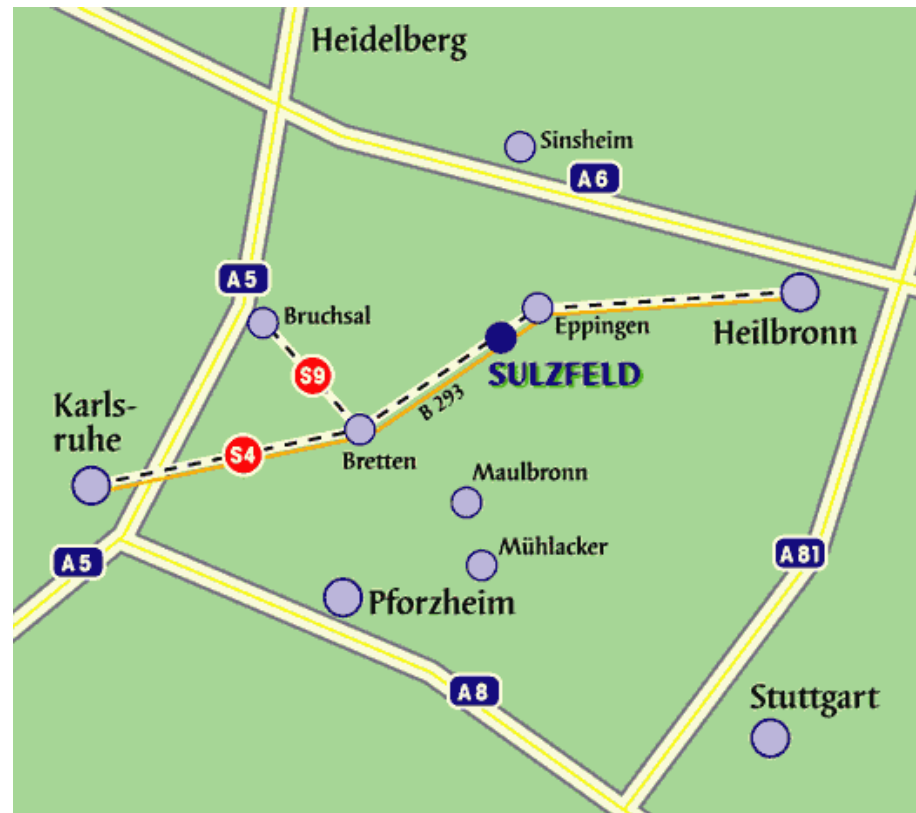


**INTERREG III A.Österreich-Slowakei-Projekt AGENDA 21  
„Nachhaltige Entwicklung von Gemeinden“  
Bratislava 10.-11.April 2008  
Sulzfeld - eine Modellgemeinde stellt sich vor**



# Lage von Sulzfeld



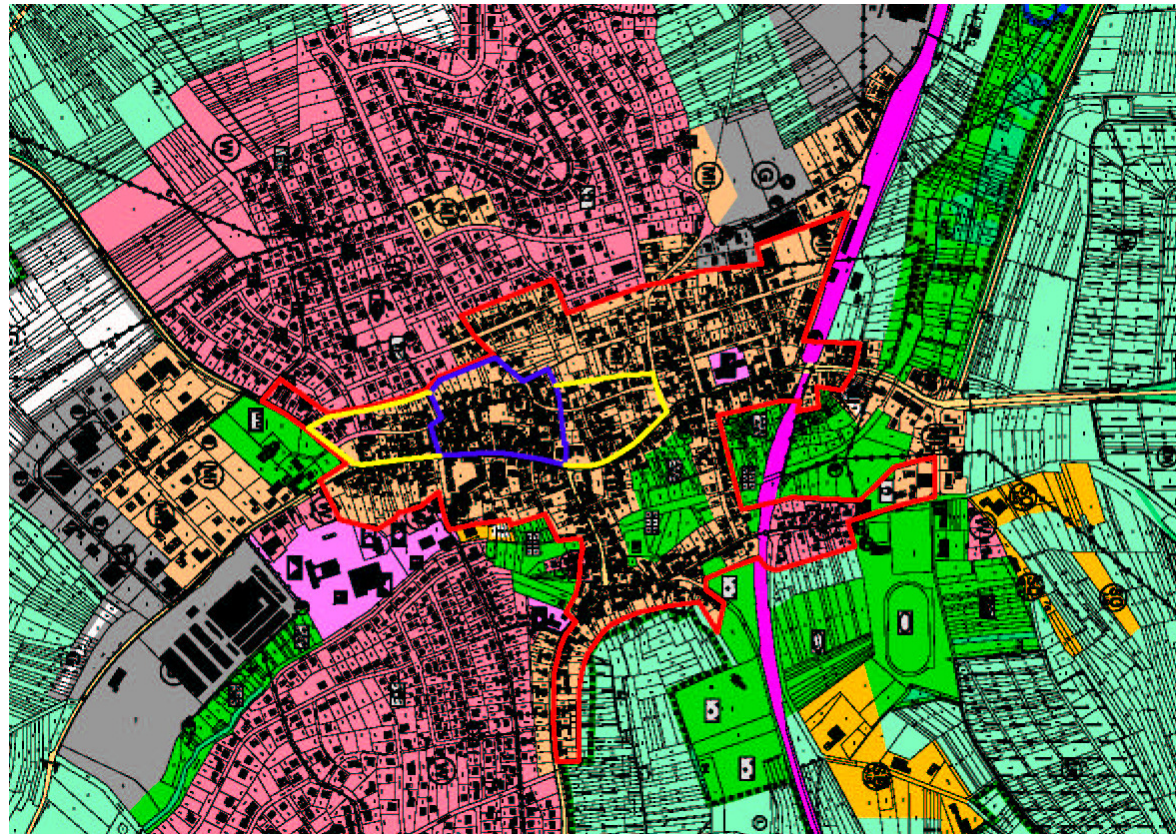
# Strukturdaten

- 4.750 Einwohner
- 1876 ha Fläche
- 198 – 280 Höhe über NN
- Landkreis Karlsruhe
- Kleinzentrum im  
Regionalverband  
Mittlerer Oberrhein





# Flächennutzungsplan





# Alter Zustand



# Steuerungsmechanismen

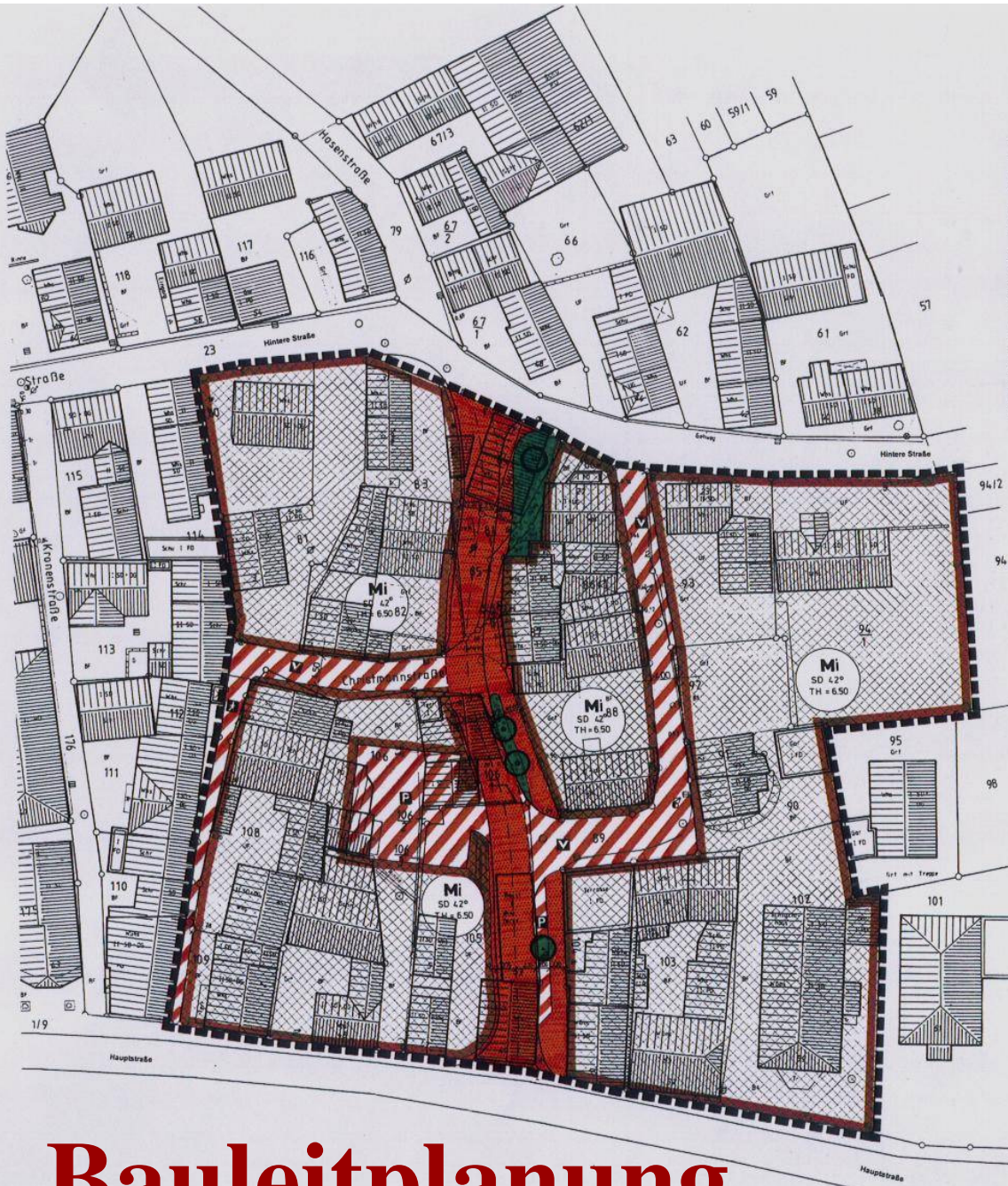
In Sulzfeld kann aufgezeigt werden, wie Strukturen innerorts verändert und verbessert werden können und wie durch Steuerungsmechanismen wie

- Bauleitplanung
- Kommunalen Grunderwerb
- Kommunale Bodenvorratspolitik, Bereitstellung baureif gemachter Grundstücke
- Verbesserung der Erschließung und Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes
- Gemeinsames Planen und Reden im Quartier usw.
- Einsatz von neuen Fördermöglichkeiten
- Intensive Beratung von privaten Bauherren und Maßnahmenträgern

siedlungsökologische Zielsetzungen umgesetzt wurden und noch werden



BEBAUUNGSPLAN  
"CHRISTMANNSTRASSE"



Teilliche Festsetzungen

I. Baurechtsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung  
Mischgebiet gemäß §6 BauGB  
Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungstätten
2. Traufhöhe  
Die max. Traufhöhe wird auf 6,50m festgesetzt.  
Gemessen wird die Traufhöhe ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe.
3. Grünordnung  
Baumstandorte  
Die im Bebauungsplan entgangenen Baumstandorte können, wenn es aus erhaltungsbau-verbauungs-technischen oder städtebaulichen Gründen erforderlich ist, verschoben werden. Verändert sind jedoch die beim Städtebau festgelegten Standorte.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 Abs.1 Ziffer 1 LBO

1. Äußere Gestaltung  
1.1 Dachgestaltung  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 42° vorgeschrieben.  
Kruppeldächern sind zulässig, wenn sie 25% der Gesamfläche nicht überschreiten.  
Bei Nebenanlagen (Nebengebäuden) sind gemäß §14 BauNVO Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25° und Putzdächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

-  Mischgebiet  
Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungstätten
-  Satteldach  
Minstdachneigung  
Max. Traufhöhe bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe  
TH=6,50m
-  Öffentliche Parkfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich
-  Fußgängerbereich
-  Straßenverkehrsfläche
-  Grünfläche privat / öffentlich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  zu pflanzende Bäume
-  Geltungsbereich Bebauungsplan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

BauGB IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER  
ÄNDERUNG DURCH ART. 2 ABS. 8  
DES GESETZES VOM 11.01.1997  
(BGBl. I S. 2108)

BauNVO IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990  
Planz V VOM DEZEMBER 1990

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE:

04. Juni 1995 (§ 2 Abs.1 BauGB)

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG:

12. Mai 1998 (§ 3 Abs.1 BauGB)

BILDIGUNG DES PLANENTWURFS MIT  
AUSLEGUNGSBESCHLUSSE:

13. Oktober 1998 (§ 2 BauGB)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

23.10. - 23.11.1998 (§ 3 Abs.2 BauGB)

SATZUNGSBESCHLUSSE:

28. November 1998 (§ 10 Abs.1 BauGB)

INKRAFTTRETEN:

(§ 10 BauGB)



# Bauleitplanung

Gemeinde Sulzfeld, 26.11.1998

Der Bürgermeister

Konieczny, Stuttgart, 26.11.1998

*[Signature]*  
Planer

KONIECZNY  
PLANUNGSINSTITUT FÜR LÄNDLICHE SIEDLUNG  
TELEFON 07141 524820 TELEFAX 07141 524817  
BLASCHENSTRASSE 2 HAAPTSTRASSE 7  
70398 STUTTGART 0899 UHVST/SPRA

5.10.98  
19.11.98 KON





**Dorfentwicklung Sulzfeld**  
**Siedlungsökologisches**  
**Quartierskonzept**





Abschnitt 2 :  
 - Hintere Strasse  
 - Christmannstrasse  
 - Hauptstrasse



**Legende**

**Grunderwerb im Quartier**

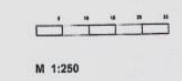
 durch die Gemeinde  
 durch den Straßenbau

**Füllschema Schablonen:**

- Adresse:  Anzahl WE:   
 - Erweiterung:  Fläche: 

-  Mauer
-  Trepp
-  Leitere
-  Baum
-  Kandelacht
-  Grundfläche
-  unbel. Fläche
-  bel. Fläche
-  Einlauf
-  Wassersch
-  Wdh-u. Desinfektions
-  Fluchtweg
-  Terrasse
-  Garten
-  Baumkult mit Baum
-  Verkehrszeichen
-  Grundriss
-  Durchstos
-  Angel
-  Hydrant
-  Grenze
-  Untersuchungsgebiet

gezeigt im Maßstab  
 Vermessungsdatum: 1991  
 Maßstab: 1:500



KONRECHNUNG  
 PLANUNGSGRUPPE FÜR LÄNDLICHE SIEDLUNG  
 BERGSTRASSE 2 TELEFON: 07141 54 84 83  
 70188 STUTTGART TELEFAX: 07141 54 84 85-82  
 E-MAIL: Konrechner\_Justiz@konrechner.de

**Bilanz:**  
 3 WE Verlust für Strassenbau  
 26 WE vorl. Verlust f. Flächenumlegung  
 6553 qm Flächenwerb d. Gemeinde

# Kommunaler Grunderwerb

# Planungsschritte

<b>Dorfentwicklung Sulzfeld</b> Örtliches Entwicklungskonzept Fortschreibung Sulzfeld	<b>1986 - 1989</b>
<b>Dorfentwicklung Sulzfeld</b> Untersuchung Bereich Hauptstraße/Hintere Straße	<b>1990</b>
<b>Dorfentwicklung Sulzfeld</b> Gutachten Bebauung West 3 Bebauungsplan West 3	<b>1991</b>
<b>Dorfentwicklung Sulzfeld</b> Modellvorhaben des Landes Baden-Württemberg „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“ Bereich Hintere Straße/Hauptstraße, insbesondere zwischen Schloßstraße und Christmannstraße	<b>1991 – 1993</b>
<b>Dorfentwicklung Sulzfeld</b> Gutachten Entwicklungsgebiet „Ortsmitte“ Bebauungsplanänderung „Ortsmitte“	<b>1992</b>

# Planungsschritte

**Dorfentwicklung Sulzfeld**

**Städtebauliches Konzept und**

**Einfacher Bebauungsplan „Christmannstraße“**

**1995 - 1998**

**Ausbauplanung „Christmannstraße“**

**ab 1998**

**Untersuchung Umnutzung „Altes Schulhaus“**

**Planung Seniorenwohnanlage**

**Bau Seniorenwohnanlage**

**Ausbau „Christmannstraße“**



# Planungsschritte

<b>Wettbewerb:</b>	<b>1999</b>
<b>Kommunalwettbewerb der Arbeitsgemeinschaften Baden - Württembergischer Bausparkassen und des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg „Innovative Konzepte zur kosten- und flächensparenden Erschließung in Baden – Württemberg“ Hauptpreisträger Sulzfeld</b>	
<b>Zusammenstellung und Bilanzierung 10 Jahre „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“</b>	<b>2002</b>
<b>Untersuchung Abschnitte Königsstraße, Hauptstraße, Hintere Straße</b>	<b>2004</b>
<b>Sanierungsgutachten „Krone“</b>	<b>2005</b>





# Planungsschritte

<b>Quartier Königsstraße Untersuchungen</b>	<b>2005</b>
<b>Bürgerinformation und Information Quartierbewohner</b>	<b>2006</b>
<b>Erwerb von Gebäuden und Grundstücken durch Gemeinde</b>	<b>2006</b>
<b>Testentwürfe Quartier Königsstraße</b>	<b>2007</b>

# DORFENTWICKLUNG SULZFELD

SIEDLUNGSBIOLOGISCHES  
QUARTIERSKONZEPT

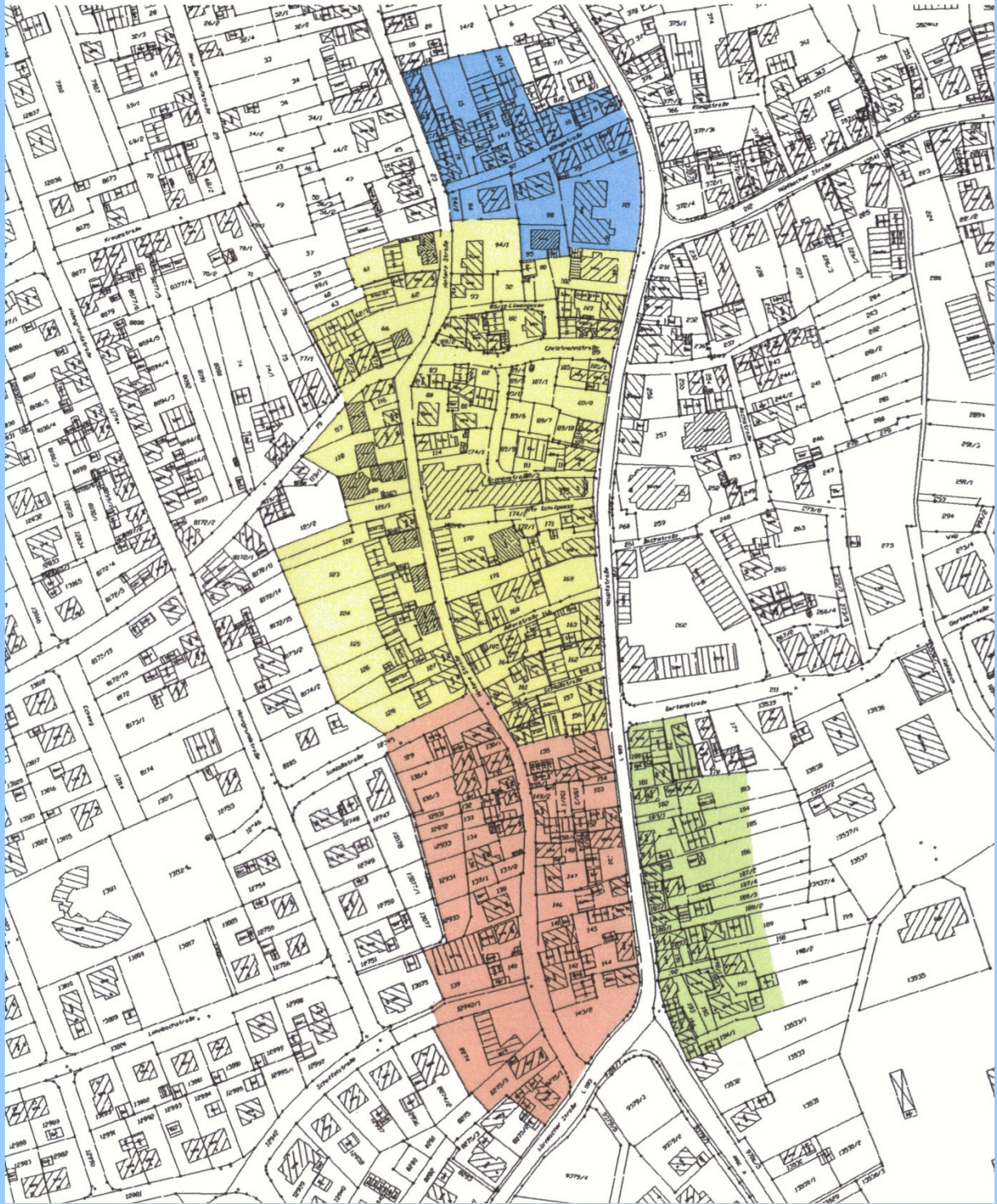
## ÜBERSICHTSPLAN

-  Abschnitt 1 - 17.789 m<sup>2</sup>
-  Abschnitt 2 - 32.936 m<sup>2</sup>
-  Abschnitt 3 - 8.051 m<sup>2</sup>
-  Abschnitt 4 - 8.215 m<sup>2</sup>



KONECZNY  
PLANUNGsinSTITUT FÜR LÄNDLICHE SIEDLUNG  
GEROK STRASSE 3 TEL. 0711-268492-3  
70189 STUTTGART FAX 0711-268492-52  
KONECZNY ARCHITECTEN & PLANER GMBH  
HITZPL. KONECZNY.VIA.TONLINE.DE

Oktober 2003





# Zielvorgaben

„Zuhause im Dorf“ ist zu einem Schlagwort in Sulzfeld geworden, das den veränderten Bedürfnissen seiner Bewohner Rechnung trägt.

Mit den 7 folgenden Zielvorgaben erfolgte eine innovative Entwicklung des Quartiers seit 1992.

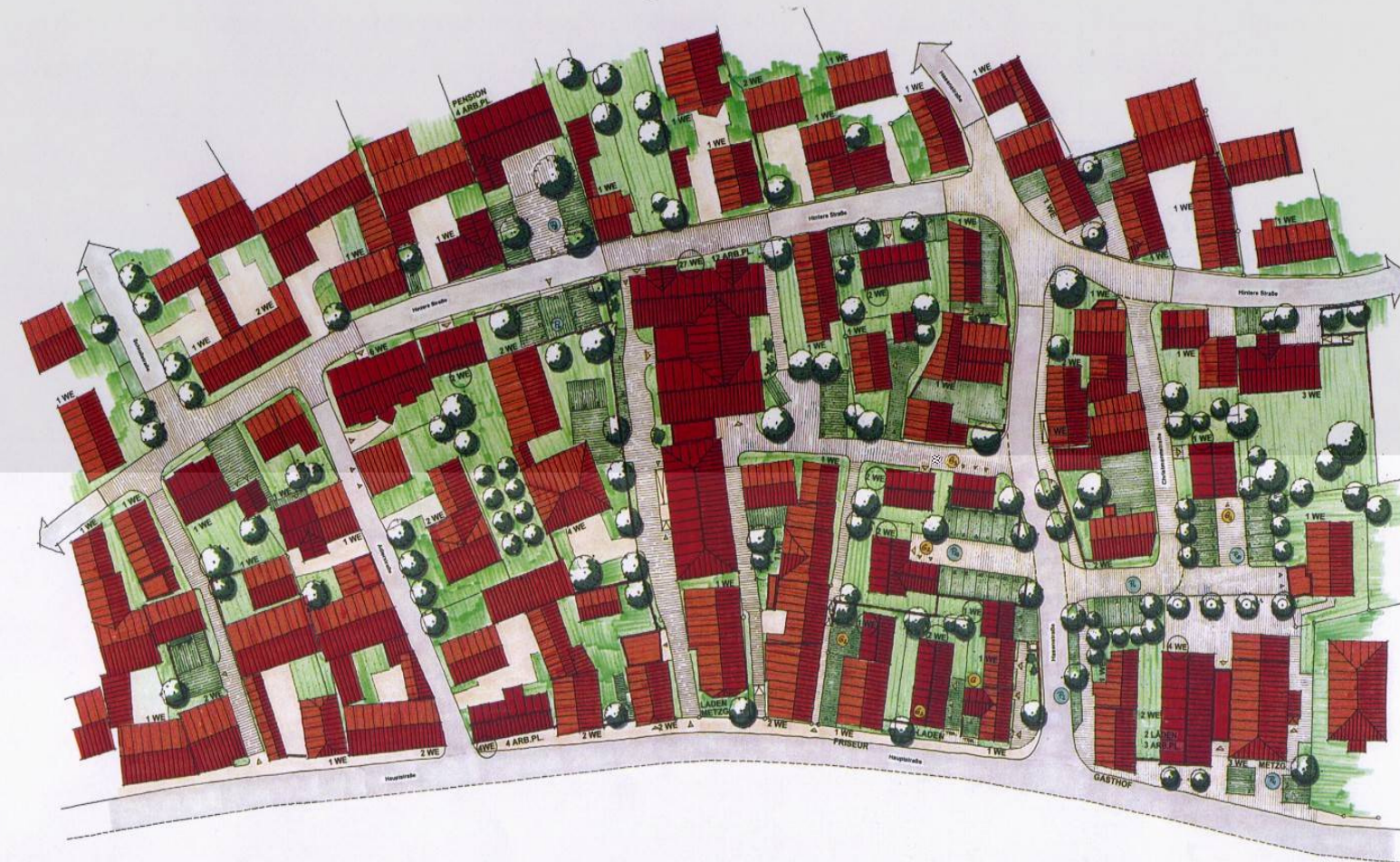
- **Strukturwandel**
- **Erhaltung des Ortscharakters**
- **Zeitgemäßes Wohnen**
- **Junge Familien**
- **Ökologie**
- **Verkehrsplanung**
- **Eindämmung des Landschaftsverbrauchs**

Alle diese Vorstellungen haben zum Ziel den alten Ortskern zu revitalisieren und Neubaugebietsfläche einzusparen.

**DORFENTWICKLUNG  
SULZFELD**

SIEDLUNGSÖKOLOGISCHES  
QUARTIERSKONZEPT

UNTERSUCHUNGSGEBIET  
HAUPTSTRASSE/HINTERE STRASSE  
ABSCHNITT 2 - 1999



- Gebäude Bestand
- Gebäude Neubau
- Satteldach
- Pultdach
- Flachdach
- Asphalt
- Pflaster
- Rasenpflaster
- Grün
- Baum Bestand
- Baum Neupflanzung
- Mauer
- Treppen
- Parkplatz / Stellplatzanzahl
- Garage, Carport / Stellplatzanzahl
- Einfahrt
- Eingang

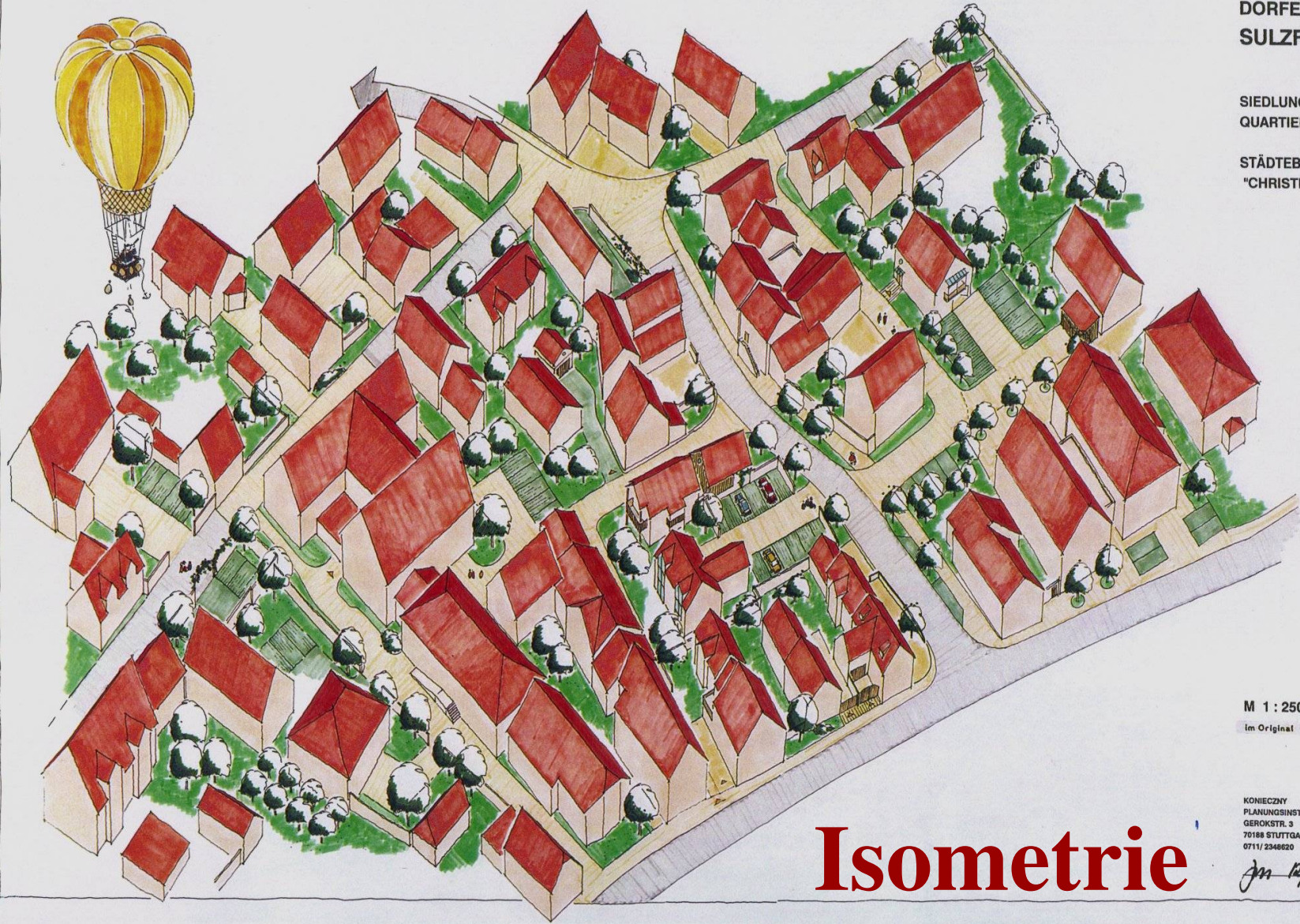
M 1 : 250  
im Original

KONZERN  
PLANUNGSDIREKTAT FÜR LÄNDLICHE SIEDLUNG  
GERARDSTR. 3 HAUPTSTRASSE 7  
70372 STUTTGART 02393 03751 03752  
07141 2316420 07141 2316421

*S. J. J. J.*

# Konzept





**DORFENTWICKLUNG  
SULZFELD**

**SIEDLUNGSÖKOLOGISCHES  
QUARTIERSKONZEPT**

**STÄDTEBAULICHES KONZEPT  
"CHRISTMANNSTRASSE"**

M 1 : 250

Im Original

**3**

**Isometrie**

KONIECZNY  
PLANUNGSINSTITUT FÜR LÄNDLICHE SIEDLUNG  
GEROKSTR. 3 HAUPTSTRASSE 7  
70198 STUTTGART 02999 UHYST/ SPREE  
0711/ 2348620 035728/ 80462

*Jm 12/98 6/99*



# Vision 2005

Dorfentwicklung Sulzfeld  
Siedlungsökologisches  
Quartierskonzept

Abchnitt 2 :  
- Hintere Strasse  
- Christmannstrasse  
- Hauptstrasse

Vision 2005



KONIECZNY  
PLANUNGSINSTITUT FÜR LÄNDLICHE SIEDLUNG  
GERONSTRASSE 3 TELEFON: 07151 24 84 85-3  
70188 STUTTGART TELEFAX: 07151 24 84 82-82

# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“



## ● Umsetzung des Projektes Manpower

- Frühzeitige Beteiligung der Bürger mit Infogesprächen, Broschüren und Ausstellungen
- Ansprechpartner vor Ort
- Umsetzung aller Projekte in enger Abstimmung mit den Betroffenen
- Besondere Berücksichtigung der Wünsche der Investoren (Einzelplanungen)
- Enge Zusammenarbeit mit der Bewilligungsstelle (Reg.Präs. und Ministerium)
- Flexibilität der Baurechtsbehörde
- Keine bindenden Planungen, nur Städtebaulicher Rahmenplan, der dynamisch fortgeschrieben wird
- Zeitlich umfangreicher Betreuungs- und Planungsaufwand

# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

## ● Förderung

- Förderung Flächenmanagement der Gemeinde als Modell im Rahmen des ELR (Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum) BW
  - Grunderwerb, Zinsen, 3 Jahre, 6% 50%
  - Untergehender Gebäudewert 50%
  - (keine Regelförderung)
  - Abbruch und Neuordnung 50%
  - Regelförderung für Kommunen außerhalb des Modells 33%
  
- Private Investoren im Rahmen des ELR BW
  - Schaffung von Wohnraum 30% der Kosten → max. 20 TSD €
  - Vorbereitende Maßnahmen für Wohnraum 30% der Kosten → max. 20 TSD €
  - Grundversorgung 20% der Kosten → max. 100 TSD €
  - Schaffung von Arbeitsplätzen 7,5 – 15% → max. 250 TSD €



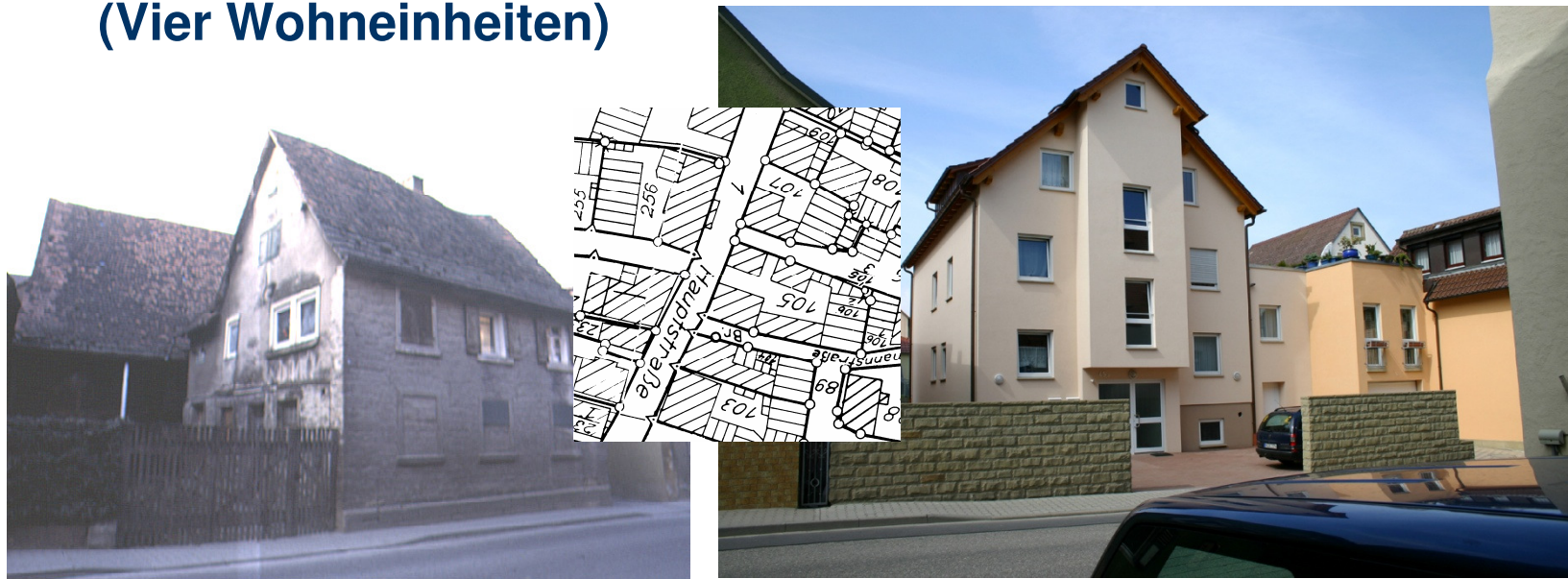
## Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

### ● Kommunales Flächenmanagement in Zahlen

- Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde 100 € / m<sup>2</sup>
- Verkauf von baureifen Grundstücken 113 € / m<sup>2</sup>
- Kostenanteil der Gemeinde 63 € / m<sup>2</sup>
  
- Verbleibende Kosten für die Gemeinde 500.000 €
  
- Finanzierung außerhalb des Haushaltes  
durch die L-Bank –Kommunalfinanz–

# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

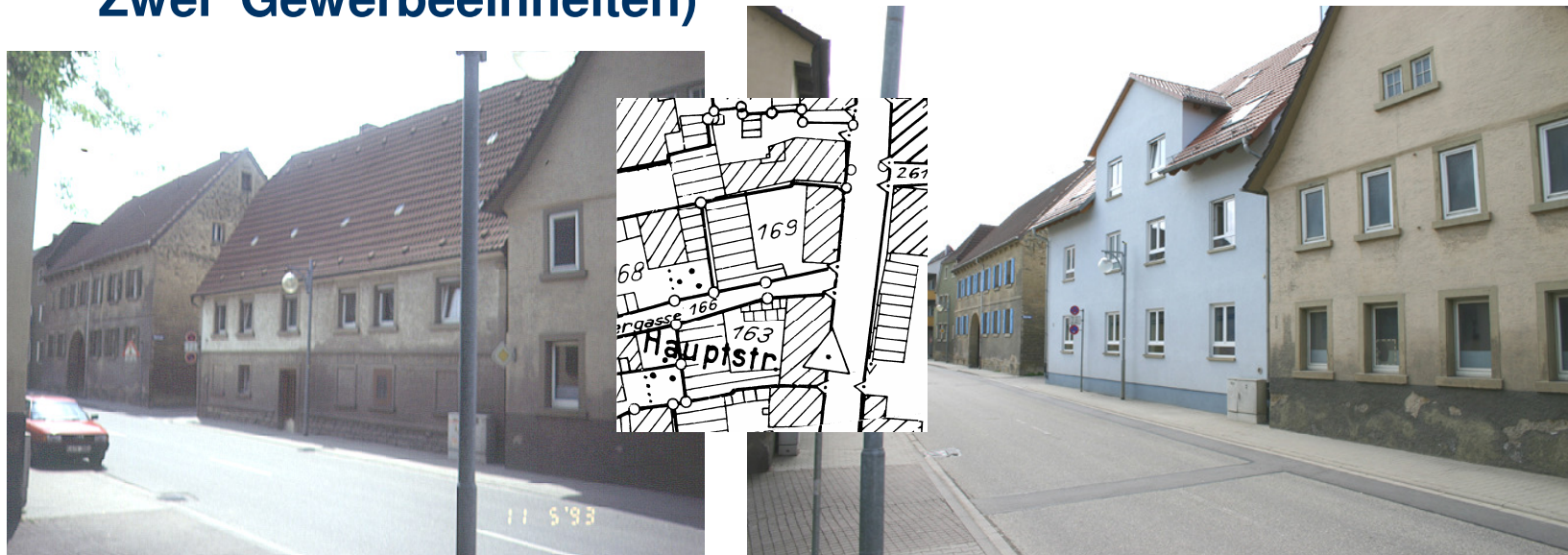
- **Neubau Hauptstraße 45  
(Vier Wohneinheiten)**



m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis €/ m <sup>2</sup>	sonst. Kosten €	Zuschüsse €	Erlös in TSD €	Kostenanteil Gde. €	Kostenanteil Gde. €/m <sup>2</sup>
351	81.806	233	24.289	40.000	38.610	27.485	78

# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Neubau Hauptstr. 31 (Vier Wohneinheiten + Zwei Gewerbeeinheiten)**



m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis €/ m <sup>2</sup>	sonst. Kosten €	Zuschüsse €	Erlös in TSD €	Kostenanteil Gde. €	Kostenanteil Gde. €/m <sup>2</sup>
478	93.310	195	31.941	41.000	52.580	31.671	66



# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Private Projekte**  
Neubau Seniorenzentrum

- 22 altenbetreute Wohnungen
- Tagespflege
- Arztpraxis mit Seniorenfitnesscenter
- 30 Arbeitsplätze



# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Private Projekte**  
Neubau Hintere Str. 28 + 30 (Zwei Wohneinheiten)





# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Private Projekte**  
**Modernisierung Hintere Str. 42 (Eine Wohneinheit)**



## Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Private Projekte**  
Modernisierung Hintere Str. 72 (Eine Wohneinheit)



# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Private Projekte**  
Neubau Hintere Str. 37 (Fünf Wohneinheiten)





# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Private Projekte**  
Neubau Kronenstr. 6/1 + 6/2 (Zwei Wohneinheiten)



## Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Private Projekte**  
Neubau Hintere Str. 37a (Eine Wohneinheit)





# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Private Projekte**  
**Modernisierung Hintere Str. 21 (Drei Wohneinheiten)**





## Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Kommunale Projekte**  
Neubau Ortsentlastungsstraße
  - Verbindung der Baugebiete im Westen mit der Ortsmitte
  - Schaffung von Parkplätzen
  - Entlastung der Hauptverkehrsachse Ortsdurchfahrt



# Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Kommunale Projekte**  
Umgestaltung von Gemeindestraßen



## Modellvorhaben „Siedlungsökologisches Quartierskonzept“

- **Ergebnisse in Zahlen Quartier „Christmannstraße“**
  - Gesamtfläche 3,3 ha
  - Flächeneinsparung im Neubaugebiet: 6,0 ha
  - 54 neue Wohneinheiten
  - 9 Gewerbeeinheiten mit 45 Arbeitsplätzen
  - Verdoppelung der Wohneinheiten bei Reduzierung der bebauten Fläche um 1400 m<sup>2</sup>, dadurch entstanden Parkplätze und Grün
  - Gesamtzuschüsse ELR seit 1995 für Sulzfeld: 2,5 Mio. €
  - davon für das Modellvorhaben 2,0 Mio. €
  - Kostenanteil für die Gemeinde 1,8 Mio. €





***Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit***

**Günter Konieczny**

**Planungsinstitut für ländliche Siedlung**

**D 70188 Stuttgart**

**SULZFELD**  
...immer in Bewegung