

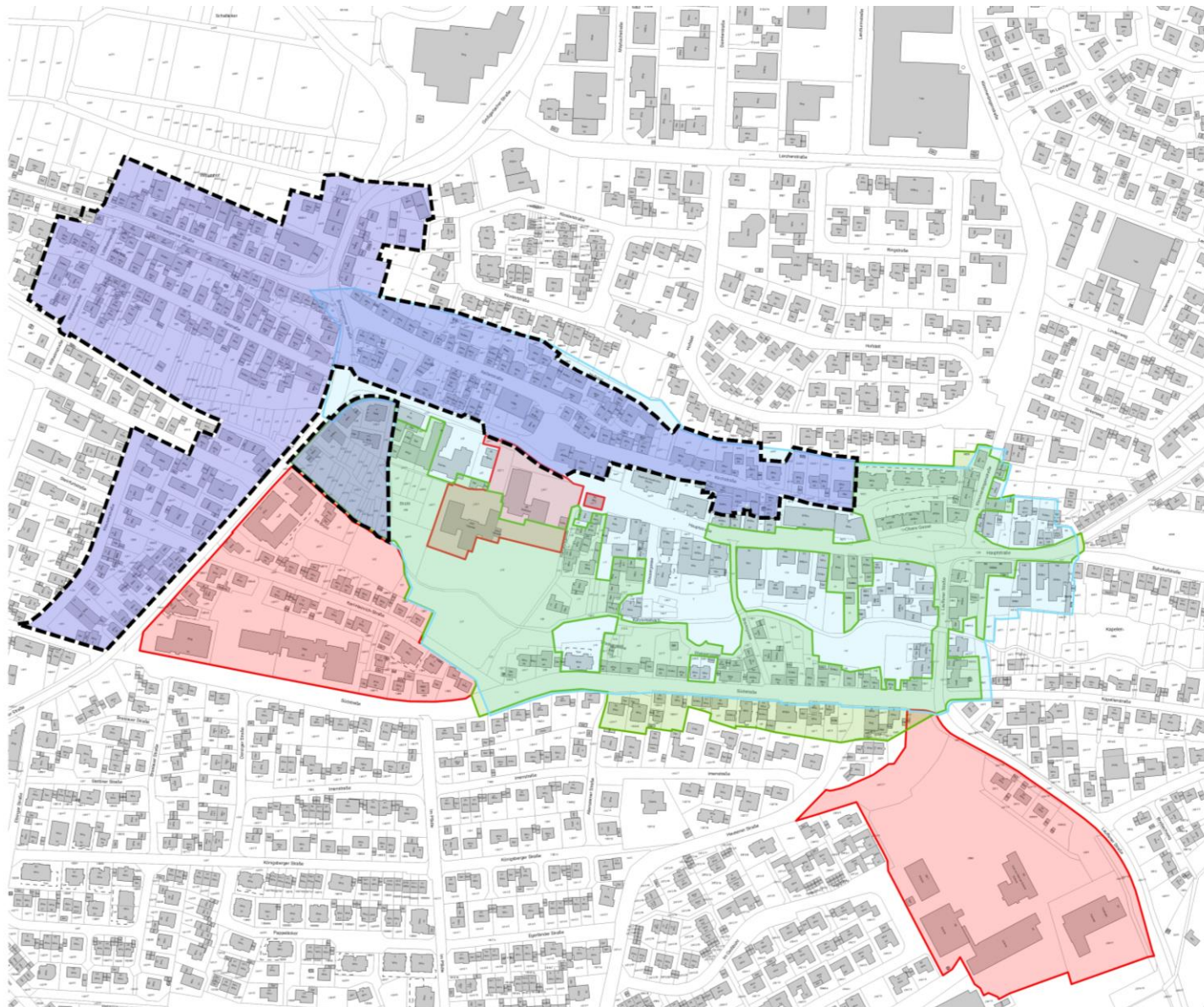


# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Ortskern IV“

Vorstellung der Neumaßnahme

**LB≡BW Immobilien**  
Kommunalentwicklung GmbH

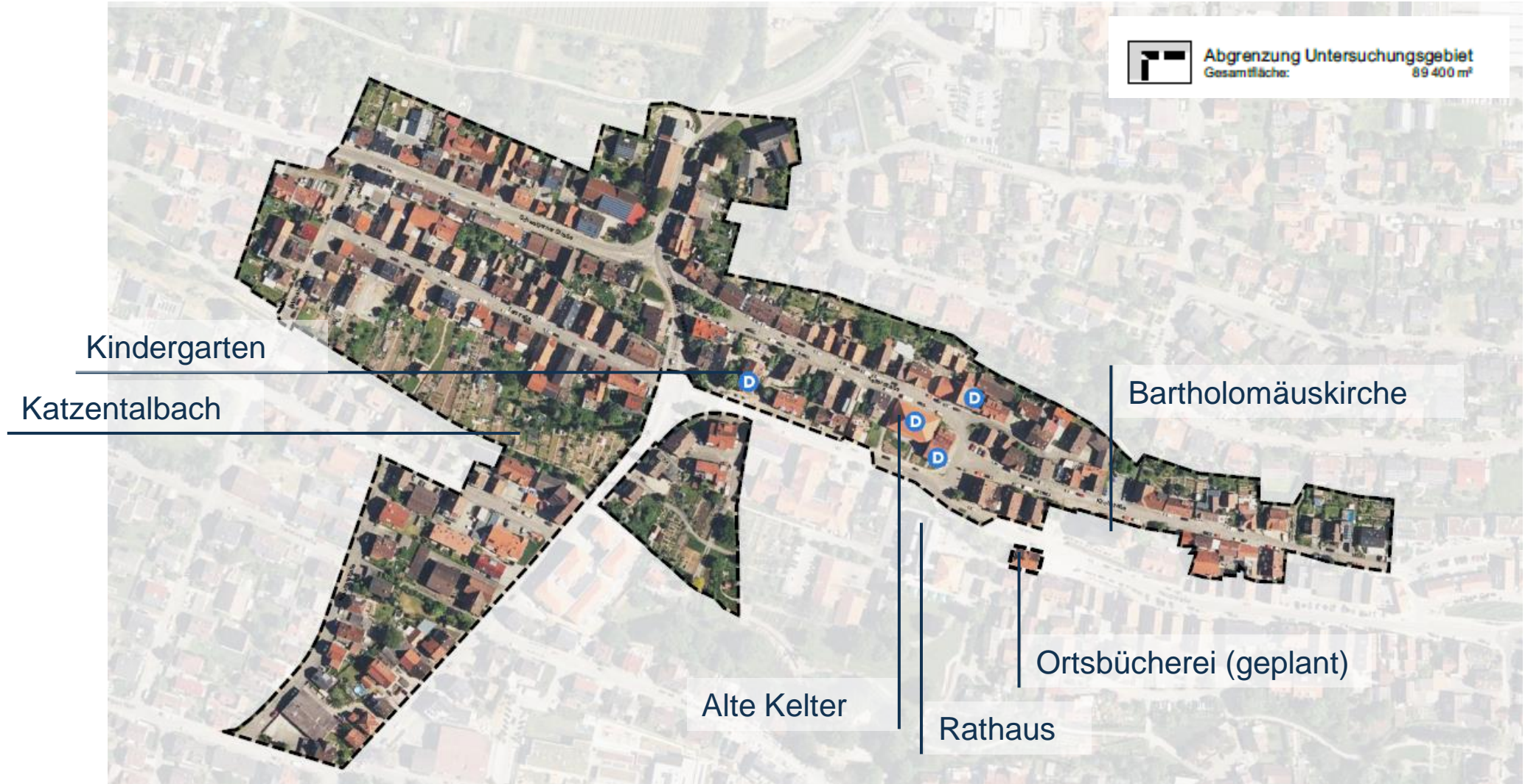
# Bisherige Sanierungsgebiete und Untersuchungsgebiet



-  Abgrenzung "Ortskern I"  
von 1990 bis 2001
-  Abgrenzung "Ortskern II"  
von 2001 bis 2012
-  Abgrenzung "Ortskern III"  
von 2008 bis 31.12.2023
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 89.309 m<sup>2</sup>

# Neuantrag „Ortskern IV“

## Abgrenzung Untersuchungsgebiet mit Luftbild



# Fotodokumentation Untersuchungsgebiet



Abbildung: Gebäudebestand Kirchstraße



Abbildung: Gebäudebestand Kelterstraße mit Blick auf die Kelter



Abbildung: altes Baumquartier an der Kelterstraße



Abbildung: Gebäudebestand Talstraße



Abbildung: Kindergarten an der Hauptstraße



Abbildung: Schwaigerner Straße

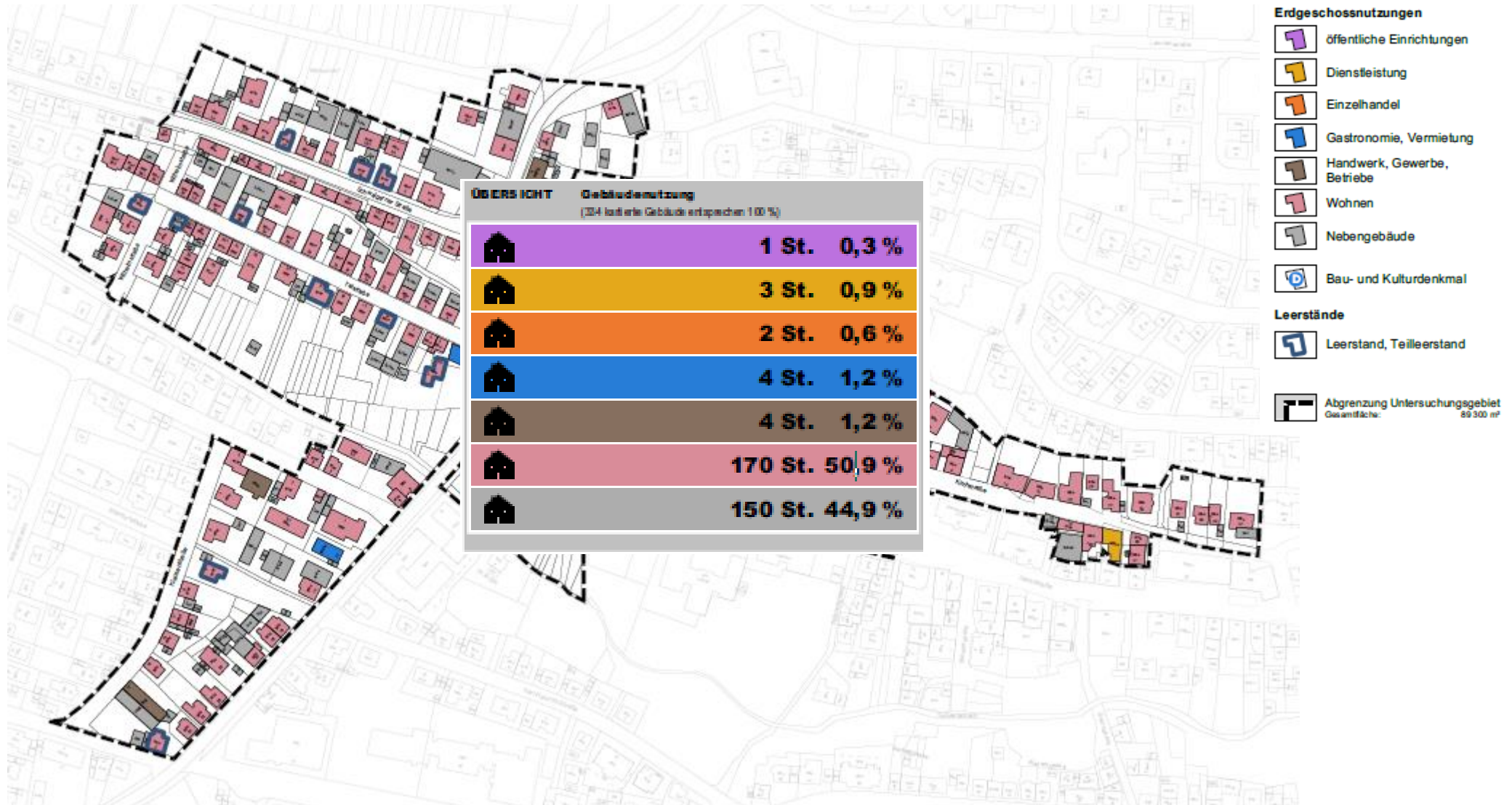


Abbildung: Kreuzung Schwaigerner / Kelter Straße

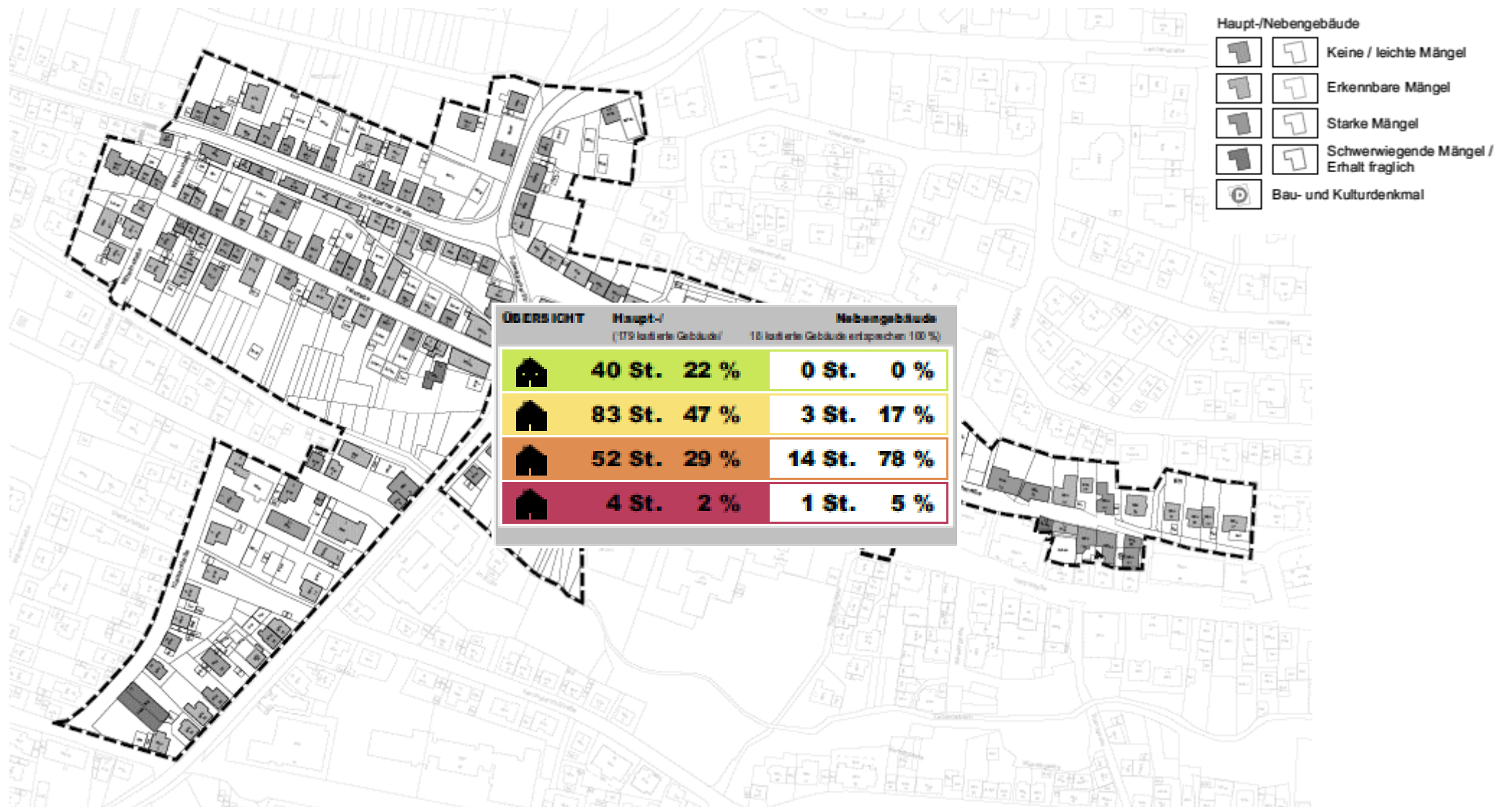


Abbildung: Talstraße

# Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet



# Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet



# Rückkopplung mit der Bürgerschaft

Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung mit Infomarkt am 25.Juni 2024



Themeninsel 1 – Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet

Themeninsel 2 – Ziele und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet

Themeninsel 3 – Themen der Sanierung

# Rückkopplung mit der Bürgerschaft

Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung mit Infomarkt am 25.Juni 2024

Erhalt der „kleinteiligen  
Baustuktur“

Fehlende  
Nahversorgung

Schlechter  
Straßenzustand

Anwohnerparken

Erhalt und  
Neupflanzung von  
Bäumen

Verkehrsberuhigung

Sanierung von  
ortsbildtypischen  
Gebäuden

Renaturierung  
Katzentalbach

Fußgängersicherheit

Verbesserung der  
Parksituationen

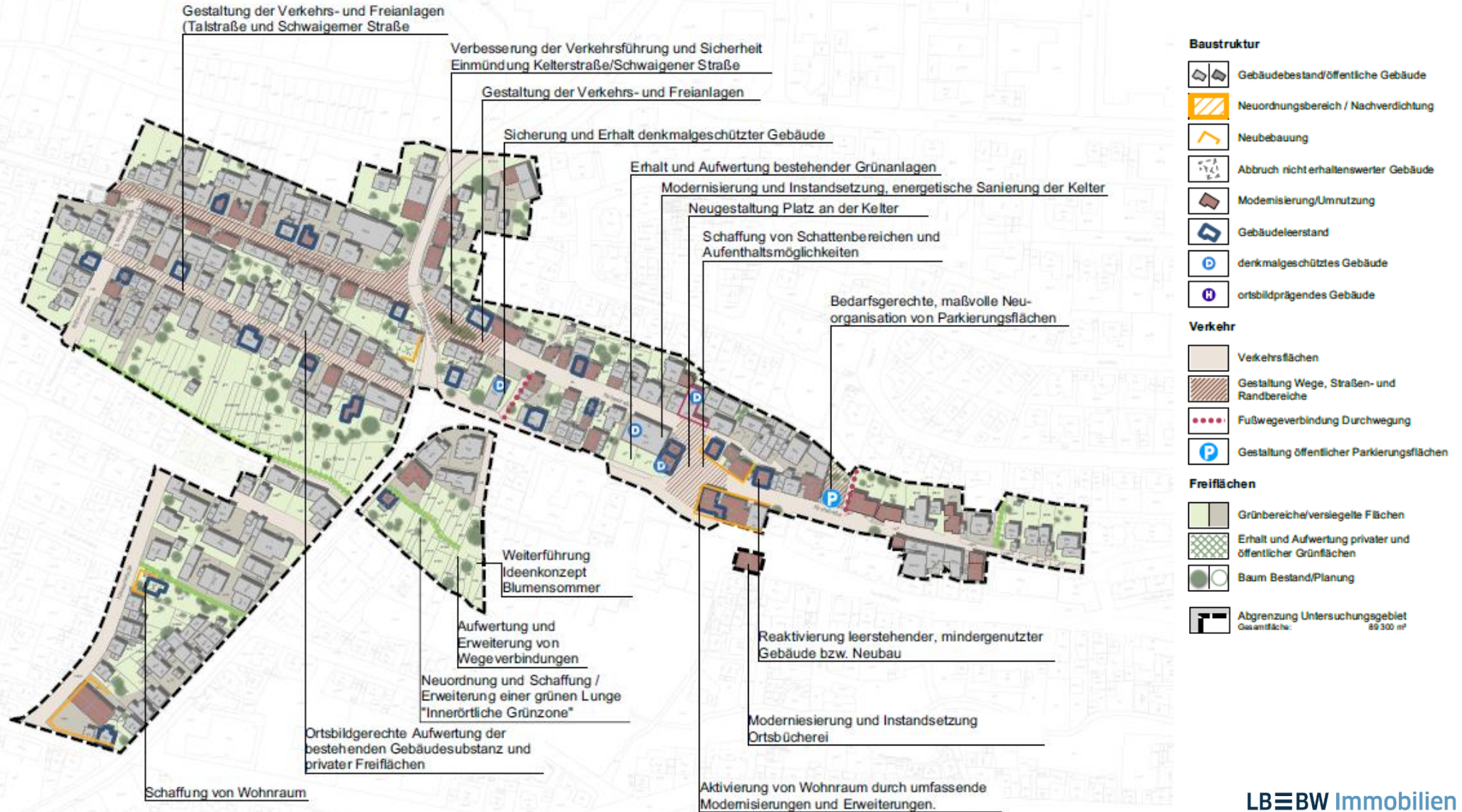
Lärmschutz-  
maßnahmen

Schaffung von  
hochwertigem  
Wohnraum

Erhalt und Aufwertung  
von Grünanlagen



# Neuordnungskonzept



# Klimaschutz und Klimaanpassung

Durchgrünung von Straßenräumen inkl. Baumpflanzungen (Schwaigener Straße, Talstraße, Kelterstraße und Kirchstraße)






Energetische Sanierung der Kelter inkl. Installation einer PV-Anlage und Öffnung des Gebäudes als öffentlicher Kühlraum in den Sommermonaten

Flächenentsiegelung, Baumpflanzungen und Wasserspiel am Platz an der Kelter

Erhalt und Aufwertung der innerörtlichen Grünfläche Katzentalpark inkl. Freilegung und Renaturierung des Katzentalbachs auf einer Teilfläche (östlich der Brackenheimer Straße)

Flächenentsiegelung und Begrünung Parkplatz Kirchstraße und Teilüberdachung Parkierungsflächen, Nutzung der Dachfläche für PV-Anlage und unmittelbare Nutzung der dort geplanten, regenerativen Mobilitätsangebote



## Stadtplanung & Mobilität

-  Inneentwicklung/Nachverdichtung/ Städtebauliche Neuordnung
-  Autofreie Zone/Verkehrsberuhigung
-  Mobility Hub/Ausbau ÖPNV-Angebot
-  Öffentliche Kühlräume
-  Anschluss an kommunales Wärmenetz

## Freiraum & Erschließung

-  Entsiegelung Frei-, Erschließungs- und Parkierungsflächen
-  Baumpflanzungen
-  Erhalt Grünstrukturen/Baumbestand
-  Punktuell Grün (PocketParks, Mobiles Grün, Begrünung Straßenraum, Haltestellen, etc.)
-  Freilegung/Renaturierung Gewässer, Herstellung Wasserfläche
-  Renaturierung Gewässerrandstreifen, Verbesserung Erlebbarkeit
-  Großfläche Photovoltaikanlage

## Gebäude

-  Gebäudemodernisierung/-optimierung (Haustechnik + Gebäudehülle, Begrünungsmaßnahmen Dach/Fassade, Materialwahl)
-  Klima-/CO<sub>2</sub>-neutrale Neubauten

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>		<b>35.000</b>
<b>II. Weitere Vorbereitung</b>		<b>225.000</b>
◦ Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	5.000	
◦ Weiterentwicklungen Sanierungskonzept	15.000	
◦ Städtebauliche Planungen (Wettbewerbe, Planungen, Rahmenplanung, Bauleitplanung)	150.000	
◦ Gutachten, Untersuchungen	35.000	
◦ Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligungen	20.000	
<b>III. Grunderwerb</b>		<b>570.000</b>
◦ Flächen zur Ergänzung (Kelterplatz/Hauptstraße) ca. 500 m <sup>2</sup> x 570 €/m <sup>2</sup>	285.000	
◦ Zwischenerwerbe zur Neuordnung ca. 500 m <sup>2</sup> x 475 €/m <sup>2</sup>	237.500	
◦ Neuordnungsbereiche (Gestaltung von Parkierungs- und Freiflächen) ca. 100 m <sup>2</sup> x 475 €/m <sup>2</sup>	47.500	

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>2.310.000</b>
◦ Bodenordnung (Neuordnung / Vermessung)	30.000	
◦ Freilegung von Grundstücken 5 - 10 Haupt- und Nebengebäude, ca.	525.000	
◦ Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		
Kelterstraße / Kirchstraße mit Platzbereich ca. 1.160 m <sup>2</sup> Parkierung Kirchstraße ca. 380 m <sup>2</sup> Schwaigener Straße ca. 2.260 m <sup>2</sup> Bereich Kelterstraße ca. 800 m <sup>2</sup> Talstraße ca. 1.780 m <sup>2</sup> insgesamt ca. 6.380 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> = ca.	1.595.000	
◦ Klimatische Maßnahmen / Baumquartiere	150.000	
◦ sanierungsbed. Aufhebung von Miet- und Pachtverh.	10.000	

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
<b>V. Baumaßnahmen</b>		<b>3.060.000</b>
<b>Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum</b>		
◦ Modernisierung/Aufstockung/Ausbau Hauptgebäude ca. 20 Gebäude erkennbare Mängel/Restmaßnahmen ca. 80.000 € x 30 % Zuschuss	480.000	
◦ Modernisierung/Aufstockung/Ausbau Hauptgebäude ca. 15 Gebäude starke Mängel + 5 Umnutzungen ca. 150.000 € x 30 % Zuschuss	900.000	
◦ Modernisierung/Reaktivierung/tw. herausragender Gebäude 1 Gebäude schwerwiegende Mängel ca. 300.000 € x 50 % Zuschuss	150.000	
<b>Modernisierung und Instandsetzung Gemeinbedarfsreinrichtungen</b>		
◦ Hauptstraße 9 - Kindergarten ca. 500.000 € x 85 % Zuschuss	425.000	
◦ Hauptstraße 30 - Altes Rathaus ca. 500.000 € x 85 % Zuschuss	425.000	
◦ Kelterstraße 28 - Alte Kelter ca. 800.000 € x 85 % Zuschuss	680.000	

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
<b>VI. Sonstiges</b>		<b>10.000</b>
<b>VII. Vergütungen</b>		<b>390.000</b>
<b>Summe förderfähiger Kosten</b>		<b>6.600.000</b>
<b>Sanierungsbedingte Einnahmen</b>		<b>525.000</b>
° Veräußerung Grundstücke ca. 1.000 m <sup>2</sup> x 525 €/m <sup>2</sup>	525.000	
<b>Unrentierliche Kosten / Förderrahmen</b>		<b>6.075.000</b>
<b>Finanzhilfen 60 % (Bund/Land)</b>		<b>3.645.000</b>
<b>Komplementärmittel Kommune (40 %)</b>		<b>2.430.000</b>



**LBBW Immobilien**  
Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien  
**Kommunalentwicklung GmbH**

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Beate Kühnert, Projektleiter

Anne Härtle, Architektin und Stadtplanerin