



Gutenzell-Hürbel „Ortsmitte Gutenzell“

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (GISEK)



Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Gutenzell“

Im Auftrag der



Gemeinde Gutenzell-Hürbel
88484 Gutenzell-Hürbel

Tel. 07352/ 9235-0
www.gutenzell-huerbel.de
info@gutenzell-huerbel.de

Projektbearbeitung:

Projektbearbeitung:
Tobias Meigel M. Eng., Freier Stadtplaner AKBW
Emanuel Frank M. Eng., Stadtplaner AKBW
Niklas Slowy M. Eng.

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung Kommunalberatung Sanierung

Stand 22. September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Anlass und Ziel - Städtebauliche Erneuerung	5
Bestandserhebung und Bestandsanalyse	6
Mobilität	6
Nutzung	7
Gebäudezustand	9
Vorortbegehung am 02.04.2025 in Gutenzell	11
Denkmalschutz	13
Kommunales Eigentum	13
Bürgerbeteiligung	15
Bürgerbeteiligung Gemeindeentwicklungskonzept Gutenzell-Hürbel 2040 (GEK)	15
Ergebnisse der Beteiligung „Ortsmitte Gutenzell“	16
Ziele der städtebaulichen Erneuerung	17
Städtebauliche Missstände	17
Übergeordnete Entwicklungsziele der Gemeindeentwicklung (GEK)	18
Inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet	20
Neuordnung/Aktivierung von Flächen und Aufwertung der Gebäudesubstanz zur Schaffung von Wohnraum und Modernisierung öffentlicher Gebäude	20
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	21
Aufwertung des öffentlichen Raums und Erhalt der Nahversorgung	21
Neuordnungskonzept	22
Umstrukturierung Straßenraum in der Ochsenhauser und Edelbeurer Straße	24
Umstrukturierung Straßenraum in der Hürbler Straße	24
Umstrukturierung Straßenraum in der oberen und unteren Platzgasse	24
Erweiterung/Sanierung/Neubau multifunktionales Rathaus	25
Sanierung und Umnutzung ehemaliges Raiffeisengebäude	25
Neugestaltung Dorfmitte, Verkehrsberuhigung (Kirchberger Straße)	26
Weiterentwicklung und Neustrukturierung der Ortsmitte (städtebaulicher Rahmenplan)	26
Abbruch des Gebäudes in der Kirchberger Straße 9	26
Begrünung/ Entsiegelung/ Umgestaltung öffentlicher Parkplatz	27

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen	27
Beitrag zu Klimaschutz und zur Klimaanpassung	28
Kosten- und Finanzierungsübersicht	29
Weiteres Vorgehen	30

Anlass und Ziel - Städtebauliche Erneuerung

Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept | Ortsmitte Gutenzell wurde als eine Maßnahme im Gemeindeentwicklungskonzept | Gutenzell-Hürbel 2040 von dem Gemeinderat und der Verwaltung Gutenzell-Hürbels festgelegt. Das Gemeindeentwicklungskonzept | Gutenzell-Hürbel 2040 bildet ein ganzheitliches Konzept zur Weiterentwicklung der Gemeinde in ihren unterschiedlichen Handlungsfeldern und Handlungsräumen.

Im Rahmen der zweitägigen Klausurtagung im Mai 2025 wurde unter dem Handlungsfeld „Städtebau und Ortsmitten“ die zukünftige Entwicklung und Sanierung der Ortsmitte Gutenzells und Hürbels besprochen. Hierbei stellte sich heraus, dass die Ortsmitte Gutenzell städtebauliche und funktionale Missstände aufweist, die gravierender sind, als die in Hürbel. Neben erheblichen Sanierungsbedarfen der privaten Gebäude zeigen sich auch einige kommunale Maßnahmen mit Sanierungsstau. Darüber hinaus soll die städtebauliche Struktur der Ortsmitte neu betrachtet werden um künftig als Aufenthalts- und Treffpunkt stärker genutzt zu werden.

Aus diesem Grund soll die Ortsmitte nun ganzheitlich betrachtet und modernisiert werden. Für mehrjährige, vor allem öffentliche, Maßnahmen bietet sich daher die Bewerbung für Förderprogramme der städtebaulichen Erneuerung des Landes Baden-Württembergs oder des Bundes an.

Die Ortsmitte von Gutenzell bildet einen wesentlichen Schwerpunkt der künftigen städtebaulichen Entwicklung. Besonders die Neugestaltung öffentlicher Räume bieten große Potentiale, wobei der Fokus auf der Verbesserung von Wegeverbindungen und Platzgestaltung liegt. Ebenso wichtig ist der Neubau/Sanierung des Rathauses als multifunktionales Gebäude und die Sanierung und Nutzungsänderung des ehemaligen Raiffeisengebäudes. Sanierungsbedürftige private Wohngebäude in diesem Gebiet werden ebenfalls eine wichtige Rolle in der städtebaulichen und funktionalen Entwicklung der nächsten Jahre einnehmen. Bei allen geplanten Maßnahmen sollen die **Grundprinzipien der mehrfachen Innenentwicklung, ökologischer Ziele und der Anpassung an den Klimawandel** Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept können aus der Bestandsanalyse des Gebiets konkrete Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet werden. Das erarbeitete Konzept dient als Grundlage für weitere stadtplanerische Entwicklungen und Maßnahmen in diesem Gebiet.

Da die Gebietsentwicklung mit hohen finanziellen Aufwendungen verbunden ist, bemüht sich die Gemeinde Gutenzell-Hürbel für das Programmjahr 2026 in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen zu werden. Seit dem Jahr 2019 ist die Erstellung eines gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzepts (GEK) sowie eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (GISEK) Voraussetzung für die Bewerbung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung. Dies ist mit dem Gemeindeentwicklungskonzept | Gutenzell-Hürbel 2040 und dem vorliegenden GISEK „Ortsmitte Gutenzell“ gegeben. Durch eine konkrete Maßnahmenplanung wird die zügige Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ermöglicht.

Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im Frühjahr 2025 hat das Büro Reschl Stadtentwicklung die Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung und durch eine Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wurde vorab in Zusammenarbeit mit der Verwaltung festgelegt und umfasst eine Fläche von 14,9 ha.



Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Ortsmitte Gutenzell, Reschl Stadtentwicklung 2025

Mobilität

Straßenverkehr

Das Abgrenzungsgebiet „Ortsmitte Gutenzell“ wird von der Kirchberger Str. bzw. der Ochsenhauser Str./ Hürbler Straße durchquert. Weitere Straßen im Abgrenzungsgebiet sind die Edelbeurer Straße, Laubacher Weg, obere und untere Platzgasse, Dominikus-Zimmermann-Straße, Schloßbezirk sowie kleinere Seitenwege und Gassen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es gibt im Abgrenzungsgebiet lediglich Schulbushaltestellen zentral am Rathaus und an der Grundschule Gutenzell.

Nutzung

Das Untersuchungsgebiet in Gutenzell ist von Wohnnutzungen, öffentlicher Infrastruktur, Gewerbe, Gastronomie/Hotellerie und landwirtschaftlichen (Neben-)Gebäuden geprägt. Wobei die Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung deutlich dominiert.

Durch den Abbruch und Neubau beziehungsweise die Modernisierung erneuerungsbedürftiger Gebäude im privaten Besitz kann der Wohnwert in Gutenzell gesteigert und zusätzlicher Wohnraum in der Ortsmitte generiert werden. Parallel findet hierzu eine Neugestaltung der öffentlichen Räume statt.

Weitere wichtige Potentiale stellen das Rathaus und das ehemalige Raiffeisengebäude dar, die in Zukunft eine wichtige identitätsstiftende und ortsbildprägende Rolle einnehmen können. Sie sollen zurück- und Neugebaut bzw. saniert und umgenutzt werden.

Nutzungen	Anzahl im Gebiet	Prozent*
Wohnen	104	44,6 %
Landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen und Schuppen)	44	18,9 %
Andere Nebengebäude (Garagen)	69	29,6 %
Öffentliche Nutzungen	4	1,7 %
Gastronomie/Hotellerie	2	0,9 %
Mischnutzung	8	3,4 %
Einzelhandel/Gewerbe	3	1,3 %
Leerstand	1	0,4 %
Gesamt	235	100 %

*Abweichungen zu 100 Prozent resultieren aus Rundungen

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Gutenzell-Hürbel „Ortsmitte Gutenzell“

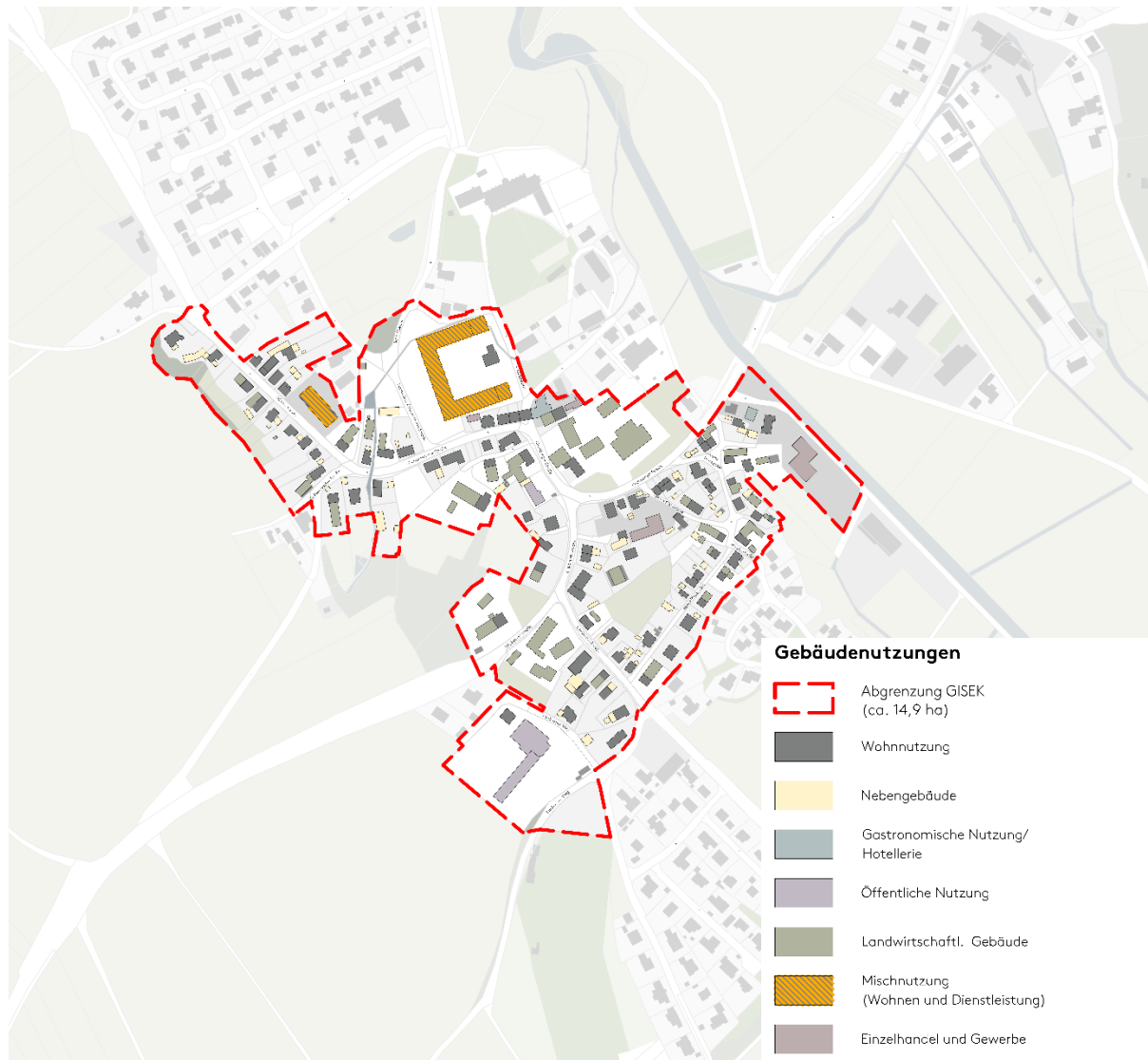


Abbildung 2: Erhebung Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet Ortsmitte Gutenzell, ReschI Stadtentwicklung 2025

Gebäudezustand

Anhand der folgenden vier Parameter wurden die Zustände der Haupt- und Nebengebäude bewertet:

1 Keine Mängel/ leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten am Gewerk, wie z. B. neuer Fassadenanstrich
2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster, etc.
3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten verursacht, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar in Ordnung jedoch Funktionsdefizite aufweist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung, Dämmung
4 Substanzielle Mängel/Abbruch	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung die Kosten eines Neubaus übersteigen, weshalb der Erhalt wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. niedrige Deckenhöhen, landwirtschaftliche Gebäude, die nicht umgenutzt werden können, Risse in der Fassade.

Die Inaugenscheinnahme der Haupt- und Nebengebäude erfolgte nur äußerlich und kann die Potentiale, die im Inneren der Gebäude vorliegen, erst im weiteren Prozess miteinbeziehen. Dennoch ist eine Bewertung der Gebäudezustände wichtig, um zum einen Bedarf im privaten Bereich nachzuweisen, und um zum anderen den zu erwartenden Modernisierungsaufwands für die Kosten- und Finanzierungsübersicht abschätzen zu können.

Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist, weisen ca. 49 Prozent der Gebäude im Untersuchungsgebiet in Gutenzell erkennbare oder starke Mängel auf. Dies bedeutet, dass ein hohes Modernisierungspotential im Untersuchungsgebiet vorliegt.

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Gutenzell-Hürbel „Ortsmitte Gutenzell“

Gutenzell

Intensität der Mängel	Anzahl im Gebiet	Prozent
Keine/Leichte Mängel	64	49,2 %
Erkennbare Mängel	45	34,6 %
Schwere Mängel	19	14,6 %
Substantielle Mängel/Abbruch	2	1,5 %
Gesamt	130	100 %

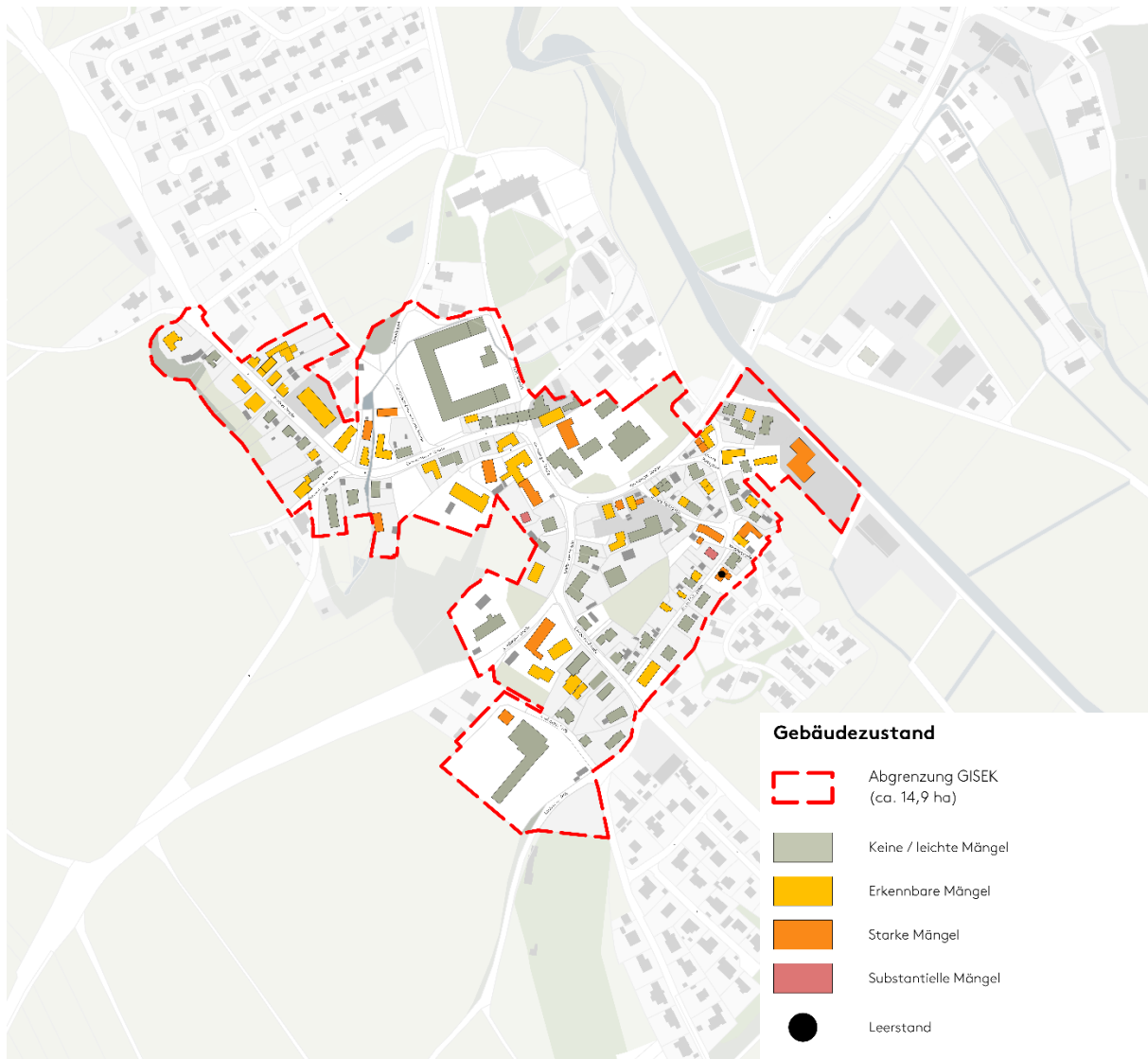


Abbildung 3: Erhebung Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet Ortsmitte Gutenzell, Reschl Stadtentwicklung 2025

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Gutenzell-Hürbel „Ortsmitte Gutenzell“

Vorortbegehung am 02.04.2025 in Gutenzell



Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Gutenzell-Hürbel „Ortsmitte Gutenzell“

Vorortbegehung am 02.04.2025 in Gutenzell



Denkmalschutz

Das potentielle Erneuerungsgebiet in Gutenzell beinhaltet 4 Kulturdenkmäler:

- **Kirchberger Straße 7** (Flst. Nr. 0-58/1)

Gasthof zum Adler, zweigeschossiges Gebäude mit Giebelfußgesims, 18. Jahrhundert (§ 28), mit historischer Innenausstattung, wie etwa im Obergeschoss eine Holzfelderdecke mit repräsentativer oktogonaler Kartusche, auf der der österreichische Doppeladler prangt, und eine Stuckdecke mit Malereien in gerahmten Feldern, samt Wirtshausschild (im Inneren) und Ökonomiegebäude (§ 2).

- **Schloßbezirk 1** (Flst. Nr. 0-38/2, 0-38/3, 0-52/3)

Ehemalige Zisterzienserinnen-Reichsabtei Gutenzell: Torhaus mit rundbogiger Durchfahrt (Schloßbezirk 1, 2), 18. Jahrhundert.

- **Schloßbezirk 3** (Flst. Nr. 0-654, 0-654/4, 0-655/1)

Gutshof, zweigeschossiges Wohnhaus mit Firstreiter, an drei Seiten umgeben von Stallungen und Scheunen, samt Mauern und Freiflächen, 19. Jahrhundert. Die Denkmaleigenschaft kann erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

- **Edelbeurer Straße** (Flst. Nr. 0-81/3)

Bildstock, kurzer, hoher Bau mit großer Rundbogenöffnung, verkröpfte Wandvorlagen, flaches Walmdach, im Inneren barocke Kreuzigungsgruppe, außen Erinnerungstafel an einen Unfall 1885.

Kommunales Eigentum

Im Erneuerungsgebiet befinden sich gemeindliche Liegenschaften als öffentliche Infrastruktur und gemeindliche unbebaute Grundstücke:

- Rathaus (Fl.- Nr. 81/4)
- ehemaliges Raiffeisengebäude (Fl. - Nr. 15/20)
- Grundschule Gutenzell (Fl. - Nr. 116/3)
- öffentlicher Parkplatz (Fl. – Nr. 206/6)
- teilw. Schotterfläche in der Ortsmitte (Fl. – Nr. 84/4, 84/3)
- bebautes Grundstück (Fl. – Nr. 81/2)
- kommunale Straßen und Randbereiche

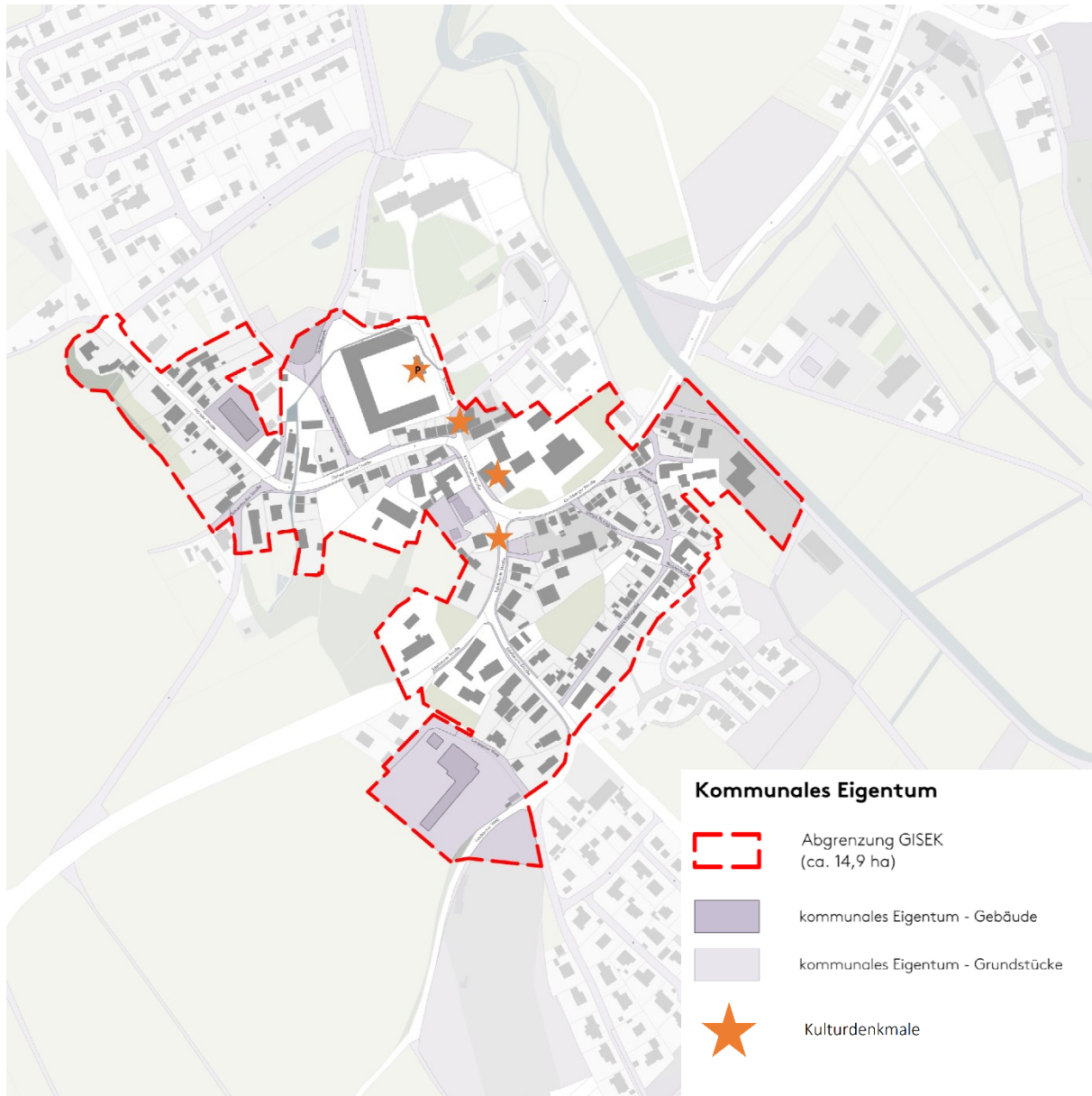


Abbildung 4: Kommunales Eigentum und denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet Ortsmitte Gutenzell, Reschl Stadtentwicklung 2025

Bürgerbeteiligung

Für die zukünftige Entwicklung und Aufwertung des Gebiets „Ortsmitte Gutenzell“ ist es notwendig und wichtig, die dort lebende Einwohnerschaft in diesen Prozess miteinzubeziehen. Dies geschah bereits frühzeitig im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts | Gutenzell-Hürbel 2040. Am 16.07.2025 fand eine umfassende Bürgerbeteiligung zur Gemeindeentwicklung statt, in der auch der Themenbereich „Ortsmitte Gutenzell“ diskutiert wurde. An der Veranstaltung nahmen etwa 120 Bürgerinnen und Bürger teil.

Nach einer Einführung zum GISEK und der Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbefragung sowie der Bestandserhebung und -analyse hatten die Einwohnerinnen und Einwohner die Möglichkeit im direkten Gespräch Anregungen zur Entwicklung des Gebiets „Ortsmitte Gutenzell“ zu diskutieren. Zunächst wurden Stärken und Schwächen von den Teilnehmenden zu den vier Handlungsfeldern „Grün- und Freiraum“, „Städtebau und Ortsbild“, „Öffentlicher Raum und Verkehr“ sowie „Nutzungen“ benannt. Darauf aufbauend wurden Zielstellungen definiert und – sofern möglich – bereits erste konkrete Maßnahmen zur Umsetzung vorgeschlagen.

Bürgerbeteiligung Gemeindeentwicklungskonzept | Gutenzell-Hürbel 2040 (GEK)

Fokusthemen

Im Rahmen des Fokusthemas „WOHNEN | BETREUUNG“ wurden zentrale Anliegen der Bürgerschaft herausgearbeitet. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Schaffung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren. Es wurde der Wunsch nach unterschiedlichen Wohnformen für Pflegebedürftige Menschen in den beiden Ortsteilen geäußert. Außerdem kam die Idee auf, dass das soziale Angebot für Seniorinnen und Senioren ausgebaut und Begegnungsorte geschaffen werden sollen. Diese Anliegen decken sich mit den Ergebnissen der vorhergehenden Bürgerbefragung.

Im Themenfeld „MOBILITÄT | DIGITALISIERUNG | GEWERBE“ wurden zentrale Aspekte in den Bereichen öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), alternative Mobilitätsformen, Fahrradinfrastruktur, Verkehrssicherheit und -führung sowie Digitalisierung und Gewerbe diskutiert. Ein zentrales Ergebnis ist der Wunsch nach einer Begrünung entlang von Radwegen, besonders die Pflanzung von Bäumen ist gewünscht, da die Radwege so eine bessere Beschattung im Hinblick auf den Klimawandel erhalten. Die Verbesserung der Radwege ist ebenfalls in der Bürgerbefragung ein wichtiges Thema gewesen.

Im Rahmen des Fokusthemas „ENGAGEMENT | MITEINANDER“ haben die Bürgerinnen und Bürger über Kultur- und Freizeitangebote, Treffpunkte und das Vereinsleben diskutiert. Bereits in der Bürgerbefragung waren diese Themen sehr wichtig. Es wurden die Ortsmitte genannt, die aufgewertet werden sollen, sodass Begegnungsorte entstehen mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Außerdem sollte das sehr gute Vereinsleben im Ort weiter unterstützt und gestärkt werden.

Als Herzensthemen haben die Beteiligten den Erhalt der Nahversorgung angesprochen, genauer bedeutet das, den Erhalt des kleinen Ladens in Gutenzell und dem Verkaufswagen, der durch die Weiler fährt. Außerdem besteht der Wunsch Gebäude zu sanieren anstatt neu zu bauen. Ein weiteres Herzensthema ist die behindertengerechte Gestaltung der Friedhöfe.

Ergebnisse der Beteiligung „Ortsmitte Gutenzell“

Im Bereich Grün- und Freiraum wurde der Wunsch nach mehr Bäumen und Bänken an der Ortsdurchfahrt und in der Ortsmitte geäußert. Dabei können Anwohnende einbezogen und Hilfe sowie Ideen angeboten werden. So kann die Aufenthaltsqualität und klimatische Anpassung im öffentlichen Raum verbessert werden. Durch das Miteinbeziehen der Anwohnenden, wird die Sensibilisierung für diese Thematik verstärkt und schafft im weiteren Verlauf eine höhere Akzeptanz für die geplanten Maßnahmen.

Bezüglich des Städtebaus und des Ortsbildes wurden die leerstehenden Gebäude bemängelt. Es wurde der Wunsch geäußert, die leerstehenden Gebäude aufzukaufen und zu entwickeln. Ein weiteres sehr wichtiges Thema ist das altersgerechte Wohnen im Ort. Es wurden verschiedene Orte bzw. Gebäude als mögliche Orte für die Unterbringung von Seniorenwohnungen genannt. Als Beispielprojekt nannten die Beteiligten das Sofie-Weishaupt-Seniorenzentrum in Schwendi.

Im Bereich öffentlicher Raum und Verkehr wurde lediglich ein Wunsch geäußert. Dieser ist ein organisierter Fahrdienst, der den öffentlichen Personennahverkehr ersetzen soll.

Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Den identitätsstiftenden und ortstypischen Charakter des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte Gutenzell“, durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände, zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist Ziel der städtebaulichen Erneuerung. Dies kann durch die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, in Form von zeitgemäßen Freiflächengestaltungen und der Neuordnung des Straßenraums erfolgen. Dies führt zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität und gleichzeitig zu einer Verbesserung des Wohnumfelds und der Barrierefreiheit.

Darüber hinaus ist der Erhalt der Bausubstanz durch die Modernisierung und Neuschaffung von privatem Wohnraum das geeignete Mittel, um die Innenentwicklung weiter voranzutreiben. Weiterhin ist auch die Aktivierung von potentiellen Flächen und untergenutzten, sowie leerstehenden Gebäuden ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Erneuerung.

Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalyse des Bereichs „Ortsmitte Gutenzell“ hat ergeben, dass im gesamten Untersuchungsbereich eine Vielzahl von städtebaulichen Missständen vorherrschen:

- Sanierungsbedürftige und untergenutzte ortsbildprägende Gebäude
- Fehlende Dorfmitte mit Aufenthaltsflächen
- Fehlende Ordnung des Verkehrsraums und mangelnde Verkehrssicherheit
- Rathaus mit starken substanziellen und funktionalen Mängeln
- Hoher Modernisierungsbedarf von öffentlicher und privater Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet (z. B. ehemaliges Raiffeisengebäude)

Durch die Beseitigung dieser Missstände können in der Ortsmitte Wohnraum und qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen geschaffen und insgesamt der Ort aufgewertet werden.



Abbildung 5: Ehemaliges Raiffeisengebäude, Reschl Stadtentwicklung 2025



Abbildung 6: Straße und Schotterplatz in der Ortsmitte, Reschl Stadtentwicklung 2025

Übergeordnete Entwicklungsziele der Gemeindeentwicklung (GEK)

Eine Vielzahl der Ziele und Maßnahmen des **Gemeindeentwicklungskonzepts | Gutenzell-Hürbel 2040** sowie der durchgeführten Bürgerbeteiligung bilden eine wichtige Grundlage für die übergeordnete Entwicklungsziele für das Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Gutenzell“. Die für das künftige Sanierungsgebiet relevanten **Ziele** und **Maßnahmen** aus dem Gemeindeentwicklungskonzept werden im Folgenden auszugsweise dargestellt.

Siedlungsentwicklung | Wohnen

Innenentwicklung stärken

Generationenwechsel begleiten – Familien und Erwerbstätige gewinnen

Bewusste und aktive Bodenpolitik betreiben

Differenziertes Wohnraumangebot schaffen

Kommunikationsstrategie zur Aktivierung der Leerstände erarbeiten

Städtebau | Ortsmitten

Aufwerten der Ortsmitten Gutenzell und Hürbel

Antragstellung Städtebauförderung für den Ortsteil Gutenzell

Entwicklung der Ortsmitte Gutenzell

Neubau oder Sanierung Rathaus Gutenzell

Gewerbe | Einzelhandel

Verbesserung der Dienstleistungs- und Nahversorgungsinfrastruktur

Nahversorger – Discounter oder alternatives Konzept prüfen

Mobilität | Digitalisierung

Angebot für alternative Mobilitätsformen schaffen

Ausbau der Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr

Rufbus-/ Bürgerbusmodelle prüfen

Bildung | Betreuung | Gesundheit

Ärztliche Versorgung sicherstellen

Angebote für Jugendliche und Kinder Zielgruppengerecht ausbauen

Errichtung eines multifunktionalen Gesundheits- und Versorgungsgebäudes

Treffpunkte/ Räumlichkeiten für lockere Treffen für Jugendlichen (10-15 Jahre, Ü16)

Engagement | Kultur

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Gutenzell-Hürbel „Ortsmitte Gutenzell“

Treffpunkte Schaffen, Vereinsleben stärken

Bürgerschaftliches Engagement stützen und stärken

Zukunft der Gastronomie unterstützen, Tourismuspotential nutzen

Haus der Vereine schaffen

Landschaft | Ökologie | Klima | Energie

Anpassungen des öffentlichen Raumes an die Folgen des Klimawandels

Erhalt der biologischen Vielfalt (Artenschutz)

Wege- und Straßenbegleitgrün ausbauen

Umgestaltung des Parkplatzes am Sportplatz/ Grundschule Gutenzell

Inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

Das zukünftige Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Gutenzell“ umfasst eine Fläche von insgesamt 14,9 Hektar. Nach der Durchführung der Bestandsanalyse wurde das Untersuchungsgebiet in Rücksprache mit der Verwaltung und dem Gemeinderat abgestimmt.

Gründe für die Abgrenzung des Erneuerungsgebiets ist die Umsetzung der vordringlichen Ziele einer **Attraktivierung der Ortsmitte** und einer **Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums**. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme soll die **Substanz der öffentlichen und privaten Gebäude** durch die Durchführung dringend notwendiger Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmen **baulich sanieren** und an heutige Ansprüche anpassen. So sollen wichtige Nutzungen für die Bürgerschaft langfristig in den Ortsmitteln ermöglicht und **Treffpunkte für Jung und Alt** geschaffen werden und die **Funktionen der Ortsmitte** gestärkt werden. Den Grundprinzipien der **mehrfachen Innenentwicklung, ökologischen Ziele und der Anpassung an der Klimawandel** sollen bei allen Entwicklungen und Planungen Rechnung getragen werden.

Aus den im vorherigen Absatz genannten übergeordneten Entwicklungszielen werden, auf Grundlage der erhobenen städtebaulichen Missstände und der Bürgerbeteiligung, folgende Schwerpunkte und Ziele für das Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Gutenzell“ abgeleitet:

Neuordnung/Aktivierung von Flächen und Aufwertung der Gebäudesubstanz zur Schaffung von Wohnraum und Modernisierung öffentlicher Gebäude

Die Gemeinde verfolgt konsequent das Ziel, innerörtliche Potenziale zu mobilisieren, Bestandsstrukturen weiterzuentwickeln und neuen Wohnraum zu schaffen:

- **Forcierung der Innenentwicklung** durch Aktivierung und Entwicklung von Leerständen, Baulücken und Brachflächen. Verdichtete Wohnformen sollen differenzierten Wohnraum im Ortskern ermöglichen.
- **Neuordnung, Nachverdichtung und Nachnutzung** von mangelhafter und/oder baufälliger Bausubstanz.
- Erhalt von **ortbildprägenden Gebäuden**
- Entwicklung eines zukunftssicheren, **multifunktionalen Rathauses** für die Verwaltung, den Gemeinderat und andere Nutzungen (z. B. Vereine). Ob dies durch eine Erweiterung und Sanierung des Bestandsgebäudes oder einen Neubau erreicht werden kann, soll zunächst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geklärt werden.
- Erstellung eines **städtebaulichen Rahmenplans** für die Dorfmitte, damit die Neuordnungspotenziale im zentralen Bereich des Ortes optimal genutzt werden und neue Qualitäten in Städtebau, Grünstruktur und Nutzungen entstehen können.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind integraler Bestandteil des Neuordnungskonzepts und spiegeln sich in zahlreichen Einzelmaßnahmen wider:

- **Umfassende energetische Modernisierung** des öffentlichen und privaten Gebäudebestands beispielsweise durch die Sanierung des ehemaligen Raiffeisengebäudes sowie Privatgebäude.
- Verbesserung der **Grünen Infrastruktur** durch die Begrünung öffentlicher Flächen, neuer Aufenthaltsbereiche und Umgestaltung des Ortskerns.
- Berücksichtigung der **Grundprinzipien der mehrfachen Innenentwicklung, ökologischer Ziele und der Anpassung an der Klimawandel** insbesondere bei der **Gestaltung des öffentlichen Raums.**

Aufwertung des öffentlichen Raums und Erhalt der Nahversorgung

Mit gezielten Maßnahmen wird die Lebensqualität im Ortskern gestärkt und die Funktion der Ortsmitte langfristig gesichert:

- **Neugestaltung des Ortskerns:**

Der öffentliche Raum im Ortskern Gutenzell soll so umgestaltet werden, dass er einen Begegnungsort darstellt. Die Aufenthaltsqualität soll verbessert, der Verkehr beruhigt und die Fläche begrünt werden. Leitmotiv soll dabei die Umgestaltung von bisher reinen Verkehrsflächen zu ortsmittlenverträglichen, öffentlichen Räumen sein. Dabei sollen neben dem Platzbedarf für alle Mobilitätsarten (inkl. Fuß- und Radverkehr) insbesondere auch Aspekte des Klimawandels, der Gestaltung und Aufenthaltsqualität Berücksichtigung finden.

- Umgestaltung von **zentralen Wegeverbindungen** zur Stärkung der Ortsmitte: Die Kirchberger Straße im Ortskern soll für eine bessere Aufenthaltsqualität umgebaut werden. Der Verkehr soll beruhigt und die Flächen für zu Fuß gehende attraktiver werden.

- **Ortsmittengerechte Umstrukturierung der Ochsenhauser und Edelbeurer Straße:**

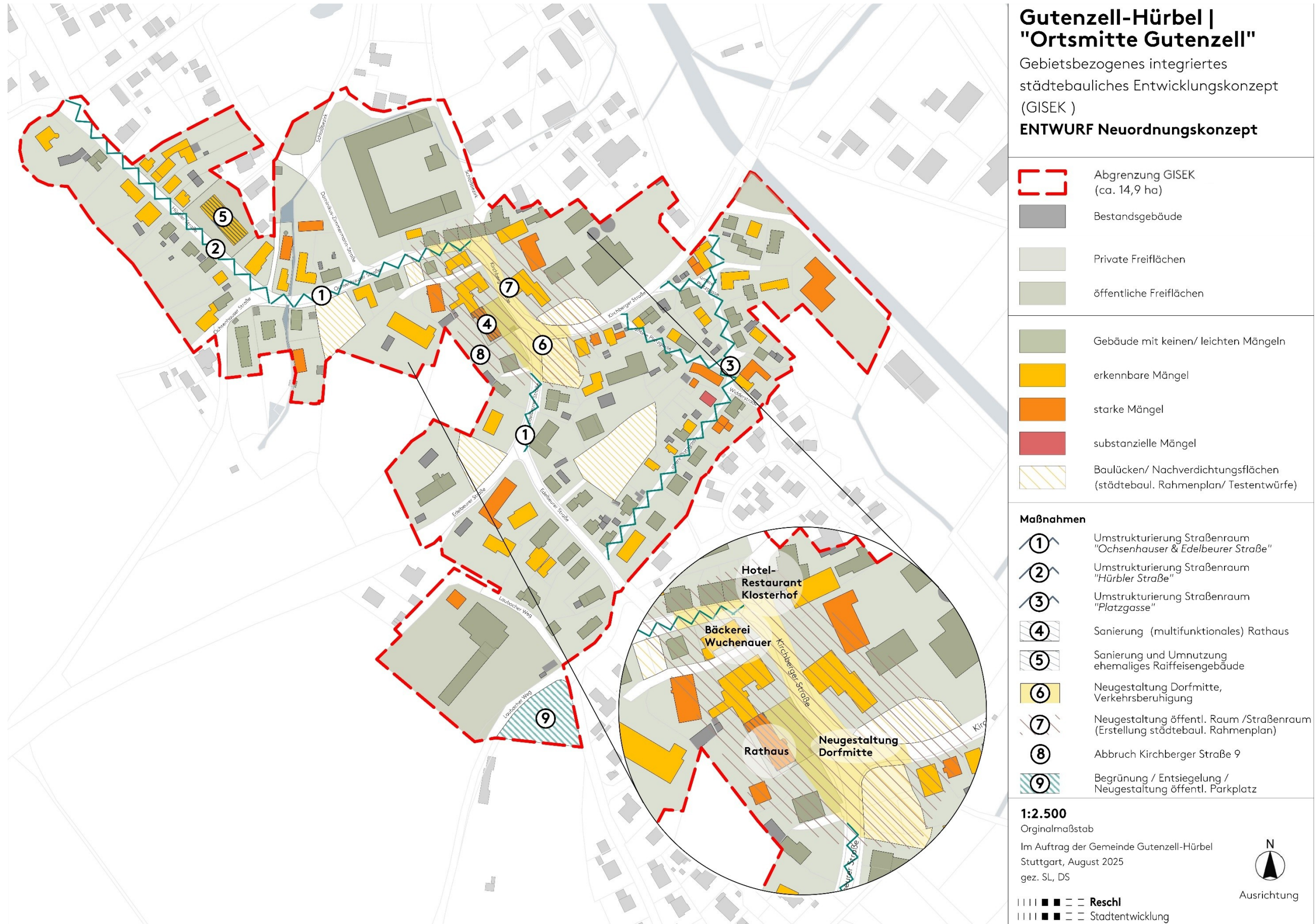
Durch die gestalterischen Maßnahmen inkl. der Schaffung von sicheren Fuß- und Radwegen wird eine ortsmittengerechte Umstrukturierung der genannten Straßen umgesetzt. Ziel ist hierbei die Verkehrssicherheit nachhaltig zu verbessern und eine Begrünung des Straßenraums.

Neuordnungskonzept

Das Ergebnis des gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeptes, die Bestandsanalyse des Untersuchungsbereichs und die Beteiligung der Bürgerschaft zum GISEK haben einen großen anhaltenden Erneuerungsbedarf nachgewiesen. Das Neuordnungskonzept dient als Grundlage für die spätere Durchführung der städtebaulichen Erneuerung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, funktionelle und strukturelle Entwicklung der Untersuchungsgebiete.

Auf dieser Grundlage wurde die Gebietsabgrenzung dem Gemeinderat vorgestellt. Das zukünftige Antragsgebiet umfasst eine Größe von 14,9 ha.

Das Neuordnungskonzept dient als Grundlage für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden Kosten, dem Fördermittelbedarf im Erneuerungsgebiet und der zügigen Durchführung der angestrebten Maßnahmen. Der nachfolgende Plan zeigt die geplanten Maßnahmen mit den dazugehörigen Nummerierungen.



Gutenzell-Hürbel | "Ortsmitte Gutenzell"

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (GISEK)

ENTWURF Neuordnungskonzept

- Abgrenzung GISEK (ca. 14,9 ha)
- Bestandsgebäude
- Private Freiflächen
- öffentliche Freiflächen

- Gebäude mit keinen/ leichten Mängeln
- erkennbare Mängel
- starke Mängel
- substanzielle Mängel
- Baulücken/ Nachverdichtungsflächen (städtebaul. Rahmenplan/ Testentwürfe)

- Maßnahmen**
- 1 Umstrukturierung Straßenraum "Ochsenhauser & Edelbeurer Straße"
 - 2 Umstrukturierung Straßenraum "Hürbler Straße"
 - 3 Umstrukturierung Straßenraum "Platzgasse"
 - 4 Sanierung (multifunktionales) Rathaus
 - 5 Sanierung und Umnutzung ehemaliges Raiffeisengebäude
 - 6 Neugestaltung Dorfmitte, Verkehrsberuhigung
 - 7 Neugestaltung öffentl. Raum /Straßenraum (Erstellung städtebaul. Rahmenplan)
 - 8 Abbruch Kirchberger Straße 9
 - 9 Begrünung / Entsiegelung / Neugestaltung öffentl. Parkplatz

1:2.500
 Originalmaßstab
 Im Auftrag der Gemeinde Gutenzell-Hürbel
 Stuttgart, August 2025
 gez. SL, DS

N
▲
 Ausrichtung

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Abbildung 7: Neuordnungskonzept Ortsmitte Gutenzell mit Maßnahmenübersicht, Reschl Stadtentwicklung 2025

Umstrukturierung Straßenraum in der Ochsenhauser und Edelbeurer Straße

Maßnahmen-Nr. 1 im Neuordnungskonzept

Die Gemeinde strebt eine verkehrsberuhigte Dorfmitte an, die auch die Bedürfnisse des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigt. Die Maßnahme „Umstrukturierung der Ochsenhauser und Edelbeurer Straße“ führt in reduzierter Form die Maßnahme „Neugestaltung Dorfmitte, Verkehrsberuhigung“ fort. Geplant ist eine Umstrukturierung des Verkehrsraumes, sodass alle Mobilitätsformen genügend Platz bekommen (inkl. Fuß- und Radverkehr). Darüber hinaus ist die Begrünung des Straßenraums geplant, um eine Beschattung und kühlende Wirkung zu erzielen. Durch diese Maßnahme soll die Lebensqualität im Ort verbessert werden und die Klimaanpassung weiter ausgebaut werden. Da es sich um eine Kreisstraße handelt muss diese Maßnahme mit dem Landkreis abgestimmt werden. Die Abstimmung findet zurzeit statt.

Geplanter Umsetzungszeitraum: 2027 bis 2030

Umstrukturierung Straßenraum in der Hürbler Straße

Maßnahmen-Nr. 2 im Neuordnungskonzept

Ähnlich wie bei der Maßnahme „Umstrukturierung Straßenraum in der Ochsenhauser und Edelbeurer Straße“ soll auch die Hürbler Straße umstrukturiert werden, sodass dem Rad- und Fußverkehr mehr Platz eingeräumt wird. Außerdem soll auch hier die Begrünung verbessert werden. Diese Maßnahme befindet sich zurzeit ebenfalls in Abstimmung mit dem Landkreis.

Geplanter Umsetzungszeitraum: 2030 bis 2032

Umstrukturierung Straßenraum in der oberen und unteren Platzgasse

Maßnahmen-Nr. 3 im Neuordnungskonzept

Die Straßenzüge „obere Platzgasse“ und „untere Platzgasse“ sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, mit beschädigtem Fahrbahnbelag und mangelnder Verkehrssicherheit – besonders für Fußgänger. Auch die unterirdische Infrastruktur entspricht nicht mehr dem aktuellen technischen Stand.

Die Gemeinde plant daher eine umfassende Sanierung, um bauliche und technische Mängel zu beheben. Außerdem soll eine Einbahnstraßenregelung geprüft werden, damit die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss verbessert werden. Ziel ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung als Beitrag zur nachhaltigen innerörtlichen Entwicklung.

Geplanter Umsetzungszeitraum: 2027 bis 2029

Erweiterung/Sanierung oder Neubau multifunktionales Rathaus

Maßnahmen-Nr. 4 im Neuordnungskonzept

Das bestehende Rathaus der Gemeinde weist teils gravierende funktionale Mängel in der inneren Organisation und im laufenden Betrieb auf (fehlende Barrierefreiheit, zu kleine, unflexible Räume, schlechte Erreichbarkeit, Durchlüftung und Belichtung). Darüber hinaus sind zahlreiche bauliche Mängel und Schäden am Gebäude erkennbar. Gleichzeitig möchte sich die Verwaltung zukunftsicher als moderne Arbeitgeberin und Dienstleisterin aufstellen.

Dabei soll auch auf die zukünftigen Bedarfe geachtet werden, da z. B. die digitalen Angebote zahlreicher und vermehrt in Anspruch genommen werden. Dadurch kann es weniger Publikumsverkehr im Rathaus geben. Diese Änderung soll schon in der Planung einbezogen werden, sodass die Räume multifunktional genutzt und zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden können. Die Nutzung soll von Beginn an neben der Verwaltung und dem Gemeinderat auch andere einbeziehen, wie zum Beispiel Vereine. Beispielsweise soll der Sitzungssaal veränderbar sein, sodass dort nicht nur Gemeinderatssitzungen, sondern auch Veranstaltungen oder andere Zusammenkünfte stattfinden können. Um diese geänderten Rahmenbedingungen und Ziele der Verwaltung bereits in einer frühen Planungs- und Entscheidungsphase zu überprüfen und zu konkretisieren, soll zunächst eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Hierin werden neben der Bedarfsermittlung ein konkretes Raumprogramm erarbeitet und in Entwicklungsvarianten die möglichen Optionen einer Sanierung/Erweiterung oder eines Neubaus in der Ortsmitte geprüft werden. Erst dann können die Entscheidungen vom Gemeinderat für die konkrete Baumaßnahme getroffen werden.

Geplanter Umsetzungszeitraum: 2027 bis 2029

Sanierung und Umnutzung ehemaliges Raiffeisengebäude

Maßnahmen-Nr. 5 im Neuordnungskonzept

Das Gebäude der ehemaligen Raiffeisenbank in Gutenzell stellt ein ortsbildprägendes Bauwerk dar. Die zentrale Lage und die Größe des Gebäudes bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Bisher wird das Gebäude hauptsächlich als Lagerfläche für Vereine genutzt. Das stellt eine deutliche Unternutzung dar. Durch die Sanierung des Gebäudes soll es zukunftsfähig weiterentwickelt und umgenutzt werden.

Während der Bauarbeiten des Rathauses plant die Gemeinde das Gebäude als Interimsrathaus zu nutzen. Darauffolgend sollen dort umfangreiche Sanierungsarbeiten und Raumneustrukturierung stattfinden, sodass es einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Vorstellbar wäre bspw. ein Haus der Vereine inkl. Wohnnutzung.

Geplanter Umsetzungszeitraum: 2031 bis 2033

Neugestaltung Dorfmitte, Verkehrsberuhigung (Kirchberger Straße)

Maßnahmen-Nr. 6 im Neuordnungskonzept

Während der Analyse ist ersichtlich geworden, dass die Gemeinde keinen erkennbaren Ortskern hat. Bisher ist die Ortsmitte Gutenzells von einer Straße dominiert und auch der Vorplatz des Rathauses wird nur als Parkplatz genutzt. Diese Situation möchte die Gemeinde ändern, indem der Verkehr beruhigt wird und der Platz vor dem Rathaus zusammen mit der Weiterentwicklung des Rathauses, entwickelt wird. Hinzu kommt die Umgestaltung des Schotterplatzes schräg gegenüber dem Rathaus. Dieser Bereich bietet ein großes Potenzial zwischen dem derzeitigen Schotterplatz und dem Klosterareal ein Begegnungsort zu schaffen, der nicht nur Verkehrsraum ist, sondern durch Begrünung eine kühlende Wirkung hat und an dem sich die Menschen wohl fühlen. Die Straße soll ortsmittenverträglich gestaltet und beruhigt werden und allen Mobilitätsformen Platz bieten. Die Begrünung und Gestaltung sorgen ebenfalls für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Außerdem sollen hier weitere Infrastrukturen gebündelt werden.

Geplanter Umsetzungszeitraum: 2030 bis 2032

Weiterentwicklung und Neustrukturierung der Ortsmitte (städtebaulicher Rahmenplan)

Maßnahmen-Nr. 7 im Neuordnungskonzept

In dem Bereich der Ortsmitte wird ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Dieser soll die Entwicklungspotenziale der Ortsmitte ausloten und Perspektiven darstellen. Der Plan stellt die erste Grundlage für die Neugestaltung und Aufwertung des Bereichs dar. Geplant sind eine Weiterentwicklung und Neustrukturierung des öffentlichen Raums, der Nutzungen und Gebäude. Baulücken, mindergenutzte Bereiche und Leerstände sollen aktiviert und genutzt werden. Der Rahmenplan soll den Bereich neu ordnen. Durch die Darstellung von Begrünung, neuen Gebäuden, Wegeverbindungen und Nutzungen wird ein Rahmen für die neue Ortsmitte Gutenzells geschaffen. Während des Prozesses wird die mehrfache Innenentwicklung berücksichtigt, sodass eine multifunktionale Ortsmitte entsteht. Dieses Projekt hängt sehr stark mit dem Projekt „Neugestaltung Dorfmitte, Verkehrsberuhigung“ zusammen.

Geplanter Umsetzungszeitraum: 2030 bis 2032

Abbruch des Gebäudes in der Kirchberger Straße 9

Maßnahmen-Nr. 8 im Neuordnungskonzept

Das Gebäude in der Kirchberger Straße 9, hinter dem Rathaus weist sehr starke Mängel auf und soll zurückgebaut werden. Hier wird Platz geschaffen für das Rathaus und der Neugestaltung der Ortsmitte.

Geplanter Umsetzungszeitraum: 2026 bis 2027

Begrünung/ Entsiegelung/ Umgestaltung öffentlicher Parkplatz

Maßnahmen-Nr. 9 im Neuordnungskonzept

Der öffentliche Parkplatz bei der Schule und dem Sportplatz stellt eine große versiegelte Fläche dar, mit wenig Begrünung und Beschattung. Der Parkplatz soll umgestaltet werden mit Bäumen als Beschattung, der Bodenbelag soll mit teildurchlässigem Belag ausgewechselt werden. Bei der Umgestaltung ist darauf zu achten, dass möglichst wenig Stellplätze wegfallen.

Geplanter Umsetzungszeitraum: 2029 bis 2030

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

Die Umsetzung der kommunalen Maßnahmen erfolgt in mehreren aufeinander abgestimmten Bau- und Planungsphasen über einen Zeitraum von rund acht Jahren. Erste vorbereitende Schritte, wie der Abbruch in der Kirchberger Straße 9 (*Maßnahmen-Nr. 8 im Neuordnungskonzept*), Rahmenplanung (*Maßnahme-Nr. 7 im Neuordnungskonzept*) und Konzeptentwicklungen bilden den Auftakt. Ab 2027 folgen die ersten baulichen Maßnahmen, zum einen die Planung und Umsetzung des neuen Rathauses (*Maßnahme-Nr. 4 im Neuordnungskonzept*) und zum anderen die Planung der Umstrukturierung der oberen und unteren Platzgasse (*Maßnahme-Nr. 3 im Neuordnungskonzept*). Nach der Fertigstellung der Planungen geht es in die Umsetzung. Im Zeitraum 2029 bis 2030 ist die Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes geplant (*Maßnahme-Nr. 9 im Neuordnungskonzept*). Die Umgestaltung der Dorfmitte ist zwischen 2029 und 2031 geplant (*Maßnahme-Nr. 6 im Neuordnungskonzept*), die Umsetzung wird zusammen mit der Fertigstellung des Rathauses gestartet. Als letzte Maßnahme von 2031 bis 2033 ist die Sanierung des ehemaligen Raiffeisengebäudes geplant (*Maßnahme-Nr. 5 im Neuordnungskonzept*). Da dort Interimsweise das Rathaus untergebracht wird, verschiebt sich diese Maßnahme in einen späten Zeitraum.

Beitrag zu Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentrale Handlungsfelder innerhalb der Städtebauförderung. Angesichts zunehmender klimatischer Herausforderungen – wie steigenden Temperaturen, häufigeren Starkregenereignissen und wachsendem Energiebedarf – gewinnen Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und zur Steigerung der Klimarobustheit von Quartieren zunehmend an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund verknüpft die Gemeinde Gutenzell-Hürbel die geplante städtebauliche Erneuerung mit einem ganzheitlichen Anspruch an nachhaltiger Entwicklung. Klimaschutz wird dabei als ressortübergreifende Querschnittsaufgabe verstanden, die in sämtliche Bereiche der Gemeindeentwicklung eingebunden ist. Dazu zählen die Förderung einer klimangepassten grünen Infrastruktur ebenso wie die perspektivische Erarbeitung eines integrierten Klimaschutzkonzepts. Ergänzend sollen Maßnahmen zur Information, Sensibilisierung und Kommunikation rund um das Thema Klimaschutz initiiert werden, um die lokale Bevölkerung aktiv einzubinden und langfristig tragfähige Verhaltensänderungen zu unterstützen.

Ein zentraler Beitrag zum Klimaschutz ist die geplante Weiterentwicklung des Rathauses (*Maßnahmen-Nr. 4 im Neuordnungskonzept*). Das Bestandsgebäude ist energetisch gesehen in keinem guten Zustand, durch die Weiterentwicklung kann langfristig der Energiebedarf stark reduziert werden. Auch die Neugestaltung bzw. Verkehrsberuhigung der Dorfmitte wirkt sich positiv auf das Klima aus (*Maßnahmen-Nr. 6 im Neuordnungskonzept*). Durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Verbesserung der Fuß- und Radinfrastruktur wird der Ausstoß an klimaschädlichen Gasen direkt oder indirekt reduziert und die Begrünung kann einen Teil der Gase speichern. Außerdem trägt die Begrünung zu einer verbesserten Beschattung und Kühlung im Sommer bei. Den gleichen positiven Effekt hat auch die Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes (*Maßnahmen-Nr. 9 im Neuordnungskonzept*).

Auch die geplanten Umstrukturierungen der Straßenräume Ochsenhauser, Edelbeurer und Hürbler Straße sowie der unteren und oberen Platzgasse (*Maßnahmen-Nr. 1, 2, 3 im Neuordnungskonzept*) unterstützen die kommunalen Klimaziele. Durch die Förderung nachhaltiger Nahmobilität, insbesondere durch sichere, barrierefreie und beleuchtete Wegeverbindungen, wird eine emissionsfreie Fortbewegung im Alltag attraktiver gestaltet. Die Begrünung der Straßenräume verbessert die Anpassung der Gemeinde an den Klimawandel und erhöht die Lebensqualität im Ort.

Durch die Kombination aus energetischer Sanierung, nachhaltiger Quartiersentwicklung und Förderung umweltfreundlicher Mobilität leistet die Gemeinde Gutenzell-Hürbel einen Beitrag zum Klimaschutz und Klimaanpassung. Im Rahmen der Städtebauförderung entsteht so ein modellhaftes Gesamtkonzept, das lokale Herausforderungen mit globaler Verantwortung verknüpft.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gemeinde Gutenzell-Hürbel wird für das Programmjahr 2026 einen Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung/städtebauliche Erneuerung stellen.

Auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht:

I Ausgaben (in €)	
1. Vorbereitende Untersuchung	10.000,00
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	210.000,00
Fachplanungen	200.000,00
Öffentlichkeitsarbeit	10.000,00
3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	
- Abbruch des Gebäudes hinter dem Rathaus	200.000,00
Erschließungsmaßnahmen (Plätze)	
- Neugestaltung Dorfmitte (ca. 3.900 m ² x 250 €/ m ² Förderobergrenze)	975.000,00
- Neugestaltung/ Begrünung Parkplatz an der Schule (ca. 2.000 m ² x 250 €/ m ² Förderobergrenze)	500.000,00
Insgesamt: 5.700 m² x 250 € = 1.425.000 € (250 € pro m² – Förderobergrenze)	
<i>Summe Kostenbereich:</i>	1.675.000,00
Erschließungsmaßnahmen (Straßen und Randbereiche)	
- Umstrukturierung Straßenraum "Ochsenhauser Straße" (ca. 1.400 m ² x 250 €/ m ² Förderobergrenze) LGVFG (i.d.R. 50 % der förderfähigen Kosten)	350.000,00
- Umstrukturierung Straßenraum "Hürbler Straße" (ca. 1.900 m ² x 250 €/ m ² Förderobergrenze) LGVFG (i.d.R. 50 % der förderfähigen Kosten)	475.000,00
- Umstrukturierung Straßenraum "Edelbeurer Straße" (ca. 670 m ² x 250 €/ m ² Förderobergrenze) LGVFG (i.d.R. 50 % der förderfähigen Kosten)	167.500,00
- Umstrukturierung Straßenraum „Platzgasse“ (ca. 2.500 m ² x 250 €/ m ² Förderobergrenze) LGVFG (i.d.R. 50 % der förderfähigen Kosten)	625.000,00
Insgesamt: 6.470 m² x 250 € = 1.617.500 € (250 € pro m² – Förderobergrenze)	
<i>Summe Kostenbereich:</i>	1.617.500,00
4. Baumaßnahmen	
Öffentliche Baumaßnahmen:	
- Entwicklung multifunktionales Rathaus (30 % berücksichtigungsfähige Kosten)	821.340,00
- Sanierung und Nutzungsänderung ehemaliges Raiffeisengebäude (60 % berücksichtigungsfähige Kosten)	1.320.000,00
Private Baumaßnahmen:	200.000,00
- Privat geringe Intensität (20 x 10.000 €)	250.000,00
- Privat hohe Intensität (10 x 25.000 €)	
<i>Summe Kostenbereich:</i>	2.591.340,00
5. Vergütung Sanierungsbetreuung (insgesamt)	150.000,00
Summe Ausgaben	6.253.840,00
II Einnahmen	
III Benötigter Förderrahmen	
Finanzhilfen 60 %	3.752.304,00
Anteil Gemeinde 40 %	2.501.536,00

Zum Eigenanteil der Gemeinde der sich jährlich auf ca. 250.153 € (auf 10 Jahre gerechnet) beläuft, kommen noch die nicht-förderfähigen Kosten hinzu.

Bei Erschließungsmaßnahmen oder Platzgestaltungen wird nur bis zur Förderobergrenze von 250 €/m² gefördert. Es besteht allerdings die Möglichkeit, den Eigenanteil der Gemeinde über den Ausgleichsstock zu mindern.

Weiteres Vorgehen

Der Beschluss des Konzepts wurde in öffentlicher Sitzung am 22.09.2025 gefasst. Somit sind die Voraussetzungen für den Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 2025 mit der Fertigstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts | Gutenzell-Hürbel 2040 und des GISEKs „Ortsmitte Gutenzell“ erfüllt.