

Sanierungsgebiet
„Nördliche Altstadt“

Zwischenbericht über die
Sanierungsmaßnahme

Stand Dezember 2015

Stadtsanierung



Inhalt

Einleitung

- (2) Inhalt
- (3) Vorwort
- (4) Sanierungsziele
- (5) Sanierungsstand

Kommunale Maßnahmen

- (6) Kaiserstraße
- (7) Kaiserstraße 1
- (8) Kindergarten Alleestraße
- (9) Rappentorgasse
- (10) Vordere Mauergasse
- (11) Urteilsplatz

Abbruchmaßnahmen

- (12) Friedrichsstraße 10 und 12

Private Maßnahmen

- (13) Friedrichstraße 1
- (14) Friedrichstraße 2
- (15) Friedrichstraße 3
- (16) Friedrichstraße 5
- (17) Friedrichstraße 11
- (18) Friedrichstraße 13
- (19) Gerichtsstraße 1
- (20) Gerichtsstraße 3
- (21) Kaiserstraße 2
- (22) Kaiserstraße 3
- (23) Kaiserstraße 5
- (24) Kaiserstraße 11
- (25) Kaiserstraße 16 und 18
- (26) Kaiserstraße 29
- (27) Kaiserstraße 37
- (28) Kaiserstraße 44a
- (29) Kaiserstraße 44b
- (30) Kaiserstraße 48
- (31) Marktstraße 4
- (32) Marktstraße 14 1. BA
- (33) Obertorstraße 1
- (34) Obertorstraße 5 (Gasthaus)
- (35) Obertorstraße 5 (Hotel)
- (36) Rappentorgasse 8

- (37) Fazit und Ausblick

Auftraggeber

Stadt Lahr
Rathausplatz 4
77933 Lahr



Auftragnehmer

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart



Bearbeitung

Arun Gandbhir
Carolin Wenz

Stand

Dezember 2015

Diese städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme wird
mit Mitteln des Bundes und
des Landes Baden-Württemberg
im Bund-Länder-Sanierungs-
und Entwicklungsprogramm
SEP sowie Aktive Stadt- und
Ortsteilzentren gefördert.



Vorwort

Die Stadt Lahr hat ein erkennbares Potenzial für den Einzelhandel, die Ansiedlung von Unternehmen und attraktives Wohnen. Sanierungsmaßnahmen sind hierbei wichtige Instrumente, die bereits vorhandenen Potenziale dieser Stadt zu nutzen.

Im Frühjahr 2006 wurde die Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm SEP aufgenommen und mit Fördergeldern ausgestattet. Die förmliche Festlegung des 5,7 Hektar umfassenden Sanierungsgebietes erfolgte Mitte des Jahres 2007. Ab diesem Zeitpunkt wurden städte-

bauliche Defizite und Missstände der Stadt beseitigt.

Bis heute wurden Ziele, wie der Ausbau der Innenstadt zu einem attraktiven Kultur-, Freizeit-, Einkaufsstandort und Wohnort erreicht. Ebenso wurden zahlreiche private Gebäudemodernisierungen durchgeführt.

Auch die Stadt nahm ihre Aufgaben wahr und sanierte unter anderem das Alte Rathaus aus dem Jahre 1608, das zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten gehört. Gerade durch den neu gestalteten Urteilsplatz unmittelbar davor entfaltet das historische Gebäude seine volle Wirkung

und rahmt das urbane Leben auf dem Platz. Die guten Ergebnisse auch vorangegangener Sanierungsmaßnahmen sind für die Stadt Lahr ein Ansporn, weitere eigene Projekte zu initiieren und Anreize für private Investitionen zu setzen.

Der vorliegende Zwischenbericht dokumentiert den Stand der Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ und zeigt den beachtlichen Sanierungserfolg auf, der mit der großzügigen Städtebauförderung des Bundes, des Landes und den Fördergeldern der Stadt erreicht werden konnte.

Gesamtförderrahmen SEP

5.291.483 €

Anteil Bund / Land

1.242.183 € / 1.932.707 €

Anteil Stadt

2.116.593 €

Gesamtförderrahmen ASP

3.333.334 €

Anteil Bund / Land

1.015.556 € / 984.444 €

Anteil Gemeinde

1.333.334 €

Gesamthöhe der Investitionen

16.297.696 €

Kommunale Investitionen

7.436.810 €

Private Investitionen

8.860.886 €



Bewilligungszeitraum und Durchführung

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ wurde im Jahr 2006 in das vom Bund und Land getragene Sanierungs- und Entwicklungsprogramm SEP aufgenommen. Seit dem 1. Januar 2014 wird die Maßnahme im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ fortgeführt.

Sanierungsziele

Bereits 1994 veränderte sich mit dem Abzug der kanadischen Streitkräfte die wirtschaftliche Lage der Lahrer Innenstadt. Zudem führte ein starker Zuzug von Neubürgern zu einem veränderten Kaufverhalten und einer sinkenden Kaufkraft, mit der Folge, dass der Einzelhandel in der „Nördlichen Altstadt“ abnahm. Neben den Einbußen in der Wirtschaft tauchten wesentliche Probleme wie eine vernachlässigte Bausubstanz, Brachen, Leerstände und eine fehlende Gestaltung und Gliederung wichtiger Plätze und Straßen auf.

Die Stadt Lahr handelte und konnte mit den zur Verfügung gestellten Finanzhilfen dieser Situation aktiv entgegenwirken und eine positive Trendwende einleiten.



Wichtige Schwerpunkte der Maßnahmen sind:

- Neugliederung und Gestaltung des öffentlichen Raumes und öffentlicher Plätze um den Aufenthaltswert in der Altstadt zu erhöhen.
- Aufwertung der Bausubstanz in privatem und kommunalem Eigentum durch gezielte, abgestimmte Baumaßnahmen.

- Sicherung und Stärkung des Charakters der nördlichen Altstadt, um sie zu einem attraktiven Wohnraum zu entwickeln.
- Aufwertung des Ortsbildes und der historischen Bausubstanz durch eine Belebung des Einzelhandels.

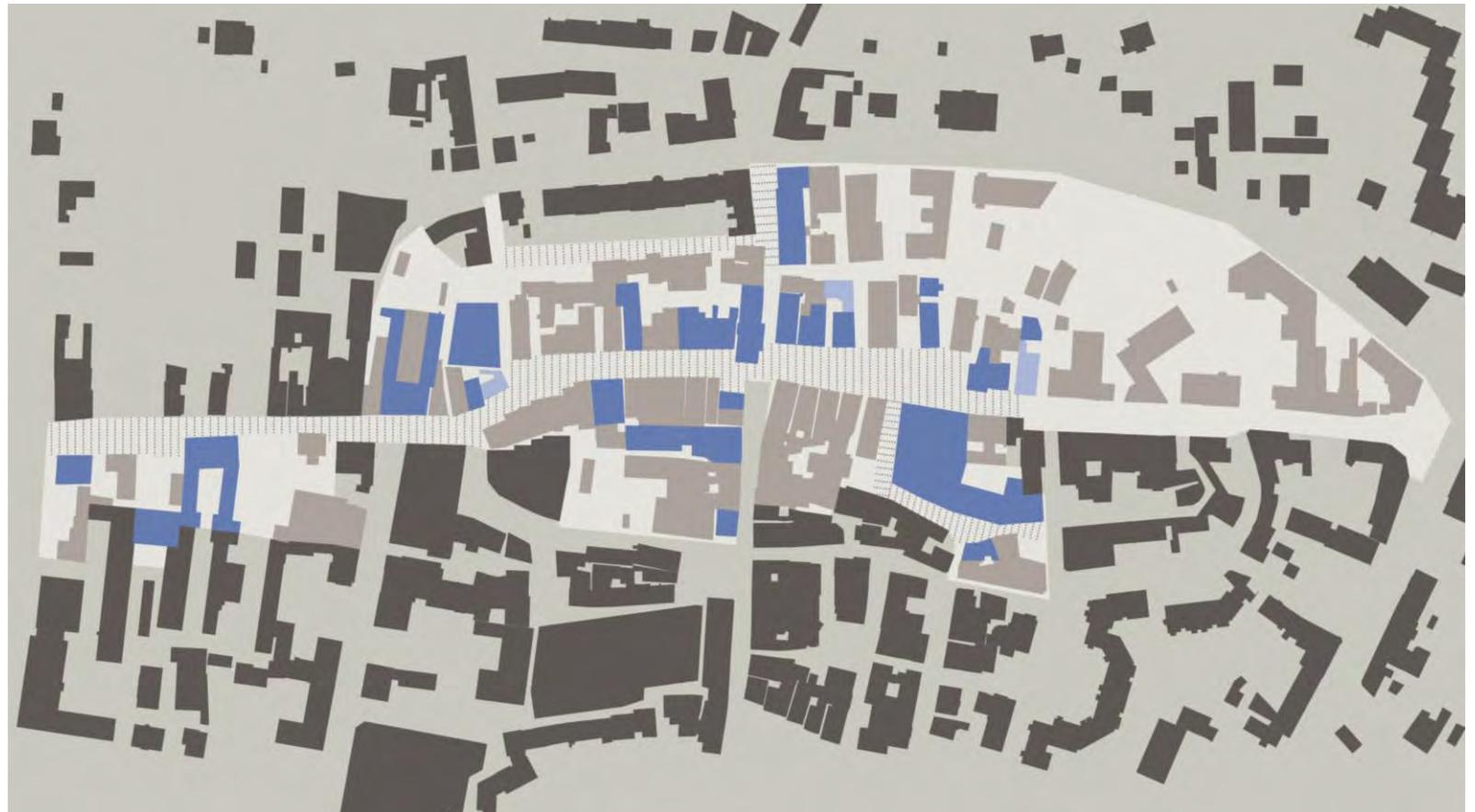
Sanierungsstand

Im ca. 5,7 ha großen Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ wurden bisher realisiert:

- 24 private Modernisierungen
- 2 öffentliche Baumaßnahmen
- 2 Gebäudeabbrüche
- 4 Erschließungsmaßnahmen

Hinzu kommen die Erneuerung der Alten Tonofenfabrik in der Kreuzstraße 6 zum Stadtgeschichtlichen Museum einschließlich der Umfeldgestaltung und weitere private Gebäudemodernisierungen:

- Brestenbergstraße 3
- Friedrichstraße 3 II. BA
- Friedrichstraße 15
- Kaiserstraße 27
- Marktstraße 4



Legende

- Gebäude im Sanierungsgebiet
- Abgeschlossene Maßnahmen
- Laufende Maßnahmen
- Erschließung

Kaiserstraße

Kommunale Maßnahme



Um die Attraktivität des öffentlichen Raums zu erhöhen, wurde die Kaiserstraße neugestaltet. Der Straßenbelag erhielt Pflastersteine und die Fahrbahnbreite wurde verringert, so dass mehr Platz für Fußgänger entstand. Eine neue Gestaltung und eine Verkehrsberuhigung verbessert die Aufenthaltsqualität insbesondere für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer deutlich.



Zeitraum

Dezember 2012 bis Juli 2014

Nutzfläche

1.870 m²

Kosten

rd. 330.300 €

Nutzung

Erschließungsfläche für Dienstleistung (Mediathek), Einzelhandel, Gastronomie, Parken



Kaiserstraße 1

Kommunale Maßnahme | Kulturdenkmal § 12



Da in letzten Jahren immer wieder verschiedene Sanierungsmaßnahmen am Alten Rathaus durchgeführt wurden, war die bauliche Substanz weitgehend intakt. Trotzdem bestanden nicht wenige Mängel am Gebäude. Insbesondere mussten hier die Heizungsanlage instand gesetzt und die Fenster ausgetauscht werden. Die Außenflächen zur Straße wie auch zur rückwärtigen Seite wurden instandgesetzt. In den Büroräumen mussten die Bodenbeläge erneuert werden. Das Alte Rathaus, welches sich nach außen im historisch überlieferten Rot zeigt, ist das Schmuckstück am Urteilsplatz.



Zeitraum

August 2007 bis April 2010

Nutzfläche

699 m²

Kosten

rd. 250.000 €

Nutzung

KulTourBüro, Infothek, Büroräume, Veranstaltungen



Kindertagesstätte Alleestraße

Kommunale Maßnahme



Zunächst erschien die Idee einer innerstädtischen Kindertagesstätte in Lahr als zu gewagt. Doch nach langen Überlegungen wuchs die Überzeugung, dass mit einem klugen Gebäudekonzept ein neuer Impuls geschaffen werden könnte.



Das architektonisch prägnante Gebäude ist trotz der beengten Lage lichtdurchflutet und bietet überraschend großzügige Außenbereiche, die den kleinen Menschen als unerlässliche Spiel- und Bewegungsfläche dienen. Die Kindertagesstätte erfreut sich nicht nur großer Beliebtheit durch die zentrale Lage, sondern ist auch mit seinen vielfältigen Angeboten ein schöner Spielraum für rund hundert Kinder.



Zeitraum

September 2012 bis Juni 2015

Nutzfläche

1.452 m²

Kosten

rd. 4.050.000 €

Nutzung

Kindertagesstätte



Rappentorgasse

Kommunale Maßnahme



Die Gasse befand sich in einem schlechten baulichen und ungeordneten Zustand. Im Rahmen der Neuordnung mit den Neubauten des Kinos und der Kindertagesstätte konnten die Voraussetzungen für eine Neugestaltung geschaffen werden.

In Fortführung der Gestaltung des angrenzenden Urteilsplatzes wurde hier ebenfalls eine hochwertige Ausführung angestrebt. Die mit Pflaster abgesetzten Parkierungsflächen und die Neubepflanzung gliedern den Straßenraum auf angenehme Weise.



Zeitraum

Februar 2012 bis Dezember 2014

Nutzfläche

706 m²

Kosten

rd. 232.000 €

Nutzung

Erschließung, Aufenthalt, Parken



Vordere Mauergasse

Kommunale Maßnahme



In der Vorderen Mauergasse zeigte der Straßenbelag deutliche Mängel und auch die Zonierung war nicht eindeutig. Die Stellplätze wurden neu angeordnet und durch gepflasterte Flächen gekennzeichnet. In der Straße befinden sich Längsparker und hinter der Gabionenwand wurden Parkplätze für die anliegenden Mehrfamilienhäuser. Die Materialität, die neue Beleuchtung und Bepflanzung lassen die Straße nun freundlicher erscheinen.



Zeitraum

März 2010 bis September 2012

Nutzfläche

1.085 m²

Kosten

rd. 205.000 €

Nutzung

Erschließung, Parken



Urteilsplatz

Kommunale Maßnahme



Der Urteilsplatz ist seit Jahrhunderten ein prägender Identifikationsort im Lahrer Stadtbild. Leider wurde er lange Zeit vernachlässigt und ausschließlich als Parkplatz genutzt. Es bestand dringender Handlungsbedarf zur Aufwertung des Platzes als Kernstück des Sanierungsgebiets. Der Platz ist mit großzügigen Flächen und ruhiger Erscheinung zu einem „Flanier- und Begegnungsort“ geworden und somit auch ein zentraler Platz für die Außen-gastronomie. An der nördlichen Seite entstand ein „Steg“ mit beleuchteten Wasserspielen. Zur optischen Auflockerung wurden helle, wellenförmige Granitpflasterstreifen in die Platzfläche integriert.



Zeitraum

Februar 2008 bis Juli 2009

Nutzfläche

4.500 m²

Kosten

rd. 1.450.000 €

Nutzung

Flanier- & Begegnungsort, Kino, Einzelhandel, Gastronomie



Friedrichstraße 10 und 12

Abbruchmaßnahme | Neubebauung



Durch die Freilegung der Grundstücke Friedrichstraße 10 und 12 entstanden 1.900 m² baureife Fläche. Die Nutzung dieses wertvollen innerstädtischen Areals stellte eine große Herausforderung dar.



Das Kino und die städtische Kindertagesstätte auf dem Rappenareal sorgen für neues Leben auf der ehemaligen Brachfläche. Im Sommer wird die Fläche des Urteilsplatzes als Freiluftkino bespielt.

Auch für die gesamte Stadtsanierung hatte die Entwicklung dieses neuen Stadtbausteins aufgrund seiner Ausstrahlungseffekte eine besondere Initialfunktion.



Zeitraum

Mai 2009 bis Januar 2013

Nutzfläche

1.900 m²

Nutzung

Kino

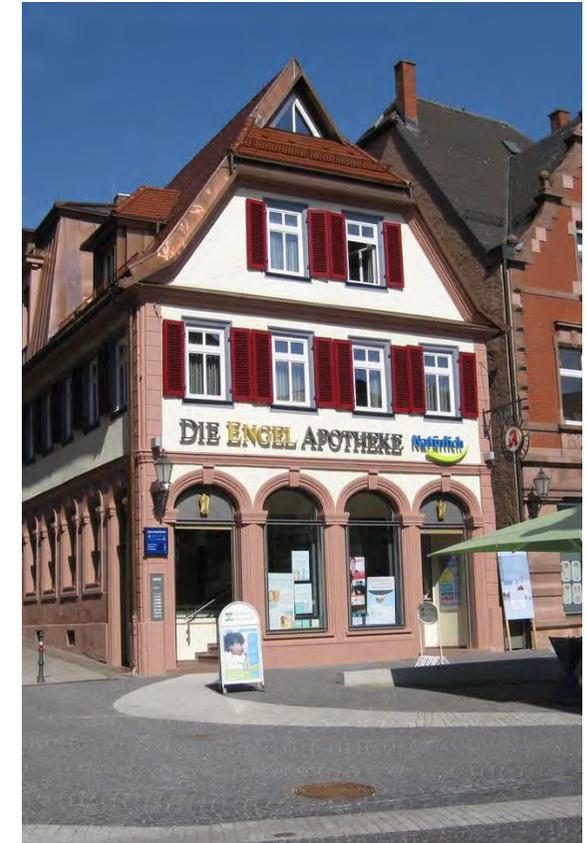


Friedrichstraße 1

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Nach dem Umbau der Apotheke im Jahr 2000 wurde es notwendig weitere Außenbauteile, zu erneuern. Dabei wurden Wärmedämmungen an den Außenwänden sowie zur obersten Nutzungseinheit eingebaut. Zudem konnte durch das Austauschen der Fenster eine deutliche Verbesserung der Wohnverhältnisse erreicht werden. Im Rahmen der Außensanierung des denkmalgeschützten Gebäudes wurden die Dacheindeckung und -konstruktion komplett erneuert, ebenso die Dachfenster, die Dachentwässerung und die Dachaufbauten.



Zeitraum

Juli 2008 bis September 2009

Nutzfläche

300 m²

Nutzung

Wohnen
Apotheke



Friedrichstraße 2

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Das Gebäude Friedrichstraße 2 ist ein dreigeschossiges Geschäfts- und Wohngebäude, das um ca. 1758 errichtet wurde. Das Gebäude wies vor den Sanierungsmaßnahmen Defizite auf, die behoben wurden. An der Dachunterseite wurde eine Wärmedämmung angebracht sowie die Fenster durch isolierverglaste ersetzt.



Zeitraum

Februar 2012 bis Oktober 2012

Nutzfläche

190 m²

Nutzung

Wohnen
Laden-/Verkaufsraum

Friedrichstraße 3

Private Maßnahme 1. Bauabschnitt | Kulturdenkmal



Das Wohn- und Geschäftshaus befand sich in einem ordentlichen Gesamtzustand, doch aufgrund des Baualters waren einige Mängel festzustellen. Besonders an den Sandsteinelementen der denkmalgeschützten Fassade nagte der Zahn der Zeit unübersehbar. Neben der Instandsetzung der Natursteine wurden energetische Maßnahmen wie Fenstererneuerung, Heizungsmodernisierung und ergänzende Wärmedämmungen umgesetzt.



In einem 2. Bauabschnitt sollen auch die Wohnungen wieder auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.



Zeitraum

November 2008 bis Dezember 2013

Nutzfläche

340 m²

Nutzung

Wohnen
Büroräume



Friedrichstraße 5

Private Maßnahme



Im Zuge der Neugestaltung des Urteilsplatz war es für das Stadtbild wichtig, die umliegenden Wohn- und Geschäftshäuser zu sanieren. Dieses dreigeschossige Gebäude ist traufständig zum Urteilsplatz ausgerichtet. Das Gebäude wies zwar keine offensichtlichen baulichen Schäden auf, jedoch war der letzte größere Umbau Ende der 60er Jahre und die Ladeneinheit im Erdgeschoss stand leer. Der Fokus der Sanierung lag im Erneuern der Heizungsanlage, im Austausch der Fenster und der Belebung der Erdgeschosszone. Heute befindet sich hier ein beliebtes Eiscafé.



Zeitraum

seit August 2008

Nutzfläche

150 m²

Nutzung

Wohnen
Gastronomie
Büroräume



Friedrichstraße 11

Private Maßnahme



Dieses Wohn- und Geschäftshaus bildet den westlichen Abschluss des Urteilsplatzes. Zu Beginn der Sanierung befanden sich darin zwei Wohnungen, eine Praxis sowie eine gewerbliche Einheit, die sich bis ins benachbarte Gebäude erstreckte. Das Hauptaugenmerk dieser Modernisierung lag zum Einen auf der Verbesserung des energetischen Gebäudezustandes und zum Anderen auf der Umnutzung der Praxis in eine Wohnung. Durch das Schließen der Arkaden mit einer Glasfassade entstand im Erdgeschoss eine vergrößerte und attraktive Fläche für eine gastronomische Nutzung.



Zeitraum

Februar 2009 bis Juli 2013

Nutzfläche

400 m²

Nutzung

Wohnen
Büroräume
Gewerbeeinheiten



Friedrichstraße 13

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Die gesamte Bausubstanz des denkmalgeschützten Gebäudes erfuhr eine durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung. Die Wohnungen konnten auf einen modernen Standard gebracht werden, z.B. durch Grundrissverbesserungen, neue Bäder und Heizung sowie der Aufwertung der Innenräume. Das Dach wurde komplett neu gerichtet. Die Außenfassade musste ebenfalls saniert werden und erhielt eine neue Farbgebung. Die unteren Fassadenteile wurden entsprechend den denkmalpflegerischen Erfordernissen an das Nachbargebäude angepasst.



Zeitraum

Februar 2009 bis Juli 2013

Nutzfläche

270 m²

Nutzung

Wohnen
Büroräume
Gewerbeeinheiten



Gerichtsstraße 1

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Dieses denkmalgeschützte Gebäude wurde in Teilbereichen modernisiert und instandgesetzt. Die Dach- und Geschossdecken wurden wärmegeklämmt, Verbesserungen an der Heizungsanlage vorgenommen. Weiterhin wurden alle Fenster ausgetauscht und die Dachgauben bekamen eine neue Verkleidung aus Kupferblech. Die zum Urteilsplatz hin ausgerichtete Fassaden-seite musste wegen Schädlingsbefall saniert werden. Ebenso kam eine aufwändige Hausschwammsanierung zum Tragen, da Wand- und Deckenflächen zum Nachbargebäude hin befallen waren. Die Außentreppe aus Sandstein wurde überarbeitet und in den ursprünglichen Zustand versetzt.



Zeitraum

August 2009 bis November 2010

Nutzfläche

220 m²

Nutzung

Wohnen
Bürräume

Gerichtsstraße 3

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Dieses denkmalgeschützte Haus wurde in Teilbereichen instandgesetzt. Der Schwerpunkt lag im Beseitigen eines Schädlingsbefalls im Anschlussbereich zum Nachbargebäude. Die Hausschwamm-sanierung wurde durch einen Fachbetrieb vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Nebenarbeiten im Innenbereich notwendig, die ebenfalls erbracht wurden. Durch die Sanierung des Nebenraums sind die betroffenen Bauteile frei von Schädlingsbefall.



Zeitraum

August 2009 bis Mai 2010

Nutzfläche

90 m²

Nutzung

Büroräume



Kaiserstraße 2

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Der Modernisierungsbedarf dieses gewerblich genutzten Kulturdenkmals bestand an verschiedenen Außenbauteilen. Daher wurden bei diesem Gebäude, um es in einen intakten Zustand zu versetzen, alte Fenster ersetzt und die Klappläden erneuert. Außerdem wurden die Holz- und Putzflächen an der Fassade saniert. Die Büroräume im 1. Obergeschoss entsprechen jetzt einem zeitgemäßen Standard. Auf eine Fassadendämmung musste aus gestalterischen und denkmalrechtlich-Gründen verzichtet werden.



Zeitraum

September 2008 bis Oktober 2008

Nutzfläche

150 m²

Nutzung

Büroräume



Kaiserstraße 3

Private Maßnahme



Die benachbarten Wohn- und Geschäftshäuser Kaiserstraße 3 und 5 befanden sich in einem stark erneuerungsbedürftigen Zustand. Die leerstehenden Gewerberäume im Erdgeschoss ließen keine rosige Zukunft erwarten. Der jetzige Eigentümer hat beide Gebäude erworben, um an dieser prominenten Stelle neben dem historischen Rathaus wieder eine adäquate Nutzung unterzubringen.

Nach einer umfassenden Bestandserhebung und einem neuen Planungskonzept, wurde klar, dass für eine sinnvolle Gewerbenutzung eine Absenkung der Erdgeschossfußbodenhöhe

(weiter nächste Seite „Kaiserstraße 5“)



Zeitraum

seit April 2010

Nutzfläche

340 m²

Nutzung

Wohnen

Verkaufsfläche (Reformhaus)



Kaiserstraße 5

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



auf Straßenniveau erforderlich wird. Dadurch veränderte sich die Proportion der Außenfassade, die jedoch denkmalgerecht umgesetzt werden konnten. Die über der Eingangsebene liegenden Wohnungen wurden modern und geschmackvoll ausgebaut. Um den Zugang zu erleichtern, ordnete man im Hofbereich ein neues Treppenhaus mit Laubengang und Aufzugsanlage an.

Die Aufwendungen zur grundlegenden Modernisierung der Gebäude waren erheblich. Fast alle Bauteile und Installationen mussten dabei einer Erneuerung unterzogen werden. Die neuen Nutzungen bringen wieder Leben in diesen Teil der Altstadt.



Zeitraum

seit April 2010

Nutzfläche

568 m²

Nutzung

Wohnen
Kosmetikstudio



Kaiserstraße 11

Private Maßnahme



Die Wohn- und Gewerbeeinheiten des Vordergebäudes befanden sich in einem guten Zustand. Nur der Anbau im Hofbereich war erneuerungsbedürftig. Im Mittelpunkt der Sanierungsbemühungen lag die energetische Ertüchtigung der Dach- und Fassadenflächen.

Hierbei wurden die Giebelfläche und die Dachschrägen wärmedämmend. Somit konnte die vorhandene Eternitverkleidung abgenommen werden. Einige Blechteile der Dachentwässerung, sowie die Dachziegel wurden ebenfalls erneuert. Innerhalb der Wohnung wurden das Bad und die Elektroleitungen modernisiert. Die Boden- und Wandbeläge, wie auch die Innentüren wurden erneuert.



Zeitraum

Oktober 2009 bis April 2010

Nutzfläche

555 m²

Nutzung

Wohnen
Gewerbeeinheit

Kaiserstraße 16 und 18

Private Maßnahme



Der Modernisierungsbedarf dieses Geschäftshauses bestand in erster Linie in den oberen Geschossen. Die Verkaufsräume im Erdgeschoss wurden in den vergangenen Jahren bereits den heutigen Ansprüchen angepasst. Der Eigentümer benötigte dringend neue Büroräume für die Verwaltung, die in den oberen Geschossen eingerichtet werden sollten. Hierfür musste der Gebäudezugang von hinten neu geregelt werden. Das Hauptaugenmerk galt der Erneuerung der Innenräume. Neben dem Austausch der Fenster mussten Elektroleitungen neu verlegt, sanitäre Anlagen eingebaut sowie ein Anschluss an die Zentralheizung hergestellt werden.



Zeitraum

Dezember 2007 bis Juni 2008

Nutzfläche

370 m²

Nutzung

Modegeschäft
Bürräume



Kaiserstraße 29

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



An dem Gebäude fanden sich deutliche altersbedingte, baukonstruktive Mängel. Diese wurden im Rahmen der Sanierung behoben. Die Maßnahmen in den Wohngeschossen und der Gewerbeeinheit beinhalteten die Modernisierung der haustechnischen Installationen und den Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage. Weiterhin wurden neue Fenster eingebaut sowie eine Wärmedämmung an den Dach- und Fassadenflächen angebracht. Die Innenräume erfuhren eine umfangreiche Aufwertung. Im Bereich der Gewerbeeinheit wurden die Zugangs-türen und die gesamte Schau-fensteranlage erneuert.



Zeitraum

Dezember 2007 bis Dezember 2008

Nutzfläche

270 m²

Nutzung

Wohnen
Gewerbeeinheit



Kaiserstraße 37

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



In den Wohnungen des Kulturdenkmals bestand zum Teil Sanierungsbedarf in den Bereichen Sanitär- und Elektroinstallationen und die Sandsteinfassade wies Schäden auf, deren Beseitigung dringend gegeben war.

Auch wurden energetische Verbesserungen im Bereich der Fenster, der Schaufenster und der an den Dachraum grenzenden Flächen durchgeführt sowie die Heizung mit einer umweltfreundlichen Pelletsanlage modernisiert.

Auffällig ist der rote Farbdruck der Fassade. Das vormals in weißgrau gehaltene Gebäude zeigt sich nun in einem Sandsteinrot – so wie es bei seiner Errichtung ursprünglich gewesen war.



Zeitraum

März 2008 bis Dezember 2013

Nutzfläche

1.800 m²

Nutzung

Wohnen
Möbelgeschäft

Kaiserstraße 44 a

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Das Lotzbeck-Palais stammt aus dem frühen 19. Jahrhundert und wurde von einer Tabakfabrikantenfamilie erbaut. Es handelt sich um ein dreiflügeliges, denkmalgeschütztes Anwesen mit repräsentativer Erschließung und Innenhof.

Die Wohnungen wurden hinsichtlich der Hausinstallation und der Erschließung aufgewertet. In allen Geschossen des Gebäudes wurden die Fenster aufwändig und denkmalgerecht erneuert sowie die Haustüren ersetzt. Das Gebäude ist im Erdgeschoss mit Ladennutzungen, im Übrigen mit Büro- und Wohneinheiten belegt. Der Innenhof kann als Terrasse für eine gastronomische Außenbewirtschaftung dienen.

**Zeitraum**

Juli 2008 bis Juni 2009

Nutzfläche1.300 m²**Nutzung**Wohnen
Gewerbeeinheiten

Kaiserstraße 44 b

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde hauptsächlich im Bereich der Außenbauteile, teilweise auch im Innenbereich saniert. Der Schwerpunkt lag auf dem Austauschen der älteren Fenster und auf dem Instandsetzen der Fassadenflächen. Zudem wurde eine rückwärtige Toröffnung geschlossen sowie die Traufgesimse erneuert. Des Weiteren wurde das Gebäude modernisiert und in diesem Zuge auch die Heizungsanlage verbessert, insbesondere im Ladenbereich. Zusätzlich wurden noch der rückwärtige Balkon und das Treppenhaus instandgesetzt.



Zeitraum

November 2009 bis Februar 2011

Nutzfläche

850 m²

Nutzung

Wohnen
Bio-Lebensmittelmarkt
Praxisräume



Kaiserstraße 48

Private Maßnahme



Das Gebäude befindet sich am westlichen Ende des Sanierungsgebiets. In den vergangenen Jahren wurden nur wenige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Sanierung beinhaltet vornehmlich das Aufwerten der Erdgeschossebene und in diesem Zuge das Erneuern und Neugestalten der Schaufenster sowie der Eingangstür. Aber auch die Räumlichkeiten in den oberen Geschossen wurden einer Erneuerung unterzogen. Des Weiteren musste die vorhandene Öl-Zentralheizungsanlage altersbedingt ersetzt werden.



Zeitraum

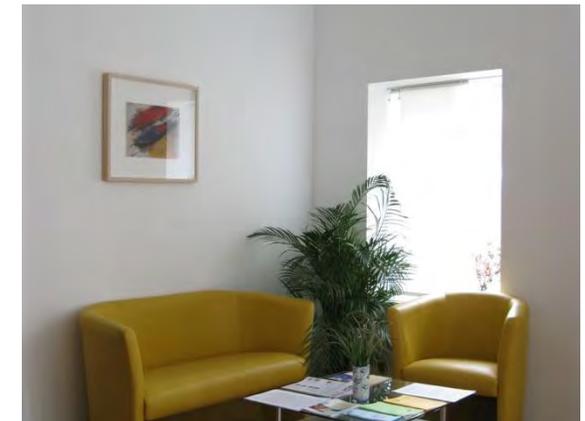
Dezember 2008 bis Dezember 2013

Nutzfläche

410 m²

Nutzung

Wohnen
Gewerbe- und Büroräume



Marktstraße 4

Private Maßnahme | Kulturdenkmal | 1. Bauabschnitt



Die im Erdgeschoss gelegenen Verkaufsräume des hier beheimateten Bekleidungsgeschäfts erstrecken sich tief in das Gebäude hinein. Um auch dort eine natürliche Belichtung zu gewährleisten, wurde in einem ersten Bauabschnitt bei der Erneuerung des Gebäudes ein großer Oberlichtband eingesetzt und eine offene Galerie geschaffen.

Im zweiten Bauabschnitt folgt dann die Aufwertung der Innenräume in den oberen Geschossen des Vordergebäudes und die Fassadensanierung.



Zeitraum

seit Juni 2008

Nutzfläche

320 m²

Nutzung

Wohnen
Laden-/Verkaufsraum
Büro-/Lagerräume



Marktstraße 14

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Die beiden Wohngeschosse des denkmalgeschützten Gebäudes wurden grundlegend modernisiert. Hierbei wurden die Elektroleitungen erneuert und im Bereich Heizung und Sanitär wurden Anpassungs- und Ergänzungsmaßnahmen durchgeführt. Weiterhin wurde im ersten Dachgeschoss ein zweites Badezimmer eingerichtet. Die Bodenbeläge und die Geschossdecken wurden ebenfalls instand gesetzt. Dachschrägen, die oberste Geschossdecke und die Innenwände wurden wärmegeklämmt. Im Bereich des Dachstuhls und über dem Kellergeschoss mussten konstruktive Verstärkungen durchgeführt werden.



Zeitraum

Dezember 2007 bis Mai 2008

Nutzfläche

300 m²

Nutzung

Wohnen
Café



Obertorstraße 1

Private Maßnahme



Mit dem Einbau zweier kleiner Praxiseinheiten in den Obergeschossen sollte der gewerbliche Besatz in der Innenstadt gestärkt werden. Bei dieser Maßnahme wurden Grundrissveränderungen und zahlreiche Arbeiten erforderlich, um die gewünschte Nutzung zu ermöglichen. Neben dem Einbau einer Zugangstüre erfolgte auch der Einbau von Fenstertüren zur Dachterrasse im hinteren Bereich. Die Wandoberflächen, die Bodenbeläge und die Innentüren wurden erneuert. Alle technischen Installationen einschließlich der sanitären Anlagen wurden den Erfordernissen angepasst.

**Zeitraum**

seit Februar 2010

Nutzfläche100 m²**Nutzung**

Wohnen
Laden-/Verkaufsraum
Labor



Obertorstraße 5 (Gasthaus)

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



In dem historischen Fachwerkgelände befindet sich schon seit Jahrzehnten ein attraktives und traditionelles Gastronomieangebot. Diese Tradition wird auch nach der umfassenden Erneuerung in bewährter Form fortgesetzt. Durch die Sanierungsmaßnahmen konnten freundliche Räume für den Restaurantbereich umgesetzt werden, und auch ein großer Nebenraum für Konferenzen und Feste mit entsprechender medialer Ausstattung ist im Angebot. Im gesamten Gebäude und im vormals ungenutzten Dachgeschoss wurden außergewöhnlich gestaltete Hotelzimmer eingebaut.



Zeitraum

Mai 2010 bis September 2013

Nutzfläche

1.270 m²

Nutzung

Wohnen/Hotelzimmer

Restaurant

Obertorstraße 5 (ehem. Hotel Löwen)

Private Maßnahme



Der in den 60er Jahren entstandene Erweiterungsbau des ehemaligen Hotels, der direkt an der Gaststätte angrenzt, hatte zwei Stockwerke. Diese wurden komplett modernisiert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Das Dachgeschoss wurde abgetragen, erhöht und in neuer Form mit einem Flachdach aufgebaut. Die Hotelnutzung wurde aufgegeben und an Stelle der ehemaligen Hotelräume sind nun neun moderne Innenstadtwohnungen entstanden, die über eine Aufzugerschließung verfügen und jeweils mit Balkon oder Terrasse ausgestattet sind.



Zeitraum

Mai 2010 bis September 2013

Nutzfläche

k. A.

Nutzung

Wohnen



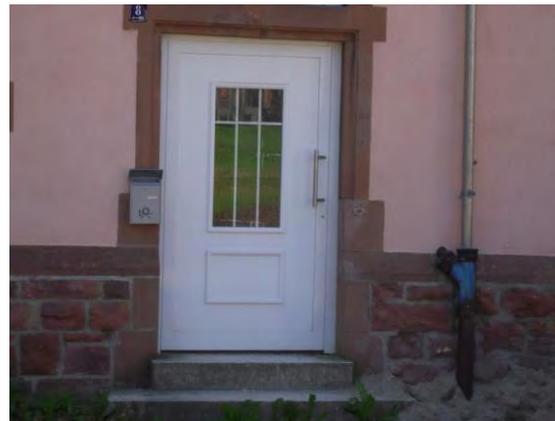
Rappentorgasse 8

Private Maßnahme



Bei diesem Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, zu Wohnzwecken genutztes Gebäude. Die Eigentümerin hatte es mit der Absicht erworben, die Wohnräume zu modernisieren und im Dachgeschoss zu erweitern.

Für eine bessere Vermietbarkeit wurden Veränderungen an den Wohnungszuschnitten durch den Einbau neuer Wände vorgenommen. Dadurch entstanden neue Sanitärräume und gut nutzbare Küchen. Auch die Erneuerung der Heizung mit Heizkörpern in jedem Zimmer stellte eine zentrale Aufgabe dar. Unter dem Dach konnte durch den Ausbau weiterer Wohnraum geschaffen werden.



Zeitraum

seit April 2011

Nutzfläche

230 m²

Nutzung

Wohnen

Fazit und Ausblick

Die Entwicklung des nördlichen Altstadtbereichs von Lahr in Folge der jahrelangen Bemühungen ist sehr bemerkenswert. Die Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung konnten wichtige Entwicklungsimpulse in Bereiche lenken, welche durch Missstände geprägt waren. Sie bereiteten den Weg für einen Umwandlungsprozess, welcher sich unter anderen Umständen nicht von selbst eingestellt hätte. Den Sanierungsmaßnahmen in Lahr und der damit verbundenen finanziellen Unterstützung des Bundes und des Landes Baden-Württemberg kommt deshalb bei der Stabilisierung und Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation eine entscheidende Bedeutung zu.

Das Ergebnis ist aber nicht nur der öffentlichen Hand zuzuschreiben, die mit großer Initiative und vorausschauender Planung sowie eigenen Projekten und Fördermitteln ein positives Entwicklungsklima geschaffen hat. Das Ergebnis fußt auch auf dem herausragenden Einsatz privater Investoren, die sich nicht von schwierigen Rahmenbedin-

gungen abschrecken ließen und ihre Projekte auf einen guten Weg brachten.

Doch was sind die wesentlichen Erfolgsfaktoren gewesen? Sicherlich ist hier die Neugestaltung der öffentlichen Räume zu nennen, mit der eine wahrnehmbare Aufwertung des Ortes erreicht wurde. Gleiches gilt für die zahlreichen geförderten Modernisierungen von Gebäuden, die das historische Stadtbild prägen und dauerhaft erhalten. Nicht zuletzt wurde dadurch sowie auch der Entwicklung von Brachflächen mit städtischem Engagement die Ansiedlung von neuer frequenzbringender Nutzung begünstigt.

Die Signalwirkung der Sanierungsmaßnahmen zeigte sich bereits nach den ersten durchgeführten Maßnahmen durch eine Rückkehr des Wohnens in die Innenstadt und eine stärkere Belebung des betroffenen Bereichs.



Durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Modernisierung privater Gebäude wurden die Hauptziele, die Belebung und die Entwicklung des Stadtkerns voranzutreiben, konsequent verfolgt. Bei den kommunalen Maßnahmen wurde auf Qualität statt auf Quantität gesetzt. Die Sanierung des Alten Rathauses und die Umgestaltung des Urteilsplatzes bringen eine ganz neue Aufenthaltsqualität in der Innenstadt mit sich. Nicht zu vergessen, der Neubau eines Kinos und einer zentral in der Innenstadt gelegenen Kindertagesstätte.

Des Weiteren waren viele private Eigentümer bereit, eine Aufwertung an ihrem Eigentum vorzunehmen. Leerstände verschwanden und die Wohnfunktion der Gebäude und auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes wurden gestärkt.

In der Rückschau bewahrheitet sich wieder einmal, dass in der städtebaulichen Erneuerung gerade das Hand in Hand auf Augenhöhe der beteiligten Protagonisten unabdingbar ist –

gerade wenn es darum geht, Rückschläge zu verkraften. Nur so konnte aus einer anfänglichen Idee eine beispielhafte Stadtentwicklung geboren werden.

Vieles wurde erreicht, manches wichtige Projekt steht schon in den Startlöchern wie die Schaffung des stadthistorischen Museums in der alten Tonnenfabrik und dessen Umfeldgestaltung.

Der bisher erlangte Erfolg macht Mut, auch die weiteren Zukunftsaufgaben im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsprogramme mit Zuversicht anzugehen.

