

Sanierungsgebiet
„Nördliche Altstadt“

Abschlussdokumentation
und
Fördermittel-
Investitionsnachweis

2006 bis 2023

Stadtsanierung



Auftraggeber

Stadt Lahr
Rathausplatz 4
77933 Lahr

Auftragnehmer

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung

Arun Gandbhir, Carolin Wenz, Tobias
Zimmermann, Janina Haas, Felix Daibel

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen in dieser Broschüre die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Inhalt

Einleitung

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

Kommunale Maßnahmen

- (7) Alleestraße
| Kindertagesstätte
- (8) Brestenbergstraße /
Gerichtsstraße
- (9) Friedrichstraße
- (10) Kaiserstraße
- (11) Kaiserstraße 1
| Altes Rathaus
- (12) Kreuzstraße 6
| Stadtmuseum Lahr
- (14) Kreuzstraße
- (15) Rappentorgasse
- (16) Urteilsplatz
- (17) Vordere Mauergasse

Abbruchmaßnahmen

- (18) Friedrichstraße 10 und 12
- (19) Turmstraße 14

Private Maßnahmen

- (20) Brestenbergstraße 3
- (21) Friedrichstraße 1
- (22) Friedrichstraße 2
- (23) Friedrichstraße 3
- (24) Friedrichstraße 4
- (25) Friedrichstraße 5
- (26) Friedrichstraße 11
- (27) Friedrichstraße 13
- (28) Friedrichstraße 14
- (29) Friedrichstraße 15
- (30) Friedrichstraße 19
- (31) Gerichtsstraße 1
- (32) Gerichtsstraße 3
- (33) Kaiserstraße 2
- (34) Kaiserstraße 3
- (35) Kaiserstraße 5
- (36) Kaiserstraße 4
- (37) Kaiserstraße 11
- (38) Kaiserstraße 14
- (39) Kaiserstraße 16 und 18
- (40) Kaiserstraße 20 und 22
- (41) Kaiserstraße 27
| Brunnleareal
- (42) Kaiserstraße 27
| Brunnleareal
- (43) Kaiserstraße 29

- (44) Kaiserstraße 37
- (45) Kaiserstraße 44a
- (46) Kaiserstraße 44b
- (47) Kaiserstraße 48
- (48) Kaiserstraße 89
- (49) Marktstraße 2
- (50) Marktstraße 4
- (51) Marktstraße 14
- (52) Obertorstraße 1
- (53) Obertorstraße 5 (Gasthaus)
- (54) Obertorstraße 5 (Hotel)
- (55) Rappentorgasse 8
- (56) Fazit und Ausblick

Fördermittel- Investitionsnachweis

- (59) Einführung
- (61) Sitz der Betriebe
- (63) Entfernung der Betriebe
vom Bauort
- (65) Betriebsart
- (67) Leistungsbereiche
- (69) Energetische
Verbesserungen
- (70) Zusammenfassung der
Ergebnisse



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN



L 7 Stadt Lahr

Diese städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wurde mit Mitteln des Bundes und des Landes Baden-Württemberg im Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP), Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) sowie im Landessanierungsprogramm (LSP) 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 die Städtebauförderung von Bund und Land aufgenommen und mit Fördergeldern ausgestattet.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte Mitte des Jahres 2007. Das Gebiet wurde drei Mal erweitert, zuletzt im Februar 2017.

Bis heute wurden zahlreiche städtebauliche Defizite beseitigt. Aber auch Ziele, wie der Ausbau der Innenstadt zu einem attraktiven Kultur-, Freizeit-, Einkaufsstandort und Wohnort wurden vorangetrieben. Erfreulicherweise beteiligten sich viele private Eigentümer an der Verbesserung der Innenstadt.

Die Stadt Lahr nahm ihre Aufgaben wahr und sanierte unter anderem das Alte Rathaus aus dem Jahre 1608, das zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten gehört. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Erneuerung der alten Tonofenfabrik in der Kreuzstraße zum stadthistorischen

Museum. Das Gebäude stellt heute einen wichtigen Anziehungspunkt dar.

Die guten Ergebnisse auch vorangegangener Sanierungsmaßnahmen sind für die Stadt Lahr Ansporn, weitere eigene Projekte zu initiieren und Anreize für private Investitionen zu setzen.

Dieser Abschlussbericht zeigt den beachtlichen Sanierungserfolg der Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ auf, der mit der Städtebauförderung von Bund und Land sowie dem Eigenanteil der Stadt erreicht werden konnte.



Bewilligungszeitraum und Durchführung

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ wurde 2006 in das Bundes-Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm SEP aufgenommen. 2014 erfolgte die Überführung in das Bundes-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Seit 2019 wird die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im Landesprogramm des Landes Baden-Württemberg fortgeführt.

Gesamtförderrahmen SEP
5.289.981 €

Anteil Bund / Land
1.763.327 € / 1.410.662 €

Anteil Stadt
2.116.592 €

Gesamtförderrahmen ASP
5.337.279 €

Anteil Bund / Land
1.779.093 € / 1.423.274 €

Anteil Stadt
2.134.912 €

Gesamtförderrahmen LSP
364.509 €

Anteil Land
218.705 €

Anteil Stadt
145.804 €

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 des Bundes und des Landes Baden-Württemberg dieser Situation aktiv entgegenwirken und eine positive Trendwende einleiten.



Wichtige Schwerpunkte der Maßnahmen waren:

- 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

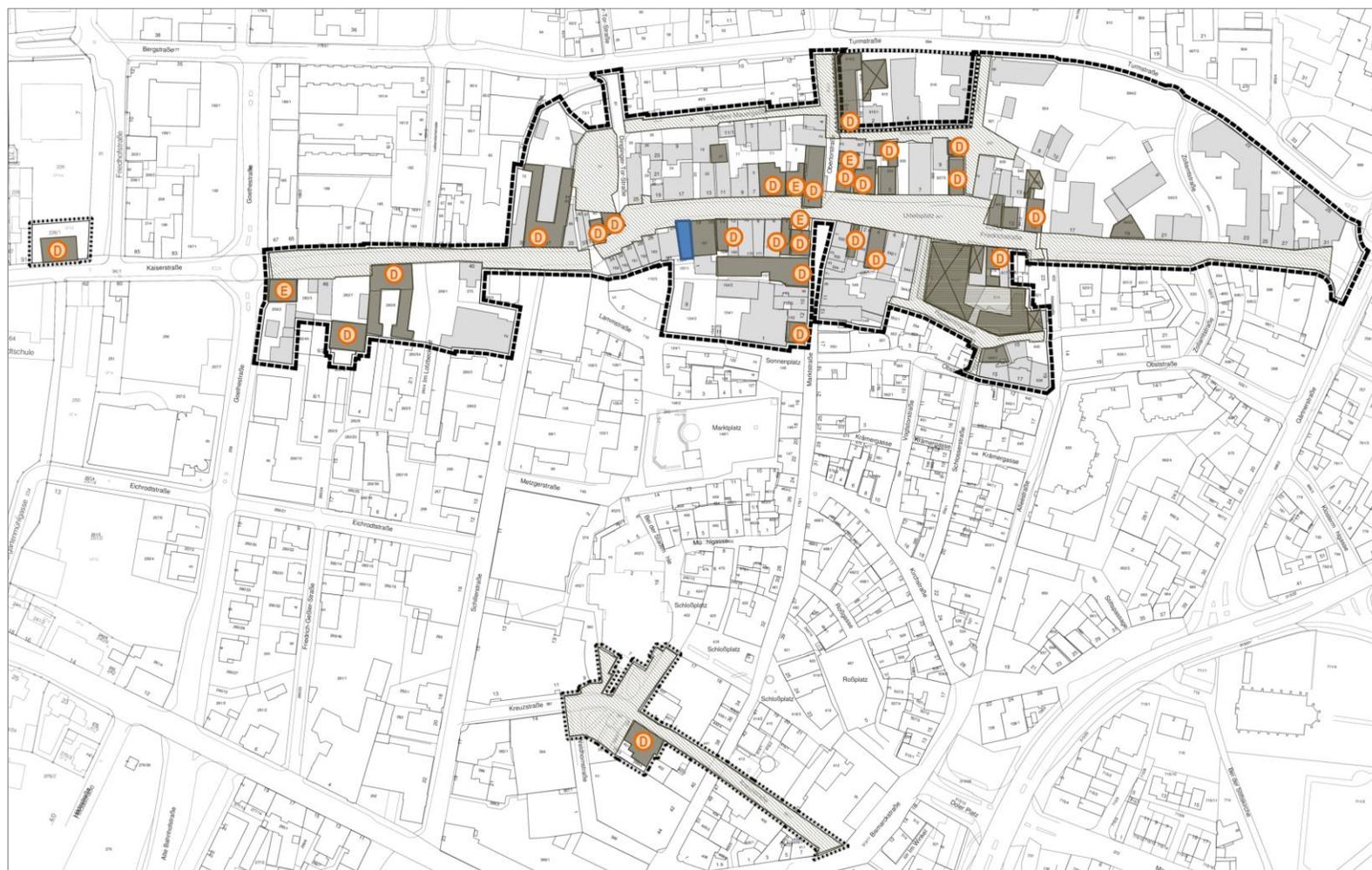
Bausubstanz durch eine Belebung des Einzelhandels.

- Ausbau des öffentlichen Angebots zur Betreuung der Bevölkerung zur Daseinsvorge und im kulturellen Bereich.

Sanierungsstand

Im ca. 6,2 ha großen Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ wurden zahlreiche Einzelmaßnahmen umgesetzt:

- 35 private Gebäude wurden modernisiert
- Erneuerung des historischen Alten Rathauses
- Neubau der Kindertagesstätte in der Alleestraße
- Schaffung des Stadtgeschichtlichen Museums Lahr
- 6 Gebäudeabbrüche haben stattgefunden
- 10 Erschließungsmaßnahmen mit Schwerpunkt in der Umgestaltung des öffentlichen Raums



Legende

- bisher abgeschlossene Maßnahmen
- laufende Maßnahmen
- umgestalteter Erschließungsbereich
- Kulturdenkmal
- Erhaltenswertes Gebäude

Alleestraße | Kindertagesstätte

Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung



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

Brestenbergstraße / Gerichtstraße

Gestaltung des öffentlichen Raums



Der historische rote Buntsandsteinpflasterbelag in der Brestenbergstraße und zum Teil auch in der Gerichtstraße stellt eine Besonderheit in diesem Erschließungsbereich dar. Die behutsame Instandsetzung und Neuordnung der Flächen wird den denkmalpflegerischen Aspekten gerecht. Eine klare Zonierung der Verkehrsfunktionen, eine ergänzende Begrünung, der Verzicht auf Asphaltflächen aber insbesondere die Wiederverwendung der alten Pflastersteine in Kombination mit Granitplatten nach der Erneuerung des Unterbaus zeichnet die Gestaltungsmaßnahme aus.



Zeitraum

März 2018 bis Oktober 2020

Nutzfläche

2.268 m²

Kosten

rd. 623.572 €

Nutzung

Erschließungsfläche z. T. historisch, Begrünung, Parkierung

Die Oberflächen dieser Straßenabschnitte sind nun besser zu begehen und zu befahren. In der Gerichtsstraße befindet sich sogar ein besonders ebener barrierefreier Gehstreifen. Durch eine Reduzierung der Fahrbahnbreite konnten hier breitere Gehwege realisiert werden.



Friedrichstraße

Gestaltung des öffentlichen Raums



Zu Beginn der Sanierung war die Friedrichstraße in erster Linie von parkenden Fahrzeugen geprägt, die waren Fußgängerbereiche untergeordnet. Im Zuge der Umgestaltung fand eine neue Zonierung statt und den verschiedenen Verkehrsformen wurden jeweils Flächen zugeordnet.

Jetzt sind die Parkbuchten deutlich von der Fahrbahn und den Gehwegen abgegrenzt. Außerdem erleichtert der Hochbord an der Bushaltestelle die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs.

Der frühere baumlose Verkehrsbereich wurde mit acht neu gepflanzten Bäumen deutlich aufgewertet.



Zeitraum

November 2013 bis März 2017

Nutzfläche

1.980 m²

Kosten

rd. 473.300 €

Nutzung

Erschließungsfläche,
Einzelhandel, Gastronomie, Parken

Kaiserstraße

Gestaltung des öffentlichen Raums



Um die Attraktivität des öffentlichen Raums zu erhöhen, wurde die Kaiserstraße neu gestaltet. 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 Erneuerungsmaßnahme | Kulturdenkmal § 12



Da immer wieder verschiedene Renovierungsmaßnahmen 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 instand gesetzt. 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 und rahmt das urbane Leben auf dem Platz.



Zeitraum

August 2007 bis April 2010

Nutzfläche

699 m²

Kosten

rd. 250.000 €

Nutzung

KulTourBüro, Infothek, städtische Galerie, Büroräume, Veranstaltungen

Kreuzstraße 6 | Stadtmuseum Lahr

Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung | Kulturdenkmal



Ganz im Sinne der Städtebau-förderung gewerbliche Brachen und gestalterisch untergenutzte öffentliche Räume wiederzu-beleben – ist das Ziel erreicht worden, diesen historisch be-deutsamen Bereich funktional in die Stadt neu einzubinden.

Seit langer Zeit gab es Überle-gungen zur Neugestaltung des stadtgeschichtlichen Museums für Lahr. Die bisherigen Räum-lichkeiten in der Villa Jamm im Stadtpark waren ungeeignet.

Mit dem Erwerb des ehemaligen Industriegebäudes von 1896/97, indem bis 1957 Ofen- und Tonwaren hergestellt wurden, sowie einem städte-baulichen Wettbewerb ist die behutsame Erneuerung und Umnutzung der ehemaligen Tonofenfabrik in das Stadt-museum Lahr gelungen. Die Dauerausstellung taucht modern und zeitgemäß in die Stadtgeschichte ein. Das Museum ist Treffpunkt für Bürger und Gäste, zeigt Wechselausstellungen und bietet ein Museumsatelier für museumspädagogische Angebote.



Zeitraum

Mai 2014 bis Januar 2019

Nutzfläche

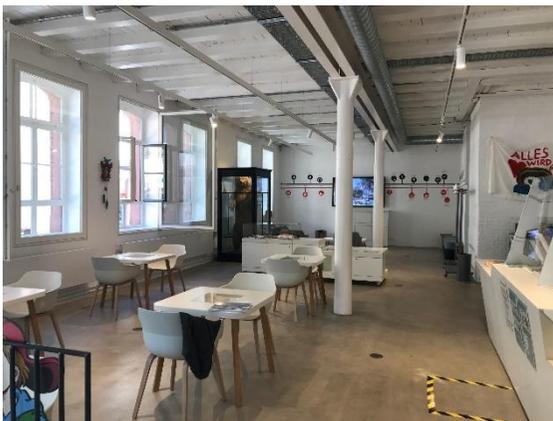
450 m²

Kosten

rd. 4.800.000 €

Nutzung

Stadtgeschichtliches Museum, Café



Kreuzstraße

Gestaltung des öffentlichen Raums



Die Kreuzstraße ist eine historische Achse, an der sich bedeutende Gebäude wie der Storchenturm – Teil der ehemaligen Tiefburg und Wahrzeichen der Stadt, wie das im Jahr 1259 gestiftete Spital am Ende der Kreuzstraße, so wie die ehemalige Tonofenfabrik – befinden, die die Geschichte der Stadt eindrücklich abbilden.



Der Straßenzug, der nur Hinterhofcharakter besaß, konnte nach einer Mehrfachbeauftragung sehenswert umgestaltet werden. Es entstand ein Platz mit moderner und großzügiger Sitzskulptur aus Beton sowie Baum- und Pflanzbeeten. Der vorher namenlose Platz wurde „Museumsplatz“ getauft.



Zeitraum

April 2017 bis Oktober 2017
März 2018 bis Juni 2018

Nutzfläche

3.048 m²

Kosten

rd. 457.000 €

Nutzung

Museumsplatz, Erschließung,
Aufenthalt

Mit der Neugestaltung sind zwei bedeutende Platzbereiche am Stadtmuseum und am Storchenturm entstanden sowie die dauerhafte sichtbare Auseinandersetzung mit dem historischen Spuren der Lahrer Tiefburg, der Stadtbefestigung und der Stadtgeschichte. Der Verlauf der Tiefburg und der Stadtmauer sind heute im Pflasterbelag wieder zu lesen.



Rappentorgasse

Gestaltung des öffentlichen Raums



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



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 Außengastronomie. 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

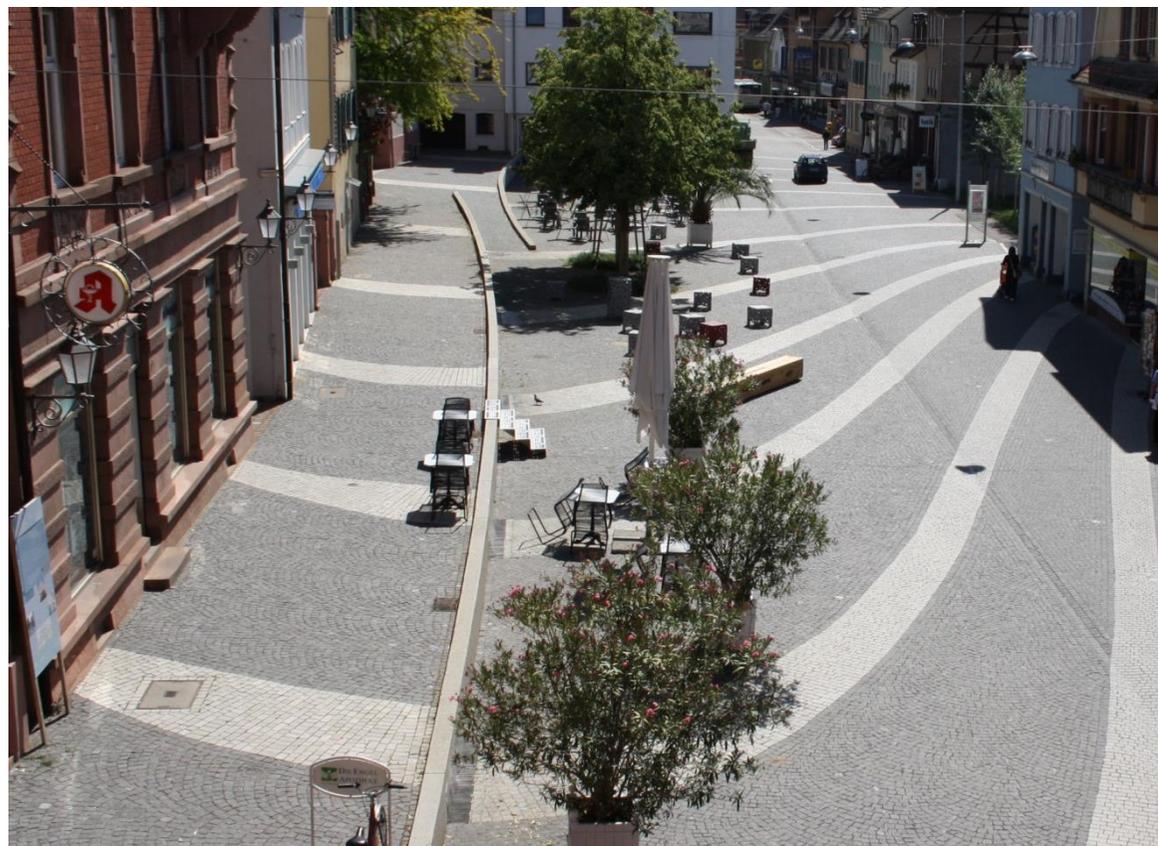
4.500 m²

Kosten

rd. 1.450.000 €

Nutzung

Flanier- und Begegnungsort, Kino, Einzelhandel, Gastronomie



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 angelegt. 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



Friedrichstraße 10 und 12

Abbruchmaßnahme | Neubebauung



Durch die Freilegung der Grundstücke 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 Stadt-sanierung hatte die Entwicklung dieses neuen Stadtbausteins aufgrund seiner Ausstrahlungseffekte eine besondere Initialfunktion.



Zeitraum

Mai 2009 bis Januar 2013

Nutzfläche

1.900 m²

Nutzung

Kino



Turmstraße 14

Abbruchmaßnahme | Neubebauung



Das Gebäude auf dem Grundstück wurde abgebrochen, um eine Neubebauung zu ermöglichen, die zum einen auf einer ungenutzten Fläche neuem Wohnraum anbietet und zum anderen die stadträumliche Wirkung in der Turmstraße verbessert.



Zeitraum

Dezember 2016 bis Mai 2018

Nutzfläche

ca. 1.500 m²

Nutzung

Wohnen

Integrationszentrum



Brestenbergstraße 3

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Bei dem dreigeschossigen Wohngebäude handelt es sich um ein ausgewiesenes Kulturdenkmal. Zu Beginn stand das modernisierungsbedürftige Anwesen leer.

Der neue Eigentümer hat das Gebäude erworben und drei Wohnungen eingebaut. In Absprache mit der Denkmalbehörde hat der Eigentümer die Modernisierung der historischen Bausubstanz vorbildlich umgesetzt. Für eine Erschließung und Nutzung der neuen Wohnungen waren bauliche Veränderungen sowie Ergänzungen notwendig. Es wurde eine moderne Wohnsituation mit kleinen Freisitzen geschaffen, wobei sich nicht nur die Außenansicht in überlieferter Weise präsentiert, auch die Innenräume erinnern an den ursprünglichen Charakter.

Zeitraum

Oktober 2014 bis Dezember 2015

Nutzfläche

210 m²

Nutzung

Wohnen



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 Dachendeckung 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

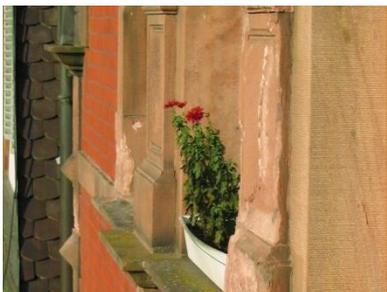
Wohnen

Laden-/Verkaufsraum



Friedrichstraße 3

Private Maßnahme | 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.



Zeitraum

November 2008 bis Dezember 2013

Nutzfläche

340 m²

Nutzung

Wohnen
Büroräume



Friedrichstraße 4

Private Maßnahme



An der Außenfassade wurde der vorhandene Putz ausgebessert/erneuert und gestrichen. Die Außengestaltung der Fassade mit stehenden Fensterformaten, Sprossenfenstern und Klapppläden wurde im Vorfeld mit der Stadtverwaltung abgestimmt und ausgeführt. Das Dach wurde komplett saniert und zusätzliche Regenrinnen im Bereich der Mansarde angebracht. Das Regenwasser wird nun kontrolliert entwässert und fließt nicht mehr gegen das Nachbarhaus. Die Schaufenster wurden mit zweifach wärmeschutzverglasten Scheiben erneuert. Die vorhandenen Gas-Etagen-Heizungen wurden durch neue Gastermen auf Niedertemperaturtechnik ausgetauscht. Das Gebäude ist somit auf einem bautechnisch und energetisch aktuellen Stand.

Zeitraum

April 2016 bis Februar 2017

Nutzfläche

260 m

Nutzung

Gewerbeeinheit

Wohnen



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 Belegung 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

Gastronomie



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

Gewerbeeinheit



Friedrichstraße 14

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Das Café „Zum süßen Löchle“ ist ein ganz besonderes Kleinod in der Lahrer Altstadt. Bis 2016 wurde das Café von einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft fortgeführt. Über 12 Jahre dauerte die Rettung des Traditionscafés an. Mit Erwerb durch ein Lahrer Unternehmerpaar 2016/2017 konnten notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Im Vordergrund standen die Erneuerung des Daches und die Modernisierung der Heizung.

Die Eigentümer erhalten nach der denkmalgerechten Erneuerung den Cafébetrieb im historischen Interieur aus dem 19. Jahrhundert im Erdgeschoss weiter aufrecht. Der neu überdachte und gepflasterte Innenhof wird ebenfalls für die Bewirtung herangezogen und. Mit der Neugestaltung des Urteilsplatzes entstand die Möglichkeit, den Vorbereich für eine Außengastronomie zu nutzen und zugleich den öffentlichen Raum an dieser Stelle zu beleben.



Zeitraum

Juni 2017 bis Mai 2018

Nutzfläche

285 m²

Nutzung

Gastronomie

Friedrichstraße 15

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Bereits in den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet wurde das heruntergekommene Gebäude als städtebaulicher Missstand eingestuft. Lediglich der Abbruch des Hintergebäudes führte zu einer Verbesserung der engen Erschließung in der Breitenbergstraße. Die unerwünschte Nutzung als Spielhalle konnte hingegen lange nicht beseitigt werden. Erst mit dem Verkauf des Anwesens konnte eine umfassende und denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes erfolgen. Zehn Service-Appartements, die mit einem nachträglich eingebauten Aufzug erschlossen sind, können angemietet werden. Eine Fahrschule hat die EG-Zone bezogen.



Zeitraum

Dezember 2016 bis Februar 2020

Nutzfläche

340 m²

Nutzung

Wohnen

Gewerbe

Friedrichstraße 19

Private Maßnahme



Das Gebäude befindet sich auf einem dreieckförmigen Grundstück und hat keine Außenfläche. Im Erdgeschoss befand sich eine Gewerbeeinheit, welche in Wohnraum umgewandelt wurde. Im Zuge der Sanierung wurden Fenster und Außentüren ausgetauscht und die Dämmung des Daches vorgenommen. Die Heizungsanlage, die Sanitär- und Elektroinstallation wurden erneuert. Des Weiteren wurden Erneuerungen im Innenbereich (Bodenbeläge, Wände, Decken und Innentüren) vorgenommen. Um das äußere Erscheinungsbild aufzuwerten, wurde ein neuer Anstrich auf die Fassade aufgebracht.



Zeitraum

April 2019 bis Juli 2020

Nutzfläche

380 m²

Nutzung

Wohnen



Gerichtsstraße 1

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Dieses denkmalgeschützte Gebäude wurde in Teilbereichen modernisiert und instandgesetzt. Die Dach- und Geschossdecken wurden wärmege-dämmt, Verbesserungen an der Heizungsanlage vorgenommen. Weiterhin wurden alle Fenster ausgetauscht und die Dachgauben bekamen eine neue Verkleidung aus Kupferblech. Die zum Urteilsplatz hin ausgerichtete Fassadenseite 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
Büroräume



Gerichtsstraße 3

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Dieses denkmalgeschützte Haus wurde in Teilbereichen instandgesetzt. Der Schwerpunkt lag im Beseitigen eines Schädlingsbefalls im Anschlussbereich zum Nachbargebäude. Die Hausschwammsanierung 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 denkmalrechtlichen 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 auf Straßenniveau

(weiter nächste Seite „Kaiserstraße 5“)



Zeitraum

April 2010 bis November 2014

Nutzfläche

340 m²

Nutzung

Wohnen

Verkaufsfläche (Reformhaus)

Kaiserstraße 5

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



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 4

Private Maßnahme



Das Objekt war nicht mehr bewohnt und in einem rundum sanierungsbedürftigen Zustand. Von verschiedenen Interessenten wurden Überlegungen angestellt, die Bausubstanz zu modernisieren. Der heutige Eigentümer hat den Wohnraum wieder aufgewertet und vermietet. Die Konzeption wurde mit dem Stadtplanungsamt und die Außenfassade mit dem Denkmalamt abgestimmt.

Es wurden Umbaumaßnahmen vorgenommen, um eine Nutzung als Wohngemeinschaft zu ermöglichen. Vor allem das Angebot an Sanitärzellen wurde erweitert. Hinzu kamen Grundrissveränderungen, die Anpassung der Elektro- und Heizungsinstallation sowie die Aufarbeitung der Oberflächen. Alte Fenster wurden durch moderne Ausführungen ersetzt. Mit der Beseitigung der Schäden am Verputz ist die Straßenansicht aufgewertet worden.



Zeitraum

Dezember 2019 bis Juli 2020

Nutzfläche

235 m²

Nutzung

Gewerbeeinheit

Wohnen

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 14

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Nach der denkmalgerechten Erneuerung dieses Gebäudes konnten neben der Modernisierung einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss auch zwei hochwertige Wohneinheiten in Mitten der Innenstadt Lahrs hergestellt werden. In den Wohnungen wurde je eine Einbauküche und ein vollumfassender erneuerter Sanitärbereich mit Lüftungsanlage hergestellt. Für ein behagliches Klima sorgt nicht nur die neue Heizungsanlage, sondern auch eine neue Innendämmung. Trotz der neuen markanteren blau gestalteten Fassadenfarbe, welche mit der Denkmalbehörde abgestimmt ist, ordnet sich das Gebäude weiterhin harmonisch in das Straßenbild ein.



Zeitraum

Juli 2020 bis Juni 2021

Nutzfläche

410 m²

Nutzung

Wohnen

Laden-/Verkaufsraum

Kaiserstraße 16 und 18

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Der Modernisierungsbedarf dieses Geschäftshauses bestand vornehmlich 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 nun in den oberen Geschossen eingerichtet wurden. Hierfür musste unter anderem auch der Gebäudezugang von hinten neu organisiert geregelt werden. Ein weiteres Hauptaugenmerk lag auf 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 20/22

Private Maßnahme



Die beiden stark sanierungsbedürftigen Gebäude bildeten, obwohl getrennt benutzbar, städtebaulich gesehen eine Einheit. Sie sind Teil des historischen Stadtgefüges und stehen an prominenter Stelle gegenüber dem Jugendstilgebäude Menzer. Erst der Erwerb beider Objekte durch einen Investor eröffnete die Chance, den langjährigen städtebaulichen Missstand anzugehen.

Das immer noch schmale und tiefe Grundstück stellte für eine neue Nutzung eine große Herausforderung dar. Das Plankonzept sieht im Erdgeschoss Ladengeschäfte und in den Obergeschossen sechs Wohnungen vor, die durch einen Anbau an der Gebäuderückseite und der Aufstockung eines weiteren Geschosses möglich werden.

Die Apartments werden über einen neuen innenliegenden Erschließungstrakt zu erreichen sein, was erhebliche baukonstruktive Eingriffe notwendig macht.

Zeitraum

Dezember 2022 bis Oktober 2023
1. Bauabschnitt

Nutzfläche

400 m²

Nutzung

Wohnungen
Ladengeschäft



Kaiserstraße 27 – Brünneleareal

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Das markante Jugendstilgebäude schließt prominent einen Platzraum in der neu gestalteten Kaiserstraße ab. Das leerstehende Wohn- und Geschäftshaus konnte im Zusammenhang mit der rückwärtigen Neubebauung durch einen Investor hochwertig entwickelt werden. Alle Wohnungen wurden veräußert, ebenso die Gewerbeeinheit, die sich derzeit noch im Umbau befindet.

Die oberen Geschosse sind mit einem neuen Aufzug von außen und schwellenfrei erreichbar. Im Innenbereich wurden die veralteten Wohnungsausstattungen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, u.a. wurden neue Bäder eingebaut, Fenster und Türen getauscht, Boden-, Wand- und Deckenbeläge erneuert sowie zahlreiche Maßnahmen im energetischen und technischen Bereich ausgeführt.



Zeitraum

Oktober 2012 bis 2017

Nutzfläche

360 m²

Nutzung

Gewerbeeinheit

Wohnen

Kaiserstraße 27 – Brünneleareal

Private Ordnungsmaßnahme



Die Neubebauung des Areals, auf dem früher ein Gasthaus mit der Brauerei „Brünnele“ stand, war schwierig. Aufgrund einer vorhandenen zweigeschossigen Kelleranlage, die nicht konventionell zu beseitigen war, musste eine Sondergründung gewählt werden, um eine bebaubare Fläche zu erhalten. Nach Prüfung verschiedener Gründungsvarianten, kam letztlich eine Spezialtechnik zur Anwendung, bei der die stückweise Entfernung des Kellers, die Auffüllung mit neuem Material und Verdichtung des Untergrundes vorgenommen wurde. Dies ermöglichte zum großen Teil Streifenfundamente, die stellenweise durch eine Pfahlgründung ergänzt wurde.



Zeitraum-

Oktober 2012 bis August 2015

Nutzfläche

690 m²

Nutzung

Wohnen

Auf dieser Gründung wurde der statisch notwendige Betonrohbau errichtet, das heißt das Parkgeschoss, das Treppenhaus und aussteifende Wandscheiben. Es folgten die eigentlichen Wohngeschosse mit 13 Eigentumswohnungen in Holzbauweise, welche in zwei Bauabschnitten errichtet wurden.



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 umfängliche 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 Farbeindruck 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 dreiflügliges, denkmalgeschütztes Anwesen mit repräsentativer Erschließung und einem 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

Nutzfläche

1.300 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 beinhaltete 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

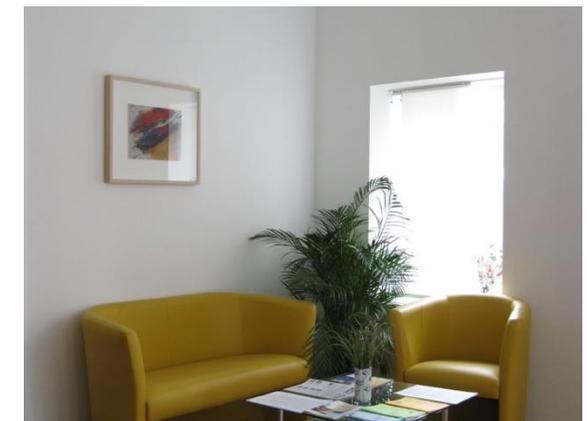
Dezember 2008 bis Dezember 2013

Nutzfläche

410 m²

Nutzung

Wohnen
Gewerbe- und Büroräume



Kaiserstraße 89

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



In seiner baulichen Organisation entspricht dieses Gebäude dem Typus der großen Lahrer Handelshäuser des späten 18. und frühen 19. Jahrhunderts. Der Hauptbau von 1809/10 nimmt den größten Teil der Grundstücksbreite ein. Nach der umfassenden und denkmalgerechten Erneuerung der Bausubstanz befinden sich nun zehn Wohnungen im Gebäude, die gut vermietet sind.

Die Ausstattung ist höherwertig und verschiedene Details im Innenbereich sind in Anlehnung an das historische Ambiente ausgeführt worden. Eine Aufzugsanlage im Innenbereich erleichtert den Zugang zu den Wohnebenen.



Zeitraum

Juli 2016 bis Oktober 2019

Nutzfläche

670 m²

Nutzung

Wohnen

Marktstraße 2

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



Die Bausubstanz des Kulturdenkmals war stark erneuerungsbedürftig, so dass eine denkmalgerechte Erneuerung erforderlich war.

Die Fassade wurde umfassend instandgesetzt, die Außentüren und Fenster samt Klappläden erneuert. Die Dachkonstruktion musste ertüchtigt werden und in diesem Zuge erhielt das Dach eine neue Eindeckung sowie Dachflächenfenster für die Wohnnutzung.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss befinden sich ein Kosmetikstudio, in den darüber liegenden Geschossen zwei vermietete Wohnungen.

Im Innenbereich der Wohnungen wurde auf eine gehobene individuelle Ausstattung geachtet. Zum Teil mussten baukonstruktive Eingriffe vorgenommen werden. Die obere Wohnung ist zweigeschossig angelegt und verfügt über einen neuen Freisitz im vom Straßenraum uneinsichtigen Dachbereich.



Zeitraum

Juli 2020 bis Juni 2022

Nutzfläche

ca. 400 m²

Nutzung

Wohnen
Kosmetikstudio

Marktstraße 4

Private Maßnahme | Kulturdenkmal



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 großes Oberlichtband eingesetzt und eine offene Galerie geschaffen.



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 wärmedämmt. 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

Nutzfläche

100 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

ca. 525 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

ca. 1.270 m²

Nutzung

Wohnen



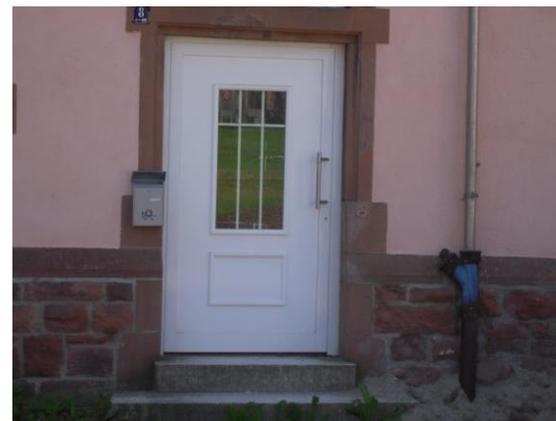
Rappentorgasse 8

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 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 Rahmenbedingungen 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, unter anderem auch manch wichtiges Projekt wie die Schaffung des stadthistorischen Museums in der alten Tonofenfabrik und dessen Umfeldgestaltung.

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



Fördermittel-Investitionsnachweis

Einleitung

Im Verlauf einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme werden eine Vielzahl von privaten Gebäudeerneuerungen und -abbrüchen sowie öffentlichen Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt. Angeregt durch öffentliche Förderungen entsteht somit ein beträchtliches Investitionsvolumen, welches ein großes wirtschaftliches Potenzial für die durchführende Stadt darstellen kann. Hinsichtlich dieses Sachverhaltes untersucht der Fördermittelinvestitionsnachweis der STEG Stadtent-

wicklung GmbH die Verwendung der investierten Gelder in den von der STEG betreuten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen.

Dadurch soll ein repräsentativer Überblick über die räumliche Verteilung sowie Betriebsart der Betriebe, die im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung beauftragt wurden, geschaffen werden. Darüber hinaus werden Aussagen über die erneuerten Bauteile und die daraus resultierenden energetischen Verbesserungen getroffen.



Ordnungs- & Baumaßnahmen der Stadt Lahr



Sanierungsinvestitionen privater Eigentümer



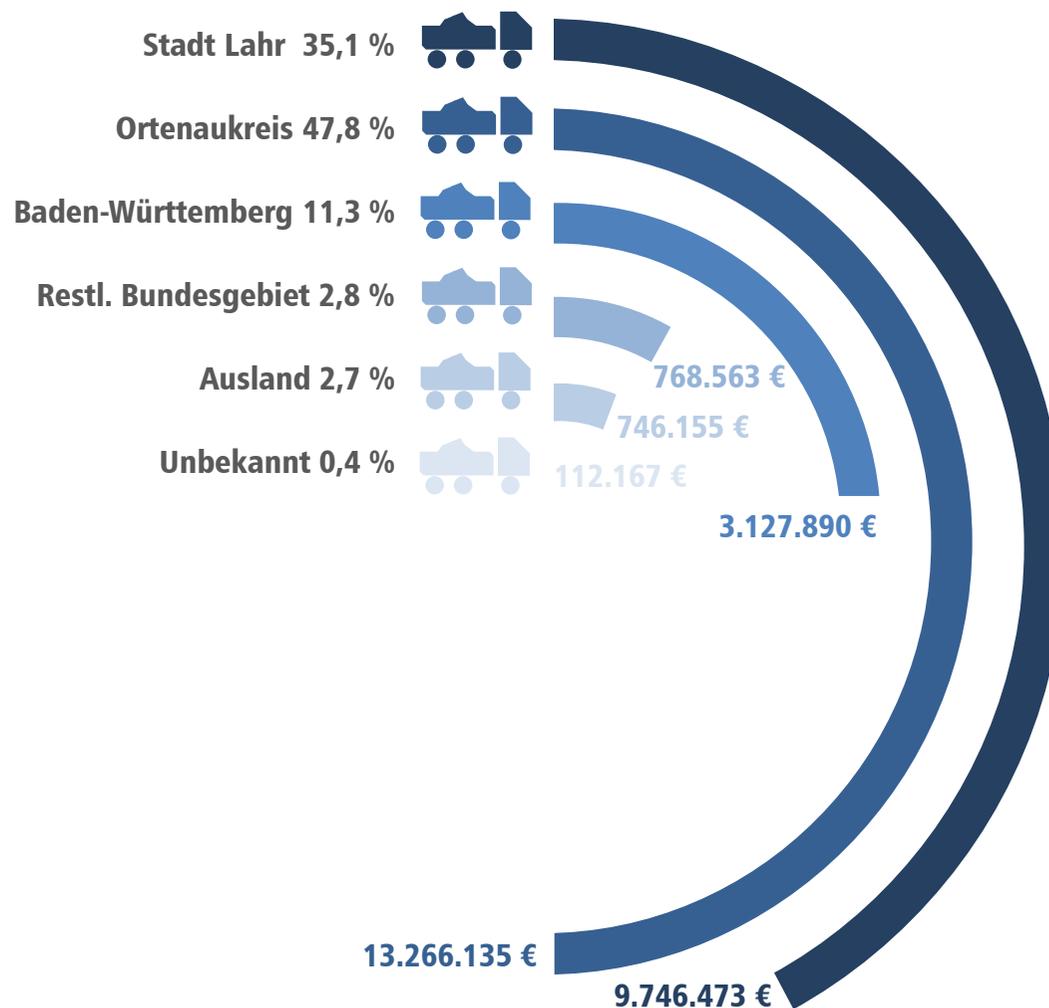
Neubauinvestitionen privater Eigentümer





Sitz der Betriebe

Für private Sanierungs- wie auch für kommunale Ordnungsmaßnahmen wurden insgesamt 9.746.473 € an Betriebe mit Geschäftssitz innerhalb der Stadt Lahr ausgegeben, das entspricht einem Anteil von 35,1 % an den Gesamtausgaben. Betriebe aus dem Ortenaukreis erhielten Aufträge im Wert von 13.266.135 €, was 47,9 % der Gesamtausgaben entspricht. 11,3 % der Ausgaben gingen an Betriebe, deren Sitz innerhalb Baden-Württembergs liegt.

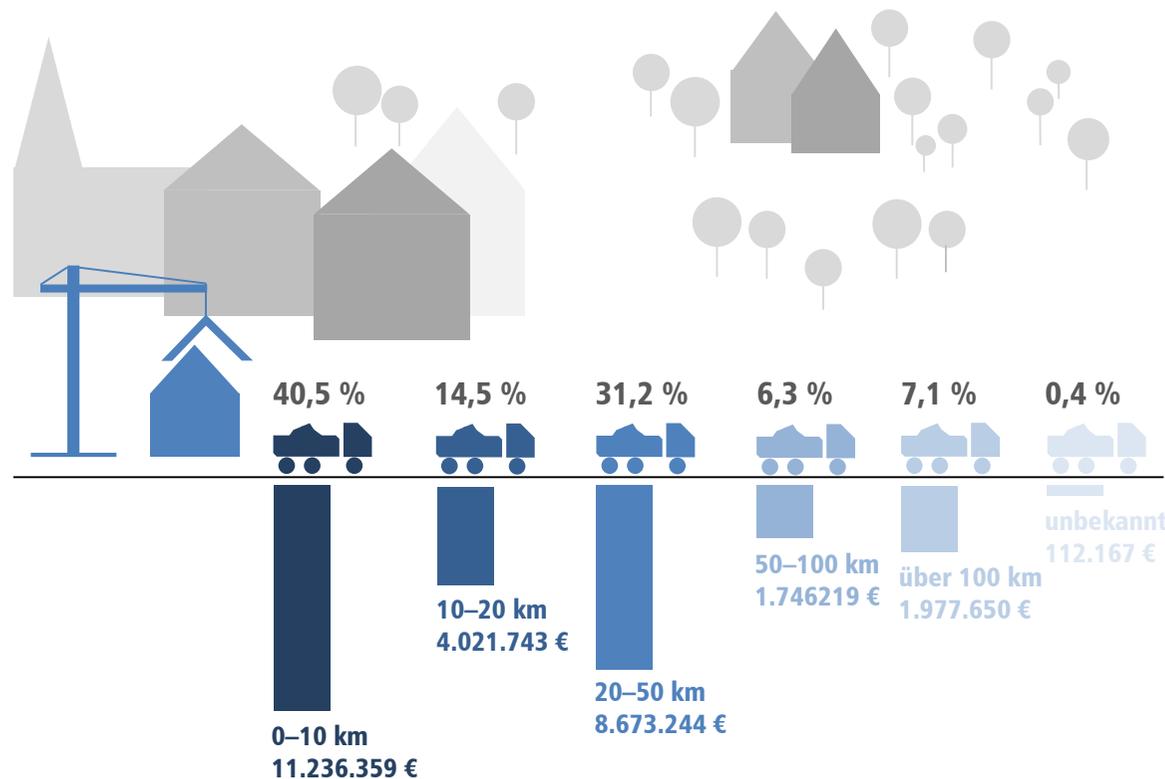


Sitz des Betriebes (private und kommunale Maßnahmen)	Ausgaben	Anteil
Gemeinde	9.746.473 €	35,1%
Landkreis	13.266.135 €	47,8%
Baden-Württemberg	3.127.890 €	11,3%
restl. Bundesgebiet	768.563 €	2,8%
Ausland	746.155 €	2,7%
unbekannt	112.167 €	0,4%
Summe	27.767.381 €	100,0%



Entfernung der Betriebe

Mit 11.236.359 € ging ein Großteil der Investitionen an Betriebe mit Sitz in einem Umkreis von weniger als 10 km um die Stadt Lahr. Dies entspricht einem Anteil von 40,5 % an den Gesamtausgaben. Betriebe mit Sitz in einem Umkreis von 10 bis 20 km um die Stadt Lahr erhielten einen Anteil von 14,5 % (bzw. 4.021.743 €) an den Gesamtausgaben. Die Auftragsvolumina der Betriebe im Umkreis von 20 bis 50 km und 50 bis 100 km lagen bei 8.673.244 € und 1.746.219 € und einem Anteil von 31,2 % bzw. 6,3 %.



Entfernung zwischen Bauort und Betrieb (private und kommunale Maßnahmen)	Ausgaben	Anteil
0 bis 10 km	11.236.359 €	40,5%
10 bis 20 km	4.021.743 €	14,5%
20 bis 50 km	8.673.244 €	31,2%
50 bis 100 km	1.746.219 €	6,3%
über 100 km	1.977.650 €	7,1%
unbekannt	112.167 €	0,4%
Summe	27.767.381 €	100,0%



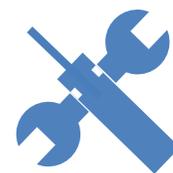
KLOOS

LAGHESST

Betriebsart

Betriebe der Kategorie Handwerk erhielten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Aufträge im Wert von 9.663.105 €, was einem Anteil von 34,8 % an den Gesamtausgaben entspricht. Bauunternehmen erhielten einen Anteil von 38,1 %. Unternehmen aus dem Bereich der Architekten erhielten mit 4.713.390 € ebenfalls einen recht großen Anteil an den Gesamtausgaben.

Betriebsart (private und kommunale Maßnahmen)	Ausgaben	Anteil
Handwerk	9.663.105 €	34,8%
Bauunternehmen	10.581.236 €	38,1%
Handel	615.959 €	2,2%
produzierendes Gewerbe	458.213 €	1,7%
Versorgungsunternehmen	410.765 €	1,5%
Architekten, Ingenieure	4.713.390 €	17,0%
Öffentliche Stellen	151.421 €	0,5%
Andere	1.088.705 €	3,9%
unbekannt	84.587 €	0,3%
Summe	27.767.381 €	100,0%



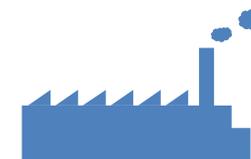
34,8 %
Handwerk



38,1 %
Bauunternehmen



2,2 %
Handel



1,7 %
Produzierendes Gewerbe



1,5 %
Versorgungsunternehmen



17 %
Architekten, Ingenieure



1,5 %
Öffentliche Stellen



3,5 %
Andere

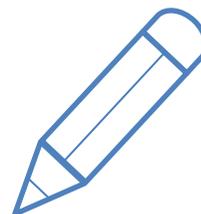


Leistungsbereiche

In den Straßenbau wurde während der Sanierungsmaßnahme mit 3.741.029 € oder 13,5 % eine große Menge investiert. In die Kategorie Rohbau wurde mit 4.052.230 € (14,6 %) ebenfalls eine große Summe investiert.

Für die Baunebenkosten sowie Abbruch & Entsorgung wurden 4.981.228 € bzw. 1.607.532 € ausgegeben. Der Anteil der Ausgaben für Dachdecker & Zimmerer liegt bei rund 4,8 %.

Leistungsbereich (private und kommunale Maßnahmen)	Ausgaben	Anteil
Abbruch & Entsorgung	1.607.532 €	5,8%
Dachdecker & Zimmerer	1.327.143 €	4,8%
Elektroinstallationen	1.754.843 €	6,3%
Fassade	1.840.452 €	6,6%
Fenster & Türen	1.900.831 €	6,8%
Garten & Landschaftsbau	284.717 €	1,0%
Heizung	1.154.253 €	4,2%
Innenausbau	3.188.410 €	11,5%
Metallbau	814.880 €	2,9%
Nebenkosten	4.981.228 €	17,9%
Rohbau	4.052.230 €	14,6%
Sanitärarbeiten	1.119.488 €	4,0%
Straßenbau	3.741.029 €	13,5%
Unbekannt	342 €	0,0%
Summe	27.767.381 €	100,0%



4.981.228 €
Nebenkosten



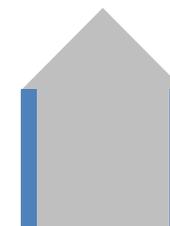
1.119.488 €
Sanitärarbeiten



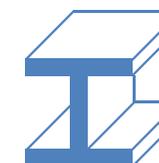
4.052.230 €
Rohbau



3.188.410 €
Innenausbau



1.840.452 €
Fassade



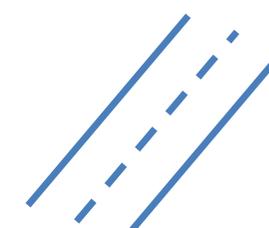
814.880 €
Metallbau



1.327.143 €
Dachdecker & Zimmerer



1.754.843 €
Elektroinstallationen



3.741.029 €
Straßenbau



Energetische Verbesserungen

Mit einem Anteil von 21,4 % an den während der Sanierung von privaten Gebäuden getätigten Investitionen floss ein beachtlicher Teil in energie-relevante Bauteile. 39,8 % davon wurden für neue Fenster und Türen ausgegeben. 21,2 % wurden für eine Verbesserung der Wärmedämmung an Dach und Fassade ausgegeben, sowie 25,9 % für eine neue Heizung.

21,4 %

aller Sanierungsinvestitionen flossen in energetisch relevante Bauteile



34,2 %

Wärmedämmung
Dach und Fassade

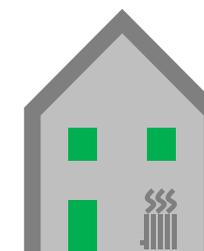


25,9 %
Heizung



39,8 %

Fenster und Türen



Energetische Verbesserungen (private Maßnahmen)	Ausgaben	Anteil
Heizung	739.501 €	25,9%
Fenster & Türen	1.135.719 €	39,8%
Innenausbau	1.897 €	0,1%
Dachdecker & Zimmerer	603.107 €	21,2%
Fassade	371.065 €	13,0%
Energetische Verbesserungen	2.851.289 €	21,4%
Restliche Maßnahmen	10.458.205 €	78,6%
Gesamtausgaben	13.309.494 €	100,0%

Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Fördermittel-Investitionsnachweis stellt die Verwendung der im Zuge der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ in Lahr getätigten Investitionen dar.

Untersucht wurden 35 private Projekte, die zu Investitionen in Höhe von 13.309.494 € führten. Die eingesetzte Förderung betrug 3.301.384 €. 20 kommunale Projekte mit einem Investitionsvolumen von 14.457.887 € erhielten 8.361.225 € Förderung. Zu beachten ist, dass die Stadt an der Förderung einen Eigenanteil von 40 % trägt.

Hiervon floss ein Anteil von 9.746.473 (35,1 %) an Betriebe innerhalb der Stadt Lahr. Der Großteil der Ausgaben entfällt auf weitere Betriebe im Ortsnaukreis (13.266.135 €) bzw. mit Sitz in Baden-Württemberg (rund 3.127.000 €). Lediglich 5,5 % der Investitionen flossen an Betriebe außerhalb Baden-Württembergs.

Über 40 % der Investitionen kamen Betriebe zugute, die

nicht weiter als 10 km vom Bauort entfernt liegen. Weitaus über drei Viertel der Betriebe (86,2 %) haben mit weniger als 50 km einen relativ geringen Anfahrtsweg gehabt. Damit wird deutlich, dass der größte Teil der Investitionen im regionalen Umfeld gehalten wurde.

Mit 34,8 % bzw. 38,1 %, in Summe knapp 75 % der Investitionen, profitierten handwerkliche Betriebe und Bauunternehmen, die Aufträge erhielten. Auf Architekten und Ingenieure entfällt mit 17 % die drittgrößte Position der Gesamtausgaben.

Bei Betrachtung der Leistungsbereiche zeigt sich, dass mit 4.052.230 € ein beachtlicher Betrag in den Straßenbau investiert wurde. Außerdem wurden große Investitionen in den Bereichen des Innenausbaus (3.188.410 €) und Zimmerer- und Dachdeckerhandwerks (1.327.143 €) getätigt.

Mit rund 21 % der Investitionen ist ein beachtlicher Anteil in die

energetische Verbesserung der Bausubstanz geflossen. Der Löwenanteil entfiel hierbei auf neue Fenster und Türen.

Mit den umgesetzten Sanierungsmaßnahmen wurden neue Neubaumöglichkeiten geschaffen. Zu den Investitionen der Bau- und Ordnungsmaßnahmen kann somit ein Neubausvolumen in Höhe von 19.445.600 € hinzugezählt werden. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich ein getätigter Gesamtinvest von 47.212.881 € der durch das Sanierungsprogramm ausgelöst wurde.

Signifikant ist, dass die getätigten Investitionen innerhalb des Sanierungsgebietes in einem sehr hohen Maß der gesamten Region um Lahr zugute kommen. Nach über 17 Jahren Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ ist der Erfolg im Sanierungsgebiet sichtbar und an den reinen Zahlen auch messbar.

Stadt Lahr/Schwarzwald
Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt
Gebietsgröße 6,2 ha
Laufzeit 2006 bis 2023

47.212.281 €
wurden insgesamt in Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Neubauten investiert

11.662.609 €
wurden an Projektförderung eingesetzt

13.266.135 €
an Auftragsvolumen erhielten Betriebe im Landkreis

9.663.105 €
an Auftragsvolumen erhielten handwerkliche Betriebe

2.851.289 €
flossen in energetische Verbesserungen

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt ist die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart
info@steg.de

vertreten durch die Geschäftsführung
Artur Maier | Dr. Frank Friesecke

Verantwortlich im Sinne des Presserechts
Artur Maier | Dr. Frank Friesecke

Steuer-Nr. 99126/02086
USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552
Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Die Texte der Broschüre wurden von der STEG Stadtentwicklung GmbH erstellt.
Die Bildrechte besitzt die STEG Stadtentwicklung GmbH soweit nicht anderweitig gekennzeichnet.

Stuttgart, im Dezember 2023

www.steg.de