

Gemeinde Schwörstadt

Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept
„Ortsmitte“



Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Gemeinde Schwörstadt

Auftraggeber:

Gemeinde Schwörstadt
Bürgermeisterin Trautwein-Domschat
Hauptstraße 107
79739 Schwörstadt
Tel.: +49 7762 5220-0
www.schwoerstadt.de

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Eisenbahnstrasse 66
79098 Freiburg
Tel.: 0761-217 231-22
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:
Andrea Gaede
Irina Horn
Berit Ötinger

Freiburg, den 24.09.2020

Inhalt

Ausgangslage	1
Zusammenfassung der Ergebnisse	2
Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	3
1 Strukturelle Ausgangslage von Schwörstadt	3
1.1 Einwohnerentwicklung	4
1.2 Infrastruktur	5
1.3 Landschaftlicher Rahmen	6
1.4 Anbindung und Verkehr	7
1.5 Städtebauliche Erneuerung	8
2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse	9
2.1 Gebäudenutzung	9
2.2 Gebäudezustand	10
2.3 Denkmalschutz	12
2.4 Eigentumsverhältnisse.....	13
2.5 Demographische Struktur	13
2.6 Fotodokumentation	15
2.7 Städtebauliche Missstände	19
3 Ziele der städtebaulichen Erneuerung	20
3.1 Übergeordnete Entwicklungsziele.....	21
3.2 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet	22
3.3 Abschätzung der Wohnraumpotenziale	23
3.4 Neuordnungskonzept.....	24
3.5 Maßnahmenplan.....	24
3.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht	29
4 Förderung kommunaler Sportstättenbau	31
Literatur / Materialien	33

Abbildungen

Abbildung 1: Schwörstadt mit Ortsteilen	3
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung	4
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Vergleich	4
Abbildung 4: Öffentliche Einrichtungen.....	5
Abbildung 5: Landschaftlicher Rahmen	6
Abbildung 6: Übersicht zur Verkehrsanbindung.....	7
Abbildung 7: Abgrenzung zukünftiges Erneuerungsgebiet	8
Abbildung 8: Erdgeschossnutzungen	9
Abbildung 9: Gebäudezustand	11
Abbildung 10: Naturdenkmal	12
Abbildung 11: Ortsbildprägende Gebäude an der Hauptstraße.....	12
Abbildung 12: Eigentumsverhältnisse.....	13
Abbildung 13 und 14: Bestand Hauptstraße 77 und Römerstraße 30 (ehemaliges Lehrerhaus)15	
Abbildung 15 und 16: Bestand Hauptstraße 91 und 111	15
Abbildung 17 und 18: Bestand Breslauer Straße 31a und 39.....	15
Abbildung 19 und 20: Breslauer Straße.....	16
Abbildung 21 und 22: Breslauer Straße und Hauptstraße	16
Abbildung 23 und 24: Hauptstraße 81 und 85	16
Abbildung 25: Römerstraße.....	17
Abbildung 26: Breslauer Straße.....	17
Abbildung 27: Bushaltestelle an der Hauptstraße.....	18
Abbildung 28: Heidenstein Römerstraße und Freifläche am Fischbachweg/Königsberger-Straße18	
Abbildung 29: Breslauer Straße Richtung Bahnlinie	18
Abbildung 30: Hauptstraße Richtung Römerstraße	19
Abbildung 31: Schulstraße und Hauptstraße	19
Abbildung 32: Mängel und Konflikte	20
Abbildung 33: Wohnraumpotenziale	23
Abbildung 34: Neuordnungskonzept.....	25
Abbildung 35: Maßnahmenplan.....	27
Abbildung 36: Abgrenzung zukünftiges Erneuerungsgebiet mit Sportstättenförderungsgebiet .	31

Ausgangslage

Die Gemeinde Schwörstadt verabschiedete im Juni 2020, den von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) erstellten „Gemeindeentwicklungsplan Schwörstadt 2035“ (GEP). Es wurden der strukturelle Rahmen aufgearbeitet und die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung definiert. Dieses GEP dient auch als Grundlage für die städtebauliche Erneuerung. Die geplanten Sanierungsgebiete können so in einen übergeordneten Rahmen eingebettet und die Ziele und Maßnahmen aus der gesamtörtlichen Betrachtung abgeleitet werden. Bei der Bearbeitung des GEP wurden die Bürgerinnen und Bürger Schwörstadts im Rahmen einer Informationsveranstaltung, einer Projektwerkstatt und Onlinebefragung umfangreich beteiligt. Als eines der Ergebnisse des GEP kristallisierten sich zwei Schlüsselprojekte heraus, dass der Schwerpunkt der kommenden städtebaulichen Erneuerung in der Ortsmitte Schwörstadts liegen soll.

Der vorliegende Bericht zum „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) legt den Fokus – aufbauend auf den Ergebnissen des GEP – auf den Hauptort Schwörstadt und bereitet die geplante städtebauliche Erneuerung der Ortsmitte vor. In dieser gebietsbezogenen Betrachtung werden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Sanierung erarbeitet und ein Neuordnungskonzept entwickelt.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Gemeinde Schwörstadt liegt im Landkreis Lörrach und besteht aus dem Hauptort Schwörstadt und dem Ortsteil Dossenbach. Zwischen dem Hauptort Schwörstadt und dem Ortsteil Dossenbach liegt Niederdossenbach. Niederdossenbach ist kein eigenständiger Ortsteil, sondern gehört zum Hauptort. Die Gemeinde hat die Absicht, für den Ortskern Schwörstadt im Bereich Rathaus, Grundschule und Breslauer Straße einen Antrag zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung zu stellen. Im genannten Bereich sind in naher Zukunft erhebliche Aufgaben in der städtebaulichen Entwicklung zu bewältigen. Innerörtliche Freiflächen sind zu gestalten. Untergenutzte Flächen sind zu aktivieren, der Gebäudebestand ist zu modernisieren, der demografischen Entwicklung der Gemeinde ist Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde wird die weiterhin anstehenden Aufgaben nur unter Einsatz von Fördermitteln des Landes in der angestrebten Qualität durchführen können. Aus diesem Grund möchte Schwörstadt für das Jahr 2021 einen Antrag zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung stellen.

In der Gemeinde Schwörstadt leben derzeit insgesamt 2.589 Einwohner (Gemeindedaten: Stand: 9/2019). Davon leben 2.047 Einwohner in Schwörstadt und 542 in Dossenbach. Die Einwohnerentwicklung ist seit 1990 um rund 100 Personen angewachsen. Im Vergleich zur Einwohnerentwicklung im Landkreis Lörrach und zur Region Hochrhein-Bodensee hat sich die Gemeinde Schwörstadt deutlich schwächer entwickelt. Allerdings erfährt die Gemeinde durch die Analyse des natürlichen Bevölkerungssaldos einen positiven Zuwachs.

2

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, sich intensiv mit dem Thema einer familien- und seniorenfreundlichen Gemeinde und der damit verbundenen Förderung von Wohnraum für die älter werdende Bevölkerung auseinanderzusetzen. Neben der Aufwertung der Ortsmitte rückt auch die Innenentwicklung in den Fokus der Gemeindeentwicklung. Im Mittelpunkt steht dabei die Aktivierung von Leerständen, die Umnutzung ehemaliger Scheunen und Nebengebäuden und die Neuordnung und Schließung innerörtlicher Baulücken.

Die Gemeinde Schwörstadt bietet eine ausreichende Versorgung an öffentlichen Einrichtungen. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen von Verwaltung, Feuerwehr und Kirche sind vorhanden. In Schwörstadt stehen zwei Kindergärten, eine Grundschule, eine Turn- und Festhalle, ein Festschopf, ein Bauhof, ein Bürgersaal (Dossenbach), die Sommerfesthalle, ein Freibad und zwei Fußballplätze, eine Leichtathletikanlage sowie ein Basketball- /Tennisplatz zur Verfügung. Hinzu kommt auf örtlicher Ebene ein vielfältiges Angebot der Vereine und Kirchen, die wichtige Teile der kulturellen, sozialen und freizeitorientierten Infrastrukturangebote abdecken.

Um diese Innenentwicklung zu unterstützen, plant die Gemeinde Schwörstadt die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme für die Ortsmitte Schwörstadt.

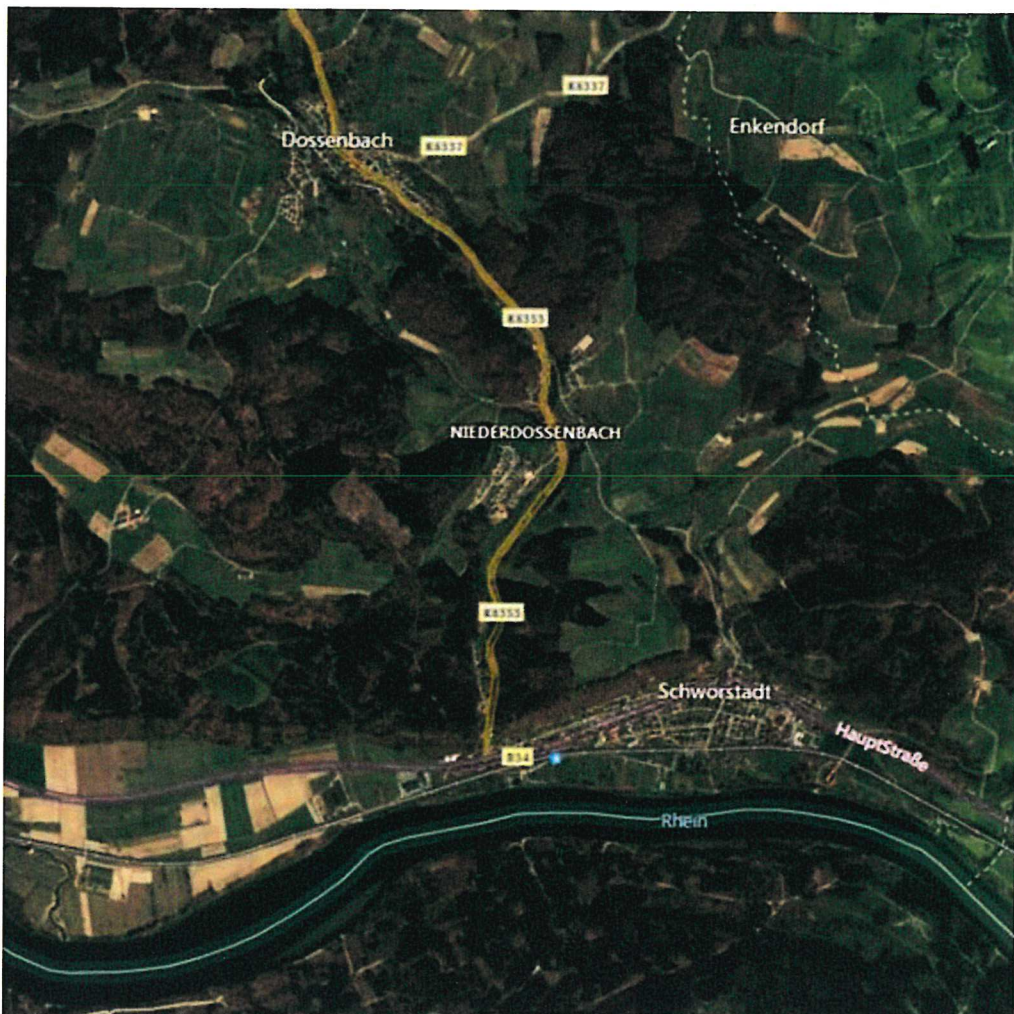
Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

1 Strukturelle Ausgangslage von Schwörstadt

Die Gemeinde Schwörstadt mit dem Ortsteil Dossenbach liegt im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg und gehört zur Region Hochrhein-Bodensee sowie zum Zuständigkeitsbereich des Regierungsbezirks Freiburg.

Im Nachfolgenden sind die strukturelle und bauliche Ausgangslage von Schwörstadt sowie die abgeleiteten Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung beschrieben.

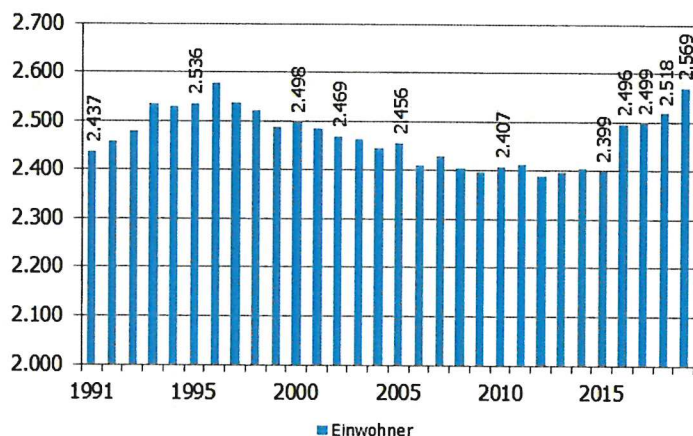
Abbildung 1: Schwörstadt mit Ortsteilen



1.1 Einwohnerentwicklung

In der Gemeinde Schwörstadt leben derzeit 2.589 Einwohner. Den größten Anstieg der Bevölkerungszahlen erfuhr die Gemeinde vor allem in den 1990er Jahren. Ihren Einwohnerhöchststand erreichte die Gemeinde mit 2.578 Einwohnern im Jahr 1996. Danach nahmen die Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2015 fast kontinuierlich ab (2.399 Einwohner im Jahr 2015). Mit dem Jahr 2016 setzte eine Aufwärtsbewegung ein, die die Bevölkerungszahlen wieder knapp auf 2.570 Einwohnern ansteigen ließ.

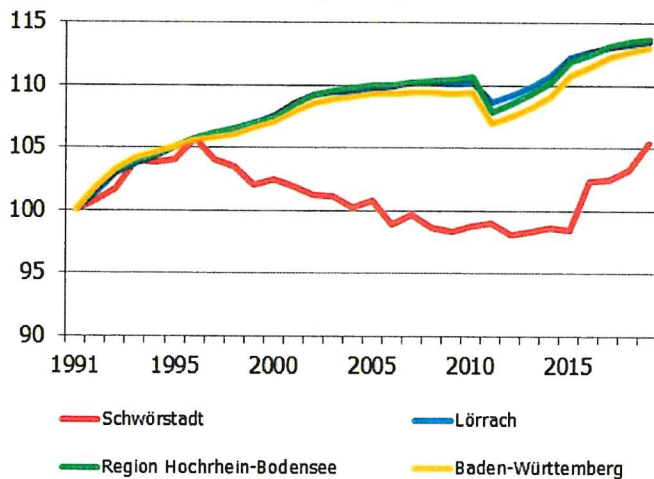
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt, Stand Mai 2020, Darstellung KE

Die Einwohnerzahl von Schwörstadt ist damit seit 1990 bis heute um über 100 Personen angewachsen. Im Vergleich zur Einwohnerentwicklung im Landkreis Lörrach und zur Region Hochrhein-Bodensee hat sich die Gemeinde Schwörstadt allerdings deutlich schwächer entwickelt (Zunahme um etwa 4,7 % gegenüber rund 13 %).

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt, Stand Mai 2020, Darstellung KE

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung zwischen 1996 und 2015 beruhte in erster Linie auf einem negativen Wanderungssaldo (mehr Abwanderung als Zuwanderung). Der natürliche Saldo (Bilanz zwischen Geburten und Sterbefällen) war dagegen mit einem Zuwachs um durchschnittlich zwei Einwohner pro Jahr seit 1990 in der Mehrzahl der Jahre positiv.

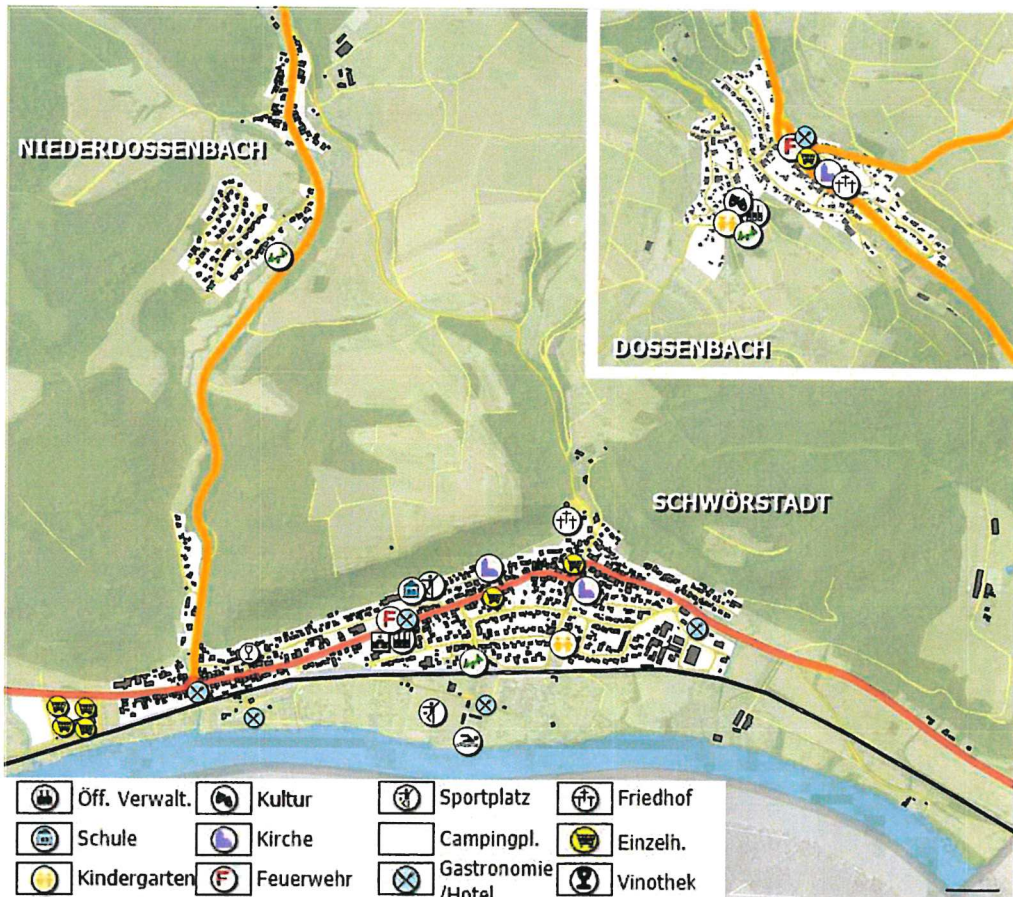
1.2 Infrastruktur

Die Gemeinde Schwörstadt bietet eine ausreichende Versorgung an öffentlichen Einrichtungen. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen von Verwaltung, Feuerwehr und Kirche sind vorhanden.

In Schwörstadt stehen zwei Kindergärten, eine Grundschule, eine Turn- und Festhalle, ein Bauhof, ein Bürgersaal (Dossenbach), die Sommerfesthalle, ein Freibad und zwei Fußballplätze, eine Leichtathletikanlage sowie ein Basketball- / Tennisplatz zur Verfügung.

Hinzu kommt auf örtlicher Ebene ein vielfältiges Angebot der Vereine und Kirchen, die wichtige Teile der kulturellen, sozialen und freizeitorientierten Infrastrukturangebote abdecken.

Abbildung 4: Öffentliche Einrichtungen

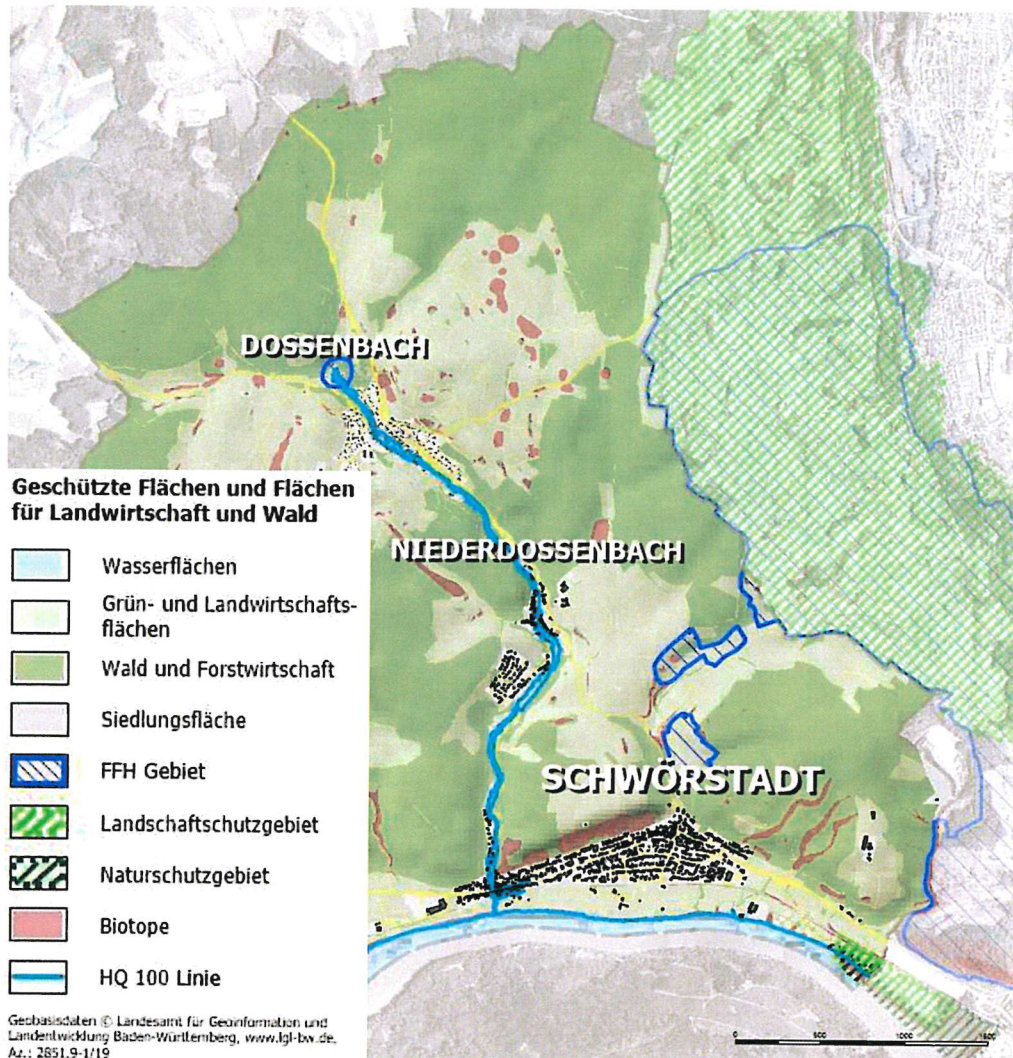


Quelle: eigene Darstellung

1.3 Landschaftlicher Rahmen

Die Gemeinde Schwörstadt liegt mit ihrer Gemarkungsfläche von 2006 ha an der südöstlichen Grenze des Landkreises Lörrach und an der Grenze zur Schweiz. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Höhenlage von 268 – 481 m über NN. Ungefähr 50 % der Fläche sind bewaldet. Sie ist eingebettet zwischen Hochrhein und Dinkelberg und besitzt dadurch wenig Expansionsflächen für die Entwicklung neuer Baugebiete und Gewerbeflächen.

Abbildung 5: Landschaftlicher Rahmen



Quelle: eigene Darstellung

Auf der Gemarkung von Schwörstadt befinden sich folgende Schutzgebiete:

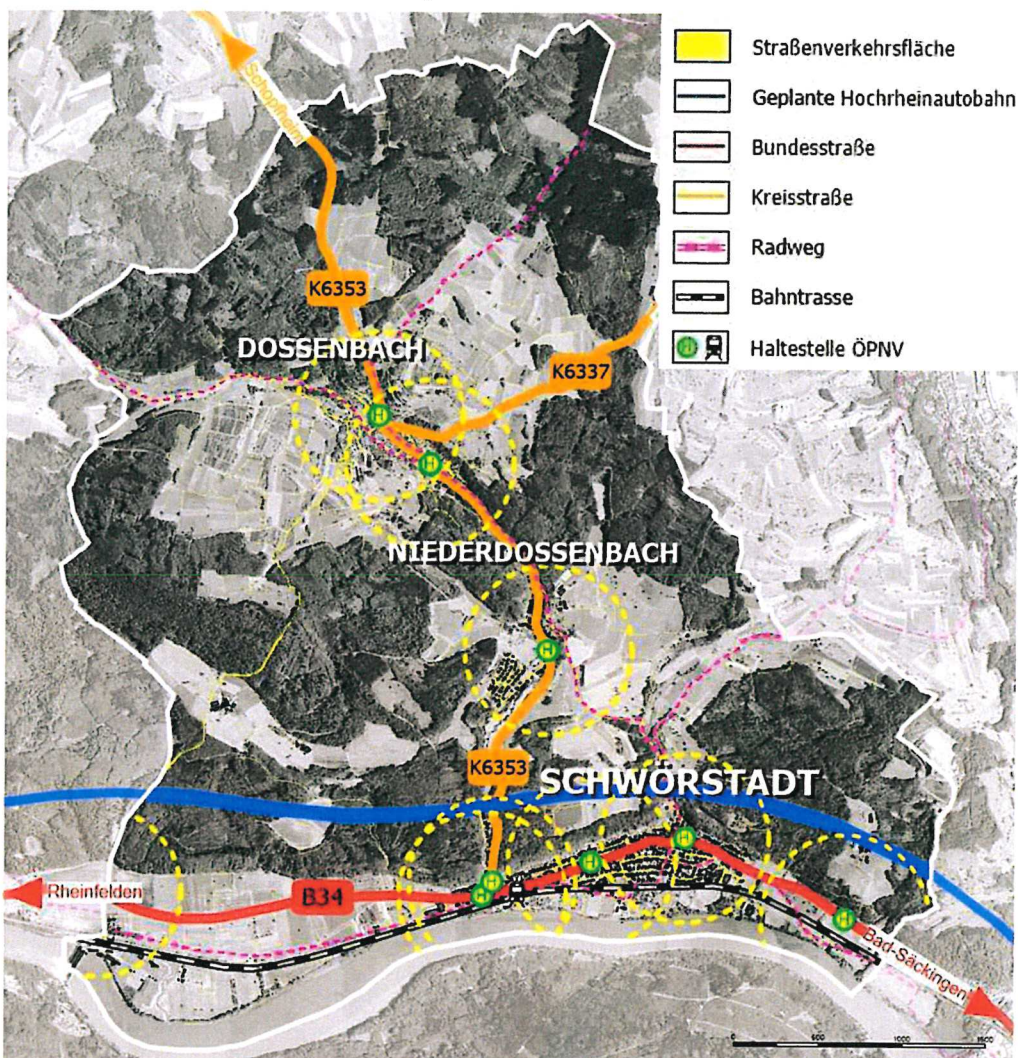
- FFH-Gebiet Dinkelberg und Röttlerwald
- LSG-Gebiet: Wehramündung
- zahlreiche Biotop- und Waldbiotop

1.4 Anbindung und Verkehr

Über die durch Schwörstadt verlaufende Bundesstraße B 34 ist die Gemeinde hervorragend an das regionale Straßennetz eingebunden. Die Erreichbarkeit der Nachbarstädte Rheinfelden und Bad Säckingen ist in jeweils ca. 10 – 15 Minuten gegeben. Dossenbach ist über die Kreisstraßen K 6337 und K 6353 angebunden.

Über die Bahnlinie ist Schwörstadt hervorragend an die benachbarten Zentren angebunden. In jeweils acht Minuten sind von Schwörstadt aus Rheinfelden und Bad Säckingen zu erreichen, in 23 Minuten ist man in Basel, innerhalb einer halben Stunde in Waldshut.

Abbildung 6: Übersicht zur Verkehrsanbindung



1.5 Städtebauliche Erneuerung

Aus dem GEP „Schwörstadt 2035“ gehen zwei Schlüsselprojekte hervor, welche zeigen, dass die historische Ortslage von Schwörstadt über erhebliche Potenziale für eine positive städtebauliche Entwicklung verfügt. Viele Gebäude bedürfen einer Sanierung und es gibt viele Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb der Ortslage. Hinzu kommen die erheblichen städtebaulichen Missstände, die sich aus der Zerschneidung der Ortslage durch die B 34 ergeben. Durch die Sanierung von bestehenden Gebäuden können Leerstände minimiert und die Wohnsituation verbessert werden. Es ist damit auch ein zentrales Instrument für die Innenentwicklung.

Mit den Programmen der Städtebauförderung werden gezielt die Aufgaben der Kommunen unterstützt. Ziel ist es hierbei Ortszentren städtebaulich und funktional zu stärken, bestehenden Wohnraum zu sanieren, Leerstände dem Wohnungsmarkt zuzuführen sowie soziale Missstände zu beheben. Hierfür gibt es unterschiedliche Bund- Länderprogramme. Um in den Genuss von Städtebaufördermitteln (rund 60 % der zuwendungsfähigen Kosten) zu gelangen, bedarf es der Definition einer Gebietskulisse mit städtebaulichen Mängeln und Missständen. Dies bildet die Grundlage der Antragstellung. Nach Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm müssen laut Baugesetzbuch sogenannte Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Beteiligung der Behörden und der Betroffenen im Gebiet.

Ziel ist es, die Ortslage von Schwörstadt mit Hilfe eines Programms der Städtebauförderung aufzuwerten und weiterzuentwickeln.

Abbildung 7: Abgrenzung zukünftiges Erneuerungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung

2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im Mai 2020 wurde von der KE die Bestanderhebung in Schwörstadt durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt.

Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung und zur Gebäudesubstanz getroffen werden:

2.1 Gebäudenutzung

Abbildung 8: Erdgeschossnutzungen



9

Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt wurden 274 Gebäude im Untersuchungsgebiet untersucht. Im Untersuchungsgebiet dominieren die Wohnnutzung sowie die Nebengebäude. Ca. 39,4 % aller kartierten Gebäude sind reine Wohngebäude und ca. 53,6 % aller kartierten Gebäude sind Nebengebäude. Neben den Wohn- und Nebengebäuden befinden sich öffentliche Einrichtungen im Untersuchungsgebiet: das Rathaus, die Grundschule mit Turn- und Festhalle, der Bauhof, die Feuerwehr sowie die ev. Kirche.

Die Tabelle zeigt ein Verhältnis von Haupt- und Nebengebäuden von 46,4 % zu 53,6 %. Zum jetzigen Stand stehen sechs Gebäude im Untersuchungsgebiet leer.

Die bei der Begehung kartierten Gebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

Tabelle 1: Erhebung Erdgeschossnutzungen

	Anzahl	Prozent
öffentliche Einrichtungen	6	2,2
Dienstleistung	4	1,5
Einzelhandel	0	0,0
Gastronomie	2	0,7
Handwerk, Gewerbe, Betriebe	7	2,6
Wohnen	108	39,4
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	147	53,6
Gesamt	274	100
Leerstand	6	2,2

Quelle: eigene Erhebung

2.2 Gebäudezustand

Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. 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 vier 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 funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche

	Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unverträglich niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Abbildung 9: Gebäudezustand



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 2: Erhebung Gebäudezustand

	Anzahl	Prozent
keine/leichte Mängel	6	4,7
erkennbare Mängel	52	40,9
starke Mängel	63	49,6
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	6	4,7
Gesamt	127	100

Quelle: eigene Erhebung

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt, dass ca. 49,6 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet starke Mängel aufweisen. Rund 40,9 % aller untersuchten Gebäude weisen bereits erkennbare Mängel auf.

Ca. 4,7 % der Gebäude weisen keine bis leichte Mängel auf.

2.3 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Abbildung 10: Naturdenkmal



Quelle: Foto KE

Es sind lediglich ein paar wenige ortsbildprägende Gebäude vorhanden. Eine Auswahl dieser ist nachfolgend fotografisch dokumentiert.

Ortsbildprägende Gebäude

Abbildung 11: Ortsbildprägende Gebäude an der Hauptstraße



Quelle: Foto KE

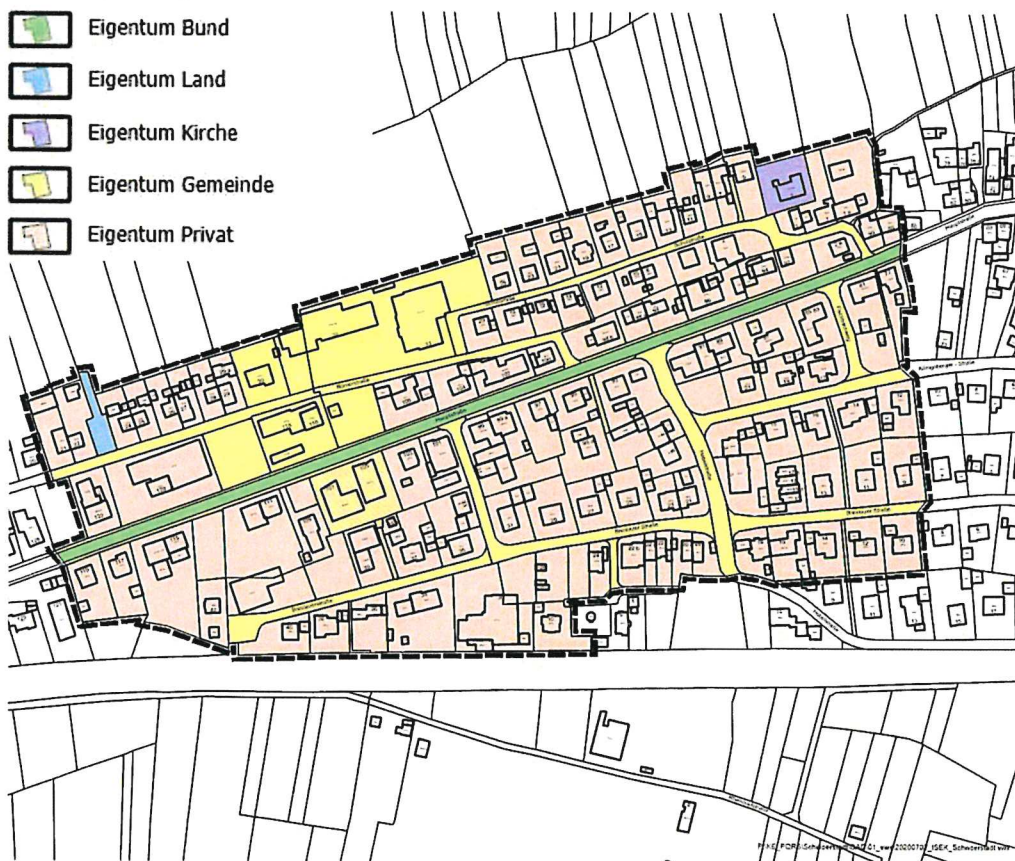
2.4 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Gemeinde sind die Flächen der Grundschule mit Turn- und Festhalle, des Bauhofs und der Feuerwehr sowie die Gemeindestraßen im Untersuchungsgebiet. Das Flurstück mit Rathaus und Sparkasse befindet sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft aus Gemeinde und Privat-Besitz.

Als Bundesstraße verläuft die Hauptstraße (B34) durch das Untersuchungsgebiet. Im Eigentum des Landes befindet sich die Grünanlage mit dem Heidenstein.

Alle weiteren Flächen sind in privatem Besitz.

Abbildung 12: Eigentumsverhältnisse



Quelle: eigene Darstellung

2.5 Demographische Struktur

Nachfolgend ist die demographische Struktur des Untersuchungsgebietes den Verhältnissen im Ortsteil Schwörstadt und der Gesamtgemeinde gegenübergestellt. Auch stellt sich die Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet als etwas jünger dar, als in der Gesamtgemeinde. Die Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren verlief weitestgehend positiv.

Tabelle 3: Einwohner

	Einwohner	Anteil in Prozent
Einwohner Untersuchungsgebiet	466	18 %
Einwohner Ortsteil Schwörstadt	2046	79 %
Gesamtgemeinde	2589	100 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gemeinde Schwörstadt Stand 9/2020

Im Untersuchungsgebiet leben gegenwärtig rund 466 Menschen. Dies entspricht einem Anteilwert von rund 23 % bezogen auf die Einwohnerzahl des Ortsteils Schwörstadt und 18 % bezogen auf die Gesamtgemeinde.

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigen sich nur geringe Unterschiede zu den Anteilswerten in der Gesamtgemeinde. Der Anteil der mittleren Altersgruppen liegt geringfügig über den Werten für die Gesamtgemeinde, während ältere Bewohner deutlich schwächer vertreten sind als im Durchschnitt der Gemeinde.

Die relativ junge Altersstruktur im Untersuchungsgebiet lässt eine hohe Mitwirkungsbereitschaft erwarten, da diese erfahrungsgemäß mit dem Alter der Bewohner abnimmt. Der Generationenwechsel in den vergangenen Jahren hat offensichtlich bereits zu einer „Verjüngung“ der Bewohnerschaft beigetragen.

Tabelle 4: Altersstruktur

	Untersuchungsgebiet		Gesamtgemeinde	
	absolut	Anteil in Prozent	absolut	Anteil in Prozent
0-15	76	16,3 %	413	16,4 %
15-18	14	3,0 %	55	2,2 %
18-25	49	10,5 %	190	7,5 %
25-40	106	22,7 %	522	20,7 %
40-65	176	37,8 %	870	34,6 %
66 und älter	45	9,7 %	468	18,6 %
Gesamt	466	100 %	2518	100 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand 2018), Gemeinde Schwörstadt

2.6 Fotodokumentation

Im Folgenden sind anhand von Fotos die Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebietes exemplarisch dokumentiert

Wohngebäude mit baulichen, funktionalen und energetischen Mängeln



Abbildung 13 und 14: Bestand Hauptstraße 77 und Römerstraße 30 (ehemaliges Lehrerhaus)

Landwirtschaftliche und industriell (unter)genutzte Gebäude mit baulichen, funktionalen und energetischen Mängeln



Abbildung 15 und 16: Bestand Hauptstraße 91 und 111



Abbildung 17 und 18: Bestand Breslauer Straße 31a und 39

Unbebaute und (unter)genutzte Freiflächen mit Bauflächenpotenzial



Abbildung 19 und 20: Breslauer Straße



Abbildung 21 und 22: Breslauer Straße und Hauptstraße

Gebäudebestand mit Funktionsverlust und Leerstand



Abbildung 23 und 24: Hauptstraße 81 und 85

Gestalterische Defizite öffentlicher Flächen, Verkehrssicherheit Fußgänger und Radfahrer, fehlende Barrierefreiheit



Abbildung 25: Römerstraße



Abbildung 26: Breslauer Straße



Abbildung 27: Bushaltestelle an der Hauptstraße



Abbildung 28: Heidenstein Römerstraße und Freifläche am Fischbachweg/Königsberger-Straße

Gestalterische Defizite der Fußwegeverbindungen



Abbildung 29: Breslauer Straße Richtung Bahnlinie



Abbildung 30: Hauptstraße Richtung Römerstraße

Gestalterische Defizite bei der Parkierung



Abbildung 31: Schulstraße und Hauptstraße

Quelle: Fotos KE










2.7 Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalyse im Ortskern von Schwörstadt zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine große Anzahl von städtebaulichen Missständen vorliegt:

- zum Teil vernachlässigte Bausubstanz im Ortskern
- nicht genutzte bzw. untergenutzte innerörtliche Flächen
- Zerschneidung der Ortslage durch die B34
- Gestaltungsmängel und eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Sanierungsbedarf der Verkehrsflächen (Römerstraße, Schulstraße, Breslauer Straße)
- Modernisierungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (Turn- und Festhalle)

Abbildung 32: Mängel und Konflikte



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Gebäude mit deutlichen/
erheblichen Mängeln |  | Partielle Straßenschäden |
|  | Leerstand, Teilleerstand |  | Konfliktbereich Fahrverkehr/
Fußgänger |
|  | Unbebaute Freifläche,
Bauflächenpotenziale |  | Gestaltungsdefizit im Haltestellen-
bereich |
|  | Untergenutzte Flächen mit z.T.
funktionslosen Nebengebäuden |  | Gestaltungs- und funktionale
Defizite in der Fußwegeverbindung |
|  | Gestaltungsmängel in öffentl.
Platz- und Grünbereichen |  | Mangelhafte Durchgrünung des
Straßenraums |
|  | Mangelhafter Zustand Straßen,
Wege, Plätze | | |

Quelle: eigene Darstellung

3 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Ziel der städtebaulichen Erneuerung von Schwörstadt ist es, den Ort in seinem ortstypischen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Ein zentrales Leitbild ist dabei die Wohnraumsicherung und die Verstärkung der Innenentwicklung und Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse im Bestand. Hierzu zählt auch die Neubebauung freigelegter Grundstücke. Zentrale Aufgaben hierbei sind die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Aufwertung und energetische Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz.

3.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Aus den Ergebnissen des Gemeindeentwicklungsplans „Schwörstadt 2035“, das unter Beteiligung der Bürgerschaft erstellt wurde, lassen sich mit Blick auf das geplante Erneuerungsgebiet folgende übergeordnete Entwicklungsziele ableiten:

Wohnen

- Zentrales Ziel in der Entwicklung Schwörstadt ist die Förderung der Innenentwicklung und die Schaffung von Wohnraum, insbesondere für Familien und die älter werdende Bevölkerung
- Spezielle Wohnformen für die älter werdende Bevölkerung insbesondere in der Nähe zur bestehenden Infrastruktur
- Konzepte zur dichteren Bebauung, unter Beibehaltung einer hohen Qualität des Wohnens und der wohnungsnahen Freiräume
- Aktivierung von Leerständen und Baulücken

Kommunale Einrichtungen

- Standortprüfung Verlegung Bauhof und Feuerwehr (langfristig: freiraumplanerischer und städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb)
- Modernisierung Turn- und Festhalle
- Modernisierung Werk- und Vereinsraum; Schaffung eines separaten Eingangs
- Umbau Grundschule – Erweiterung mit einem Bereich für einen neuen Kindergarten

21

Grundversorgung / Einzelhandel / Gastronomie

- funktionale und städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte (geplantes neues Sanierungsgebiet)
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs – Erhalt und Ausbau des wohnungsnahen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots mit dem Ziel „kurze Wege“
- Sicherung und Erweiterung der medizinischen Grundversorgung auch durch Präventions- und Nachsorgeangebote (Ärztelhaus, Apotheke, Physiotherapie)

Energie und Klimaschutz

- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands
- Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Erhaltung bestehender Grünstrukturen

3.2 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

Aus den zuvor genannten übergeordneten, allgemeinen Entwicklungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte und Maßnahmen im Erneuerungsgebiet abgeleitet.

Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreiem Wohnraum
- Umwandlung leerstehender Flächen zu Wohnraum, gegebenenfalls Umnutzungen
- Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz

Schaffung von Wohnraum

- Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden / Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung (z.B. Römerstraße 30)
- Nutzung der Entwicklungspotenziale nach Freilegung – Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in der Ortsmitte mit kurzen Wegen

Öffentliche Gebäude

- Modernisierung Turn- und Festhalle – Werk- und Vereinsraum mit sep. Eingang
- Umbau Grundschule – Einrichtung einer Kita;
- Teilmodernisierung/Sanierung Rathaus – Schaffung von Barrierefreiheit
- Nutzungsmischung - Ärztehaus mit Apotheke

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Schaffung eines Ortszentrums durch Frei- und Platzflächengestaltung und Möblierung (Bücherschrank, Bänken) und Bäumen
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Freiflächengestaltung und Schaffung von öffentlichen Plätzen für alle Generationen (Wochenmarkt)
- Aufwertung vorhandener Wegeverbindungen
- Erhalt und Aufwertung bestehender Grünanlagen

Verkehrliche Aspekte

- Sanierung und Gestaltung der Straßen, Gehwege und Parkierungsflächen
- Verkehrsberuhigung und –sicherheit – Querungsmöglichkeiten im Bereich der Hauptstraße)

3.3 Abschätzung der Wohnraumpotenziale

Im Untersuchungsgebiet können rund 19 Wohneinheiten durch die Bebauung von Baulücken bzw. städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen entstehen.

Abbildung 33: Wohnraumpotenziale



Quelle: eigene Darstellung

Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht bei rund 51 Hauptgebäuden deutlicher umfassender Modernisierungsbedarf. Dazu kommt eine Vielzahl an Gebäuden, die im Laufe der letzten Jahrzehnte zwar laufend instand gesetzt wurden und bei denen eventuell auch punktuell modernisiert wurde, v.a. aber im Hinblick auf die Gebäudehülle und die Wärmeversorgung sind bei vielen Gebäuden aus den 1950/1960er Jahren teilweise noch erhebliche Modernisierungen vorzunehmen. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,25 WE pro Wohngebäude können somit 64 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden und die Grundrisse an die individuellen Wohnbedürfnisse angepasst werden.

Durch Umnutzung, insbesondere nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Nebengebäude, können weitere 10 Wohneinheiten geschaffen werden. Zum Ausbau von Dachgeschossen bestehen im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand eher weniger Potenziale.

3.4 Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Der Neuordnungsbereich wurde aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und ist im nachfolgenden Plan grafisch dargestellt. Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das vorgesehene Sanierungsgebiet mit einer Größe von rund 11 ha in Schwörstadt.

3.5 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert. Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen und den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) abgeleitet.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept






Baustruktur

-  Gebäudebestand
-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch
-  Denkmalgeschütztes Gebäude
-  Umfassende Modernisierung

Verkehrs- und Freiflächen

-  Straßenraum
-  Neugestaltung Verkehrsflächen
-  Platz- und Freiflächengestaltung
-  Fußwegeverbindungen
-  Querungshilfen

Grünraum

-  Frei- und Grünraum

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 11,2 m²

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Neuordnungskonzept



Maßstab 1:1 800 (A3)

Freiburg
02.07.2020

Item / Auftrag



Sanierung und Gestaltung der Straßen und Gehwege
Römerstraße, Schulstraße,
Breslauer Straße





Freiflächengestaltung und Schaffung von öffentlichen Plätzen für alle Generationen
Erhalt und Aufwertung bestehender Grünanlagen

Abbildung 35: Maßnahmenplan







Ordnungsmaßnahmen

-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen/
Platzgestaltung
-  Herstellung von Grünflächen und
Wegeverbindungen

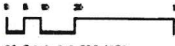
Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene
Erneuerungen

 Abgrenzung Untersuchungs-
gebiet Fläche: 112 m²

Gebietsbezogenes integriertes städttebauliches Entwicklungskonzept

Maßnahmenplan


Maßstab 1:1 800 (A3)
Folbung
02.07.2020 Horn / Öttinger



3.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gemeinde Schwörstadt stellt für das Programmjahr 2021 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte“ in ein Programm der Städtebauförderung.

Auf Grundlage des erarbeiteten Neuordnungskonzepts und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

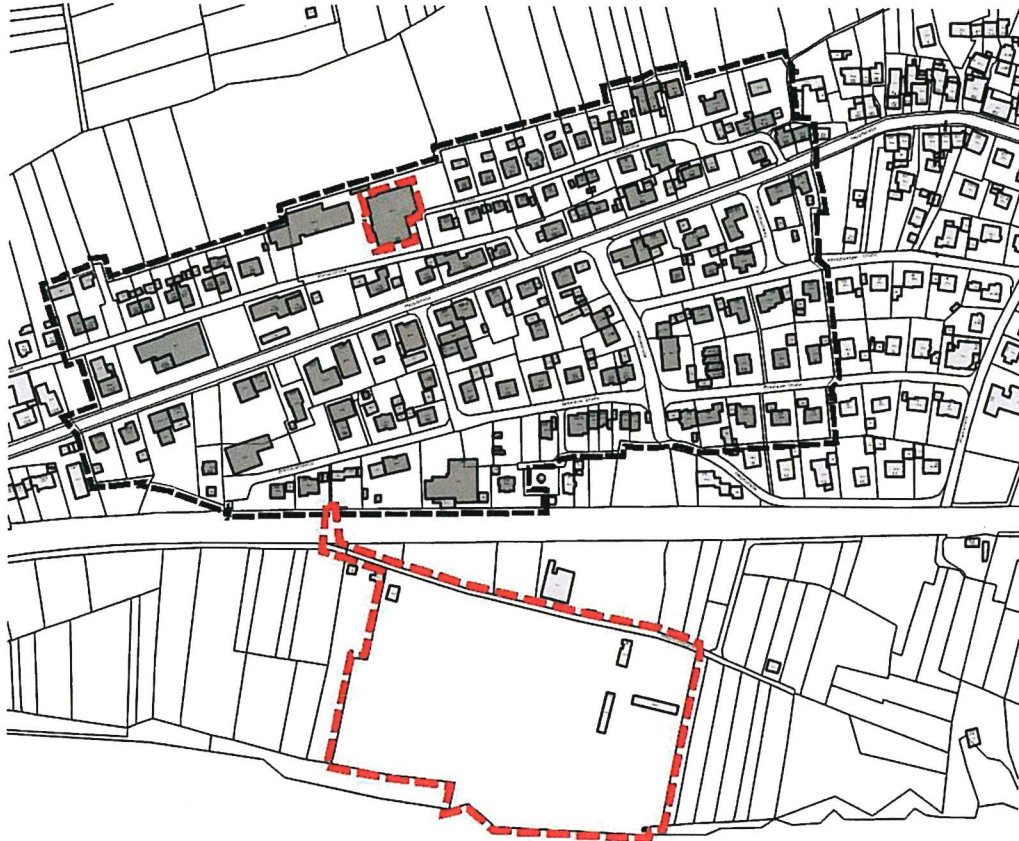
	Insgesamt geplant	2021	2022	2023	Bis zum Ende der Sanierung
<i>Alle Angaben in T€</i>					
Ausgaben					
I. Vorbereitende Untersuchungen					
Honorar ISEK	15	15			
Honorar VU	15	15			
Summe I	30	30	0	0	0
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung					
Städtebauliche Rahmenplanung, Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit	30	10	5	5	10
Städtebaulicher Wettbewerb Rathausumfeld	100	20	80	0	0
Summe II	130	30	85	5	10
III. Grunderwerb					
Keine					
Summe III	0	0	0	0	0
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen					
Neuordnung Schulstraße 1.615 m ² x 250 €/m ²	404	0	0	100	304
Neuordnung Römerstraße 2.000 m ² x 250 €/m ²	500	0	500	0	0
Neuordnung Breslauer Straße 2.935 m ² x 250 €/m ²	734	0	0	0	734
Neugestaltung Fußwegeverbindung 300 m ² x 250 €/m ²	75	0	0	0	75
Platzgestaltung am Fischbachweg 545 m ² x 250 €/m ²	136	0	0	0	136
Abbruch gemeindeeigenes Wohnhaus Römerstraße 30 (Flst. Nr. 182/2)	30	30	0	0	0
Abbruch Bauhof und Feuerwehr Hauptstraße 116 & 118 (Flst. Nr. 252)	80	0	0	0	80
Private Abbrüche	60	0	20	20	20
Summe IV	2.019	30	520	120	1.349
V. Baumaßnahmen					
Modernisierung Turn- und Festhalle (Römerstraße 32) 60% Gemeinbedarf (Gesamtkosten 410 T€, zu 60 % zuwendungsfähig)	148	100	48	0	0
Neubau Rathaus Gesamtkosten 4 Mio. €, zu 30% zuwendungsfähig	1.200	0	0	200	1.000

	Insgesamt geplant	2021	2022	2023	Bis zum Ende der Sanierung
<i>Alle Angaben in T€</i>					
Weitere private Modernisierungsmaßnahmen á 20 T€	200	20	60	60	60
Summe V	1.548	120	108	260	1.060
VI. Sonstige Maßnahmen					
Keine					
Summe VI	0				
VII. Vergütung					
Sanierungsberatung	88	10	10	10	58
Summe VII	88	10	10	10	58
Summe Ausgaben (I-VII)	3.815	220	723	395	2.477
Einnahmen					
I. Grundstückserlöse					
Keine					
Summe I	0	0	0	0	0
II. Darlehensrückflüsse					
Keine					
Summe II	0	0	0	0	0
III. Sonstige Einnahmen					
Wertsteigerung gem. Nr. 5.5 StBauFR	50	0	0	0	50
Summe III	50	0	0	0	50
Summe Einnahmen (I-III)	50	0	0	0	50
Saldo Ausgaben - Einnahmen	3.765	220	723	395	2.427
Benötigter Förderrahmen	3.765				
davon 60 % Finanzhilfen	2.259				
40 % kommunaler Eigenanteil	1.506				

4 Förderung kommunaler Sportstättenbau

Aus den Ergebnissen des Gemeindeentwicklungsplans „Schwörstadt 2035“ geht zudem das Schlüsselprojekt „Aufwertung und Ergänzung der Sportinfrastruktur“. Die Gemeinde Schwörstadt möchte in diesem Zusammenhang parallel zum Antrag in ein Programm der Städtebauförderung einen Antrag auf Sportstättenförderung stellen.

Abbildung 36: Abgrenzung zukünftiges Erneuerungsgebiet mit Sportstättenförderungsgebiet



31

Quelle: Eigene Darstellung

Schwörstadt verfügt in Anbetracht seiner Größe über ein außerordentlich gutes Angebot an Sport- und Freizeitanlagen. Die vorhandenen Anlagen wie Sportplätze oder das Freibad weisen allerdings einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Vereine, der Schule und der unterschiedlichen Nutzer. Um auch zukünftig ein gutes Angebot an Freizeitanlagen vorhalten zu können, kommt es darauf an, Prioritäten zu setzen und die Einrichtungen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

In einem ersten Schritt ist gemeinsam mit den Nutzern (Vereine, Schule) der benötigte Bedarf an Sportanlagen zu ermitteln. Ziel der Bestandsanalyse ist es, mittelfristige bis langfristige Aussagen zur Entwicklung des Sports und zum gegenwärtigen wie künftigen Bedarf an Sportangeboten und Sportanlagen zu treffen. Auf Grundlage einer differenzierten Bestandsanalyse und einer

Abschätzung des künftigen Bedarfs an Sportanlagen wird in einem zweiten Schritt ein mittel- bis langfristiges Zeit- und Maßnahmenkonzept zur Verbesserung des Sportangebotes erarbeitet.

Literatur / Materialien

Allgemeine Grundlagen

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Google Maps
- Homepage der Gemeinde Schwörstadt
- Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg (LUBW)
- Gemeindeentwicklungsplan „Schwörstadt 2035“, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH 2020
- Sowie diverse Unterlagen der Gemeinde Schwörstadt (Kataster etc.)