

---

# Stadt Sulzburg

## Gemeindeentwicklungskonzept

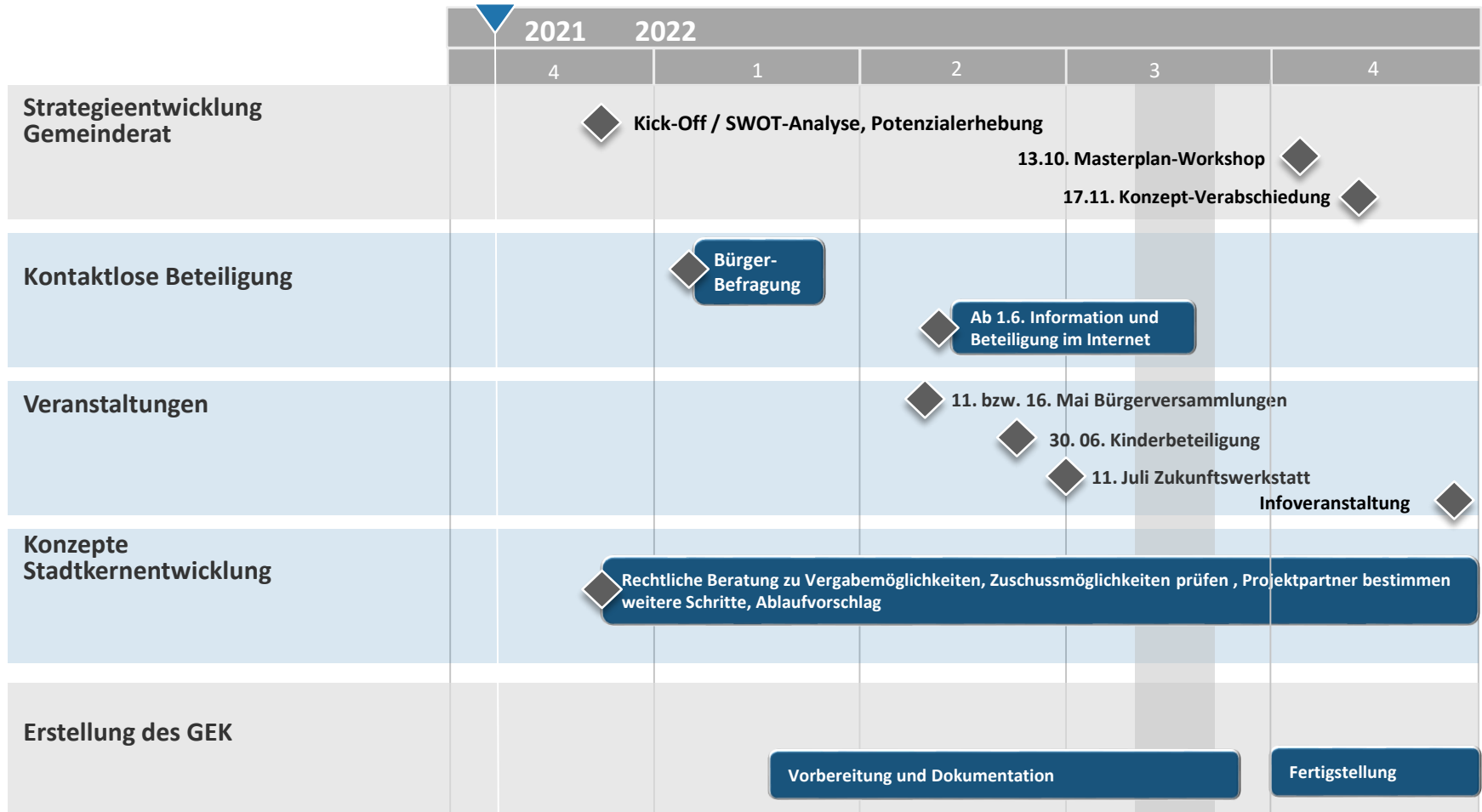
17.11.2022

## Gemeinderat

Matthias Weber | Dr. Jutta Breitschwerd

# Projektplan Gemeindeentwicklungskonzept

Start



# Umfrage

für das  
Gemeindeent-  
wicklungskonzept



©Michael Spiegelhalter



©Sophia Hesser



# Zur Umfrage

*Ziel: Basisinformationen für das Gemeindeentwicklungskonzept erheben*

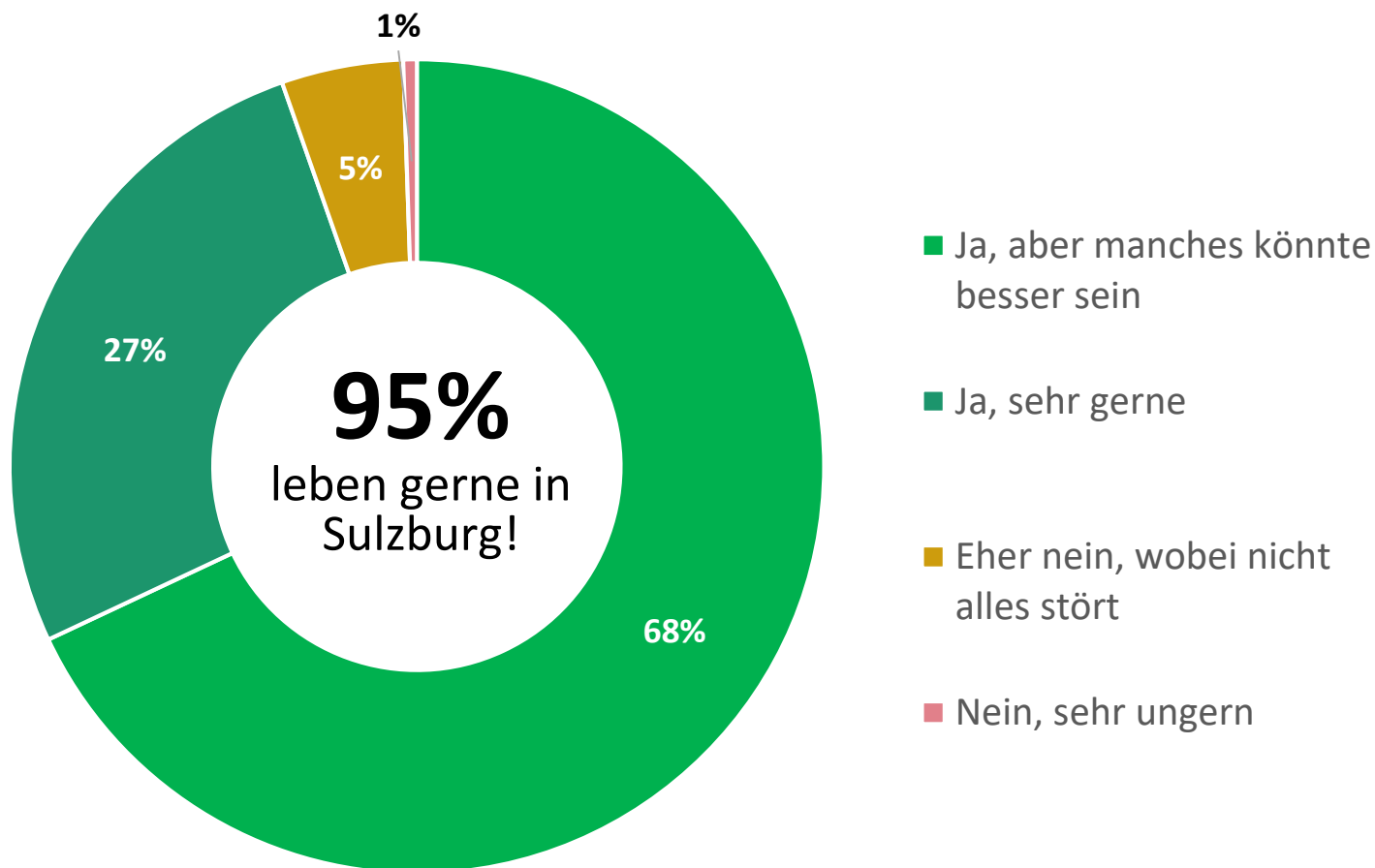


- Zeitraum:  
15. März bis 18. April 2022

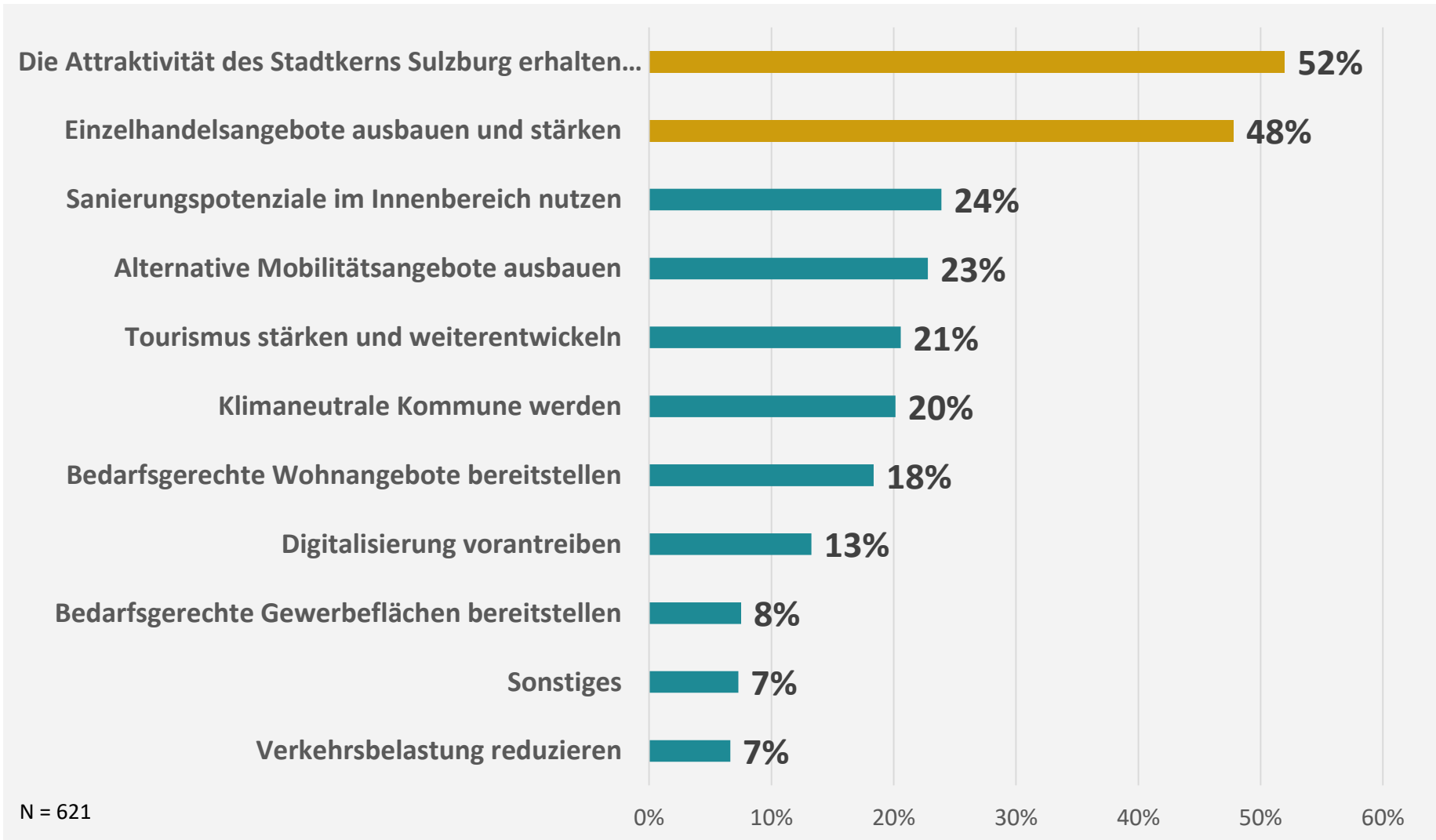
## Rücklauf

- Online: 399
  - Papier: 54
  - **Gesamt: 453**
- 
- Wahlberechtigte (2021): 2.175
  - **Rücklauf in Prozent: 21%**

# Leben Sie gerne in Sulzburg?



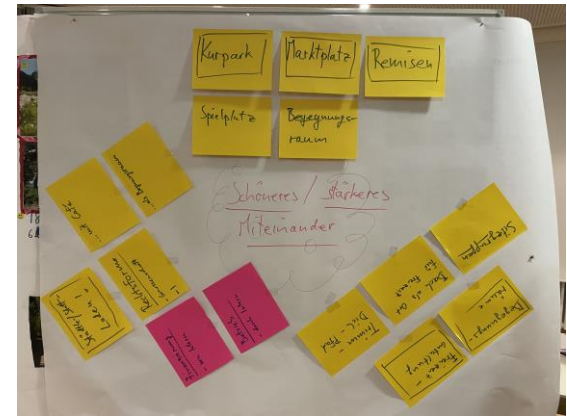
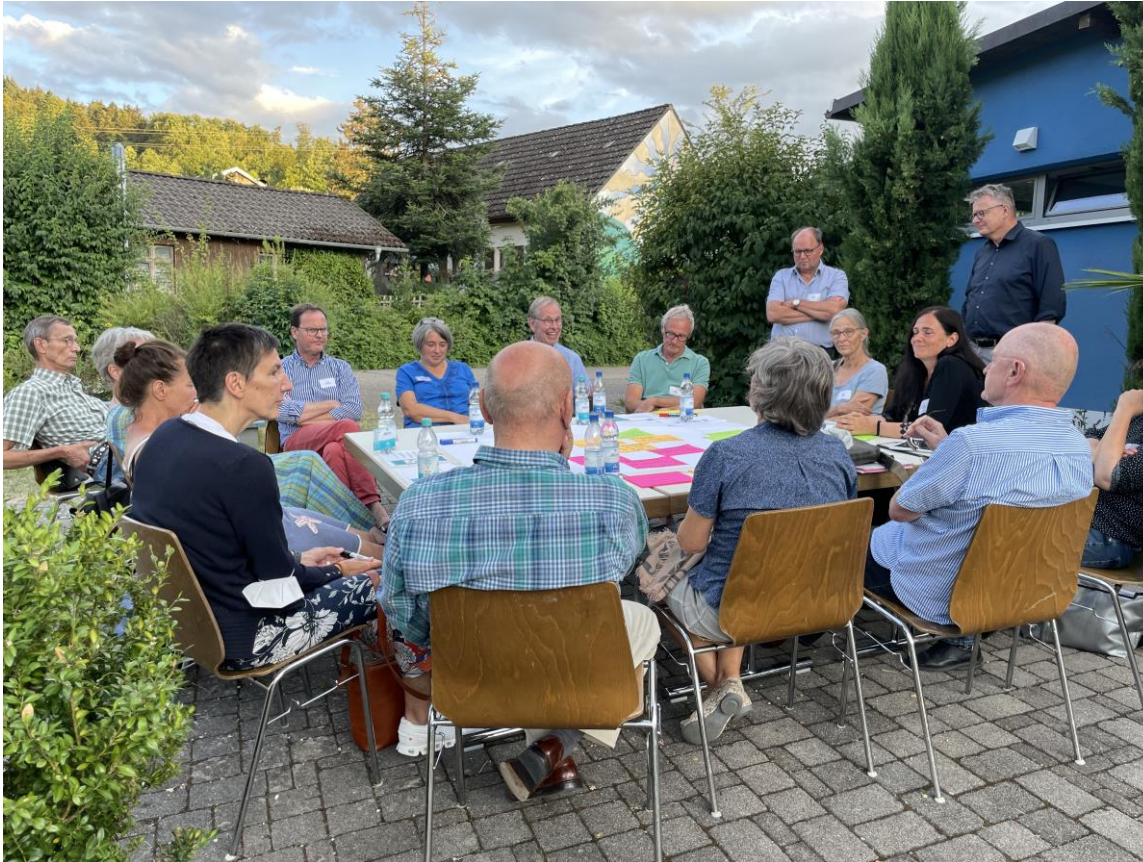
# Auf welche vier Themen sollte sich die Gemeindeentwicklung Ihrer Ansicht nach konzentrieren?



# 11.07.2022 - Zukunftswerkstatt



# 11.07.2022 - Zukunftswerkstatt





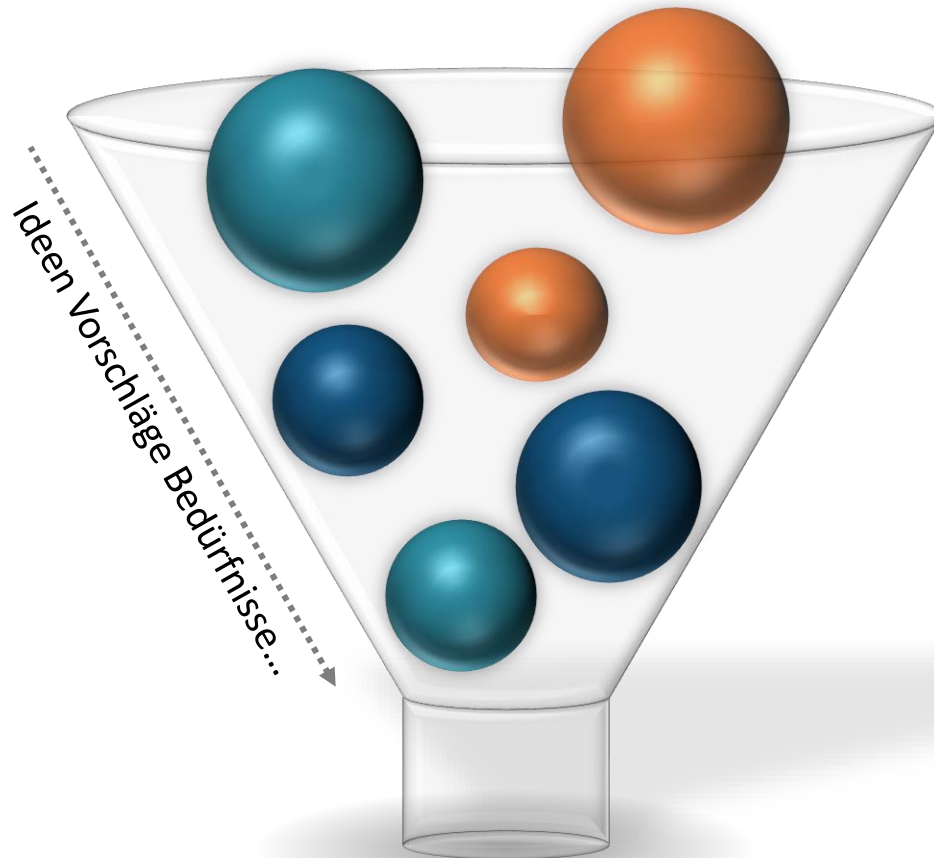
# Wie wird beteiligt?



# Priorisierung der Vorhaben

## Bürgerinnen & Bürger

- Lebenswerte Wohnlagen
- Verkehrs-anbindung
- Schulen
- Freizeitmöglichkeiten
- ...



## Gemeinderat

Priorisierung, Einbettung in kommunale Strategie

## Experten & Verwaltung

- Bestehende Analysen und Konzepte
- Finanz-management
- Städtebau-förderung
- Städtebauliche Entwicklung
- ....

# Priorisierung im Gemeinderat

## Ziel

Priorisierung der Beiträge

## Zielgruppe

Gemeinderat, Verwaltung

## Ablauf

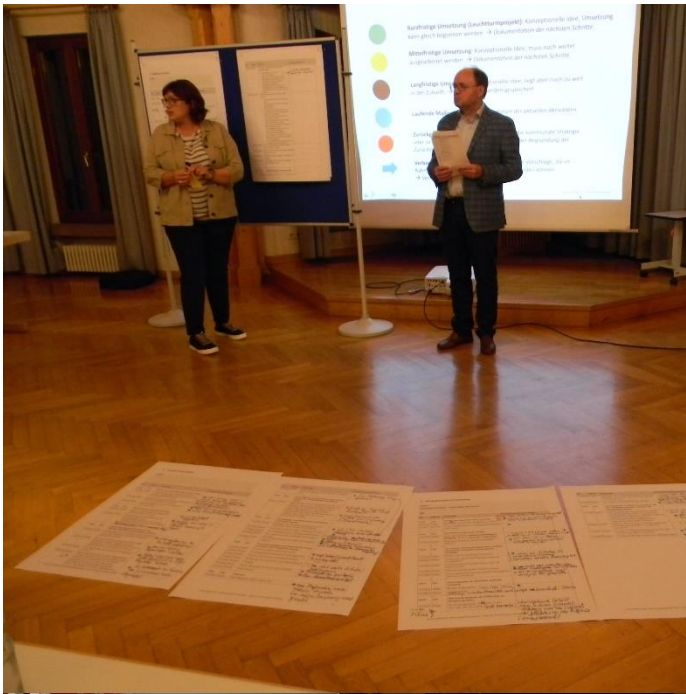
Zuordnung Bürger-Vorschläge zu bestehenden Aktivitäten und Kommunalstrategie, Priorisierung oder Überleitung in Projekt-Ideen

## Beitrag zum GEK

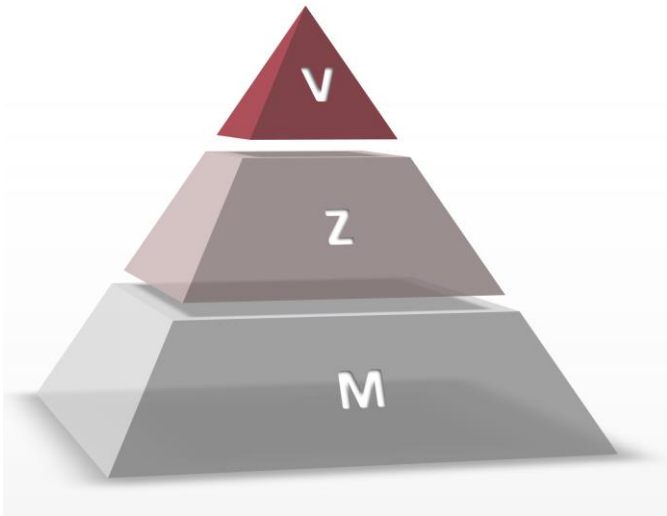
Priorisierungsliste (bündeln, streichen, ergänzen)

Kommunikationsliste bestehende Aktivitäten

Leuchtturm-Projekte



# Zielbild des GEK



V

## Vision

Die Vision beschreibt ein realistisches und erreichbares Zukunftsbild in einem Handlungsfeld

Z

## Ziele

Durch spezifische Ziele kann die Vision erreicht werden

M

## Maßnahmen

Durch konkrete und terminierte Maßnahmen deren Erfolg überprüfbar ist, werden die Ziele umgesetzt.

Um das Zielbild des GEK aus der Vogelperspektive betrachten zu können, verbinden wir in jedem Handlungsfeld eine übergeordnete Vision mit den konkreten Zielen und den Maßnahmen, durch die diese Ziele erreicht werden können.

Für jede Maßnahme wurde ein Zeitrahmen festgelegt.



Kurzfristig:  
Beginn im Laufe des Jahres



Mittelfristig: 2 – 5 Jahre



Langfristig: 6 – 15 Jahre

# Städtebauliche Entwicklung

## Vision

Attraktive Baustrukturen, die eine zeitgemäße Verwendung finden können, schaffen die notwendige Grundlage für mehr Aufenthalts- und Lebensqualität in der Ortsmitte.

## Zielbild

1. Neugestaltung der Ortsmitte umsetzen
2. Aufenthalts- und Lebensqualität im Stadtkern erhöhen
3. Nachhaltige Entwicklungsstrategie festlegen

# Städtebauliche Entwicklung

## 1. Neugestaltung der Ortsmitte umsetzen

Mehr Aufenthalts- und Lebensqualität im Ort für Einwohner:innen und Gäste – dieser Wunsch für Sulzburg kann nur ganzheitlich über alle Handlungsfelder hinweg umgesetzt werden. Die Neugestaltung der Ortsmitte soll daher im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfolgen, das neben städtebaulichen Maßnahmen auch die Verbesserung der Nahversorgung und der touristischen Angebote in den Blick nimmt. Nach diesen Maßgaben wurde das Konzept „Neue Mitte Sulzburg“ erstellt. Es soll nun umgesetzt werden.



Um die Erneuerung und zeitgemäße Nutzung privater Gebäude im Stadtkern zu unterstützen, soll die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm beantragt werden.



Das Bergbaumuseum wird von der ehemaligen Pfarrkirche in den Gewölbekeller umgesiedelt. In der ehemaligen Kirche können nach dem Umzug Räume für einen regionalen Markt, ein Treffpunkt (Café / Bistro) und Räume für Veranstaltungen und Büros (Working Space) entstehen.



Der ehemalige EDEKA-Markt Sutter soll saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Die denkmalgeschützten Remisen hinter dem Rathaus sollen saniert und zu barrierefreien Ferienwohnungen umgenutzt werden.

# Städtebauliche Entwicklung

## 1. Neugestaltung der Ortsmitte umsetzen



Das Gebäude der Sparkasse soll nach deren Schließung eine neue Nutzung erhalten.



Das Feuerwehrhaus soll saniert und zu Ferienwohnungen und Tagungsräumen umgenutzt werden.

## 2. Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen



- Der Kurpark soll aufgewertet werden durch:
- Neugestaltung des Boule-Platzes
- Klima- und Tierschutzmaßnahmen im Bereich des Rosengartens
- Weitere Sitzgelegenheiten im Kurpark



Der zentrale Bereich um den Marktplatz soll verkehrsberuhigt umgestaltet und weiter aufgewertet werden. Hierfür soll ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden.

Im nächsten Schritt soll die zu gestaltende Fläche abgegrenzt werden. Als Gestaltungselemente sollen der Busparkplatz, der Wendehammer (und sein möglicher Wegfall) sowie Sitzgelegenheiten beim Museum / Café einbezogen werden.

# Städtebauliche Entwicklung

## 2. Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen



Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Parkplatzkonzepts soll eine neue Nutzung des Geländes der Minigolf-Anlage festgelegt werden.



Zum Wunsch der Bürgerschaft, durch einen Zugang zum Bachlauf des Sulzbaches im zentralen Stadtkernbereich eine Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit als sozialen Treffpunkt zu schaffen, werden mittelfristig die städtebaulichen Möglichkeiten und die passende Lage geprüft.



Bei den turnusmäßigen Inspektionen werden die Verbesserungsvorschläge der Kinder zu den Spielplätzen geprüft. Mittelfristig soll eine neue Spielmöglichkeit in der Stadtmitte geschaffen werden. In diese Überlegungen werden das Areal der Minigolf-Anlage und der ehemalige Basketball-Platz mit einbezogen.

## 3. Nachhaltige Entwicklungsstrategie etablieren



Um ein geeignetes Umfeld und Synergieeffekte für eine nachhaltige, zu Sulzburg passende Entwicklung zu schaffen, erwägt die Stadt, dem internationalen Netzwerk lebenswerter Städte „Cittaslow“ beizutreten. Bedingungen, Vorteile und Aufwand einer Mitgliedschaft sollen detailliert geprüft werden.





# Städtebauliche Entwicklung

## STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

### Maßnahmen:

- 1 Umzug Bergbaumuseum in den Gewölbekeller, ehemalige Kirche wird anderweitig genutzt
- 2 Sanierung und Neunutzung des ehemaligen EDEKA-Markts Sutter
- 3 Sanierung der Remisen hinter dem Rathaus, Nutzung als barrierefreien Ferienwohnungen
- 4 Neue Nutzung des Sparkassengebäude
- 5 Sanierung des Feuerwehrhauses, Umnutzung zu Ferienwohnungen und Tagungsräumen
- 6 Aufwertung Kurpark, u. a. durch Neugestaltung des Boule-Platzes
- 7 Aufwertung Marktplatz und Verkehrsberuhigung im umliegenden Bereich
- 8 Neue Nutzung des Geländes der Minigolf-Anlage
- 9 Prüfung städtebauliche Möglichkeiten für Zugang und Gestaltung des Sulzbaches
- 10 Planung neuer Spielmöglichkeit in der Stadtmitte, ggf. auf dem Areal der Minigolf-Anlage (8) oder dem ehemaligen Basketball-Platz (10)

-  Gebiet der Maßnahme, Areal abgegrenzt
-  Gebiet der Maßnahme, Gebietsabgrenzung folgt

Maßstab: 1:50  
Erstellungsdatum: 08.11.2022  
Kartenquelle: Geoportal Baden-Württemberg

Institut für  
kommunikatives  
Handeln



# Mobilität und Verkehr

## Vision

Um die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs auf Sulzburg zu reduzieren, soll vermehrt auf alternative Mobilitätsangebote gesetzt werden. Dazu gehört auch eine attraktivere und sichere Gestaltung der Fuß- und Radwegeverbindungen.

## Zielbild

1. Fußverkehr attraktiver und sicherer gestalten
2. Ortsmitte von Dauerparkern entlasten
3. Radverkehr attraktiver machen
4. Praktikable alternative Mobilitätsangebote fördern

# Mobilität und Verkehr

## 1. Fußverkehr attraktiver und sicherer gestalten



Ein Verkehrsexperte soll hinzugezogen werden, um eine mögliche weitere Geschwindigkeitsreduzierung in der Ortsmitte zu prüfen. Die Ergebnisse sollen Eingang in die Auslobung des Wettbewerbs zur Neugestaltung des Marktplatz-Areals finden.



Die Hauptstraße nordwestlich des Stadttors (talabwärts) soll zur Erhöhung der Verkehrssicherheit überplant werden. Der Bereich soll mit in den Wettbewerb aufgenommen werden (Planziffer 1).



Die parallel zur Hauptstraßenachse verlaufende Gustav-Weil-Straße soll als alternative, sichere Fußwegeverbindung gestaltet werden. Im Zusammenhang mit Nahwärme-Erweiterung und Kanal-Sanierung soll eine neue Straßendecke aufgebracht werden (Planziffer 2).



Der Zugang von der Hauptstraße zum Kurpark über das Kriegerdenkmal soll attraktiver und barrierefrei gestaltet werden. Dies soll im Anschluss an die Neugestaltung von Marktplatz und Remisen erfolgen (Planziffer 3).

# Mobilität und Verkehr

## 2. Ortsmitte von Dauerparkern entlasten

Der Stadtkern soll von Dauerparkern entlastet werden, um das Stadtbild attraktiv zu machen und Parkplätze für die Nahversorgungseinrichtungen verfügbar zu halten.



Der Parkplatz hinter der Minigolfanlage soll besser ausgeschildert werden, um mehr Parkverkehr dorthin zu verlagern (Planziffer 5).

## 3. Radverkehr attraktiver machen



An der Schule sollen mehr Fahrrad-Abstellplätze geschaffen werden (Planziffer 6).



Im Zuge der barrierefreien Umgestaltung der Haltestellen soll geprüft werden, wo mehr Fahrradabstellplätze notwendig sind.



Die Lücke im Fuß- und Radweg Sulzburg – Laufen vom Kreisel bis zum Herren-weg soll geschlossen werden (Planziffer 7).

# Mobilität und Verkehr

## 4. Praktikable alternative Mobilitätsangebote fördern



Die Stadt will weiterhin versuchen, alternative Mobilitätsangebote in Sulzburg anzusiedeln.

Dies umfasst:


- Car-Sharing
- Fahrrad-Stationen
- Ladestationen für E-Bike und Pkw

# Mobilität und Verkehr

## MOBILITÄT UND VERKEHR

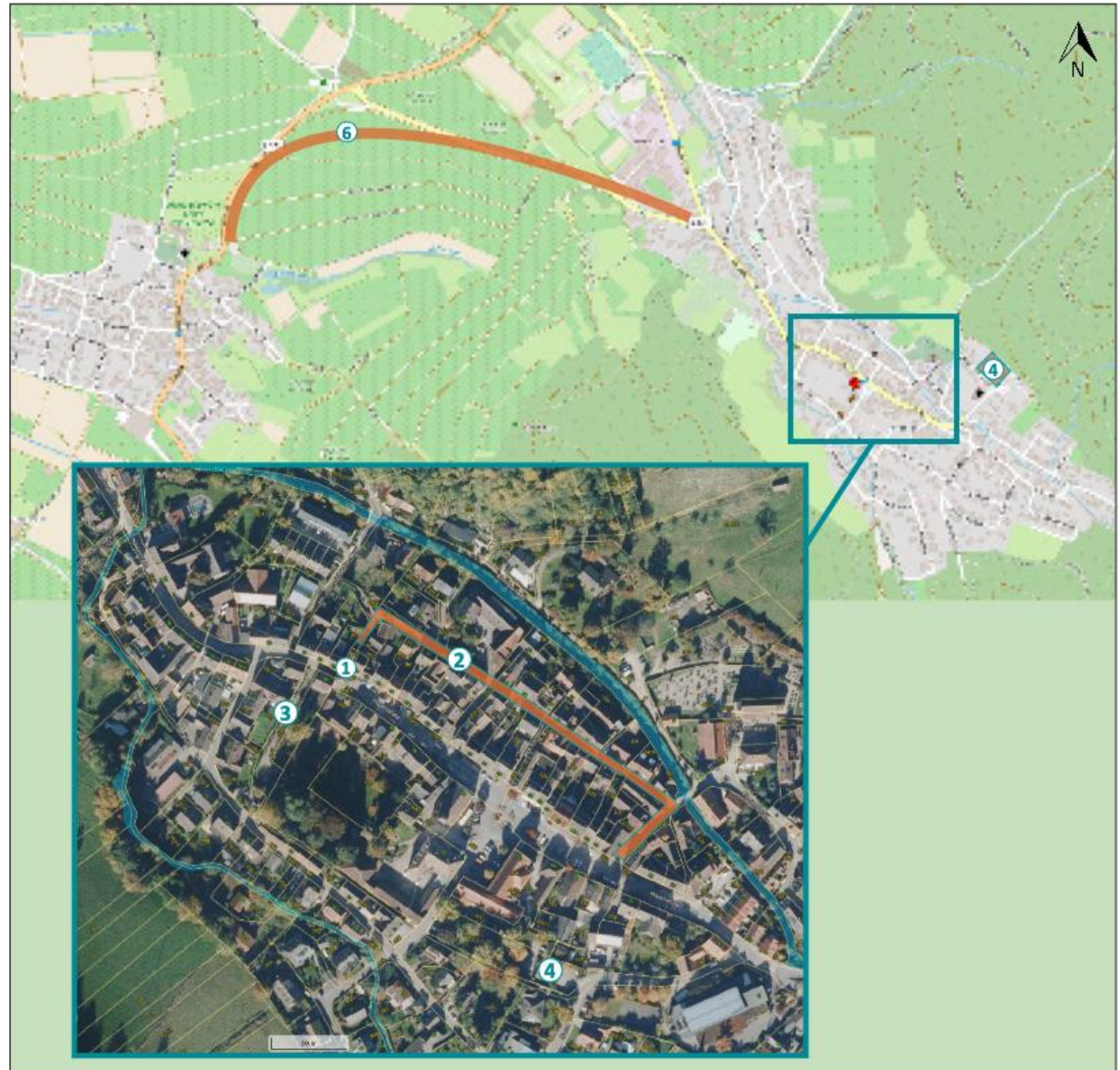
### Maßnahmen:

- 1 Verkehrssicherheit an Hauptstraße nordwestlich des Stadttores erhöhen
- 2 Gustav-Weil-Straße als alternative, sichere Fußwegeverbindung gestalten
- 3 Zugang von der Hauptstraße zum Kurpark attraktiver und barrierefrei gestalten
- 4 Beschilderung Parkplatz hinter der Minigolfanlage
- 5 mehr Fahrrad-Abstellplätze an der Schule schaffen
- 6 Schließen der Lücke im Fuß- und Radweg Sulzburg - Laufen vom Kreisel bis zum Herrenweg

 Gebiet der Maßnahme

Maßstab: 1:50  
Erstellungsdatum: 08.11.2022  
Kartenquelle: OpenStreetMap

Institut für  
kommunikatives  
Handeln



# Nahversorgung und soziale Infrastruktur

## Vision

Die Grundversorgung innerhalb des Ortes soll gewährleistet bleiben.

## Zielbild

1. Grundversorgung erweitern
2. Mehrgenerationenwohnen umsetzen
3. Ehrenamtliches Engagement stärken und in festere Strukturen überführen
4. Pflegeangebot ausbauen

# Nahversorgung und soziale Infrastruktur

## 1. Grundversorgung erweitern

Im Stadtkern existiert eine Grundversorgung, die im Rahmen der „neuen Ortsmitte“ um ein zusätzliches Angebot erweitert werden soll.



Auf Initiative der Bürgerschaft hin kann ein genossenschaftlicher Dorf- bzw. Stadtladen mit Café im Stadtkern (idealerweise in der Stadtkirche) angesiedelt und betrieben werden. Relevante Räumlichkeiten sind in privatem Eigentum. Privatwirtschaftliche und genossenschaftliche Initiativen sind willkommen.



Auch weitere alternative Ideen zur Bereicherung der Nahversorgung sind willkommen, z. B. ein Automatenladen (z. B. Tante M) oder die Erweiterung des Wochenmarktes um ein Bestell- und Abholkonzept. Auch hier sind die Ressourcen jedoch nicht in städtischem Besitz.



Die Wiederbelebung und langfristige Nutzung von Leerständen in der Ortsmitte soll angeregt werden. Private Initiativen erwünscht und willkommen. Fördermöglichkeiten werden geprüft und an Eigentümer kommuniziert.



# Nahversorgung und soziale Infrastruktur

## 2. Mehrgenerationenwohnen umsetzen



Eine Wohnungsbörse soll geschaffen werden, die zwischen Interessent:innen für alternative Wohnformen vermittelt. Beispiel: alleinstehende ältere Personen mit zu groß gewordenem Wohnraum, die Unterstützung bei den Aufgaben des täglichen Lebens benötigen. Auf der anderen Seite junge Familien, die in Sulzburg Wohnraum suchen. Die Stadt setzt dabei auf private Initiativen sowie die Nutzung vorhandener Formate in der Nachbarschaftshilfe und bietet, wenn gewünscht, baurechtliche und organisatorische Beratung.



Die Stadt schafft ein Beratungsangebot für den Umbau von Einfamilienhäusern zu Zweifamilienhäusern bzw. Mehrgenerationenhäusern.

## 3. Ehrenamtliches Engagement stärken und in festere Strukturen überführen



Die Stadt unterstützt die Gründung eines Bürgervereins oder „Dorfschaftspflegevereins“ und schafft Rahmen und Raum für die ersten Treffen.



Auf Initiative der Bürgerschaft hin kann eine Internet-Plattform als Ehrenamts- oder Wissensbörse genutzt und beworben werden

# Nahversorgung und soziale Infrastruktur

## 4. Pflegeangebot ausbauen



Tagespflege für Senioren und Demenzkranke soll ausgebaut werden. Die Stadt wird entsprechend mit den Pflegestationen verhandeln.



Das Angebot in der ambulanten Pflege soll erweitert werden. Die Stadt wird entsprechend mit den Pflegestationen verhandeln.

# Nachhaltigkeit und technische Infrastruktur

## Vision

Sulzburg setzt sich für den Erhalt von Umwelt und Natur ein und prüft alle Entscheidungen der Stadtentwicklung auf ihre Nachhaltigkeit und ihre Auswirkungen auf das Klima.

## Zielbild

1. Energieeffizienz Sulzburgs weiter optimieren
2. Wasserversorgung sicherstellen

# Nachhaltigkeit und technische Infrastruktur

## 1. Energieeffizienz weiter optimieren



Das Nahwärmenetz soll saniert und ausgebaut werden.



Neue Windkraftanlagen am Standort „Dreispitz“ werden geschaffen.

## 2. Wasserversorgung sichern



Die Stadt ergreift geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der Wasserversorgung.

# Aktionsplan Stadtentwicklung

Diese Maßnahmen sollen im Rahmen der kommunalen Stadtentwicklung auf den Weg gebracht werden:

## **Städtebauliche Entwicklung**

- Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm beantragen

### Im Projekt „neue Ortsmitte“ Entwicklung privater und städtischer Liegenschaften:

- Museum umsiedeln
  - Ehemalige Stadtkirche umnutzen
  - Remisen hinter dem Rathaus zu Ferienwohnungen umbauen
  - Neue Nutzung für ehemaligen Edeka finden
  - Neue Nutzung für Sparkassengebäude
- 
- Parkanlagen aufwerten
  - Marktplatz neugestalten
- 
- Cittaslow als Leitbild für die weitere Gemeindeentwicklung prüfen

# Aktionsplan Stadtentwicklung

Diese Maßnahmen sollen im Rahmen der kommunalen Stadtentwicklung auf den Weg gebracht werden:

## **Wohnen**

- Baurechtliche Beratung für die generationengerechte Umnutzung von Einfamilienhäusern.

## **Verkehr und Mobilität**

- Weitere Geschwindigkeitsreduzierung in der Ortsmitte
- Parkplätze besser beschildern
- Fahrrad-Abstellplätze schaffen

## **Soziale Infrastruktur**

- Tagespflege und ambulante Pflege erweitern

## **Nachhaltigkeit und technische Infrastruktur**

- Nahwärmenetz sanieren und ausbauen
- Neue Windkraftanlagen bauen
- Eigene Wasserversorgung sicherstellen

# Aktionsplan Initiativen

Diese Maßnahmen sollen kurzfristig gemeinsam und auf Initiative der Bürgerschaft oder von Kooperationspartnern auf den Weg gebracht werden:

## **Nahversorgung**

- Stadtladen mit Café in privatwirtschaftlicher und genossenschaftlicher Initiative
- Nahversorgung durch weitere Angebote bereichern
- Leerstände wiederbeleben

## **Soziale Infrastruktur**

- Vermittlungsbörse für Wohnraum und Alltagsunterstützung und Ehrenamt schaffen
- Bürgerverein gründen

---

# KommunalKonzept

Sanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde- und  
Stadtentwicklung



Anerkannter Sanierungs- und  
Entwicklungsträger für das Land Baden-Württemberg

Geschäftsführer:	Dipl.-Geograph Matthias Weber
Bürgerbeteiligung:	Dr. Jutta Breitschwerd Annabelle Haecker (Institut für kommunikatives Handeln)
Projektmitarbeit:	Annerose Schlenker (Dipl.-Geographin) Christian Schäfer B. A. Selina Kurz (Kauffrau für Büromanagement) Achim Neff (B. Sc.)

Engesserstraße 4a - 79108 Freiburg - Tel: 0761/20710-37 - Fax: 0761/20710-10  
info@kommunalkonzept-sanierung.de - www.kommunalkonzept-sanierung.de