



Stadt Lichtenau

Städtebauliche Erneuerung  
„Stadtkern“ von 2003 bis 2013



„Stadtkern II“  
ab 2015



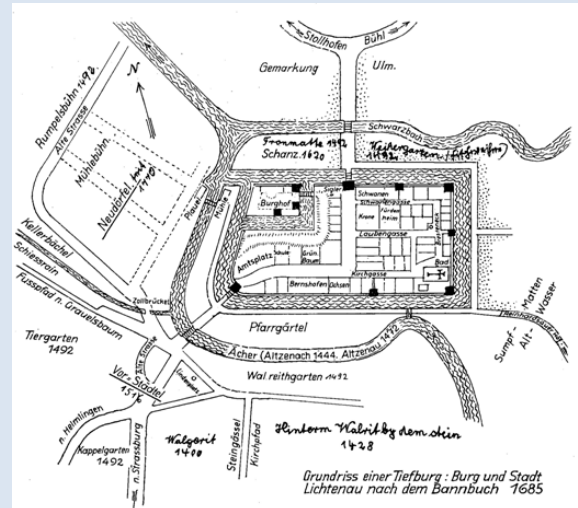
# Einführung

Die historische, ehemals ummauerte Stadt Lichtenau ist in vielen Bereichen noch erkennbar und erlebbar. Um dieses historische Erbe zu bewahren und durch funktionale Erneuerung des Ortes, durch Neugestaltung der öffentlichen Räume und durch Modernisierung der Bausubstanz den Stadtkern an die Anforderungen unserer Zeit anzupassen, wurden bereits früher verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung durchgeführt.

So wurden im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms, später im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) einige Straßenräume wie die Hauptstraße und die Pfarrstraße neu gestaltet und im Umfeld des Rathauses Parkplätze angelegt.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese punktuellen Maßnahmen nicht ausreichend gewesen waren, um die strukturellen Probleme des Stadtkerns wie Nutzungsverlust und Leerstände von Haupt- und Nebengebäuden auszugleichen und erforderliche Verbesserungen im Privaten anzuregen, zumal Anreize wie erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten bislang fehlten.

Die zahlreichen städtebaulichen Missstände veranlassten die Stadt Lichtenau daher, für weite Teile des historischen Stadtkerns ein Sanierungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen. Dazu waren verschiedene Schritte erforderlich, die in der Folge kurz dargestellt werden.



Zur Vorbereitung der Sanierung war als erster Schritt ein Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm des Wirtschaftsministeriums des Landes Baden-Württemberg erforderlich, da eine solche umfangreiche städtebauliche Aufgabe nicht durch die Finanzmittel der Stadt allein durchgeführt werden kann. Zur Unterstützung einer solchen Antrags wurde im Jahre 2001 eine Grobanalyse erstellt, in der die wesentlichsten Probleme dargestellt wurden.

Als nächster Schritt war die Erstellung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 des Baugesetzbuches erforderlich. Sie beinhaltet vor allem eine Beteiligung sämtlicher Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

In der Folge wurde eine städtebauliche Planung zur Bestimmung und Koordinierung der notwendigen Maßnahmen erforderlich. Diese städtebauliche Planung in der Form eines Rahmenplans wurde mit den betroffenen Bürgern und den öffentlichen Aufgabenträgern wie der Denkmalpflege und der Straßenbauverwaltung intensiv diskutiert. Für einen Teilbereich musste ergänzend ein Bebauungsplan aufgestellt werden.





# Durchführung der Sanierung „Stadtkern“

## Allgemeines

Die Stadt Lichtenau wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 15.04.2003 mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern“ in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg (LSP) mit einem Förderrahmen von 1.500.000,00 € bzw. mit einer Finanzhilfe von 900.000,00 € aufgenommen.

Der Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ erfolgte am 24.07.2003, die öffentliche Bekanntmachung der Satzung am 02.08.2003. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 5,4 ha.

Im Laufe der Sanierungsdurchführung wurde die Finanzhilfe mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 12.03.2008 um 500.000,00 € und mit Bescheid vom 15.03.2011 um weitere 300.000,00 € aufgestockt, so dass die Finanzhilfe nunmehr 1.700.000,00 € und der Förderrahmen somit 2.833.333,00 € beträgt. Die Stadt konnte die zur Verfügung stehende Finanzhilfe ganz ausschöpfen.

Der Bewilligungszeitraum der Sanierungsmaßnahme endete nach Verlängerung um 1,5 Jahre zum 30.06.2013.

## Sanierungsziele

Grundlegende Sanierungsziele der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“ waren:

- die Modernisierung von Bausubstanz
- der Erhalt der historischen Stadtstruktur
- die Ausprägung des alten „Stadtwalls“
- Freiflächengestaltungsmaßnahmen
- die Verbesserung der Parkierungssituation
- die Stärkung der Aufenthaltsqualität



## Durchgeführte Maßnahmen

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wurden folgende Maßnahmen durchgeführt (siehe Maßnahmenplan im Anhang):

- Abschluss von 23 privaten Modernisierungsvereinbarungen mit einem Zuschussvolumen von insgesamt 211.005,85 €. Dies entspricht einer durchschnittlichen Förderung von gerundet 9.174,17 € pro Maßnahme.
- Ordnungsmaßnahmen (Abbruchmaßnahmen)
  - Abbruch Flst. Nr. 30
  - Abbruch Hauptstr. 35, Flst. Nr. 79
- Neugestaltung Schwanenstr./Bresteneck/Kronenstraße
- Vorbereitender Grunderwerb Flst. Nr. 79 für anschließende Neuordnung
- Grunderwerb von Flächen für Straßen
- Neugestaltung Benschurststraße
- Schaffung und Gestaltung „Marktplatz“ mit kommunalem Servicegebäude.
- Grunderwerb Flst. Nr. 95/5 und Flst. Nr. 97/1 in der Benschurststraße für öffentliche Stellplätze
- Erneuerung Gemeinbedarfseinrichtung Rathaus (Historischer Teil und neuerer Anbau teil)



# Öffentliche Maßnahmen

In Jahre 2001



## **Bresteneck:**

Neugestaltung der Straßenräume im Bresteneck mit Schwanenstraße und Kronenstraße:

Verkehrsberuhigter Ausbau mit gleichmäßiger Pflasterung, Anlegen von Stellplätzen und Pflanzen von Bäumen

Heute



## **Obertorplatz:**

Abbruch störender Bausubstanz und Schaffen eines Marktplatzes mit Funktionsgebäude und Parkplätzen. Ausbau der Bundesstraße B 36 mit Verbesserung der

„Pigalle-Kurve“. Ergänzend: Ausbau der Benschurststraße mit zusätzlichen Parkplätzen.



## **Rathaus:**

Erneuerung des Rathauses mit neuem, barrierefreiem Zugang von der Pfarrstraße. Ausbau des Anbaus.





# Private Maßnahmen

Im Jahre 2001



Heute

Objekt: Bresteneck 5,  
Flst. Nr. 31:  
Abbruch des störenden  
Nachbargebäudes und  
durchgreifende Moderni-  
sierung



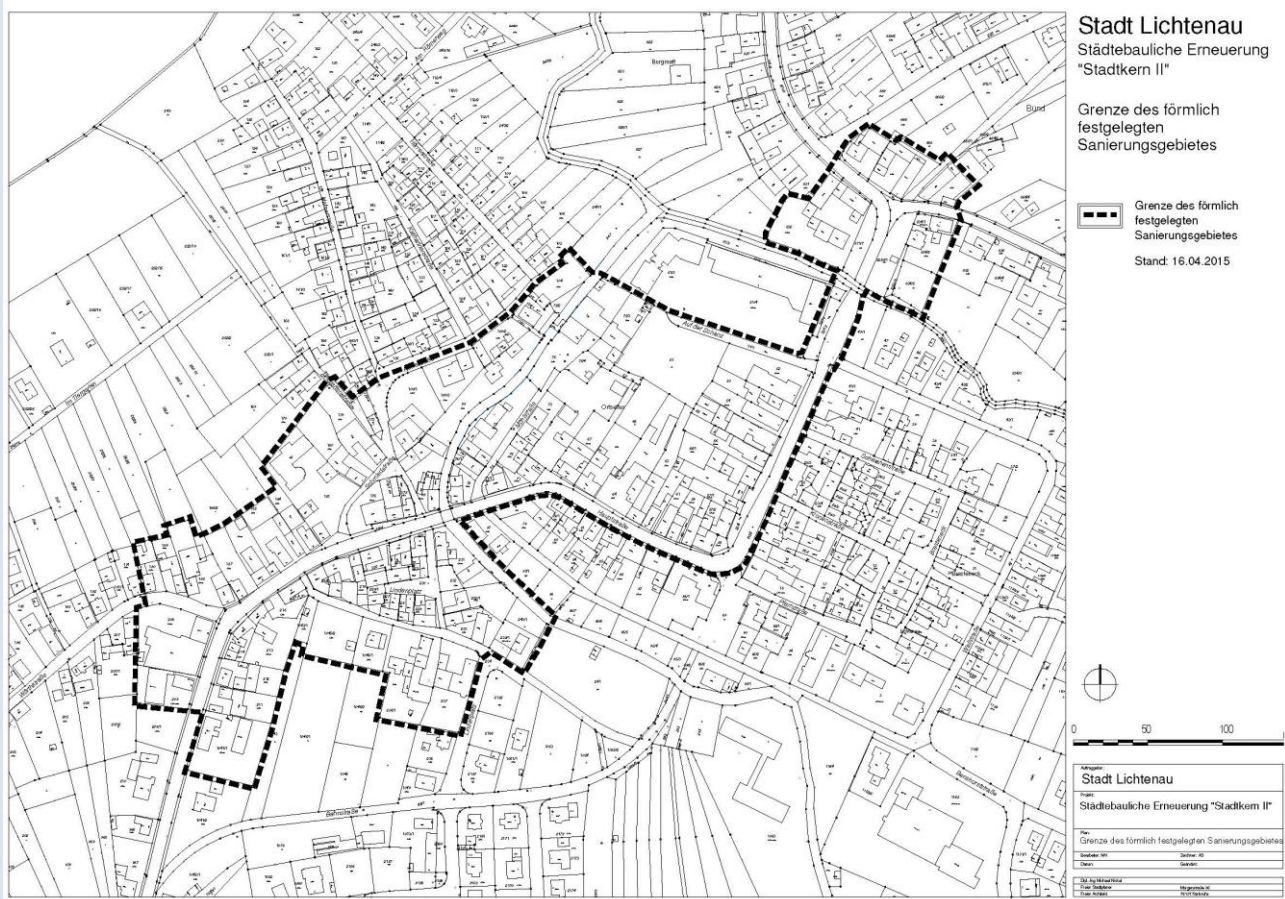
Objekt:  
Hauptstr. 7,  
Flst. Nr. 23:  
Modernisie-  
rung des Erd-  
geschosses  
und der Fas-  
saden



Objekt:  
Wallstr. 37,  
Flst. Nr. 1160:  
Durchgrei-  
fende Moder-  
nisierung des  
Wohnhauses,  
Erneuerung  
der Scheune



# Weiterführung der Sanierung – „Stadtkern II“



## Anlass

Die zahlreichen städtebaulichen Probleme wie Leerstände im Baubestand und schwierige Verkehrsverhältnisse in den an das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ angrenzenden Bereichen veranlassen die Stadt Lichtenau, für die oben dargestellten Teile des historischen Stadtkerns ein weiteres Sanierungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

## Vorbereitung der Sanierung

Zur Vorbereitung wurden im Jahre 2012 eine Grobanalyse und 2013 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt und als Anlage einem Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm beigelegt. Diesem Antrag wurde mit Nachricht des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft am 10.04.2014 stattgegeben.

In der Folge wurden die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und am 16.04.2015 dem Gemeinderat vorgestellt. Aufgrund der Ergebnisse wurde das Sanierungsgebiet „Stadtkern II“ förmlich festgelegt und die Richtlinien für die Förderung von privaten Maßnahmen beschlossen.

## Förderung von privaten Maßnahmen

Mit viel Engagement der Eigentümer, Zuschüssen der Stadt und des Landes Baden-Württemberg (Landessanierungsprogramm) soll den Problemen bei den privaten Gebäuden entgegen gewirkt werden. Ziel ist es, das Wohnen und das Leben in diesem Bereich attraktiver zu machen und die vorhandenen Gebäude einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

Die Stadt gibt hierfür Sanierungsmittel aus und bekommt einen Teil vom Land wieder erstattet. Sie gestaltet die Freiräume, schafft öffentliche Parkflächen, hilft bei der Neuordnung von Grundstücken und gibt den Eigentümern für bestimmte Maßnahmen Zuschüsse.

Für die privaten Eigentümer bedeutet dies: Es können bestimmte Gebäudesanierungsmaßnahmen eine nicht unerhebliche Förderung erfahren. Wer daran denkt, sein Haus zu modernisieren, sollte dies intensiv angehen und bald eine Entscheidung treffen. Deshalb geben wir folgende Hinweise: Grundsätzlich gilt, dass die förderfähigen Maßnahmen im Sinne des Sanierungszieles der Stadt sein müssen und natürlich das Objekt im Sanierungsgebiet liegt. Einen Anspruch auf Förderung besteht allerdings nicht.



# Förderung von privaten Maßnahmen

Der Schwerpunkt bei der Förderung von Privatmaßnahmen liegt bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Sanierungsgebiet gibt es für Privatmaßnahmen verschiedene Fördermöglichkeiten.

Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen:

- Einbau von Sammelheizanlagen
- Erneuerung von Fenstern durch Doppel- und Isolierverglasung
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
- Einbau und Verbesserung der Elektroinstallation
- Einbau und Verbesserung von Einrichtungen des Wärme- und Schallschutzes
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Sanitäranlagen (Bad, WC, Küche)

Unter Instandsetzungsmaßnahmen fallen u. a.:

- Verbesserung des Putzes einschließlich neuer Farbgebung und Wärmedämmung
- Verbesserung der Dachhaut
- Verbesserung tragender Teile aufgrund ungenügender Gründung

Nicht gefördert werden jedoch reine Schönheitsreparaturen, Unterhaltungsarbeiten und geringfügige Aufwendungen, die dem Eigentümer zumutbar sind sowie Luxusmodernisierungen. Förderfähig sind nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, d.h. es sollen zeitgemäße Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Die Mindestinvestitionssumme bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss mindestens 10.000 € betragen.

## Ganz wichtig!

Alle Gestaltungsfragen (z.B. Form von Fenstern und Türen, Farbe des Sockels und der Fassade, Dachaufbauten, Anbauten etc.) sind **vor** Baubeginn mit der Stadt und dem Sanierungsplaner bzw. der KE abzustimmen.



Für private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten gelten folgende Fördersätze:

- **20 %** der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vorrangig ist; **Förderobergrenze 20.000,00 €**.
- **25%** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Gebäude von **besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung** bzw. erhaltenswerte Gebäude. Die **Förderobergrenze** beträgt **25.000,00 €**.

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude gilt der Fördersatz entsprechend.

Wichtig ist, dass Sanierungsfördermittel nur gewährt werden können, wenn **vor Baubeginn** eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wird, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, Leistung etc. geregelt werden.

## Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1. bis 8. Jahr zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr zu 7 % abgesetzt werden. Bei selbst genutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1. bis 10. Jahr 9 %, also insgesamt 90 % abgeschrieben werden. Voraussetzung ist unter anderem auch hier der vorherige Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung.

## Abbruch von Gebäuden

Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, so können dem Eigentümer Entschädigungen gewährt werden. Erstattet werden die Aufwendungen bis zu 50 %, bis **maximal 15.000,00 €**, wenn die damit verbundenen Voraussetzungen erfüllt und die Auflagen eingehalten werden.

## Die Sanierung des Stadtkerns von Lichtenau in Stichworten

### Chronologie

2001	Erstellen einer Grobanalyse zur Klärung des Sanierungsbedarfs; Antragstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm
2002	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
2003	Aufnahme in das Landessanierungsprogramm; Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“; Erstellen des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet
2006-2008	Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße-Bresteneck“
2005	Einweihung des neu gestalteten Brestenecks
2010	Einweihung des neuen Obertorplatzes und der Benschurststraße
2012	Erstellung einer Grobanalyse für ein städtebauliches Erneuerungsgebiet „Stadtkern II“
2013	Abschluss der Sanierung „Stadtkern“; Erstellen eines integrierten Stadt-Entwicklungskonzeptes
2014	Aufnahme in das Landessanierungsprogramm
2015	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“

### Beteiligte

Auftraggeber:	Stadt Lichtenau, vertreten durch den Bürgermeister
Projektleitung:	Bauamt der Stadt Lichtenau
Sanierungsbetreuung:	LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH, Regionalbüro Karlsruhe, Herr Hecker, Herr Hildebrand
Städtebauliche Betreuung und Planung:	Planungsbüro Nickel, Karlsruhe

### Förderung durch:



Baden-Württemberg

### Impressum:

Stadt Lichtenau  
Bürgermeisteramt

Hauptstr. 15,  
Tel.: 07227-9577-0

Internet: [www.lichtenau-baden.de](http://www.lichtenau-baden.de)  
E-Mail: [stadt@lichtenau-baden.de](mailto:stadt@lichtenau-baden.de)