



Teilnehmergemeinschaft Sulzberg II

Ländliche Entwicklung in Bayern

Dokumentationen

Dorferneuerung Sulzberg II

Ein neues Zentrum für die Bürger
Neugestaltung, Aufwertung und
Belebung der gesamten Ortsmitte
Erlebbarkeit des Sulzberger Baches



Projekträger: Teilnehmergemeinschaft am
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben und
Markt Sulzberg



◆ Eingebettet in eine reizvolle Landschaft vor der Kulisse der Allgäuer Alpen ist Sulzberg als Wohn- und Urlaubsort gleichermaßen attraktiv.

■ Ein Überblick

Sulzberg – Heimat und Urlaubsort

Die Marktgemeinde Sulzberg liegt im schwäbischen Landkreis Oberallgäu und ist Heimat von mehr als 5000 Menschen – Tendenz steigend. Der Großteil lebt in den Hauptorten Sulzberg, Moosbach und Ottacker. Zur Gemeinde, die erstmals im Jahr 1059 urkundlich erwähnt wurde, zählen aber auch über 70 Weiler und Einöden.

Die Infrastruktur vor Ort ist auf alle Generationen zugeschnitten: Anfängen von Kindergärten und Schule bis hin zur Seniorenwohnanlage. Ein Jugendtreff konnte im aufwändig sanierten Benefiziatenhaus (siehe auch Seite 6 und 7) eingerichtet werden. Rund 60 Vereine und Gruppen prägen das Dorfleben und sorgen dafür, dass Brauchtum und Heimatpflege im Ort fest verwurzelt sind.

Durch die zunehmende Verlagerung der Grundversorgung und gemeindlichen Infrastruktur in den Hauptort haben sich im Laufe der Zeit auch die Bindungen und Verflechtungen verändert. Sulzberg hat sich immer mehr zum „Herz“ der Marktgemeinde entwickelt. Dieser Tatsache war auch der Wunsch nach einer neuen, vielfältig nutzbaren Ortsmitte

geschuldet – eines der Kernthemen der Dorferneuerung.

Bei Erholungssuchenden kann die Gemeinde, die sich auf einer Höhenlage von 700 bis 990 Metern erstreckt, mit vielfältigen Freizeitaktivitäten punkten. Ein beliebtes Ausflugsziel ist die voraussichtlich auf das 12. Jahrhundert zurückgehende und gut erhaltene Burgruine, die früher als Sitz der Herren von Schellenberg diente.

Der Kreislehrgarten, die älteste Heilquelle des Allgäus, zwei Seen, ein ausgebautes Wander- und Radwegenetz sowie die reizvolle Landschaft vor der Alpenkulisse sind weitere Gründe, warum auch Urlauber Sulzberg schätzen: Die Übernachtungszahlen steigen stetig.



◆ In Arbeitskreisen und Seminaren an der Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten machte sich der Marktgemeinderat Gedanken über die Ziele der Dorferneuerung.

■ **Gemeinsames Ziel**

Eine positive Innenentwicklung

Im Januar 2002 beantragte der Markt Sulzberg beim Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben die Aufnahme in das Bayerische Dorferneuerungsprogramm. In einer im Jahr 2008 folgenden Klausurtagung des Marktgemeinderates an der Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten stand das Thema der positiven Innenentwicklung im Mittelpunkt.

Nachdem sich der Marktgemeinderat gegen eine Ortsumfahrung aussprach, diskutierten Bürgerinnen und Bürger 2010 und 2011 in zahlreichen Arbeitskreisen und Arbeitsgruppen Entwicklungsziele für den Markt Sulzberg und erarbeiteten ein Leitbild für die Gemeinde.

Im darauffolgenden Jahr vertieften rund 20 Sulzberger Bürgerinnen und Bürger die Überlegungen zur Gestaltung der Ortsmitte in einer Dorfwerkstatt. Hier kristallisierten sich mehrere Schlüsselprojekte heraus, die als Empfehlungen an den Marktgemeinderat und in der Folge an die Vorstandschaft der Dorferneuerung weitergegeben wurden:

- ◆ Das Dorfzentrum als Mittelpunkt des gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens Sulzbergs
- ◆ Eine Neugestaltung der Ortsdurchfahrt, die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit
- ◆ Größere Bedeutung und Erlebbarkeit der Bäche
- ◆ Mehr Grün im Ortsbereich

2013 wurde die Dorferneuerung Sulzberg II angeordnet und die von den Bürgerinnen und Bürgern aus ihrer Mitte gewählte Vorstandschaft der Dorferneuerung nahm ihre Arbeit auf.

Zeitlicher Ablauf:

Januar 2002	Antrag der Gemeinde Sulzberg auf Aufnahme in das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm
November 2008	Klausurtagung des Marktgemeinderats und der Verwaltung zur „Zukunftsentwicklung des Marktes Sulzberg“ an der Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten (siehe Bild Seite 3)
Oktober 2010	Auftaktveranstaltung zur Dorferneuerung
2010 – 2011	Vorbereitungsphase der Dorferneuerung in vier Arbeitskreisen mit circa 100 beteiligten Bürgerinnen und Bürgern unter Begleitung und Moderation von LARS consult. Erarbeitung eines Leitbilds für die Gemeinde
2012	Überreichung der Zusage der Fördermittel Gründung einer „Dorfwerkstatt“: Rund 20 Bürgerinnen und Bürger bereiten inhaltlich die Umsetzung von Schlüsselprojekten vor und erarbeiten vertiefende Überlegungen zur Gestaltung der Ortsmitte
2013	Einleitung der Dorferneuerung Sulzberg II Beginn der Planungsphase
2017 – 2019	Bau des neuen Rathauses und Bürgerzentrums Inbetriebnahme und Einweihung im Juli 2019
2020	Bau der Kreisstraße OA 6 in Kooperation mit dem Landkreis Oberallgäu
2021 – 2023	Bau der neuen Sulzberger Dorfmitte Einweihung im September 2023

Im November 2012 überreichten Präsident Johann Huber vom Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben (von links) und Staatsminister Thomas Kreuzer die Förderzusage an Sulzbergers Bürgermeister Thomas Hartmann.



In Sulzberg wurden zahlreiche Projekte umgesetzt:



- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 Rathaus | 9 Kirchenparkplatz |
| 2 Bürgerhaus | 10 Bachzugang mit Kneippanlage |
| 3 Benefiziatenhaus | 11 Kriegerdenkmal |
| 4 Multifunktionsgebäude | 12 Maibaumhalterung |
| 5 Pergola | 13 Fußgängerbrücken |
| 6 Fontänenfeld und Spielgeräte | 14 E-Ladesäulen |
| 7 Vorbereich Gasthof | 15 Vorbereich Ladengeschäfte |
| 8 Parkplatz Gasthof | 16 Bushaltestellen |



◆ Das dreiteilige Bürgerzentrum besteht aus dem neuen Rathaus (links), dem ebenfalls neuen Bürgerhaus (Bildmitte) und dem historischen und aufwändig sanierten Benefiziatenhaus (rechts).

Ein neues Zentrum für die Bürger

Ein Eckpfeiler der Sulzberger Dorferneuerung ist das neue Bürgerzentrum im Ortskern. Dort hatte die Gemeinde im Vorfeld zwei leerstehende Anwesen erworben und abreißen lassen, um Platz für einen dreiteiligen Gebäudekomplex zu schaffen, der auf gelungene Weise neue und historische Bausubstanz

verbindet. Mit dem 1820 errichteten und aufwändig sanierten Benefiziatenhaus, dem neu gebauten Rathaus und dem ebenfalls neuen Bürgerhaus umfasst das Bürgerzentrum drei Gebäude, die über verglaste Brücken miteinander verbunden und barrierefrei zugänglich sind.



◆ Gemeinsam für Sulzberg: Im Juni 2017 erfolgte der Spatenstich zum neuen Bürgerzentrum. Auf dem Bild (v.l.n.r.): u.a. Präsident Johann Huber, Landrat Anton Klotz und Bürgermeister Thomas Hartmann.



◆ Das neue Bürgerzentrum entstand mitten im Ort. Nach zwei Jahren Bauzeit konnte es im Juli 2019 eingeweiht und in Betrieb genommen werden.

Im Benefiziatenhaus, das in seinem früheren Zustand nicht weiter nutzbar gewesen wäre, wurde ein betreuter Jugendtreff eingerichtet. Die zuvor dort beheimatete Gemeindebücherei ist nun im Erdgeschoss des neuen Bürgerhauses untergebracht. Das dortige Untergeschoss dient als Archiv und Lager, im Obergeschoss steht ein gut 100 Quadratmeter großer Mehrzwecksaal für Veranstaltungen aller Art zur Verfügung. Das dreigeschossige neue

Rathaus beherbergt die gesamte Gemeindeverwaltung, die Gästeinformation, Technikräume für alle drei Gebäude, Lager und einen Sitzungssaal. Beide Neubauten sind komplett barrierefrei und entsprechen Passivhausstandard. Eine ins Dach integrierte, 240 Quadratmeter große Photovoltaikanlage versorgt das gesamte Bürgerzentrum mit Strom. Ins richtige Licht gesetzt wird das neue Bürgerzentrum durch eine Ambientebeleuchtung.



◆ Im Erdgeschoss des Bürgerhauses (rechts) ist die Gemeindebücherei untergebracht, im Obergeschoss steht ein großer Mehrzwecksaal zur Verfügung. Das Benefiziatenhaus (links daneben) dient als betreuter Jugendtreff.

Sulzbergs neue Mitte

Die Neugestaltung der Sulzberger Ortsmitte erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt etwa 10.000 Quadratmeter. Enthalten sind der nördliche und südliche Dorfplatz, Teile der Bahnhofstraße, der Jodbadstraße, des Pfarrweges, des Birkenweges und der Straße „Am Bach“.

Das Konzept für die Ortskerngestaltung wurde in einem intensiven Planungsprozess des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft Sulzberg unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger erstellt.

Im Jahr 2021 begann die Umsetzung der Maßnahmen der Dorferneuerung. Der Kirchenparkplatz sowie der Pfarrweg wurden noch im selben Jahr fertiggestellt. 2022 ging es weiter mit dem Dorfplatz Süd, dem Umgriff um das Rathaus und den Gasthof Hirsch, dem Zugang zum Sulzberger Bach und dem Birkenweg. Die Bereiche Dorfplatz Nord, Bahnhofstraße und Jodbadstraße folgten bis Sommer 2023. Mit der Einweihung der neuen Sulzberger Ortsmitte



◆ An das neue Multifunktionsgebäude schließt sich eine Pergola an.

im Herbst 2023 fanden die Baumaßnahmen im Zuge der Dorferneuerung ihren feierlichen Abschluss.



◆ 2021 begannen die Arbeiten zur umfassenden Neugestaltung der Ortsmitte. Hier eine Aufnahme, die den neu gestalteten südlichen Dorfplatz zeigt.

Der Dorfplatz als Mittelpunkt

Der südliche Dorfplatz, der sich vom historischen Benefiziatenhaus bis zum Gasthof Hirsch erstreckt, ist durch umfangreiche Baumaßnahmen zu einem einladenden und vielfältig nutzbaren Dorfmittelpunkt geworden. Der multifunktionale Platz kann künftig für verschiedene Anlässe und Feste genutzt werden – ein weiterer Eckpfeiler des dörflichen Lebens und der Brauchtumpflege.

Fest installierte Sitzbänke und schattenspendende Bäume laden zum Verweilen auf dem mit Granitsteinen gestalteten und komplett barrierefreien Platz ein. Optischer Blickfang ist ein Wasserspiel mit einem ebenerdigen, nach Einbruch der Dunkelheit beleuchteten Fontänenfeld. Die Einspeisung erfolgt vorrangig durch das vom begrünten Dach des Multifunktionsgebäudes aufgefangene Regenwasser.

Das Multifunktionsgebäude wurde in Holzständerbauweise in einer Rasenböschung am Rande des

Dorfplatzes errichtet und dient unter anderem zur Bewirtung bei Veranstaltungen. Optisch rundet das einstöckige, komplett unterkellerte Gebäude den Dorfplatz nach Westen hin ab. An das asymmetrische, begrünte Dach schließt eine ebenfalls begrünte Pergola aus Glas- und Stahlelementen an, die auch die Wappen Sulzbergs und der Partnergemeinde Chailland zeigt.

Als prägendes Gebäude wurde der Gasthof „Zum Hirsch“ in die Planungen für den Dorfplatz mit eingebunden und dessen Umgebung barrierefrei gestaltet. Die Ausweisung der Flächen für mobile Veranstaltungsbühnen erfolgte in Zusammenarbeit mit den Vereinen. Für Märkte und Veranstaltungen ist die Stromversorgung sichergestellt.

Neu gestaltet wurden zudem der am Rand des Dorfplatzes verlaufende Schmiedweg, der Parkplatz westlich des Gasthofes sowie der Bereich um das renovierte Kriegerdenkmal.



◆ Im neuen Fontänenfeld kommt vorrangig Regenwasser zum Einsatz, das auf dem begrünten Dach des Multifunktionsgebäudes aufgefangen wird.



◆ Nordwestlich des Bürgerzentrums wurde in umfangreichen Arbeiten ein Zugang zum Sulzberger Bach geschaffen.

Aufwertung des Sulzberger Baches

Elementare Bedeutung kam bei der Dorferneuerung auch dem Thema Wasser zu. Schließlich wird die Ortsmitte auf ihrer gesamten Länge von Ost nach West vom Sulzberger Bach durchzogen, der sich jedoch in baulich schlechtem und obendrein naturfernem Zustand befand.

Hier setzte die Dorferneuerung an, um den Bach ökologisch aufzuwerten, einheitlich zu gestalten und ihn – unter Berücksichtigung des Wasserrückhalts und des Hochwasserschutzes – erlebbarer zu machen.



◆ Sitzstufen aus Granit laden zum Verweilen ein und dienen gleichzeitig als Treppe.

Ein Zugang zum Bach konnte nordwestlich des Bürgerzentrums realisiert werden. Hier laden Granitsitzstufen zum Verweilen ein und dienen gleichzeitig als Treppe hinunter zum Wasser und zu einer neugeschaffenen Kneippanlage. Analog zum Wasserspiel auf dem Dorfplatz sind die Stufen und die Kneippanlage nach Einbruch der Dunkelheit beleuchtet. Der hierfür nötige Strom wird über die Photovoltaikanlage des Bürgerzentrums gewonnen, an die auch ein Batteriespeicher gekoppelt ist.

Der an den Bachzugang angrenzende Uferabschnitt präsentiert sich nach den umfangreichen Baumaßnahmen nun ebenfalls deutlich naturnäher. Neugestaltet wurden auch diverse wasserbegrenzende Mauern in der Ortsmitte, die Bachsohle blieb unversiegelt.



◆ Alle drei Brücken wurden als filigrane Stahlkonstruktionen realisiert. Links im Bild die Brücke südlich der Jodbadstraße, die auch als Verbindung zum Friedhof dient; rechts die Brücke nördlich des Benefiziatenhauses.

Neue Brücken als Verbindungsachsen

Neu sind auch die drei Fußgängerbrücken, die über den Sulzberger Bach führen:

- Die Brücke südlich der Jodbadstraße ist nicht wie bisher nur eine Verbindung zwischen Jodbadstraße und Friedhof, sondern erschließt auch den Gehweg entlang der Friedhofsmauer.
- Die Brücke nördlich des Benefiziatenhauses verbindet den südlichen Dorfplatz mit dem nördlichen und dürfte sich als fußläufige Hauptverkehrsachse zwischen dem Gemeindezentrum im Süden und dem gewerblichen Zentrum im Norden etablieren.
- Die dritte Brücke führt im Bereich des Parkplatzes westlich des Bürgerzentrums über den Sulzberger Bach und mündet in den Birkenweg. Sie erhöht die Sicherheit auf dem Schulweg und erspart es den Kindern, an der Kreisstraße laufen zu müssen.



◆ Die neue Brücke westlich des Bürgerzentrums macht unter anderem den Schulweg für die Sulzberger Kinder sicherer.

■ Umgestaltung des gesamten Bereiches

Mehr Aufenthaltsqualität dank überarbeiteter Straßen und Parkplätze

Zu berücksichtigen galt es bei der Dorferneuerung auch das nicht unbeträchtliche Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße OA 6, die mitten durch Sulzberg führt. Da auch diverse örtliche Straßen in sie münden, kristallisierte sich die Umgestaltung dieses gesamten Bereiches früh als zentrale Aufgabenstellung der Dorferneuerung heraus.

Um Aufenthaltsqualität und Fußgängersicherheit zu erhöhen und die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu reduzieren, wurde die Kreisstraße zwischen Kirche und Gasthof mit Granit gepflastert. Eine geänderte Linienführung im Bereich der Kirche schuf mehr Platzraum und ermöglichte die Aufwertung des Sulzberger Baches.

Die schleifende Einmündung der neugestalteten Jodbad- und Bahnhofstraße wurde durch einen senkrechten Anschluss ersetzt. Aufgelöst wurde die südliche Gehwegeverbindung an der Kreisstraße, um so die Fußgängerströme an der Ampel zu bündeln. Realisiert werden konnte auch ein Blindenleitsystem.

Komplett neu geordnet ist der Bereich zwischen Kirche und Einmündung des Pfarrwegs, wo 17 neue Stellplätze geschaffen wurden, die dank sickerfähigem Rasengitterpflaster jedoch nicht versiegelt sind. Der bisher straßenbegleitende Gehweg wurde verschwenkt und hinter die Stellplätze verlegt, wodurch Fußgänger nun sicherer sind.

Auch vor den Ladengeschäften im nördlichen Dorfzentrum entstanden neue Stellplätze, was die Parkplatzsituation im Ortskern verbessert. Zudem verlegte die Gemeinde im Zuge der Bauarbeiten neue Mehrspartenrohre für Wasser, Strom und Glasfaserinternet, um Sulzberg auch in diesen Bereichen für die Zukunft zu rüsten.



◆ An der Einmündung des Pfarrwegs wurden 17 neue Stellplätze geschaffen und der Gehweg von der Straße wegverlegt.



◆ Zwischen Kirche und Gasthof wurde die Kreisstraße mit Granit gepflastert und auch die Linienführung verändert.

■ Wissenswertes

Grün im Ortsbereich

Ansprechendes Grün im Ortsbereich – dieses Ziel der Dorferneuerung formulierten während der Planungsphase schon die Aktiven der Dorfwerkstatt. Bedacht werden musste dabei auch der Wunsch nach mehr Parkplätzen im Ortskern, doch letztlich konnte ein gelungener Mittelweg zwischen Nutzungsinteressen und Grüngestaltung gefunden werden.

Maßgeblich für das ansprechende Erscheinungsbild sind die großzügig bemessenen Pflanzräume. Entlang von Verkehrsflächen wurden schmalkronige Straßenbäume gepflanzt, an markanten Punkten größere Laubbäume und auf Platzflächen kleinkronige Blütenbäume.

Als raumbegrenzende Elemente dienen in verschiedenen Bereichen Schnitthecken, etwa als Trennung zwischen Gehweg und Parkplatz im Bereich des Kirchengrundstückes. Auf dem südlichen Dorfplatz wurden auch das Dach des neuen Multifunktionsgebäudes und die angrenzende Pergola begrünt.



◆ Ansprechendes Grün im Ortszentrum und auf dem Dorfplatz: Ein weiteres wichtiges Ziel der Sulzberger Dorferneuerung.

Insgesamt wurden in der Ortsmitte Sulzberg neben den angelegten Blühflächen rund 45 Bäume, 50 Ziersträucher, 130 Heckenpflanzen, 3660 Stauden und 4460 Blumenzwiebeln (Setzung erfolgt im Herbst 2023) gepflanzt.

Bodenordnung

Die Erneuerung des Liegenschaftskatasters und die Regelung der Rechtsverhältnisse sind für alle Grundstückeigentümer von großer Bedeutung. Die Möglichkeiten der Bodenordnung sind eine besondere Stärke der Dorferneuerung in Bayern.

Auch in Sulzberg werden die Grenzen einvernehmlich festgelegt, neu vermessen und vermarktet. Für das gesamte Ortsgebiet wird eine digitale Flurkarte zur Verfügung stehen. Alle Bürgerinnen und Bürger werden von der genauen Kenntnis der Eigentumsgrenzen profitieren. Die Kosten für die Bodenordnung, die im Herbst 2023 und im Jahr 2024 erfolgen soll, tragen der Freistaat Bayern und die Gemeinde.

Privatförderung

Innerhalb der Dorferneuerung können auch Investitionen privater Bauherren für bestimmte Maßnahmen gefördert werden. Dies betrifft z.B. dorfgerichte Um-, An- und Ausbaumaßnahmen, Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden, sowie die dorfgerichte Gestaltung von Vorbereichs- und Hofräumen.

Auch Investitionen von Kleinunternehmen der Grundversorgung können zur Sicherung, Schaffung, Verbesserung und Ausdehnung der Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung gefördert werden. Diese Möglichkeiten der Förderung bestehen bis zum Abschluss des Dorferneuerungsverfahrens.

Die Teilnehmergeinschaft Sulzberg II wird durch den Vorstand repräsentiert. Er setzt sich aus dem vom Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben bestimmten Vorsitzenden sowie vier von der Teilnehmersammlung gewählten Mitgliedern und einem Gemeindevertreter zusammen:

Vorstand

Vorsitzende: Heidi Hehl; Stellvertreter: Franz Gutmann

Von der Gemeinde bestellte Vorstandsmitglieder:

Gerhard Frey; Stellvertreter Manfred Herb

Aktuelle Vorstandschaft seit 2. März 2020

Vorstandsmitglieder: Peter Spöttle, Alexander Hackl, Ludwig Sontheim, Andreas Hall
Stellvertreter: Monika Jörg, Heinz Erhart, Christoph Hedtstück, Karin Graber-Vehoff



◆ Die aktuelle Vorstandschaft: jeweils von links:

Obere Reihe: Peter Spöttle, Karin Graber-Vehoff, Alexander Hackl, Manfred Herb, Andreas Hall, Heinz Erhart und Monika Jörg.

Untere Reihe: Ludwig Sontheim, Gerhard Frey (BGM), Heidi Hehl (ALE), Franz Gutmann (ALE), Christoph Hedtstück.

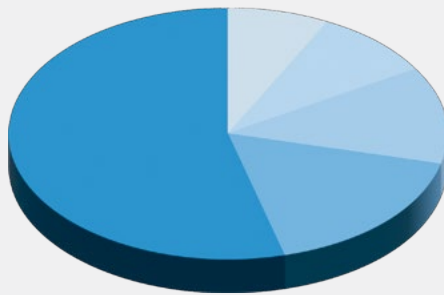
Ehemalige Vorstandsmitglieder

Florian Bamberger, Andreas Birk, Thomas Hartmann, Rainer Höbel, Otto Pritschet, Norbert Schmid, Elias Vogler

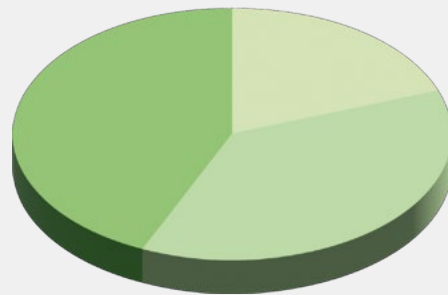
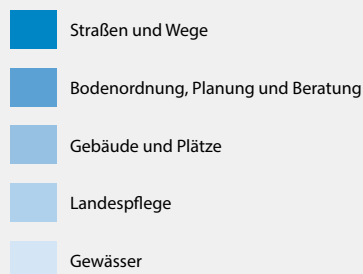
Planungsbüro: LARS consult GmbH, Memmingen

Überblick über die Investitionen, Ausgaben, Zuschüsse und Einnahmen der Teilnehmergeinschaft

Gesamtausgaben der Teilnehmergeinschaft:	9.435.000 Euro
davon	
Straßen und Wege	5.098.000 Euro
Gewässer	731.000 Euro
Gebäude und Plätze	1.184.000 Euro
Landespflege	830.000 Euro
Bodenordnung, Planung und Beratung	1.592.000 Euro
Gesamteinnahmen der Teilnehmergeinschaft:	9.435.000 Euro
davon	
Freistaat Bayern	3.521.000 Euro
Bundesrepublik Deutschland	1.839.000 Euro
Markt Sulzberg	4.075.000 Euro



Ausgaben:



Einnahmen:



Impressum Herausgeber:
 Teilnehmergeinschaft Sulzberg II am ALE Schwaben (September 2023)
 Bilder: Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, LARS consult GmbH,
 Marktgemeinde Sulzberg



Ländliche Entwicklung in Bayern

Teilnehmergeinschaft Sulzberg II am
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
Dr.-Rothermel-Str. 12 · 86381 Krumbach
Telefon 08282 92-0 · Fax 08282 92-255
poststelle@ale-schw.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de