Bürgerinformationsveranstaltung zum Stadtentwicklungskonzept und zum geplanten Sanierungsgebiet „Tauber/Stadtkern“

15.07.2025, 19:30 Uhr, Mehrzweckhalle Creglingen

Referenten: Norina Flietel, Yan Tanevski (Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH)

wüstenrot
Haus- und Städtebau

Stadt
MIT IDEEN

Agenda

- Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Hehn
- Vorstellung der Mitarbeiter der Wüstenrot Haus und Städtebau
- Informationen zum Stadtentwicklungskonzept und zum geplanten Sanierungsgebiet
- Informationen zum geplanten Ärztezentrum
- Fördermöglichkeiten und rechtliche Rahmenbedingungen im Sanierungsgebiet
- Fördermöglichkeiten außerhalb des Sanierungsgebiets im Kernort Creglingen
- Fördermöglichkeiten in den Teilorten
- Raum für Rückfragen und weitere Beiträge
- ***PAUSE***
- Vorstellung der heutigen Beiträge aus dem Publikum
- Vorstellung der Ergebnisse der Online-Kartendiskussion
- Raum für Beiträge und Kommentierung aus dem Publikum
- Zusammenfassung und Einordnung der Bürgerbeteiligungsergebnisse
- Zeitplan und nächste Schritte

Mitarbeiter der Wüstenrot Haus- und Städtebau

Norina Flietel
Tel.: 07141 16-757282
norina.flietel@wuestenrot.de

M. A. Humangeographie

Bereichsleiterin im Städtebau

Yan Tanevski
Tel.: 07141 16-757235
yan.tanevski@wuestenrot.de

M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Projektleiter im Städtebau

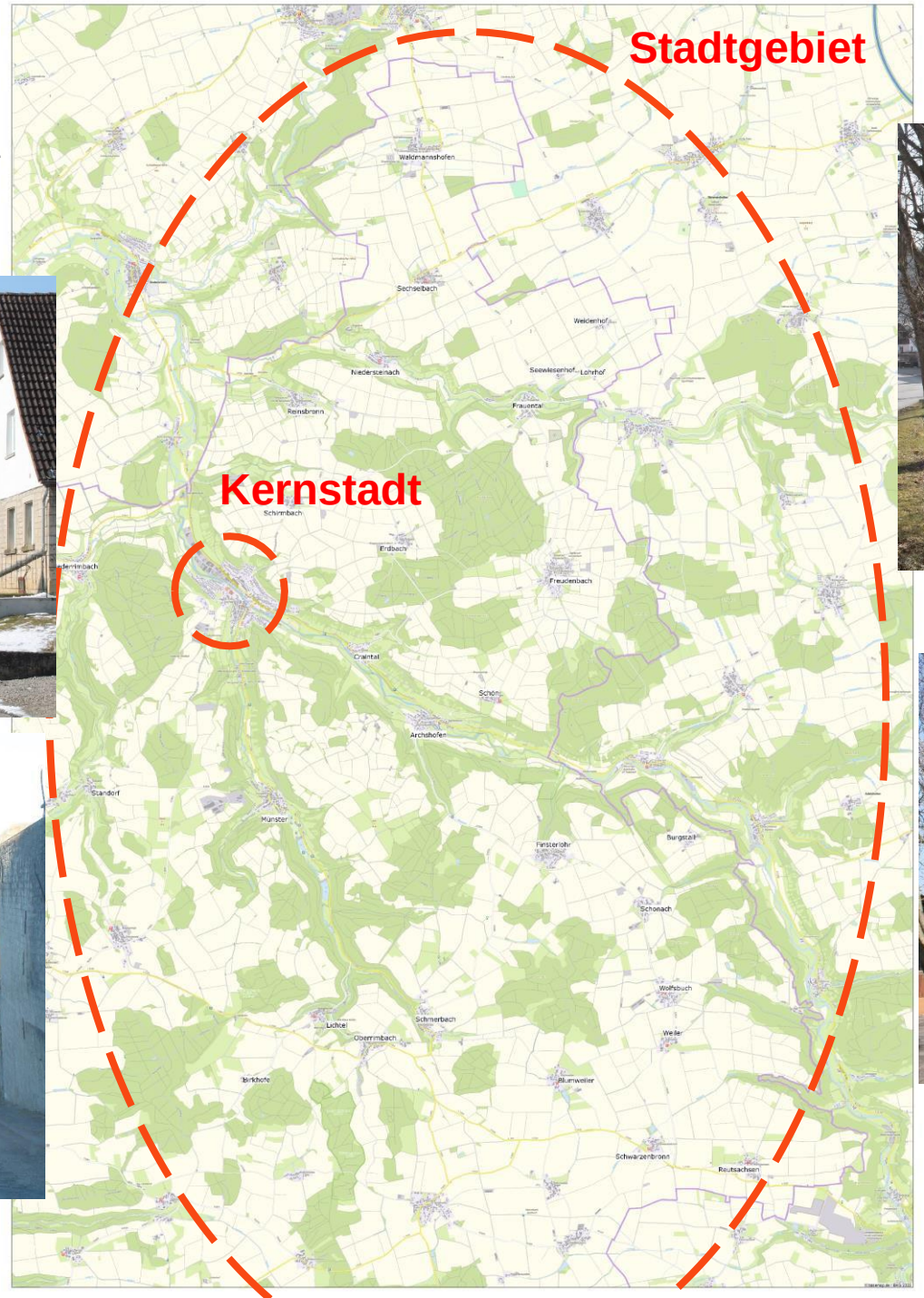
Informationen zum Stadtentwicklungskonzept und zum geplanten Sanierungsgebiet

Allgemeiner Ablauf der Städtebauförderung

Allgemeine Informationen zum Stadtentwicklungskonzept

- Erstellung eines nachhaltigen, langfristigen und thematisch integrierten Leitfadens für die Stadtentwicklung
- Einbindung der Akteure
- Entwicklung von konkreten und umsetzbaren Maßnahmen
- Betrachtet und analysiert wird das das gesamte Stadtgebiet
- Erarbeitung einer Grundlage zur Fördermittelakquise

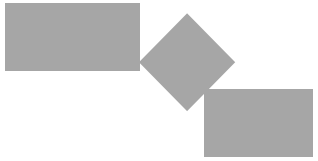
Creglingens gesamtes Stadtgebiet



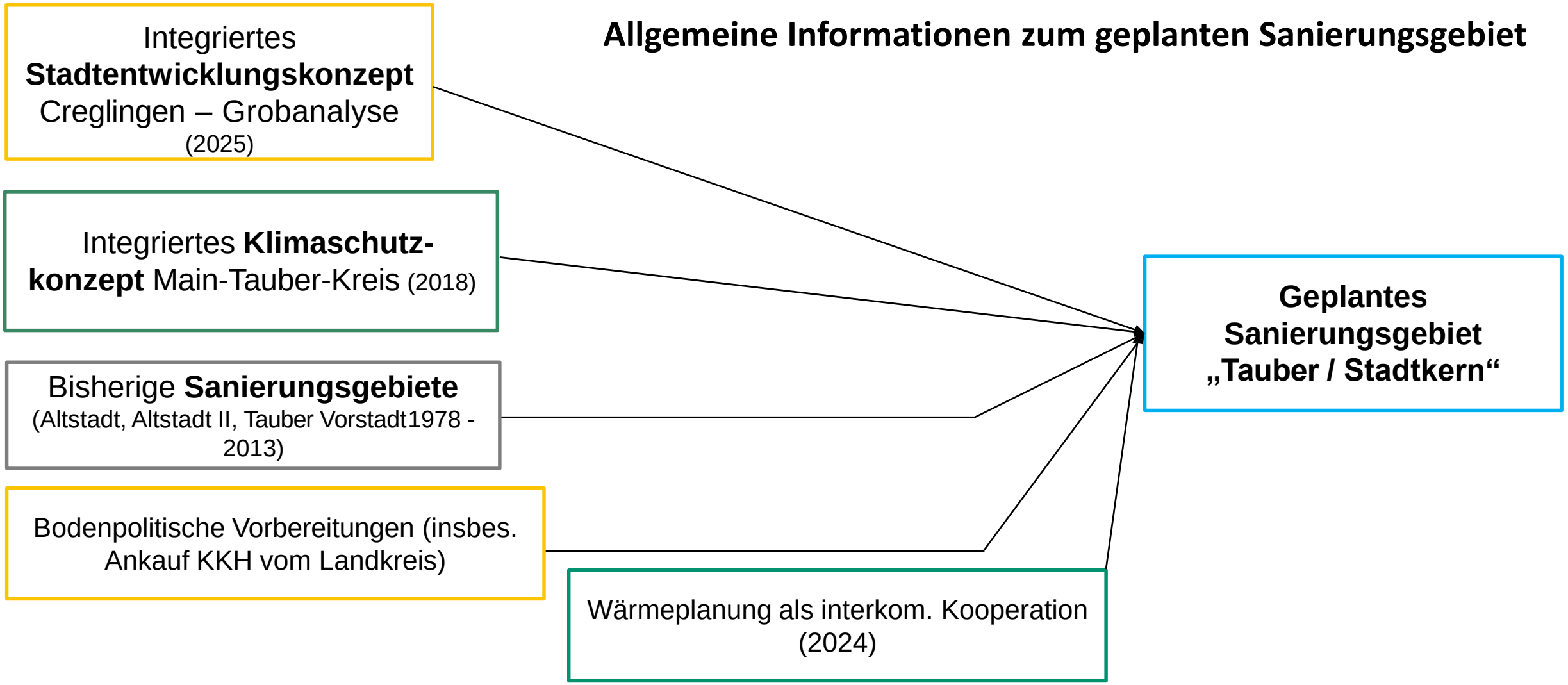
wüstenrot
Haus- und Städtebau

Stadt
MIT IDEEN

Ergebnisschema zum Stadtentwicklungskonzept

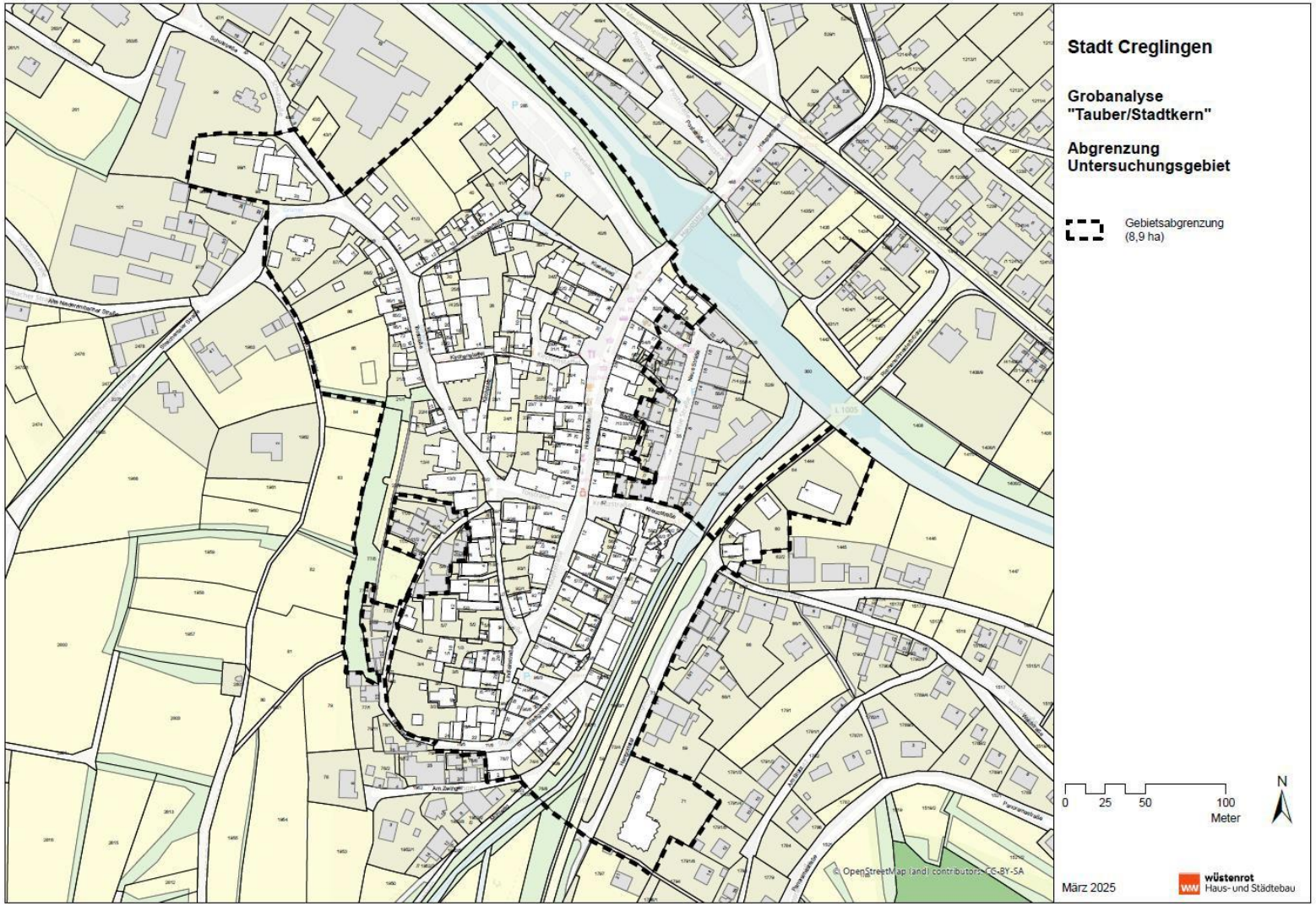
Handlungs-feld	Maßnahmen	Priorität	Zeitlicher Ablauf	Akteure	Finanzierung	Entwicklungs-schritte
	—	★			€	—
	—	★★★			€€€€	—
	—	★★			€€€€	—
	—	★★★			€€€	—
	—	★★			€	—
	—	★★			€€€	—
	—	★★			€€€€	—
	—	★			€€	—

Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet



Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet

Untersuchungsgebiet im Rahmen der Grobanalyse

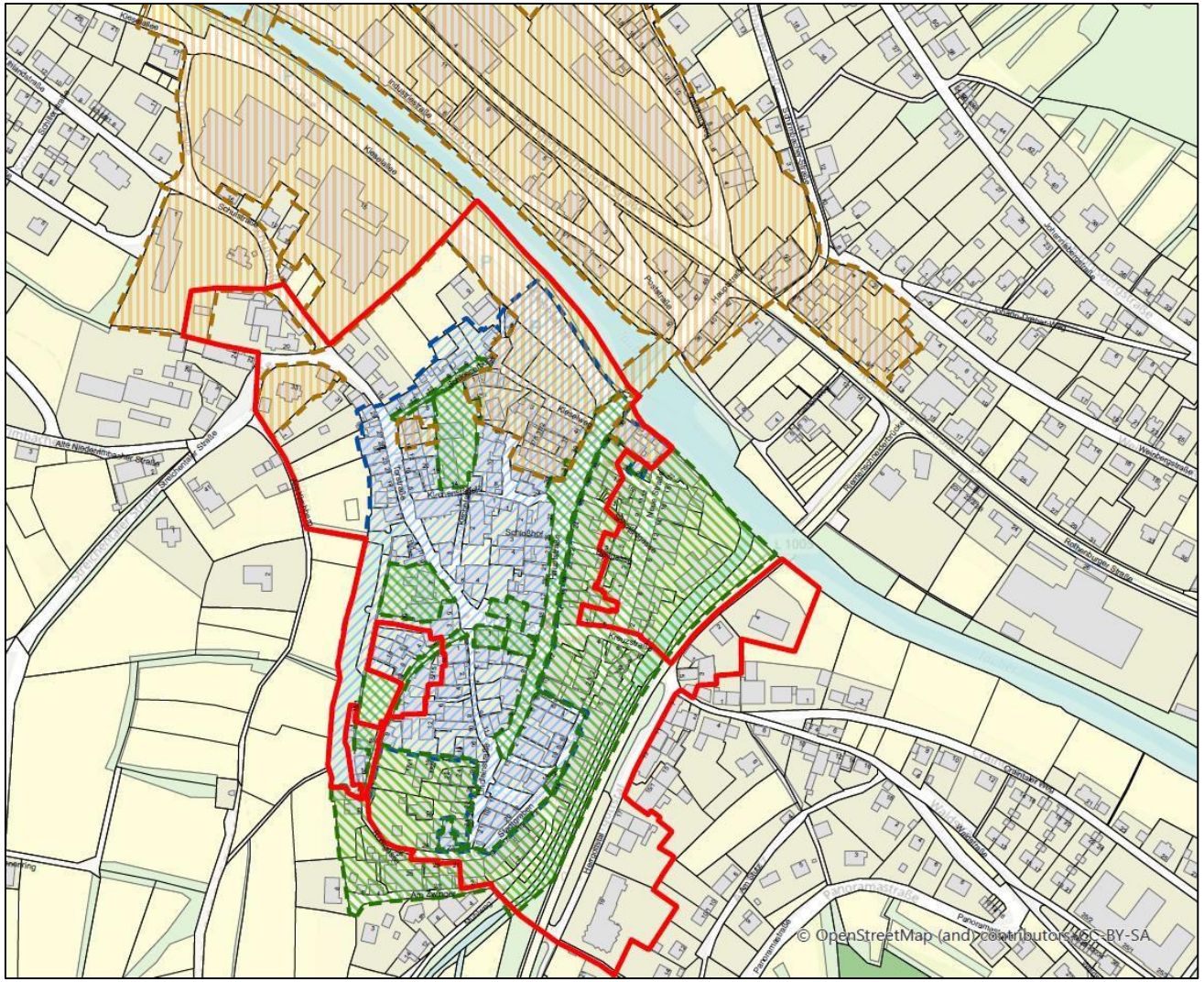


Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet

Aktueller Stand der Grobanalyse

- Teilweise erhebliche Substanzmängel bei privaten und öffentlichen Gebäuden
- Funktionsmängel im öffentlichen Straßenraum
- Funktionsmängel im Bereich des Taubertorplatzes
- Fehlende stadtkernnahe Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher
- u. v. m.

Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet



Bisherige Sanierungsgebiete:

Sanierungsgebiet "Altstadt";
zwischen 1978 - 1998

Sanierungsgebiet "Altstadt II";
zwischen 1990 - 2002

Sanierung III "Tauber Vorstadt"
Zwischen 2002 - 2013

Abgrenzungsvorschlag geplantes Sanierungsgebiet:

Gebietsabgrenzung
(9,1 ha)

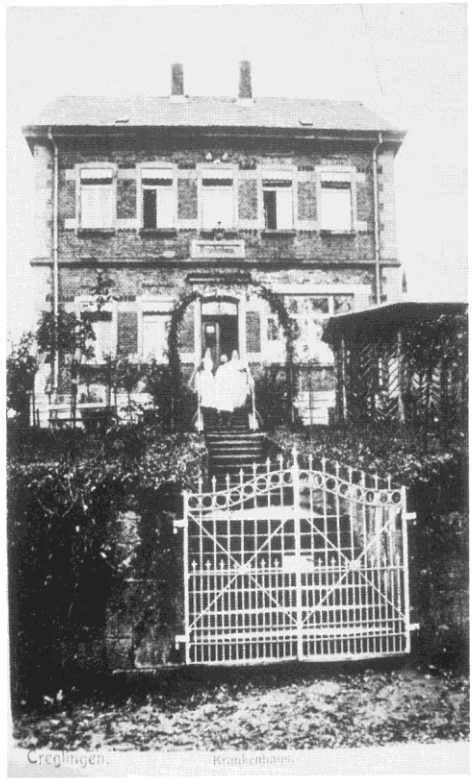
Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet

Das geplante Ärztezentrum als kommunales Projekt im Rahmen des Sanierungsgebietes

- Beim ehem. Kreiskrankenhaus Creglingen handelt es sich um ein dreigeschossiges Gebäude mit OP-Anbau und angegliederter DRK-Garage.
- Das Gebäude wurde in 4 Einzelbauabschnitten erstellt:
    1. Bauabschnitt: Ursprungsbau von ca. 1870
    2. Bauabschnitt: Zwischenbau ca. 1920/1930
    3. Bauabschnitt: Neubaubereich 1965/1967
    4. Bauabschnitt: OP-Bereich 1985
- Das Gebäude wurde 2004 umgebaut und saniert.
- Geplant ist aktuell die Schaffung moderner Praxisräume für bereits ortsansässige und weitere Ärzte.
- Umsetzung der Baumaßnahme durch die Stadt Creglingen mit Städtebaufördermitteln.

Gebäude heute

Das geplante Ärztezentrum früher und heute



Krankenhaus Creglingen 1930

Gebäude vor dem Anbau im Jahr 1930

Gebäude nach Anbau im Jahr 1930

Gebäude heute nach Anbau im 1965/1967, Anbau OP-Bereich im Jahr 1985 und Sanierung im Jahr 2004

Sanierungsdurchführung nach Programmaufnahme

- Voraussetzung ist ein Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt (SEK)
- Benötigt Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung
- Durch Satzung festgelegtes Gebiet
- Förderung von kommunalen und privaten Maßnahmen
- Kontinuierliche Weiterentwicklung von Zielen und Maßnahmen

Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet

Förderung von privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets

Baustein	Inhalt
Modernisierungsvertrag	Vor Beginn der Maßnahme zu schließen zwischen Stadt und Eigentümern
Wirtschaftlichkeit der Modernisierung	Vertragsgrundlage ist eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder drei Angebote pro Gewerk
Mindestanspruch an die Modernisierungsmaßnahme	Sie muss umfassend sein oder Restmodernisierung
Eigenleistung	Förderung von Eigenleistungen bis zu 15 % der sonstigen Gesamtkosten; Basis ist der aktuelle Mindestlohn
Kostenerstattungsbetrag	bis zu 35 %; bei einem denkmalgeschützten Gebäude oder einem Gebäude, das wegen seiner städtebaulichen, geschichtlichen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, ist Zuschlag in Höhe von 15 % möglich → FESTLEGUNG DER KONKRETEN FÖRDEROBER-GRENZEN DURCH DEN GEMEINDERAT NOCH ERFORDERLICH!
Fördergrundsätze	Empfohlen wird die Festlegung kommunaler Fördergrundsätze mit attraktiven Förderkonditionen (Fördersatz und Obergrenze)
Rechtsgrundlage	Städtebauförderungsrichtlinie BW

Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet

Förderung von privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets

Baustein	Inhalt
Kombination mit anderen Fördermitteln	Doppelförderung eines Gewerks ist ausgeschlossen: • Denkmalzuschuss von den berücksichtigungsfähigen Kosten abzuziehen • Bundesförderung effizienter Gebäude - Einzelmaßnahme (BEG EM): Gewerk im Sanierungsgebiet nicht förderfähig • Bundesförderung effizienter Gebäude – Wohngebäude (BEG WG): Tilgungszuschuss von den Gesamtkosten abziehen • Bei Sanierungsförderung in der Vergangenheit: Ausschluss erneuter Förderung des Gewerks
Welche Maßnahmen zählen als Modernisierung?	Dachgeschossausbauten und -aufstockungen, Umnutzungen und untergeordnete Anbauten können gefördert werden
Erhöhte steuerliche Abschreibung	Modernisierungsmaßnahmen können gem. den §§ 7h, 10f und 11a EStG erhöht steuerlich abgeschrieben werden
Abbruch von Gebäuden	Der Abbruch von Gebäuden kann bezuschusst werden → FESTLEGUNG DER KONKRETEN FÖRDEROBERGRENZEN DURCH DEN GEMEINDERAT NOCH ERFORDERLICH!

Rechtliche Rahmenbedingungen im Sanierungsgebiet

- § 144 Baugesetzbuch besagt, dass es **genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge** in Sanierungsgebieten gibt – insbesondere den Verkauf eines Grundstücks
- Sanierungsmaßnahme findet üblicherweise im **umfassenden Verfahren** statt (Alternative: vereinfachtes Verfahren)
- **Vorkaufsrecht** der Stadt bei Grundstücksverkäufen (§ 24ff. BauGB); bei Verkaufspreis über dem Marktwert kann Verkauf durch die Stadt versagt werden
- **Ausgleichsbetrag**: findet während der Laufzeit der Sanierung auf Grundstücken im Sanierungsgebiet eine wesentliche sanierungsbedingte Wertsteigerung statt, dann müssen die betroffenen Eigentümer hierfür einen Ausgleichsbetrag bezahlen

Fördermöglichkeiten im Kernort Creglingen außerhalb des Sanierungsgebietes

- **Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)**
- **Keine ELR-Förderung innerhalb des Sanierungsgebietes möglich!**
- Förderung im Kernort Creglingen außerhalb des Sanierungsgebietes **in den ELR-Förderschwerpunkten Grundversorgung, Arbeiten und Gemeinschaftseinrichtungen** möglich
- In Hinblick auf den Klimaschutz ist der Neubau von Gebäuden nur noch mit CO2-speichernden Materialen förderfähig.
- Privatpersonen, Vereine, Genossenschaften, Kommunen und Unternehmen können im ELR Projektträger sein und Zuschüsse beantragen.
- In der Regel müssen die Anträge den Gemeinden Anfang bis Mitte September vorliegen; die Programmentscheidung erfolgt bis ca. März des Folgejahres.
- Die Förderung liegt je nach **Förderschwerpunkt und Maßnahmenart zwischen 10 und 75 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten**. Wenn gefördert wird, beträgt die **Fördersumme mindestens 5.000 € und maximal 1.000.000 €**. Die **Förderobergrenzen variieren je nach Förderschwerpunkt und Maßnahmenart**.
- **Informationen und Beratung erhalten Sie bei der Stadtverwaltung, Stadtkämmerin Lara Jungwirth!**

Fördermöglichkeiten in den Teilorten

- **Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)**
- Förderung in den **ELR-Förderschwerpunkten Innenentwicklung/Wohnen, Grundversorgung, Arbeiten und Gemeinschaftseinrichtungen** möglich
- In Hinblick auf den Klimaschutz ist der Neubau von Gebäuden nur noch mit CO2-speichernden Materialen förderfähig.
- Privatpersonen, Vereine, Genossenschaften, Kommunen und Unternehmen können im ELR Projektträger sein und Zuschüsse beantragen.
- In der Regel müssen die Anträge den Gemeinden Anfang bis Mitte September vorliegen; die Programmentscheidung erfolgt bis ca. März des Folgejahres.
- Die Förderung liegt je nach **Förderschwerpunkt und Maßnahmenart zwischen 10 und 75 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten**. Wenn gefördert wird, beträgt die **Fördersumme mindestens 5.000 € und maximal 1.000.000 €**. Die **Förderobergrenzen variieren je nach Förderschwerpunkt und Maßnahmenart**.
- **Förderbeispiel:** Bei der grundlegenden Modernisierung von eigengenutzten Wohngebäuden beträgt die Förderung pro Wohneinheit bis zu 50.000 € (mit Holzbau 55.000 €), der Fördersatz beträgt max. 30% bzw. 35% der zuwendungsfähigen Kosten.
- **Informationen und Beratung erhalten Sie bei der Stadtverwaltung, Stadtkämmerin Lara Jungwirth!**

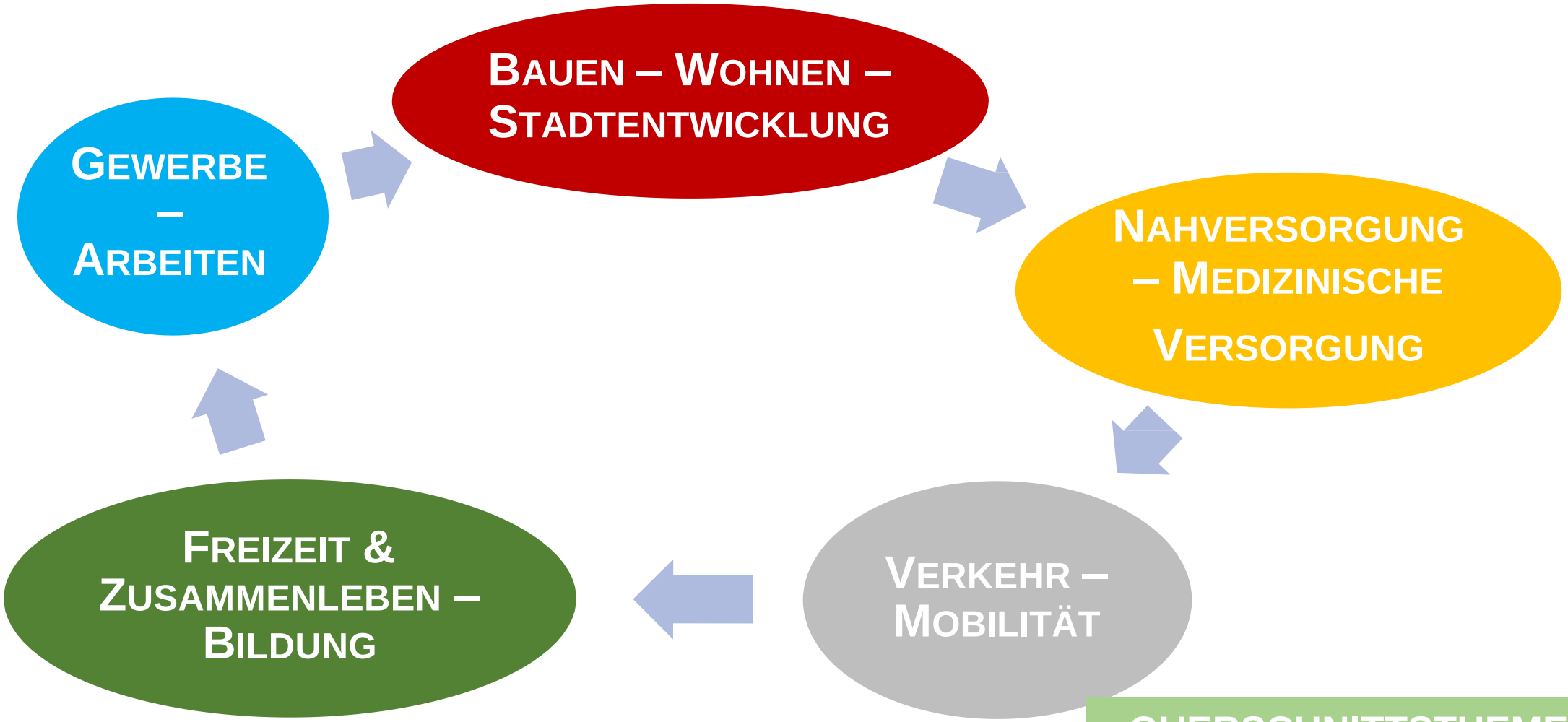
Fördermöglichkeiten im Rahmen des Wohnbauförderungsprogramms der Stadt Creglingen

- Es werden **Vorhaben in den Creglinger Ortskernen in Creglingen und den 12 Ortsteilen** gefördert.
- **Förderfähige Vorhaben**, unter anderem:
  - Umnutzung und Sanierung vorhandener Bausubstanz
  - Maßnahmen zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse (Generalsanierung),
  - Neubauten in Baulücken
  - Neuordnung mit Baureifmachung von Grundstücken (z.B. Abbruchmaßnahmen mit Wiederaufbau)
- **Maximal** ist **je Projekt** eine **Förderung** in Höhe von **30.000 €** möglich.
  Die **individuelle Zuwendungshöhe** wird in einer **öffentlichen Gemeinderatssitzung** entschieden.
- **Zuwendungsvoraussetzungen**
  - Der Antragsteller muss Eigentümer durch Nachweis im Grundbuch sein.
  - Neubaumaßnahmen in Neubaugebieten, die vor über 40 Jahren erschlossen worden sind
  - Maßnahmen an Bestandsgebäuden, die älter als 40 Jahre sind
  - Die zuwendungsfähigen Ausgaben müssen 50.000 € überschreiten.
  - Eigentümer oder ein Mieter muss nach Beendigung der Maßnahme für mindestens fünf Jahre das geförderte Gebäude mit Hauptwohnsitz nutzen
- **Informationen und Beratung erhalten Sie bei der Stadtverwaltung, Stadtkämmerin Lara Jungwirth!**

Fragen

???

Online-Kartendiskussion zu Handlungsfeldern



+ QUERSCHNITTSTHEMEN:
- KLIMASCHUTZ
- DIGITALISIERUNG

Beiträge und Kommentare der Bevölkerung

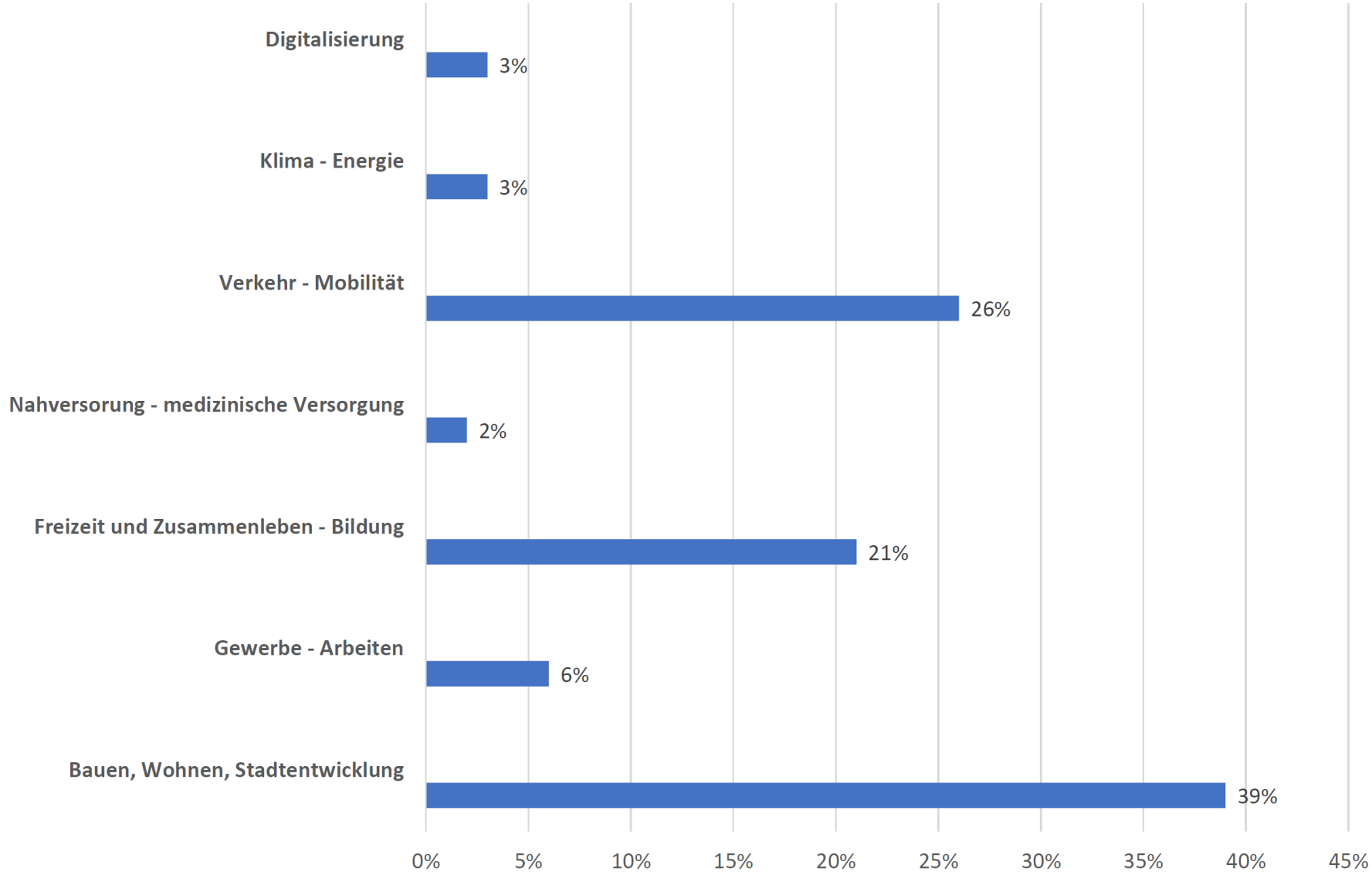
- Online Beteiligungsmöglichkeit vom 01.05 bis 08.06.

- 172 Beiträge wurden auf der Karte notiert; zusätzlich wurden 196 Kommentare abgegeben, wobei darunter zahlreiche Duplikate waren.

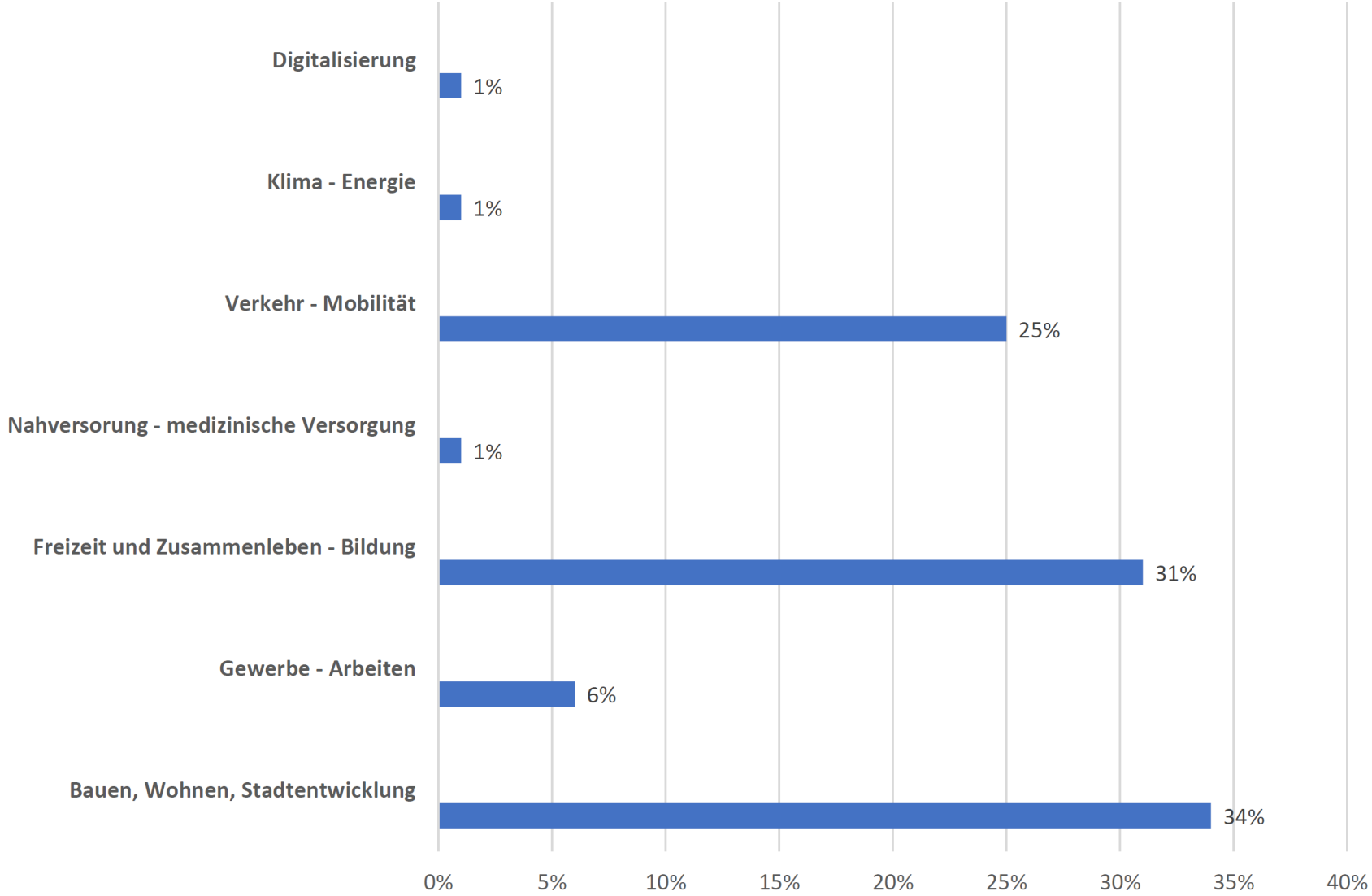
- Die Beiträge teilen sich wie folgt auf:

  - Kernstadt: 148
  - Münster: 8
  - Frauental: 4
  - Oberrimbach: 3
  - Freudenbach: 3
  - Reinsbronn: 2
  - Waldmannshofen: 1
  - Craintal: 1
  - Archshofen: 1
  - Standorf: 1

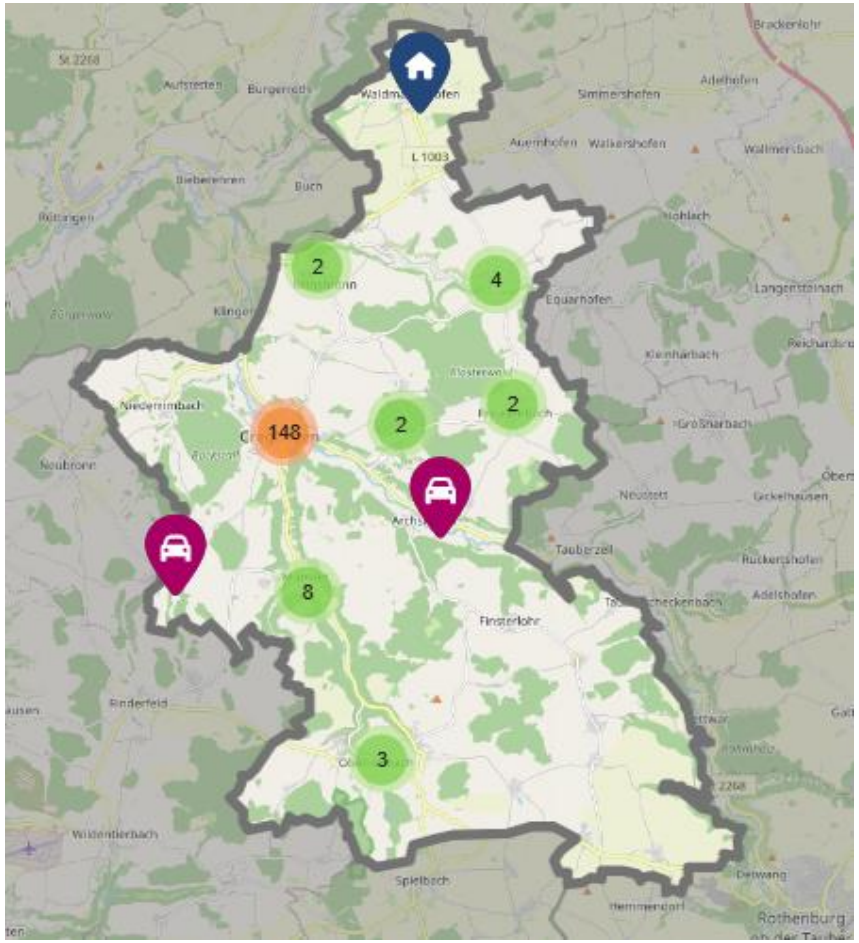
Beiträge aus der Online-Kartendiskussion – Quantitative Auswertung

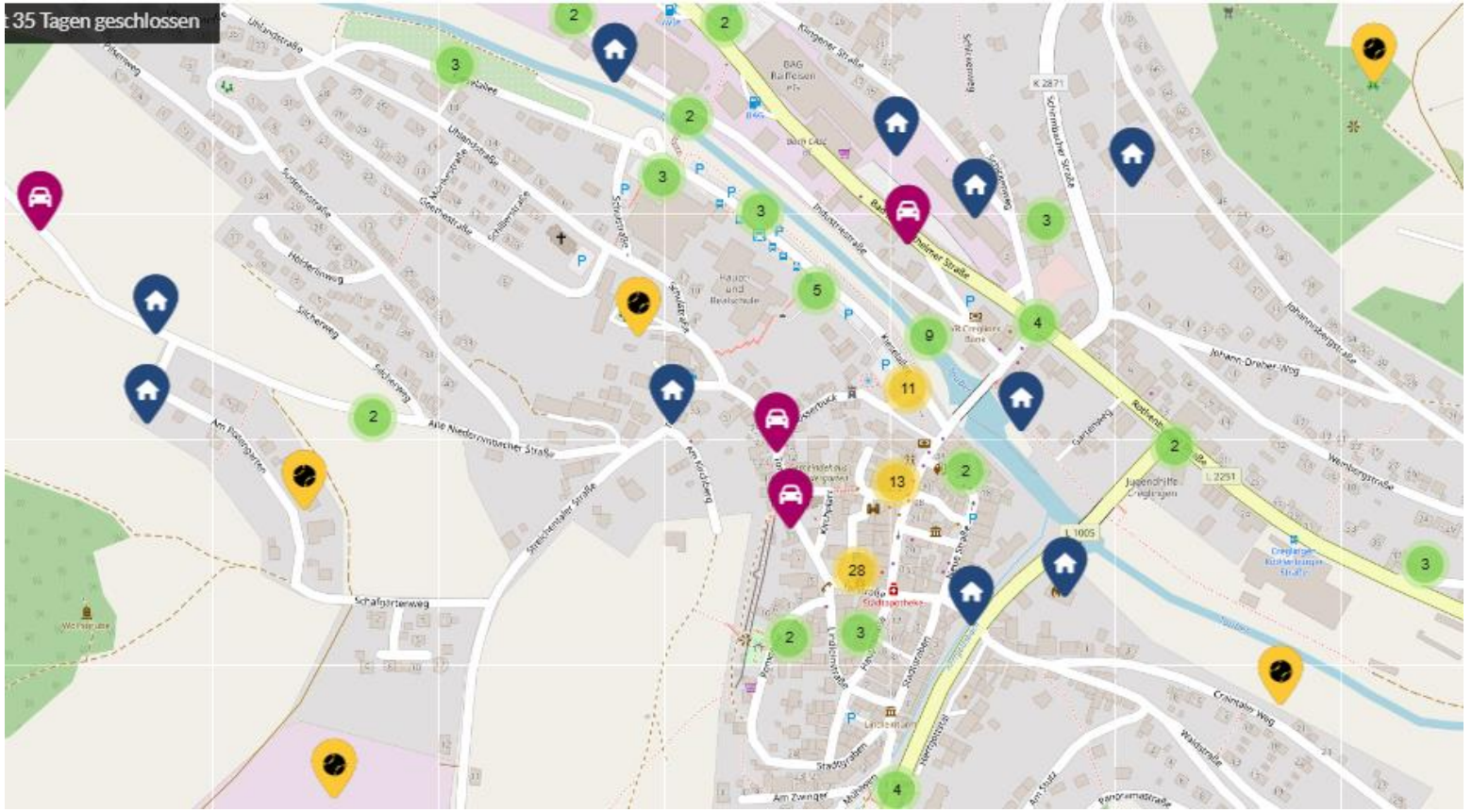


Kommentare aus der Online-Kartendiskussion – Quantitative Auswertung



Online-Kartendiskussion – Ergebnisse für den Kernort





Online-Kartendiskussion: Handlungsfeld Verkehr - Mobilität

Ort	Problem	Maßnahme
Innenstadt – Torstraße	• Gehweg zu eng, obwohl Schulweg, Weg zum Kindergarten, Weg zur Kirche • Gehsteigparken, sodass Fußgänger auf Straße ausweichen müssen • Schlechte Einsehbarkeit	• Parkverbotszone im Straßenraum, Schaffung von Parkplätzen außerhalb des Straßenraums • Schaffung einer Einbahnstraße
Innenstadt – Poststraße	Fehlende Parkmöglichkeiten in der Innenstadt	• Schaffung eines Parkhauses in der Poststraße und / oder auf dem ehemaligen Postgelände • Sperrung der Poststraße zw. Bad Mergentheimer Straße und Industriestraße und Umnutzung als Parkraum
Innenstadt	Schlechter Zustand von Straßen und Gehwegen	Erneuerung der Straßenräume
Innenstadt	Falschparker im Halteverbot	Stärkere Ahndung von Verstößen und Durchsetzung der eingeschränkten Parkerlaubnis von 2h innerhalb der markierten Bereiche

Online-Kartendiskussion: Handlungsfeld Verkehr - Mobilität

Ort	Problem	Maßnahme
Ecke Rothenburger Straße / L1005	Hohe Geschwindigkeit des Durchfahrtverkehrs	• Kreisverkehr • Bessere Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger
Bad Mergentheimer Straße	Mangelnde Querungsmöglichkeit im Bereich der Einzelhändler	Bau einer zweiten Ampel oder eines Zebrastreifens in der Bad Mergentheimer Straße
Schirmbacher Straße	Hohe Geschwindigkeit des Durchfahrtverkehrs	Tempo 30-Zone
Parkplatz Schule / Stadthalle	Warum ist dieser untergenutzt?	Vermeidung, dass öffentliche Parkplätze vom Personal genutzt werden

Online-Kartendiskussion: Handlungsfeld Verkehr - Mobilität

Ort	Problem	Maßnahme
Creglingen – Münster	Fehlender Fahrradweg	• Erneuerung der vorhandenen Teilstrecke und Lückenschluss • Rundweg Creglingen – Rothenburg - Creglingen
Sechselbach – Reinsbronn & Archshofen-Schön	Extreme Straßenschäden	Sanierung der Fahrbahn
Querung L1003 – Taubertalradweg (Zwischenwasser)	Gefährliche Kreuzung für Radfahrer aufgrund von Tempo 100	Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 70

Online-Kartendiskussion: Handlungsfeld Bauen - Wohnen - Stadtentwicklung

Ort	Problem	Maßnahme
Hauptstraße	Leerstand des ehem. Gasthof Lamm	• vor dem Gasthof Lamm soll Freiraum gestaltet werden • Abriss des Hauses von Musikschule und Touristinformation, um zentralen Platz für beschattete Sitzplätze und Freifläche mit Bäumen zu ermöglichen. • Das "Komm" könnte im ehem. Gasthof Lamm einen untergebracht werden und ein Café und einen Laden betreuen. • Angeregt wird, Räume im ersten Jahr mietfrei für Neugründungen / Belebungen der Innenstadt anzubieten
Kieselallee	Unattraktive Wohnmobilstellplätze ohne Infrastruktur	Schaffung attraktiver Stellplätze am Eisernen Steg / Sportplatz durch Abriss von Jugendclub, Musikhalle & ehem. Bauhofschuppen
Industriestraße	Lagegunst besser nutzen	Nutzung intensivieren (zB Musikhalle)
Ortseinfahrten	Erwecken unsanierten, unattraktiven Eindruck und laden nicht zum Verbleib in der Stadt ein	Positivbeispiel Gartenfreunde Creglingen, die sich intensiv um das grüne Stadtbild verdient gemacht haben (zB blütenreiche Geländer der Tauberbrücke)

Online-Kartendiskussion: Handlungsfeld Bauen - Wohnen - Stadtentwicklung

Ort	Problem	Maßnahme
Creglingen – Bad Mergentheimer Straße	Lärm-, Geruchs-, Staub- und Verkehrsbelastung durch BAG	Umsiedlung in ein Gewerbegebiet
Creglingen – Wohngebiete Schafgärten I + II	Zersiedlung der Landschaft durch abgelegene Wohngebiete	
Freudenbach & Waldmannshofen	Ausstehende Umsetzung von Wohnumfeldmaßnahmen nach Erneuerung der Kanalisation	Fahrbahndecken Straßenbeleuchtung Parkplätze am Schwimmbad Dorfplatz vor der Kirche
Münster	• Instandsetzungsbedarf Hochwasserrückhaltebecken • Hohe Nachfrage nach Wohnraum?	• Erneuerung des Beckens • Ausweisung und Erschließung eines Wohnbaugebiets am Pfarrbuck
Frauental	Entwicklungskonzept für Klosterareal	
Allgemein	Schutz vor Hochwasser und Starkregen werden gemahnt, bspw. für den Herrgottsbach	

Online-Kartendiskussion: Handlungsfeld Nahversorung - Medizinische Versorgung

Ort	Problem	Maßnahme
Ärztezentrum	Sicherung der ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung sowie Nahversorgung Erhalt der Tagesklinik	Ergänzung des geplanten Ärztezentrums zB um Apotheke, Drogerie, Kneipp-Anlage, Physiotherapie

Online-Kartendiskussion: Handlungsfeld Gewerbe-Arbeiten

Ort	Problem	Lösung
Frauental	Ansiedlung eines neuen Industriegebiets im baulichen Außenbereich zwecks Schaffung von Arbeitsplätzen	Im Rahmen der Diskussion kommen unterschiedliche Stimmen für und wider das geplante Industriegebiet zur Sprache. Es wird auf die niedrige Arbeitslosenquote in der Region verwiesen, sodass weitere Ansiedlungen eher unnötig seien. Eine weitere Stimme fordert die Schaffung von Wohnraum infolge der Ansiedlung eines Industriegebiets

Online-Kartendiskussion: Handlungsfeld Freizeit und Zusammenleben - Bildung

Ort	Problem	Lösung
Außerhalb des Stadtzentrums	Fehlendes Stadtfest im Sommer zwecks Schaffung von Identität	Etablierung eines jährl. Festes zB auf dem Sportplatzareal und entlang der dortigen Tauber
Stadtgebiet	Mülleimer (geringe Anzahl und seltene Leerung)	
Tauber in Creglingen	Badestelle/Freibad einrichten	Ggf. Freibad in Freudenbach aus Kostengründen und wg. Schlechter Erreichbarkeit für Jugendliche schließen, dafür eines in Creglingen errichten.
Oberrimbach & Frauental	Sicherheit der Kinderspielplätze	Überprüfung und ggf. Erneuerung der Spielgeräte
Creglingen – Herrgottstalspielplatz	Fehlende Wasserstelle	• Wiederherstellung der Wasserstelle • Schaffung einer Picknickstelle
Allgemein	Mangelnde Bewegung bei älteren Menschen	„Senioren-Mobilitäts-Spielplatz“ mit Übungsgeräten
Münstersee	Veraltete Sanitäranlagen	Erneuerung der Anlagen

Online-Kartendiskussion: Handlungsfeld Freizeit und Zusammenleben - Bildung

Ort	Problem	Lösung
Grundschule Creglingen	Kernzeitbetreuung nicht mehr gewährleistet, da Betreuung nur bis 13:30 Uhr	Wiederherstellung Kernzeitbetreuung bis 14 Uhr

WIR FREUEN UNS ÜBER WEITERE BEITRÄGE UND FRAGEN AUS DEM PUBLIKUM!!

Informationen zum Stadtentwicklungskonzept und zum geplanten Sanierungsgebiet

Zeitplan und nächste Schritte

Zeitraum	Inhalt	Projekt	Status
Dez 2024	Auftaktgespräch zur Erstellung des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzepts (Grobanalyse, GA) und des Stadtentwicklungskonzepts (SEK)	GA & SEK	✓
Jan / Feb 2025	Bestandsaufnahme vor Ort	GA & SEK	✓
18.02.2025	Verwaltungsworkshop	SEK	✓
18.03.2025	Gemeinderatsklausur (inkl. Ortsvorstehern der Teilgemeinden)	SEK	✓
Mai 2025	Digitale Beteiligung der Bevölkerung (Online-Kartendiskussion)	SEK	✓
01.07.2025	Termin mit Vertretern des Regierungspräsidiums Stuttgart	GA	✓
15.07.2025	Bürgerinformationsveranstaltung	GA & SEK	✓
Bis Sep 2025	Fertigstellung der Grobanalyse und des Neuaufnahmeantrags	GA	
16.09.2025	Vorstellung der Ergebnisse der Grobanalyse im Gemeinderat	GA & SEK	
06.10.2025	Einreichung Neuaufnahmeantrag	GA	
Ende 2025	Fertigstellung SEK und Vorstellung im Gemeinderat	SEK	
Frühjahr 2026	Programmverkündung	GA	
Anschließend	Bei erfolgter Programmaufnahme: Einleitung und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit Eigentümer- und Anwohner-beteiligung	VU	
Winter 2026	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit Erlass einer Sanierungssatzung und kommunalen Förderrichtlinien durch einen Gemeinderatsbeschluss	SATZUNG	

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Halten Sie sich informiert über

stadtentwicklungsmanager-im-dialog.de/creglingen