

# Sanierungsgebiet Altes Singener Dorf



Sanierungsgebiet Altes Singener Dorf



© SINGEN

SINGEN 

# Sanierungsgebiet Altes Singener Dorf





Stadtspark



Hohgarten



Lindenstraße

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
Vorbemerkung	1
<b>1. Sanierungsziele</b>	<b>2</b>
Strategien zur Umsetzung	2
Städtebauliche Missstände	3
<b>2. Rahmenplan</b>	<b>4</b>
<b>3. Realisierung</b>	<b>6</b>
Wohnungen	6
Handel und Dienstleistungen	8
Kulturelle und soziale Einrichtungen	9
Kita an der Aach	10
Wasserkraftnutzung Solarcomplex	10
Gems	12
Färbe	12
Musikschule	14
Stadthalle	15
<b>4. Grünordnung</b>	<b>17</b>
Landesgartenschau	18
<b>5. Einzelmaßnahmen</b>	<b>21</b>
Erschließung	21
Ruhender Verkehr	21
Investitionen im Sanierungsgebiet	22
Übersicht	23
Ausgleichsbeträge	27
Satzungsänderung	29
Sozialplan	30
Sonstiges	31
Bürgerinformation	33
<b>6. Chronologie</b>	<b>36</b>
<b>7. Fazit</b>	<b>37</b>
<b>8. Anhang</b>	<b>38</b>

## Vorbemerkung

Die vor etwas mehr als 100 Jahren einsetzende rasante Entwicklung Singens zu einer modernen und aufstrebenden Industriestadt bildet den Hintergrund für die städtebaulichen Rahmenbedingungen im „Alten Singener Dorf“. Mit dieser Aufbruchstimmung ist aber gleichzeitig eine gewisse Geringschätzung dieser zum Teil noch aus dem Mittelalter stammenden Strukturen des „Alten Singener Dorfes“ verbunden. Dieser Bereich befindet sich Ende der 1980er Jahre am Innenstadtrand und wird zu einem zweitklassigen Standort für Nutzun-

gen, die man in der neu entstandenen modernen Innenstadt nicht gern haben wollte: Bauhof, Schlachthaus, Feuerwehr und Stadtgärtnerei werden am Rande des Zentrums angesiedelt.

Nach dem zweiten Weltkrieg wird diese Entwicklung durch den Stadtbaumeister Hannes Ott weiter forciert und in eine neue Richtung gelenkt. Der Neubau des Rathauses im Jahr 1960 führt zu weiteren Abrissen und zu einer Neuordnung des Straßen- und Wegenetzes. Bis zum Jahr 1985 folgen weitere Rückbauten, so dass zu diesem Zeitpunkt von einem weitgehenden „Kahlschlag“ in der Struktur des „Alten Singener Dorfes“ gesprochen werden muss.



Luftbild:  
Dietmar Geistmann

## Sanierungsziele

Die im Jahr 1988 fertiggestellten „Vorbereitenden Untersuchungen“ formulieren im wesentlichen folgende Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet:

- **Schaffung einer kulturellen Mitte**
- **Öffentliche Einrichtungen erhalten und ausbauen**
- **Schwerpunkt Wohnen ausbauen, attraktive Wohngebiete schaffen**
- **Verkehrsprobleme entschärfen Freiflächen aufwerten, Naturraum bewahren und in den vorhandenen Qualitäten weiterentwickeln**
- **Einzelhandel im Bereich des Gambrinusareals ausbauen (Einkaufspassage von der Hadwigstraße bis zum Beginn der Lindenstraße)**

## Strategien zur Umsetzung

Zur Umsetzung der formulierten Zielsetzungen kamen schon damals vielfältige Instrumentarien in Frage. Die wesentlichste Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsziele bildeten in erster Linie die zur Verfügung gestellten **Fördermittel des Bundes**

**und des Landes.** Mit diesen Mitteln konnten dann die erforderlichen Entwürfe und Rahmenplanungen, die Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie Betriebsverlagerungen bezuschusst werden. Entscheidungen über die städtebauliche und architektonische Ausformung wurden über Vorentwürfe, Gutachten, Rahmenpläne und Wettbewerbe getroffen. Eine wichtige, auf Rahmenpläne und Wettbewerbe aufbauende Grundlage dazu bildeten Bebauungspläne, in welchen wesentliche Zielvorgaben als rechtsverbindliche Satzungen festgeschrieben werden konnten. Im „Alten Singener Dorf“ spielten dabei vor allem die Bebauungspläne „Schmied-/Aachstraße“, „Schlachthausareal“, „Aachkanal“ und „Hohgarten“ sowie die Beteiligung der Bürger und der Behörden eine wichtige Rolle. Bei der Verlagerung bestehender und im Gebiet störender Betriebe, wie zum Beispiel dem Schlachthof, war die Vorgehensweise mit allen Beteiligten im Vorfeld genau abzustimmen. Zu den konkreten Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele waren weiterhin auch der Erwerb von Grundstücken, eine neue Bodenordnung, die Neuorganisation der Erschließung und der Neubau von Straßen zu zählen. Hinzu kamen die Instandsetzungen und Modernisierungen im Bestand sowie Abbrüche und Neubauten. Dieses Maßnahmenkonzept musste fortgeschrieben, der Mittelbedarf angepasst und die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger abgefragt werden.

## Städtebauliche Missstände

Im Jahr 1986 waren die städtebaulichen Missstände so gravierend und vielfältig, dass die Stadt mit ihrer Beseitigung aus eigener Kraft überfordert war. Zum Beispiel stellte der Schlachthof auf dem Gelände des heutigen Wohnviertels „Pappelhof“ einen störenden Fremdkörper dar. Störende Gewerbebetriebe wie zum Beispiel eine Schreinerei oder Blechnerei und das Tierheim haben damals nicht zur Attraktivität des Gebiets beigetragen. Die in der Nähe der Aach ungeordnet vorhandenen Parkplätze haben ebenfalls zu städtebaulichen Missständen geführt.

Das Image eines Gebietes hängt sowohl von der Bewohnerstruktur als auch vom äußeren Erscheinungsbild der stadtbildprägenden Gebäude ab. Falls man das Gebiet sich selbst überlassen hätte, wäre ein weiteres Abgleiten des Viertels zu befürch-

ten gewesen. Es zeichneten sich Missstände ab, welche immer deutlicher zum Ausdruck gebracht haben, dass das „Alte Singener Dorf“ ein in jeder Hinsicht vernachlässigter Stadtteil am Rande der Innenstadt war und dadurch die vorhandenen gestalterischen Qualitäten und die großen Potentiale der Freiräume am Aachufer überhaupt nicht zur Geltung kommen konnten.

Um dies zu verhindern, beantragte die Stadt Singen die Aufnahme in das **Städtebauförderprogramm**, um die damit verbundenen finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten zu nutzen. So war es zum Beispiel möglich, die Modernisierung von bestehenden Gebäuden und die Neugestaltung des öffentlichen Raums zu fördern. Durch diese Förderung wurden **private Investitionen** ausgelöst, welche die Zuschüsse um ein Vielfaches überschritten. Weiterhin war es möglich, Wohnquartiere mit zeitgemäßer Neubebauung zu schaffen.



Wildes Parken zwischen Rathaus und Aach

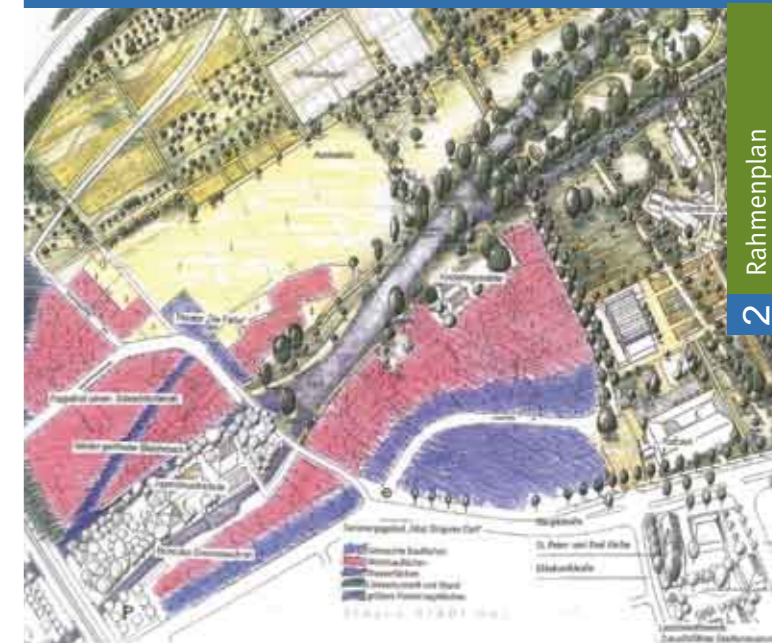
## Rahmenplan

Im Oktober 1990 hat der Gemeinderat einen detaillierten Rahmenplan für das Teilgebiet zwischen der Schmiedstraße im Norden und der Bahntrasse im Süden in Auftrag gegeben.

Im April 1992 wurden der Rahmenplan und das daraus entwickelte Maßnahmenkonzept als städtebauliche Zielvorgaben vorgestellt und vom Gemeinderat beschlossen. Der Rahmenplan wurde aus den Planungsansätzen der Stuttgarter Architekturbüros Amindé und ORplan in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsbeauftragten GVV, Städtische Wohnbaugesellschaft entwickelt. Die Fläche des Sanierungsgebietes beträgt ca. 12,5 ha.

Der Rahmenplan formulierte im wesentlichen folgende Zielsetzungen:

- **Attraktive Verbindung zwischen Innenstadt und Aach**
- **„Wohnpark“:** attraktives Wohnviertel mit Aussicht auf die Aach oder auf den Hohentwiel.
- **„Kulturpark“** mit Stadthalle, Hotel und den bereits vorhandenen kulturellen Einrichtungen
- **Verbindung des Schlossparks mit dem Aachufer und dem Aachinselpark**
- **Neue Plätze:** Rathausplatz, Wohnplatz Zinkengasse/Schmiedgasse, Baumplatz an der Färbe
- **Bündelung des Parkierungsverkehrs und größere Parkplätze** am Rande des Gebietes
- **Schaffung eines attraktiven Fußwegnetzes**, mit zusätzlicher Brücke über die Aach
- **Öffnung des Bleichegrabens**
- **Streuobstwiesen** am südlichen Aachufer







# Gambrinus

## Wohnungen

Die Werksgebäude einer Ofenbaufirma, dazugehörige Schuppen und Nebengebäude wurden zwischen der Schmied- und der Schlachthausstraße abgerissen. Mit den Abrissarbeiten wurde im Jahr 1992 begonnen. In den darauffolgenden Jahren entstanden hier ca. 70 neue Wohnungen in Mehrfamilien- und Doppelhäusern.

Im **Gambrinusareal** befinden sich in den oberen Geschossen zum großen Teil Wohnungen und im Erdgeschoss Einzelhandelnutzungen. Nachdem hier mehrere Gebäude abgebrochen und Altlasten beseitigt wurden, konnten 80 neue Wohnungen entstehen. Mit der Maßnahme wurde 1993 begonnen.

Anfang 1993 konnten der Schlachthof und andere störende Betriebe ins Industriegebiet umgesiedelt werden. Das Bebauungskonzept für das nun zur Verfügung stehende Schlachthaus-Areal wurde 1992 von dem Schweizer Architekturbüro Rolf Keller, Zumikon/Seldwyla erarbeitet. Auf diesem nun „Pappelhof“ genannten Areal sind insgesamt 61 attraktive Wohnungen in gestalterisch ansprechenden Reihenhäusern entstanden.

Zahlreiche private bestehende Wohngebäude wurden mit und ohne Fördermittel modernisiert. Dabei überstiegen die privaten Investitionen die Fördermittel.

## Pappelhof



### Handel und Dienstleistungen

Im Bereich „Hohgarten“, in Teilen der Schlachthausstraße und an der Hauptstraße sind in den Erdgeschossen überwiegend Geschäfte, Gaststätten und Dienstleistungseinrichtungen erhalten geblieben. Auf dem Gambrinus-Areal sind neue Geschäfte im Erdgeschoss entstanden. In den oberen Geschossen werden zusätzlich zu den Wohnungen Dienstleistungen angeboten.

Die gewerblichen Nutzungen (Waagenbaufirma und Schreinerei) zwischen Hauptstraße und Aachkanal konnten erfolgreich verlagert werden. Hier entstand ein Mehrfamilienhaus mit 10 Eigentumswohnungen und eine **Seniorenwohnanlage** mit 40 Eigentumswohnungen.



## Seniorenwohnanlage

### Kulturelle und soziale Einrichtungen

Das Sanierungsgebiet wurde schon Ende der 80er Jahre durch eine Vielzahl von kulturellen Einrichtungen geprägt. Zum Beispiel sind die Galerie „Kunsthäusle“ und „Die Färbe“ als Kulturzentrum durch private Initiativen entstanden. Besonders zu erwähnen ist auch das Gasthaus Kreuz mit dem Kulturzentrum Gems. Das „**Kunsthäusle**“ wurde dann später abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Das Gebäude befand sich in einem sehr schlechten Zustand, so dass eine Instandsetzung nicht mehr möglich war.



Kunsthäusle

In großem Umfang wurden soziale Einrichtungen wie die „Teestube“, die Arbeiterwohlfahrt, der Spanische Verein, der Welt-Laden, das Rote Kreuz usw. in bestehenden Altbauten untergebracht. In der Räumlichkeiten der Teestube befindet sich heute ein Waldorfkindergarten.

Insgesamt kann aus heutiger Sicht festgestellt werden, dass das Sanierungsgebiet besonders vielen kulturellen und sozialen Einrichtungen Platz bietet. Die neue **Stadthalle** ist hier natürlich ganz besonders zu erwähnen.

Die auf der landschaftlich reizvollen Aachinsel liegende **Musikschule**, die **Färbe** als kulturelle Einrichtung mit Theater und Ballettschule, die Initiativen in der sogenannten **Basilika** und das Kulturzentrum „**Gems**“ mit Jazz, Kabarett- und Filmprogramm stellen ein weit in den Umkreis ausstrahlendes Angebot dar.

### Kindertagesstätte an der Aach

Das ursprünglich als Büro einer Ofenbaufirma genutzte Gebäude in der Aachstr. 10 (heute Zinkengasse 15) wurde in den Jahren 1993/1994 zu einer dreigruppigen Kindertagesstätte mit zwei Wohnungen im Dachgeschoss umgebaut.

Das Freigelände an der Aach mit einer unter Naturschutz stehenden Rotbuche und mit einem als Spielattraktion zur Verfügung stehenden ehemaligen Bunker eignete sich besonders gut für diese Nutzung.



Kita Aach

### Wasserkraftnutzung Solarcomplex

Das Kraftwerk auf der Musikinsel war bis 1970 noch in Betrieb. Danach stand diese Anlage mehr als 30 Jahre still.

Der Initiative von Solarcomplex ist es zu verdanken, dass die mit neuer Technik ausgestattete Wasserkraftnutzung im Jahr 2003 wieder aufgenommen werden konnte. Ungefähr 200 Haushalte und damit ein großer Teil des Sanierungsgebietes können nun mit der Anlage umweltfreundlich mit Strom versorgt werden.



Solarcomplex



## Gems

Im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes wurde der Kulturschwerpunkt „Gems“ eingerichtet und durch Fördermittel des Sanierungsprogrammes unterstützt. Das Gasthaus „Kreuz“, das sich an dieser Stelle seit dem 16. Jahrhundert befindet und unter Denkmalschutz steht, wurde um einen Foyertrakt erweitert und steht nun für unterschiedliche Nutzungen wie zum Beispiel Konzerte, Filmvorführungen oder Feste zur Verfügung. Vor allem die Jazzkonzerte haben weit über die Region hinausgehende Bedeutung. Auch die Veranstaltungen im Open-Air-Bereich wie zum Beispiel „Freiluftkino“ finden überregionale Beachtung.



## Färbe

Das kleine Theater befindet sich in einem unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkbau, der 1807 als Tuch und Stofffärberei errichtet wurde. Etwa 10.000 Besucher kommen jährlich in die Färbe, um sich die neuen Theaterstücke in ganz besonderer Atmosphäre anzuschauen und um im Restaurant oder im Sommer im Biergarten zusammensitzen. Die Ballettschule stellt ein weiteres kulturelles Angebot der Färbe dar.

Im Jahr 1999 wurde die „Basilika“, das ehemalige Umspannwerk auf der Musikinsel, als weitere Theaterspielstätte eingeweiht und wird seit diesem Zeitpunkt vom Färbe-Team genutzt.





## Musikschule

Im Zuge der Sanierung konnte für die Jugendmusikschule in einem architektonisch sehr ansprechenden Neubau ein neuer Vortragssaal untergebracht werden. Weitere Übungsräume wurden in den vorhandenen Gebäuden geschaffen. Damit ist die sogenannte „Musikinsel“ entstanden, die nun einen ganz besonderen Baustein in dem „Kulturpark an der Aach“ darstellt.



## Stadthalle

Im Jahr 1992 schrieb der damalige Oberbürgermeister Friedhelm Möhrle:

*„Der Bau einer Stadthalle ist ein alter Wunsch der Stadt Singen. Ein erster Anlauf scheiterte 1982. Es ist damals nicht gelungen, den preisgekrönten Entwurf auch zu realisieren.“*

*Mit der Aufnahme des Bereiches in das Städtebauförderungsprogramm und nach vielfältigen, zum Teil sehr kontrovers diskutierten städtebaulichen Untersuchungen, entschloss sich die Stadt Singen zu einem neuerlichen Wettbewerb.*

*Die guten Ergebnisse überzeugen hoffentlich auch Investoren, ohne deren Hilfe das Projekt nicht verwirklicht werden kann“.*

Das aus dem 1992 durchgeführten Wettbewerb hervorgegangene Projekt konnte nicht umgesetzt werden, wurde aber bei der Konzeption der Landesgartenschau berücksichtigt. So war es nach dem erfolgreichen Abschluss der Landesgartenschau im Jahr 2000 sehr gut möglich, das Stadthallenprojekt erneut in Angriff zu nehmen. Die Daueranlagen wurden so konzipiert, dass ein nach der LGS geplanter Neubau problemlos in das Freiraumkonzept integ-



riert werden konnte. Auf diesen Grundlagen hat im Jahr 2002 der damalige Oberbürgermeister Andreas Renner die Initiative ergriffen und einen Wettbewerb ausgeschrieben.

Der erste Preis wurde an das Architekturbüro Graf und Moest, Singen vergeben.

Am 24.04.2005 konnte der Spatenstich und die Grundsteinlegung erfolgen.

Im September 2007 wurde die Stadthalle fertiggestellt. Mit dem Neubau der Stadthalle und dem benachbarten Hotel ist zusammen mit dem bestehenden Rathaus ein neuer, gut proportionierter Platz entstanden, welcher die Innenstadt aufwertet.

Durch die enge Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsministerium konnte ein öffentlicher Platz geschaffen werden, dessen Bau mit Fördermitteln unterstützt wurde.



## Grünordnung

Folgende Zielsetzungen wurden im Rahmen des Sanierungsgebietes verfolgt:

- **Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes an der Aach**
- **Verbreiterung des öffentlichen Fußweges an der Aach zu Lasten von vorhandenen privaten Grundstücken**



- **Zuordnung vorhandener städtischer Obstbaumwiesen zum Aachuferweg**
- **Freihaltung des westlichen und östlichen Aachufers von jeder Bebauung**
- **Abrundung des westlichen Ortsrandes von Singen mit bereits vorhandenen Obstbaumwiesen durch weitere Obstbaumpflanzungen. Erhaltung des alten Baumbestandes im „Färbe“-Garten**
- **Planung eines durchgängigen Fuß- und Fahrradweges unter der Bahn hindurch, da die Uferstraße am Aachkanal bis zum Stengele-Parkplatz zunächst nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen war**
- **Erhaltung der Grünflächen im Süden der Musikinsel**

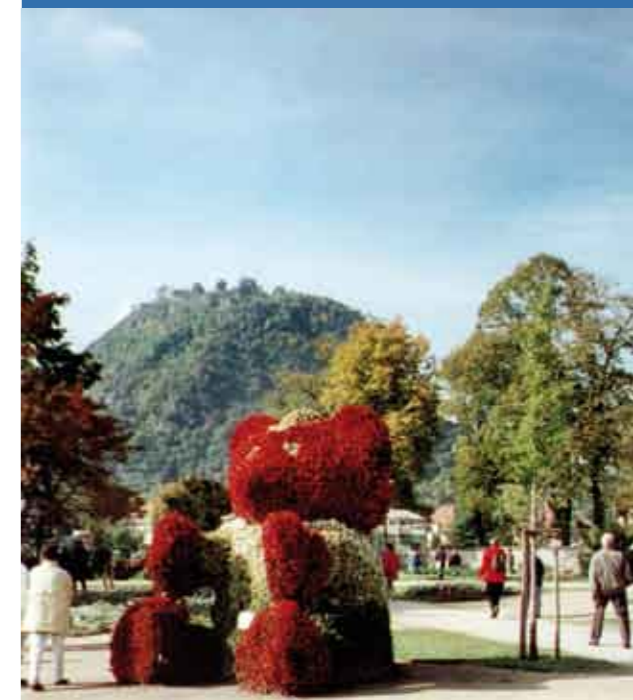
Diese Ziele wurden durch die Landesgartenschau weiterentwickelt und konkretisiert. Die öffentlichen Flächen, die eine neue Ordnung und Gestaltung durch die Sanierung erhalten haben, werden als Stadtpark und innerstädtisches Naherholungsgebiet nach wie vor intensiv genutzt.

## Landesgartenschau

Bereits im Jahr 1994 hat sich die Stadt Singen um die Landesgartenschau 2000 beworben und den Zuschlag erhalten. Der Wettbewerb wurde 1995 entschieden und hatte unter anderem auch das Ziel, den Stadtpark nach Osten zur Innenstadt zu erweitern und gleichzeitig den historischen Stadtgarten zu bewahren. Somit war klar, dass das Landesgartenschau Gelände auch einen Teil der Freiflächen des Sanierungsgebietes „Altes Singener Dorf“ umfasste. Daraus ergaben sich vorteilhafte Verknüpfungsmöglichkeiten zwischen Sanierungsgebiet und Landesgartenschau.

Auch die großzügige Umgestaltung der Aachau als Grünzug einschließlich der dazu erforderlichen Verlegung von Festplatz und Tennisplätzen gehörte zu den Zielsetzungen des Wettbewerbes.

Die Landesgartenschau 2000 wurde ein großer Erfolg. Die entstandenen Freiflächen sind heute eine hervorragende Ergänzung zum Sanierungsgebiet. Die durch die Landesgartenschau geschaffenen Freiräume tragen wesentlich dazu bei, das Sanierungsgebiet besonders als Wohngebiet aufzuwerten und attraktiv zu machen.



So befindet sich das „Alte Singener Dorf“ in vorteilhafter Lage zwischen Stadtpark und Einkaufsstadt. Die Landesgartenschau hat bewirkt, dass diese Situation auf beiden Uferseiten bis heute sehr attraktiv ist. Die direkt an das Wohngebiet anschließenden Grünräume und Wegebeziehungen tragen zur Lebensqualität der Bewohner bei.



# Altes Singener Dorf



## Erschließung

Die Hauptverkehrserschließung im Gebiet ist die Hauptstraße. Diese Straße gehört zu dem die Innenstadt erschließenden „Inneren Ring“. Die Hauptstraße verfügt über beidseitige Fahrrad- und Gehwege. In die Teilbereiche des Sanierungsgebietes (Gambrinus-Areal, Schlachthaus-Areal, Lindenstraße) gelangt man von der Hauptstraße von Norden nach Süden fahrend über die Anschlusspunkte „Hohgarten“, „Gambrinus-Areal“ und „Schlachthausstraße“.

Am Aachkanal ist für die rückwärtige Bebauung an der Hauptstraße (Schlachthausstr. 7 und 9-9a) eine Stichstraße bis zum Stengele-Parkplatz entstanden. Sämtliche Wohnstraßen wurden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Zufahrt von Süden in die Lindenstraße ist entfallen. Die Lindenstraße und die Schmiedstraße wurden zu Sackgassen.

## Ruhender Verkehr

Für die Mehrfamilienhäuser in den Wohngebieten entstanden folgende Tiefgaragen:

- **Schmiedstraße**
- **Schlachthaus-Areal**
- **Gambrinus-Areal (öffentliches Parkhaus)**
- **Wohnen am Aachkanal**
- **Stadthalle (öffentliches Parkhaus)**

Für Einzel- und Doppelhäuser wurden Stellplätze und Carports auf den Grundstücken errichtet.

In den verkehrsberuhigten Straßen „Lindenstraße“ und „Schlachthausstraße“ wurden Anwohnerparkplätze geschaffen, ebenso auf dem Stengele-Parkplatz. Öffentliche Stellplätze gibt es am Hohgarten, in der Schmiedstraße und auf dem Roseneggparkplatz an der Bundesbahntrasse.

Besucher der Musikinsel parken in der Gambrinus-Tiefgarage oder auf dem Rosenegg-Parkplatz.

## Investitionen im Sanierungsgebiet

Durch das Sanierungsgebiet wurden in großem Umfang private und öffentliche Investitionen ausgelöst. Zum einen sind dabei die von den privaten Bauherren über den Zuschuss hinaus aufgewendeten Mittel zu erwähnen, welche zur Modernisierung vorhandener Bausubstanz eingesetzt wurden.

Sehr wichtig für die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele sind zum anderen auch private Investitionen für Neubauten. Besondere Beispiele dafür sind das Gambrinusareal und die mit hohem architektonischen Anspruch entwickelten neuen Wohnhäuser im Pappelhof, in der Zinkengasse und an der Aachstraße. Die Investitionen in diesem Bereich liegen dabei um ein Vielfaches höher als die im Sanierungsgebiet eingesetzten Zuschüsse.

Die neue Stadthalle und die im Rahmen der Sanierung neu erstellte Musikschule können als Beispiele für Investitionen der öffentlichen Hand genannt werden. Diese Einrichtungen tragen zur Attraktivität des Gebietes bei und verbesserten die Investitionsbereitschaft der privaten Bauherren und Eigentümer.



Ausgezeichnet im Wettbewerb 1997/1998  
„SCHÖN SANIERT - UMWELT ORIENTIERT“

## Übersicht

Eine große Zahl der den Charakter des Gebietes prägenden Gebäude konnte erhalten werden. Unter Denkmalschutz stehende Gebäude konnten in Stand gesetzt und modernisiert werden. Von der Stadt wurde in hohem Maße vorbereitender Grunderwerb durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Abbrüche von alten und nicht mehr erhaltenswerten Gebäuden und die Freilegung von Grundstücken waren Maßnahmen, die vor allem im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes wichtig für die weitere Entwicklung waren.

Die Realisierungschancen zur Umsetzung der Sanierungsziele waren abhängig von den Eigentumsverhältnissen im „Alten Singener Dorf“. Im folgenden wird dargestellt, welche Maßnahmen im Einzelnen durchgeführt wurden. Im Gebiet waren ca. 78 Grundstücke im Eigentum der Stadt, d.h. ca. 77% der Gesamtfläche des Sanierungsgebietes. Hiervon waren 31 Grundstücke bebaut.

Für folgende städtische Grundstücke wurden Modernisierungsgutachten in Auftrag gegeben:

- **Gambrinus 5**
- **Gambrinus 7**
- **Hohgarten 5, Denkmal**
- **Lindenstraße 15, Denkmal**
- **Lindenstraße 19, Denkmal**
- **Lindenstraße 10**

- **Lindenstraße 12**
- **Lindenstraße 23 (Zinkengasse 2)**
- **Aachstraße 10 (Kindertagesstätte)**
- **Schmiedstraße 13, Denkmal**
- **Schlachthausstraße 12 + 12a, Denkmal**
- **Schlachthausstraße 14, Denkmal**
- **Schlachthausstraße 41 (Wohnhaus des Schlachthofes)**

Die GVV Städtische Wohnbaugesellschaft Singen mbH erwarb von der Stadt Singen folgende Gebäude und erhielt für diese Gebäude zur Modernisierung Fördermittel:

- **Lindenstraße 15**
- **Hohgarten 5**
- **Gambrinus 5**
- **Gambrinus 7**

Die Wohnungen dieser Gebäude stehen als Mietwohnungen zur Verfügung.

Weitere 7 Gebäude wurden von der GVV Singen mbH gekauft und ohne Förderung im Bauherrenmodell modernisiert und wieder veräußert:

- **Schaffhauser Straße 23 – 25**
- **Mühlenstraße 23**
- **Schlachthausstraße 41**
- **Lindenstraße 2a**
- **Lindenstraße 12**
- **Lindenstraße 19\***

8 städtische Gebäude wurden privatisiert und von den Käufern modernisiert:

- **Schlachthausstraße 12a\***
- **Schlachthausstraße 12b\***
- **Schlachthausstraße 14**
- **Schmiedstraße 13\***
- **Lindenstraße 1**
- **Zinkengasse 2**
- **Am Bleichebach 20**
- **Am Bleichebach 21/22**

Die mit \* versehenen Gebäude werden im Anhang als Steckbriefe dargestellt.

Modernisierung von privaten Gebäuden ohne Förderung (siehe auch Tabelle 1):

- **Lindenstraße. 3**
- **Lindenstraße 29**
- **Schlachthausstraße 36**
- **Roseneggstraße 4**
- **Inselstraße 3**

Modernisierung von privaten Gebäuden mit Förderung (siehe auch Tabelle 3):

- **Roseneggstraße 1, 2, 7, 9**
- **Scheffelstraße 25**
- **Schlachthausstraße 4, 8, 10**
- **Schmiedstraße 1**
- **Lindenstraße 6, 8, 10**
- **Trottengasse 3, 4, 5, 7**

- **Zinkengasse 4**
- **Inselstraße 1a, 5**
- **Aachstraße 1, 2, 4**
- **Hauptstraße 5 / 7**

Ausbau von Dachgeschossen und Scheunen in den Gebäuden:

- **Lindenstraße 1, 2a, 12, 15, 31**
- **Hohgarten 5**
- **Schmiedstraße 13**
- **Schlachthausstraße 41**
- **Trottengasse 7**

In weiteren Gebäuden fanden folgende Einrichtungen Platz:

- **Hohgarten 3: Gaststätte, Vinothek**
- **Hohgarten 5: Verein**
- **Lindenstraße 31: Café / Gaststätte**
- **Mühlenstraße 13: Gaststätte / Gems**
- **Mühlenstraße 17: früher Teestube, heute Waldorfkindergarten**

## Modernisierung öffentlicher Gebäude

Die Tabelle 4 listet die sechs öffentlichen Einrichtungen im Gebiet auf, die durch die Sanierung gefördert werden:

- Gasthaus „Kreuz“
- Musikinsel
- Mühlenstraße 17, Teestube
- Aachstraße 10, Kindertagesstätte
- Hohgarten 2, Rathaus
- Blaues Haus, Jugendhaus

## Betriebsverlagerungen

- Schlachthof und Wasserwerk
- Firma Färber
- Schreinerei
- Waagenbau
- Blechnerei

## Abbrüche und Umzüge

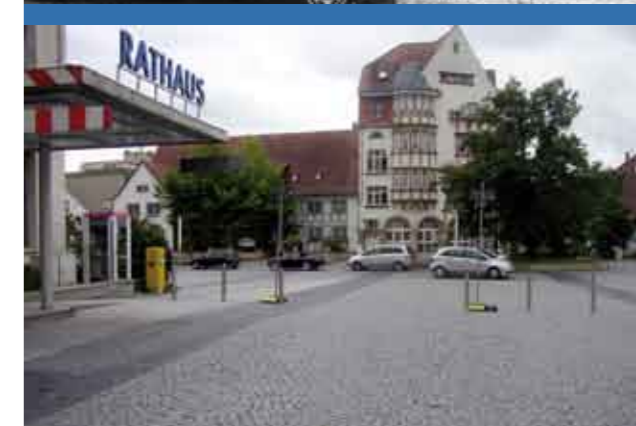
Vor den Abbrüchen waren zahlreiche Umzüge durchzuführen, die wiederum eine intensive Bürgerberatung erforderten. Folgende Gebäude wurden im Gebiet abgebrochen:

- Hegastraße 9a, 9b, 9e, 9c, 9d (Neubebauung des Gambrinus-Areals)
- Hauptstraße 26, 28, 18
- Abbruch alter Schlachthof und altes Wasserwerk
- Betriebsverlagerungen
- Öffnung des Bleichebaches
- Kindertagesstätte Aachstraße 10, Teilabbruch
- Garagen im Gambrinus-Areal
- Hohgarten 5, rückwärtiger WC-Anbau und Umzüge
- Umzug 3. Welt-Laden (Lindenstr. 12)
- Hohgarten 3, Nebengebäude
- Lindenstraße 1
- Lindenstraße 10a, Schopf
- Lindenstraße 12, Garagen
- Zinkengasse 4, Nebengebäude
- Mühlenstraße 2, 3, 5, (Landesgartenschau-gelände)
- Schmiedstr. 10, Tierheim (Landesgartenschau-gelände)
- Hauptstr. 11b, Neubau / Wohnungen
- Schlachthausstraße 6, Baugrundstück
- Aachstraße 1a, Scheune (Neubau)
- Aachstraße 5, Landesgartenschau-gelände
- Hohgarten 6 und 8, Ordnungsmaßnahme
- Hauptstraße 11a (Schreinerei), Seniorenwohnanlage

## Wohnstraßen und Plätze sowie Bau von neuen Straßen und Verkehrseinrichtungen:

- Rückbau der Mühlenstraße
- Verkehrsberuhigung
- Hohgarten
- Lindenstraße und Umbau zur Sackgasse
- Schlachthausstraße
- Roseneggstraße (Sackgasse)
- Aachstraße (Sackgasse)
- Zinkengasse (Neubau)

- Trottingasse (Kauf der Straßenfläche durch Grundstückstausch)
- Gambrinusstraße und Platz
- Weg am Aachkanal
- Brücke am Mühlkanal
- Lärmschutz an der Bahn
- Platz an der Kirche Peter und Paul
- Gestaltung Aachufer
- Öffentlicher Parkplatz an der Roseneggstraße und Stengeleparkplatz
- Rathausplatz mit Stadthalle und Hotel



Gasthaus Sonne

Rathausplatz

## Ausgleichsbeträge

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigten, dass im dort abgegrenzten Gebiet umfassende Stadterneuerungsmaßnahmen notwendig waren, deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse lagen. Wegen der zu erwartenden Bodenpreissteigerungen und ihrer Auswirkungen auf die Sanierung und der für die Sanierungsdurchführung notwendigen bodenordnenden Maßnahmen musste die Sanierung gemäß § 142 (4) Baugesetzbuch im herkömmlichen Verfahren – d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften – durchgeführt werden. Das bedeutet im Einzelnen:

- **Preiskontrolle bei Grundstücksverkäufen,**
- **Grundstücksverkauf durch die Gemeinde nur zum Neuordnungswert,**
- **Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen.**

Mit Bewertungsstichtag vom 1. Januar 1994 wurde das Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen und zur Erhebung von Ablösungs- und Ausgleichsbeträgen für den Teilbereich des Sanierungsgebietes „Altes Singener Dorf“ zwischen Schmiedstraße und Bahntrasse im Süden erstellt. Der Bereich nördlich der Schmiedstraße

sollte für die Stadthalle als öffentliche Einrichtung freigehalten werden. Die Ausgleichsbeträge für das Gambrinus-Areal wurden bei Neuaufteilung der Grundstücksflächen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Singen ermittelt und bei den Kaufverträgen berücksichtigt.

Das Gutachten vom 01.01.1994 gliederte das Sanierungsgebiet in Wertzonen, die mit dem Verfahren „Modell Niedersachsen“ von Kanngieser und Bodenstein überprüft wurden.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens konnte die Stadt Singen seit 1994 den Grundstückseigentümern die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge anbieten. Von den 249 Eigentümern des Gebietes haben 88 % dieses Angebot angenommen. Nach Aufhebung der Sanierung wurden die förmlichen Bescheide an die Eigentümer zugestellt, für welche die vorzeitige Ablösung nicht in Frage kam.

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge seit 2003 waren die Einzelgutachten für Grundstücke im Sanierungsgebiet, die vom Büro Dr. Koch in Esslingen erstellt wurden.



## Satzungsänderung

Am 15.06.1999 hat der Gemeinderat die Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Bereiche A, B, C, D und E durch Satzungsänderung beschlossen. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches und die Satzungsänderung war erforderlich, weil fünf Teilbereiche, die an das Sanierungsgebiet „Altes Singener Dorf“ unmittelbar angrenzen, ebenfalls städtebauliche Mängel aufwiesen bzw. zur Beseitigung von Mängeln herangezogen werden sollten. Die städtebauliche Konzeption wurde weiterentwickelt und führte zur Gebietserweiterung. Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes war auch zweckmäßig, damit die Sanierungsmaßnahmen besser und zügiger durchgeführt werden konnten.

### Satzungsänderungen im einzelnen

**Teilfläche A:** Der Stadtgarten erhält eine neue Brücke über die Aach. Die Brücke selbst liegt im ursprünglichen Geltungsbereich des „Alten Singener Dorfes“. Vor der Brücke, jedoch nach Westen, muss ein Vorplatz gestaltet werden, der Teil der gesamten Brückenanlage werden soll.

**Teilfläche B:** Die Mühlenstraße muss in einem Teilabschnitt an der Schaffhauser Straße verlegt

werden. Dieses ist bereits Vorgabe des Wettbewerbsergebnisses „Hohgarten“. Ziel der Sanierung ist, den Bau des neuen Straßenabschnittes dem Wettbewerbsergebnis anzupassen. Es liegt deshalb nahe, die neu geplante Mühlenstraße in das Sanierungsgebiet einzubeziehen.

**Teilfläche C:** Die Hauptstraße soll in diesem Bereich neu gestaltet werden durch Pflanzung von Bäumen und einer verbesserten Oberflächengestaltung. Auch diese Maßnahmen hätten in die Gesamtkonzeption der städtebaulichen Zielsetzung für das „Alte Singener Dorf“ gepasst und Missstände beseitigt. Es war aber nicht möglich, diese Maßnahmen umzusetzen.



**Teilfläche D:** Diese Grundstücke sollen Teil des Sanierungsgebietes „Altes Singener Dorf“ werden, um die Freiflächen an der Kirche St. Peter und Paul, Ekkehardplatz und an der Ekkehardschule städtebaulich als Gesamtmaßnahme neu ordnen zu können. Der Ekkehardplatz/Cityplatz war bisher Teil des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes „Ekkehardstraße/Innenstadt-Mitte“. Der Ekkehardplatz/Cityplatz soll nun in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altes Singener Dorf“ einbezogen werden.

Das Gebäude Freiheitstr. 11 ist von seiner Größe und Lage her geeignet, eine öffentliche Einrichtung aufzunehmen, z.B. das „Haus der Jugend“. Ziel der Sanierung war es, das alte Bauernhaus als Kulturdenkmal zu erhalten und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Diese Maßnahme konnte so aber nicht realisiert werden. Die Bausubstanz des Gebäudes Freiheitstr. 11 war so marode, dass eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich war und eine Nutzwertanalyse ergab, dass der Erhalt dem Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar war. Es musste abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, in dessen Räumen nun unter anderem eine Tagesklinik untergebracht werden konnte.

**Teilfläche E:** Das südliche Gelände wurde in das Sanierungsgebiet „Altes Singener Dorf“ integriert,

um Lärmschutzmaßnahmen für den Bereich Pappehof und Roseneggstraße durchführen zu können. Ziel der Sanierung war, die Wohnbedingung in dem Gebiet wesentlich zu verbessern.

## Sozialplan

Neben der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altes Singener Dorf“ und der Ausarbeitung des Sanierungsrahmenplanes war ein Sozialplan zu erarbeiten. Aufgabe eines Sozialplanes ist die Vermeidung oder Milderung sozial nachteiliger Auswirkungen der Sanierung auf die im Sanierungsgebiet lebenden Personen.

Der Sozialplan ist Teil einer dreistufigen Sozialplanung. Zuerst sind die Grundsätze des Sozialplanes aufzustellen, deren Ergebnisse in den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen werden. Der Sozialplan hat keine Außenwirkung, d.h. dass Rechtsansprüche aus ihm nicht abgeleitet werden können.

Der vorliegende Sozialplan vom September 1990 wurde in Zusammenarbeit mit der KSG (Kommunale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft der Badischen Sparkasse mbH, Karlsruhe) und der Stadtplanung erstellt und mit allen betroffenen städtischen Dienststellen abgestimmt.

Er enthält die notwendigen Empfehlungen zur Vermeidung sozialer und wirtschaftlicher Härten der im Sanierungsgebiet vorhandenen Sozialgruppen. Die Aufstellung eines Sozialplanes steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Für das „Alte Singener Dorf“ ist wegen der vielfältigen sozialen Auswirkungen der Sanierung ein Sozialplan erforderlich gewesen.

Zur Vermeidung von Härten bei Abbrüchen von Gebäuden konnte auf die Vorgaben des Sozialplanes zurückgegriffen werden. So wurden die umziehenden Bewohner umfassend von den Sanierungsbeauftragten beraten, betreut und für jede Umzugspartei eine neue Wohnung im Stadtgebiet gefunden. Die alten Mietverträge wurden mit Sanierungsrecht aufgehoben und eine Umzugsvereinbarung mit den Mietern abgeschlossen. Die Umzugskosten wurden von der Sanierung übernommen und gefördert.

### Sonstiges

#### Feuerwehr-Areal

Als einziges Gebiet im „Alten Singener Dorf“ konnte das Feuerwehr-Areal keiner neuen städtebaulichen adäquaten Nutzung zugeführt werden. Die Verlagerung der Feuerwehr war aus Kostengründen bisher möglich. Hier ist noch Entwicklungspotential vorhanden.

#### Scheffelhalle

Ganz im Nordwesten des Sanierungsgebietes liegt die 1925 als Provisorium erbaute und unter Denkmalschutz stehende Scheffelhalle.

Die neu fertiggestellte Stadthalle wird einen großen Teil der bisher in der Scheffelhalle stattfindenden Veranstaltungen übernehmen.

#### Altlasten

Einige Bereiche im Sanierungsgebiet „Altes Singener Dorf“ waren als altlastenverdächtig ausgewiesen, als mit den Sanierungsmaßnahmen begonnen wurde. Es stellte sich heraus, dass das Gebiet im Bereich der Schmiedstr. 5 – 7 tatsächlich bis zum Grundwasser kontaminiert war. Es wurde unter Aufsicht und mit Betreuung durch das Landratsamt auf Kosten des Eigentümers GVV Städtische Wohnbaugesellschaft Singen mbH aufwendig saniert. Die Altlastenbeseitigung dauerte länger als 1 Jahr. Auch im Gambrinus-Areal waren Altlasten zu beseitigen.

#### Bewilligungszeitraum

Der Bewilligungszeitraum für die Beantragung von Fördermitteln ist am 31.12.2003 abgelaufen. Im Hinblick auf den Neubau der Stadthalle sollte das Sanierungsgebiet aber über diesen Zeitpunkt hinaus weiterbestehen. Dieser Bereich wird im Süden von der Schmiedstraße, im Osten vom Rathaus, im Norden von der Schloßstraße und im Westen vom Stadtpark begrenzt und ist im beiliegenden Übersichtsplan genau dargestellt. Für diesen Bereich wird die Satzung zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben.

Für das Projekt Stadthalle mit den dazugehörigen öffentlichen Plätzen, Verkehrs- und Freiflächen konnten noch Fördermittel zur Verfügung gestellt werden.

Im Hinblick auf folgende Grundstücke wird die Satzung ebenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben:

- Lindenstrasse 2a (Flst.Nr. 173/1)
- Inselstrasse 2 und 4 (Flst.Nr. 111 und 112)
- Schlachthausstrasse 36 und 38 (Flst.Nr. 5049/2 und 5049/1)
- Lindenstrasse 1a (Flst.Nr. 176)
- Roseneggstrasse 5 (Flst.Nr. 5052/4)
- Schlachthausstrasse 13 und 15 (Flst.Nr. 109 und 108)



Büroturm im Pappelhof

## Bürgerinformation

Die Bürgerinnen und Bürger des Sanierungsgebietes „Altes Singener Dorf“ wurden in den Jahren 1989, 1995 und 1999 durch drei als Hauswurfsendungen konzipierte Flugblätter/Flyer über den Stand der Sanierung informiert.

Außerdem gab es alle 14 Tage regelmäßig für die Bürgerinnen und Bürger des Gebietes die Möglichkeit, zur Sanierungsberatung zu kommen. Auf diese Termine wurden in den regionalen Tageszeitungen und in Singen Kommunal hingewiesen, und viele Bürger haben die Gelegenheit wahrgenommen. Die Beratung erfolgte durch die Sanierungsbeauftragte der Stadt Singen (GVV Städtische Wohnbaugesellschaft Singen mbH).





## Chronologische Übersicht

<b>Juni 1986</b>	Antrag auf Aufnahme in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SE-Programm)	<b>November 1988</b>	Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet „Altes Singener Dorf“
<b>Oktober 1986</b>	Land Baden-Württemberg schlägt die Aufnahme der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altes Singener Dorf“ in das SE-Programm vor	<b>Juli 1989</b>	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
<b>Januar 1987</b>	Gemeinderat beschließt die vorbereitenden Untersuchungen und die Vergabe an das Büro ORplan, Stuttgart	<b>1988</b>	Neubau Musikschule
<b>März 1987</b>	Aufnahme in das Programm mit einem Förderrahmen von 21 Mio DM, Öffentliche Bekanntmachung der Vorbereitenden Untersuchungen	<b>1989</b>	Erweiterung Gasthaus Kreuz Kulturzentrum GEMS
<b>Oktober 1988</b>	Vorbereitende Untersuchungen fertiggestellt	<b>September 1996</b>	Fertigstellung Gambrinus Areal
		<b>August 1997</b>	Fertigstellung Wohnviertel Zinkengasse
		<b>April 2000</b>	Eröffnung Landesgartenschau
		<b>August 2001</b>	Fertigstellung Wohnviertel Pappelhof
		<b>September 2007</b>	Fertigstellung Stadthalle
		<b>Juli 2008</b>	Fertigstellung Hotel



## Fazit

Der Neubau der Stadthalle, das Kulturzentrum Gerns, die Erweiterung der Jugendmusikschule, die Modernisierung von Altbauten wie z.B. „Teestube“ oder „Blaues Haus“ und das Wohngebiet „Pappelhof“ sind besonders erwähnenswerte Beispiele für gelungene Projekte, welche im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet entstanden sind.

Die Entwicklung des „Alten Singener Dorfes“ zu einem beliebten Wohnviertel entspricht genauso den Sanierungszielen wie die energiesparende oder denkmalgerechte Sanierung vorhandener Gebäude. Das Kunstprojekt „hier da und dort“ erweiterte im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2000 die schon 1988/1989 im Rahmen der Sanierung

„Altes Singener Dorf“ formulierte Kunst und Kulturmeile auf Aktionen in ganz Singen.

Durch die Kombination von Landesgartenschau 2000 und Sanierungsgebiet haben sich sehr positive Impulse für den Bereich „Altes Singener Dorf“ und die Innenstadt ergeben.

Das Gebiet wurde mit einer Sonderwürdigung des Wirtschaftsministeriums ausgezeichnet. Damit wurde zwar kein Preis verliehen, aber der Beitrag wurde wegen der „bemerkenswerten Ansatzpunkte im Sinne der Auslobung“ besonders hervorgehoben. Die Themenbereiche „Baukultur und Prozessinnovationen“ spielten eine besondere Rolle.

Die Sanierungsziele im Gebiet „Altes Singener Dorf“ konnten weitgehend umgesetzt und die Maßnahmen erfolgreich abgeschlossen werden.



## Übersicht über Ausgaben und Zuschüsse SE-Programm „Altes Singener Dorf“

Förderrahmen	27.758.500 DM	<b>14.192.695,68 €</b>
Zuschuss	18.505.667 DM	<b>9.461.798,00 €</b>

### Förderfähige Ausgaben (anerkannte förderfähige Kosten)

Allgemeine Kosten	10.241.155,55 €
Einzelmaßnahmen	7.187.787,10 €
<b>Summe</b>	<b>17.428.942,65 €</b>

### Sanierungsbedingte Einnahmen

Veräußerung von Grundstücken	1.103.806,67 €
Ausgleichsbeträge	2.130.668,73 €
Sonstige Einnahmen	86.729,19 €
<b>Summe</b>	<b>3.321.206,59 €</b>

<b>Finanzbedarf</b>	<b>14.107.736,00 €</b>
davon Anteil Stadt (1/3)	4.702.579,00 €
Zuschuss Bund/Land (2/3)	9.405.157,00 €

Die für das Sanierungsgebiet aufgewendeten Zuschüsse haben ein Vielfaches an privaten Investitionen ausgelöst und dienen somit der wirtschaftlichen Entwicklung. Darüberhinaus erfolgten durch den Einsatz der Fördermittel wesentliche Weichenstellungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung und -gestaltung.

# Zukunftsfähige Stadterneuerung in Baden-Württemberg 2004/05

Landeswettbewerb  
des Wirtschaftsministeriums  
und der Architektenkammer  
Baden-Württemberg

Sonderwürdigung des  
Wirtschaftsministeriums  
für die Stadt  
Singen Hohentwiel

Sanierungsmaßnahme  
„Altes Singener Dorf“

Der Beitrag zeigt bemerkenswerte Ansatzpunkte  
im Sinne der Auslobung, in deren Mittelpunkt die  
Themenbereiche Baukultur und Prozessinnovationen  
in der Stadterneuerung standen.



Erna Pflanz, MdB  
Wirtschaftsministerin und stellvertretende  
Ministerpräsidentin des Landes Baden-Württemberg

Stuttgart, den 17. Februar 2005



Baden-Württemberg  
WIRTSCHAFTS-MINISTERIUM

Sonderwürdigung

StB Dr. Ingrid Albrecht, Stuttgart

Maßnahme	Modernisierung
Schlachthausstr. 12 a Flst.Nr. 284	1997

**Kurzbeschreibung:**

Die Häuser entstanden um die Mitte des 19. Jahrhunderts als bescheidene Tagelöhner- und Kleinhandwerkerhäuser. Sie waren auf einer von Aach und Bleichebach gebildeten Insel gelegen und in Singen unter dem Namen „Inselhäuschen“ bekannt. Die Häuser bilden sehr aussagekräftige Baurelikte aus der frühesten Industrialisierungsphase Singens. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die Gebäude eignen sich zu Wohnzwecken und wurden als Wohnungen auch bisher genutzt. Die Außenwände und Dächer erhielten einen Vollwärmeschutz. Die Gebäude wurden mit einzelnen Gasbrennwertkesseln ausgestattet. Da bisher keine Bäder vorhanden waren, war der Einbau von Bädern Teil der vorgesehenen Modernisierung.

<b>Modernisierungskosten:</b>	100.137,58 €
<b>Förderung:</b>	14.265,04 €
<b>Abschreibung:</b> Gemaß § 7h EstG	
<b>Ausgleichsbetrag:</b>	1.165,56 €

**Lageplan:**





Steckbrief Schlachthausstraße 12a

1027 - GdGw. J. von Siegen, Carl - Wohnb. Modernisierung

Maßnahme	Modernisierung:
Lindenstr. 19 Flat.Nr. 268/1	1993 / 1994

**Kurzbeschreibung:**

Das Gebäude wurde 1909 im Jugendstil gebaut und steht heute unter Denkmalschutz. Das Gebäude war in drei Dreizimmerwohnungen aufgeteilt, die über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen wurden.  
Das Gebäude hatte Ofenheizung, keine Bäder und Freisitze. Es musste umfassend saniert werden.  
Das Dach des Gebäudes wurde gedämmt und eine Zentralheizung mit Brennwerttechnik eingebaut. Die Wohnungen im EG und OG erhielten einen Balkon nach Süden. Der Denkmalschutz ließ einen Balkon im Dachgeschoss nicht zu.

<b>Modernisierungskosten:</b> 267.601,11 €
<b>Förderung:</b> keine
<b>Abschreibung:</b> Gemäß § 7h EStG
<b>Ausgleichsbetrag:</b> 2.194,67 €

**Lageplan:**





## Steckbrief Lindenstrasse 19

1027 - GdGw. J. von Siegen, Carl - Wohnb. Modernisierung

Maßnahme	Modernisierung:
Schmiedstraße 13 Flat.Nr. 247/1	1995 / 1996

**Kurzbeschreibung:**

Bei dem Gebäude Schmiedstraße 13 handelte es sich um bäuerliches Anwesen, das unter Denkmalschutz steht und nicht abgerissen werden sollte.  
Die Wohnnutzung im vorhandenen Wohnhauteil wurde beibehalten. Es wurden drei abgeschlossene Eigentumswohnungen mit je einem Bad und einer Küche eingebaut. Hier fand also keine Änderung der Nutzungsart statt.  
In die vorhandene Scheune wurden zwei neue Eigentumswohnungen eingebaut. Das Ökonomiegebäude wurde also zu Wohnzwecken umgenutzt. Dächer und Außenwände waren in einem sehr schlechten Zustand. Bäder und Heizung waren nicht vorhanden (Ofenheizung).

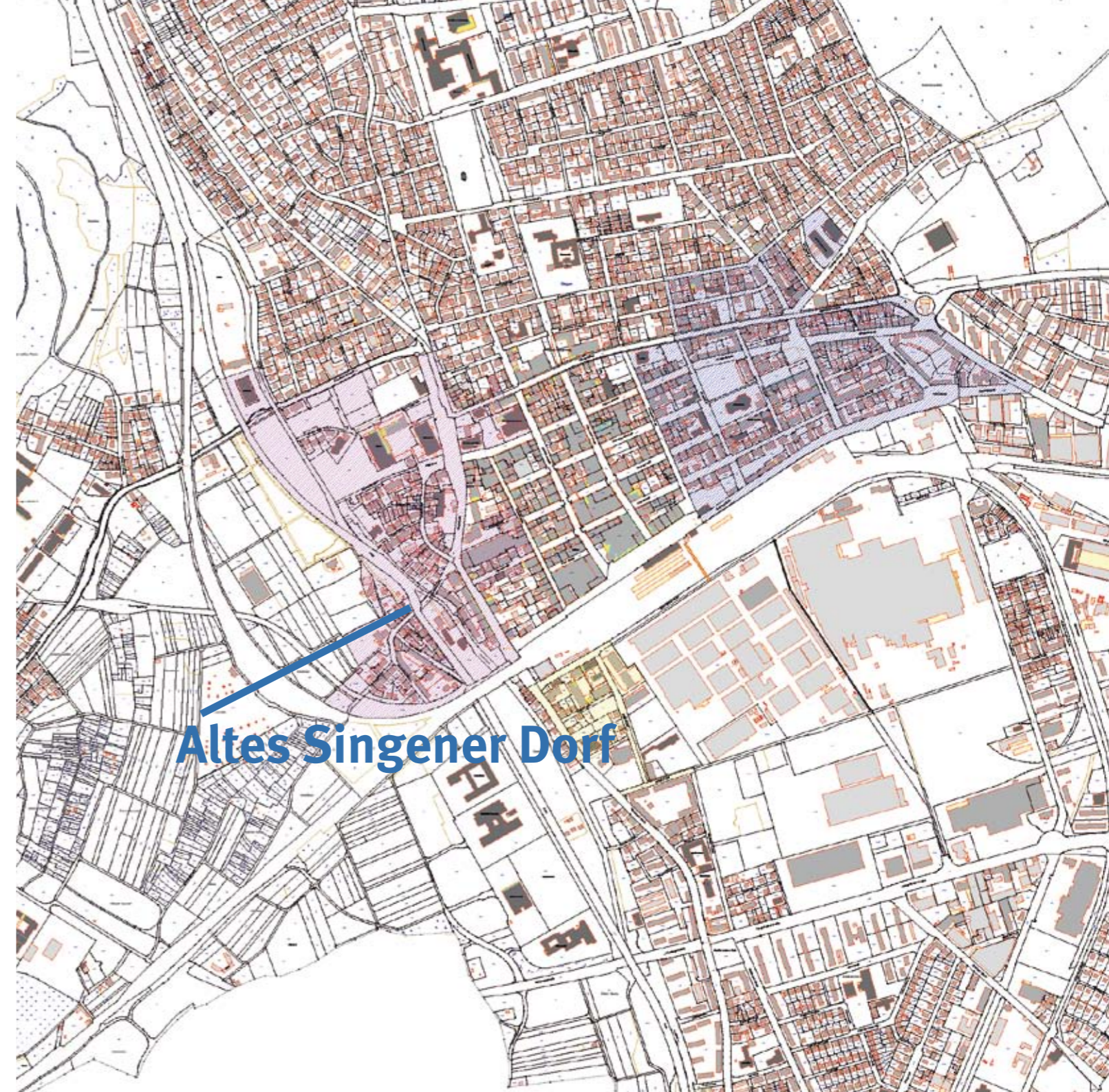
<b>Modernisierungskosten:</b> 547.626,48 €
<b>Förderung:</b> 133.569,89 €
<b>Abschreibung:</b> Gemäß § 7h EStG
<b>Ausgleichsbetrag:</b> 6.623,96 €

**Lageplan:**





## Steckbrief Schmiedstrasse 13



## **Impressum**

- Redaktion:** Stadt Singen  
Fachbereich Bauen  
Stadtplanung  
Tilo Brügel  
Julius Bühler Straße 2  
78224 Singen  
Telefon 07731 85340  
stadtplanung@singen.de
- Gestaltung:** Stadt Singen  
Fachbereich Zentrale Aufgaben/Finanzen/Betriebe  
Hausdruckerei  
Stefanie Lemke
- Textquellen:** Sanierungsbeauftragte GVV - Gundula Fischer  
Stadt Singen, Stadtplanung - Tilo Brügel  
Stadt Singen Haushalt & Abgaben - Herr Granacher
- Bildnachweis:** Hans Dieter Schaal  
Roland Findeisen  
Rene Lamb  
Stadt Singen  
GVV, Städtische Wohnbaugesellschaft mbH  
Sandra Töbich  
Dietmar Geistmann  
Thomas Gnädinger  
OR Plan
- Druck:** Druckerei Uhl GmbH & Co. KG, Radolfzell