

Gemeinde Dogern
Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“

Vorbereitende Untersuchungen
Teil II

Vorbereitende Untersuchungen Teil II

„Ortsmitte“

Gemeinde Dogern

Auftraggeber

Gemeinde Dogern
Rathausweg 1
79804 Dogern
Tel. 07751 83180
www.dogern.de

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Eisenbahnstraße 66
79098 Freiburg
Tel. +49 761 217231-22
www.kommunalentwicklung.de

Projektbearbeitung:

Berit Ötinger

Freiburg, 27.09.2019

Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung	7
1.1	Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung.....	7
2	Allgemeines	9
2.1	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB	9
2.2	Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen.....	9
2.3	Vertraulichkeit	10
3	Lage im Raum und überörtliche Planungen	11
3.1	Lage im Raum.....	11
3.2	Lage des Untersuchungsgebietes.....	11
3.3	Überörtliche Planung	12
4	Untersuchungsgebiet.....	14
5	Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse	16
5.1	Nutzungen.....	16
5.2	Gebäudetypologie und Denkmalschutz.....	16
5.3	Gebäudezustand.....	17
5.4	Eigentumsverhältnisse	18
5.5	Verkehrliche Erschließung	19
5.6	Energie und Klimaschutz	19
6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20
7	Beteiligung der Eigentümer	23
8	Mängel und Konflikte	27
9	Städtebauliche Neuordnung	28
10	Verfahrenswahl.....	29
10.1	Umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren.....	29
10.2	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten.....	31
10.3	Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Ortsmitte“	31
10.4	Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	32
10.5	Weitere Vorgehensweise	33
11	Kosten und Finanzierungsübersicht	35
Anhang	37

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Herbst 2018 reichte die Gemeinde Dogern einen Aufnahmeantrag für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ein. Im Frühjahr 2019 wurde die Gemeinde mit der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortszentren“ (ASP) aufgenommen.

Der zunächst bewilligte Förderrahmen liegt bei 1.333.333,00 €, die bewilligte Finanzhilfe beträgt 800.000,00 €.

Grundlage der Antragstellung waren das im Jahr 2018 erarbeitete Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und das Integrierte gebietsbezogene städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK). Das ISEK ersetzt eine Grobanalyse und dient somit als ersten Teil der Vorbereitenden Untersuchungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Dogern hat daher in seiner Sitzung am 19.06.2018 zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß §141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.06.2018 örtlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Die Vorbereitenden Untersuchungen Teil II dienen nun dazu, die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen und Planungsempfehlungen mit der dazu gehörigen Kostenaufwendung auszusprechen. Wesentlicher Schwerpunkt ist die Beteiligung der Betroffenen im Gebiet und der zuständigen Behörden und Ämter.

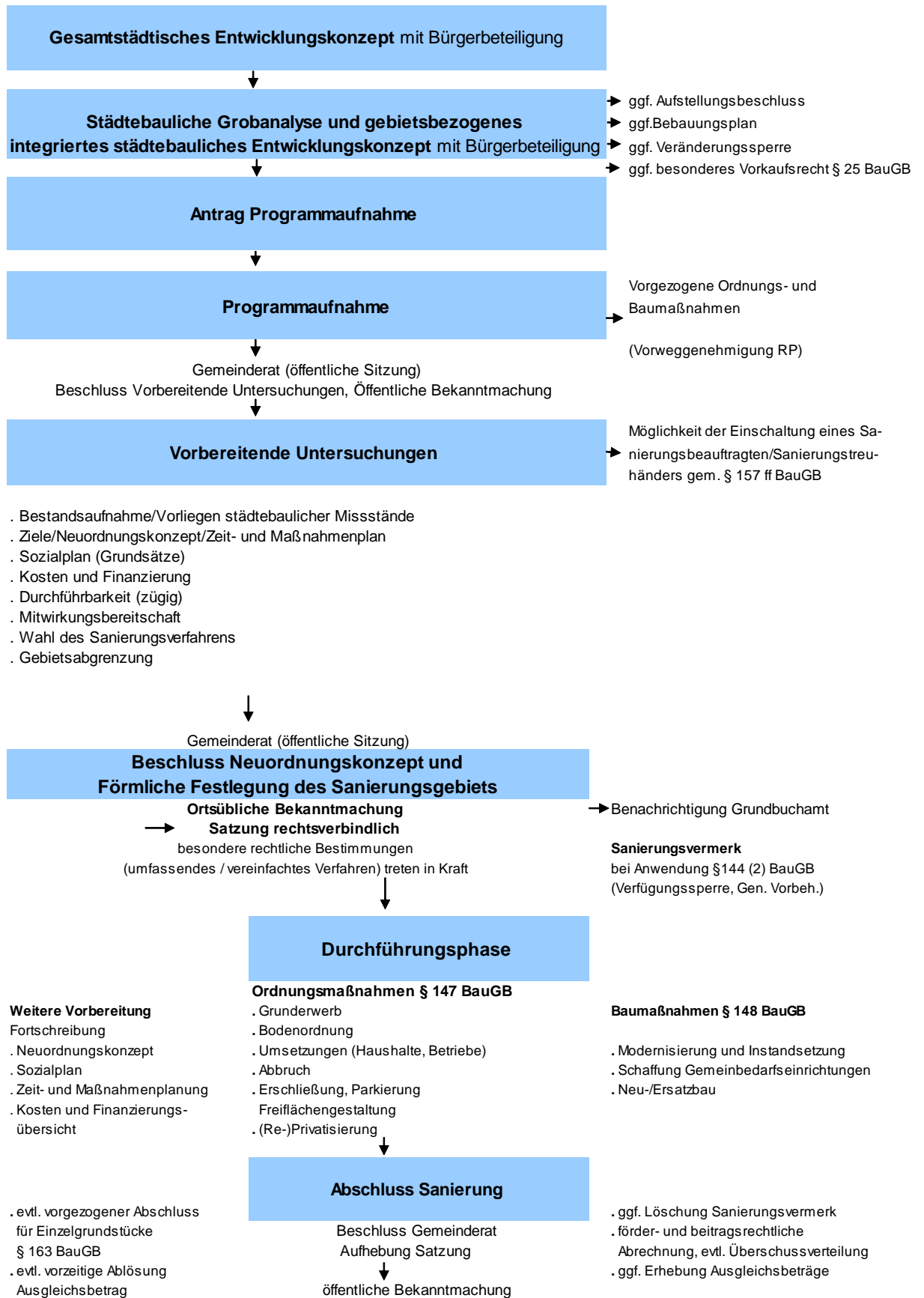
Um das städtebauliche Erneuerungsgebiet förmlich festzulegen, gilt es nun die Vorbereitenden Untersuchungen Teil II durchzuführen.

1.1 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung

Die folgende, schematische Darstellung gibt einen Überblick über die einzelnen Schritte, die bei einer städtebaulichen Erneuerung bearbeitet werden müssen.

Die Erstellung eines Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK) mit daraus abgeleitetem, integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Antragstellung in einem Programm der städtebaulichen Erneuerung.

Zeitlich betrachtet nimmt die eigentliche Durchführungsphase, die nach förmlicher Festlegung erfolgt, den „größten“ Teil der städtebaulichen Erneuerung ein.



2 Allgemeines

2.1 2.1 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB

Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden von den Städten und Gemeinden auf der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im Baugesetzbuch werden zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Dementsprechend zielen städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Einzelnen darauf ab, die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln, wobei neben den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der in dem Gebiet wohnenden Menschen auch die Erfordernisse des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

2.2 Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen

Da städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen angelegt sind und auf die Behebung von Missständen eines Gesamtgebietes abzielen, setzen sie eine genaue Kenntnis über die bauliche Situation sowie die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus.

Zur Gewinnung dieser Kenntnisse und zur Erarbeitung von Bewertungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zielrichtung der Sanierung schreibt das Baugesetzbuch in § 141 BauGB die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen vor.

§ 136 Abs. 3 BauGB nennt eine Anzahl von Kriterien, die bei der Analyse der städtebaulichen Missstände vorrangig herangezogen werden sollen. Dies sind - wie bereits erwähnt - zum einen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,

- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Auswirkungen, welche von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere in Gestalt von Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,

zum anderen ist dies die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets im Verflechtungsbereich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Dogern hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen Teil II beauftragt. Die dazu notwendigen Arbeiten wurden von Mitarbeitern der Kommunalentwicklung (KE) bis September 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Arbeit gewähren einen hinreichenden Einblick in die soziale, strukturelle und städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes und verdeutlichen anschaulich die baulichen und strukturellen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“. Grundlage der Erarbeitung ist das bereits im Jahr 2018 erstellte Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, das parallel zum Gemeindeentwicklungskonzept, ebenfalls durch die Kommunalentwicklung erstellt wurde.

2.3 Vertraulichkeit

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die ermittelten Daten über Eigentümer, Mieter und Pächter und deren Gebäude und Wohnungen streng vertraulich zu behandeln. Entsprechend werden die gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten sowohl in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von allgemeinen statistischen Aussagen verwendet.

Die Mitarbeiter der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH sind aufgrund des Verpflichtungsgesetzes vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 547) zur Geheimhaltung aller ihnen zugeführten Informationen und Daten verpflichtet.

3 Lage im Raum und überörtliche Planungen

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Dogern liegt im äußersten Süden des Landkreises Waldshut in Baden-Württemberg und grenzt im Süden unmittelbar an den Rhein und die Schweizer Nachbargemeinden Full-Reuenthal, Leibstadt und Schwaderloch im Kanton Aargau. Im Westen grenzt Dogern an Albrück und im Osten an Waldshut-Tiengen. Die Gemeinde ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen und gehört dem ländlichen Raum im engeren Sinne an. Naturräumlich gehört das Gebiet zum Alb-Wutach-Gebiet und dem Hochrheintal und zum Landschaftsgebiet Hotzenwald. Durch Dogern fließen mehrere Gewässer. Das größte Fließgewässer stellt dabei der Schürlebach dar. Zu Dogern gehören neben dem gleichnamigen Dorf als weitere Ortsteile noch einzelne Höfe und Häuser (Rüttehof, Weihermatten, Bei den Reihenhäusern).

Derzeit leben ca. 2.360 Einwohner in der Gemeinde.

3.2 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Gebiet „Ortsmitte“ umfasst die Ortsmitte rund um Rathaus, EDEKA Markt sowie Gemeindehalle und erstreckt sich entlang der Hauptstraße in östlicher und westlicher Richtung. Im Norden befinden sich das Feuerwehrgerätehaus und gewerbliche Betriebe.

Abbildung 2: Raumstruktur



Quelle: www.bing.com/maps, Bearbeitung KE

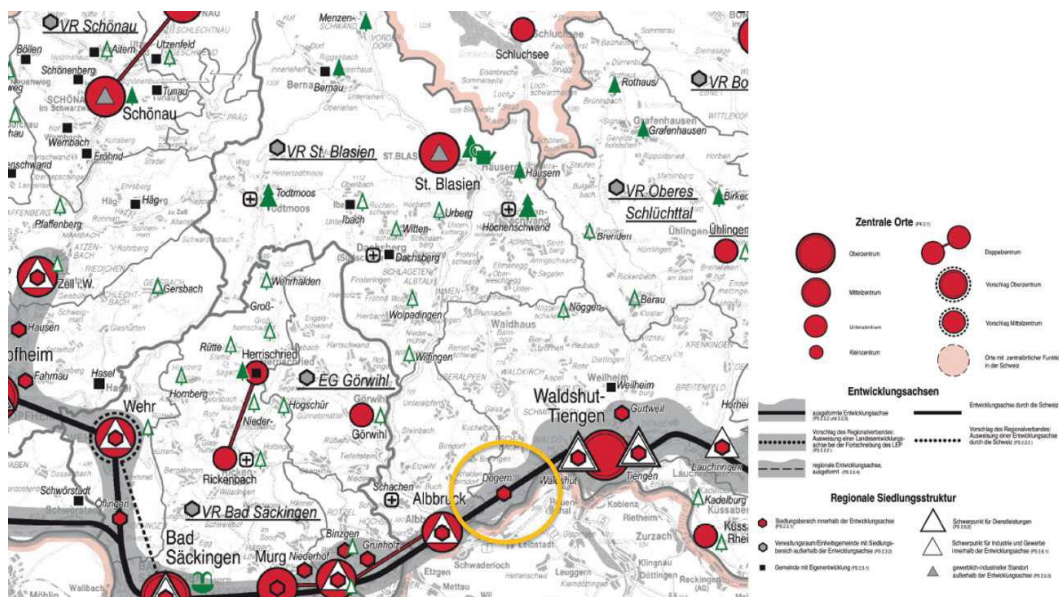
3.3 Überörtliche Planung

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee weist der Gemeinde Dogern keine zentralörtliche Funktion zu. Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum und ist als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Waldshut-Tiengen – Singen dargestellt. Auf Landesentwicklungsachsen soll die Konzentration der Siedlungsentwicklung stattfinden. Dabei ist der ländliche Raum als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken, z.B. durch

- Ressourcenschonendes Wohnen
- Bereithaltung von Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangeboten in angemessener Nähe
- Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Gewerbe
- Sozialverträgliche Bewältigung des agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandels
- Sicherung großflächiger, funktionsfähiger Freiräume.

Benachbarte zentrale Orte sind das Mittelzentrum Waldshut-Tiengen und das Unterzentrum Albruck, mit denen Dogern eine gemeinsame Gemarkungsgrenze besitzt. Dogern gehört zum Mittelbereich Waldshut-Tiengen und ist als dessen Entlastungsort mit Schwerpunkt Wohnungsbauentwicklung definiert.

Abbildung 3: Raumstruktur



Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee, 2000

Dogern ist im Norden durch einen regionalen Grünzug begrenzt, der die Verwaltungsgemeinschaft flächendeckend von Ost nach West durchzieht. Die regionalen Grünzüge dienen der Sicherung des Freiraums und haben siedlungsstrukturierende Funktion. Neben dem Grünzug befindet sich die als Wasserschutzgebiet ausgewiesene Grünzäsur Waldshut – Dogern auf Dogener Gemarkung. Sie dient

u.a. dem qualitativen und quantitativen Grundwasserschutz. Durch Grünzäsuren soll ein Zusammenwachsen der Siedlungen oder der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt werden.

Dogern ist durch die B 34 gut an den regionalen Straßenverkehr angeschlossen und mit der nahegelegenen noch nicht voll ausgebauten A 98 gut in die nationalen und internationalen Verkehrswege eingebunden.

Laut Bundesverkehrswegeplan 2030 besteht im Raum südlicher Schwarzwald, Hochrhein derzeit keine leistungsfähige West-Ost-Verbindung. Daher ist ein Lückenschluss der Autobahntrasse A 98 geplant, der auch als Entlastung der heute massiv überlasteten B 34 dienen soll und als Planvariante im Regionalplan aufgeführt wird.

Neben der Anbindung an den Straßenverkehr ist Dogern auch gut an das regionale Schienennetz und die Hochrheinbahn angeschlossen. Über den Schienenhaltepunkt Dogern verkehren versetzt im 30-Minuten-Takt Verbindungen von und nach Basel sowie Waldshut und Lauchringen. Damit ist Dogern auch an den Fernverkehr angebunden. Südlich des Rheins verläuft eine Güterverkehrsstrecke, von der aus sich jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gemeinde ergeben.

4 Untersuchungsgebiet

Das zukünftige Sanierungsgebiet erstreckt sich entlang der Hauptstraße im Unterdorf, dabei wird der Bereich des historischen Ortskerns ausgespart. Dieser war bereits in den 1980er Jahren Bestandteil des PES-Förderprogramms. Abgehend von der Hauptstraße werden die Grundstücke entlang der Kirchstraße und Birkinger Straße in das Gebiet aufgenommen. Im Oberdorf erstreckt sich das Gebiet bis zum heutigen Feuerwehrgerätehaus.

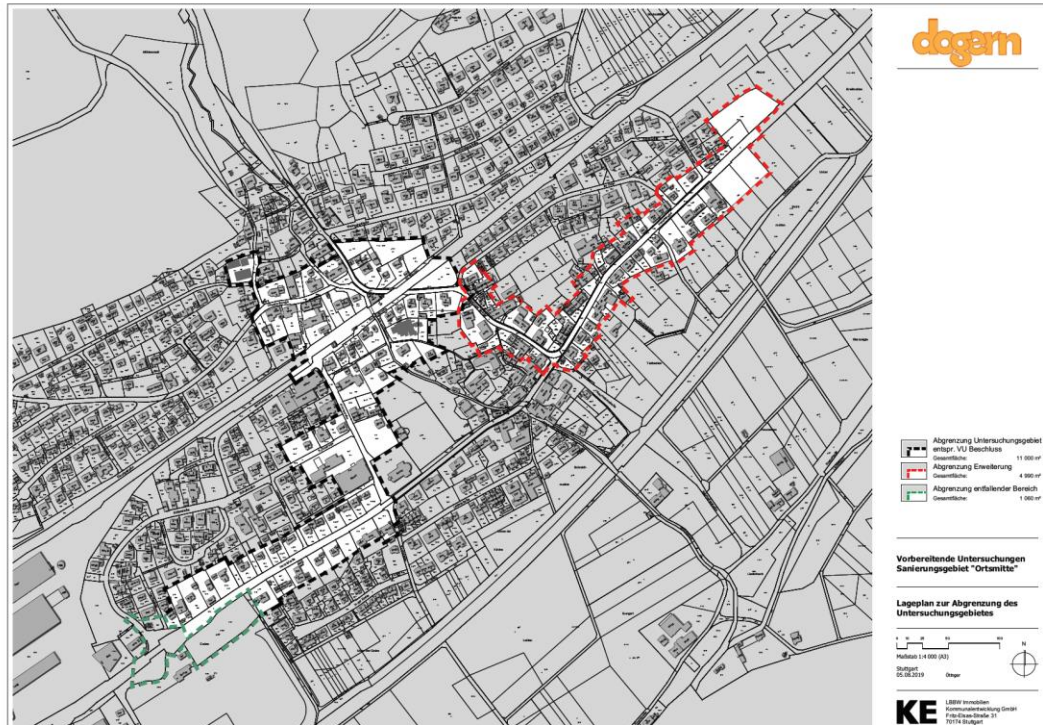
Abweichend vom VU Beschluss, wurde im Laufe der Erarbeitung dieser Untersuchung die östliche Hauptstraße bis zum neu geplanten Kindergarten mitaufgenommen. Im westlichen Bereich der Hauptstraße entfällt der Bereich rund um den Kreisel.

Das Untersuchungsgebiet bildet im Hinblick auf die Durchgängigkeit der festgestellten städtebauliche Mängel und Missstände eine Einheit, hierdurch bestimmt sich die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets mit rund **14,99 ha**.

Folgende Mängel und Missstände wurden festgestellt:

- im Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Mängel, Leerstände
- energetischer Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes
- Mängel im öffentlichen Gebäudebestand
- gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen Bereich

Abbildung 4: Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Im Folgenden sind anhand von Fotos die Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebiets exemplarisch dokumentiert.

Eindrücke im Gebiet



Feuerwehrgerätehaus



Rathaus



Pfarrhaus



Grundschule



Kindergarten



Neuer Standort Kindergarten/Feuerwehrhaus



Parkplatzsituation EDEKA/Bahnhaltestelle

Quelle: eigene Erhebung

5 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

5.1 Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet weist einige Gebäude mit öffentlicher Nutzung auf: der Kindergarten in der Straße am Mühleweiher, das Rathaus, die Grundschule und die Gemeindehalle. Diese befinden sich, bis auf den Kindergarten, entlang der Kirchstraße. Gegenüber dem Rathaus ist der EDEKA Markt, der als Frequenzbringer im Gebiet fungiert und zur Belebung der Ortsmitte beiträgt.

Das Gebiet grenzt im östlichen Bereich der Hauptstraße an die historische Ortsmitte an. Dort befinden sich noch einige Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie. Im Untersuchungsgebiet sind dort im weiteren Verlauf eine Bank, ein Friseurladen sowie ein Metzger zu finden. Am Ortsausgang befinden sich eine KFZ-Werkstatt und ein Handwerksbetrieb.

Die 122 Haupt- und Nebengebäude werden wie folgt genutzt:

- 96 Gebäude mit Wohnnutzungen
- 12 Gebäude mit Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben
- 7 Gebäude mit öffentlichen Nutzungen
- 3 Einzelhandelsgeschäfte

Die Erhebung der Nutzungen verdeutlicht, dass das Untersuchungsgebiet eine gemischte Struktur ausweist. Den größten Anteil der Gebäude machen Wohngebäude mit rund 80 % aus. Der übrige Anteil von rund 20% der Gebäude weist eine öffentliche oder gewerbliche Nutzung auf.

5.2 Gebäudetypologie und Denkmalschutz

Die Gebäudestruktur weist heute noch teilweise auf eine durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Gemeinde hin. Nahezu alle Gebäude stehen in offener Bauweise. Ortsbildprägend sind das Rathaus und das katholische Pfarrhaus. Im Gebiet befinden sich auch historische und denkmalgeschützte Gebäude. Folgende Gebäude stehen unter Denkmalschutz:

- Kirchstraße 10, Flst. Nr. 207, Katholisches Pfarrhaus, erbaut 1935
- Rathausweg 1, Flst. Nr. 205, Rathaus, erbaut 1828 als erste Schule des Ortes
- Schulstraße 2, Flst. Nr. 1088, Grundschule, erbaut 1935

5.3 Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. Die Bewertung bezieht sich ausschließlich auf die Hauptgebäude.

Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen.

Zu den Bewertungskriterien zählen neben Mängeln in der baulichen Substanz und der Beeinträchtigungen des Ortsbilds auch funktionale Mängel der Gebäude.

Kategorie 1: Keine/leichte Mängel, Neubauten

In diese Kategorie fallen Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht.

Kategorie 2: Erkennbare Mängel

Bei diesen Gebäuden besteht bereits erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hierbei festgestellten Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein, wobei eine Modernisierung im Gebäudeinneren mit Maßnahmen an der Gebäudehülle zu kombinieren ist, um eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, an den Fenstern und an der Fassade sowie leicht erkennbare Mängel im Bereich des energetischen Gebäudezustands.

Kategorie 3: Starke Mängel

Gebäude mit funktionalen Defiziten und erheblichen baulichen Mängeln. Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, an den Fenstern und an der Fassade sowie deutlich erkennbare Mängel im energetischen Gebäudezustand.

Kategorie 4: Schwerwiegende Mängel, Erhalt fraglich

Gebäude mit funktionalen Defiziten und schwerwiegenden baulichen Mängeln. Eine zeitgemäße Nutzung ist angesichts der baulichen Verhältnisse nicht mehr möglich oder der Erhalt ist unter Umständen wirtschaftlich nicht mehr vertretbar. Ein Erhalt dieser Gebäude ist zu prüfen.

Kategorie	Mängel	Anzahl	Anteil in Prozent
1	keine /geringe Mängel, Neubauten	12	9,8 %
2	erkennbare Mängel	45	36,9 %
3	starke Mängel	58	47,5 %
4	schwerwiegende Mängel, Erhalt fraglich	7	5,8 %
Summe	Bewertete Gebäude insgesamt	122	100 %

Tabelle 1: Gebäudezustand der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet

Quelle: Eigene Erhebungen

Um eine Einschätzung zu erhalten, welche Mängel konkret an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet bestehen, wurde im Rahmen der Befragung (siehe Kap. 7) konkret nach den Mängeln an den Gebäuden gefragt. Hierbei wurden folgende Antworten gegeben:

- fehlende Isolierung (7 Nennungen)
- veraltete Heizungsanlage (7 Nennungen)
- feuchte Wände/Keller (5 Nennungen)
- Dach (5 Nennungen)
- Fenster (5 Nennungen)
- Wohnungszuschnitt/dunkle Räume/Deckenhöhe (4 Nennungen)
- Außenanlage/Hofeinfahrt (4 Nennungen)
- Holzofen (3 Nennungen)
- Sanitäre Anlagen (2 Nennungen)
- Fassade (2 Nennungen)
- Elektrik (1 Nennung)

5.4 Eigentumsverhältnisse

Der weitaus größte Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich in privatem Eigentum. Im Eigentum des Landkreises Waldshut ist die Kreisstraße K6589. Im Gemeindeeigentum befinden sich neben den Ortsstraßen, das Grundstück der Gemeindehalle und Schule, das Rathaus sowie die Feuerwehr.

	In qm	Anteil in Prozent
Kreis	10 600	7,5
Gemeinde Dogern	27 500	19,5
Private Eigentümer	102 890	73,0
Summe	140 990	100,0

Tabelle 2: Eigentumsverhältnisse

Quelle: Eigene Erhebungen

5.5 Verkehrliche Erschließung

Durch das Gebiet verläuft die Kreisstraße K6589 die Dogern mit Birkingen und Waldshut über die B34 verbindet.

Im Bereich des EDEKA Marktes und der Gemeindehalle kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die erhöhte Frequentierung durch den Parksuchverkehr. Die Parkplätze um den EDEKA Markt, in der Kirchstraße und am Friedhof stoßen regelmäßig an ihre Kapazitätsgrenzen. Um diese Situation zu entschärfen sollen weitere öffentliche Stellplätze z. B. auf dem Pfarrgrundstück geschaffen werden.

Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms wurde in den 1980er Jahren u. a. die Hauptstraße rückgebaut und neugestaltet. Durch die gegenwärtige Gestaltung der Hauptstraße ergibt sich Konfliktpotential für alle Verkehrsteilnehmer. Ein Fahrradstreifen ist nicht vorhanden und soll anknüpfend an die Radpendler Route zu einem Lückenschluss des Radweges führen und die Sicherheit von Radfahrern steigern.

Die Sanierung der Geh- und Radwege in der Hauptstraße wird nicht über die Städtebauförderung gefördert und ist folglich nicht in der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet. Dennoch trägt die Sanierung erheblich zum Erfolg der Gesamtmaßnahme bei.

Im Gebiet befinden sich die Bushaltestellen „Schule“, „Dogern Ost“, „Linde“ und „Birkingen Straße“ diese werden mehrmals am Tag von zwei Linien (7334 und 7318) angefahren. Die Haltestelle Dogern wird zweimal stündlich von der Bahn (Basel – Waldshut bzw. Lauchringen) angefahren.

5.6 Energie und Klimaschutz

Der weitaus größte Teil der Gebäude (über 90%) wurde vor der 2. Wärmeschutzverordnung 1984 erbaut und nur an wenigen Gebäuden ist mittlerweile eine energetische Sanierung erfolgt. Im Untersuchungsgebiet besteht somit ein erhebliches Potenzial zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Nur auf wenigen Gebäuden wurden Photovoltaik- und Solarthermieanlagen angebracht.

6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

§ 139 Abs. 2 BauGB sieht in Verbindung mit den § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bei der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vor. Dabei werden die TÖB angesprochen, deren Aufgaben von einer beabsichtigten Sanierung berührt werden können.

Mit Schreiben vom 15.04.2019 wurde den Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass die Gemeinde Dogern mit dem Gebiet „Ortsmitte“ eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchführen möchte.

Hierzu wurden die TÖB gebeten, wenn Ihre Belange berührt werden oder Anregungen für die Planung vorliegen, diese bis zum 24.05.2019 mitzuteilen. Ein Lageplan, der die Abgrenzung des zukünftigen Erneuerungsgebietes aufzeigt, wurde beigelegt.

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, keine Einwände haben und daher nicht auf das Anschreiben reagierten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt tabellarisch die Zusammenfassung der eingegangenen TÖB Stellungnahmen.

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
1	Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Matthias Kostrya	07.05.2019	<u>Geotechnik</u> : Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des unteren Muschelkalkes bzw. ggf. des kristallinen Grundgebirges, welche im Plangebiet von quartärem Schwemmlern, Auensand und Rheingletscher-Niedertrassenschotter sowie Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von einigen Metern überlagert werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>Boden</u> : keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Mineralische Rohstoffe</u> : keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Grundwasser</u> : keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Bergbau</u> : keine Einwendungen <u>Geotopschutz</u> : Flächen des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert
2	Regierungspräsidium Freiburg - Abteilung Straßenwesen und Verkehr Isabelle Haas	14.05.2019	Keine Äußerung
3	Landratsamt Waldshut- Straßenverkehrsamt Peter Ackenheil	18.04.2019	Keine grundsätzlichen Bedenken. Bitte um frühzeitige Beteiligung im Verfahren sofern durch die geplanten Maßnahmen straßenverkehrsrechtliche Belange berührt werden.

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
4	Landratsamt Waldshut - Untere Forstbehörde Markus Rothmund	22.05.2019	Keine Bedenken
5	bnNETZE GmbH Bettina Faller	03.05.2019	Im Gebiet befinden sich Erdgasversorgungs- und Erdgashausanschlussleitungen sowie eine Erdgashochdruckleitung der bnNETZE GmbH. Eine differenzierte Stellungnahme erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf. Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren.
6	Deutsche Telekom Technik GmbH Reiner Grüneberg	16.04.2019	Kein Ausbau beabsichtigt. Übersichtspläne liegen bei.
7	Deutsche Bahn AG Michael Rettig	13.05.2019	Keine grundsätzlichen Einwände. Folgende Punkte sind zu beachten: - im Gebiet liegt das planfestgestellte Bahngelände, diese Flächen werden für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt. - Elektrifizierung und Streckenausbau zwischen Basel und Erzingen - für die P&R Anlagen auf dem Bahngelände besteht eine Vereinbarung mit einer Laufzeit bis 2024. - bei geplanten Maßnahmen auf dem Bahngelände wird um frühzeitige Beteiligung gebeten.
8	IHK Hochrhein-Bodensee Bertram Paganini	07.05.2019	Keine Bedenken und Anregungen. Wir befürworten die Maßnahme. Ein wesentlicher städtebaulicher Erfolgsfaktor ist das Ortsbild, das u. a. durch Ambiente und Aufenthaltsgüte bestimmt wird. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen, die zur Verbesserung beitragen können, sind daher sinnvoll. Da das Nahversorgungszentrum der Gemeinde zwar nicht unmittelbar im Sanierungsgebiet, aber am Rande platziert ist, sollte darauf geachtet werden, dass die Erreichbarkeit zum Nahversorger durch Sanierungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.
9	Handelsverband Südbaden Utz Geiselhart	14.05.2019	Von Handelsseite ist die Ortsmitte im Wesentlichen durch den EDEKA Schulz geprägt. Eine Parkraumerweiterung ist zu unterstützen. Zudem wird die Verbesserung des Standortumfeldes mit einer Durchmischung von Dienstleistung, Gastronomie etc. benötigt.
9	Gemeinde Albrück Stefan Kaiser	28.05.2019	Keine Bedenken
10	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen		Keine Stellungnahme abgegeben
11	Regionalverband Hochrhein-Bodensee		Keine Stellungnahme abgegeben
12	Naturschutzbeauftragter Bezirk „Süd-Mitte“		Keine Stellungnahme abgegeben
13	badenova		Keine Stellungnahme abgegeben

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
14	EnergieDienst AG		Keine Stellungnahme abgegeben
15	Regierungsprä- sidium Freiburg Raumordnung, Denkmalwesen		Keine Stellungnahme abgegeben

Tabelle 3: Stellungnahmen TÖB

Quelle: eigene Darstellung

7 Beteiligung der Eigentümer

Zum Zwecke der Erörterung der Sanierung mit den Eigentümern im Untersuchungsgebiet wurde entsprechend ein Fragebogen entwickelt.

Zunächst wurden im Zeitraum vom 15.04. bis zum 24.05.2019 die Eigentümer der ursprünglichen Abgrenzung des Untersuchungsgebietes von der Kommunalentwicklung angeschrieben und um die Rücksendung des Fragebogens gebeten. Nachdem sich ergeben hat, dass das Gebiet im Osten erweitert werden kann, wurden die Betroffenen im östlichen Bereich im Zeitraum vom 04.06. bis zum 18.06.2019 angeschrieben.

Insgesamt wurden 129 Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden, die sich im Untersuchungsgebiet befinden angeschrieben. Von den 129 Eigentümern haben 72 den Fragebogen ausgefüllt und zurückgesandt (Rücklaufquote: 55,81 %).

Gebäudenutzung (Hauptgebäude)

Anzahl der Wohneinheiten: **117**

Anzahl der Gewerbeeinheiten: **20**

	Anzahl	Anteilig %
Wohnnutzung	60	75,0
Gewerbliche Nutzung	8	10,0
Dienstleistung/Handel	3	3,7
Gemischte Nutzung	5	6,3
Leer stehend	4	5,0
Summe	80	100,0

Tabelle 4: Gebäudenutzung

Quelle: eigene Darstellung

Gebäude vermietet

	Anzahl	Anteilig %
ja	7	10,0
teilweise	16	22,9
nein	46	65,7
Gewerbeeinheit	1	1,4
Summe	70	100,0

Tabelle 5: Mietverhältnis

Quelle: eigene Darstellung

Zustand Gewerbeeinheit

	Anzahl	Anteilig %
sehr gut	1	5,9
gut	6	35,3
mittel	5	29,4
schlecht	3	17,6
sehr schlecht	1	5,9
Leerstand	1	5,9
Summe	17	100,0

Tabelle 6: Zustand Gewerbeeinheit

Quelle: eigene Darstellung

Gebäudezustand

	Anzahl	Anteilig %
sehr gut	3	4,3
gut	32	45,7
mittel	26	37,1
schlecht	8	11,4
sehr schlecht	1	1,4
Summe	70	100,0

Tabelle 7: Gebäudezustand

Quelle: eigene Darstellung

Auf die Frage nach den Mängeln antworteten die Eigentümer wie folgt:

- fehlende Isolierung (7 Nennungen)
- veraltete Heizungsanlage (7 Nennungen)
- feuchte Wände/Keller (5 Nennungen)
- Dach (5 Nennungen)
- Fenster (5 Nennungen)
- Wohnungszuschnitt/dunkle Räume/Deckenhöhe (4 Nennungen)
- Außenanlage/Hofeinfahrt (4 Nennungen)
- Holzofen (3 Nennungen)
- Sanitäre Anlagen (2 Nennungen)
- Fassade (2 Nennungen)
- Elektrik (1 Nennung)

Wohnwert der Wohnung

	Anzahl	Anteilig %
hoch	12	18,5
durchschnittlich	39	60,0
gering	8	12,3
Ohne Angaben	6	9,2
Summe	65	100,0

Tabelle 8: Wohnwert der Wohnung

Quelle: eigene Darstellung

Auf die Frage welche Vorzüge zu nennen sind antworteten die Eigentümer wie folgt:

- zentrale/gute Lage (16 Nennungen)
- ÖPNV (1 Nennung)
- Mix Gewerbe/Einkaufsmöglichkeiten (1 Nennung)
- Ausblick (1 Nennung)

Auf die Frage welche Mängel zu nennen sind antworteten die Eigentümer wie folgt:

- Lärmbelastung/Verkehrsaufkommen/Abgase (6 Nennungen)
- Hallenvorplatz (1 Nennung)
- Bürgersteige (1 Nennung)
- Bahnnähe (1 Nennung)
- Breitbandanschluss nicht vorhanden (1 Nennung)
- Ausblick auf Kraftwerk (1 Nennung)

Bereitschaft zur Modernisierung

	Anzahl	Anteilig %
ja	40	58,0
nein	29	42,0
Summe	69	100,0

Tabelle 9: Bereitschaft zur Modernisierung

Quelle: eigene Darstellung

Beabsichtigte Maßnahmen

	Anzahl	Anteilig %
Gesamtmodernisierung	10	15,4
Beheben von Mängeln an Gebäudeteilen	25	38,5
Erweiterung	5	7,7
Umnutzung Nebengebäude	2	3,1
Bau Garage/Stellplätze	13	20,0
Abbruch Nebengebäude	3	4,6
Neubau	7	10,7
Summe	65	100,0

Tabelle 10: Beabsichtigte Maßnahmen

Quelle: eigene Darstellung

Ausreichend Stellplätze

	Anzahl	Anteilig %
ja	53	81,5
nein	12	18,5
Summe	65	100,0

Tabelle 11: Ausreichend Stellplätze

Quelle: eigene Darstellung

Auf die Frage wo sie die Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet sehen antworteten die Eigentümer wie folgt:

- Verkehrsberuhigung/30er Zone (7 Nennungen)
- Gebäudemodernisierung (2 Nennungen)
- Schaffung öffentlicher Parkplätze (3 Nennungen)
- Gestaltung/Schaffung Gehwege (4 Nennungen)
- Versorgung mit Breitband/Internet/Glasfaser (4 Nennungen)
- Verkehrssicherheit/Geschwindigkeitskontrollen (2 Nennungen)

- Regenwasserabfluss Bahnhofstraße (2 Nennungen)
- Bahnüber- oder unterführung/sichere Fußgängerüberwege (3 Nennungen)
- kommunale Aufgaben (1 Nennung)
- Austausch Linden mit Platanen (1 Nennung)
- Sanierung Fußgängerbrücke (1 Nennung)
- Sanierung Rathausweg (1 Nennung)
- Zufahrt Schule/Bank als Sackgasse mit Kreisel (1 Nennung)
- Mischkultur Wohnen/Handel fördern (1 Nennung)
- Veranstaltungsangebot für 40-jährige plus (1 Nennung)
- Kurve nach Birkingen Tempo 30 (1 Nennung)
- Flst. Nr. 2808/1 erschließen (1 Nennung)
- Oberleitungen erdverlegen (1 Nennung)

Beratungstermin zum Sanierungsgebiet gewünscht

	Anzahl	Anteilig %
ja	16	28,1
nein	41	71,9
Summe	57	100,0

Tabelle 12: Beratungstermin zum Sanierungsgebiet gewünscht

Quelle: eigene Darstellung

8 Mängel und Konflikte

Die Bestandsaufnahme ergab zusammengefasst folgende Mängel und Konflikte:

- 84 % der Gebäude weisen bauliche Mängel auf.
- Zahlreiche Gebäude weisen erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz auf.
- Es besteht ein hoher energetischer Sanierungsbedarf.
- Gebäude mit Nutzungen des Gemeinbedarfs weisen gestalterische und funktionale Mängel auf (Rathaus, Kindergarten, Schulhaus)
- Es sind vier Leerstände zu verzeichnen.
- Die Verkehrs- und Freianlagen im Untersuchungsgebiet weisen teilweise gestalterische und funktionale Defizite auf.
- Öffentliche Grünflächen und eine Begrünung des öffentlichen Straßen- und Platzraumes fehlen fast komplett.

9 Städtebauliche Neuordnung

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungs- bzw. Maßnahmenkonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets.

Des Weiteren dient es als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Aufgrund der Bestandsanalyse lassen sich folgende Sanierungsziele und Maßnahmenschwerpunkte formulieren:

Sanierungsziele

- Stärkung und Belebung des Ortszentrums
- Sicherung und Erneuerung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes
- bauliche Erneuerung der Infrastruktur einschl. Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bei der baulichen öffentlichen Infrastruktur (Gebäude Gemeinbedarf)
- qualitätsvolle Neugestaltung der Platzsituationen
- Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt gestalterischer sowie energetischer Maßnahmen

Maßnahmenschwerpunkte

- **Gestaltung des Straßenraumes mit der Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Schaffung von sicheren Fußwegeverbindungen:** Dazu zählen insbesondere die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen wie z. B. auf dem Pfarrgrundstück sowie die Sanierung und Schaffung von Rad- und Gehwegen der westlichen Hauptstraße (gefördert durch das LGVFG).
- **Gestaltung der Freiflächen und Schaffung von Aufenthaltsqualität:** Der Hallenvorplatz soll im Zuge einer Sanierung aufgewertet werden um als Dorfplatz und Treffpunkt dienen zu können.
- **Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen:** im östlichen Rand des Untersuchungsgebietes werden die Neubauten für die Feuerwehr und den Kindergarten realisiert. Der für die Realisierung notwendige Architektenwettbewerb wurde bereits europaweit veröffentlicht. Der Abschluss des Realisierungswettbewerbs wird im Winter 2019/2020 sein.
- **Gebäudemodernisierungen:** Private Modernisierungen lassen sich in keine räumlichen Schwerpunkte einteilen. Bei den öffentlichen Gebäuden stehen die Modernisierung des Rathauses und des Schulgebäudes an.
- **Städtebauliche Neuordnung:** Möglichkeiten für eine städtebauliche Neuordnung bestehen vor allem nach Abbruch auf den Grundstücken des Kindergartens sowie des Feuerwehrgerätehauses. Die Flächen können nach der Freimachung einer Wohnnutzung zugeführt werden.

10 Verfahrenswahl

10.1 Umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind, nicht wie beim umfassenden Verfahren, begrenzt.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d.h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Gemeinde hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

Umfassendes Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Gemeinde muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert - Wert nach Abschluss der Sanierung - veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

10.2 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren), zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zu Gunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird.
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

10.3 Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Ortsmitte“

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Gemeinde liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren zutrifft, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und in den Vorbereitenden Untersuchungen begründet werden muss.

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.

Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:
 - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),

- die Vermeidung von Erschwerissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, §153 Abs. 2 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauGB.

Der Gemeinderat muss demnach vor einer Entscheidung über das künftige Verfahren die konkreten Verhältnisse im Untersuchungsgebiet anhand der Vorbereitenden Untersuchungen betrachten, abwägen und diskutieren, ob die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sind.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im geplanten Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ angewendet wird. Maßgebend sind folgende Kriterien:

- Stand der städtebaulichen Entwicklung,
- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets,
- Erschließungszustand des Sanierungsgebiets,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich folgendes:

- Die Ortsmitte in Dogern soll städtebaulich weiter entwickelt werden. Für den verbleibenden Bestand ist eine erhaltende Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz erforderlich.
- Lage, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebietes werden durch die erhaltende Erneuerung unwesentlich, durch die geplante Neuordnung bzw. Nachverdichtung im Bereich der jetzigen Standorte von Kindergarten und Feuerwehr teilweise verändert.
- Art und Maß der baulichen Nutzung werden teilweise verändert.
- Der Erschließungszustand des Gebietes wird verbessert.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Sanierung erschweren, sind nicht ausgeschlossen.

Auf Grundlage der aktuellen Verwaltungsvorschriften des Landes Baden-Württemberg (Stand 01.02.2019) kann das vereinfachte Verfahren nur in begründeten Ausnahmefällen angewandt werden. Der Gemeinde Dogern wird aufgrund der Sanierungsziele empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Ortsmitte“ im umfassenden Verfahren durchzuführen.

10.4 Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsbereich „Ortsmitte“ städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind.

An der Beseitigung der Missstände im Gebiet „Ortsmitte“ besteht ein öffentliches Interesse. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff BauGB bietet sich deshalb an.

Ein von der Gemeinde Dogern förmlich festzulegendes Städtebauliches Erneuerungsgebiet ist gem. § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Einbeziehung der Grundstücke muss gemäß der planerischen Konzeption der Gemeinde gerechtfertigt sein.

Weder die Verteilung der beurteilten Gebäudezustände noch die Rückmeldungen der Mitwirkungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer lassen es sinnvoll erscheinen, das vorgeschlagene Satzungsgebiet zu verkleinern.

Die KE schlägt in Abstimmung mit der Gemeinde vor, das Gebiet „Ortsmitte“ als Städtebauliches Erneuerungsgebiet gem. § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festzulegen.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 14,99 ha. Abweichend vom beschlossenen Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen, wurden im Laufe der Untersuchungen die Grundstücke entlang der östlichen Hauptstraße bis zum geplanten Neubau von Kindergarten und Feuerwehr in die Abgrenzung mitaufgenommen. Die Abgrenzung (in der Anlage beigelegt) entspricht einer plausiblen und sinnvollen Abgrenzung aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme vor Ort, Eigentümerbefragung, der vorhandenen Mängel und Missstände im Gebiet und des derzeit zur Verfügung stehenden finanziellen Förderrahmens.

10.5 Weitere Vorgehensweise

Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ förmlich als Satzung festgelegt werden (§ 142 BauGB). Dabei müssen städtebauliche Missstände im Gebiet laut § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen, um eine förmliche Festlegung zu rechtfertigen. Der vorliegende Bericht zeigt dies auf.

Im Einzelnen stehen folgende Schritte an:

- Zustimmung der Kenntnisnahme der Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegung der Sanierungsziele durch den Gemeinderat,
- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren,
- Beschluss des Gemeinderats über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB),
- Beschluss des Gemeinderats über die örtlichen Förderrichtlinien für Maßnahmen auf Grundstücken im privaten Eigentum.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zur Erlangung der Rechtskraft (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),

- Benachrichtigung des Grundbuchamtes zur Eintragung des Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB)
- Benachrichtigung des Regierungspräsidiums Freiburg
- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen

11 Kosten und Finanzierungsübersicht

Auf der Grundlage des Neuordnungskonzepts ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
I. Vorbereitende Untersuchungen		15.000
II. Weitere Vorbereitung		50.000
▪ Städtebauliche Planungen, Konzepte	30.000	
▪ Bebauungsplan	15.000	
▪ Öffentlichkeitsarbeit	5.000	
III. Grunderwerb		20.000
▪ Grunderwerb	20.000	
IV. Ordnungsmaßnahmen		860.000
▪ Neugestaltung Hallenvorplatz ca. 1.300 m ² föfä. Kosten 325 T€	325.000	
▪ Neugestaltung Stellplätze Pfarrgrundstück ca. 1.500 m ² föfä. Kosten 375 T€	375.000	
▪ Abbruchmaßnahme Kindergarten	80.000	
▪ Abbruchmaßnahme Feuerwehrrätehaus	80.000	
V. Baumaßnahmen		3.382.000
▪ Neubau Kindergarten Kosten für Ü3 ca. 4,3 Mio. € davon 30% föfä. (SIQ Antrag gestellt für 2020)	1.284.000	
▪ Modernisierung Rathaus Gesamtkosten ca. 2 Mio. € föfä. 85% wg. Denkmalschutz	1.700.000	
▪ Modernisierung Schulgebäude Gesamtkosten ca. 350 T€ föfä. 85% wg. Denkmalschutz	298.000	
▪ ca. 10 umfassende Erneuerungen von Wohngebäuden a 10.000 €	100.000	
VI. Sonstiges		0
VII. Vergütungen		73.000
Summe förderfähiger Kosten		4.400.000
Sanierungsbedingte Einnahmen		100.000
▪ Ausgleichsbeträge		100.000
Unrentierliche Kosten/Förrahmen		4.300.000


Zur Erreichung der Sanierungsziele und damit zur Beseitigung der wesentlichen Mängel ist die Durchführung der dargestellten Maßnahmen erforderlich. Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können z. T. erst im weiteren Sanierungsverfahren ermittelt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist laufend zu aktualisieren, um u. U. auch auf Preiserhöhung und sonstige Änderungen reagieren zu können. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass ein Fördervolumen von 4,3 Mio. € (100 %) für die Sanierung „Ortsmitte“ erforderlich sein wird.

Die zu beantragende Finanzhilfe würde sich dann auf 2.580.000,00 € (60 %) und der Eigenanteil der Gemeinde auf 1.720.000,00 € (40 %) belaufen. Bei einem Durchführungszeitraum von ca. 8 Jahren würde sich der jährliche Investitionsaufwand der Gemeinde auf ca. 215.000,00 €/Haushaltsjahr belaufen.

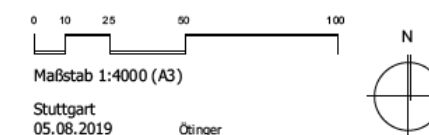
Anhang

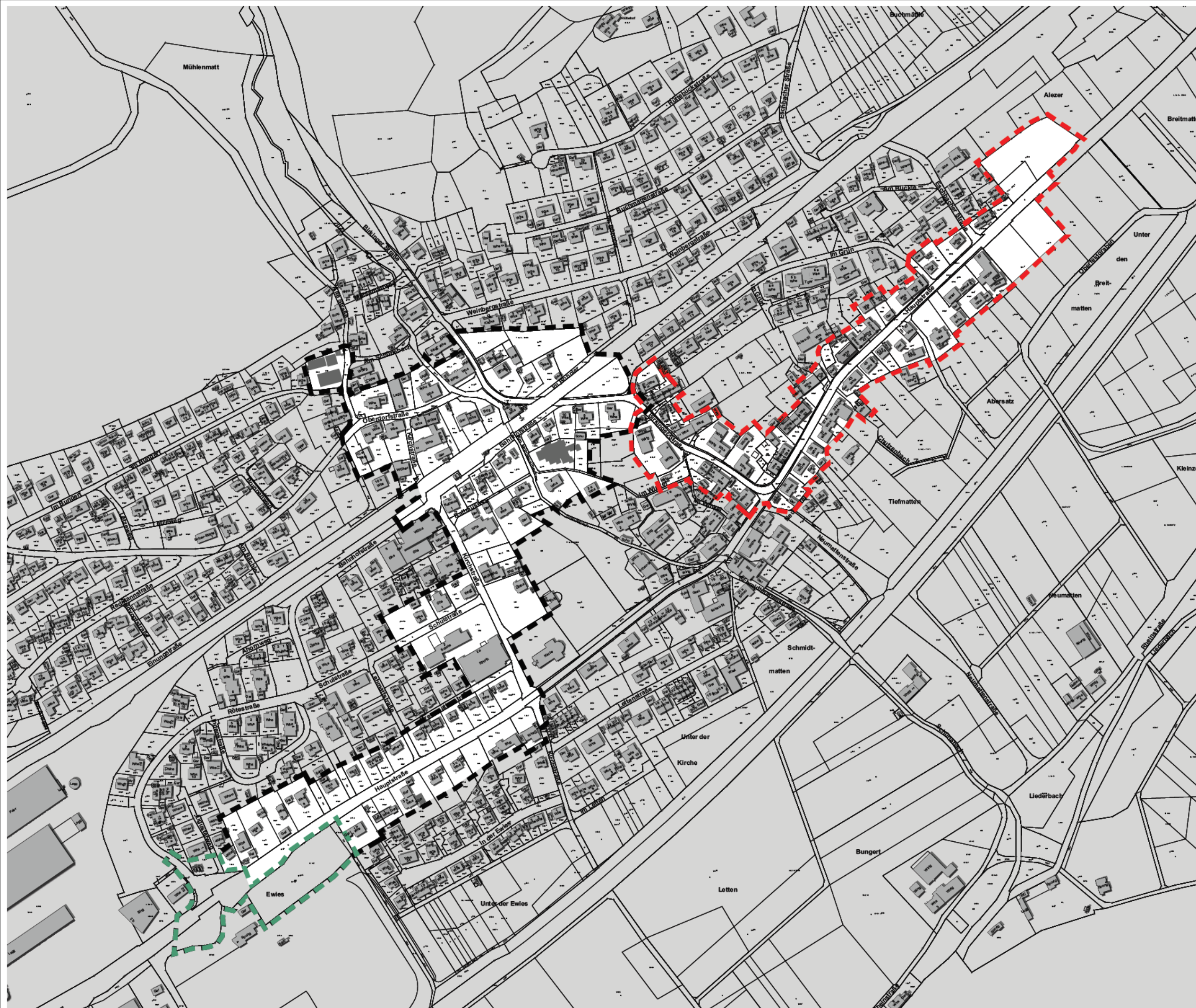


 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: ca. 149 900 m²

Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet "Ortsmitte"

Abgrenzungsplan



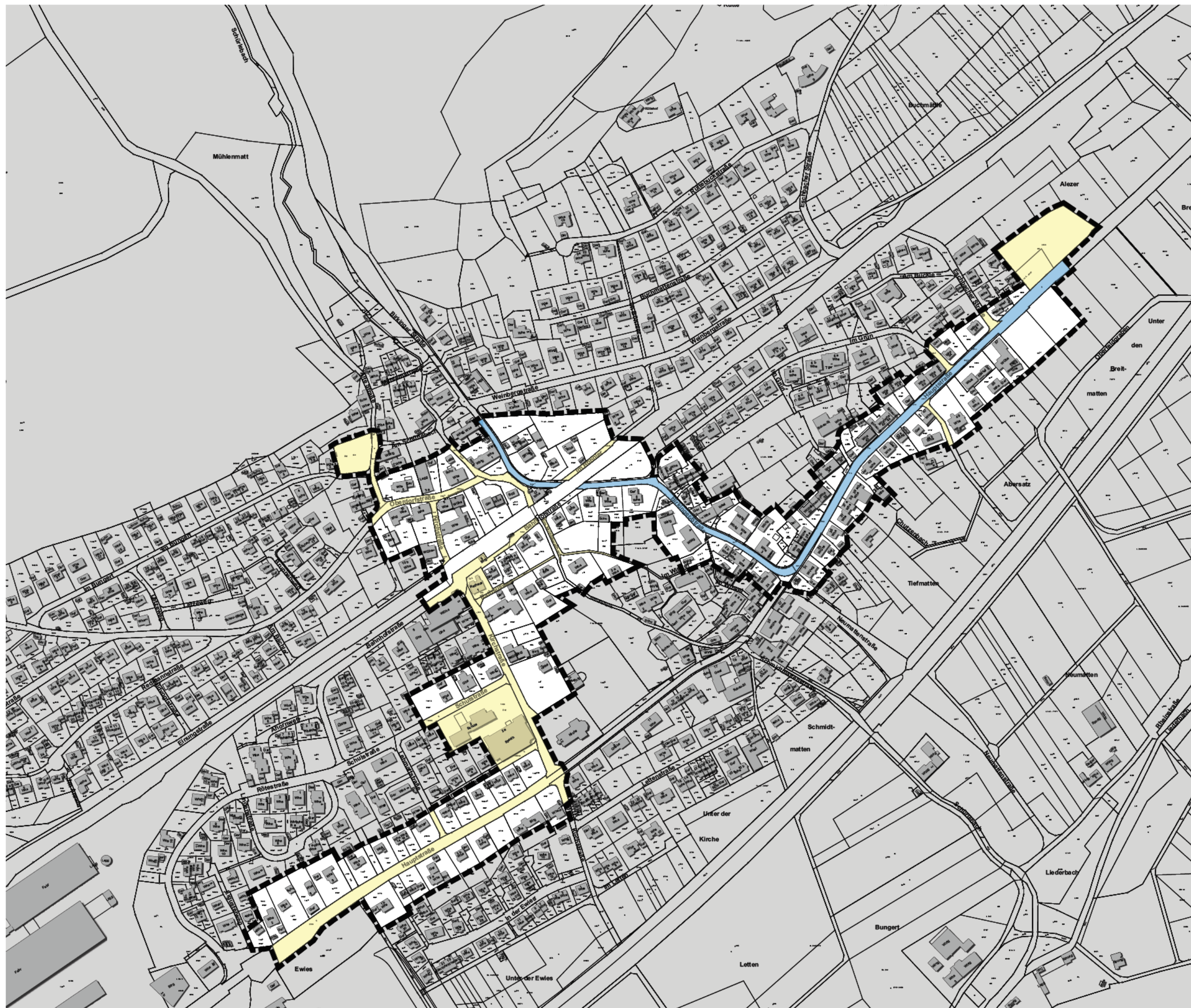






	Abgrenzung Untersuchungsgebiet entspr. VU Beschluss	
	Gesamtfläche:	110 000 m ²
	Abgrenzung Erweiterung	
	Gesamtfläche:	49 900 m ²
	Abgrenzung entfallender Bereich	
	Gesamtfläche:	10 600 m ²

Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet "Ortsmitte"

Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

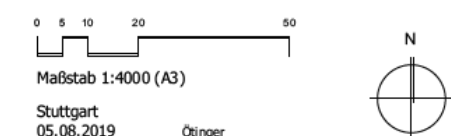


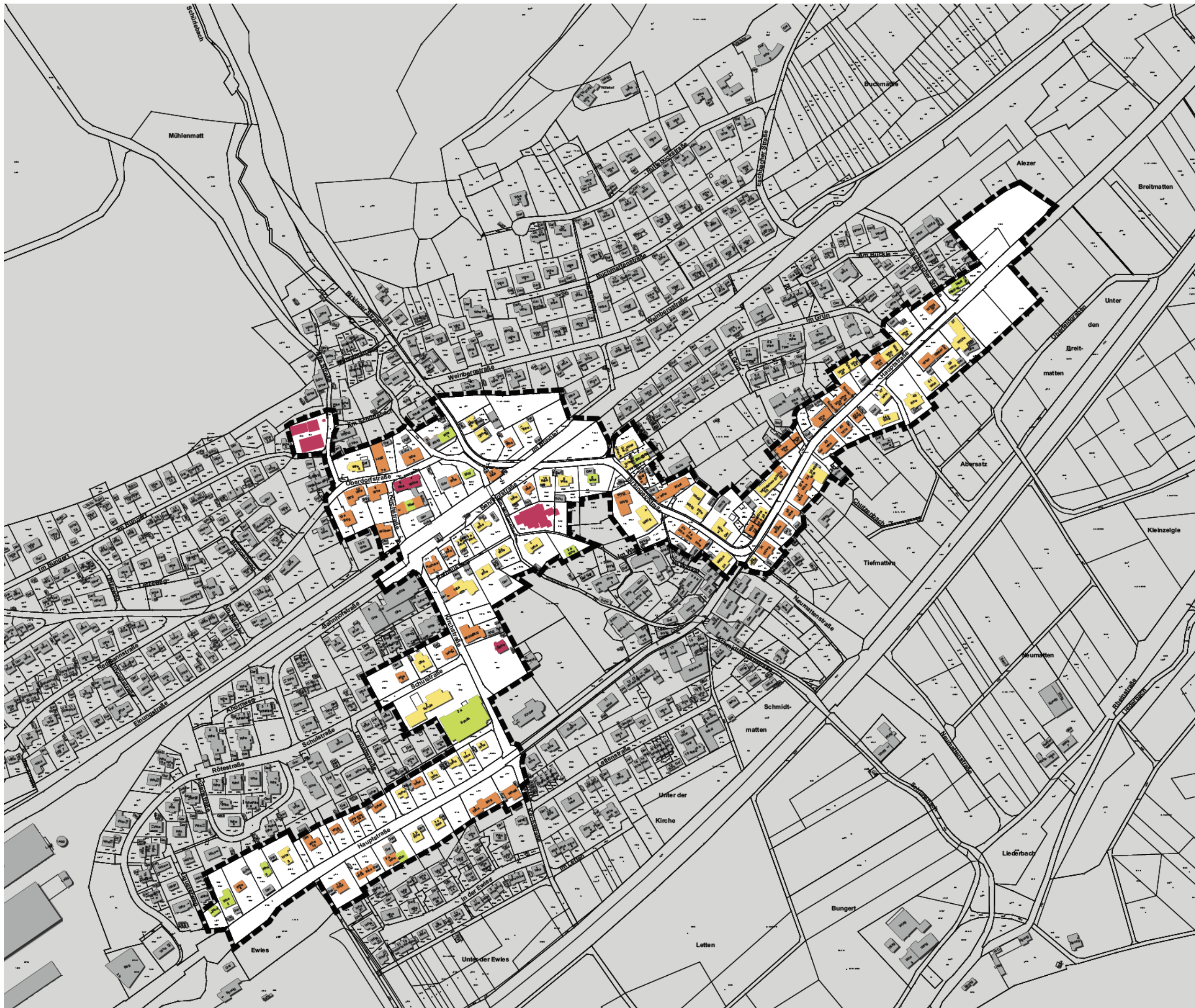


-  Eigentum Kreis
-  Eigentum Gemeinde
-  Eigentum Privat
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: ca. 149 900 m²

Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet "Ortsmitte"





Eigentumsverhältnisse






Gebäudezustand

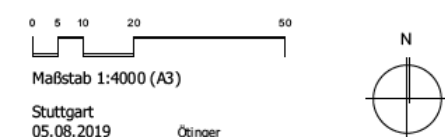
- keine / leichte Mängel
- erkennbare Mängel
- starke Mängel
- schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich

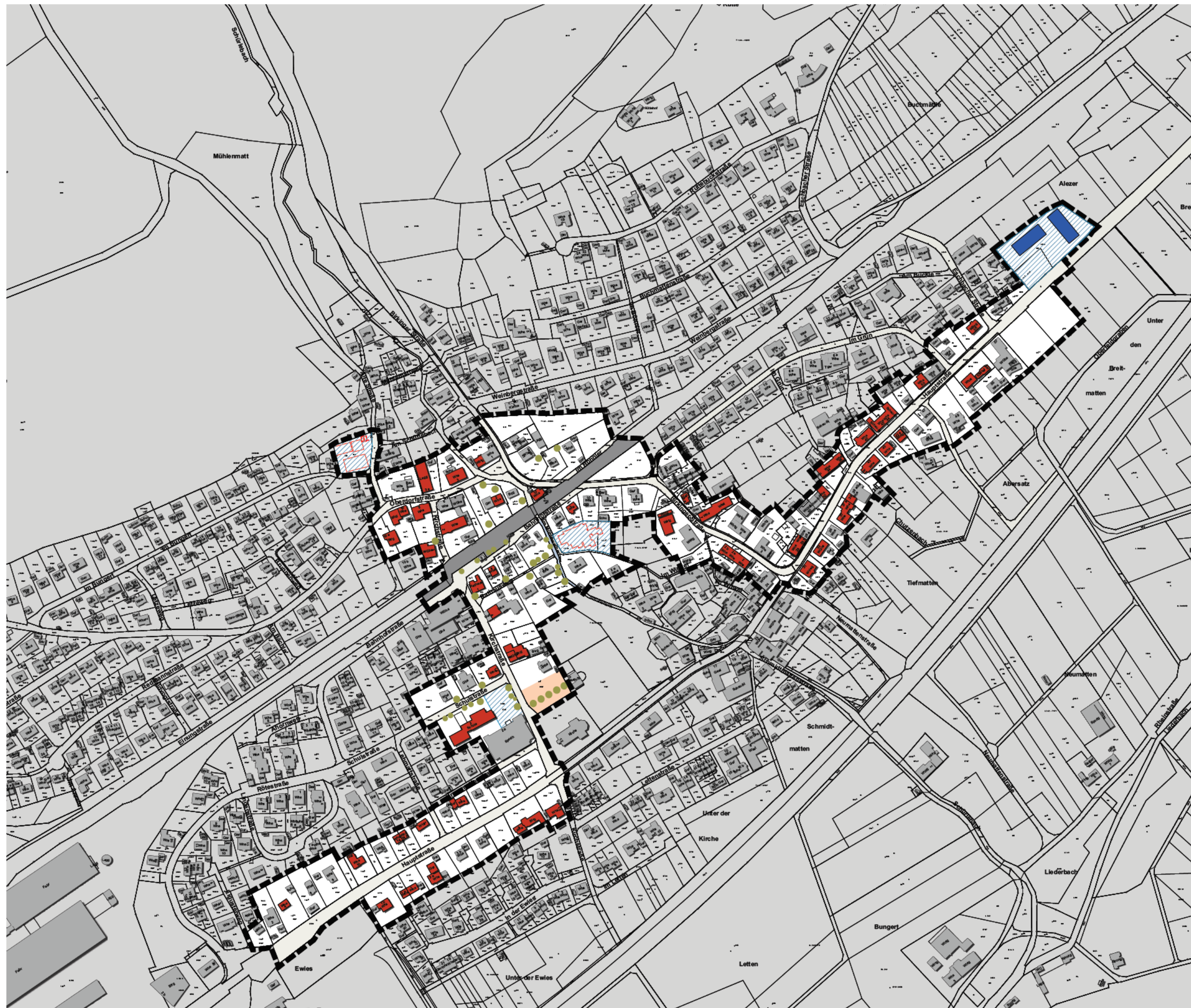
ÜBERSICHT (122 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)		
	12 St.	9,8 %
	45 St.	36,9 %
	58 St.	47,5 %
	7 St.	5,8 %

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet Fläche: ca. 149 900 m²

Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet "Ortsmitte"

Gebäudezustand





- Neubebauung
- Neuordnungsbereich
- nicht erhaltenswerte Bausubstanz
- umfassende Modernisierung
- Verkehrsfläche
- Straßenraumgestaltung
- Umgestaltung Parkierung
- Bäume / Begrünung

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: ca. 149 900 m²

Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet "Ortsmitte"

Neuordnungskonzept

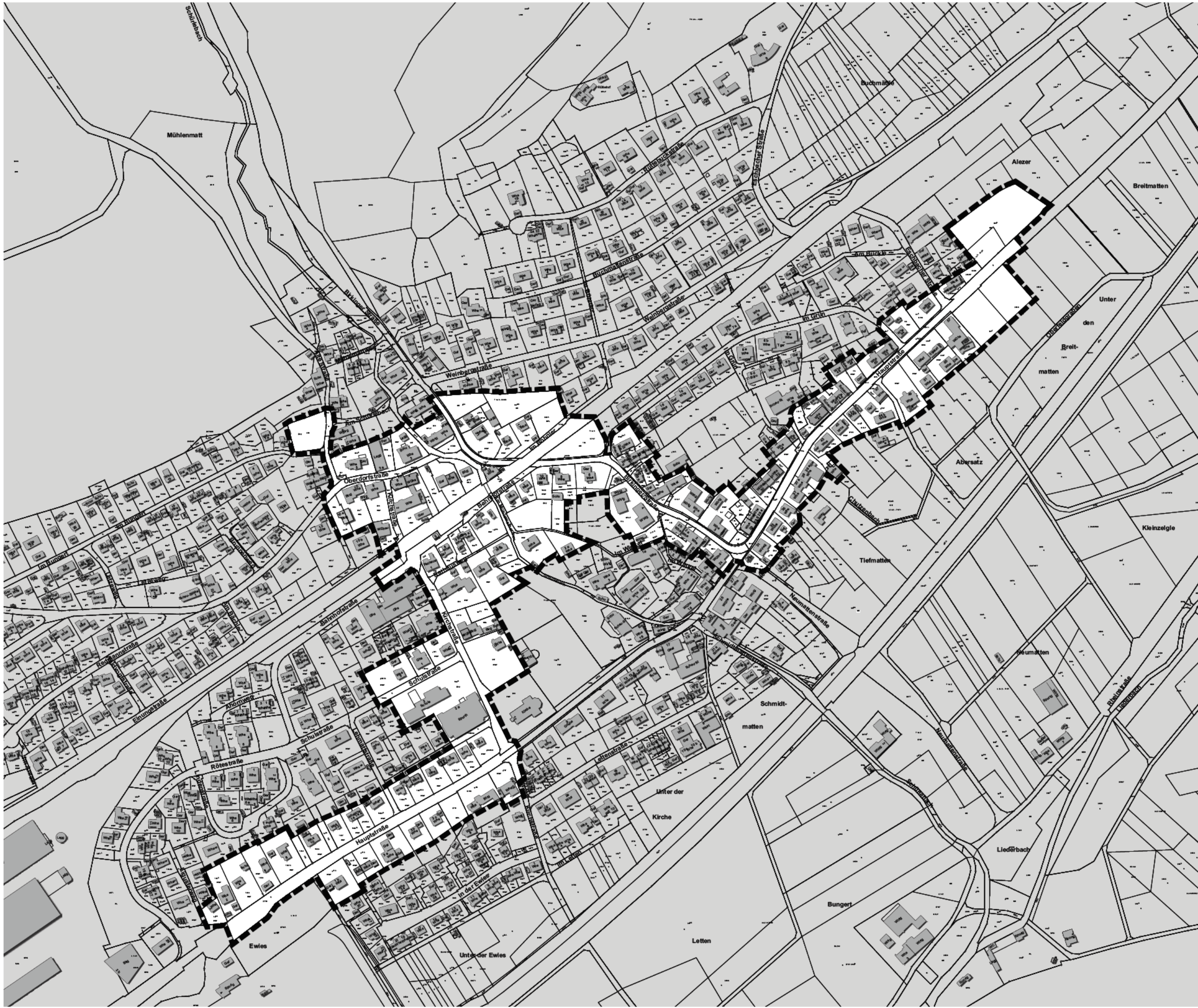
0 5 10 20 50

Maßstab 1:4000 (A3)

Stuttgart
05.08.2019

Öttinger





Satzungsplan



Maßstab 1:4000 (A3)

Stuttgart
05.08.2019

Öttinger

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

