

Stadt Villingen-Schwenningen  
Gebietsbezogenes integriertes  
städtebauliches Entwicklungskonzept  
**„Innenstadt Schwenningen“**

ENTWURF



ENTWURF

Gebietsbezogenes integriertes  
städtebauliches Entwicklungskonzept  
**„Innenstadt Schweningen“**

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  
Engelbergstraße 12  
89077 Ulm  
Tel. +49 731 602896-26  
Fax +49 731 602896-28  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Bearbeitung:  
Tanja Hetterich  
Horst Weikert  
Daniela Konzi

Ulm, den 07.04.2021 / 22.06.2022

# ENTWURF

**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	Ausgangslage .....	1
1.1	Städtebauliche Erneuerung in Villingen-Schwenningen .....	1
1.2	Lage, Abgrenzung und Größe des Untersuchungsgebiets .....	3
1.3	Zusammenfassung der Ergebnisse des „Leitbild Villingen-Schwenningen“ .....	5
1.4	Zusammenfassung der Ergebnisse des „ISEK VS – Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Villingen-Schwenningen“ .....	7
2	Bestandserhebung und Bestandsanalyse .....	9
2.1	Anbindung und Verkehr .....	9
2.2	Regionale Ausgangslage und Stadtgebiet .....	10
2.3	Stadtgebiet .....	11
2.4	Landschaftlicher Rahmen und Natur .....	12
2.5	Demographie und Sozialraumstruktur .....	14
2.6	Planungsrecht .....	18
2.7	Gebäudenutzung .....	21
2.8	Gebäudezustand .....	23
2.9	Denkmalschutz .....	26
2.10	Eigentumsverhältnisse .....	35
2.11	Altlasten .....	36
2.12	Bodenrichtwerte .....	38
2.13	Städtebauliche Missstände .....	39
2.14	Abgrenzungsvorschlag städtebauliches Erneuerungsgebiet .....	41
3	Ziele der städtebaulichen Erneuerung .....	43
3.1	Innenentwicklung .....	45
3.2	Energie und Klimaschutz .....	46
3.3	Verkehrsentwicklungsplanung .....	48
3.4	Zentrenkonzept und Leitbild Revitalisierung Fußgängerzone Schwenningen .....	50
3.5	Grün in der Stadt – Masterplan Stadtgrün .....	53
3.6	Bürk-Areal / „Museumsquartier“ .....	55
3.7	Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet .....	58
3.8	Abschätzung der Wohnraumpotenziale .....	60
3.9	Neuordnungskonzept .....	62
3.10	Maßnahmenplan .....	64
3.11	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	65
3.12	Beteiligung der Bürgerschaft .....	67
4	Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen .....	69
	Planverzeichnis .....	71
	Literatur/Materialien .....	72

## Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht Sanierungsgebiete und VU-Gebiet 2015 in Schwenningen .....	1
Abbildung 2: Übersicht über das laufende Sanierungsgebiet und das Untersuchungsgebiet .....	3
Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet.....	4
Abbildung 4: Gesamtstädtischer Rahmen und „Stadtcheck“ 2016/Strategien .....	5
Abbildung 5: Gesamtstädtischer Rahmen und „Stadtcheck“ 2016/Bürgerbeiträge .....	6
Abbildung 6: Verkehrsanbindung .....	9
Abbildung 7: Strukturkarte/Regionalplan 2003 .....	10
Abbildung 8: Übersicht Stadtgebiet .....	11
Abbildung 9: Landschaftlicher Rahmen.....	12
Abbildung 10: Übersicht Schutzgebiete .....	13
Abbildung 11: Alters- und Herkunftsstruktur im geplanten Sanierungsgebiet.....	14
Abbildung 12: Haushaltsstruktur im geplanten Sanierungsgebiet .....	15
Abbildung 13: Bedarf und Bedarfsdeckung Schwenningen Mitte.....	15
Abbildung 14: Arbeitsmarktdaten auf Basis der Sozialräume .....	17
Abbildung 15: Ausschnitt Flächennutzungsplan .....	18
Abbildung 16: Bebauungsplan „Innenstadt Schwenningen“, 1995.....	19
Abbildung 17: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne Stadtbezirk Schwenningen.....	20
Abbildung 18: Plan zur Gebäudenutzung .....	21
Abbildung 19: Plan zum Gebäudezustand .....	24
Abbildung 20: Übersicht Denkmäler .....	26
Abbildung 21: Alleenstr. 2 .....	27
Abbildung 22: Alleenstr. 4 .....	27
Abbildung 23: Bürkstraße 35/Fabrikantenvilla .....	27
Abbildung 24: Bürkstraße 37, 37/1, 39, 39/1 .....	28
Abbildung 25: Bürkstraße 63, 65.....	29
Abbildung 26: Friedrich-Ebert-Straße 17, 19.....	29
Abbildung 27: Friedrich-Ebert-Straße 18.....	29
Abbildung 28: Friedrich-Ebert-Straße 22.....	30
Abbildung 29: Friedrich-Ebert-Straße 25.....	30
Abbildung 30: In der Muslen 39.....	30
Abbildung 31: In der Muslen 42.....	31
Abbildung 32: Jakob-Kienzle-Straße 30.....	31
Abbildung 33: Kronenstraße 7.....	31
Abbildung 34: Kronenstraße 24.....	32
Abbildung 35: Kronenstraße 30.....	32
Abbildung 36: Ob dem Brückle 14.....	32
Abbildung 37: Ob dem Brückle 21.....	32
Abbildung 38: Ob dem Brückle 27.....	33
Abbildung 39: Oberdorfstraße 6.....	33
Abbildung 40: Oberdorfstraße 11.....	33
Abbildung 41: Oberdorfstraße 14.....	33
Abbildung 42: Oberdorfstraße 14.....	34
Abbildung 43: Oberdorfstraße 16.....	34
Abbildung 44: Villingener Straße 3.....	34
Abbildung 45: Plan Eigentumsverhältnisse .....	35
Abbildung 46: Planauszug Altlastenkataster.....	36

Abbildung 47: Tabelle Auszug Altlastenkataster .....	37
Abbildung 48: Bodenrichtwerte 2022 .....	38
Abbildung 49: Städtebauliche Mängel und Konflikte .....	40
Abbildung 50: Abgrenzungsvorschlag städtebauliches Erneuerungsgebiet.....	42
Abbildung 51: Siedlungsstruktur Schwenningen .....	43
Abbildung 52: Zieldefinition Verkehrsentwicklungsplanung .....	48
Abbildung 53: Entwurf Zentrenkonzept 2011 .....	50
Abbildung 54: Einzelhandelskonzept vom 26.04.2020 .....	51
Abbildung 55: Vorentwurf Konzeptstudie Grün in der Stadt/Schwenningen .....	53
Abbildung 56: Entwurf Spiel- und Freizeitfläche Turnerstraße.....	54
Abbildung 57: Rahmenplan Bürkareal .....	55
Abbildung 58: Wohnraumpotenziale .....	61
Abbildung 59: Neuordnungskonzept .....	63
Abbildung 60: Maßnahmenplan .....	64

# ENTWURF

v

---



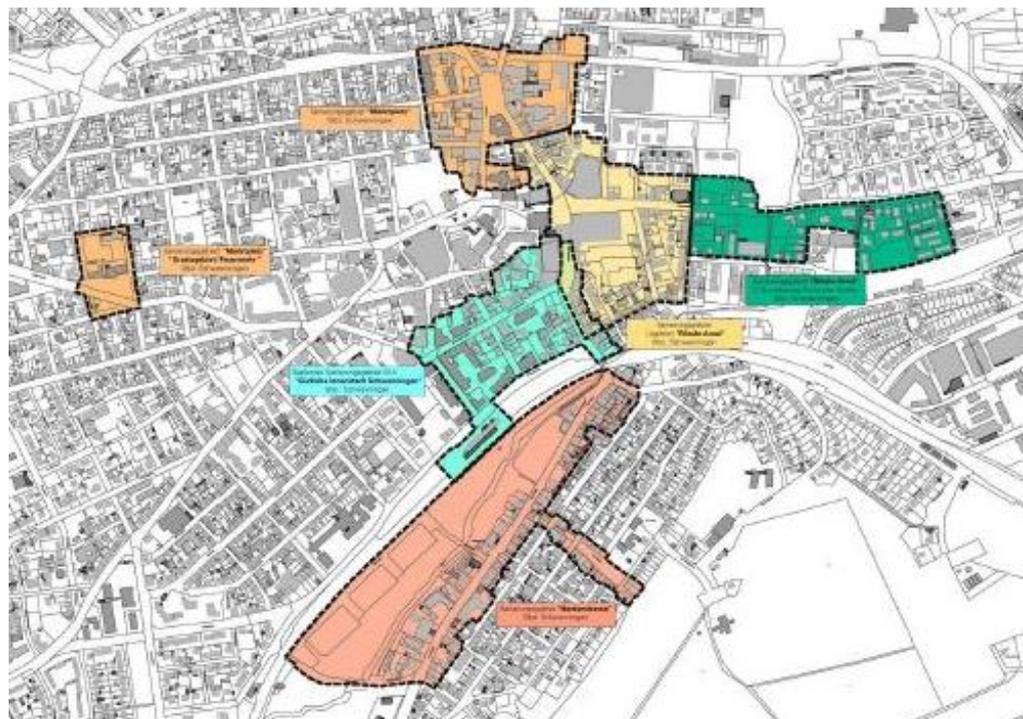
# 1 Ausgangslage

## 1.1 Städtebauliche Erneuerung in Villingen-Schwenningen

Die städtebauliche Erneuerung hat für die Stadtentwicklung von Villingen-Schwenningen einen hohen Stellenwert. So sind in den beiden Kernstadtbezirken Villingen und Schwenningen 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 laufenden Stadterneuerungsgebiet „Marktplatz“ mit dem Hauptziel der Restrukturierung und Neuordnung des Marktplatzes.

Abbildung 1: Übersicht Sanierungsgebiete und VU-Gebiet 2015 in Schwenningen



Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtplanungsamt

Die folgende Abbildung zeigt die in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen: Sanierungsgebiet „Rössle-Areal“ in gelber Farbgebung mit dem Ergänzungsgebiet in grüner Farbgebung, Sanierungsgebiet „Neckarstrasse“ in rötlicher Farbgebung sowie die im Jahr 2015 rechtskräftige Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebiets „Marktplatz“ mit dem Ersatzgebiet „Feuerwehr“ in oranger Farbgebung.

Für das farblich türkis gekennzeichnete Gebiet „Südliche Innenstadt Schwenningen“ wurden im Jahr 2015 Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung führten dazu, dass kein neues Sanierungsgebiet für diese Flächen beschlossen wurde, sondern die Teilflächen mit dem größten städtebaulichen Erneuerungsbedarf als Erweiterungs-/Ersatzflächen in das laufende Sanierungsgebiet „Marktplatz“ aufgenommen wurden.

Die aktuell rechtskräftige Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebiets „Marktplatz“ mit dem Erweiterungsgebiet „Bahnhof Neckarhalle“ und den Ersatzgebieten „Feuerwehr“ und „Alleenstraße 13“ kann Abbildung 2 im folgenden Kapitel entnommen werden (Abschluss noch im Jahr 2022).

Die anstehenden Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Weiterentwicklung von Schwenningen erfordern hohe Investitionen. Die erforderlichen Mittel kann die Stadt Villingen-Schwenningen nicht alleine aufbringen. Es wird deshalb beabsichtigt, für das Jahr 2023 einen Antrag zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung für das Gebiet „Innenstadt Schwenningen“ zu stellen.

Seit einigen Jahren erwartet der Fördergeber, das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, für die Programme der städtebaulichen Erneuerung das Vorliegen eines „Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts“ (GEK).

Dem hat die Stadt Villingen-Schwenningen durch die umfangreichen Untersuchungen und die daraus resultierenden Berichte in Form des vom Büro „urbanista“ im Jahr 2017 erstellten „Leitbild Villingen-Schwenningen“ und ebenfalls vom Büro „urbanista“ im Jahr 2018 erstellten „ISEK VS – Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Villingen-Schwenningen“ Rechnung getragen.

Durch diese gesamtstädtische Betrachtung wird die Stadt Villingen-Schwenningen als „Doppelstadt“ in die Lage versetzt, alle für die Antragstellung notwendigen Themenfelder in einen übergeordneten Rahmen zu setzen und die Ziele für die einzelnen Stadtbezirke sowie das zukünftige Sanierungsgebiet hiervon abzuleiten.

Die Ergebnisse der beiden Steuerungsinstrumente als Handlungsleitfaden für das zukünftige Sanierungsgebiet werden in den beiden Kapiteln 1.3 und 1.4 dargestellt.

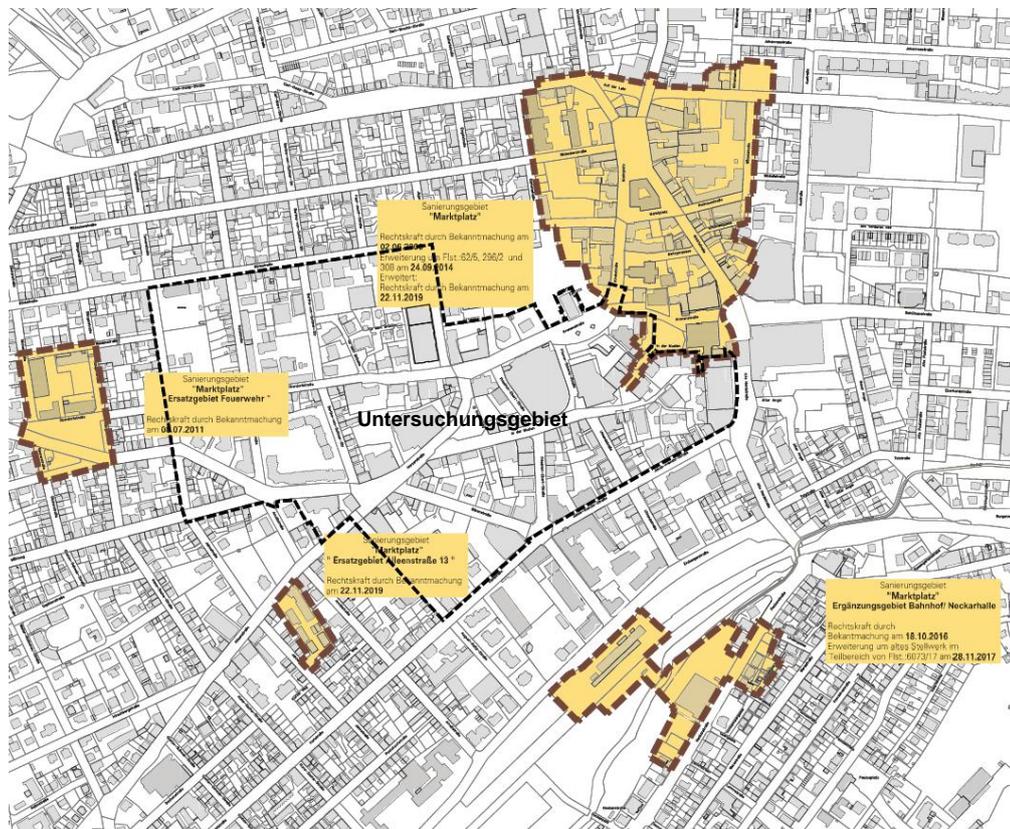
In dem hier vorliegenden Bericht „Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) wird der Fokus auf das geplante städtebauliche Erneuerungsgebiet gelegt. Auf Basis der vorgeschalteten Bestandsanalyse im Untersuchungsgebiet können die innerstädtischen Areale mit dem größten städtebaulichen Erneuerungsbedarf herausgefiltert werden, anschließend ein Abgrenzungsvorschlag für das künftige Sanierungsgebiet gefunden und die Rahmenbedingungen für die zukünftige Sanierung erarbeitet werden.

## 1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Untersuchungsgebiets

In der Gesamtstadt Villingen-Schwenningen sind derzeit vier Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, wovon drei im Stadtbezirk Villingen (davon noch zwei mit aktueller Förderkulisse) verortet sind. Das Sanierungsgebiet „Marktplatz“ mit den Ersatzgebieten „Feuerwehr“ und „Alleenstraße“ sowie dem Ergänzungsgebiet „Bahnhof/Neckarhalle“ liegt im Stadtbezirk Schwenningen.

Das Sanierungsgebiet „Marktplatz“ soll im Jahr 2022 abgerechnet werden, damit im Jahr 2023 die Neuaufnahme des Gebiets „Innenstadt Schwenningen“ möglich wird.

Abbildung 2: Übersicht über das laufende Sanierungsgebiet und das Untersuchungsgebiet



3

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Homepage der Stadt Villingen-Schwenningen

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Schwenningen“ mit einer Größe von knapp 22 ha grenzt unmittelbar südwestlich an das bestehende Sanierungsgebiet an bzw. liegt zentral innerhalb der vier Einzelflächen des Sanierungsgebietes „Marktplatz“. Es bildet nicht nur den räumlichen Zusammenschluss der schon vorhandenen Sanierungsflächen in der Innenstadt von Schwenningen, sondern soll auch die inhaltliche Fortsetzung der Stadterneuerung sicherstellen.

Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Quelle: eigene Darstellung KE

ENTWURF

### 1.3 Zusammenfassung der Ergebnisse des „Leitbild Villingen-Schwenningen“

Das im Jahr 2017 fertig gestellte Leitbild formuliert erste Antworten auf die Fragestellungen nach der Definition, den Weiterentwicklungsmöglichkeiten, den Herausforderungen und der Nutzung spezifischer Chancen für die Doppelstadt Villingen-Schwenningen.

Diese sind zusammengefasst in vier Leitziele und sechs Strategien zur Erreichung dieser Leitziele:

#### 4 Leitziele

Leitziel 1: Villingen-Schwenningen ist eine Stadt für alle

Leitziel 2: Villingen-Schwenningen ist eine ökonomisch prosperierende Stadt

Leitziel 3: Villingen-Schwenningen ist eine Stadt, die ihre natürlichen Ressourcen achtet

Leitziel 4: Villingen-Schwenningen ist eine Stadt, die an einem Strang zieht

#### 6 Strategien

Strategie 1: Profile schärfen

Strategie 2: Doppelstadt nachhaltig vernetzen

Strategie 3: Mehr Urbanität für Jung bis Alt

Strategie 4: Zukunftsfähig handeln und wirtschaften

Strategie 5: Natürliche Ressourcen nutzen

Strategie 6: Regionale Allianzen schmieden

Abbildung 4: Gesamtstädtischer Rahmen und „Stadtcheck“ 2016/Strategien

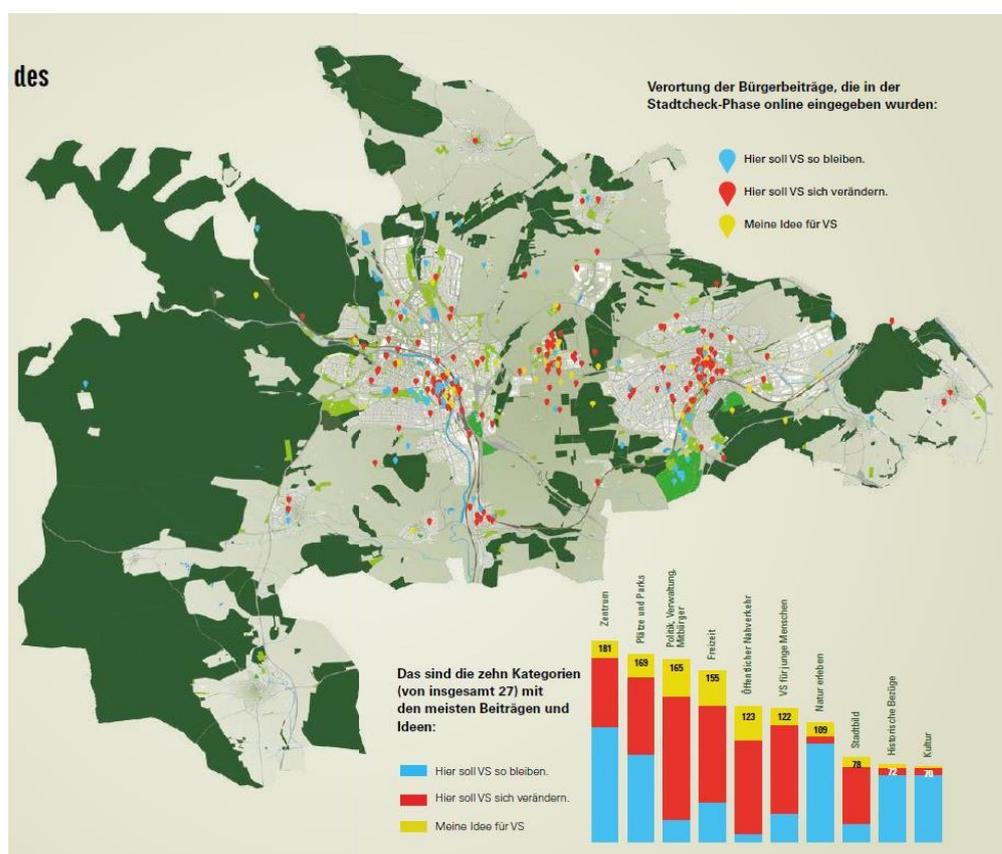
<p><b>1) Profile schärfen</b></p> <p>1a) Dafür steht Villingen-Schwenningen als Oberzentrum</p> <p>1b) Villingen – die Stadt mit lebendiger Tradition</p> <p>1c) Schwenningen – die innovative „Macherstadt“ mit Historie</p>	<p><b>2) Doppelstadt nachhaltig vernetzen</b></p> <p>2a) Orte und Anlässe für die Vernetzung der Gesamtstadt etablieren</p> <p>2b) Die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs durch ein klar differenziertes Netz steigern</p> <p>2c) Nahmobilität (nicht-motorisierte Verkehrsarten) fördern und ausbauen</p> <p>2d) Den motorisierten Individualverkehr (MIV) stadtvträglich und sicher gestalten</p> <p>2e) Ein grünes Netz verbindet die Stadt</p>	<p><b>3) Mehr Urbanität für Jung bis Alt</b></p> <p>3a) Villingen-Schwenningen bietet eine hohe Lebensqualität für alle Menschen</p> <p>3b) Die urbanen Zentren: VS zum Ort lebendigen Stadtlebens machen</p> <p>3c) Die lockere Wohnstadt: Nachbarschaften und Quartiere mit eigenen Identitäten ausbauen</p> <p>3d) Die Ortschaften als Orte der familiären Dorfgemeinschaft sichern</p> <p>3e) An geeigneten Stellen Wohnen und Arbeiten verbinden</p> <p>3f) Den Zentralbereich weiterentwickeln</p>
<p><b>4) Zukunftsfähig handeln und wirtschaften</b></p> <p>4a) Stadt und Wirtschaft ziehen an einem Strang</p> <p>4b) Neue Innovations-Kultur in Villingen-Schwenningen initiieren</p> <p>4c) Gewerbeflächen bedarfsorientiert weiterentwickeln</p> <p>4d) Den Faktor Mensch nach seinen Fähigkeiten fördern</p>	<p><b>5) Natürliche Ressourcen nutzen</b></p> <p>5a) Energie nachhaltig produzieren und verbrauchen</p> <p>5b) Vom Klimaschutz profitieren</p> <p>5c) Stadt-Wald-Land-Wirtschaft ausbauen</p> <p>5d) In die Zukunft handeln – Bildung, Stoffkreisläufe und Ressourcennutzung</p>	<p><b>6) Regionale Allianzen schmieden</b></p> <p>6a) Strategische Partnerschaften anstreben: interkommunale Zusammenarbeit fördern</p> <p>6b) Regionale Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr stärken</p> <p>6c) Regionale Wertschöpfungsketten fördern</p> <p>6d) VS gemeinsam mit der Schwarzwald- und Bodenseeregion (touristisch) stärker vermarkten</p>

Quelle: urbanista, Leitbild VS, 2017

Durch die im Leitbild getroffenen Entscheidungen und gesetzten Prioritäten kann der städtebauliche Entwicklungsprozess angestoßen und konsequent weiterverfolgt werden. Ein wichtiger Baustein dabei war und ist die Beteiligung aller Betroffenen mit dem Ziel der konstruktiven Diskussion zur Lösung möglicher Zielkonflikte und schwieriger Aufgaben.

Als Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Rahmen des „Leitbild Villingen-Schwenningen“ wird anhand der folgenden Grafik deutlich, dass der Veränderungswunsch der Bevölkerung im Bereich des Innenstadtzentrums von Schwenningen sehr stark bzw. mit am stärksten ausgeprägt ist und hier Handlungsbedarf besteht.

Abbildung 5: Gesamtstädtischer Rahmen und „Stadtcheck“ 2016/Bürgerbeiträge



Quelle: urbanista, Leitbild VS, 2017

## 1.4 Zusammenfassung der Ergebnisse des „ISEK VS – Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Villingen-Schwenningen“

Das im Jahr 2018 aus dem „Leitbild Villingen-Schwenningen“ und dem darauf aufbauenden Dialog zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik hervorgegangene „ISEK VS – Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Villingen-Schwenningen“ ist der logische, zweite Schritt zur Konkretisierung der langfristigen Stadtentwicklung.

Zielsetzungen des „ISEK VS – Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Villingen-Schwenningen“ ist die Positionierung der Stadt zu Schwerpunkten künftigen Handelns, das Bekenntnis zu langfristigen strategischen Perspektiven der Stadtentwicklung sowie räumlichen und thematischen Schwerpunkten und die Bündelung von städtischen, zivilgesellschaftlichen und administrativen Kräften.

Die im ersten Schritt formulierten Ziele und Strategien wurden in konkrete Handlungen und 18 Projekte übersetzt:

### 18 ISEK-Projekte

**Projekt 1: VS setzt gewerbliche Fläche klug und platzsparend ein:**

Flächenmanagement Gewerbe

**Projekt 2: VS stellt seine Stärken dar:** Ein authentisches Standortmarketing für VS

**Projekt 3: VS schaut nach vorn und zurück:**

Museumsquartier Bürk weiterdenken und Industriegeschichte sichtbar machen

**Projekt 4: VS in Bewegung:**

Innovative ÖPNV-Verbindung zwischen Villingen und Schwenningen

**Projekt 5: VS setzt auf vielfältige urbane Freiräume:**

Attraktive Stadtplätze und wertvolle Grünräume schaffen, entwickeln und vernetzen

**Projekt 6: VS sieht grün:**

Landschaftsräume außerhalb der Siedlungen in den Fokus nehmen

**Projekt 7: VS stärkt seine Zentren:**

Städtebauliche Masterpläne für die Innenstädte der beiden großen Stadtbezirke

**Projekt 8: VS bietet Wohnraum für alle:**

Leitfaden für eine sozialverträgliche und innovative Stadtviertel- und Wohnraumentwicklung

**Projekt 9: VS schafft neue Strukturen für die Zentren:**

Citymanagement in den Innenstädten

**Projekt 10: VS bietet Heimat für alle:**

Integration durch lebendige Nachbarschaften und kulturelle Partizipation

**Projekt 11: VS auch im Kleinen ganz groß:**

Eine Strategie für die Ortschaften

**Projekt 12: VS zieht an einem Strang:**

Kooperationskultur und Strukturen zur Mitwirkung bei städtischem Handeln stärken

**Projekt 13: VS bündelt seine Kräfte:**

Infrastrukturen vernetzt denken und instand halten

**Projekt 14: VS baut auf Holz:**

Initiierung eines Clusters zur Identitätsbildung und regionalen Wirtschaftens

**Projekt 15: VS übernimmt Verantwortung:**

Entwicklung von Leitlinien für den Klimaschutz

**Projekt 16: VS und seine Hochschulen rücken zusammen:**

Strategische Partnerschaft zwischen Stadtverwaltung und Hochschulen ausbauen

**Projekt 17: VS baut den mittleren Zentralbereich zukunftsfähig aus:**

Lämmligrund, Schilterhäusle und Klosterhof werden ein neues Stück Stadt

**Projekt 18: VS widmet sich der Innenentwicklung:**

Konversionsflächensanierung der ehemaligen Kaserne Mangin

Der folgende Bericht und die zu Grunde liegenden Untersuchungen möchten aufzeigen, welche der Projekte - zusätzlich zu den direkt die Innenstadt von Schwenningen betreffenden Projekten 3 und 7 – konkret im geplanten Sanierungsgebiet zusätzlich Anwendung finden können und Potentiale zum Erreichen der beabsichtigten Stadtentwicklung bieten.

ENTWURF

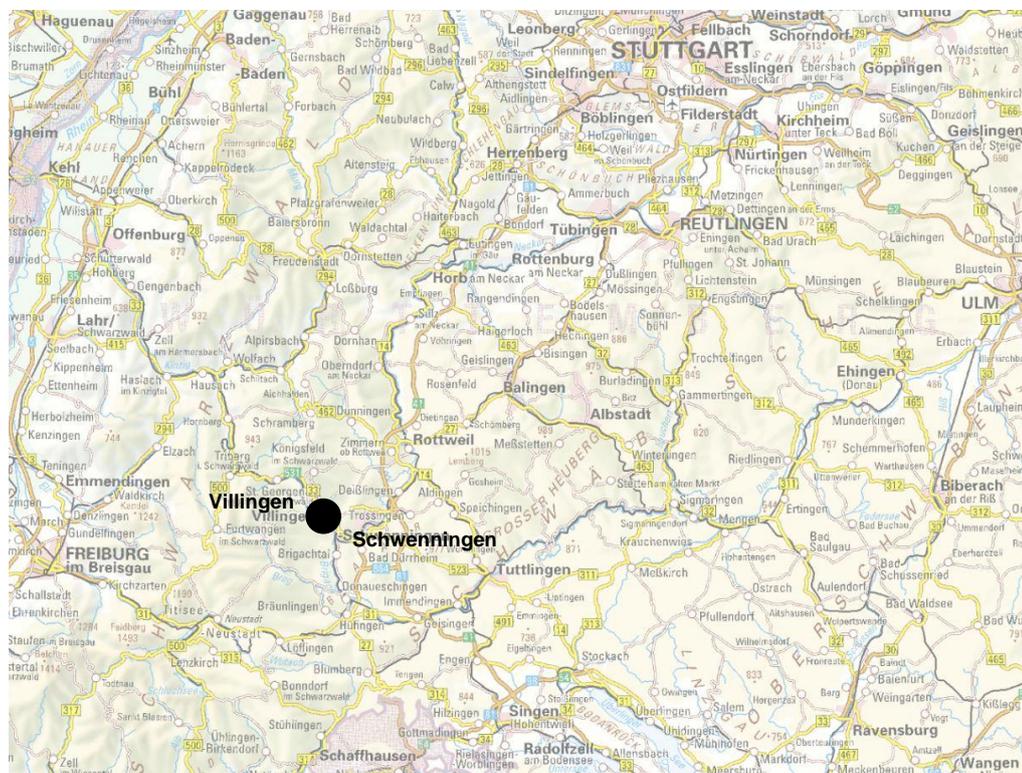
## 2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

### 2.1 Anbindung und Verkehr

Im Regionalplan ist Villingen-Schwenningen als Oberzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ausgewiesen. Die Stadt liegt auf den nord-süd-verlaufenden Landesentwicklungsachsen zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart im Norden und Freiburg im Südwesten bzw. dem Bodensee im Südosten.

Die Gesamtstadt ist über die A 81 an das überregionale Verkehrsnetz in Nord-Süd-Richtung angeschlossen. Die Bundesstraßen B 33 und B 523 ermöglichen die direkte Verkehrsanbindung in West-Ost-Richtung.

Abbildung 6: Verkehrsanbindung



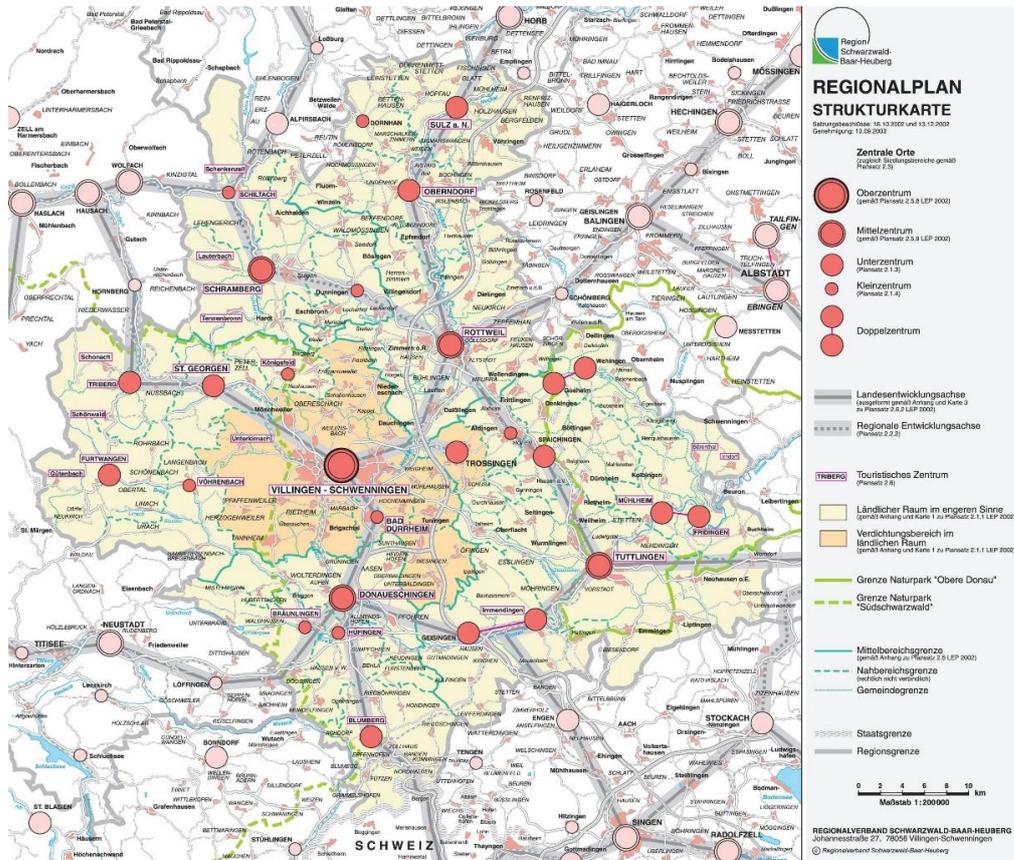
Quelle: LUBW, 26.06.2020

## 2.2 Regionale Ausgangslage und Stadtgebiet

Villingen-Schwenningen ist das Oberzentrum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, dem die Mittelzentren Donaueschingen, Rottweil, Schramberg und Tuttlingen zugeordnet sind. Für die meisten Gemeinden im Schwarzwald-Baar-Kreis übernimmt Villingen-Schwenningen auch die Funktion des Mittelbereichs.

Das wesentliche Ziel des Regionalplans ist der Ausbau der Doppelstadt zum leistungsfähigen wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt und Versorgungszentrum mit hochqualifizierten Dienstleistungen für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Abbildung 7: Strukturkarte/Regionalplan 2003

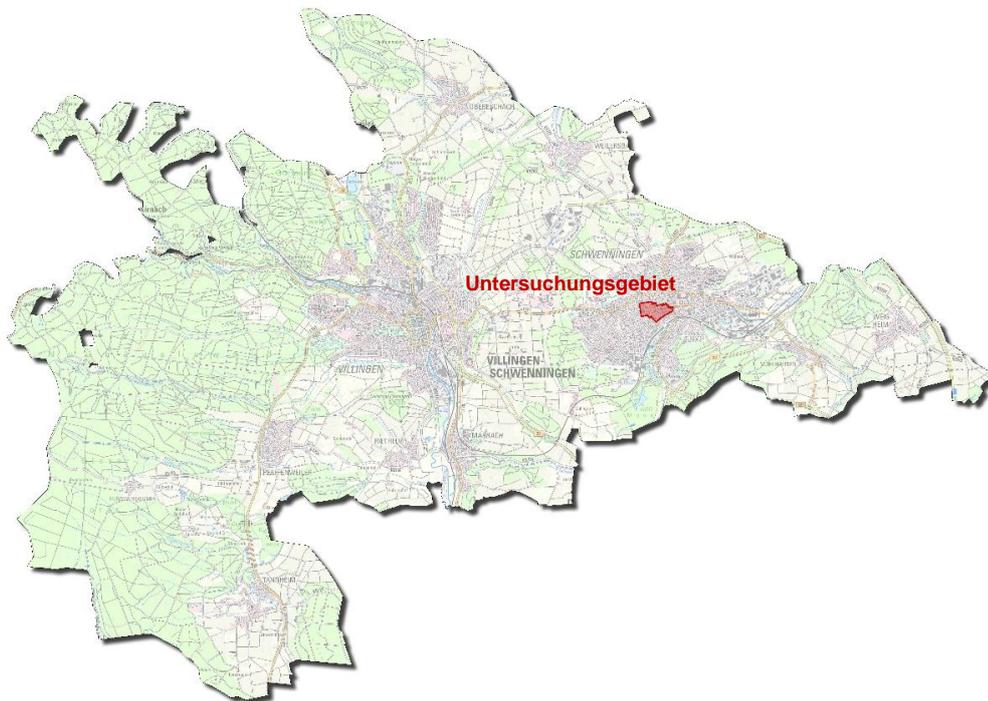


Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg

## 2.3 Stadtgebiet

Das Stadtgebiet Villingen-Schwenningens besteht aus den Stadtbezirken Villingen und Schwenningen und den im Rahmen der Gebietsreform in Baden-Württemberg der 1970er Jahre eingegliederten Gemeinden und heutigen Stadtbezirken Herzogenweiler, Marbach, Mühlhausen, Obereschach, Pfaffenweiler, Rietheim, Tannheim, Weigheim und Weilersbach. Zu einigen Stadtteilen gehören weitere räumlich getrennte Wohnplätze und Wohngebiete, deren Grenzen und Bezeichnung sich im Laufe der Bebauung ergeben haben.

Abbildung 8: Übersicht Stadtgebiet



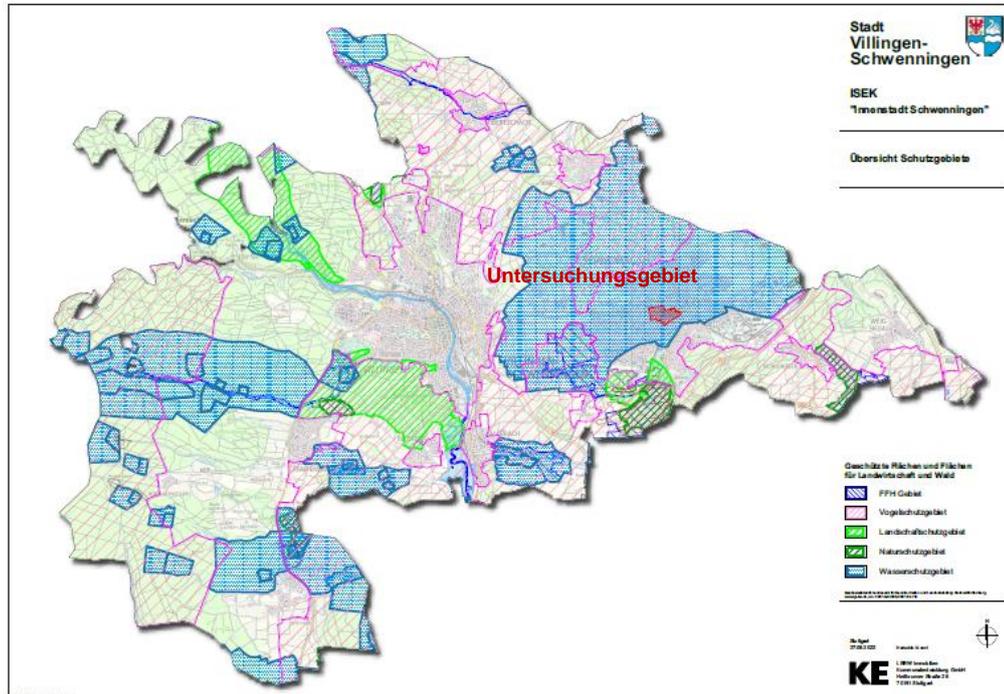
Quelle: eigene Darstellung auf Basis LUBW

Die Entfernung zwischen den beiden Zentren der Doppelstadt Villingen-Schwenningen beträgt etwa acht Kilometer. Die Stadtregion erstreckt sich über Höhenlagen von 658 bis 969 Metern. Zwischen den beiden Teilstädten verlaufen die Europäische Wasserscheide und die Grenze zwischen den ehemaligen Ländern Württemberg und Baden. Bis zur Kreis- und Gemeindereform 1972 gehörte Villingen dem badischen und Schwenningen dem württembergischen Landesteil an.

Die Stadtgemarkung umfasste eine Fläche von über 16.500 ha und ist damit eine der flächengrößten im Land Baden Württemberg.



Abbildung 10: Übersicht Schutzgebiete



Geschützte Flächen und Flächen für Landwirtschaft und Wald

- FFH Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Landschaftschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Quelle: eigene Darstellung auf Basis LUBW

## 2.5 Demographie und Sozialraumstruktur

In der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen leben derzeit 85.922 Einwohner, in der Stadt Schwenningen selbst davon 35.021 Einwohner (kommunale Daten vom 31.12.2019).

Im Untersuchungsgebiet innerhalb der Innenstadt von Schwenningen leben 1.684 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Dies entspricht etwa 4,8 % der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet von Schwenningen und knapp 2 % der Gesamtbevölkerung der Doppelstadt.

Die Auswertung der aktuellen Bevölkerungsdaten zeigt, dass der Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet 42 % beträgt. Im gesamten Stadtgebiet Schwenningen und im Gesamtgebiet der Doppelstadt ist dieser Anteil an der jeweiligen Gesamtbevölkerung deutlich geringer.

Die Altersstruktur ist in den drei Untersuchungsbezirken annähernd gleich: den stärksten Bevölkerungsanteil stellen die Altersgruppen der 25 bis 44-Jährigen bzw. der 45 bis 64-Jährigen. Auffällig ist für das Gebiet „Innenstadt Schwenningen“, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der sehr alten Einwohner im Vergleich zu den entsprechenden Anteilen im ganzen Stadtgebiet Schwenningen und im Gesamtgebiet der Doppelstadt Villingen-Schwenningen deutlich geringer ist.

Abbildung 11: Alters- und Herkunftsstruktur im geplanten Sanierungsgebiet

Einwohner nach Alter, Migrationshintergrund am Ort der Hauptwohnung zum Stand 31.12.2019  
VU-Bereich Innenstadt Schwenningen

### VU-Bereich Innenstadt Schwenningen

	0 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 85 Jahre	85 Jahre und älter	Gesamt	Gesamt in %
Deutsche	17	36	87	162	187	97	14	600	35,6%
Deutsche mit Migrationshintergrund	25	75	31	98	100	46	2	377	22,4%
Ausländer	32	48	132	295	136	63	1	707	42,0%
<b>Gesamt</b>	<b>74</b>	<b>159</b>	<b>250</b>	<b>555</b>	<b>423</b>	<b>206</b>	<b>17</b>	<b>1.684</b>	<b>100,0%</b>

### Schwenningen

	0 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 85 Jahre	85 Jahre und älter	Gesamt	Gesamt in %
Deutsche	524	1.019	1.708	3.336	4.716	3.685	782	15.770	45,0%
Deutsche mit Migrationshintergrund	968	1.999	514	2.137	2.038	1.350	243	9.249	26,4%
Ausländer	597	932	1.110	3.938	2.309	1.067	49	10.002	28,6%
<b>Gesamt</b>	<b>2.089</b>	<b>3.950</b>	<b>3.332</b>	<b>9.411</b>	<b>9.063</b>	<b>6.102</b>	<b>1.074</b>	<b>35.021</b>	<b>100,0%</b>

### Villingen-Schwenningen

	0 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 85 Jahre	85 Jahre und älter	Gesamt	Gesamt in %
Deutsche	1.793	3.482	4.061	10.181	14.362	10.895	2.037	46.771	54,4%
Deutsche mit Migrationshintergrund	2.217	4.397	978	4.834	4.950	3.275	626	21.177	24,6%
Ausländer	1.042	1.637	1.749	7.017	4.312	2.114	103	17.974	20,9%
<b>Gesamt</b>	<b>5.052</b>	<b>9.516</b>	<b>6.788</b>	<b>22.032</b>	<b>23.614</b>	<b>16.254</b>	<b>2.666</b>	<b>85.922</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Stadtplanungsamt/Statistikstelle Villingen Schwenningen, 31.12.2019

Der Vergleich der Haushaltsgrößen macht deutlich, dass im Untersuchungsgebiet die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte mit 51,6% überdurchschnittlich hoch und deutlich höher als im Gesamtstadtgebiet Schwenningen bzw. der Doppelstadt ist.

Abbildung 12: Haushaltsstruktur im geplanten Sanierungsgebiet

**Haushalte am Ort der Hauptwohnung zum Stand 31.12.2019**  
VU-Bereich Innenstadt Schwenningen

	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4-Personen-HH	5-und mehr-Personen-HH	Gesamt
VU-Bereich Innenstadt Schwenningen	483	246	104	67	36	<b>936</b>
Schwenningen	7.341	5.055	2.315	1.671	776	<b>17.158</b>
Villingen-Schwenningen	17.024	12.737	5.958	4.360	1.873	<b>41.952</b>

	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4-Personen-HH	5-und mehr-Personen-HH	Gesamt
VU-Bereich Innenstadt Schwenningen	51,6%	26,3%	11,1%	7,2%	3,8%	<b>100,0%</b>
Schwenningen	42,8%	29,5%	13,5%	9,7%	4,5%	<b>100,0%</b>
Villingen-Schwenningen	40,6%	30,4%	14,2%	10,4%	4,5%	<b>100,0%</b>

Quelle: Stadtplanungsamt/Statistikstelle Villingen Schwenningen, 31.12.2019

Als Ergebnis einer Umfrage unter den über 55-Jährigen aus dem Jahr 2019 kann für das Gebiet Schwenningen Mitte differenziert für die Bereiche aktivierende Angebote, Grundversorgung sowie Wohnen und Wohnumfeld festgehalten werden, dass die Bedarfsdeckung in allen abgefragten Einzelbereichen gering bis mittel, der Bedarf aber als sehr hoch eingeschätzt wird. Besonders hervorzuheben sind hier die Einkaufsmöglichkeiten und gesundheitsnahen Dienstleistungen im Bereich der Grundversorgung sowie die Bedürfnisse an die Barrierefreiheit und eine wohnortnahe Versorgung bei Pflegebedürftigkeit im Bereich Wohnen und Wohnumfeld.

Abbildung 13: Bedarf und Bedarfsdeckung Schwenningen Mitte

### Bedarf nach und Bedarfsdeckung für aktivierende Angebote

	gedeckter Bedarf	ungedekelter Bedarf	Bedarf
Kontakte haben	72,1%	12,6%	<b>84,7%</b>
kulturelle Veranstaltungen	41,2%	10,3%	<b>51,5%</b>
sportliche Betätigung	48,5%	5,9%	<b>54,4%</b>
neue Bekanntschaften	23,5%	14,7%	<b>38,2%</b>
Fort-/Weiterbildung	27,9%	8,8%	<b>36,8%</b>
ehrenamtliche Tätigkeit	22,1%	5,9%	<b>27,9%</b>
an Vereinsaktivitäten teilnehmen	17,7%	4,4%	<b>22,1%</b>
sich politisch an der Stadtentwicklung beteiligen	10,3%	11,8%	<b>22,1%</b>
am Leben der Kirchengemeinde teilnehmen	17,7%	0,0%	<b>17,7%</b>
durch Arbeit Rente aufbessern	13,2%	25,0%	<b>38,2%</b>
mit anderen musizieren	13,2%	5,9%	<b>19,1%</b>
Therapieangebote	51,5%	25,0%	<b>76,5%</b>

### Bedarf nach und Bedarfsdeckung im Bereich der Grundversorgung

	gedeckter Bedarf	ungedeckter Bedarf	Bedarf
Einkaufsmöglichkeiten	77,9%	14,7%	92,7%
ÖPNV-Anbindung	57,4%	23,5%	80,9%
Ärzte	82,4%	11,8%	94,1%
Apotheken	83,8%	8,8%	92,6%

### Bedarf nach und Bedarfsdeckung im Bereich Wohnen und Wohnumfeld

	gedeckter Bedarf	ungedeckter Bedarf	Bedarf
preisgünstig wohnen	33,8%	47,1%	80,9%
ruhiges Wohnumfeld	41,2%	45,6%	86,8%
Sauberkeit der Straßen	47,1%	50,0%	97,1%
Parkplätze	25,0%	57,4%	82,4%
barrierefreies Wohnumfeld	23,5%	48,5%	72,1%
betreutes Wohnen	25,0%	39,7%	64,7%
Nachbarschaftliche Unterstützung	33,8%	36,8%	70,6%
Gemischtes Wohnen, Jung und Alt	20,6%	19,1%	39,7%
Wohnortnahe Versorgung bei Pflegebedürftigkeit	38,2%	42,7%	80,9%

Quelle: Befragung Generation 55 plus + Stadtplanungsamt VS/Statistikstelle, Dezember 2019

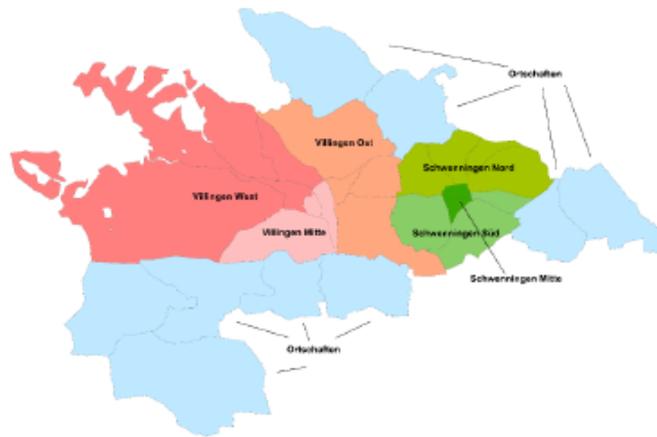
In vielen Gebäuden kann durch Modernisierungsmaßnahmen – z. B. im Hinblick auf die Verbesserung der Barrierefreiheit oder den Ausbau der vorhandenen Bausubstanz - das Wohnraumangebot sowohl für den großen Anteil der älteren Bewohner und auch für Familien verbessert werden.

Durch die Bebauung von innerstädtisch vorhandenen Baulücken und gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen kann das Wohnraumangebot durch Neubauten und zeitgemäße Wohnformen ergänzt werden.

In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Maßnahmen im Wohnungsbestand. Auch dies wird sich positiv auf anstehende Wohnraummodernisierungen und die Anpassung von Wohnraum an zeitgemäße Standards auswirken.

Weitere gezielte statistische Erhebungen für das Kernstadtgebiet „Schwenningen Mitte“ aus dem Jahr 2019 zeigen, dass die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet sowohl bei allen Erwerbstätigen als auch bei den erwerbstätigen Personen über 55 Jahre prozentual deutlich höher ist als in allen angrenzenden Vergleichsräumen.

Abbildung 14: Arbeitsmarktdaten auf Basis der Sozialräume



	Arbeitslosenquote (alle erwerbsfähigen Personen)	Arbeitslosenquote (erwerbsfähige Personen 55+)
Schwenningen Mitte	5,9 %	4,3 %
Schwenningen Nord	3,5 %	2,8 %
Schwenningen Süd	4,1 %	3,5 %
Stadtbezirk Villingen	3,6 %	2,8 %
Stadtbezirk Schwenningen	4,3 %	3,4 %
Ortschaften	1,9 %	1,9 %
Villingen-Schwenningen	3,6 %	2,9 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit + Stadtplanungsamt VS/Statistikstelle, Dezember 2019

Als weiteres Ergebnis der ergänzenden Erhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durch das Stadtplanungsamt im Jahr 2019 kann festgehalten werden, dass über die beiden Innenstadtbezirke Schwenningen Nord und Süd viele soziale Brennpunkte verteilt sind.

## 2.6 Planungsrecht

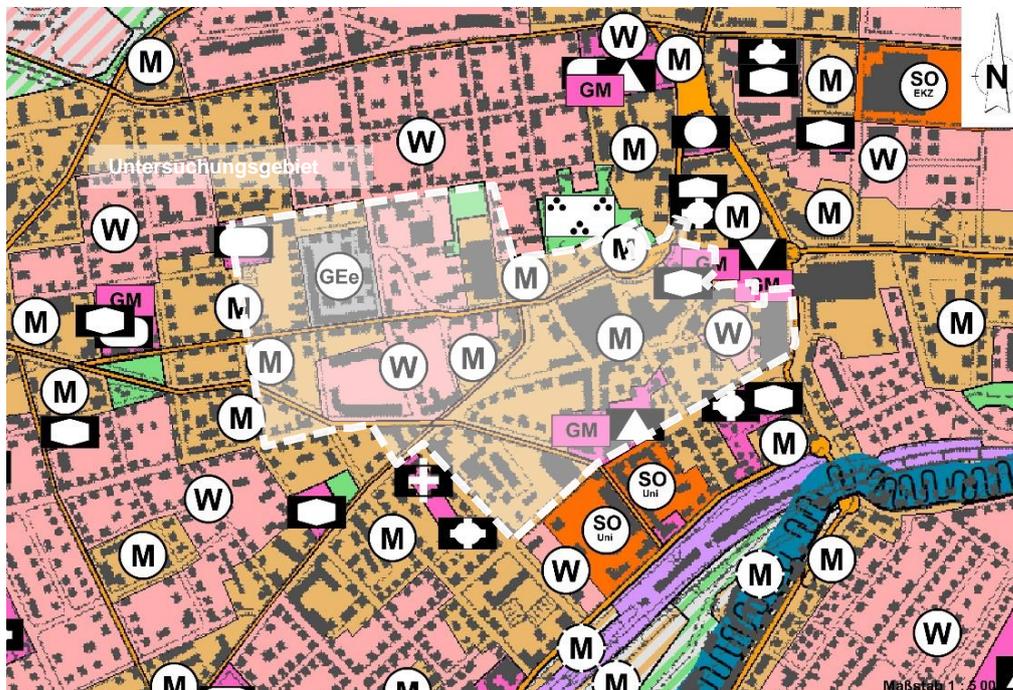
Die überwiegende Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet ist der Gebietstyp Mischgebiet, vor allem im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

Im Westen erstrecken sich über einzelne Blöcke sowohl Wohnbauflächen und im Nordwesten über die Fläche eines Blockes ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Vereinzelt sind innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes Gemeinbedarfsflächen (Janusz-Korzak-Schule, Hochschule, Bürkturnhalle) verortet.

Entsprechend der Zentrumsnähe herrscht im östlichen Bereich ein höheres Maß der baulichen Nutzung (Bebauungsdichte und Geschossigkeit) gegenüber dem westlichen Teil des Untersuchungsgebietes vor.

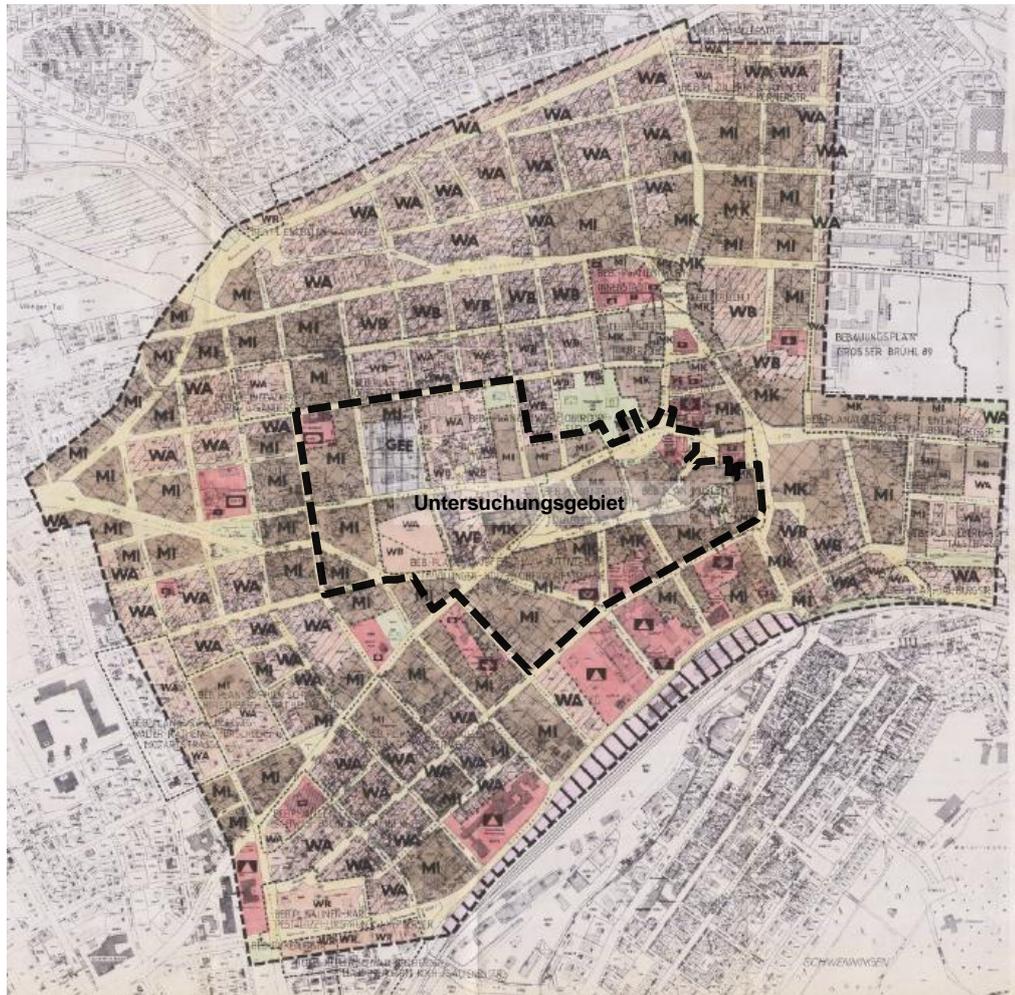
Abbildung 15: Ausschnitt Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtplanungsamt

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans „Innenstadt Schwenningen“ aus dem Jahr 1995. Im Bereich des Gewerbegebietes wurde dieser Bebauungsplan in Teilbereichen bzw. auch nur der Textteil im Jahr 2005 geändert.

Abbildung 16: Bebauungsplan „Innenstadt Schwenningen“, 1995

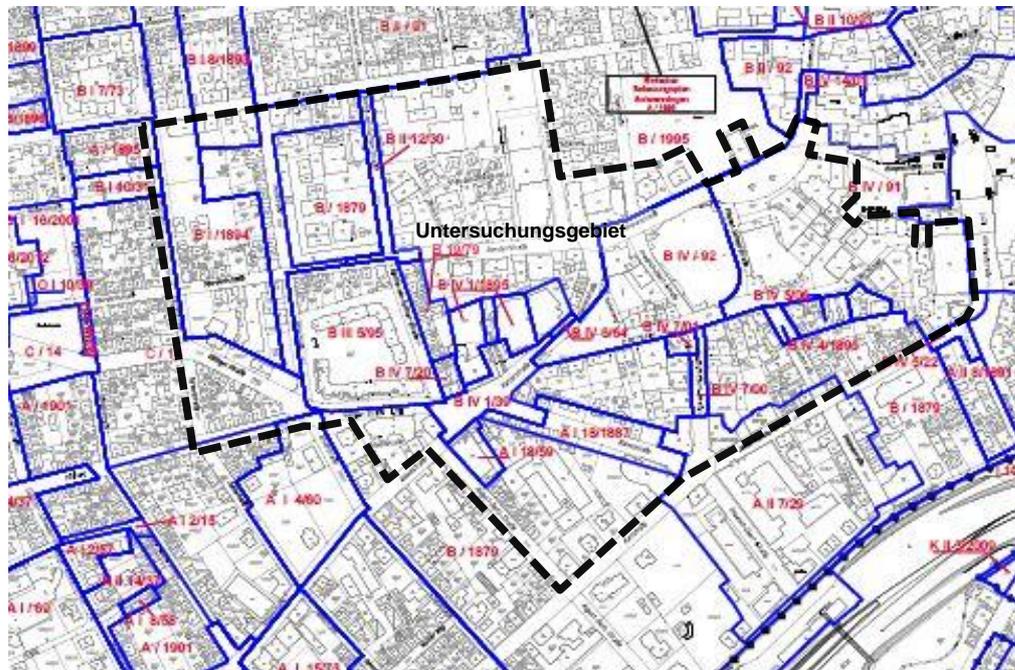


Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtplanungsamt

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, überplant er nicht die z. T. älteren und Bebauungspläne innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Im folgenden Übersichtsplan ist ersichtlich, dass ein Großteil des Untersuchungsgebiets baurechtlich beplant ist als Grundlage und Instrument für städtebauliche Steuerung und gezielte Entwicklung.

Abbildung 17: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne Stadtbezirk Schwenningen



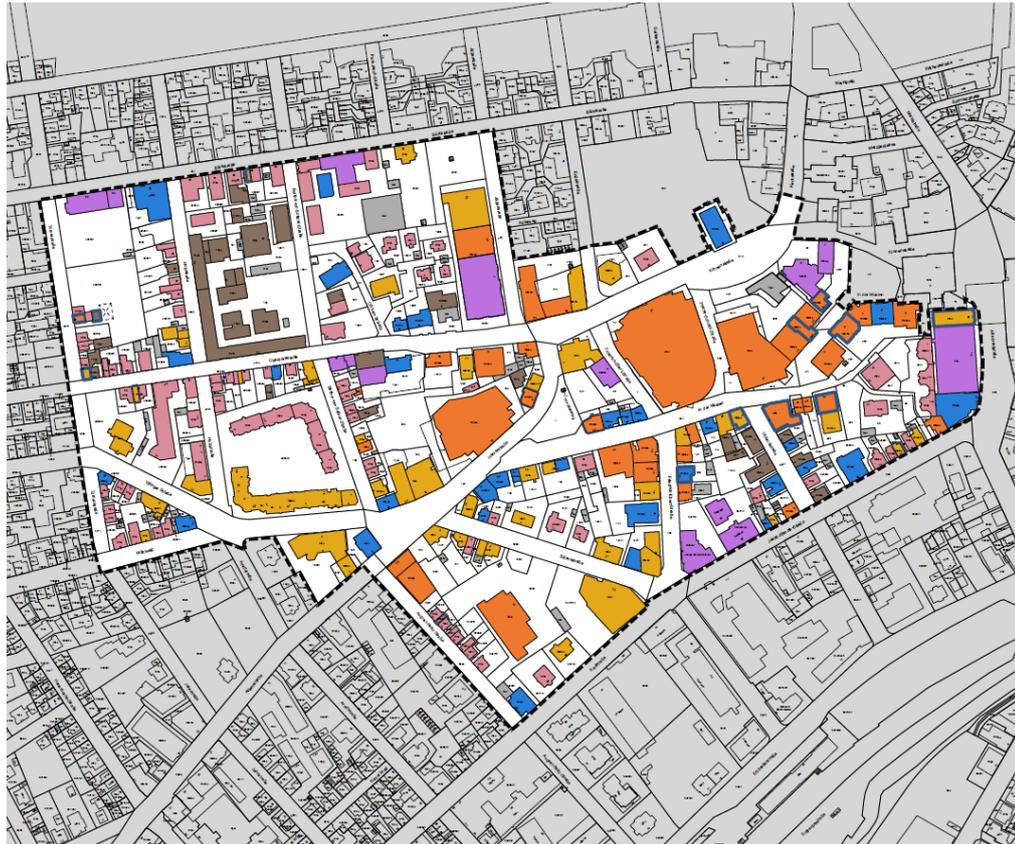
Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtplanungsamt, 2020

ENTWURF

## 2.7 Gebäudenutzung

Im Mai 2020 wurde von der KE die Bestandserhebung in Schwenningen durchgeführt. Insgesamt wurden 342 Gebäude im Untersuchungsgebiet erhoben. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt. Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung im Erdgeschoss getroffen werden:

Abbildung 18: Plan zur Gebäudenutzung



### Erdgeschossnutzungen

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

### Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 219.655 m<sup>2</sup>

Quelle: eigene Erhebung/Darstellung KE

Die Nutzung des Untersuchungsgebiets ist stark heterogen – entsprechend der dominierenden Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet. Im östlichen Bereich überwiegt die öffentliche bzw. gewerbliche Nutzung in den Erdgeschoss- und unteren Obergeschosszonen. Der Straßenzüge „In der Muslen“, Uhland- und Friedrich-Ebert-Straße gehören noch zur Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie Gastronomieangeboten.

Mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum und der damit einhergehenden Abnahme der baulichen Ausnutzung nimmt die reine Wohnnutzung der Gebäude von Ost nach West zu.

Die Summe der Gebäude mit einer öffentlichen/gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss beträgt 49,4 % aller kartierten Gebäude; 27,5 % aller kartierten Gebäude sind reine Wohngebäude und 23,1 % sind Nebengebäude.

Der Anteil der öffentlichen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet liegt bei 4,1 %: z. B. die Bürkturnhalle, das Uhrenmuseum, drei Gebäudekomplexe unterschiedlicher Religionszugehörigkeiten, ein islamischer Verein, die Janusz-Korzak- und die Karlschule mit Kinderbetreuungsgebäude sowie zwei Parkhäuser.

Die Tabelle zeigt ein Verhältnis von Haupt- und Nebengebäuden von 76,9 % zu 23,1 %. Zum Zeitpunkt der Begehung standen die Erdgeschosszonen von 17 Gebäuden im Untersuchungsgebiet leer.

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

Erhebung Gebäudenutzungen (Untersuchungsgebiet)

	Anzahl	Prozent
öffentliche Einrichtungen	14	4,1
Dienstleistung	53	15,5
Einzelhandel	38	11,1
Gastronomie, Beherbergung	33	9,6
Handwerk, Gewerbe, Betriebe	31	9,1
Wohnen	94	27,5
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	79	23,1
<b>Gesamt</b>	<b>342</b>	<b>100,0</b>

Quelle: eigene Erhebung KE

## 2.8 Gebäudezustand

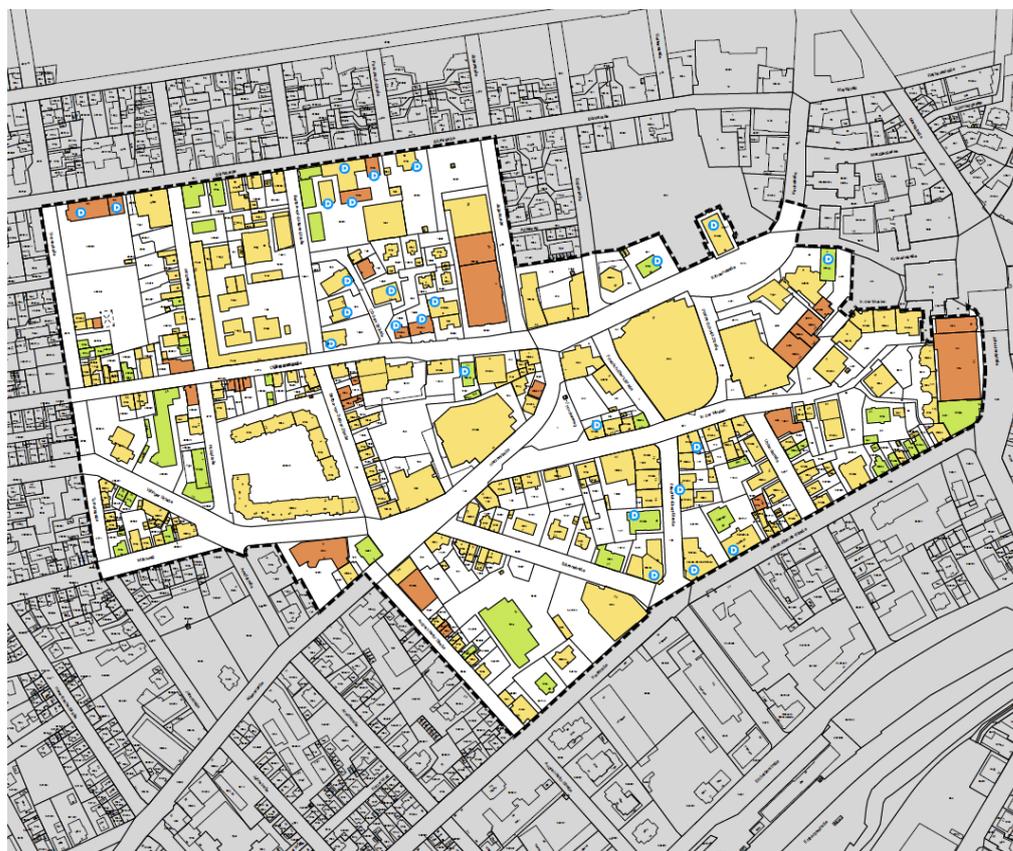
Die Beurteilung des Gebäudezustands erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen im Mai 2020. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten bzw. nach Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB – 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 <b>Keine/leichte Mängel</b>	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Maßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 <b>Erkennbare Mängel</b>	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 <b>Starke Mängel</b>	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Modernisierung und 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 <b>Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich</b>	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.

Abbildung 19: Plan zum Gebäudezustand



Quelle: eigene Erhebung/Darstellung KE

Erhebung Gebäudezustand (Untersuchungsgebiet)

	Anzahl	Prozent
keine/leichte Mängel	48	14,0
erkennbare Mängel	261	76,3
starke Mängel	33	9,7
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>342</b>	<b>100,0</b>

Quelle: eigene Erhebung KE

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt, dass die bauliche Substanz der Gebäude befriedigend ist. 14,0 % der Gebäude besitzen keine bzw. nur leichte Mängel, 76,3 % erkennbare Mängel, 9,7 %

der Gebäude weisen starke Mängel auf. Bei keinem Gebäude liegen schwerwiegende Mängel vor bzw. bietet sich vom Zustand der Bausubstanz her ein Abriss an.

Bei sehr vielen Gebäuden aus den 60er bis 80er Jahren besteht im Regelfall ein erheblicher Modernisierungsbedarf in Bezug auf energetische Maßnahmen.

Im Kapitel „2.5 Demographie und Sozialraumstruktur“ wurde dargelegt, dass ausgehend von der derzeitigen Altersstruktur im Untersuchungsgebiet eine Überalterung der Bevölkerung für die kommenden Jahre absehbar ist. Barrierefreiheit in der Wohnung, aber auch im öffentlichen Raum sind wichtige Themen in der Entwicklung des geplanten Sanierungsgebiets „Innenstadt“.

Auch ist bei vielen Gebäuden in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel zu erwarten. Grundrisse und Wohnungsgrößen werden an die individuellen Wohnbedürfnisse angepasst. An-, Um- und Ausbauten im Gebäudebestand sind zu erwarten.

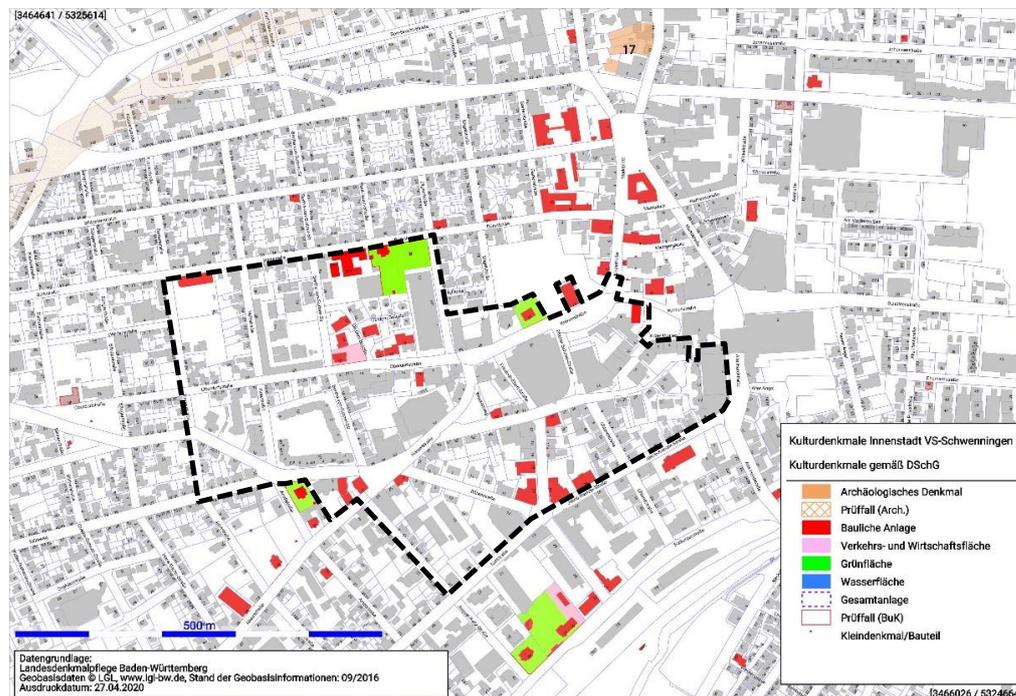
# ENTWURF

## 2.9 Denkmalschutz

Im April 2020 sind innerhalb des Stadtgebietes Schwenningen 23 denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudeteile vorhanden, die im Sinne des § 2 DSchG als Kulturdenkmale gelten und teilweise im Untersuchungsgebiet liegen.

In der Zwischenzeit wurden Gebäude auf dem Emes-Areal bereits abgebrochen, die nördlich außerhalb des Untersuchungsgebiets und westlich des Rathauses verortet sind. Diese baulichen Anlagen sind im folgenden Plan noch enthalten, die Katastergrundlage muss in diesem Bereich noch auf den aktuellsten Stand gebracht werden.

Abbildung 20: Übersicht Denkmäler



Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, Stand 27.04.2020

Die Anzahl und der Baustil der Gebäude prägen den Gebietscharakter. Die einzelnen Gebäude und Ensembles sind baulich in unterschiedlichen Zuständen. Der Erhalt der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz, vorrangig auch des Uhrenmuseum-Areals, ist erklärtes Ziel aus den Ergebnissen des ISEK VS und der dafür durchgeführten Bürgerbeteiligung.

Liste und Fotodokumentation der Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet:

Abbildung 21: Alleenstr. 2



Alleenstraße 2 (Flst.Nr. 0-146)

Ehem. Brauerei-Gaststätte der Bären-Brauerei. Repräsentativ als Abschluss der Harzer Straße in der Weggabelung Alleenstraße/Villingener Straße platzierter Bau. Verputzter zweigeschossiger Satteldachbau. 1797 als quergeteiltes Einhaus errichtet. 1901 der Ökonometeil zur Erweiterung der Gastwirtschaftsräume umgebaut. 1922 Dachausbau mit Zwerchgauben. Die Gewölbekeller am wenigsten verändert.

§ 2 DSchG

Abbildung 22: Alleenstr. 4



Alleenstraße 4 (Flst.Nr. 0-146/1)

Sog. „Braumüllersches Haus“, 1884 vom Bärenwirt Johannes Braumüller als Wohn- und Mälzereigebäude errichtet, später Bärenapothek. Giebelständiger dreigeschossiger neoklassizistischer Putzbau mit Eckpilastern. Darüber Giebelfeld des flach geneigten Satteldachs mit Wiederkehr. Erdgeschoss von Obergeschossen durch profilierte Gesimse abgeteilt.

§ 2 DSchG

Abbildung 23: Bürkstraße 35/Fabrikantenvilla



Bürkstraße 31, 35 (Flst.Nr. 0-203/1, 0-203/4)

Villa Bürk (Nr. 35). 1909 von Blasius Geiger für den Inhaber der Württembergischen Uhrenfabrik Richard Bürk errichtet. Fabrikantenvilla im Reformstil. Zweigeschossiger kubischer Baukörper mit Mansarddach mit Krüppel und Fußwalm. Straßenseitig mit nur leicht konkav vortretendem Risalit, gartenseitig dreigeschossiger Loggienvorbau und über drei Geschosse gehender runder Eckerker. Verputzte, glatte Außenwände mit Gliederungen aus Haustein; Im Innern komplett erhaltene ortsfeste Ausstattung mit Böden, Decken, Fenstern, Farbverglasungen, Türen, Wandtäfelungen, Einbaumöbeln, Prägetapeten wie auch Einrichtungen der Haustechnik etc. - Zugehöriger Park mit Einfriedung und drei Gartenhauseinbauten:  
an der Grenze zum ehemaligen Fabrikgelände eingeschossiges, remisenartiges Gartenhaus mit Walmdach, im gestalteten Garten hinter der Villa Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, im heute als öffentlich abgeteilten Parkbereich

neben der Villa ein Pavillon in Form eines antikisierenden Antentempels (Nr. 31), davor Wasserbassin.

Teil der Sachgesamtheit "Württembergische Uhrenfabrik mit Villa und Park der Fabrikantenfamilie Bürk"

§ 12 DSchG

Abbildung 24: Bürkstraße 37, 37/1, 39, 39/1



Bürkstraße 37, 37/1, 39, 39/1 (Flst.Nr. 0-203/3)

Ehem. Württembergische Uhrenfabrik Bürk & Söhne, heute Uhrenindustriemuseum. Gewachsene, den 1858 auf diesem Grundstück errichteten Firmengründungsbau ersetzende Anlage aus zwischen 1890 und 1913 errichteten und später zum Teil aufgestockten Fabrikationsgebäuden. Der rückwärtig gelegene Uhrturmbau („Türmlebau“) kurz 1898 errichtet. Schlichter dreigeschossiger Funktionsbau auf Rechteckgrundriss. Über Quadersockel gelbe Klinkerwände durch rote Klinkerfarbig abgesetzten vertikalen Eckstreifen und die Fensterbogenformen einbeziehenden Horizontalbändern. In der Mitte des flach geneigten Satteldachs zweigeschossiger Uhrturmdachreiter auf quadratischen Grundriss mit großen runden Zifferblättern zwischen Ecksäulchen und Glockendach mit nadelspitzem Aufsatz. - Der traufständig an der Bürkstraße gelegene zwei- bis viergeschossige Bau entstand in mehreren Bauphasen: Am ältesten der in gleichen Formen wie der Uhrturmbau errichtete heutige Mittelteil, ursprünglich dreigeschossig und 1965 um ein Geschoß erhöht. 1899 Erweiterung um zwei Achsen nach Osten durch viergeschossigen, steil proportionierten Anbau in rotem Backstein mit nur leicht durch Riesensäulen und zurückhaltende Ziegelornamentik reliefierter Fassade. Die zweigeschossige Erweiterung um zwei weitere Achsen nach Osten in angeglichenen Formensprache ist nur die Teilverwirklichung eines 1904 durch den Stuttgarter Architekten Rek als repräsentative Hauptfront mit Mittelrisalit geplanten Ostflügels, der den Uhrturmbau als Südflügel an das Gebäude angebunden hätte. 1912/13 Erweiterung um drei Achsen nach Westen sowie um den zunächst zweigeschossig errichteten Verbindungsbau zum Uhrturmbau, in Materialwahl und Formensprache ähnlich der Osterweiterungen, jedoch mit stärkerer Horizontalbetonung; Aufstockung des Verbindungsbaus um zwei Geschosse 1965. - Zugehörig auch das flache Kesselhaus, um 1900. (Sachgesamtheit).

Teil der Sachgesamtheit "Württembergische Uhrenfabrik mit Villa und Park der Fabrikantenfamilie Bürk".

§ 2 DSchG

Abbildung 25: Bürkstraße 63, 65



Bürkstraße 63, 65 (Flst.Nr. 0-4846/3)

Bürk-Turnhalle. Langgestreckter Bau von 1894 mit flach geneigtem Satteldach und halb in die Westgiebelwand integriertem, viergeschossigem „Steigerturm“. Turm und Giebelwand verputzt, die anderen Wände aus konstruktivem Sichtfachwerk mit Backstein ausgemauerten Gefache. Südlicher Anbau mit Umkleideräumen und einer Wohnung darüber 1912. Im Innern unter anderem noch die originale Aufhängungen für die Ringe erhalten.

§ 2 DSchG

Abbildung 26: Friedrich-Ebert-Straße 17, 19



Friedrich-Ebert-Straße 17, 19 (Flst.Nr. 0-118/2)

Mittig in die Straßenfassade des ehemaligen Schuhhauses Erwin Würthner gesetzte Wandrelief von Fritz von Graevenitz 1937/1938, dargestellt: Hans Sachs als Schuhmacher in der Nachfolge frühneuzeitlicher Handwerkerdarstellungen.

§ 2 DSchG

Abbildung 27: Friedrich-Ebert-Straße 18



Friedrich-Ebert-Straße 18 (Flst.Nr. 0-127)

Ehemaliges Postgebäude. 1901 nach Plänen des Architekten Hauser (Königliches Postbauamt) für die „Königlich-Württembergische Generaldirektion der Posten und Telegraphen“ Stuttgart errichtet. Zweiteiliger historistischer Baukörper aus zweigeschossigem repräsentativem Hauptbau und eingeschossigem rückwärtigem funktionalem Anbau. Der Hauptbau auf quadratischem Grundriss mit Mittelrisalit in der Hauptfassade und mittigen Zwerchgiebeln an den Seitenfassaden. Sockelgeschoss und Hochparterre mit glatten Quaderflächen, im Obergeschoss und an den Dachaufbauten glatte Putzflächen, von gequadrerten Lisenen und Gesimsen gerahmt.

§ 2 DSchG

Abbildung 28: Friedrich-Ebert-Straße 22



Friedrich-Ebert-Straße 22 (Flst.Nr. 0-127/1, 0-128)

Postamt. Neusachlicher Bau von 1925/26 nach Plänen des Architekten Hans Armbruster. Zwiseckkliges dreigeschossiges Gebäude auf spitzwinkligem Eckgrundstück. Markant durch Abschrägung der Ecke als Hauptfront mit erdgeschossigem Eingangsvorbau in der Straßenkreuzung platziert. Der am Eck über trapezförmigem Grundriss aufragende Hauptbaukörper durch horizontale genutete Bänder in der Fensterzone und kleine Satteldachgauben geschmückt und durch ein in eine polygonale Plattform mündendes Zelt Dach abgeschlossen. Der flach gedeckte Vorbau mit leicht konvex auseinanderlaufenden, genuteten Seitenwänden mit kreisförmig vorkragendem Vordach. Die rückwärtigen Flügelbauten sachlich schlicht mit glatt verputzten Außenwänden und Walmdächern mit breiten Gaubenbändern.

§ 2 DSchG

Abbildung 29: Friedrich-Ebert-Straße 25



Friedrich-Ebert-Straße 25 (Flst.Nr. 0-5477/8)

Janus-Korczak-Schule. 1901/02 von dem Architekten Blasius Geiger als Realschule errichtet. Dreigeschossiges historistisches Gebäude mit hohem, durch ansteigendes Gelände bedingtem Kellersockel. Auf spitzwinkligem Grundriss erbaut; Eckbetonung durch schmalen, turmartigen Eckbau mit steilem Kuppeldach als Gelenkpunkt für die anschließenden beiden vielachsigen Straßenflügel. In der Horizontalen durch Einsatz unterschiedlicher Materialien variiert: Natursteinsockel, Putzbänder, gelbe und weiße Klinker in Erd- und Obergeschoss.

§ 2 DSchG

Abbildung 30: In der Muslen 39



In der Muslen 39 (Flst.Nr. 0-110/1)

„Kaufhaus Merkur“. 1914/15 nach Plänen des Schwenninger Architekturbüros Blasius Geiger für den Kaufmann und königlich württembergischen Lottereeinnehmer Jakob Jauch Dorsch errichtet. Dreigeschossiges Eckhaus mit Mansarddach in Ecklage zur Friedrich-Ebert-Straße. Die gleichmäßig durchfensterten Obergeschosse durch leicht vorschwingende polygonale Erker rhythmisiert. Die beiden Straßenfronten von unterschiedlicher Breite sind durch die vierachsigen Dachhäuser mit mächtigen geschweiften Zwerchgiebeln in eine am Eckerker gespiegelte optische Symmetrie gebracht. Auf dem Knauf des pavillonartigen Eckdachhäuschens Merkurfigur (Kopie nach Giambologna).

§ 2 DSchG

Abbildung 31: In der Muslen 42



In der Muslen 42 (Flst.Nr. 0-8/5)

Wohn- und Geschäftshaus in Ecklage. 1906 durch den Schwenninger Architekten Konrad Käfer für den Juwelier Adolf Hanhart errichtet. Zweigeschossiger Massivbau. Über dem Geschäftseingang am abgeschrägten Eck zweigeschossiger Eckerker, ursprünglich mit steilem, über den Dachfirst hinausragendem Dachhelm mit Laterne. Das Obergeschoss mit Pilastergliederung. Bauplastischer Fassadendekor in Formen des geometrischen Jugendstils.

§ 2 DSchG

Abbildung 32: Jakob-Kienzle-Straße 30



Jakob-Kienzle-Straße 30 (Flst.Nr. 0-5477/7)

Karlschule. Erbaut 1895/96 nach Plänen des Rottweiler Architekten Baier. Über rustiziertem Natursteinsockel dreigeschossiger verklinkerter Bau mit einachsigem Mittelrisalit und Eckpilastern. Im Innern wesentliche Teile der ortsfesten historischen Ausstattung erhalten, etwa: Treppenhaus mit zweiarmig, dreiläufiger Treppe mit gemeinsamem Antritt und gusseisernem Treppengeländer, Wandtäfer und Parkettböden in den Klassenräumen, ferner einfache Deckenstuckleisten in allen Klassenräumen, im Treppenhaus und zum Teil auch in den Kellerräumen, Türzargen und -rahmen, selten originale Türblätter. Trotz vereinfachender Überformungen der Fassaden Kulturdenkmal.

§ 2 DSchG

Abbildung 33: Kronenstraße 7



Kronenstraße 7 (Flst.Nr. 0-42)

Ehem. evang. Pfarrhaus, heute evang. Gemeindezentrum. Bez. 1747. Stattliches dreigeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach. Massives Erdgeschoss mit kleinen, regelmäßig verteilten Fenstern, die beiden Obergeschosse heute mit sichtbarem konstruktivem Holzfachwerk (ursprünglich verputzt). In der südlichen Giebelwand über sechs Gefachfelder der Brustriegel reichende Loggia.

§ 2 DSchG

Abbildung 34: Kronenstraße 24



Kronenstraße 24 (Flst.Nr. 0-230/1)

Ehem. Vogtshaus. 1791 unter dem Vogt und Amtmann Christian Schuler neu errichtet. Großes, zweigeschossiges ehemaliges Wohn- und Ökonomiegebäude mit großem Satteldach. Als Wohnhaus des Amtmanns in Fachwerk errichtet. Umbau mit historistischer Putzfassade Ende 19. Jahrhundert durch die Fabrikantenfamilie Mauthe. Aus dieser Zeit auch die Eisenkonstruktion der seitlich angefügten Vogelvoliere.

§ 2 DSchG

Abbildung 35: Kronenstraße 30



Kronenstraße 30 (Flst.Nr. 0-227)

„Rollers SchlöÙle“, Villa Bertsch. Der 1844 von Christian Roller errichtete Bau vermutlich nach Erwerb durch den Uhrenfabrikanten Jacob Mauthe 1883 überformt. Über hohem Sockel zweigeschossige kubische Villa mit Stockwerksesims und Walmdach. Fachwerkbau, verputzt, an den beiden Wetterseiten Holzverschindelt. Große Teile der ortsfesten Ausstattung des 19. Jahrhunderts (eiserne Balkongitter, Fenster, Türen, Boden- und Wandfliesen, etc.) sowie Details der 1920er/30er Jahre erhalten. Mit Einfriedung und Garten. (Sachgesamtheit)

§ 2 DSchG

Abbildung 36: Ob dem Brückle 14



Ob dem Brückle 14 (Flst.Nr. 0-199/1)

„s Diisen“. Ehemaliger quergeteilter Eindachhof, 1669/70 (d) nach dem Stadtbrand 1669 neu errichtet. Zweigeschossiger Satteldachbau mit Holzverschindeltem Giebel. Erdgeschoss teilweise massiv, sonst konstruktives Holzfachwerk, heute verputzt. GroÙer liegender Dachstuhl.

§ 2 DSchG

Abbildung 37: Ob dem Brückle 21



Ob dem Brückle 21 (Flst.Nr. 0-185)

Quergeteilter Eindachhof, um 1703/21 errichtet. Zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelverbretterung. Im Erdgeschoss teilweise Massivmauerwerk, sonst konstruktives Holzfachwerk mit Außenputz sowie großem, liegendem Dachstuhl.

§ 2 DSchG

Abbildung 38: Ob dem Brückle 27



Ob dem Brückle 27 (Flst.Nr. 0-189)

„s Grusenjakoben“. Quergeteilter Eindachhof, um 1703/21 errichtet. Zweigeschossiger Satteldachbau. Erdgeschoss teilweise massiv, sonst teils freiliegendes konstruktives Holzfachwerk. Großer, liegender Dachstuhl.

§ 2 DSchG

Abbildung 39: Oberdorfstraße 6



Oberdorfstraße 6 (Flst.Nr. 0-199/4)

Schützenburen. Quergeteilter Eindachhof, 1669/70 (d) nach dem Stadtbrand 1669 neu errichtet. Großer, zweigeschossiger Satteldachbau mit kleinem Glockendachreiter. Konstruktives Holzfachwerk, in Teilbereichen noch mit Außenputz; mächtiger, liegender Dachstuhl, heute ausgebaut.

§ 2 DSchG

Abbildung 40: Oberdorfstraße 11



Oberdorfstraße 11 (Flst.Nr. 0-176/1)

Wohn- und Geschäftshaus. Bez. 1905. Nach Plänen des Schwenninger Architekten Blasius Geiger für den Sattler Erhard schlenker errichtet. Dreigeschossiger Satteldachbau mit von Schweifgiebel bekröntem Seitenrisalit. Das Erdgeschoss durch ein schmales profiliertes Gesims von den Obergeschossen getrennt. Die Schaufassade repräsentativ mit Jugendstilstick, etwa in den Fensterrahmungen und verdachungen, gestaltet.

§ 2 DSchG

Abbildung 41: Oberdorfstraße 14



Oberdorfstraße 12 (Flst.Nr. 0-199/3)

„s Weinbrenners“. Zweigeschossiger, querge-  
teilter Eindachhof, 1670 (d). Erdgeschoss teil-  
weise massiv, sonst konstruktives, im ehemali-  
gen Wohnbereich freigelegtes Holzfachwerk,  
im Ökonomiebereich noch mit Außenputz; gro-  
ßer liegender Dachstuhl.

§ 2 DSchG

Abbildung 42: Oberdorfstraße 14



Oberdorfstraße 14 (Flst.Nr. 0-199/2)

„s Weberjohannesen“. Wohnwirtschaftsgebäude von 1787. Zweigeschossiger Satteldachbau mit Widerkehr; im Erdgeschoss verputzt Obergeschoss holzverschindelt.

§ 2 DSchG

Abbildung 43: Oberdorfstraße 16



Oberdorfstraße 16 (Flst.Nr. 0-184/1)

Villa Schlenker-Grusen. Historistische Fabrikantenvilla in Ecklage zur Bertha-von-Suttner-Straße. Nach 1905 von dem Schwenninger Architekten Blasius Geiger ausgearbeiteten Plänen 1907 für den Inhaber der Kontrolluhrenfabrik Johann Schlenker-Grusen in unmittelbarer Nachbarschaft zur seit 1888 bestehenden Kontrolluhrenfabrik errichtet. Über hohem Natursteinsockelgeschoss zweieinhalbgeschossiger gelb verkleinkter Massivbau mit steilem Walmdach und vorgelagerten Türmchen- und Risalitanbauten. Reiche Gliederungs- und Schmuckelemente aus gelblichem Kalkstein; ortsfeste Innenausstattung mit originalen Böden, Decken, Fenstern, Buntverglasungen, Türen, Wandtäfelungen, Prägetapeten, Wand- und Deckenmalereien etc. - Zugehörig gusseiserne Garteneinfriedung. (Sachgesamtheit)

§ 2 DSchG

Abbildung 44: Villinger Straße 3



Villinger Straße 3 (Flst.Nr. 0-146/2)

Gewölbekeller des 1897 errichteten Kontorgebäudes der Bärenbrauerei.

§ 2 DSchG

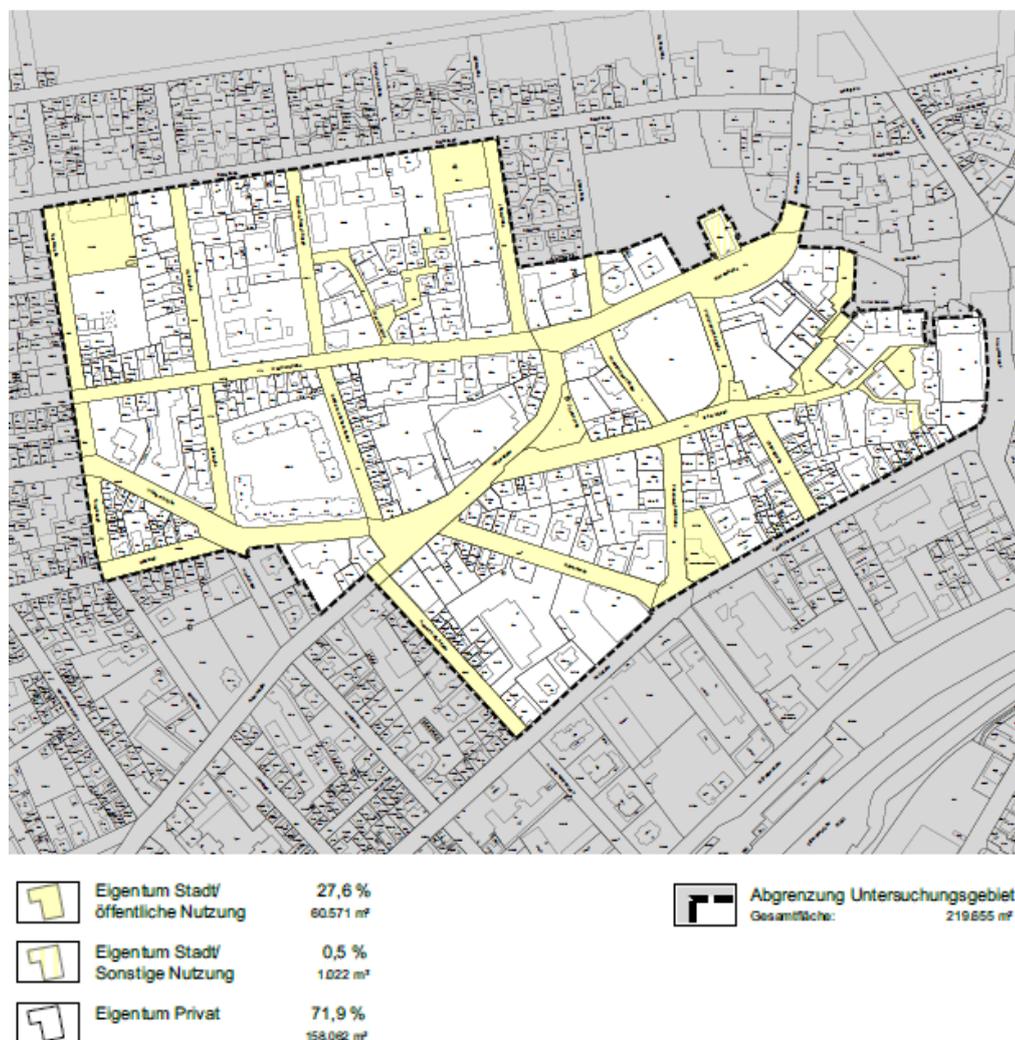
## 2.10 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt sind die Grundstücke und Gebäude Bürkstraße 63 – 65 (Bürkturnhalle), Friedrich-Ebert-Straße 25 (Janusz-Korczak-Schule) und Kronenstraße 24 (Wohnhaus mit Gastronomie), das unbebaute Flurstück Nr. 88 im Osten des Untersuchungsgebietes sowie die Stadtstraßen und öffentlichen Grünflächen (zwei Spielplätze und der Bürkpark) und ein Parkplatz (Flurstück Nr. 1) innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Der Anteil der städtischen Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes beträgt insgesamt 28,1 %. Nur zwei der stadteigenen Flurstücke sind nicht öffentlich genutzt, die übrigen stadteigenen Flurstücke mit einem Anteil von 27,6 % sind öffentlich genutzte Flächen.

Alle weiteren Flächen mit einem Anteil von 71,9 % sind in privatem Besitz.

Abbildung 45: Plan Eigentumsverhältnisse

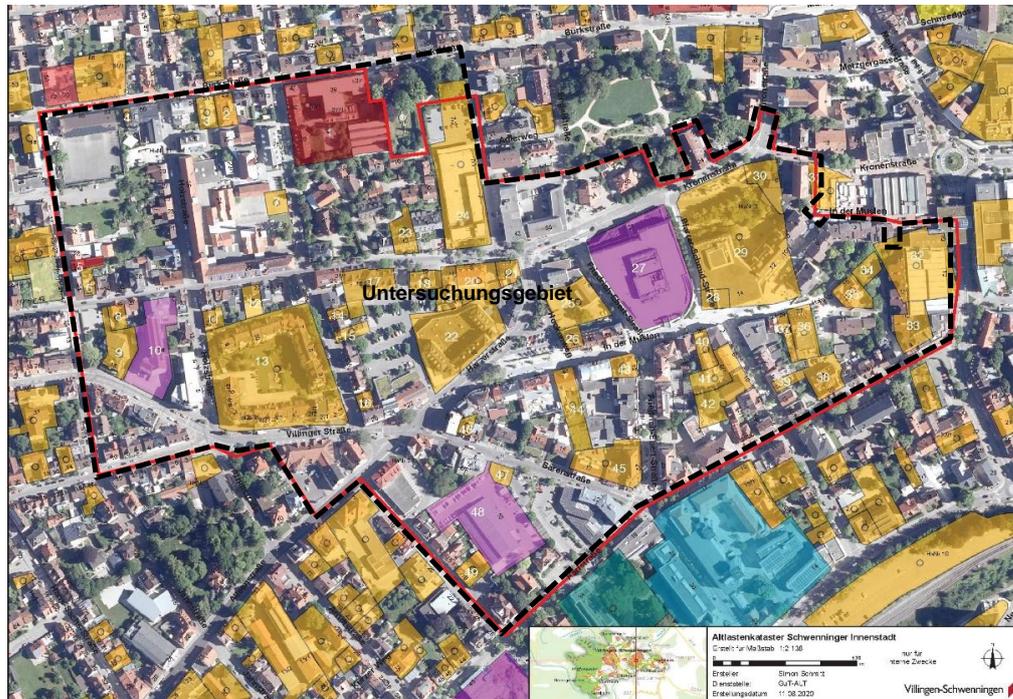


Quelle: eigene Darstellung KE auf Grundlage der Stadt Villingen-Schwenningen

## 2.11 Altlasten

Die im Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Villingen-Schwenningen für das Untersuchungsgebiet dargestellten Einträge sind als Altstandorte erfasst.

Abbildung 46: Planauszug Altlastenkataster



In Abhängigkeit von evtl. geplanten Nutzungsänderungen oder Bautätigkeiten auf den Grundstücken sind mit einer Altlasten(verdachts-)fläche Auflagen verbunden, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz oder der Abfallgesetzgebung begründen. Erste Anhaltspunkte auf den jeweiligen Handlungsbedarf laut Kataster (z. B. Fachgutachten, Beprobungen, Entsorgungskosten, etc.) und die damit verbundenen Investitions- und Inanspruchnahmerisiken können der folgenden Tabelle entnommen werden:

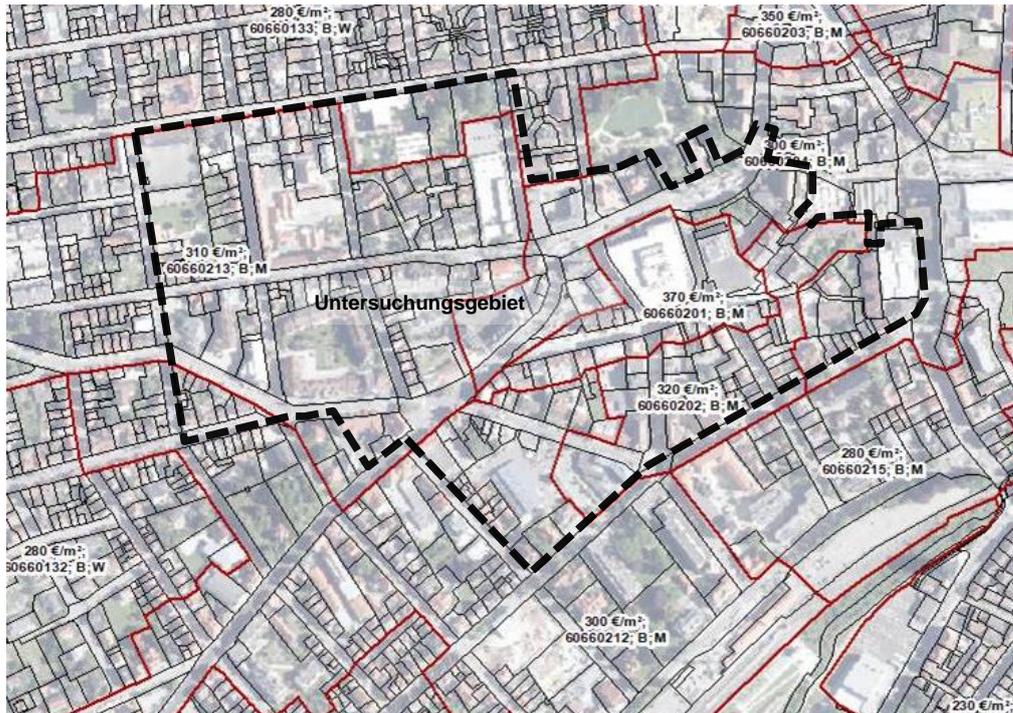
Abbildung 47: Tabelle Auszug Altlastenkataster

Nr.	Fläche	Handlungsbedarf lt. Kataster
1	AS Uhrenfab. BÜRK-Söhne	Nördliche Teilfläche (Galvanik): Grundwasseruntersuchung bis 05/2022 Südliche Teilfläche (Tri-Anlage): Kontrolle nach Sanierung
2	AS Uhrenfabrik Faller	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
3	AS Werkstatt Zähringer	Ausscheiden, Archivieren
4	AS EV-Tankanlage Bürkstraße	Ausscheiden, Archivieren
5	AS Härtereier Müller Hayer	Detailuntersuchung
6	AS Farbenhandlung Götz	Ausscheiden, Archivieren
7	AS Alte Werkstatt Schlenker-Grusen	Ausscheiden, Archivieren
8	AS Schlosserei Oppermann	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
9	AS Lagerhaus ISMET	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
10	AS Metallveredelung Hornberger / Firma Mehne	Kontrolle nach Sanierung (Gefahrenlage hinnehmbar)
11	AS Spulenwickerei Hechinger	Ausscheiden, Archivieren
12	AS Druckerei J. Foellmer	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
13	AS Bärenbrauerei AG	Ausscheiden, Archivieren
14	AS Uhrenteileherstellung Mauch-Frick	Ausscheiden, Archivieren
15	AS Malerwerkstatt Benzing	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
16	AS Chemische Reinigung Wallutt	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
17	AS Konsumgenossenschaft	Ausscheiden, Archivieren
18	AS Autolackiererei Gantert	Ausscheiden, Archivieren
19	AS Schilderdruck Schröder	Ausscheiden, Archivieren
20	AS Tankstelle Hils (ESSO)	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
21	AS Eisengroßhandlung Link	Ausscheiden, Archivieren
22	AS Schuhfabrik Haller	Belassen (Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)
23	AS Wagnerei Weinbrenner	Ausscheiden, Archivieren
24	AS Uhrengehäusefabrik Mauthe	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
25	AS Öltanks Uhrenfabrik Mauthe	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
26	AS Geschäftshaus In der Muslen 42	Ausscheiden, Archivieren
27	AS Uhrenfabrik Mauthe I	Kontrolle (Gefahrenlage derzeit hinnehmbar)
28	AS Uhren-/Spielefabrikation Andres	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
29	AS Uhrenfabrik Mauthe II	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
30	AS Buchbinderei und -druckerei Link	Ausscheiden, Archivieren
31	AS Glasschleiferei Sudarewitsch	Ausscheiden, Archivieren
32	AS Kartonagenfabrik Jauch	Ausscheiden, Archivieren
33	AS Druckerei Kuhn/Gongfabrik Wagner	Belassen (Entsorgungsrelevanz)
34	AS Schrotthandlung Rambold	Ausscheiden, Archivieren
35	AS Schlosserei Haller	Ausscheiden, Archivieren
36	AS Schraubenfabrik Schlenker	Ausscheiden, Archivieren
37	AS Ofenbau Albiker	Ausscheiden, Archivieren
38	AS Uhrengehäusefab./Meßmaschinenbau	Ausscheiden, Archivieren
39	AS Bettfedermreinigung Schlenker	Ausscheiden, Archivieren
40	AS Möbelfabrik Lauffer	Ausscheiden, Archivieren
41	AS Möbelschreinerei Müller	Ausscheiden, Archivieren
42	AS Möbelfabrik Lauffer	Ausscheiden, Archivieren
43	AS Reinigung Schmidt/Löffel	Ausscheiden, Archivieren
44	AS Schuhfabrik Benzing	Ausscheiden, Archivieren
45	AS Uhrenfabrik Müller	Ausscheiden, Archivieren
46	AS Chemische Reinigung Bärenstraße	Ausscheiden, Archivieren
47	AS Tankstelle Schneider	Belassen nach Sanierung (Entsorgungsrelevanz)
48	AS Maschinenfabrik Schneider	Kontrolle nach Sanierung (Gefahrenlage derzeit hinnehmbar)
49	AS Uhrengehäuseherstellung Hanßmann	Ausscheiden, Archivieren

## 2.12 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss der Stadt Villingen-Schwenningen ermittelt anhand von Verkaufsfällen und anderen Vergleichsmaßstäben alle zwei Jahre die Bodenrichtwerte. Die letzte Aktualisierung aus dem Jahr 2022 zeigt die derzeitigen Bodenrichtwerte für den Innenstadtbereich Schwenningen bzw. das Untersuchungsgebiet (in €/m<sup>2</sup>).

Abbildung 48: Bodenrichtwerte 2022



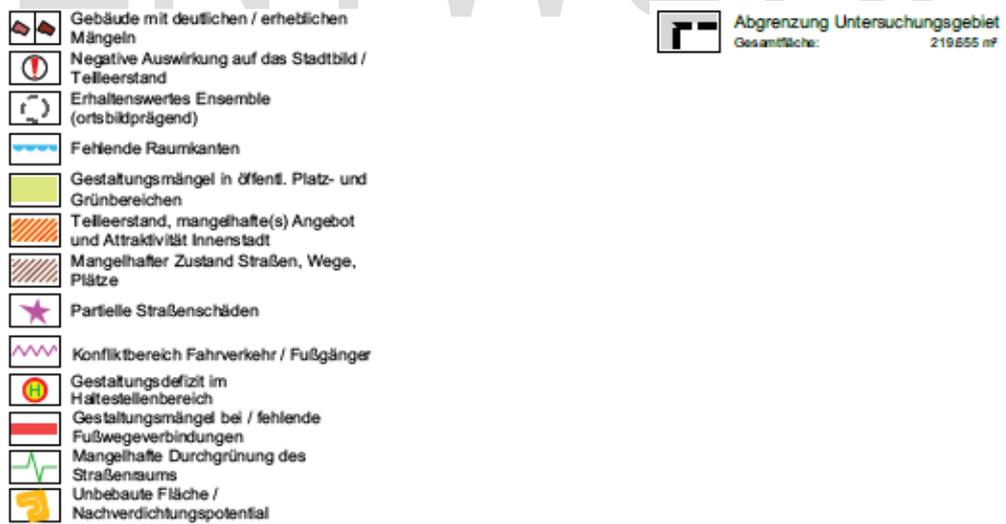
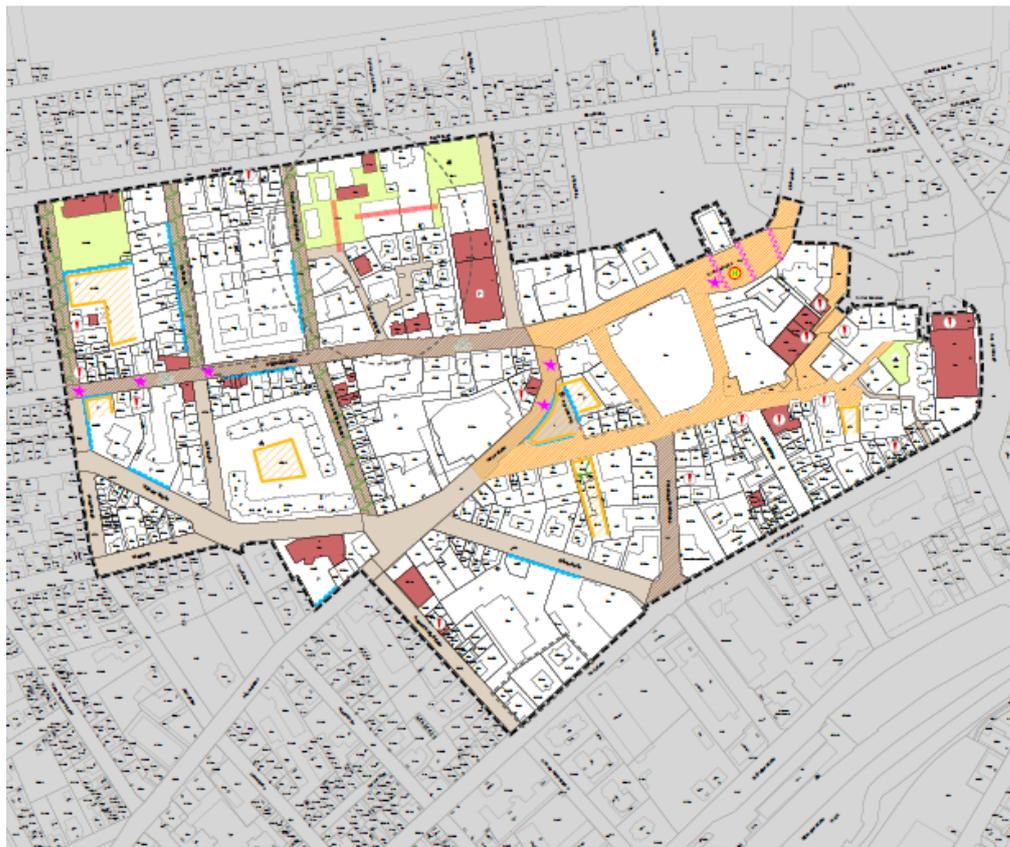
Quelle: Bodenrichtwerte Ba-Wü bzw. Homepage der Stadt Villingen-Schwenningen, Stand 2022

## 2.13 Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalyse im Stadtkern von Schwenningen zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine große Anzahl von städtebaulichen Missständen vorliegt:

- zum Teil vernachlässigte Bausubstanz im Stadtkern (Wohn- und Geschäftsgebäude)
- 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 städtischen Kontext
  
- nicht genutzte bzw. untergenutzte innerörtliche Flächen
- Vorhandensein von innerörtlichen Baulücken
  
- Mangelhafte Freiflächengestaltung und hoher Versiegelungsgrad der Spiel- und Freizeitfläche 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. der Innenstadt/Fußgängerzone
    - Mangelhafte Freiflächengestaltung Spielplatz „In der Muslen“
    - 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-, Harzer- und Kronenstraße

Abbildung 49: Städtebauliche Mängel und Konflikte



Quelle: eigene Darstellung KE

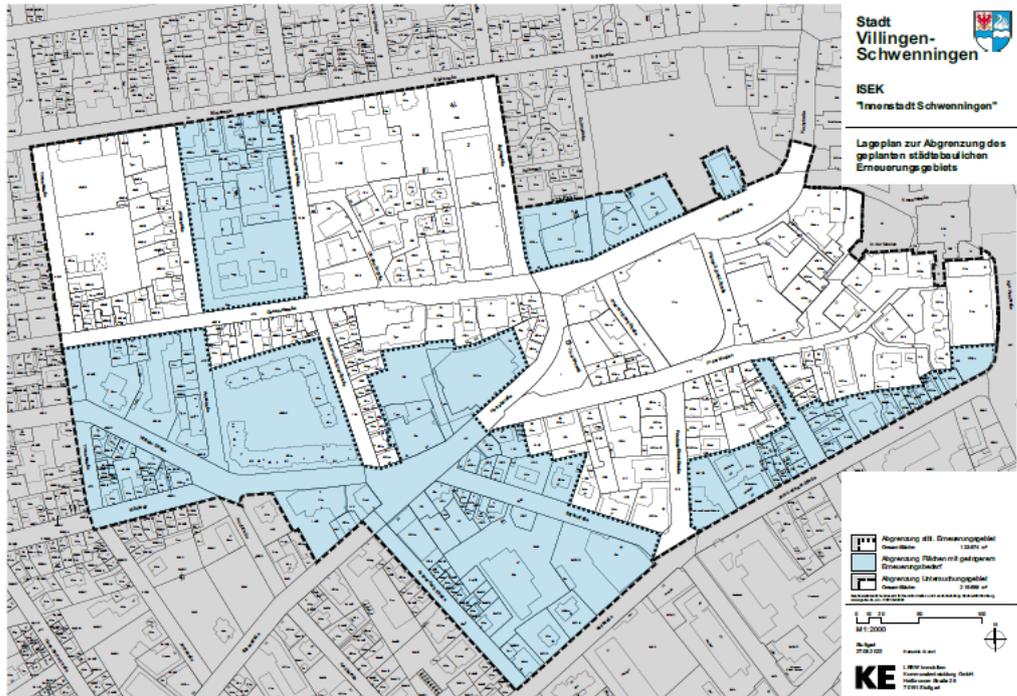
## 2.14 Abgrenzungsvorschlag städtebauliches Erneuerungsgebiet

Als Ergebnis der Bestandsanalyse im Stadtkern von Schwenningen kann festgehalten werden, dass im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Erkennbar ist aber, dass es Teilbereiche mit erhöhtem und Teilbereiche mit geringerem Erneuerungsbedarf gibt. Am südlichen Rand, im Bereich der vorrangig gewerblichen Fläche im Nordwesten und in kleinen Teilbereichen am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebiets häufen sich die städtebaulichen Missstände nicht so stark wie im übrigen Untersuchungsgebiet.

Im Sinne einer Priorisierung und zur Gewährleistung der vom BauGB her gebotenen „zügigen“ Umsetzbarkeit von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen wurde als weiterer Schritt der Untersuchung das geplante städtebauliche Erneuerungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet verkleinert bzw. auf die Teilflächen mit dem dringendsten Erneuerungsbedarf reduziert, zumal nach Abschluss des Sanierungsgebietes „Marktplatz“ davon auszugehen ist, dass die Bereiche mit dringendem Handlungsbedarf „In der Muslen“, „Muslenplatz“ und „Bürkstraße 1/Rathaus Schwenningen“ mit in das neue Sanierungsgebiet einbezogen werden müssen.

Der folgende Plan zeigt die Flächen des Untersuchungsgebiets mit geringeren Erneuerungsbedarf bzw. einer geringeren Dichte an städtebaulichen Mängeln und Konflikten (hellblaue Farbe). Die verbleibende, weiße Fläche bildet den Abgrenzungsvorschlag für das geplante Erneuerungsgebiet als Fläche mit dem priorisierten städtebaulichen Handlungsbedarf und als Ergebnis der Bestandsanalyse.

Abbildung 50: Abgrenzungsvorschlag städtebauliches Erneuerungsgebiet



 Abgrenzung stbl. Erneuerungsgebiet  
 Gesamtfläche: 123.674 m<sup>2</sup>  
 Abgrenzung Flächen mit geringerem  
 Erneuerungsbedarf

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
 Gesamtfläche: 219.655 m<sup>2</sup>

Quelle: eigene Darstellung KE

Das geplante Erneuerungsgebiet beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 12,4 ha gegenüber dem ursprünglichen Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von ca. 22 ha.

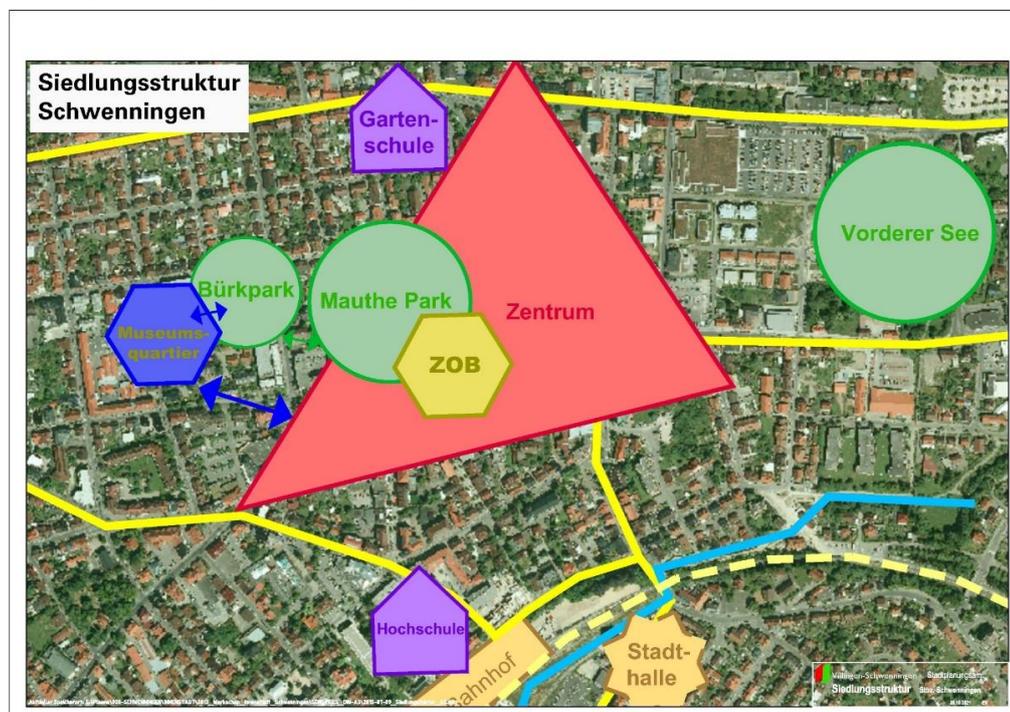
### 3 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Ergänzend zu der Aufzählung der in Kapitel 1.3 Leitbild Villingen-Schwenningen formulierten Zielsetzungen werden in den folgenden Kapiteln übergeordnete Entwicklungsziele im Detail vorgestellt. Es wird auf die von den Fachämtern der Stadt oder im Auftrag der Stadt bereits erstellten Fachkonzepte und –planungen für die Doppelstadt und die Innenstadt von Schwenningen sowie auf den konkreten Bezug zu Maßnahmen und Bereichen innerhalb des Untersuchungsgebietes eingegangen. Im Anschluss werden die darauf aufbauenden, räumlichen und inhaltlichen Entwicklungsziele für das geplante Erneuerungsgebiet abgeleitet, das Neuordnungskonzept sowie der Maßnahmenplan und die Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgestellt.

Die im Folgenden vorgestellten übergeordneten und maßnahmenbezogenen Fachkonzepte verfolgen als vorrangiges gemeinsames städtebauliches Ziel die Neuordnung und Ausformulierung der Innenstadt und die Stärkung ihrer zentralen Funktion. Mit den aktuellen Konzepten und Planungen soll an die jahrzehntelange Erfolgsgeschichte der Stadterneuerungsmaßnahmen angeknüpft und der Grundstein und die Perspektive für die folgenden Jahrzehnte Stadterneuerung in Schwenningen gelegt werden.

In Fortsetzung der bislang verfolgten städtebaulichen Ziele soll, insbesondere vor dem Hintergrund der dramatischen Verwerfungen in der Handelslandschaft (Zunahme des Internethandels, Aufgabe von großflächigen Verkaufsflächen, Leerstände infolge der Corona-Krise, ...) und dem damit einhergehenden Bedeutungsverlust der Innenstadt, die nutzungsstrukturelle Stärkung des Schwenninger Zentrums vorrangiges Leitbild aller im künftigen Sanierungsgebiet initiierten Maßnahmen sein.

Abbildung 51: Siedlungsstruktur Schwenningen



Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtplanungsamt, Stand 20.10.2021

Das Zentrum des Stadtbezirks Schwenningen setzt sich zusammen aus dem Bereich „Marktplatz“ und dem Bereich „Muslen“. Tangierende Funktionen sind sowohl im Bereich Bildung/Kultur und Grünversorgung vorzufinden. Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Innenstadt durch Verknüpfung ihrer Funktionen.

Zu diesen zentralen „Versorgungs“-Funktionen gehören die administrativen Einrichtungen (Rathaus, kommunale Verwaltung), die zentralen siedlungsnahen Grünflächen (Mauthepark, Bürkpark, Neckarpark, Vorderer See), die zentralen Handelseinrichtungen und die zentralen Bildungseinrichtungen.

Somit zählen die Aufwertung des öffentlichen Raumes als auch die Neusituierung der öffentlichen Funktionen zu den elementaren Maßnahmen der Stadtentwicklung. Beispielhaft und Leuchtturmprojekt für die geplante Zusammenführung von Innenstadtfunktionen ist die Einbindung des neuen Museumsquartiers in das Zusammenspiel der Zentrumsbereiche „Marktplatz“ und „Muslen“, das in Kapitel 3.6 Bürk-Areal/„Museumsquartier“ aufgrund der Wichtigkeit separat vorgestellt wird.

# ENTWURF

### 3.1 Innenentwicklung

In den vergangenen Jahren hat sich das Bewusstsein für die Themen Ressourcen- und Wohnraumknappheit erhöht. Diesen Belangen kann nur Rechnung getragen werden, indem vorrangig „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ betrieben wird. Dementsprechend hat auch der Fördergeber als zentrales Element der städtebaulichen Erneuerung die Wohnraumschaffung in den Vordergrund seiner Programmausschreibungen gestellt.

Im innenstädtischen Kontext von Villingen-Schwenningen sind durch die bereits dichte Baustruktur nur wenig Potentiale vorhanden, um durch Neubauten Wohnraum zu schaffen. Die Möglichkeiten liegen wenn überhaupt im Bereich von Dachausbauten, Aufstockungen, Nachverdichtungen in zweiter Reihe oder in Einzelfällen im Bereich von Umnutzung gegeben.

Bei möglichen Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen sollte der künftige Schwerpunkt auf einem differenzierten Wohnraumangebot liegen: unterschiedliche Wohnformen für die jüngere Bevölkerung und die älter werdende Gesellschaft aufgrund der sich verändernden Bedürfnisse und Lebenssituationen.

Der Innenentwicklung kann dadurch Rechnung getragen werden, in dem in der Innenstadtzone von Schwenningen dem Leerstand aktiv durch geeignete Aktivierungs- und Gestaltungsmaßnahmen entgegengewirkt wird und durch die Nachverdichtungsmaßnahmen sowie durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen das Flächen- und Nutzungsangebot im Zentrumsbereich differenziert und erweitert wird.

Dies reduziert bzw. verhindert die Inanspruchnahme von Bauflächen in den Stadtrandlagen oder Außenbereichsflächen.

## 3.2 Energie und Klimaschutz

Bereits im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2017 hat sich die Stadt mit dem Leitbild „VS übernimmt Verantwortung – Entwicklung von Leitlinien für den Klimaschutz“ zu einer aktiven Klimaschutzpolitik bekannt. Folgerichtig hat die Stadt im Jahr 2019 den Klimanotstand ausgerufen und ist dem Klimaschutzpakt des Landes Baden-Württemberg beigetreten – mit dem Ziel, den gesetzlichen Handlungsauftrag des Klimaschutzgesetzes umzusetzen.

Darauf aufbauend wird die Stadt den European-Energy-Award („eea“) durchführen und sich mit geeigneten energie- und klimaschutzpolitischen Maßnahmen den dort einzuhaltenden Maßstäben verpflichten.

Des Weiteren verpflichtet sich die Stadt zum Bezug von Ökostrom für kommunale Liegenschaften, zum Ausbau des Solarenergieangebots (Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Auf-Dach-Anlagen), der Weiterentwicklung von Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologien durch Beitritt zum „Netzwerk H2 Region Schwarzwald-Baar-Heuberg e. V.“. Bei den Verkehrsthemen soll der Ausbau des Radwegenetzes und des Angebots an Stromladestationen für E-Mobilität, der barrierefreie Umbau von Bushaltestellen und die Erhöhung der Fußgängerfreundlichkeit vorangetrieben werden.

Ein aktueller Stadtratsbeschluss vom Februar 2021 regelt die Anforderungen an den Energiestandard von Neubauten:

*„Es findet eine verpflichtende Festlegung nach KfW 40 oder besser in allen Fällen statt, in denen die Stadt Villingen-Schwenningen dies vorschreiben kann. Zur Berücksichtigung der Klimabelange in räumlichen Planungen wie städtebaulichen Entwicklungskonzepten, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie sonstigen städtebaulichen Satzungen wird ab sofort die Anwendung der „Klima-Checkliste VS“ für den internen Gebrauch eingeführt.“*

Kommunale Bauvorhaben sollen vorrangig in klimagerechter Holz- oder Hybridbauweise umgesetzt werden. Künftige Baugebiete werden mit Hilfe von qualitativ hochwertigen und ökologisch durchdachten Konzepten als emissionsarme bzw. emissionsfreie Stadtquartiere entwickelt und auf den schonenden Umgang mit den Schutzgütern geachtet.

Die komplette Straßenbeleuchtung wurde im Zeitraum von 2018 bis 2020 bereits auf LED-Licht umgestellt, sodass nun jährlich 3.149.684 kWh Energie eingespart werden können. Die Umstellung der Ampelanlagen durch Unterstützung der „Nationalen Klimaschutzinitiative“ wurde im Februar 2021 beschlossen und soll sukzessive erfolgen.

Die Stadtverwaltung selbst hat das Ziel, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein.

Um die Klimaschutzaktivitäten innerhalb der Stadt zentral zu koordinieren, wurde 2020 eigens eine neue Klimaschutzmanagementstelle beim Stadtplanungsamt geschaffen. Eine weitere Stelle für ein Mobilitätsmanagement soll eingerichtet werden, um die mit dem Klimaschutz unmittelbar einhergehende Verkehrs- und Mobilitätswende voranzubringen.

Die Stadtwerke von Villingen-Schwenningen haben bereits für einzelne Stadtquartiere Mikro-Nahwärmenetze konzipiert und umgesetzt. Langfristig soll die Zusammenführung von einzelnen Mikronetzen zu einem Makronetz erfolgen, das von einem Biomassekraftwerk versorgt werden könnte. Inwieweit innerhalb des Untersuchungs- und geplanten Erneuerungsgebiet Bedarfe und Möglichkeiten bestehen, ein Quartierskonzept für die Energieversorgung umzusetzen, ist in den Folgejahren zu eruieren.

# ENTWURF

### 3.3 Verkehrsentwicklungsplanung

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat für das Gesamtgebiet der Doppelstadt die aktuelle und grundlegende Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans beauftragt. Die letzte Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans einschließlich einer Prognose für die Verkehrsentwicklung bis ins Jahr 2025 stammt aus dem Zeitraum 2007 – 2009.

Der aktuelle Fokus liegt nicht mehr wie in den vorangegangenen Jahrzehnten auf dem motorisierten Individualverkehr, sondern auf einem integrierten Konzept. Darin Berücksichtigung finden sollen die verschiedenen Verkehrsmodi, im besonderen Radverkehrskonzepte, und die Belange der Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie der Umwelt (Lärm, Klima, Energieeffizienz).

Die aktuelle Berichtsfassung vom April 2020 definiert folgende Ziele:

Abbildung 52: Zieldefinition Verkehrsentwicklungsplanung

#### 4.1 Zieldefinition

Es gibt kaum Ziele, die nur ein Verkehrsmittel betreffen. Aus diesem Grunde kann es sein, dass gewisse Ziele mehrfach bzw. für die verschiedenen Konzepte definiert werden. Sie werden dabei unter dem Aspekt für das Verkehrsmittel des jeweiligen Konzepts formuliert.

- **Übergeordnete Ziele:**
  - Förderung des Umweltverbundes (Rad-, Fußverkehr, ÖPNV)
  - Reduktion des Binnenverkehrs
- **Straßennetz:**
  - Entflechtung von MIV und stark belasteten ÖPNV-Achsen
  - Reduktion von Umwegfahrten / Aufhebung von Einbahnstraßen (soweit sinnvoll und es der Straßenraum zulässt)
  - Aufwertung der Innenstädte / Öffnung der Innenstädte an umliegende Quartiere durch Verkehrsberuhigung innenstadtnaher Hauptverkehrsstraßen (z.B. Marktstraße oder Kronenstraße Schwenningen<sup>28</sup>, Romäusring Villingen)
- **Parkraum:**
  - Reduktion des Parksuchverkehrs
  - Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Parkhäuser / Aufwertung der Straßenraums zu Gunsten des Rad- und Fußverkehrs
  - Vereinheitlichung der Parkraumbewirtschaftung
- **Radverkehr:**
  - Bereitstellung eines durchgängigen, sicheren und beschilderten Radverkehrsnetzes
  - Konfliktminimierung Radverkehr – Fußverkehr bzw. MIV
  - Bessere Vermarktung für das Radfahren
  - Verfügbarkeit eines Radverleih-Angebots
- **Fußverkehr:**
  - Bereitstellung durchgängiger und sicherer Fußwege
  - Attraktivitätssteigerung innerstädtischer Verbindungen (z.B. Innenstadt Schwenningen – Mauthepark<sup>28</sup>, Innenstadt Villingen – Rosengarten)
  - Erhöhung der Aufenthaltsfunktion
- **ÖPNV:**
  - Konkrete Ziele werden im Rahmen des Nahverkehrsplans formuliert
  - Untermauerung der Annahmen des Nahverkehrsplans durch die Mobilitätsbefragung
  - Nachfragepotentiale fließen in Detailanalyse des Nahverkehrsplans ein
- **Mobilitätsmanagement:**
  - Einführung eines Mobilitätszentrums
  - Unterstützung der Firmen bei der Einführung eines Mobilitätsmanagements
  - Förderung alternativer Mobilitätsformen

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan V-S, Ingenieurbüro Helmert + Rapp Trans AG, Stand 02.04.2020

Als Grundlage für die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans wurde im Jahr 2017 eine umfangreiche Mobilitätsbefragung der Stadtbevölkerung zum werktäglichen Verkehrsverhalten durchgeführt. Die Auswertung der Befragung ergab, dass das Angebot für den Radverkehr und den öffentlichen Verkehr im Stadtgebiet als schlecht bzw. nicht befriedigend (3,4) und für den Fußverkehr etwas besser (2,5) bewertet wird. In allen Themenbereichen liegt die Doppelstadt damit deutlich hinter den zum Vergleich herangezogenen Städten.

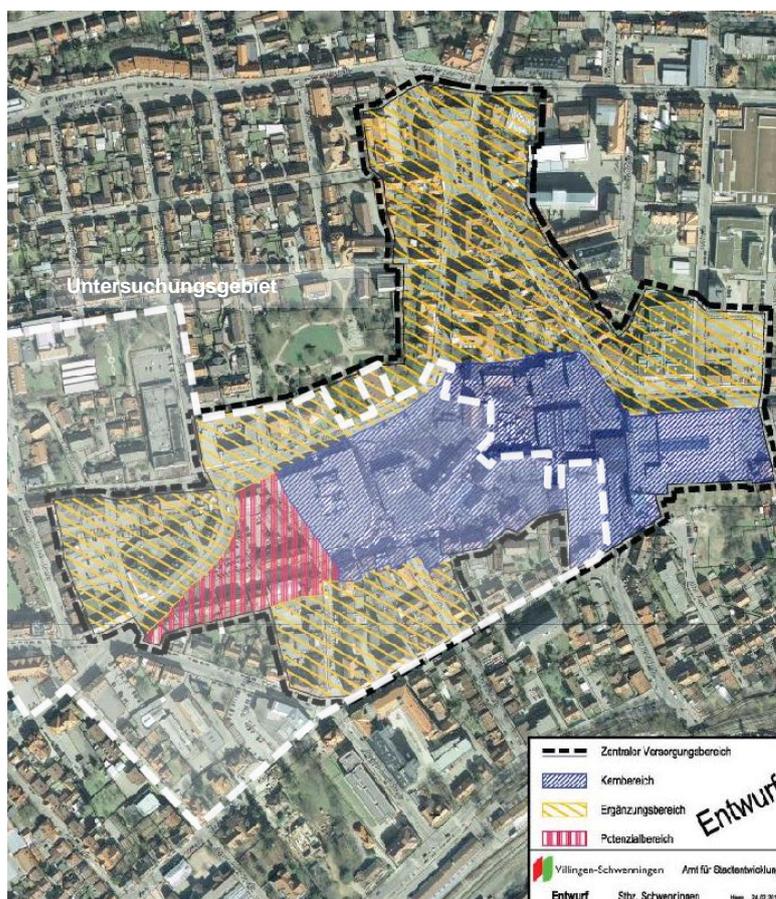
Die im Rahmen der Mobilitätsbefragung angeführten Kritikpunkte am ÖPNV (mangelnde Flexibilität, hohe Auslastung der Fahrzeuge, Taktung, Barrierefreiheit) sowie am Zustand und geringen Angebot an Radwegen sollen bereits im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden und die dort geplanten Maßnahmen zu einer Verbesserung dieser Punkte führen.

# ENTWURF

### 3.4 Zentrenkonzept und Leitbild Revitalisierung Fußgängerzone Schwenningen

Im Entwurf des Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2011 umfasst der östliche Teil des geplanten Sanierungsgebiets den größten Teil der als Kernbereich definierten Zone sowie die vollständige Potentialfläche und Teile des Ergänzungsbereiches.

Abbildung 53: Entwurf Zentrenkonzept 2011



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen

In den Jahren 2013 ff. wurde aufbauend auf dem Zentrenkonzept das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes entlang der Straße „In der Muslen“ umgestaltet und entsprechend seiner Nutzungsstrukturen modernisiert.

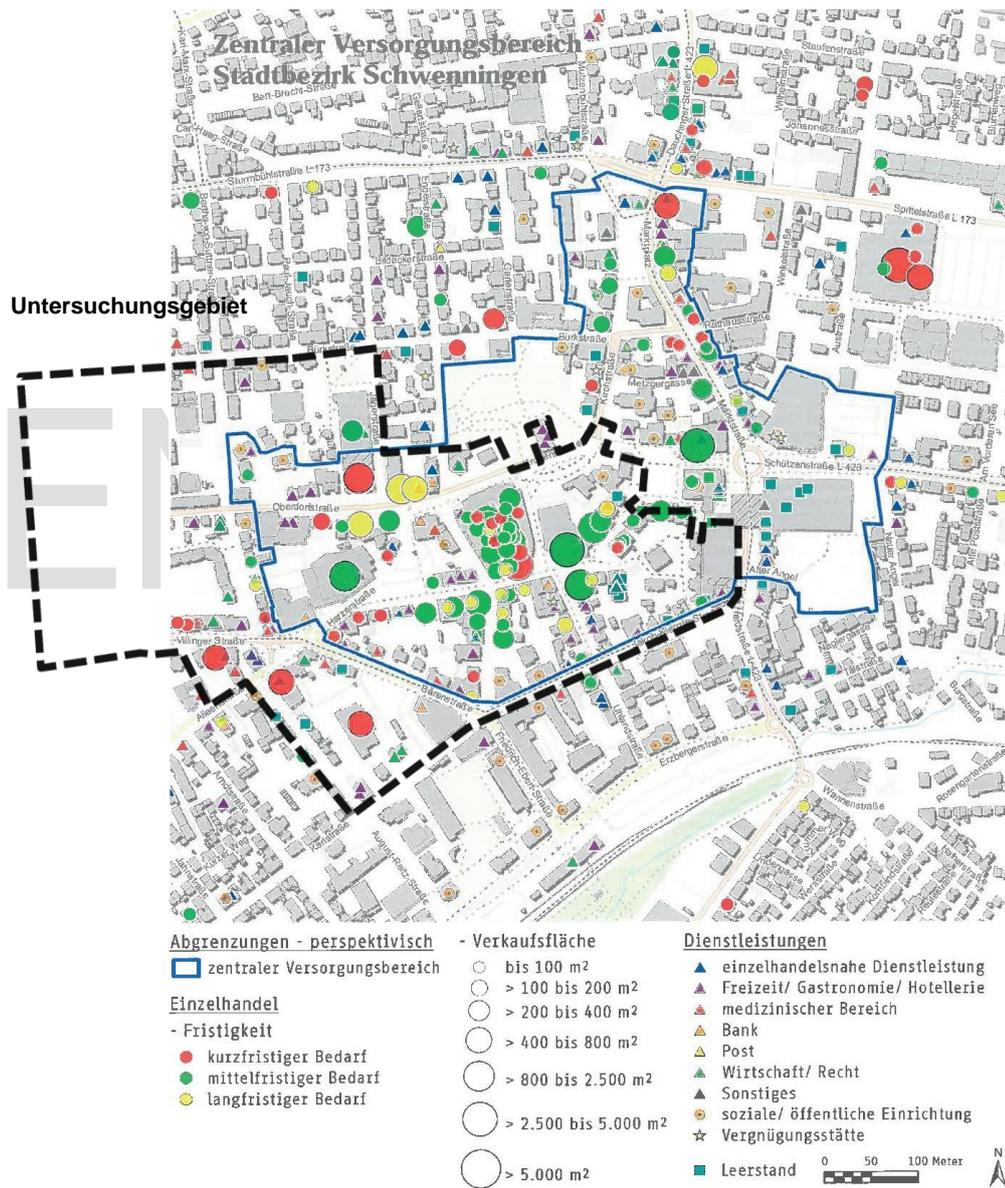
Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wurden in einem moderierten Workshop-Verfahren, an dem ein Team von Interessenvertretern des Handels und der Eigentümer und Personen aus der Bürgerschaft teilgenommen hat, gemeinsam geplant.

Die Schwenninger Innenstadt ist im April 2020 vom Gemeinderat aktuell beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt als „Zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen. Die Kriterien für diese Definition wie entsprechende Dichte und Varianz des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, städtebauliche Integration und Qualitäten (Architektur und Straßenraumgestaltung, klare räumliche

Abgrenzung und gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz) werden erfüllt. Die Funktion des Einzelhandelskonzeptes ist es, u. a. mit Hilfe einer Sortimentsliste, den zentralen Versorgungsbereich der Schwenninger Innenstadt in seinem Einzelhandelsbesatz und seiner Vielfältigkeit zu erhalten und zu stärken.

Hier ist aktuell der kurz-, mittel- und langfristige Bedarf für den zentralen Versorgungsbereich bzw. das Untersuchungsgebiet dargestellt.

Abbildung 54: Einzelhandelskonzept vom 26.04.2020



Quelle: Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen

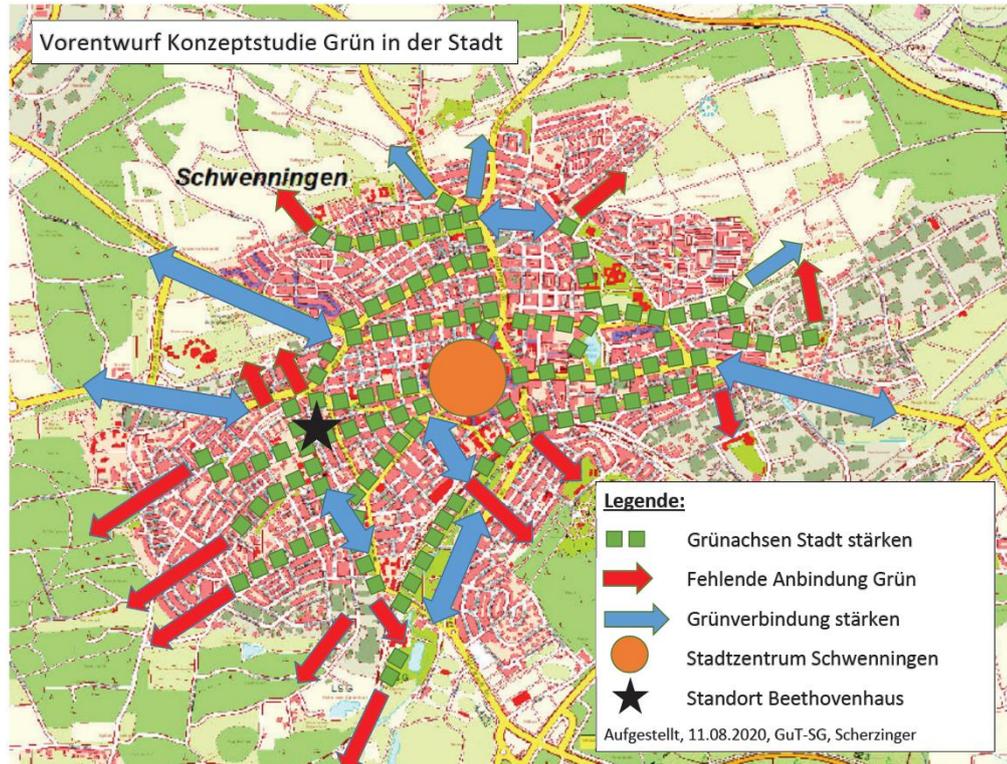
Langfristig soll die Innenstadt im Bereich der Fußgängerzone von der bisher linearen Struktur zu einem „Rundlauf“ arrondiert werden. Initiierend dafür kann die Optimierung des Busbahnhofs wirken. Die freiwerdende Fläche kann einer neuen Nutzung zugeführt und diese sowie die Bausubstanz in direkter Nachbarschaft aufgewertet werden. Durch bauliche Ergänzungen und Neuarrondierung der Fußgängerbewegung kann und soll der Rundkurs von der Kronenstraße zum Marktplatz über die Marktstraße zum Muslenplatz bis in die Einkaufsstraße „In der Muslen“ gelingen.

# ENTWURF

### 3.5 Grün in der Stadt – Masterplan Stadtgrün

Derzeit ist die Ausarbeitung eines Masterplan Stadtgrün vom Grünflächen- und Tiefbauamt für die Stadtgebiete von Villingen und Schwenningen beauftragt. Erste Ergebnisse mit konkreten planerischen Aussagen sind im Laufe des Jahres zu erwarten. Hierbei geht es einerseits darum, bereits vorhandene Grünflächen innerhalb des Stadtgebiets miteinander zu vernetzen, aber auch die Grünbeziehungen zwischen der Innenstadt und dem angrenzenden Außenbereich zu stärken.

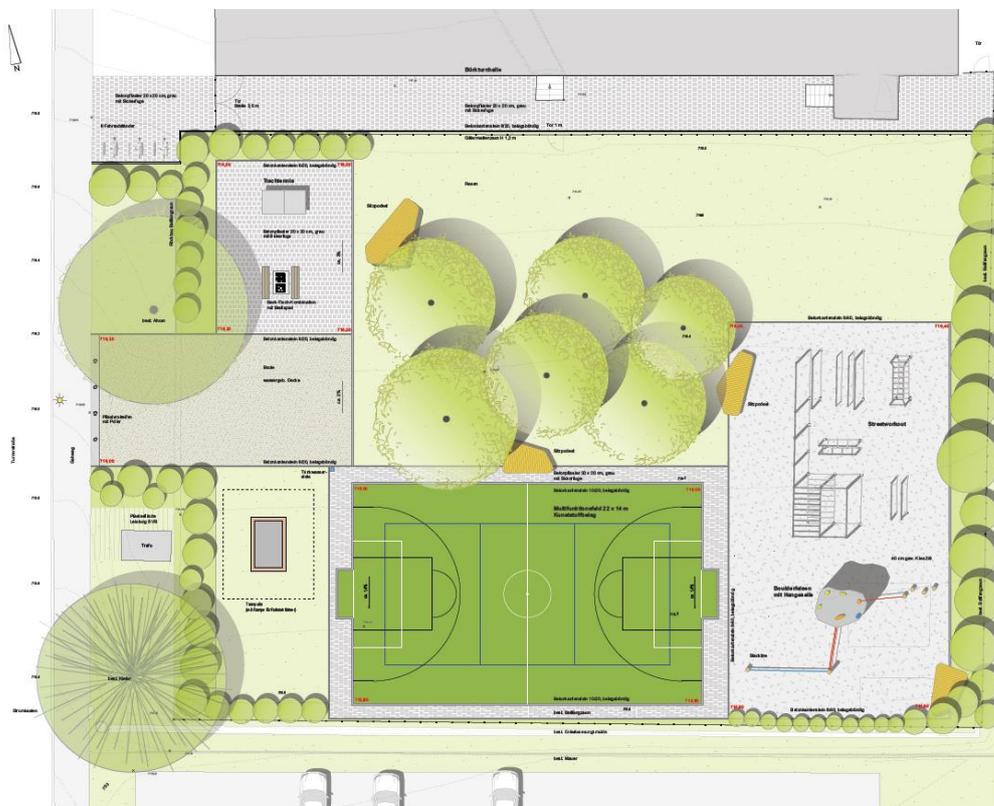
Abbildung 55: Vorentwurf Konzeptstudie Grün in der Stadt/Schwenningen



Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen, Stand 11.08.2020

So ist es vorgesehen als konkrete Maßnahme innerhalb der Grünkonzeption den Außenbereich um die Bürkturnhalle in Form der Spiel- und Freizeitanlage Turnerstraße funktional und optisch aufzuwerten.

Abbildung 56: Entwurf Spiel- und Freizeitfläche Turnerstraße



Quelle: Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten BDLA, Stand 19.02.2020

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Sanierung der denkmalgeschützten Parkanlage Bürkpark in unmittelbarer Nachbarschaft zum Uhrenindustriemuseum in der Bürkstraße.

Auch der städtische Spielplatz in der Muslen ist in die Jahre gekommen. Hier besteht dringender Handlungsbedarf einer grundlegenden Erneuerung der Fläche. Dies ist ebenfalls für das Jahr 2023 vorgesehen.

### 3.6 Bürk-Areal / „Museumsquartier“

Der Prozess der Zentrumsbildung wurde begonnen und soll sich in der Neuordnung der Kultureinrichtungen – als Leuchtturmprojekt innerhalb des geplanten Sanierungsgebiets - fortsetzen. Bislang dispers im Stadtbezirk angeordnet, entfalten sie keine ihrer Bedeutung angemessene Wirkung. Durch die Unterbringung in nicht mehr zeitgemäßen und brandschutztechnisch bedenklichen Gebäuden ist ein Betrieb nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Der hier auftretende Sanierungsstau und der hierdurch zu erwartende Kostenrahmen führen zu einer notwendigen, grundlegenden Neukonzeption der Kulturlandschaft.

Die räumliche Zusammenführung von Uhrenindustriemuseum, Heimatmuseum und Galerie, angereichert um das Konzept FreiRaum in den denkmalgeschützten Gebäuden der Württembergischen Uhrenfabrik, schafft diesen Kulminationspunkt für Kulturschaffende und –interessierte, dem nunmehr die bislang nur rudimentär erfüllbare Funktion der zentralen Versorgung zukommt.

Eingebettet in eine der bedeutenden Grünflächen, dem Bürk-Park, bedarf es zur Funktionserfüllung der fußläufigen, d. h. erlebbaren Verknüpfung des künftigen Museumsquartiers mit der Innenstadt. Diese setzt sich aus dem Bereich „Muslen“ sowie aus dem Bereich „Marktplatz/Muslenplatz“ zusammen.

Der Standort der Württembergischen Uhrenfabrik – angelehnt an das Oberdorf und die dörflichen Strukturen des Gebiets 'Ob dem Brückle' – dokumentiert den Prozess der Stadtwerdung Schwenningens im Zuge der Industrialisierung. Diese industrielle Nutzung findet nutzungsstrukturell ihre Fortsetzung in der südlichen Bertha-von-Suttner-Straße. Die denkmalgeschützte Sachgemeinschaft aus Bürk-Park, Bürk-Villa und Württembergischer Uhrenfabrik gilt es baulich-räumlich als auch nutzungsstrukturell herauszuarbeiten und auszuformulieren.

Abbildung 57: Rahmenplan Bürkareal



Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtplanungsamt, Stand 28.10.2021

Angrenzend an die Innenstadt Schwenningens sind diese innerstädtischen (ehemaligen) Gewerbelagen prädestiniert, um ergänzend zum Zentrum zentrale Funktionen aufzunehmen, die dort keine Entwicklungsräume finden.

Die Zusammenfassung der Städtischen Museen und der Städtischen Galerie in einem Museumsquartier entspricht in Anspruch und Funktion diesem städtebaulichen Analyseansatz.

Die Lagegunst der räumlichen Nähe zum Zentrum des Stadtbezirks und im Übergang zum Wohngebiet Oberdorf ermöglicht sowohl die Ergänzung und Stärkung der Innenstadtfunktionen als auch eine Öffnung der Einrichtung für eine breitere Öffentlichkeit, diese insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten niederschweligen Angebote und Aktionen.

Um dieser Bedeutung und dem Innenstadtbezug gerecht zu werden, ist somit die räumliche Öffnung nach Süden und eine fußläufige Haupteerschließung über den hoch attraktiven denkmalgeschützten Bereich 'Ob den Brückle' vorzusehen. Seine Fortsetzung erhält diese Anbindung entlang der Oberdorfstraße / Kronenstraße, die beide einer Neuordnung und Aufwertung bedürfen.

Eine Wegebeziehung zu 'Marktplatz / Muslenplatz' führt über den 'Bürk'- und 'Mauthepark'. Bindeglied hierbei ist die 'Jägerstraße', bzw. der 'Adlerweg'. Ihre Aufwertung als Grünachse wäre Gegenstand nachfolgender Planungen.

Eine verkehrliche Erschließung hat über die Bertha-von Suttner-Straße zu erfolgen, die aufgrund ihres anliegenden Gewerbebesatzes geringere Schutzansprüche gewährleisten muss.

Aufgrund der Komplexität des Themas waren drei komplette Vorplanungsdurchläufe verschiedener Varianten für das Bürk-Areal erforderlich, um für die Schwenninger Museen und die Städtische Galerie eine funktionale und gleichzeitig finanzierbare Zukunftsperspektive zu entwickeln.

Das erste Bebauungskonzept „Neubau + Umbau ehemaliges Fabrikgebäude“, aufbauend auf einer Machbarkeitsstudie des Stuttgarter Büros für Museumsgestaltung Space4 aus dem Jahr 2016, wurde aufgrund negativer Bewertungen beim Schlüsselkriterium Wohnungsstellplätze für die bestehende Wohnnutzung, bei der städtebaulichen Verhältnismäßigkeit in Bezug auf die Umgebungsbebauung („Ob dem Brückle“), der voraussichtlich nicht vorhandenen Genehmigungsfähigkeit und auch einer nicht sinnvollen Verteilung und Verschränkung der drei Säulen ZeitRaum, KunstRaum und FreiRaum nicht weiterverfolgt.

Daraufhin wurde die Variante „Umnutzung der Württembergischen Uhrenfabrik – Zukunftsperspektive“ eingehend von allen Fachämtern und Einbeziehung der Eigentümerin WBG beplant und geprüft. Als Fazit konnte für diese Vorplanungsvariante festgehalten werden, dass diese das Raumprogramm bestmöglich umsetzen und den gestellten Anforderungen vollumfänglich gerecht werden könnte. Sie beinhaltet die Potentiale des authentischen Standorts und zeigt Entwicklungsperspektiven auf. Ergebnis wäre ein einladendes und repräsentatives Gebäude mit großer Strahlkraft. Da die prognostizierten Kosten aber den ursprünglich gesetzten Kostenrahmen von 10 Mio. Euro deutlich übersteigen, hat die Verwaltungsspitze das Planungsteam Ende September beauftragt, eine in den Kosten deutlich reduzierte Variante zu erarbeiten – die 3. Variante „Umnutzung des ehemaligen Fabrikgebäudes – Kernlösung“.

Bei dieser Lösung übernimmt die WBG als Eigentümerin des Gebäudes einen erheblichen Anteil der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Die genutzten Räumlichkeiten werden mit einem langfristigen Mietvertrag an die Stadt vermietet. Damit wird das bestehende Mietverhältnis mit der Stadt um die entsprechenden Flächen erweitert. Dies setzt notwendigerweise die Entmietung von 14 überwiegend von Studierenden bewohnten Wohneinheiten voraus. Dies wird von der Eigentümerin als lösbar eingeschätzt. Die übrigen Wohnungen im Gebäude bleiben unverändert bestehen.

Die Kernlösung der Umnutzung des Fabrikgebäudes ist in architektonischer Hinsicht ein gelungenes Beispiel für eine in Raumannspruch und Kostenansatz optimierte Gebäudenachnutzung. Ohne wesentlich auf Funktionalität und Entwicklungsfähigkeit der Konzeption zu verzichten, kann der Denkmalschutz berücksichtigt und das gestraffte Raumprogramm umgesetzt werden. Der Entfall einer weiteren Überbauung erhält die Möglichkeit zur Nutzung großer Freianlagen im Rahmen des Kulturbetriebs aufrecht. Der Mangel an stützenfreien Räumen ist für die Galerie, vor allem aber für den FreiRaum von Nachteil, da es hier u.a. Bewegungsangebote geben soll. Die Raumhöhen von etwa drei Metern entsprechen nicht den Anforderungen für eine zeitgemäße Galerie. Diese Schwächen würden erst durch die Aufstockung des Mitteltrakts und den Verzicht auf das darüber gelegene 3. OG erreicht (vgl. Zukunftsperspektive). Die Nutzungsmischung kann nicht komplett aufgelöst werden. Während baulich-räumliche nachbarschützende Gesichtspunkte berücksichtigt werden, bleiben Lärmschutzaspekte weiterhin relevant und müssen im Weiteren gutachterlich geprüft werden. Hieraus resultierende Auflagen könnten zu betrieblichen Einschränkungen führen. Eine stadtstrukturelle, städtebauliche Aufwertung lässt sich so nur bedingt erreichen. Der Bedeutung des Projektes für den Stadtbezirk durch die Schaffung nachhaltiger, geordneter städtebaulicher Strukturen kann noch nicht entsprochen werden.

Auf Grundlage der abwägenden Einschätzung der alternativen Vorplanungen Umnutzung, Zukunftsperspektive und Kernlösung soll nun diese reduzierte Kernlösung als erster Schritt weiterverfolgt und realisiert werden – die in der Folge weiterer Maßnahmen bedarf, um einen gelungenen neuen Ort entstehen zu lassen.

### 3.7 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.

Zur Fort- und Umsetzung des Sanierungsziels „Stärkung der administrativen und infrastrukturellen Funktionen in der Innenstadt Schwenningen“ werden zudem wesentliche Maßnahmen aus dem sich in der Abrechnung befindlichen Sanierungsgebiet „Marktplatz“, die bislang noch nicht realisiert werden konnten und in Abstimmung mit dem Land bzw. Regierungspräsidium Freiburg erneut aufgenommen werden können, als Entwicklungsziele für das geplante Sanierungsgebiet festgelegt (Modernisierung des Rathauses Schwenningen, Modernisierung und Aus-/Umbau Verwaltungsgebäude Bürkstraße 1, Ersatzbau Kindergarten Wilhelmspflege, Neugestaltung Muslenplatz).

#### **Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz**

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreien 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

#### **Schaffung von Wohnraum**

- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten, besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung
- Nutzung von Entwicklungspotentialen und Erweiterungsoptionen der Bestandsgebäude

#### **Öffentliche 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
- Ersatzbau Kindergarten Wilhelmspflege

### **Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums/der Innenstadt**

- Optimierung des Omnibusbahnhofs Kronenstraße, dadurch Verkehrsreduzierung und Verbesserung der Verkehrsführung, Neugestaltung der Freiflächen, Arrondierung der Fußgängerzone Innenstadt
- Umbau und Verkehrsberuhigung durch Änderung der Verkehrsführung der Oberdorfstraße, inkl. Straßenraumgestaltung und Schaffung von Barrierefreiheit
- Erneuerung und Straßenraumgestaltung (Zonierung für ruhenden und fließenden Verkehr mit Parkierung/Gehweg/Begrünung) einschließlich Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum in der Turner-, Holz-, Bertha-von-Suttnerstraße
- Freiflächengestaltung Außenanlagen Turnerstraße/Bürkturnhalle und Museumsquartier Bürk
- Schaffen von Blick- und Wegebeziehungen zwischen dem Museumsquartier Bürk und dem historischen Ensemble „Ob dem Brückle“
- Schaffen von Blick- und Wegebeziehungen inkl. Verbindung der bestehenden Grünraumstrukturen vom Museumsquartier Bürk nach Osten über die Erweiterung des Bürkpark bis zum Mauthepark
- Erhaltung, Sicherung und Aufwertung des bestehenden Grünraums innerhalb des Quartiers (Spielplatz „In der Muslen“)
- Belebung der Innenstadt durch erweitertes und differenziertes Flächen- und Nutzungsangebot, Umnutzungen und Nachverdichtungen

### **Energie und Klimaschutz**

- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands durch Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Verkehrsreduzierung Innenstadt durch Optimierung des Omnibusbahnhofs und Umgestaltung der Oberdorfstraße, Flächenentsiegelung und -neugestaltung mit Begrünung
- Entsiegelung 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, Spielplatz „In der Muslen“)

### 3.8 Abschätzung der Wohnraumpotenziale

Innerhalb des Erneuerungsgebiets kann am westlichen Gebietsrand durch die Neubebauung einer Potentialfläche städtebaulich sinnvoll mit Wohnbebauung nachverdichtet werden. Hier könnten ca. 20 Wohneinheiten geschaffen werden.

Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht an mehreren Wohngebäuden oder mischgenutzten Gebäuden deutlicher umfassender Modernisierungsbedarf; somit könnten bis zu 26 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

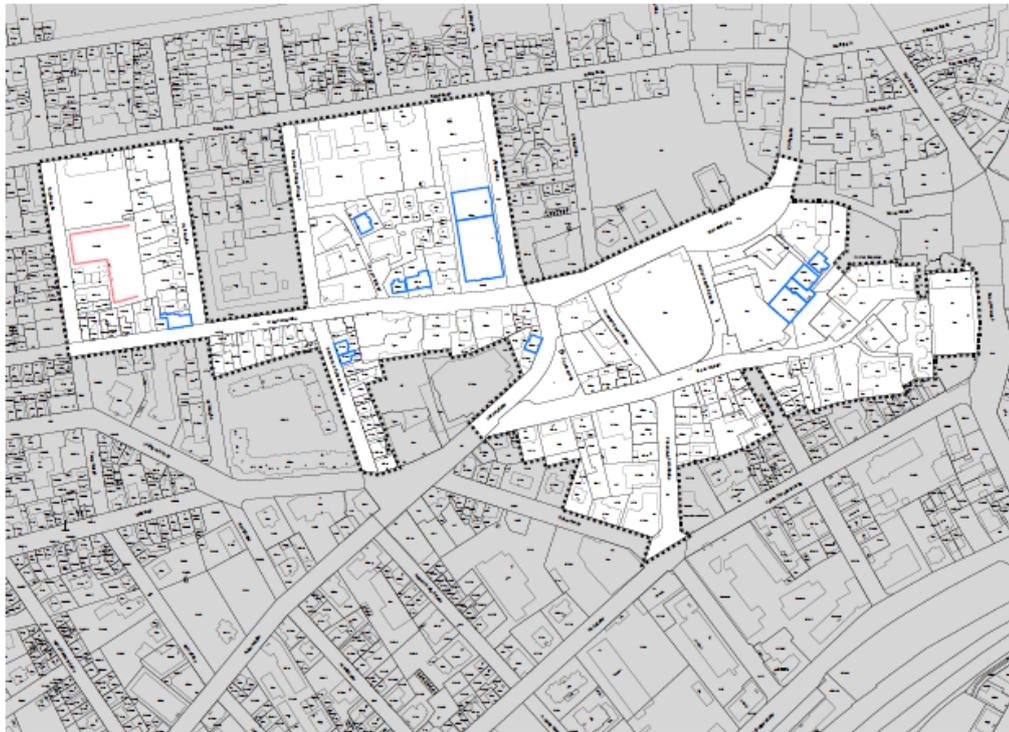
Der Ausbau von Dachgeschossen oder Aufstockungsmaßnahmen zur Erweiterung des Wohnraumangebotes könnte im Bereich der kleinteiligen Bebauung entlang der Holz-, der Oberdorf- und der Bertha-von-Suttnerstraße zu zusätzlichen Wohneinheiten führen. Da diese Maßnahmen höhere Investitionen erfordern als Modernisierung von vorhandenem Wohnraum, ist die tatsächliche Bereitschaft der Eigentümer zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Deshalb wird noch kein Ansatz für diese Wohnraumerweiterung in die Bilanz des Wohnraumpotentials eingestellt.

Für die Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Wohnraum bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand eher weniger Potenziale.

In Summe besteht ein Potential von rund 46 Wohneinheiten, die innerhalb des Erneuerungsgebiets modernisiert oder realisiert werden könnten.

ENTWURF

Abbildung 58: Wohnraumpotenziale



**Neubau**

1 Turnerstraße

**Modernisierung**

20 WE ca. 13 Modernisierungen im Untersuchungsgebiet mit ø 2 WE

Summe

20 WE

Summe

26 WE

Summe gesamt

46 WE

**Angaben zum Wohnraumpotenzial**

- Neubau
- Umnutzung
- Aktivierung
- Modernisierung



Abgrenzung stbl. Erneuerungsgebiet  
Gesamtfläche: 123.674 m<sup>2</sup>

Quelle: eigene Darstellung KE

### 3.9 Neuordnungskonzept

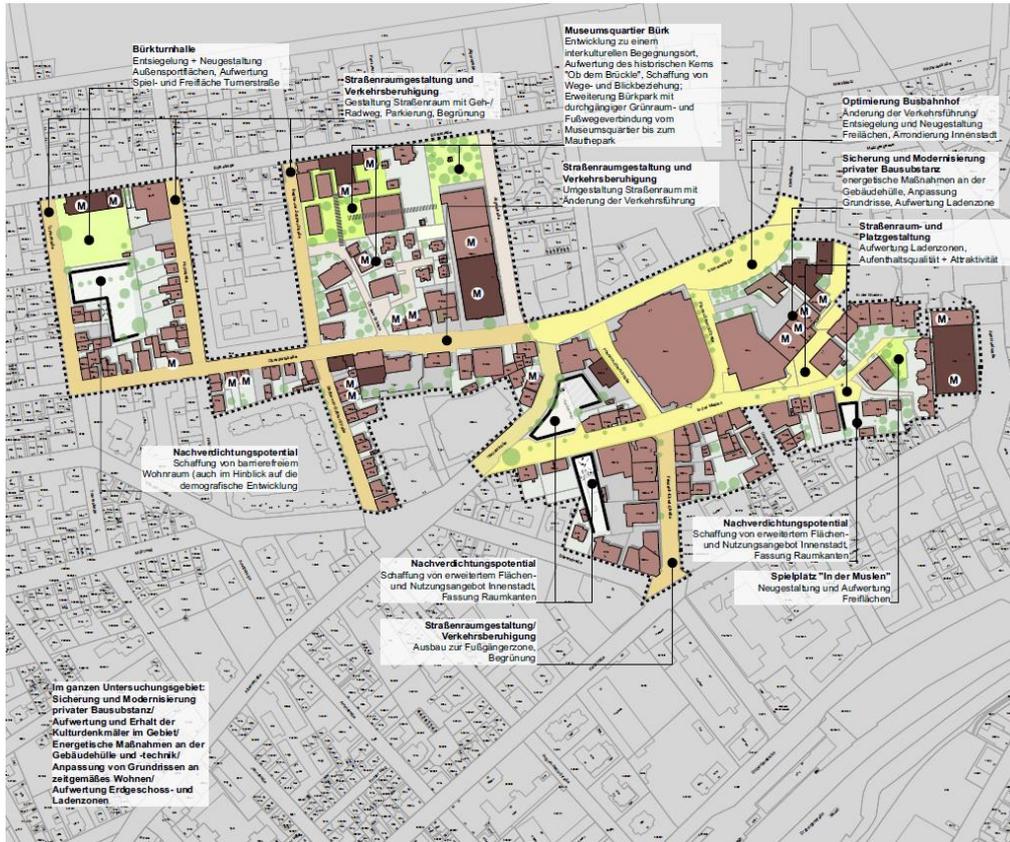
Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Erneuerungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten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

Der Neuordnungsbereich wurde aus den Maßnahmenswerpunkten 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 knapp 12,4 ha.

ENTWURF

Abbildung 59: Neuordnungskonzept



**Gebäude**

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

**Verkehr**

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

**Freiflächen**

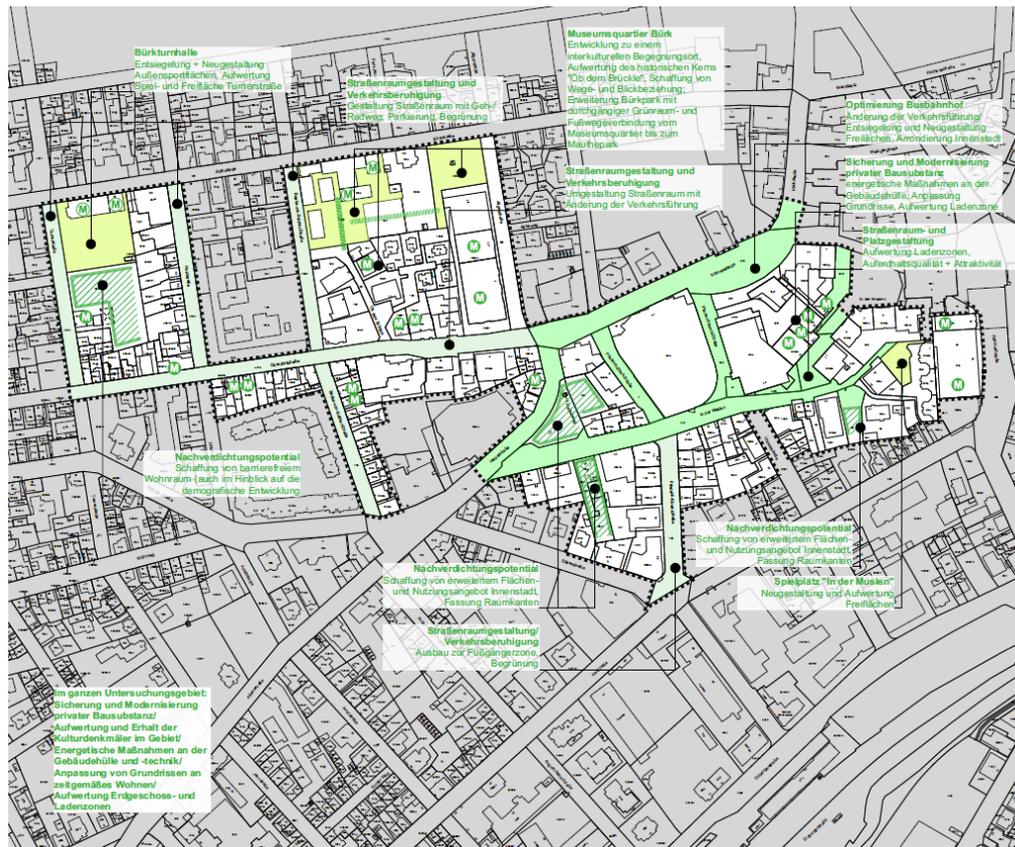
-  Grünbereiche / versiegelte Bereiche
-  Bestehende Grünflächen / Baumbestand
-  Neugestaltung Freiflächen / Grünflächen
-  Herstellung Blick- und Fußwegebeziehungen
-  Abgrenzung stbl. Erneuerungsgebiet  
Gesamtfläche: 123.674 m<sup>2</sup>

Quelle: eigene Darstellung

### 3.10 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 im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) abgeleitet.

Abbildung 60: Maßnahmenplan



#### Ordnungsmaßnahmen

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

#### Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeinde-/ stadt-eigene Erneuerungen
-  Abgrenzung stbl. Erneuerungsgebiet  
Gesamfläche: 123.674 m²

Quelle: eigene Darstellung KE

### 3.11 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme im Untersuchungs- bzw. Erneuerungsgebiet, des erarbeiteten Neuordnungskonzepts und des dazugehörigen Maßnahmenplans wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet.

Ausgehend von rd. 28,3 Mio. € Antragsvolumen bzw. Förderrahmen werden erst die für den Sommer/Herbst 2022 geplanten Vorbereitenden Untersuchungen die tatsächliche Mitwirkungsbereitschaft konkretisieren können. Zudem sind gerade die kommunalen Großprojekte in der aktuellen Antragsphase noch mit nennenswerten Unwägbarkeiten behaftet, so dass eine schrittweise Schärfung des Finanzbedarfs erst im Verlauf des politischen Abstimmungsprozesses stattfinden kann.

Bei den konkreten Projektvorbereitungen werden dann auch andere Finanzierungsmöglichkeiten geprüft, so dass einzelne Erschließungsbereiche ggfs. im Rahmen des LGVFG abgewickelt und das Museumsquartier evtl. gesondert in das SIQ-Programm der Städtebauförderung ausgelagert werden könnten. Da beide Ansätze jedoch von den Unwägbarkeiten einschlägiger Maßnahmenausführungen bzw. künftiger Programmangebote abhängen, wurde dem ISEK-Bericht eine klassische Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrunde gelegt.

Im Ergebnis stellt sich das zentrale Maßnahmenbündel nach heutigem Planungs- und Beratungsstand unter Anwendung derzeitiger Berechnungsgrundlagen und aktueller Städtebauförderrichtlinien für die einzelnen Maßnahmenbereiche folgendermaßen dar:

<b>A U S G A B E N</b>						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte zuwendungsfähige Gesamtkosten	Kosten im Programmjahr 2023	Weitere Kosten im Folgeprogrammjahr 2024	Weitere Kosten im Folgeprogrammjahr 2025	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Vorbereitende Untersuchungen	20	20	0	0	0	
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	30	5	0	5	20	
III. Grunderwerb	0	0	0	0	0	
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	5.550	0	0	0	5.550	
V. Baumaßnahmen	22.400	0	160	2.335	19.905	
IV. Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0	
VII. Vergütung	300	0	40	40	220	
<b>Summe Ausgaben (I. - VII.)</b>	<b>28.300</b>	<b>25</b>	<b>200</b>	<b>2.380</b>	<b>25.695</b>	

<b>E I N N A H M E N</b>						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Gesamteinnahmen	Einnahmen im Programmjahr 2022	Weitere Einnahmen im Folgeprogrammjahr 2023	Weitere Einnahmen im Folgeprogrammjahr 2024	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Grundstückserlöse	0	0	0	0	0	
II. Darlehensrückflüsse	0	0	0	0	0	
III. Sonstige Einnahmen	0	0	0	0	0	
<b>Summe Einnahmen (I. - III.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

<b>Saldo Ausgaben-Einnahmen</b>	<b>28.300</b>	<b>25</b>	<b>200</b>	<b>2.380</b>	<b>25.695</b>	
---------------------------------	---------------	-----------	------------	--------------	---------------	--

<b>Ermittlung des Finanzhilfebedarfs:</b>						
<small>(Aufgrund der prozentualen Berechnung der Finanzhilfe können sich im weiteren Verlauf unwesentliche Rundungsfehler ergeben)</small>						
bei einem Fördersatz von 60% ergibt das Ergebnis des Saldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von	16.980	15	120	1.428	15.417	

Die Schätzung der voraussichtlichen förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen im geplanten Sanierungsgebiet "Innenstadt Schwenningen" der Stadt Villingen-Schwenningen ergibt einen förderrelevanten Ausgabenüberschuss von **28,3 Millionen Euro**.

Ohne die Bewilligung und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kann die Stadt die erforderlichen Maßnahmen nicht finanzieren. Die Stadt wird deshalb einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Innenstadt Schwenningen" für das Programmjahr **2023** stellen.

### 3.12 Beteiligung der Bürgerschaft

Die Stadt Villingen-Schwenningen betreibt eine aktive Bürgerinformations- und –beteiligungspolitik. Bei der Erstellung des Leitbildes und des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Zeitraum ab 2016 bis 2018 wurden umfangreiche Beteiligungsformate durchgeführt. Damit ist die Berücksichtigung der Betroffeneninteressen und damit auch die Akzeptanz geplanter Maßnahmen in der Bevölkerung sichergestellt.

Die folgende auszugsweise Zusammenfassung gibt einen Überblick über die einzelnen Beteiligungsschritte und –formate in den letzten Jahren:

#### **Leitbild Villingen-Schwenningen**

April – Juni 2016	Auftaktwerkstatt als On-Tour-Format Online-Dialog Fachgespräche mit der KGSt Foren mit Wirtschaft und Vereinen
Juli – September 2016	Zukunftscamp
Oktober 2016 – Mai 2017	Leitbild Werkstatt Beschluss Gemeinderat

#### **ISEK VS – Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Villingen-Schwenningen**

Juni – Dezember 2017	Fachgespräche mit Projektverantwortlichen
Januar – März 2018	Öffentlicher Dialog zu den ISEK-Projekten Planungswerkstatt
März – Juni 2018	Fachgespräche mit den Projektverantwortlichen Beschluss Gemeinderat öffentliche Vorstellung

Im vergangenen Jahr konnten geplante Bürgerveranstaltungen aufgrund der Covid-19-Einschränkungen nicht durchgeführt werden. Die Bürger wurden und werden deshalb solange die Pandemie-Beschränkungen noch bestehen über geplante Maßnahmen mit Hilfe des Mitteilungsblatts, der Homepage der Stadt und der Teilnahmemöglichkeit an Gemeinderatssitzungen laufend informiert.

So wurden die Bürger auch über die Untersuchungen im Rahmen dieses ISEK-Berichts und die geplante Gebietsabgrenzung auf der Homepage der Stadt und das städtische Mitteilungsblatt informiert.

Sobald sich die Voraussetzungen ändern, hat die Stadt den Anspruch, die Betroffenen wieder aktiv an Konzeption und Planung von Stadterneuerungsmaßnahmen zu beteiligen. Inhaltlich schließen sich die Sanierungsziele vollumfänglich an die Leitbilder und ISEK-Projekte von 2017/18 an, die in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung von Villingen-Schwenningen erarbeitet wurden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB mit Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter mittels Fragebogen sollen bereits ab dem 3. Quartal 2022 durchgeführt werden. Der Abschluss ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen, sodass mit der Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm im Jahr 2023 unmittelbar der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Mit der geplanten Beteiligung ist sichergestellt, dass die dann mit Sanierungszuschüssen umzusetzen gedachten Maßnahmen eine breite Akzeptanz bei der Bevölkerung finden.

# ENTWURF

## 4 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen

Die Untersuchungen zeigen, dass das Erneuerungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände und Entwicklungsdefizite aufweist.

Die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung einer auf den reduzierten Untersuchungsbereich ausgerichteten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Aufwertung dieses Bereiches der Innenstadt von Schwenningen liegen im öffentlichen Interesse. Mit den geplanten Maßnahmen werden die Grundlagen für eine attraktive Innenstadt und die Stärkung der Nutzungsmischung in der Innenstadt geschaffen. Die Maßnahmen tragen – entsprechend dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" - zur Nachverdichtung, zur Revitalisierung von Brachflächen sowie der Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien bei. Die Schaffung sowie die Sicherung und Aufwertung des bestehenden Grünraums im Untersuchungsgebiet leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Mikroklimas. Schaffung von Barrierefreiheit und Verkehrsberuhigung im öffentlichen Raum sind weitere wichtige Ziele.

Der Stadtentwicklung können zusätzliche wichtige Impulse verliehen werden. Die Attraktivität der Innenstadt als Wohn-, Geschäft- und Dienstleistungsstandort soll weiter kontinuierlich gesteigert werden; der Gefahr von Leerständen von Wohn-, Geschäfts- und Büroraum soll entgegen gewirkt werden.

Da die erforderlichen Maßnahmen sehr umfangreich und z. T. sehr kostenintensiv sind, kann durch Einzelmaßnahmen keine nachhaltige Verbesserung herbeigeführt werden.

Die Stadt ist bereits Eigentümerin einiger Grundstücke im Erneuerungsgebiet; insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Neuordnung und -gestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet können unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten zeitnah realisiert werden.

Grundlegende Voraussetzung für die Finanzierung der geplanten Maßnahmen ist die Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm. Die Stadt wird für das Programmjahr 2023 einen entsprechenden Förderantrag stellen.

In dem Bewusstsein der hohen Zielsetzungen für die Erneuerung und Aufwertung der Innenstadt, der Komplexität und Größe der geplanten Einzelmaßnahmen und dem daraus resultierenden Finanzvolumen wird die Stadt versuchen, neben den im Rahmen der Städtebauförderung projektierten Zuschüsse zusätzlich mögliche Fachförderprogramme in Anspruch zu nehmen:

Das neue Museumsquartier im Bürk-Areal entspricht vollumfänglich den Zielsetzungen des Landesprogramms „Soziale-Integration im Quartier (SIQ)“ und könnte als ein „Leuchtturmprojekt“ für dieses Förderprogramm fungieren. Voraussetzungen für die Antragstellung und Aufnahme der Maßnahme „Museumsquartier“ in das SIQ-Programm ist die Lage innerhalb eines rechtkräftigen Sanierungsgebiets und v. a. auch die Neuausschreibung des SIQ-Programmes im Jahr 2023.

Die geplante Straßenraumgestaltung in der Oberdorfstraße und Optimierung des Omnibusbahnhofs in der Kronenstraße sollen durch die für solche Projekte vorgesehenen Fachfördermittel aus dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz („LGVFG“) unterstützt werden.

Durch die Kombination verschiedener Förderprogramme und eine breite Aufstellung der Gesamtmaßnahme auf unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten für das Gesamtprojekt „Innenstadt – Schwenningen“ soll es gelingen, das Fördervolumen zu erhöhen, damit auf Seiten der Stadt eine Entlastung des Haushalt herbeigeführt werden kann und auf Seiten des Städtebaufördermittelgebers sichergestellt werden kann, dass die beantragten und ggf. gewährten Zuschüsse zielgerichtet und zweckbestimmt nur diese Maßnahmen innerhalb des Erneuerungsgebiets unterstützen, die nicht aus Fachfördermitteln mitfinanziert werden können.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen nach Programmaufnahme zügig durchgeführt werden. Anschließend soll die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgen, sodass die Stadt zeitnah Ihren Aufgaben nachkommt, um die Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln und damit die geplanten Stadterneuerungsmaßnahmen für das Innenstadtgebiet von Schwenningen zu schaffen.

# ENTWURF

## Planverzeichnis

- 01 Lageplan zur Übersicht über das laufende Sanierungsgebiet und das Untersuchungsgebiet
- 02 Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- 03 Übersicht Gesamtgemarkung
- 04 Übersicht Schutzgebiete
- 05 Gebäudenutzungen
- 06 Gebäudezustand
- 07 Eigentumsverhältnisse
- 08 Städtebauliche Mängel und Konflikte
- 09 Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungs- und des geplanten städtebaulichen Erneuerungsgebiets
- 10 Wohnraumpotentiale
- 11 Neuordnungskonzept
- 12 Maßnahmenplan

ENTWURF

## 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
- Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg, Stand 2003
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, Stand 2009
- Bebauungspläne, Stadt Villingen-Schwenningen
- Bevölkerungsstatistik für Villingen-Schwenningen bis 2035, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2019
- Plandaten zu Flächen in kommunalem Besitz, 2019, Stadt Villingen-Schwenningen
- Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg des Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 10.07.2020
- Entwurf Zentrenkonzept/Einzelhandelskonzept Villingen-Schwenningen, Stadt Villingen-Schwenningen, 2011
- Einzelhandelskonzept der Stadt Villingen-Schwenningen, Stadt Villingen-Schwenningen, 2020
- Bodenrichtwerte auf Basis der Bodenrichtwertkarte Baden-Württemberg/des Gutachterausschusses der Stadt Villingen-Schwenningen, Stand 2019
- Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Villingen-Schwenningen, Stand 11.08.2020
- Stadt Villingen-Schwenningen – Verkehrsentwicklungsplan Villingen-Schwenningen, Ingenieurbüro Helmert, Aachen und Rapp Trans AG, Freiburg, Stand 02. April 2020
- Stadt Villingen-Schwenningen – Mobilitätsbefragung 2017, Ingenieurbüro Helmert, Aachen und Rapp Trans AG, Freiburg, Stand 26. September 2017
- Stadt Villingen-Schwenningen - Ergänzende Auswertungen Mobilitätsbefragung/Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplanung, Ingenieurbüro Helmert, Aachen und Rapp Trans AG, Freiburg, Stand 15. September 2017
- Stadt Villingen-Schwenningen – Sitzungsdrucksache 0981, Beschlussvorlage „Vorplanung Bürk-Areal, Stand 28.10.2021
- [www.google.de](http://www.google.de)
- [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)
- [www.villingen-schwenningen.de](http://www.villingen-schwenningen.de)