ladenzone

Verlagerung Busbahnhof
Änderung der Verkehrsführung/ Entseigelung und Neugestaltung Freilächen, Arrondierung Innenstadt

Bürkturnhalle
Entseigelung + Neugestaltung Außensportflächen, Aufwertung Spiel- und Freifläche Turnerstraße

Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung
Gestaltung Straßenraum mit Geh-/ Radweg, Parkierung, Begrünung

Modernisierung Rathaus / Kindergarten

Straßenraum- und Platzgestaltung
Aufwertung Ladenzonen, Aufenthaltsqualität + Attraktivität

Neuordnung und Aufwertung der Oberdorfstraße inkl. Straßenraumgestaltung und Schaffung von Barrierefreiheit

Nachverdichtungspotential
Schaffung von barrierefreiem Wohnraum (auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung)

Nachverdichtungspotential
Schaffung von erweitertem Flächen- und Nutzungsangebot Innenstadt, Fassung Raumkanten

Straßenraumgestaltung/ Verkehrsberuhigung
Ausbau zur Fußgängerzone, Begrünung

Nachverdichtungspotential
Schaffung von erweitertem Flächen- und Nutzungsangebot Innenstadt, Fassung Raumkanten

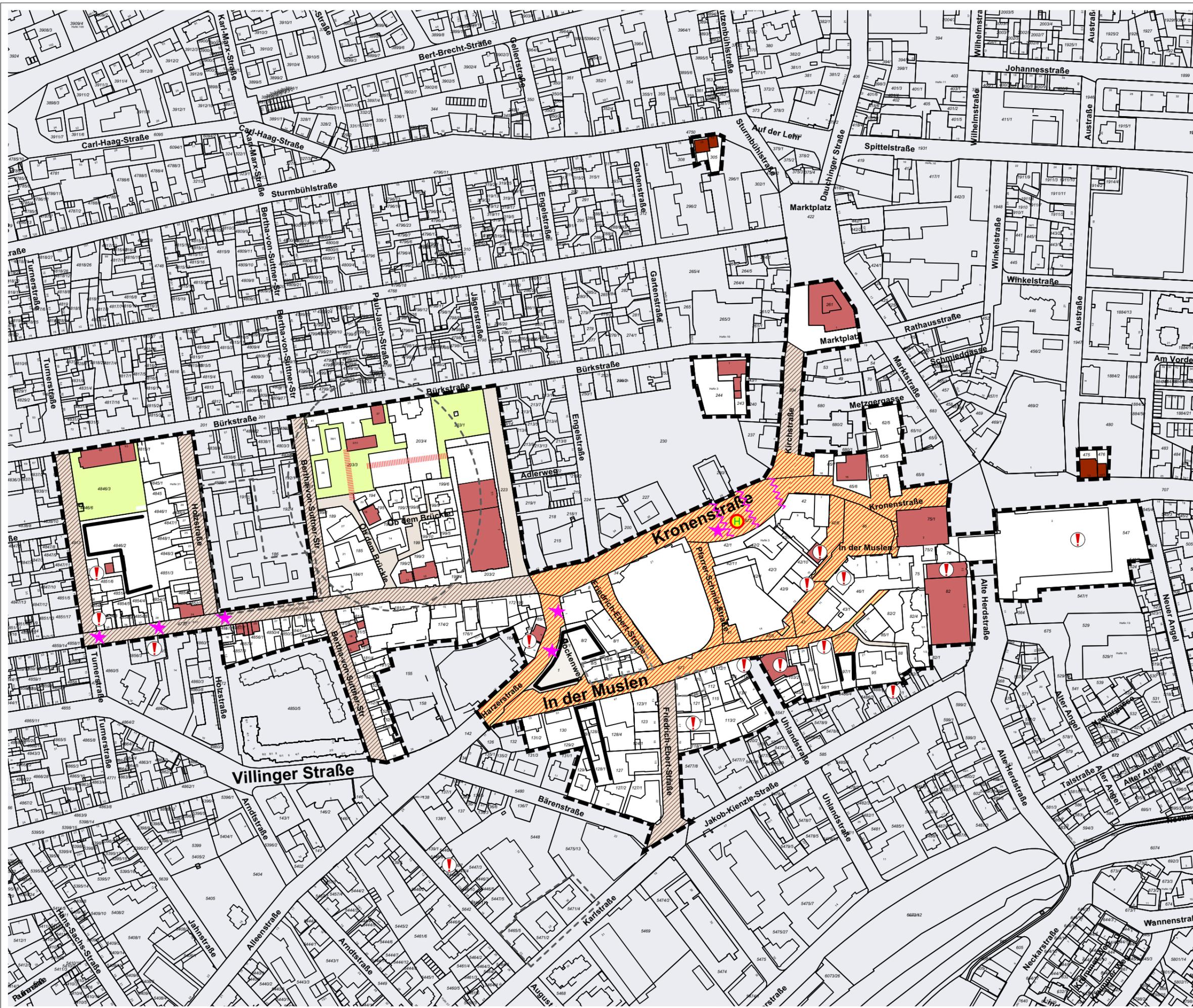
Im ganzen Untersuchungsgebiet:
Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz/
Aufwertung und Erhalt der Kulturdenkmäler im Gebiet/
Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und -technik/
Anpassung von Grundrissen an zeitgemäßes Wohnen/
Aufwertung Erdgeschoss- und Ladenzonen



Stadt Villingen-Schwenningen

Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Innenstadt Schwenningen"

Städtebauliche Mängel und Konflikte



- Gebäude mit deutlichen / erheblichen Mängeln
- Negative Auswirkung auf das Stadtbild / Teilleerstand
- Erhaltenswertes Ensemble (ortsbildprägend)
- Fehlende Raumkanten
- Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen
- Teilleerstand, mangelhafte(s) Angebot und Attraktivität Innenstadt
- Mangelhafter Zustand Straßen, Wege, Plätze
- Partielle Straßenschäden
- Konfliktbereich Fahrverkehr / Fußgänger
- Gestaltungsdefizit im Haltestellenbereich
- Gestaltungsmängel bei / fehlende Fußwegeverbindungen
- Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums
- Unbebaute Fläche / Nachverdichtungspotential

Abgrenzung stbl. Erneuerungsgebiet

0 10 20 50 100
M 1:3000



Stuttgart
16.06.2023
Weikert / Dudel

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Stadt Villingen-Schwenningen

Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Innenstadt Schwenningen"

Maßnahmenplan

Ordnungsmaßnahmen

-  Freiflächengestaltung
-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen / Innenstadtbelebung
-  Erschließungsmaßnahmen / Verkehrsberuhigung
-  Herstellung von Blick- und Fußwegeverbindungen

Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeinde-/stadteigene Erneuerungen

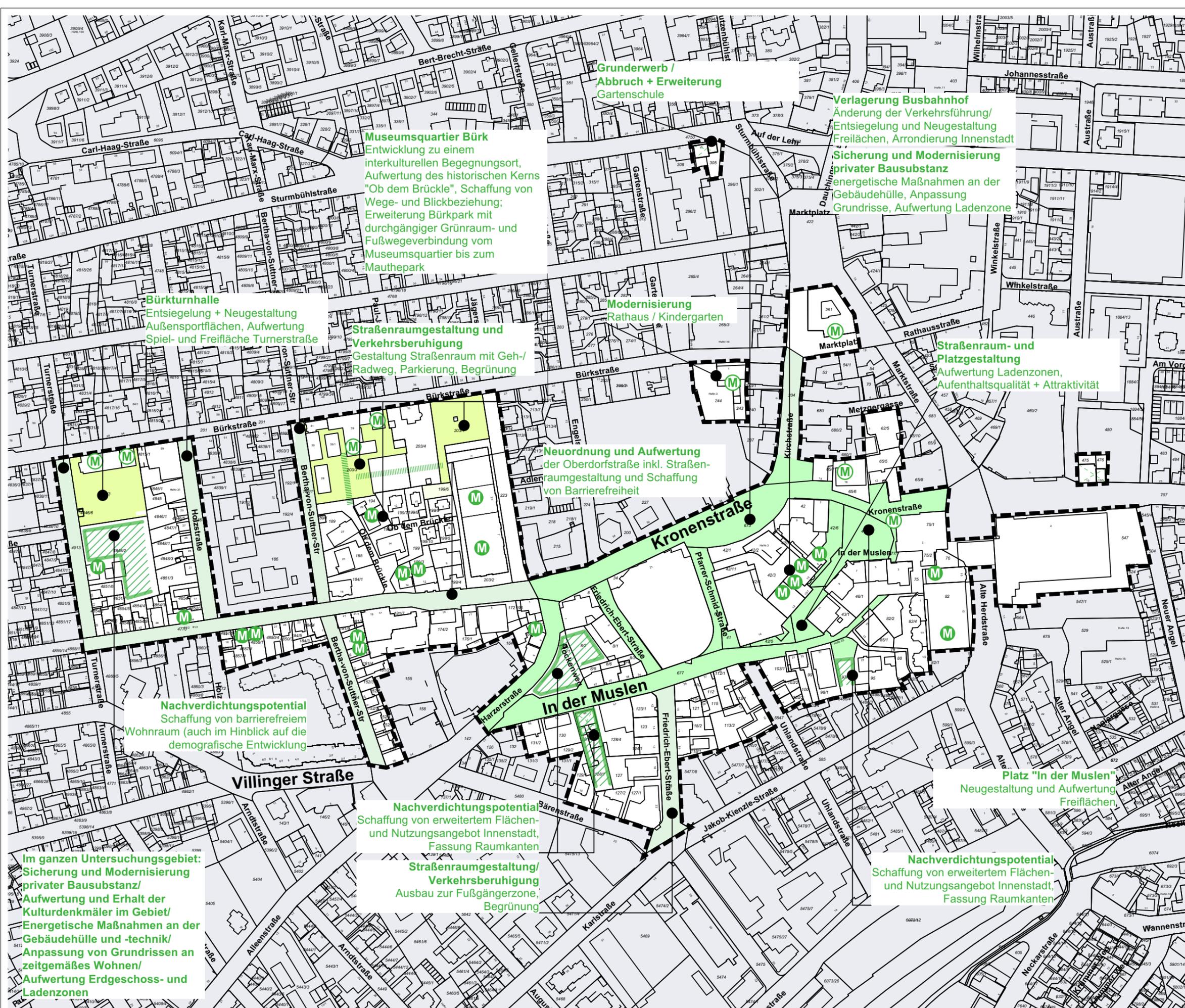
-  Abgrenzung stbl. Erneuerungsgebiet

0 10 20 50 100
M 1:3000

Stuttgart
16.06.2023

Weikert / Dudel

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



**Grunderwerb /
Abbruch + Erweiterung
Gartenschule**

**Verlagerung Busbahnhof
Änderung der Verkehrsführung/
Entsiegelung und Neugestaltung
Freiflächen, Arrondierung Innenstadt
Sicherung und Modernisierung
privater Bausubstanz
energetische Maßnahmen an der
Gebäudehülle, Anpassung
Grundrisse, Aufwertung Ladenzone**

**Museumsquartier Bürk
Entwicklung zu einem
interkulturellen Begegnungsort,
Aufwertung des historischen Kerns
"Ob dem Brückle", Schaffung von
Wege- und Blickbeziehung;
Erweiterung Bürkpark mit
durchgängiger Grünraum- und
Fußwegeverbindung vom
Museumsquartier bis zum
Mauthepark**

**Modernisierung
Rathaus / Kindergarten**

**Bürkturnhalle
Entsiegelung + Neugestaltung
Außensportflächen, Aufwertung
Spiel- und Freifläche Turnerstraße**

**Straßenraumgestaltung und
Verkehrsberuhigung
Gestaltung Straßenraum mit Geh-/
Radweg, Parkierung, Begrünung**

**Straßenraum- und
Platzgestaltung
Aufwertung Ladenzonen,
Aufenthaltsqualität + Attraktivität**

**Neuordnung und Aufwertung
der Oberdorfstraße inkl. Straßen-
raumgestaltung und Schaffung
von Barrierefreiheit**

**Nachverdichtungspotential
Schaffung von barrierefreiem
Wohnraum (auch im Hinblick auf die
demografische Entwicklung)**

**Nachverdichtungspotential
Schaffung von erweitertem Flächen-
und Nutzungsangebot Innenstadt,
Fassung Raumkanten**

**Straßenraumgestaltung/
Verkehrsberuhigung
Ausbau zur Fußgängerzone,
Begrünung**

**Platz "In der Muslen"
Neugestaltung und Aufwertung
Freiflächen**

**Nachverdichtungspotential
Schaffung von erweitertem Flächen-
und Nutzungsangebot Innenstadt,
Fassung Raumkanten**

**Im ganzen Untersuchungsgebiet:
Sicherung und Modernisierung
privater Bausubstanz/
Aufwertung und Erhalt der
Kulturdenkmäler im Gebiet/
Energetische Maßnahmen an der
Gebäudehülle und -technik/
Anpassung von Grundrissen an
zeitgemäßes Wohnen/
Aufwertung Erdgeschoss- und
Ladenzonen**

13 Literatur/Materialien

- Leitbild Villingen-Schwenningen, 2017, Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen in Zusammenarbeit mit Dr. M. Nollert/bureau für Raumentwicklung, Zürich
- ISEK VS – integriertes Stadtentwicklungskonzept für Villingen-Schwenningen, 2018, Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen in Zusammenarbeit mit Dr. M. Nollert/bureau für Raumentwicklung, Zürich
- Entwurf Zentrenkonzept/Einzelhandelskonzept Villingen-Schwenningen, Stadt Villingen-Schwenningen, 2011
- Einzelhandelskonzept der Stadt Villingen-Schwenningen, Stadt Villingen-Schwenningen, 2020
- Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt Schwenningen“ der Stadt Villingen-Schwenningen in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 22.06.2022
- Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege zu Kultur- und Baudenkmalern sowie erhaltenswerten Gebäuden im Untersuchungsgebiet
- Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu den vorhandenen Altlastenflächen und den Wasserschutzgebieten Villingen-Schwenningen
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zu den Bodenbeschaffenheiten im Untersuchungsgebiet
- Auswertungen der Bürgerbefragungen durch das Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen
- Pläne zur zukünftigen Abgrenzung des Untersuchungsgebiets durch das Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen