



Gesamtörtliches Entwicklungskonzept und  
Gebietsbezogenes integriertes  
städtebauliches Entwicklungskonzept

Gemeinde Dogern



Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK) und  
Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept (ISEK)

## **Gemeinde Dogern**

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Dogern  
Rathausweg 1  
79804 Dogern  
Tel.: 07751/8318-0  
Fax: 07751/7724  
E-Mail: [gemeinde@dogern.de](mailto:gemeinde@dogern.de)

### **Verfasser:**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2124  
Fax +49 711 6454-100  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

### **Projektbearbeitung**

Berit Ötinger  
Nadia Kasper-Snouci

Stuttgart, den 15. Oktober 2018



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>GESAMTÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Räumliche und planerische Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
2.1.1	Lage im Raum.....	2
2.1.2	Historie .....	3
2.1.3	Regional- und Landesplanung.....	4
2.1.4	Flächennutzungsplan .....	6
<b>2.2</b>	<b>Handlungsfelder und Perspektiven.....</b>	<b>7</b>
2.2.1	Einwohnerentwicklung, Demografie und Flüchtlinge .....	7
2.2.2	Miteinander Leben.....	12
2.2.3	Kinderbetreuung und Bildung.....	14
2.2.4	Wohnen, Städtebau, Sanierung .....	17
2.2.5	Gewerbe – Handel – Dienstleistung .....	22
2.2.6	Mobilität – Technische Infrastruktur .....	24
2.2.7	Energie und Umwelt.....	27
<b>2.3</b>	<b>Rückkopplung mit Gemeinderat und Bürgerschaft.....</b>	<b>30</b>
<b>2.4</b>	<b>Gesamtörtliche Entwicklungsstrategie .....</b>	<b>34</b>
<b>3</b>	<b>GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT.....</b>	<b>37</b>
<b>3.1</b>	<b>Vorbemerkung.....</b>	<b>37</b>

<b>3.2</b>	<b>Grundlage der Sanierung</b> .....	<b>37</b>
<b>3.3</b>	<b>Untersuchungsgebiet</b> .....	<b>38</b>
<b>3.4</b>	<b>Bestandsaufnahmen</b> .....	<b>45</b>
<b>3.5</b>	<b>Verkehrs- und Freiflächen</b> .....	<b>47</b>
<b>3.6</b>	<b>Zusammenfassung Mängel</b> .....	<b>47</b>
<b>3.7</b>	<b>Neuordnung / Maßnahmenkonzept</b> .....	<b>47</b>
<b>3.8</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)</b> .....	<b>49</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum.....	2
Abbildung 2: Gesamtgemarkung mit Ortsteilen.....	3
Abbildung 3: Raumstruktur.....	4
Abbildung 4: Siedlungsstruktur und Landschaft.....	5
Abbildung 5: Flächennutzungsplan Dogern.....	7
Abbildung 6: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2017.....	8
Abbildung 7: Einwohnerentwicklung im Vergleich.....	8
Abbildung 8: Wanderungssaldo 1990 bis 2016.....	9
Abbildung 9: Saldo aus Geburten und Sterbefällen.....	10
Abbildung 10: Wanderungssaldo nach Altersklassen.....	10
Abbildung 11: Bevölkerungsvorausrechnung.....	11
Abbildung 12: Veränderung der Altersstruktur.....	11
Abbildung 13: Kommunale Infrastruktur Dogern.....	16
Abbildung 14: Wohnungsbestand 1990 bis 2017.....	17
Abbildung 15: Belegungsdichte.....	18
Abbildung 16: Wohnungsbestand im Vergleich.....	18
Abbildung 16: Baufertigstellungen Wohnungen und Gebäude.....	19
Abbildung 18: Flächennutzungen FNP.....	20
Abbildung 19: Potenzialflächen.....	20
Abbildung 20: Beschäftigtenentwicklung seit 1990.....	22
Abbildung 21: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich.....	23
Abbildung 22: Pendleraufkommen (versicherungspflichtig Beschäftigte).....	23
Abbildung 23: Mobilität Dogern.....	26
Abbildung 24: Schutzgebiete.....	29
Abbildung 25: Räumliche Entwicklungsstrategie.....	36
Abbildung 26: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“.....	39
Abbildung 27: Übersicht Denkmalgeschützte Gebäude.....	45

III

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsbedarfsprognose.....	21
---	----

## Anhang

Pläne Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ in Dogern





## 1 EINFÜHRUNG

Städtebauliche Erneuerung ist Gemeindeentwicklung und Gemeinden sind immer wieder mit neuen Herausforderungen und veränderten Rahmenbedingungen konfrontiert. Umso wichtiger ist es, auf diese Veränderungen zu reagieren und sich für die Zukunft strategisch auszurichten.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 19. Juni 2018 hat die Gemeinde Dogern die Erstellung eines Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) und ein daraus abgeleitetes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) veranlasst und damit die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH beauftragt. Ziel des GEK ist es, die Gemeinde in ihren zentralen Handlungsfeldern strategisch auszurichten und zu positionieren. Das ISEK beinhaltet vor allem aus dem GEK hervorgegangene Ziele und Maßnahmen, die für die Gemeindeentwicklung von besonderer Bedeutung sind und mit hoher Priorität angegangen werden sollen.

### **Gesamtörtliches Entwicklungskonzept**

Das GEK analysiert die Ausgangslage in allen Themenbereichen des kommunalen Lebens und leitet daraus strategische Ziele für die künftige Ausrichtung der Gemeinde ab. Ein wichtiger Bestandteil bei der Erstellung Gesamtörtlicher Entwicklungskonzepte ist die Einbeziehung des Erfahrungswissens der vor Ort lebenden Bevölkerung. In einem ersten Schritt wurden die Ziele mit dem Gemeinderat im Rahmen einer Klausursitzung am 13. September 2018 rückgekoppelt. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Gemeindeentwicklung von Dogern erfolgte im Rahmen einer Erweiterten Informationsveranstaltung am 18. September 2018. Dabei wurden erste Ergebnisse des GEKs und daraus abgeleiteten ISEKs präsentiert und die definierten Entwicklungsziele diskutiert. Der Einladung folgten rund 150 interessierte Einwohnerinnen und Einwohner. Die weitere Beteiligung der Bürgerschaft soll prozessbegleitend nach Programmaufnahme erfolgen.

1

Das GEK versteht sich vor allem als Selbstbindungsplan, das Bürgern, Verwaltung und Gemeinderat als Orientierungsrahmen für die Zukunft dienen soll. Die definierten Entwicklungsperspektiven weisen dabei einen unterschiedlichen Konkretisierungsgrad auf und haben teilweise noch Leitbildcharakter. Es handelt sich um eine Momentaufnahme, die es in festen Abständen fortzuschreiben, anzupassen und zu konkretisieren gilt. Es besteht kein Anspruch auf Umsetzung der im Konzept genannten Vorhaben. Das GEK dient darüber hinaus als Grundlage zur Beantragung von Städtebaufördermitteln.

### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Ortsmitte“**

Die städtebaulichen Missstände und funktionalen Mängel im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ werden analysiert sowie die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung benannt. Der finanzielle Umfang der geplanten Maßnahmen wird in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erfasst. Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ausgangslage und Entwicklungsperspektive der Gemeinde Dogern sowie das Neuordnungskonzept des daraus abgeleiteten potenziellen Sanierungsgebietes.

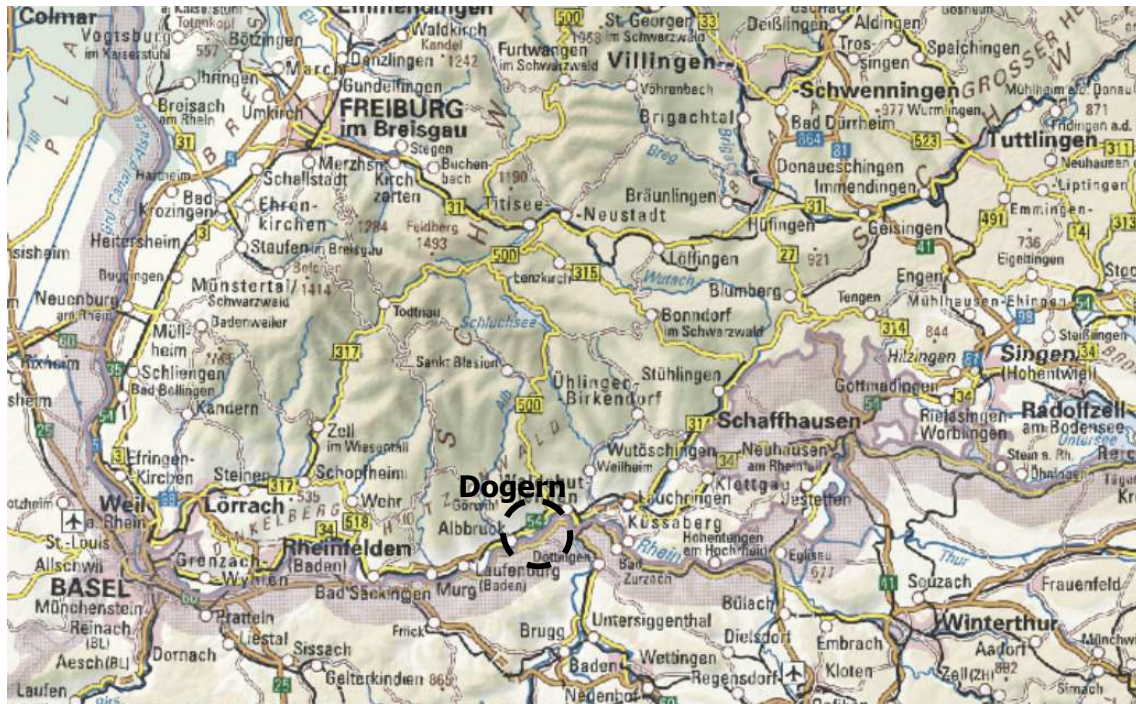
## 2 GESAMTÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### 2.1 Räumliche und planerische Grundlagen

#### 2.1.1 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 Albruck 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 fließt der Schürlebach. Zu Dogern gehören neben dem gleichnamigen Dorf als weitere Ortsteile noch einzelne Höfe und Häuser (Rüttehof, Weihermatten, Bei den Reihenhäusern).

Abbildung 1: Lage im Raum



Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2018

Abbildung 2: Gesamtmarkung mit Ortsteilen



Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2018

3

## 2.1.2 Historie

Die erste urkundliche Erwähnung Dogerns geht auf das Jahr 1128 zurück. Das Gebiet befand sich im Besitz verschiedener Klöster. Im Dreißigjährigen Krieg flüchtete die gesamte Bevölkerung des Dorfes in die benachbarte Schweiz. Mitte des 18. Jahrhunderts wurde das einstige Fischerdorf aufgrund eines Hochwassers an seine heutige Position verlagert. Auf diese Zeit geht auch die Siedlungsstruktur mit planmäßig angelegtem Dorfkern rund um Haupt- und Kirchstraße zurück. Der Dorfkern wurde Ende des 18. Jahrhunderts mit dem Durchzug der Franzosen teilweise zerstört. Dennoch weisen noch heute einige Denkmalschutzobjekte auf „Gründungszeit“ Mitte des 18. Jahrhunderts zurück. 1806 ging Dogern an das Land Baden über. Das Dorf wuchs vor allem nach Norden und mit der Industrialisierung auch nach Westen, weist aber ein insgesamt aufgelockertes Siedlungsgefüge auf. In den 1970/80er Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung gefördert und erfolgreich umgesetzt. Damit konnte vor allem der Dorfkern aufgewertet werden. Heute ist Dogern vorrangiger und attraktiver Wohnort im unmittelbaren Umfeld von Waldshut-Tiengen.

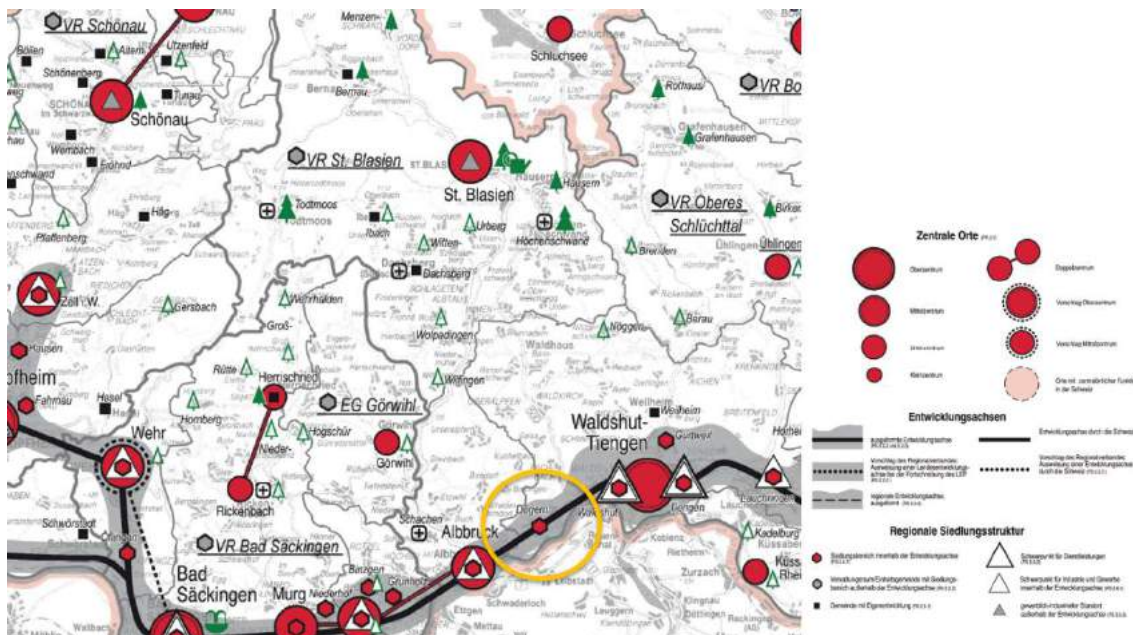
### 2.1.3 Regional- und Landesplanung

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.

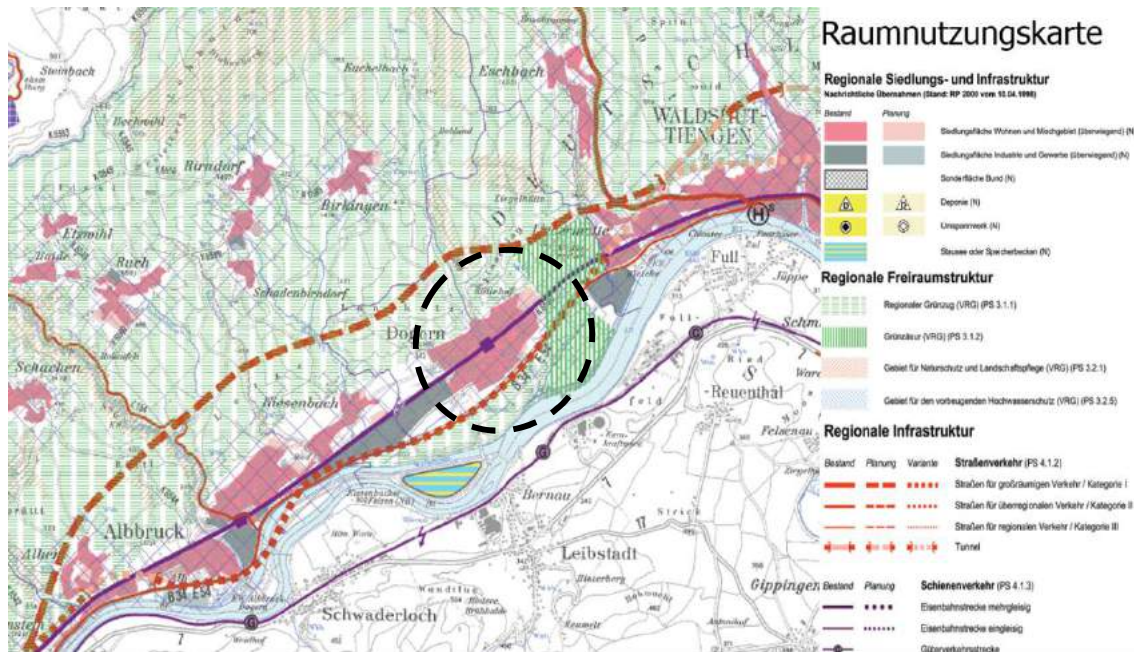
Abbildung 3: Raumstruktur



Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee, 2000

Dogern ist im Norden durch einen regionalen Grünzug begrenzt, der die Verwaltungsgemeinschaft flächen-deckend 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.

Abbildung 4: Siedlungsstruktur und Landschaft



Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee, 2000

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.

## 2.1.4 Flächennutzungsplan

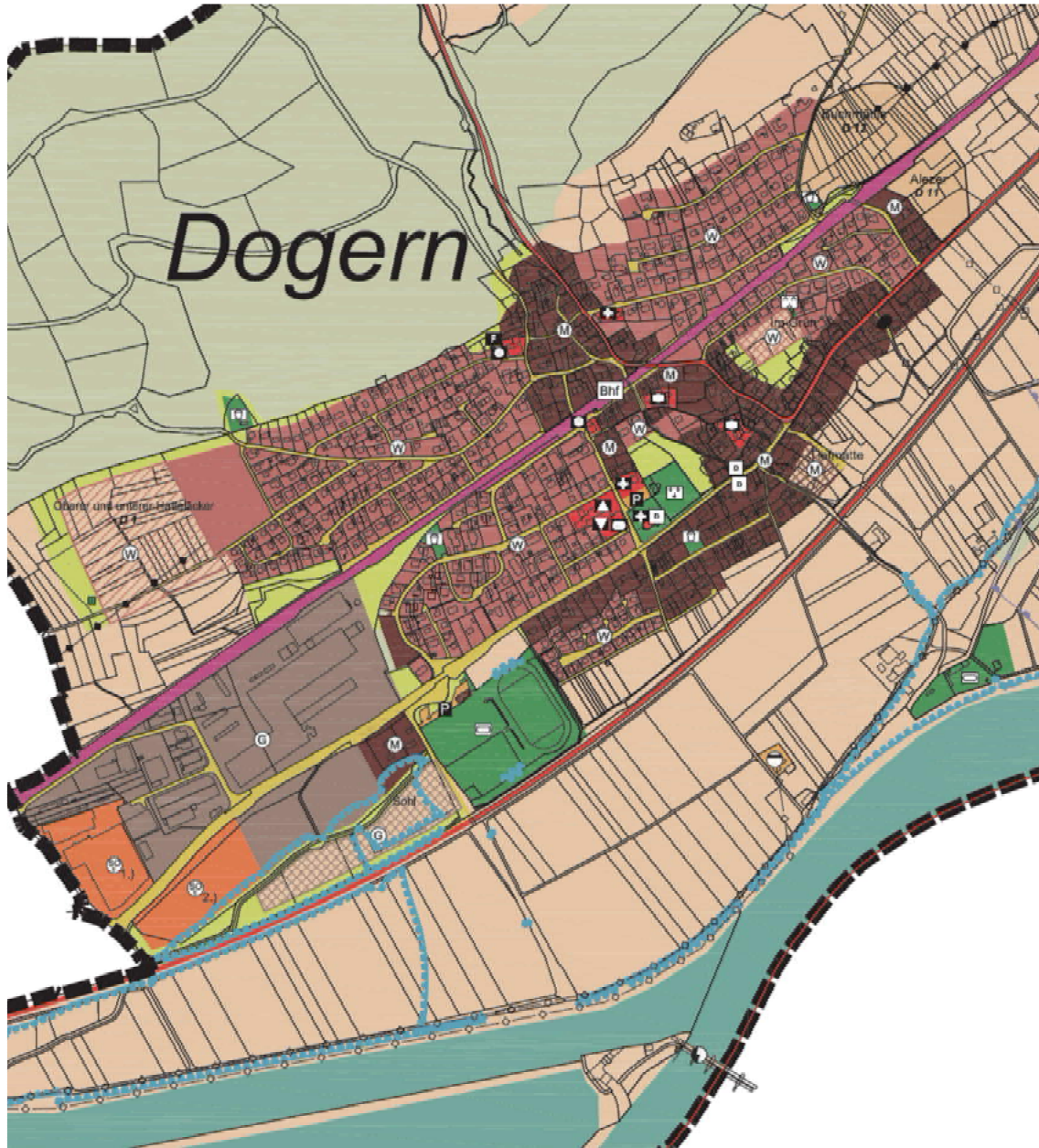
Die Gemeinde Dogern stellt den Flächennutzungsplan (FNP) mit ihrer Nachbarkommune Waldshut-Tiengen und den Gemeinden Lauchringen und Weilheim als Verwaltungsgemeinschaft gemeinsam auf. Der Geltungsbereich umfasst etwa 36.000 Einwohner und eine Gesamtfläche von 134 km<sup>2</sup>. Im Jahr 2011 fand eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans statt.

Die Gemeinde Dogern weist auf 7,5 km<sup>2</sup> Gesamtfläche eine Besiedlungsdichte von etwa 300 EW/km<sup>2</sup> auf und ist damit im Vergleich zum Geltungsbereich der Verwaltungsgemeinschaft etwas dichter besiedelt. Gleichzeitig weist die Gemeinde einen verhältnismäßig hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche und einen zunehmend geringeren Anteil an Landwirtschafts- und Waldfläche auf. Hoch ist aufgrund der Wasserfläche des Rheins mit dem dort befindlichen Stauwehr der Anteil an Wasserfläche in der Gemeinde.

An den historischen Ortskern (Mischgebiet entlang der Haupt- und Kirchstraße) mit ländlich und dörflichem Charakter, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, Friedhof, Kirche etc. schließen sich in einem ersten Ring Wohngebiete aus den 1960er Jahren und daran anschließend Wohngebiete neueren Baualters an. Zuletzt wurde im Nordwesten das Gebiet Hatteläcker erschlossen. Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen sowie die Aktivierung von Baulücken sind beabsichtigt. Der historisch geprägte Ortskern als sozialer Versorgungsmittelpunkt ist in seiner typischen Nutzungsmischung zu erhalten.

Im Westen der Gemarkung befindet sich ein Gewerbegebiet mit großflächigem Einzelhandel (Gewerbe- und Sondergebietsflächen). Obwohl im gültigen FNP als Bestand ausgewiesen, ist der Bereich südlich der Hauptstraße noch nicht entwickelt. Die Flächen sind jedoch dem ortsansässigen Gewerbe vorbehalten. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets ist aufgrund der in Ost-West-Richtung verlaufenden und die Gemeinde zerteilenden Schienentrasse sowie der südlich verlaufenden B 34 und den angrenzenden Wohngebieten schwierig. Südlich der Hauptstraße befindet sich darüber hinaus ein Sportplatz mit mehreren Ball-sportfeldern und Mehrgenerationenspielplatz. Umgeben ist das Siedlungsgefüge von Landwirtschaftsflächen und Waldbestand.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan Dogern



Quelle: FNP der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, 2011

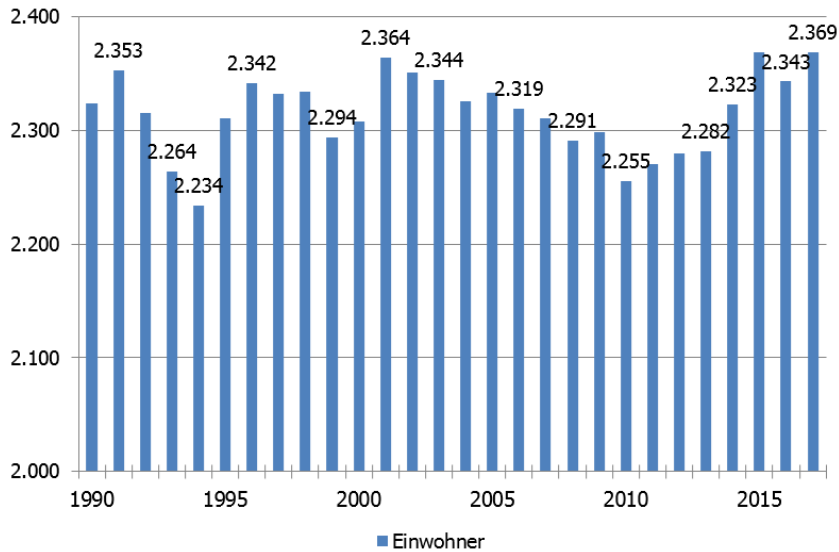
## 2.2 Handlungsfelder und Perspektiven

### 2.2.1 Einwohnerentwicklung, Demografie und Flüchtlinge

In der Gemeinde Dogern leben derzeit rund 2.370 Einwohner. Damit ist der Bevölkerungshöchststand erreicht. Die Bevölkerungszahlen waren in den vergangenen Jahren mehreren Schwankungen unterworfen und sind vor allem seit 2011 wieder stark ansteigend. Im Vergleich zur Region Hochrhein-Bodensee, dem

Landkreis Waldshut und dem Land-Baden-Württemberg erweist sich die Dynamik der Einwohnerentwicklung jedoch als unterdurchschnittlich. So haben die Einwohnerzahlen in Dogern seit 1990 lediglich um 2 % zugenommen, während in der Region, im Landkreis und im Land Zunahmen von 9 % bis 12 % zu verzeichnen sind. Im Jahr 2011 ist mit Ausnahme Dogerns ein leichter Einbruch der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Dieser ist auf Korrekturen infolge der Zensusergebnisse zurückzuführen.

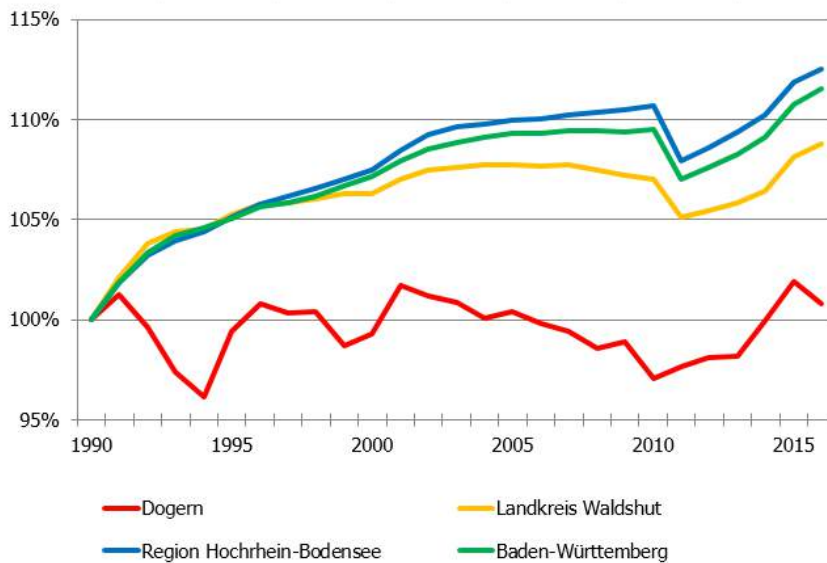
Abbildung 6: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2017



8

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

Abbildung 7: Einwohnerentwicklung im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

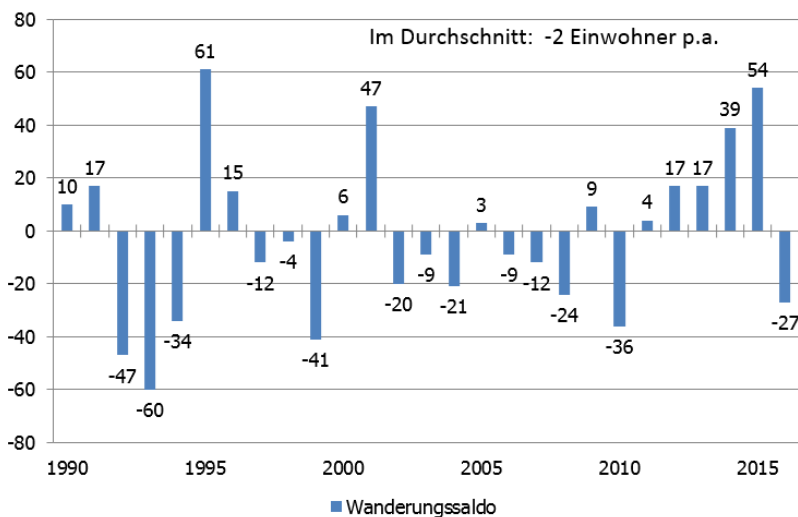


Die Einwohnerentwicklung ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Differenz aus Geburten- und Sterbefällen, natürlicher Saldo) sowie den Wanderungsbewegungen (Differenz aus Fort- und Zuzügen, Wanderungssaldo) innerhalb der Gemeindegrenzen.

In der Betrachtung der Abbildung 8 und Abbildung 9 wird deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung seit 2010 vor allem auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Die Wanderungsgewinne betragen in den letzten fünf Jahren durchschnittlich 21 Personen pro Jahr. Die hohen Zahlen der letzten Jahre im Vergleich zu den Vorjahren resultiert auch aus der Flüchtlingszuwanderung. Insgesamt sind rund 38 Flüchtlinge in der Gemeinde u.a. im Übergangwohnheim „Haus Rheinblick“ untergebracht. Vor dem Hintergrund der Flüchtlingszuwanderungen hat sich der Freundeskreis Asyl in Dogern formiert. Neben Angeboten zum interkulturellen Austausch, Netzwerkarbeit und der Begleitung zu Behörden oder Arztterminen bietet der Freundeskreis auch Betreuung der Schulkinder und Hausaufgabenhilfe, Sprachunterricht für Erwachsene und vieles mehr an.

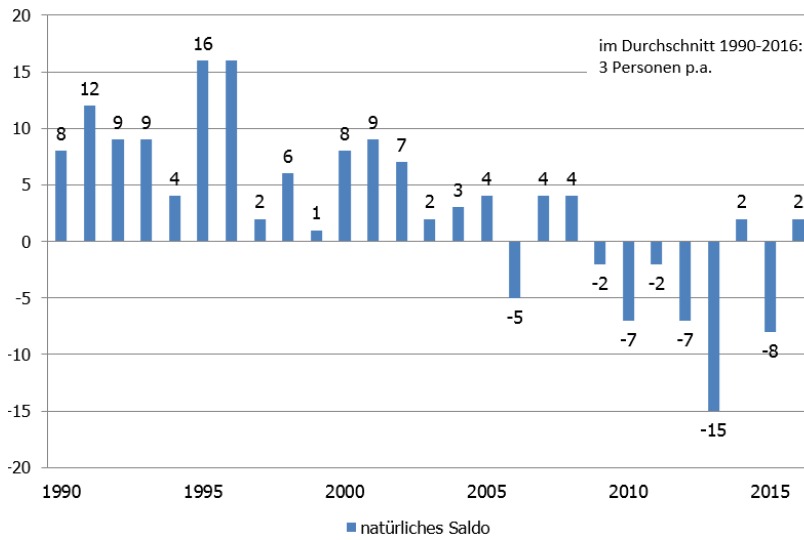
Bei einer Analyse der Wanderungssalden 2007 bis 2016 nach Altersgruppen, dargestellt in Abbildung 10, fällt auf, dass Dogern insbesondere von jungen Familien eine Zuwanderung erfährt. In den Altersgruppen der über 75-Jährigen sind hingegen Verluste zu verzeichnen. Der natürliche Saldo ist vor allem in den letzten Jahren negativ und trägt daher nicht zum Einwohnerwachstum der Gemeinde bei. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl an Sterbefällen aus Gründen des Altersaufbaus in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird. Die Wanderungsbewegungen sind hingegen schwer einzuschätzen. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass die wirtschaftsstarke Region weitere Arbeitskräfte anlockt und weitere Flüchtlinge nach Europa kommen werden.

Abbildung 8: Wanderungssaldo 1990 bis 2016



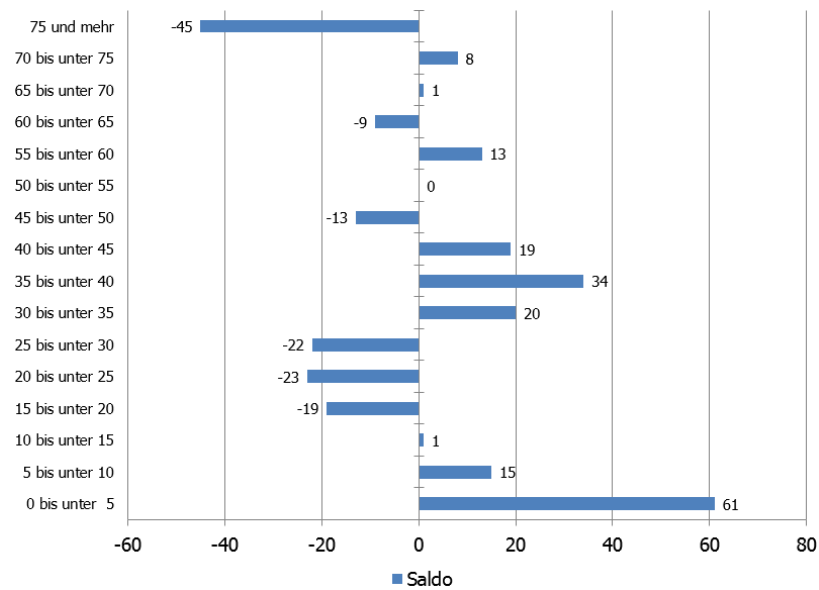
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

Abbildung 9: Saldo aus Geburten und Sterbefällen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

Abbildung 10: Wanderungssaldo nach Altersklassen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

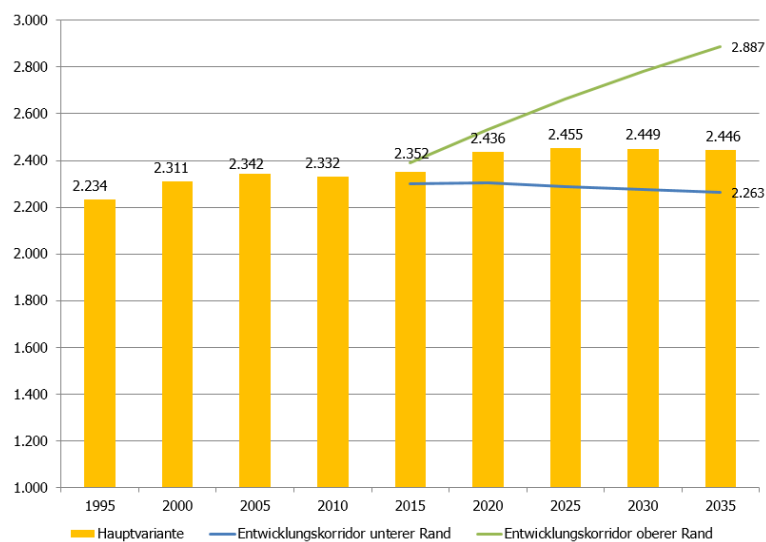
Eine Voraussrechnung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 für die Gemeinde Dogern liefert das Statistische Landesamt Baden-Württemberg. Die Voraussrechnung geht dabei von folgenden Prämissen aus:

- Ausgangsjahr der Voraussrechnung: Bevölkerungsstand am 31.12.2014
- Weiterer Anstieg der Lebenserwartung (bis 2060: 7 Jahre bei Männern und 6 Jahre bei Frauen)
- Geburtenniveau: Anstieg von 1,46 auf 1,5 Kinder pro Frau
- Wanderungsgewinn Baden-Württemberg: 2015 bis 2020: 73.000 Personen p.a.; 2021 bis 2035: 22.000 Personen p.a.

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen wird für die Gemeinde eine leichte Zunahme der Einwohner- schaft auf 2.450 Personen im Jahr 2035 prognostiziert. Unter Annahme höherer Wanderungsgewinne ist eine Zunahme auf knapp 2.900 Einwohner vorstellbar. Umgekehrt wird unter Annahme niedrigerer Wan- derungsgewinne ein Bevölkerungsrückgang auf rund 2.260 Einwohner erwartet.

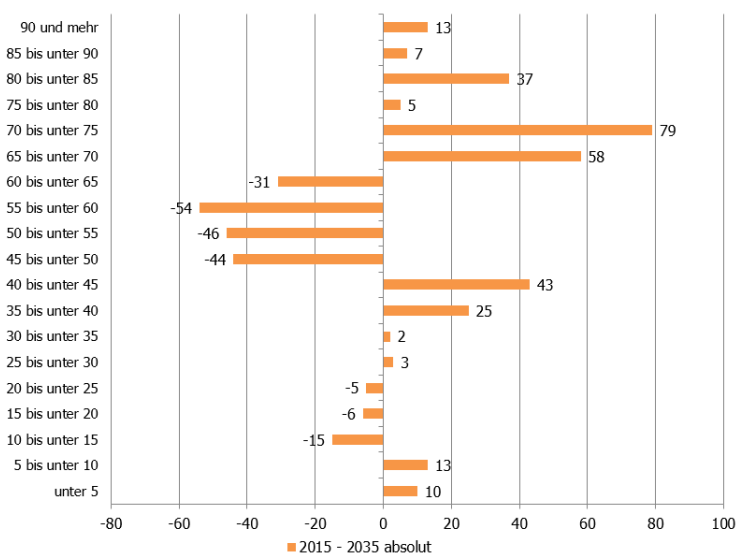
Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Veränderung der Altersstruktur ein zentraler Aspekt des demographischen Wandels. Die Prognosen gehen für Dogern vor allem von Verlusten in den Alters- klassen der 10- bis unter 25-Jährigen sowie der 45- bis unter 65-Jährigen aus. Damit wird die Zahl der er- werbsfähigen Bevölkerung gegenüber heute deutlich zurückgehen (Abnahme von etwa 64 % 2015 auf etwa 56 % 2035). Demgegenüber werden die Altersklassen der über 65-Jährigen („Babyboomer“ der 50er/60er Jahre) erheblich anwachsen.

Abbildung 11: Bevölkerungsvorausrechnung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

Abbildung 12: Veränderung der Altersstruktur



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

### **Entwicklungsperspektive Einwohnerentwicklung, Demographie, Flüchtlinge**

- Ziel der Gemeinde ist ein Einwohnerwachstum.
- Flüchtlinge und Zuwanderer sollen als Chance begriffen und dauerhaft integriert werden.
- Die Zuwanderung junger Familien ist weiter zu forcieren. Außerdem sollen Einpendler durch entsprechende Maßnahmen (Wohnraumangebot, Umzugsanreize, Willkommensangebote etc.) als künftige Einwohner gewonnen werden.
- Die Abwanderung der Hochbetagten soll verringert werden, z.B. durch Bereitstellung seniorenge-rechter Einrichtungen.
- Auch in Dogern führt der demografische Wandel zu einer veränderten Altersstruktur mit einer Zu-nahme der über 65-Jährigen und einer Abnahme der erwerbsfähigen Bevölkerung. Ziel ist es, die-sen Veränderungen in der Altersstruktur durch entsprechende Angebote zu begegnen z.B. durch Schaffung von Wohnraum für Familien, Barrierefreiheit, Ausbau des Pflege- und Betreuungsange-botes, Angebote für Jugendliche etc.

### **2.2.2 Miteinander Leben**

12

Dogern informiert 14-tägig mit dem Amtsblatt über das Gemeindeleben und das soziale Miteinander. Bis-her ist das Amtsblatt nur im Abonnement zu beziehen, ab 2019 wird das Mitteilungsblatt jedoch allen Haushalten kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Neben dem Amtsblatt wird einmal jährlich in einem Neujahrsempfang in Form eines Rückblicks und Ausblicks über die Gemeinde betreffende Maßnahmen und Angebote informiert.

Dogern verfügt mit rund 20 Vereinen über ein vielfältiges Angebot und ein aktives Vereinsleben, das von einem hohen bürgerschaftlichen Engagement geprägt ist. Die Angebote reichen von Sport über Musik und Soziales bis hin zu Natur und Bildung. Die Vereine sind maßgeblich an der Vorbereitung und Durchführung von Feiern und Festen beteiligt. Sie leisten damit einen großen Beitrag für ein attraktives Gemeindeleben in Dogern. Darüber hinaus tragen sie ganz wesentlich zur Integration von Neubürgern (Zugezogene und Flüchtlinge) bei. Aufgrund sinkender Mitgliederzahl in den Vereinen und zunehmenden Schwierigkeiten bei der Gewinnung von Ehrenamtlichen besteht die Gefahr, dass diese gemeinwohlorientierten ehrenamtlichen Angebote und Festivitäten langfristig nicht mehr bewältigt werden können. Die Gemeinde unterstützt die Vereine daher nicht nur in finanzieller Hinsicht. Sie ist zugleich Ansprechpartner für die Belange der Ver-eine und bietet im Rahmen der zweimal im Jahr stattfindenden Vereinsgemeinschaftssitzung eine Platt-form zum gegenseitigen Austausch an.

Neben den Vereinsangeboten existieren zahlreiche weitere Angebote (Kirchenchor, Pfadfinder, Nachbar-schaftshilfe etc.) seitens der evangelischen und katholischen Kirchengemeinden. Des Weiteren ist der Freundeskreis Asyl Dogern und der Freundeskreis für die Partnerschaft Dogern – le Grand-Lemps zu nen-nen. Vor allem bei letzterem sind ein Überalterungsprozess und Nachwuchsschwierigkeiten festzustellen. Die Partnerschaft muss stärker auf die Bedürfnisse der jungen Leute ausgerichtet werden.

Als Ort des Miteinanders für Feste und Veranstaltungen dienen die Gemeindehalle in der Schulstraße 2a sowie das im September 2018 eröffnete Familienzentrum in Trägerschaft der Caritas mit offenem Wohnzimmer in den Räumen des Kulturama in der Oberdorfstraße. Das Familienzentrum soll als Begegnungsort zwischen Generationen und Kulturen, Einheimischer und Auswärtiger dienen und die Gemeinschaft durch Vernetzung der Menschen untereinander stärken. Es soll sich zu einem Knotenpunkt mit Informationen über Angebote der Vereine, Beratungsstellen und unterstützenden Maßnahmen entwickeln. Die Gemeinde unterstützt das Familienzentrum finanziell in Form eines Betriebskostenzuschusses. Ein öffentlicher Platz, der als Treffpunkt oder Ort des Miteinanders fungiert, gibt es in Dogern nicht. Es ist jedoch geplant, den Platz vor der Gemeindehalle als Multifunktionsplatz und Ortsmittelpunkt aufzuwerten und damit die Ortsmitte zu beleben.

Die vorhandenen vier Spielplätze stellen insbesondere für Kinder und Jugendliche einen Treffpunkt dar. Die Spielplätze wurden vor wenigen Jahren erneuert, sind jedoch überwiegend auf Kleinkinder ausgerichtet. Für ältere Kinder attraktiv ist der Mehrgenerationenplatz mit Skateranlage beim Sportplatz Dogern in der Zollstraße. Neben einem öffentlich nutzbaren Kleinspielfeld sind dort auch ein vereinsgebundener Kunstrasen- und Rasenplatz vorhanden. Es fehlt jedoch an einer öffentlichen Toilettenanlage. In den Sommerferien findet seit 2004 ein 3-wöchiges Ferienprogramm „Dogener Kinder Sommer“ statt. Auch die übrigen Schulferienwochen sind weitestgehend über Ferienangebote im Rahmen der Schulkindbetreuung abgedeckt.

Für Jugendliche ist eine Erweiterung des Angebots vorgesehen, z.B. in Form eines Treffpunkts für Jugendliche im neuen Familienzentrum oder einem Bauwagen. Zudem werden die Jugendlichen der Gemeinde bei Volljährigkeit zu einer Jungbürgerfeier eingeladen. Damit sollen die Jugendlichen an das Gemeindeleben herangeführt und gleichzeitig das Jugendangebot bedarfsgerecht angepasst werden. Die dort aufgenommenen Anregungen müssen jedoch intensiver verfolgt und umgesetzt werden.

Das Freizeitangebot für Senioren wird überwiegend von der Seniorengruppe „Gemeinschaft 60 plus“ gestaltet. Die Gruppe bietet ein buntes Programm mit Vorträgen, Ausflügen, Seniorengymnastik, Lauftreffs, Wandergruppen etc. an. Darüber hinaus findet einmal wöchentlich eine Demenzgruppe zur Entlastung pflegender Angehöriger statt. Weitere Angebote sind im Familienzentrum vorgesehen. Infrastrukturell besteht mit dem Haus Sebastian in der Gemeinde ein Angebot für betreutes Wohnen. Insgesamt stehen dort 17 teilweise geförderte, teilweise frei finanzierte Ein- und Zweizimmerwohnungen zur Verfügung. Der Caritasverband Hochrhein e.V. ergänzt das Angebot durch 13 Tagespflegeplätze und aktivierende Hilfen wie z.B. Biografiearbeit, Gymnastik, Gedächtnistraining, Mahlzeiten, Fahrdienst etc. Die Sozialstation Heilig Geist e.V. bietet eine ambulante Kranken- und Altenpflege an. Darüber hinaus existiert in Trägerschaft der katholischen Kirche und in Kooperation mit der Gemeinde eine Nachbarschaftshilfe mit umfanglichem Leistungsspektrum von der Kinder- und Seniorenbetreuung bis zu Fahrdiensten und Haushaltshilfe.

Mit dem umfangreich ausgestatteten Sportplatz Dogern, der Tennisanlage am Liederbach mit 7 Plätzen und einem vielfältigen Vereinssportangebot verfügt Dogern über eine gute Infrastruktur für Spiel und Sport.

### **Entwicklungsperspektive Miteinander Leben**

- Ziel der Gemeinde ist es, durch entsprechende Maßnahmen das Zusammenleben zu erhalten, das Ehrenamt zu stärken und den Vereinsnachwuchs zu sichern.
- Ziel der Gemeinde ist es, die Ortsmitte als Ort des Miteinanders zu beleben. Hierfür soll der Hallenvorplatz der Gemeindehalle als Multifunktionsplatz/Ort des Miteinanders aufgewertet werden.
- Ziel der Gemeinde ist es, das Angebot für Kinder und Jugendliche zu erhalten und weiter zu attraktivieren z.B. durch Beibehaltung des Sommerferienprogramms, Aufwertung der Spielplätze und Schaffung eines Treffpunktes für Jugendliche etc. Anregungen aus der Jungbürgerfeier sollen intensiver verfolgt und umgesetzt werden.
- Ziel der Gemeinde ist es, das Angebot für Senioren zu erhalten und die Nachbarschaftshilfe zu sichern.
- Ziel der Gemeinde ist es, den Austausch zur Partnergemeinde le Grand-Lemps aufrechtzuerhalten und zu intensivieren und stärker auf die jüngere Generation auszurichten.

### **2.2.3 Kinderbetreuung und Bildung**

14

Dogern verfügt über eine einzügige Grundschule und einen katholischen Kindergarten „St. Clemens“. Im Jahr 1962 wurde das alte denkmalgeschützte Schulgebäude aus dem Jahr 1935 durch einen Neubau ergänzt. 1974 wurde die benachbarte Mehrzweckhalle errichtet, die seither auch als Schulsporthalle genutzt wird. 2009 wurde der Ergänzungsbau aus den 1960er Jahren energetisch erneuert und das alte Gebäude im Inneren saniert. Damit sind in den vergangenen Jahren erhebliche Mittel in die Verbesserung der schulischen Infrastruktur geflossen. Dennoch stehen weitere Investitionen für die Außen- und Schulhofsanierung an. Angelehnt an die Konzeption einer „Verlässlichen Grundschule“ bietet die Grundschule Dogern Schulkinderbetreuung vor- und nach dem Unterricht von 7.00 Uhr bis 8.30 Uhr und von 11.00 Uhr bis 14.00 Uhr sowie seit Herbst 2017 auch Mittagessen. Darüber hinaus wird eine Hausaufgabenbetreuung angeboten und es findet durch ehrenamtliche Lesepaten eine Leseförderung statt. In den Schulferien findet mit Ausnahme von 26 Schließtagen eine Ferienbetreuung in der Zeit von 7.00 Uhr bis 14.00 Uhr statt. Derzeit besuchen 74 Schülerinnen und Schüler die Dogener Grundschule. Der Höchststand der Schülerzahl wurde in den 1960er Jahren mit 231 Schülerinnen und Schülern erreicht. Verschiedene weiterführende Schulen sind in Waldshut-Tiengen vorhanden.

Der kath. Kindergarten St. Clemens am Mühleweiher 1 wird von derzeit etwa 100 Kindern besucht. Der Kindergarten beherbergt zwei Gruppen mit verlängerten Öffnungszeiten, eine altersgemischte Gruppe mit einzelnen Plätzen für unter 3-Jährige und ganztägiger oder verlängerter Öffnungszeit sowie eine Krippengruppe mit 10 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren. Der Kindergarten wurde in den 1950/60er Jahren erbaut und in den 1990er Jahren erweitert. Inzwischen besteht bei beiden Gebäudeteilen Sanierungsbedarf. Auch ist die Außenspielanlage zum Teil aufgrund Sicherheitsmängel gesperrt. Parkplätze sind nicht vorhanden.

Die Raumsituation entspricht nicht den aktuellen Standards. Eine Erweiterung des Kindergartens mit Ausbau weiterer Gruppen ist notwendig, jedoch nicht am aktuellen Standort realisierbar.

Mit 10 bis 15 verfügbaren Plätzen für unter 3-Jährige wird eine Abdeckung von rund 20 % erreicht. Um die Vorgabe der Betreuungsquote des Landes von 34 % zu erreichen ist ein weiterer Ausbau von U3-Plätzen erforderlich. Ziel der Gemeinde Dogern ist es, insgesamt 20 U3-Plätze zur Verfügung zu stellen. Für über 3-Jährige stehen ausreichend Plätze zur Verfügung, die jedoch komplett erschöpft sind und damit keinen weiteren Spielraum nach oben mehr zulassen. Im Falle des Zuzugs kann es damit zu Engpässen kommen. Darüber hinaus ist kein Ganztagesangebot verfügbar. Für 19 Grundschul Kinder bestehen neben der verlässlichen Betreuung weitere Betreuungsangebote z.B. in der Tagespflege etc. Der Bedarf und die Nachfrage nach Betreuungsangeboten im Grundschulalter über die verlässliche Grundschule hinaus ist gering.

#### **Entwicklungsperspektive Kinderbetreuung und Bildung**

- Ziel der Gemeinde ist es, eine gute schulische Ausbildung und ein attraktives Bildungsangebot im Primärbereich sicherzustellen. Dies erfordert u.a. die Sanierung des alten Grundschulgebäudes sowie die Aufwertung des Schulhofes. Um dem zunehmenden Betreuungsbedarf im Schulkindalter gerecht zu werden ist die Ferienbetreuung zu sichern und auszubauen und die Entwicklung zur Ganztagschule auch bei derzeit fehlender Nachfrage langfristig im Auge zu behalten.
- Ziel der Gemeinde ist es, ein bedarfsgerechtes und attraktives Betreuungsangebot im Kleinkindalter sicherzustellen. Dies erfordert die Erhöhung der Platzkapazitäten v.a. im U3-Bereich und die Ausweitung des Betreuungsumfangs durch Ganztagesangebote. Da die bestehenden Räumlichkeiten des Kindergartens den aktuellen Anforderungen nicht mehr entsprechen und keinen weiteren Ausbau am bestehenden Standort zulassen, ist der Neubau eines Kindergartens an einem neuen Standort ein wichtiges Ziel der Gemeinde.

Abbildung 13: Kommunale Infrastruktur Dogern



16

Quelle: Eigene Darstellung



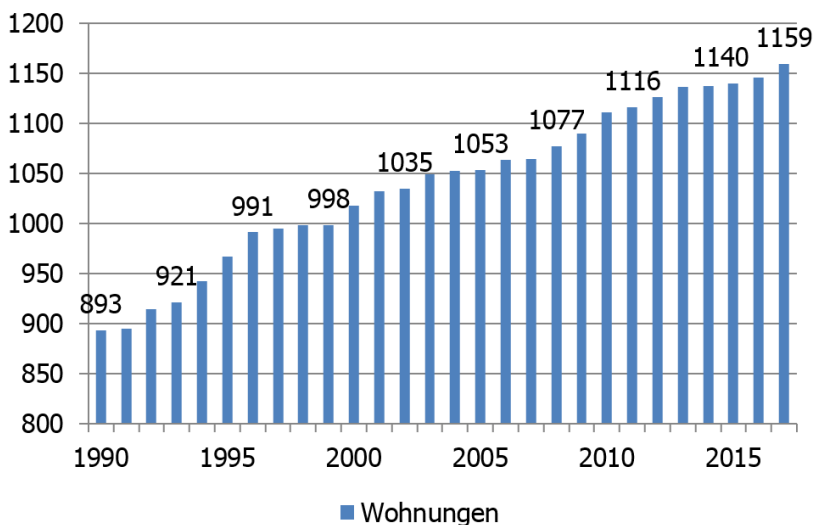
## 2.2.4 Wohnen, Städtebau, Sanierung

Dogern weist ein aufgelockertes Siedlungsgefüge ländlich dörflichen Charakters auf und gilt als attraktiver Wohnort mit hoher Wohnqualität. Die Grundstückspreise bewegen sich in der Spanne 70-140 Euro/m<sup>2</sup>. Grundstückspreise im unteren Preissegment sind in den Gewerbegebieten und dem nördlichen Teil der Alten Straße auszumachen. Grundstückspreise im oberen Preissegment hingegen im Bereich der Ortsmitte und oberer Hatteläcker. In den übrigen Bereichen gilt überwiegend eine Preisspanne von 110 bis 120 Euro/m<sup>2</sup>.

Trotz einer annähernd stagnierenden Einwohnerentwicklung mit einer Zunahme von nur 2 % im Zeitraum 1990 bis 2017 hat die Anzahl der Wohnungen in Dogern im selben Zeitraum um knapp 30 % zugenommen, was u.a. auf veränderte Haushaltszusammensetzungen und Haushaltsgrößen sowie einen erhöhten Wohnraumbedarf pro Person zurückzuführen ist. Die Belegungsdichte ging von rund 2,6 Personen auf rund 2,0 Personen pro Wohnung gegenüber dem Jahr 1990 zurück. Im Vergleich mit dem landesweiten Rückgang der Belegungsdichte von rund 2,4 auf rund 2,1 Personen pro Wohnung im betrachteten Zeitraum verlief der Rückgang in Dogern überdurchschnittlich.

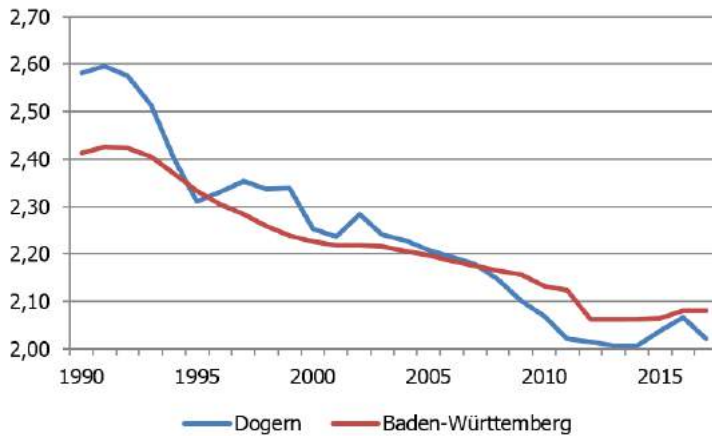
Insgesamt sind so rund 270 neue Wohnungen entstanden. Die Entwicklung entspricht in leicht unterdurchschnittlicher Form in etwa der relativen Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Region, im Landkreis und in Baden-Württemberg.

Abbildung 14: Wohnungsbestand 1990 bis 2017



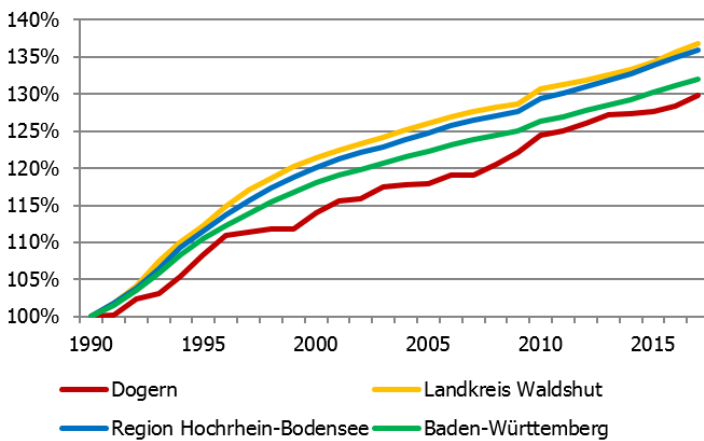
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

Abbildung 15: Belegungsdichte



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

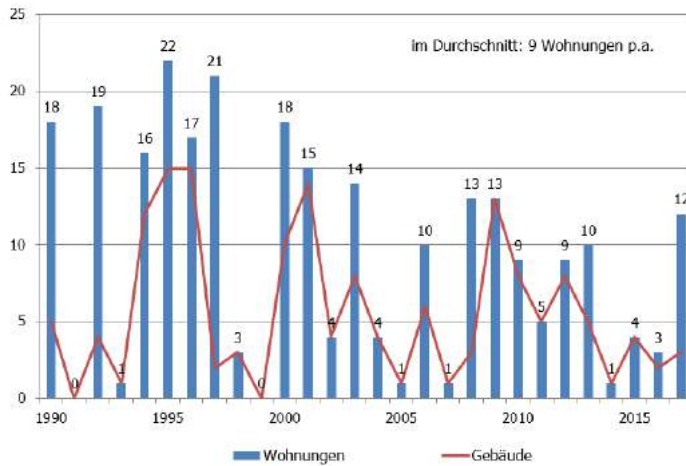
Abbildung 16: Wohnungsbestand im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

Die Bautätigkeit unterliegt wie die Bevölkerungsentwicklung auch starken Schwankungen und bewegt sich im Jahresmittel seit 1990 bei etwa 9 Wohnungen. In den 1990er Jahren sind teilweise Baufertigstellungen von jährlich mehr als 20 Wohnungen zu verzeichnen. Anhand des Verhältnisses der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und Gebäuden lassen sich Schlussfolgerungen auf die jeweils vorherrschende Wohnungstypen ziehen. Während Anfang und Mitte der 1990er Jahre einige Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude fertiggestellt wurden, sind seither mit wenigen Ausnahmen lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden.

Abbildung 17: Baufertigstellungen Wohnungen und Gebäude

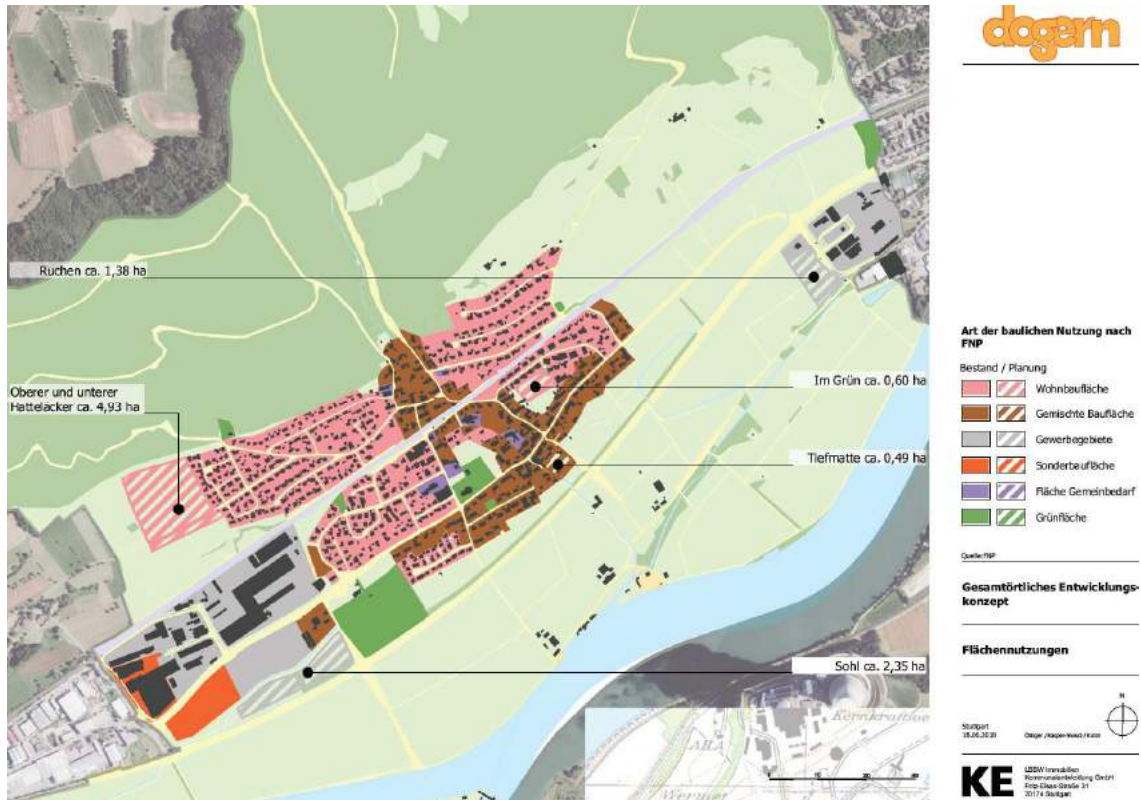


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

Laut FNP weist Dogern einen künftigen Wohnflächenbedarf von 3,4 ha bei Potenzialflächen in Höhe von etwa 6 ha auf. Damit kann der Bedarf gedeckt werden und es sind laut FNP Bedarfsermittlung keine weiteren Neuausweisungen erforderlich. Die für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen sind in den Abbildung 18 und Abbildung 19 dargestellt. Hinzu kommt laut aktuellen Baulückenkatasters ein Flächenpotenzial von etwa einem Hektar resultierend aus privaten Baulücken in der Gemeinde. Da jedoch davon ausgegangen wird, dass lediglich 30 % der Baulücken aktivierbar sind, verringert sich das Potenzial auf etwa 3.000 m<sup>2</sup>.

Einige Gebäude in Dogern stehen unter Denkmalschutz. Die Ortsmitte weist an verschiedenen Stellen baukulturelles und historisches Erbe auf, das es zu bewahren gilt. Darüber hinaus weisen einige Gebäude in der Ortsmitte Sanierungsbedarf auf oder entsprechen nicht mehr den energetischen Standards, da ein Großteil des Gebäudebestandes vor der 2. Wärmeschutzverordnung 1984 errichtet wurde. An einzelnen Stellen sind Leerstände zu verzeichnen, die es zu beseitigen gilt. In den 1980er Jahren sind verschiedene sehr erfolgreiche Maßnahmen im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms durchgeführt worden, an denen im Rahmen einer künftigen Sanierung angeknüpft werden soll.

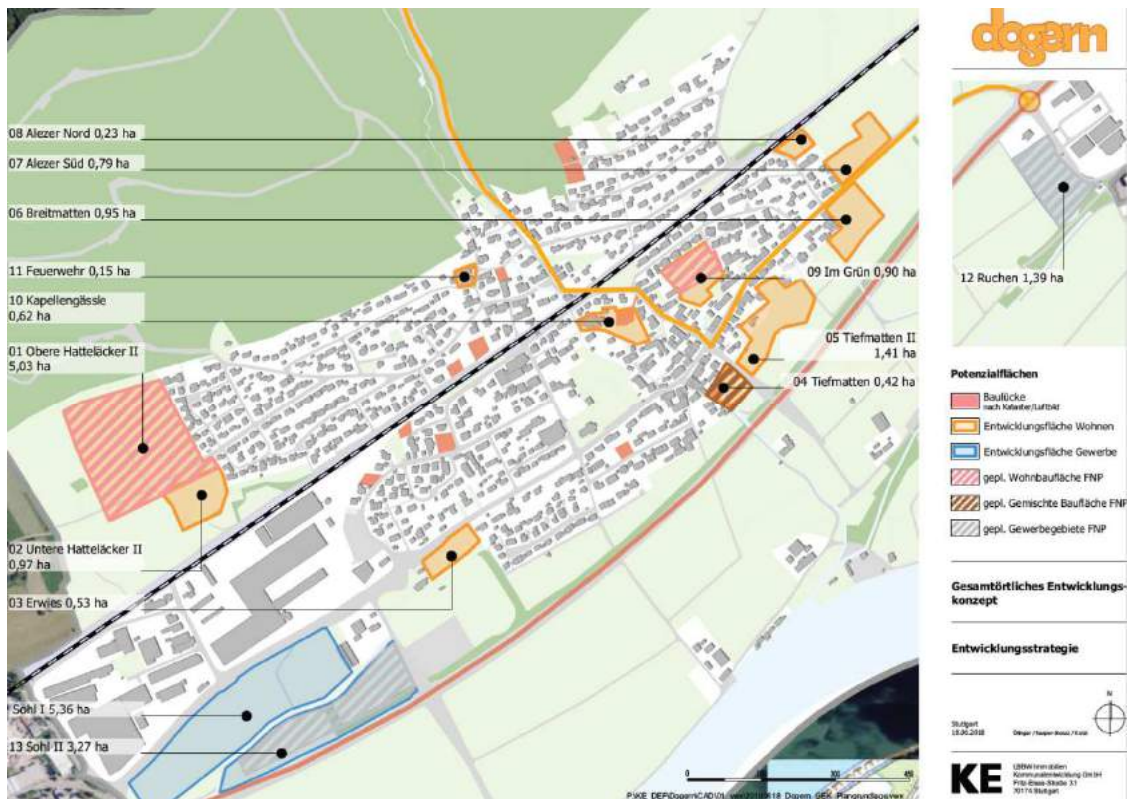
Abbildung 18: Flächennutzungen FNP



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP

20

Abbildung 19: Potenzialflächen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Angaben Gemeinde Dogern, FNP und eigene Erhebungen

Ausgehend von den Parametern Bevölkerungsvorausrechnung, Entwicklung der Altersstruktur (potenzielle Bauherren der heute 11 bis 25-Jährigen und potenziell frei werdende Wohnungen der heute 71 bis 85-Jährigen) und Belegungsdichte sowie den angenommenen Wanderungen hat die KE einen künftigen Wohnungsbedarf von 88 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt. Dies entspricht einem jährlichen Baufertigstellungsbedarf von etwa 5 bis 6 Wohnungen. Seit 1990 wurden jährlich etwa 9 Wohnungen fertiggestellt. Damit übertrifft die Baufertigstellungsrate der letzten Jahre sogar den künftigen Bedarf. Umgerechnet auf die erforderliche Wohnbaufläche entspricht dies bei einer Bebauungsdichte von 25 Wohneinheiten je Hektar einem Flächenbedarf von 3,5 Hektar, was wiederum dem ermittelten Flächenbedarf aus dem FNP entspricht.

Tabelle 1: Wohnungsbedarfsprognose

Annahmen und Erläuterungen		Anzahl	Einheit
Einwohner 31.12.2016		2.343	Einwohner
Wohnungen 31.12.2016		1.146	Wohnungen
Bauherrengeneration 2016 - 2030	potenzielle Bauherren (11-Jährige bis 25-Jährige 2016)	369	Einwohner
	Hochbetagte (71-Jährige bis 85-Jährige)	313	Einwohner
	Differenz	56	Einwohner
Eigenbedarf	Wohnungsbedarf (2,0 Einwohner/Wohnung)	<b>28</b>	Wohnungen
Wanderungsgewinne	entsprechend Hauptvariante (7 Einwohner p.a.)*Jahre (2017 - 2030)	91	Einwohner
Bedarf Zuwanderung	Wohnungsbedarf (2,0 Einwohner/Wohnung)	<b>46</b>	Wohnungen
Bedarf für Flüchtlinge	3% der Einwohner	70	Einwohner
Bedarf für Flüchtlinge	Wohnungsbedarf (5 Einwohner je Wohneinheit)	<b>14</b>	Wohnungen
Summe			
Eigenbedarf incl. Flüchtlinge		42	Wohnungen
Eigenbedarf inkl. Flüchtlinge und Wanderungen		88	Wohnungen

Quelle: Berechnungen KE

#### Entwicklungsperspektive Wohnen

- Ziel der Gemeinde ist die Sicherung der hohen Wohnqualität und die Schaffung neuen Wohnraums sowie die Bereitstellung von Bauflächen für junge Familien. Vor diesem Hintergrund ist es beabsichtigt, ein neues Wohngebiet auszuweisen.
- Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung soll die Innenentwicklung verstärkt in den Fokus der Wohnungspolitik rücken. Die Nachnutzung freiwerdender Flächen (Kindergarten, Feuerwehr) soll angegangen werden. Zur Aktivierung der unbebauten Grundstücke in Privatbesitz wird der Kontakt zu den Eigentümern gesucht. Auch sollen leerstehende Wohnungen vermarktet und zeitnah dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

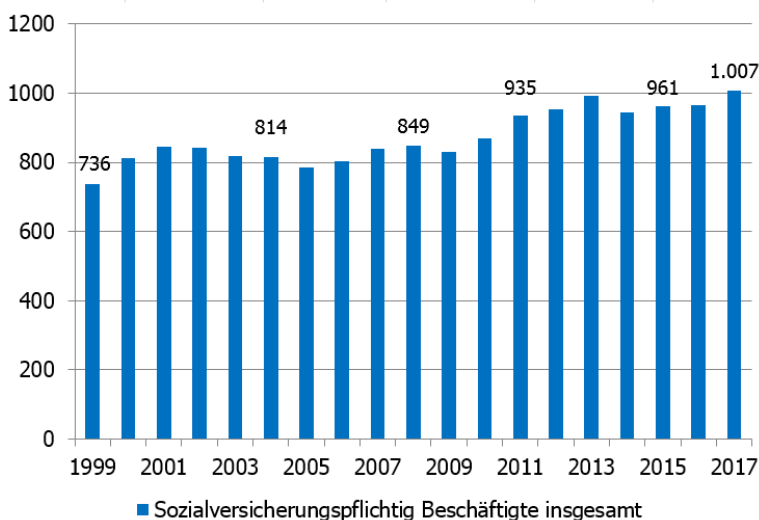
- Ziel der Gemeinde ist es, die Ortsmitte als Ort des Miteinanders zu beleben und insgesamt aufzuwerten. Dabei soll mit dem vorhandenen baukulturellen und historischen Erbe behutsam umgegangen werden. Um dieses Ziel zu erreichen wird die Ausweisung eines Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ angestrebt. Darüber hinaus soll der Hallenvorplatz der Gemeindehalle als Multifunktionsplatz/Ort des Miteinanders aufgewertet werden (s. Ziel im Handlungsfeld Miteinander Leben).
- Ein weiterer Schwerpunkt ist die energetische Sanierung, da der Großteil des Gebäudebestandes vor der 2. Wärmeschutzverordnung 1984 errichtet wurde und sich damit ein hohes Sanierungspotenzial bietet. Vor diesem Hintergrund ist auch die Sanierung/Umbau oder Neubau des Rathauses beabsichtigt.
- Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist es, neue Standorte für den dringend benötigten Neubau des Kindergartens und die Feuerwehr zu definieren und zeitnah zu entwickeln.

## 2.2.5 Gewerbe – Handel – Dienstleistung

Der dynamische Wirtschaftsstandort Dogern ist gekennzeichnet durch die Möbelindustrie mit dem Büromöbelhersteller Sedus Stoll AG als größten Arbeitgeber der Gemeinde (derzeit 830 Beschäftigten, in Dogern ca. 500) und dem überregional bekannten Möbelmarkt Dogern. Weitere wichtige Betriebe sind Schleith GmbH Baugesellschaft (Tief- und Straßenbau), Kleenoil AG (Großhandel Maschinenöle), Rheinkraftwerk (Energieversorgung) und die Spedition Ristelhueber. Insgesamt verlief die Beschäftigtenentwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren sehr positiv und erzielte mit 37 % eine Beschäftigtenzunahme, die über der des Landes (+23 %) und des Landkreises (+ 22 %) lag. Die positive Beschäftigtenzunahme entspricht dem Konjunkturverlauf. Nach der wirtschaftlichen Depression der Jahre 2008 und 2009 ist eine rasche Erholung mit einem kräftigen Beschäftigtenaufbau festzustellen. Die Arbeitslosigkeit ist seither tendenziell abnehmend, verzeichnet aber vor allem seit 2013 einen kontinuierlichen Rückgang.

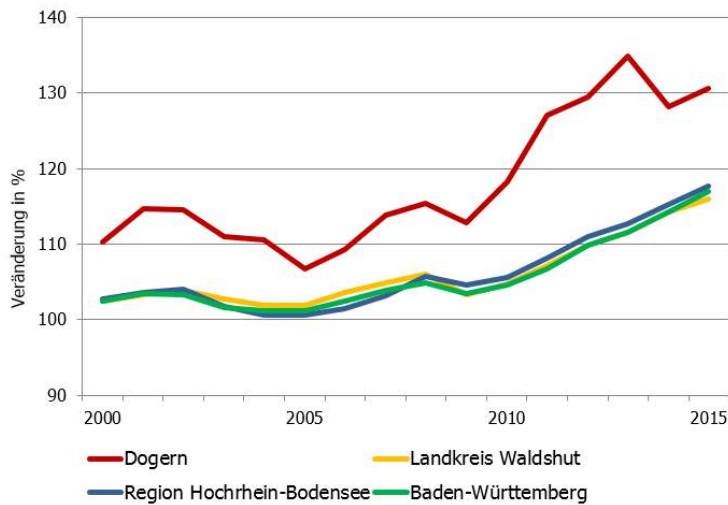
22

Abbildung 20: Beschäftigtenentwicklung seit 1990



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

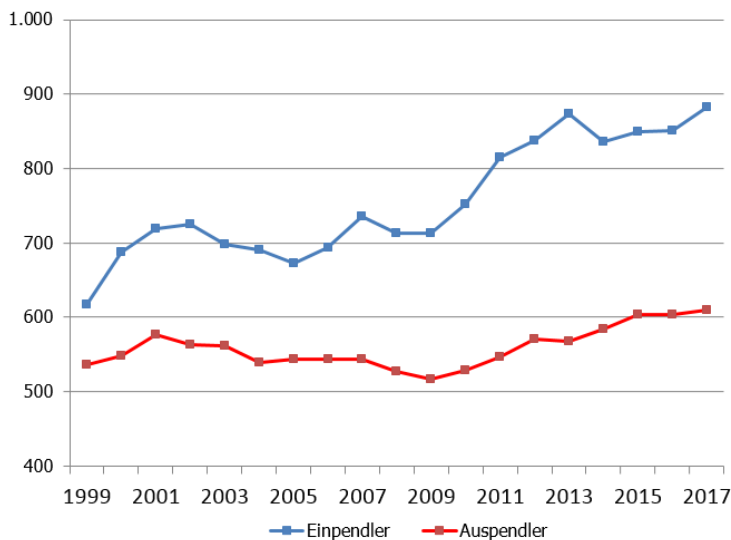
Abbildung 21: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

Die Gemeinde Dogern ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Überschuss an Berufseinpendlern. Rund 900 Personen kommen täglich zum Arbeiten nach Dogern, die meisten von ihnen kommen aus Waldshut-Tiengen, Albrück und Laufenburg. Gleichzeitig verlassen täglich etwa 600 Einwohnerinnen und Einwohner die Gemeinde und pendeln zum Arbeiten zum Beispiel nach Waldshut-Tiengen, Albrück oder Bad Säckingen. Ein beliebter Arbeitsort und Auspendlerziel ist auch die Schweiz.

Abbildung 22: Pendleraufkommen (versicherungspflichtig Beschäftigte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018

Die Gewerbeflächen der Gemeinde verteilen sich auf das Gewerbegebiet „Winkel-Eckebühl“ im Westen der Gemeinde mit 16,7 ha Fläche und insgesamt 9 Betrieben sowie auf das Gewerbegebiet „Schnöt“ im Osten der Gemarkung mit 5,5 ha und insgesamt 8 Betrieben. Beide Gewerbegebiete weisen laut Flächennutzungsplan Entwicklungsflächen in der Größenordnung von insgesamt etwa 1,5 und 2,7 ha aus. Diese sind jedoch für bestehende Gewerbebetriebe vorbehalten. Konkrete Anfragen seitens der ortsansässigen Betriebe liegen bereits vor. Die geplanten Flächenerweiterungen bieten daher kaum Potenziale für weitere

Gewerbeansiedlungen. Auch ist eine Ausweisung weiterer Gewerbebauflächen aufgrund bestehender Schutzgebiete, Wohnnutzung und Bahntrasse stark eingeschränkt und nur nach Osten möglich. Weitere potenzielle Erweiterungsflächen sollten geprüft werden.

Für Dogern liegt keine spezifische Einzelhandelsuntersuchung vor. Es existiert jedoch eine Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation der Region Hochsee-Bodensee, die der Region eine hohe Verkaufsflächenausstattung in Verbindung mit Waldshut-Tiengen ausweist und die Region als hoch dynamisch beschreibt. Für Dogern lässt sich aus der Untersuchung kein Handlungsbedarf ableiten. Auch die Bestandsaufnahme vor Ort bescheinigt der Gemeinde mit einem attraktiven EDEKA-Markt in integrierter Lage, einem Aldi sowie Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Post- und Bankfiliale etc. eine gute Grundversorgung für den täglichen/kurzfristigen Bedarf. Darüber hinaus bietet die Gemeinde z.B. mit dem Möbelmarkt auch großflächige Betriebe für den langfristigen Bedarf.

Das gastronomische Angebot besteht aus zwei Gasthäusern und einem Thailändischen Restaurant. Die zwei Gasthäuser umfassen als Beherbergungsbetriebe insgesamt 15 Betten.

Mit zwei Allgemeinärzten in einer Gemeinschaftspraxis und einer Zahnarztpraxis, Physiotherapeuten etc. ist Dogern sehr gut versorgt. Hier sind keine kurzfristigen Engpässe zu erwarten.

#### **Entwicklungsperspektive Gewerbe – Handel – Dienstleistungen**

- Ziel in der Weiterentwicklung im Handlungsfeld Gewerbe, Handel, Dienstleistungen ist es, das bestehende Angebot im Einzelhandel, bei Dienstleistungen, Gastronomie und in der ärztlichen Versorgung langfristig aufrecht zu erhalten und weiter zu stärken. Hierfür soll ein Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ ausgewiesen werden, das entsprechende Maßnahmen berücksichtigt.
- Neben der Aufrechterhaltung der Nahversorgung soll die gewerbliche Entwicklung sichergestellt und weitere Arbeitsplätze geschaffen werden. Ziel ist es, für das örtliche Gewerbe Flächen für die weitere Entwicklung bereitzustellen. Dabei sollen vorhandene Flächen für Betriebserweiterungen vorgehalten werden gleichzeitig aber auch neue Potenzialflächen geprüft und neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.
- Ziel der Gemeinde ist es darüber hinaus weitere Wohnangebote für Einpendler bereitzustellen und so Einpendler zu Einwohnern zu machen.

24

### **2.2.6 Mobilität – Technische Infrastruktur**

Die Gemeinde Dogern ist mit Lage an der B 34 verkehrstechnisch gut angeschlossen. Die Straße gilt mit durchschnittlich über 13.000 Kfz täglich als stark belastet. Sie ist jedoch als Umgehungsstraße angelegt und beeinträchtigt die Gemeinde nur in geringem Maße. Die Lärmaufzeichnung der LUBW aus dem Jahr 2012 weisen für die Straße hohe Lärmwerte auf. Dank eines Lärmschutzwalls sind die Belastungen für die Gemeinde Dogern jedoch gering.



Der Lärmschutzwall ist jedoch in den vergangenen Jahren etwas abgesackt und hat an Lärmschutzeffektivität verloren. Die betroffenen Anwohner im Bereich zwischen Kirchstraße und Hauptstraße fordern eine Erneuerung bzw. Sanierung des Lärmschutzwalls. Die Lärmwerte werden aktuell durch die LUBW aktualisiert. Darüber hinaus ist die Gemeinde aufgefordert alle 5 Jahre einen reduzierten Lärmaktionsplan vorzulegen.

Über die Bundesstraße ist das Mittelzentrum Waldshut-Tiengen gut erreichbar. Über die nahegelegene A 98 ist Dogern darüber hinaus in die nationalen und internationalen Verkehrswege eingebunden. Die Ost-Westverbindung soll laut Bundesverkehrswegeplan ausgebaut werden. Daher ist ein Lückenschluss der Autobahntrasse A 98 geplant, der auch als Entlastung der heute massiv überlasteten B 34 dienen soll. Dabei sind verschiedene Varianten der Trassenführung (Bergtrasse, Taltrasse) denkbar. Um ein gemeinsames Konzept und bis 2030 eine ausführungsfähige Planung vorlegen zu können, haben sich 2018 die Gemeinden Waldshut-Tiengen, Dogern, Laufenburg und Albrück mit dem Landkreis Waldshut zur Waldshuter Plattform zusammengeschlossen. Innerörtlich wird die Gemeinde durch die K6589 (Birkingen Str./Hauptstraße) erschlossen. Die Straße zählte 2015 zuletzt 1.700 Kfz täglich und gilt damit als gering befahren.

Im Hinblick auf die Anbindung im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist Dogern durch die Buslinien 7334 (Waldshut – Bad Säckingen) und 7318 (Waldshut – Albrück) mit fünf Haltepunkten im Ort gut bedient. Die Buslinien verkehren etwa im Stundentakt. Abends und an Wochenenden ist die Taktung stark ausgedünnt. Zu Stoßzeiten im Schülerverkehr sind die Busse zwar häufig sehr voll. Eine Netz- oder Takt-Ausweitung ist aber nicht erforderlich. Neben der Busanbindung besteht eine leistungsfähige Schienenanbindung von Basel nach Waldshut bzw. Lauchringen. Der Haltepunkt Dogern wird stündlich versetzt in umgekehrte Richtung angefahren, so dass die Gemeinde in etwa 30-minütigen Takt bedient wird.

25

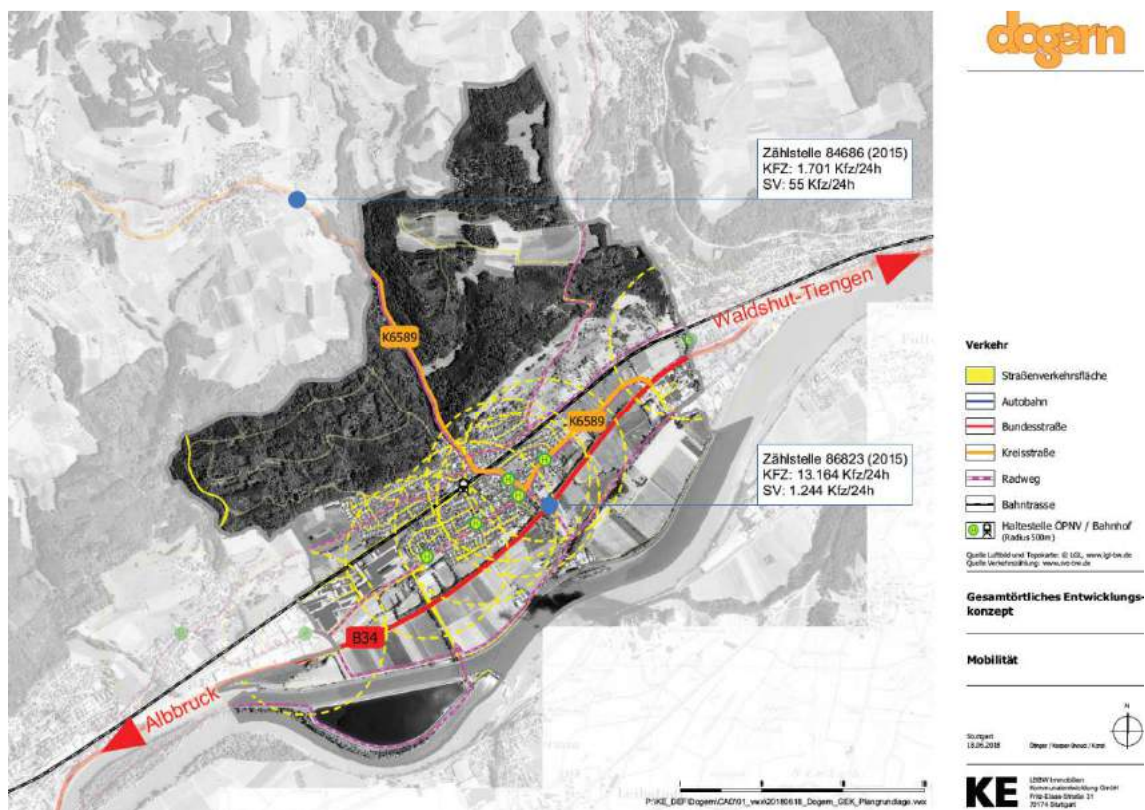
Durch den doppelspurigen Ausbau der Trasse ist die Leistungsfähigkeit der Strecke bereits in den vergangenen Jahren deutlich erhöht worden. Mit der geplanten Elektrifizierung der Strecke ist eine Leistungssteigerung zu erwarten, die auch eine höhere Frequentierung der Strecke nach sich ziehen wird. Die Bahntrasse verläuft in Ost-West-Richtung durch Dogern und trennt die Gemeinde in ein Oberdorf und ein Unterdorf. Die beiden Teile sind über drei ebengleiche, vor einigen Jahren erst erneuerte, beschränkte Bahnübergänge verbunden, bei denen es teilweise bereits heute aufgrund des Haltepunktes Dogerns zu langen Schließzeiten der Schranken kommt. Mit Elektrifizierung der Bahnstrecke und einer höheren Frequentierung sind noch häufigere Schrankenschließzeiten und Stauungen zu erwarten. Die Querung der Trasse und Verbindung der beiden Ortsteile wird damit zunehmend schwierig. Aus der Vergangenheit liegen bereits ausführungsfähige Konzepte vor, die mitunter eine sinnvolle Verlagerung der Übergänge sowie eine Unterführung vorsehen. Freiflächen, um diese Konzeption zu realisieren, wurden seither vorgehalten. Das Konzept ist aus verschiedenen Gründen zunächst nicht weiter verfolgt worden, sollte jedoch in Anbetracht der zu erwartenden zukünftigen Probleme unbedingt wieder aufgegriffen, geprüft, gegebenenfalls modifiziert und umgesetzt werden. Dabei ist in einem ersten Schritt zunächst Kontakt zur Bahn aufzunehmen und deren Interesse und Umsetzungsbereitschaft in Erfahrung zu bringen. Auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung wird die Brisanz dieses Themas deutlich und es werden verschiedene Anregungen z.B. zu Fußgängerunterführung im Bereich des Spielplatzes Röte, Verlagerungen der Übergänge oder gar eine Tieferlegung des Bahnhofes mit Aufgabe der Übergänge Kirch- und Birkingenstraße etc. eingebracht. Bei der Konzeption sollten die Bürgerinnen und Bürger unbedingt eingebunden werden.

Sehr zufrieden erweisen sich die Bürgerinnen und Bürger mit der ÖPNV-Anbindung. Diesbezüglich wird kein weiterer Ausbaubedarf gesehen.

Das Thema Radverkehr hat keinen hohen Stellenwert in Dogern. Der Landkreis hält ein Radverkehrskonzept vor, das weitestgehend umgesetzt und nur noch Lückenschlüsse im Bereich Dogern-Birkingen und der Pendlerstrecke nach Waldshut erfordert. Mit dem geplanten Rückbau und der Sanierung der westlichen Hauptstraße soll auch ein neuer Rad-/Gehweg in Richtung Albbbruck angelegt werden.

Als teilweise defizitär stellt sich hingegen die Parkplatzsituation in Dogern heraus. Größere Flächen für den ruhenden Verkehr finden sich um den EDEKA, am Sportplatz, in der Kirchstraße, in der Bahnhofsstraße sowie an der Gemeindehalle. Die Parkflächen werden unterschiedlich stark, stoßzeitabhängig frequentiert. Während einzelne Flächen zeitweise ungenutzt sind (z.B. Parkplatz am Sportplatz), stoßen andere nahezu ständig an Kapazitätsgrenzen. Vor allem die 25 Stellplätze vor der Gemeindehalle erweisen sich als unzureichend. Da es darüber hinaus beabsichtigt ist, den Vorplatz der Gemeindehalle einer neuen Nutzung in Form eines attraktiven Ortsmittelpunktes als Treffpunkt und Ort des Miteinanders zuzuführen, ist eine Neugestaltung des Parkplatzbereichs am Friedhof und eine Neuanlage von Stellplätzen auf dem Pfarrgrundstück beabsichtigt.

Abbildung 23: Mobilität Dogern



Quelle: Eigene Darstellung

Mit dem Neubau des Bauhofs im Jahr 2015 in der Rheinstraße wurde eine leistungsfähige Infrastruktur geschaffen. Die alten Gerätehallen werden aktuell an Vereine vermietet. Langfristig soll der Standort jedoch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch der aktuelle Standort des Feuerwehr-Gerätehauses mit Jugendfeuerwehr im Bungert entspricht aus Alters- und Kapazitätsgründen nicht mehr den Anforderungen.

Ein Neubau mit Erweiterung ist an diesem Standort nicht möglich, so dass eine Entscheidung für einen neuen Standort getroffen werden muss. Der dann alte Standort soll wie im Falle des alten Bauhofes einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Hinsichtlich (Ab)Wasserversorgung und Elektrizität ist Dogern gut aufgestellt. Dogern ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Vorderes AlbtaI“ und beherbergt ein Abwasserpumpwerk im Süden der Gemeinde. Mit dem Hochbehälter Dühlen sowie zwei Tiefbrunnen hat die Gemeinde eine eigene Trinkwasserversorgung. Die Tiefbrunnen und Wasserqualität werden regelmäßig untersucht und gewartet und befinden sich damit auf dem neusten Stand der Technik. Bezüglich der Elektrizität wird Dogern über die Energiedienst AG und das Rheinkraftwerk Albrück/Dogern versorgt. Darüber hinaus betreibt die Schluchseewerk AG das RADAG Kraftwerk.

Als defizitär stellt sich die Breitbandversorgung heraus, was auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung deutlich wird. Die bisherige Versorgung erfolgt punktuell über mehrere verschiedene Anbieter, eine flächendeckende Breitbandversorgung über Glasfaser ist nicht vorhanden. Damit weicht die Situation vor Ort sehr stark von den Angaben des Bundesbreitbandatlases ab, wo der Gemeinde eine flächendeckende Breitbandverfügbarkeit unterstellt wird. Da eine leistungsfähige Breitbanderschließung ein wichtiger Standortfaktor für die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort ist, muss die Gemeinde diesbezüglich dringend aufrüsten und für Abhilfe sorgen. Dabei wird auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine Backboneerschließung vom Landkreis angeregt, anstatt von Einzelanbietern. Auch werden einzelne Hotspots gewünscht.

#### **Entwicklungsperspektive Mobilität – technische Infrastruktur**

- Ziel der Gemeinde ist es, eine kreisweite und innerörtliche leistungsfähige Breitbanderschließung sicherzustellen. Hierfür müssen zeitnah Maßnahmen ergriffen werden.
- Weiteres wichtiges Ziel der Gemeinde ist es unter Beachtung der Verkehrssicherheit einen verträglichen Verkehrsfluss sicherzustellen. Dazu gehört die Schaffung zukunftsorientierter Verkehrsbeziehungen zwischen Ober- und Unterdorf, die Umsetzung der geplanten Straßenbaumaßnahmen mit Radweg und Erneuerungen des Kreisels sowie die Ordnung der Parkierung und Neuanlage weiterer Stellplätze auf dem Pfarrgrundstück.
- Für die Zukunft Dogerns relevant ist auch der Ausbau des Feuerwehr-Gerätehauses das als Neubau an einem neuen Standort vorgesehen ist. Zunächst sind mögliche Standorte für das neue Gerätehaus zu prüfen und sodann ein Konzept zu erstellen. Auch müssen Nachnutzungsstrategien für das bestehende Grundstück entwickelt werden.

### **2.2.7 Energie und Umwelt**

Dogern befindet sich am Rande des südlichen Schwarzwaldes im Naturpark Südschwarzwald sowie im Naturraum Hochrheintal. Die Gemeinde ist umgeben von verschiedenen Natura-2000 Gebieten sowie Natur-

und Landschafts- und zwei Wasserschutzgebieten. Vereinzelt kleinere Biotop finden sich darüber hinaus auf der Gemarkung. Insgesamt ist in den letzten Jahren der Anteil an landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe deutlich zurückgegangen. Die umliegenden Natur- und Waldflächen werden bisher relativ wenig für Freizeit- und Naherholungszwecke genutzt, hier wünschen sich Bürgerinnen und Bürger mitunter eine Ausweitung des Angebots bzw. bessere Erschließung durch z.B. Themen- und Wanderwege.

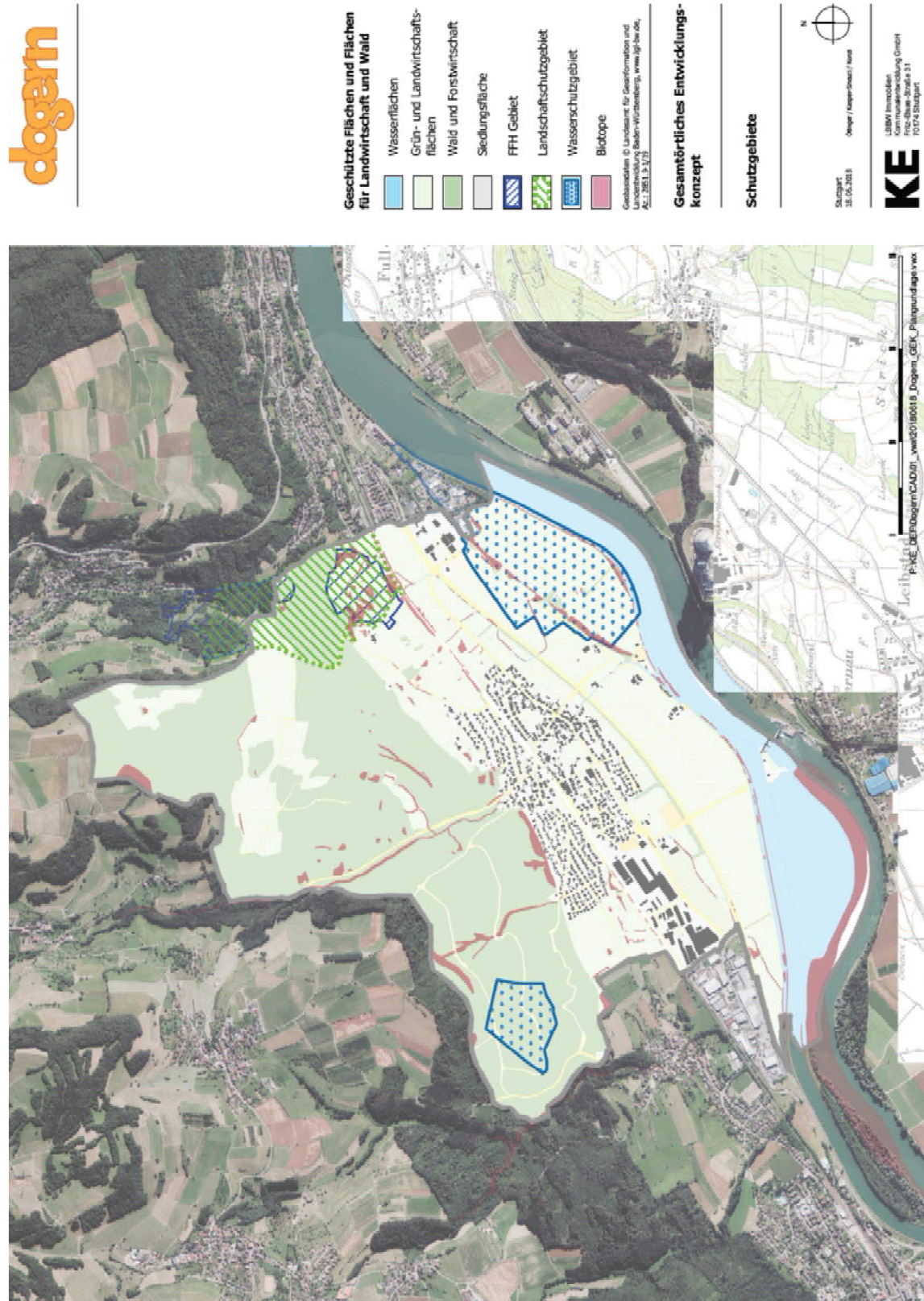
Die Hochwassergefahrenkarte der LUBW bescheinigt der Gemeinde eine geringe bis mittlere Hochwassergefahr vom Schürlebach ausgehend. Darüber hinaus befinden sich potenzielle Überschwemmungsflächen im Süden der Gemarkung vom Rhein ausgehend. Diese Überschwemmungsflächen stellen jedoch keine Gefahr für die Gemeinde bzw. die Anwohner dar.

Hinsichtlich des Solarpotenzials auf Dachflächen weist Dogern eine sehr gute Eignung auf. Viele Gebäude machen von diesem Potenzial bereits Gebrauch und sind entsprechend mit Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgestattet.

#### **Entwicklungsperspektive Energie und Umwelt**

- Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, den Anteil regenerativ genutzter Energie weiter zu erhöhen und hierfür insbesondere kommunale Gebäude entsprechend umzurüsten. Ziel ist es darüber hinaus Bewusstseinsbildungsmaßnahmen in der Bevölkerung anzustoßen und so zu einem nachhaltigen und sensiblen Umgang anzuregen. Auch soll die Straßenbeleuchtung auf energiesparende LED-Beleuchtung umgestellt und die Voraussetzungen für die Nutzung von Elektrofahrzeugen geschaffen werden.

Abbildung 24: Schutzgebiete



Quelle: Eigene Darstellung

## 2.3 Rückkopplung mit Gemeinderat und Bürgerschaft

Die Einbeziehung der Meinung und des Erfahrungswissens der Akteure vor Ort ist ein wesentlicher Bestandteil des Gemeindeentwicklungsprozesses. Am 13. September 2018 hat der Gemeinderat im Rahmen einer Klausursitzung die Themen und künftigen Ziele der Gemeindeentwicklung diskutiert. Am 18. September 2018 waren schließlich alle Einwohnerinnen und Einwohner aufgefordert, sich im Rahmen einer Erweiterten Bürgerinformationsveranstaltung einzubringen. Der Einladung folgten rund 150 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Nachdem die KE die bereits erarbeiteten Untersuchungsergebnisse vorgestellt hatte, gab es im Rahmen einer Frage- und Diskussionsrunde die Möglichkeit weitere Themen, Ideen und Anregungen einzubringen. Ferner wurde anhand von Punkten ein Stimmungsbild über die Priorisierung von zwischen KE, Verwaltung und Gemeinderat abgestimmten Perspektiven und Zielen eingeholt. Dabei stellten sich vor allem die Themen Breitbandversorgung (14 Punkte), Klärung Standortfrage Kindergarten und Feuerwehr (13 Punkte), Neubau Kindergarten an neuem Standort (12 Punkte), bedarfsgerechtes Angebot für Senioren (9 Punkte), Schaffung von Angeboten/Treffpunkten für Jugendliche (8 Punkte), neues Feuerwehr-Gerätehaus (6 Punkte) und Stärkung des Ehrenamts (6 Punkte) als für die Bürgerschaft besonders relevant heraus. Anregungen gingen vor allem in Bezug Angebote für Kinder und Jugendliche ein. So wurde z.B. ein Skaterpark anstatt der bestehenden nicht ausreichenden Skaterbahn gefordert sowie dauerhafte Alternativen zu den bestehenden ständig defekten Tornetzen im Ballspielkäfig. Außerdem wurde die Schaffung eines Jugendangebotes im neu eröffneten Familienzentrum als wenig sinnvoll erachtet. Stattdessen wurden eigene Räume für Jugendliche als Treffpunkt angeregt. Gewünscht wurden darüber hinaus Vereinsräume für Sitzungen, Veranstaltung sowie als Material- und Lagerraum. Angeregt wurde auch eine öffentliche Toilette am Mehrgenerationenplatz. Einige Einwohner brachten Ideen in Bezug auf die zukunftsorientierten Verkehrsbeziehungen zwischen Ober- und Unterdorf ein (Bahnübergänge, Unterführungen), z.B. Fußgängerunterführung im Bereich des Spielplatzes Röte, Verlagerungen der Übergänge oder gar eine Tieferlegung des Bahnhofes mit Aufgabe der Übergänge Kirch- und Birkingerstraße etc. Darüber hinaus wurden Verbesserungen in Bezug auf Verkehrsführung, Tempolimits sowie das Thema Barrierefreiheit vorgeschlagen.

30

### Dogern blickt in die Zukunft

#### Viele Bürger bei Infoabend

DOGERN (de). Groß war das Interesse am Info-Abend über die mögliche Weiterentwicklung von Dogern: 150 Bürger waren in die Gemeindehalle gekommen. Um die Erwartungen von Gemeinderat und Bevölkerung und die Vorstellungen der Verwaltung für die Zukunft eingrenzen zu können, sei es wichtig, alle Potenziale in einem Konzept für die nächsten acht bis zehn Jahre durchzuplanen, betonte Bürgermeister Fabian Prause. Ein solches Konzept biete die Möglichkeit, Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsgesetz zu erhalten. Prause musste jedoch alle diejenigen enttäuschen, die sich endgültige Lösungsvorschläge für bestimmte Bereiche erhofft hatten. Nachdem Mitarbeiterinnen der **LBBW Immobilien Kommunalentwicklung** GmbH Zwischenergebnisse erläutert hatten, wurden in der Diskussion auch Anliegen der Bürger aufgenommen. Diese reichten von der Forderung nach Beseitigung der schienengleichen Bahnübergänge sowie nach mehr Wohnraum und auch der Ausweisung von gewerblichen Flächen. "Eine Konzeptanpassung wäre notwendig, wenn Dogern wirklich Krankenhausstandort werden würde", so Fabian Prause: "Die weitere Entwicklung der Gemeinde soll nicht am Schreibtisch entschieden werden, sondern mit Bürgerbeteiligung erfolgen". Referentinnen wie auch Diskussionsteilnehmer waren sich einig, dass Dogern eine Gemeinde mit hohem Wohnwert ist und in Vereinen und Gruppen und auch zwischen den Generationen das gute Miteinander gepflegt wird. Um die vorhandenen Begegnungsmöglichkeiten zu ergänzen, sieht das Entwicklungskonzept die Umgestaltung des Hallenvorplatzes zu einem Multifunktionsplatz vor. Zu klären seien Fragen zum Standort für den Kindergarten und die Unterbringung der Feuerwehr, ebenso wie zu einem "zukunftsfähigen Rathaus". Der Gemeinderat von Dogern wird am 9. Oktober erneut über das Entwicklungskonzept für die Gemeinde beraten.

Copyright 2018 PMG Presse-Monitor Deutschland GmbH und Co. KG

Gemeinde Dogern  
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Bei der weiteren Wohnbauentwicklung sollte ein Fokus auf die Themen sozialer Wohnungsbau und altersgerechtes Wohnen gelegt werden. Auch wünschen sich einige Einwohner noch einmal eine kritische Auseinandersetzung mit dem angestrebten Wachstumsgedanken der Gemeinde.

Weitere Anregungen betreffen z.B. die stärkere Nutzung und für Freizeit Zwecke zu erschließende umliegende Natur- und Waldflächen in Form von Naturerlebniswegen o.ä.

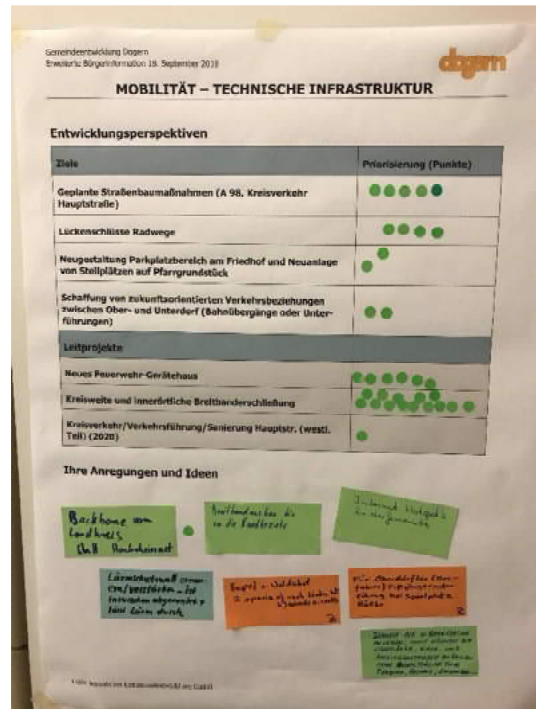
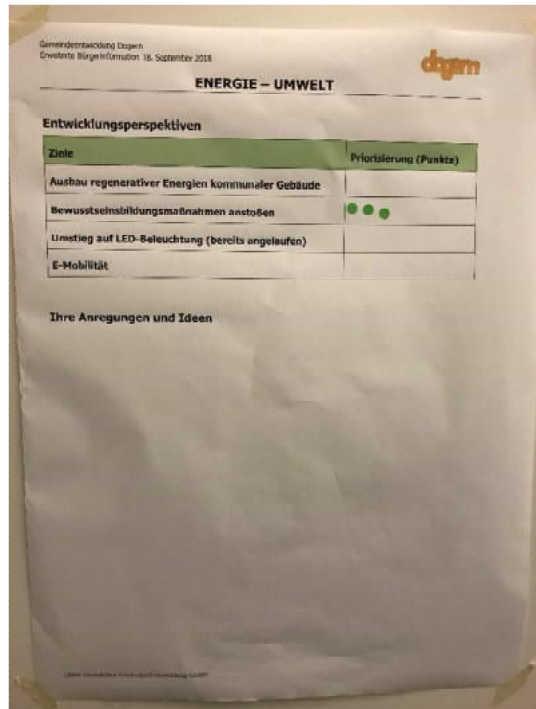
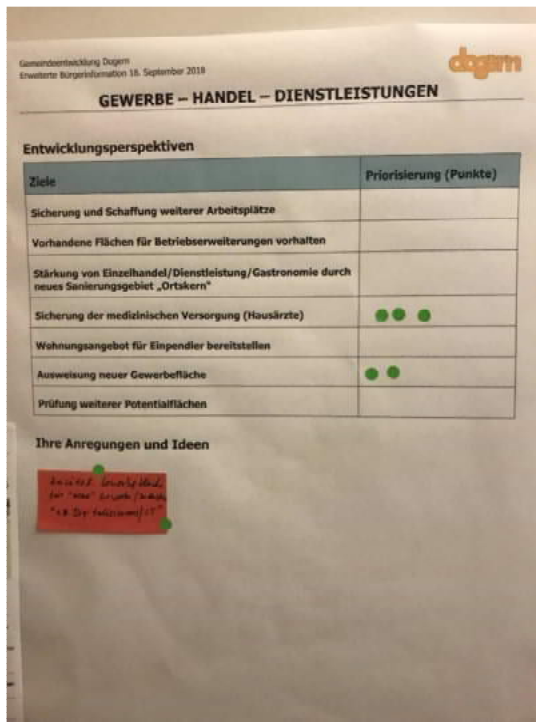
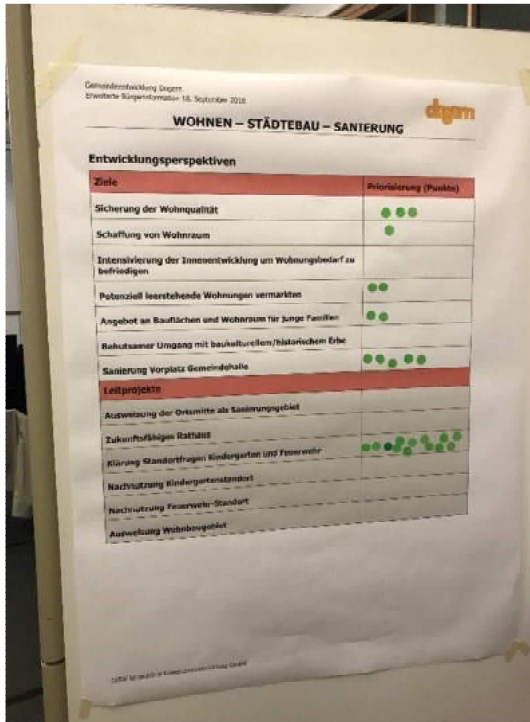


31









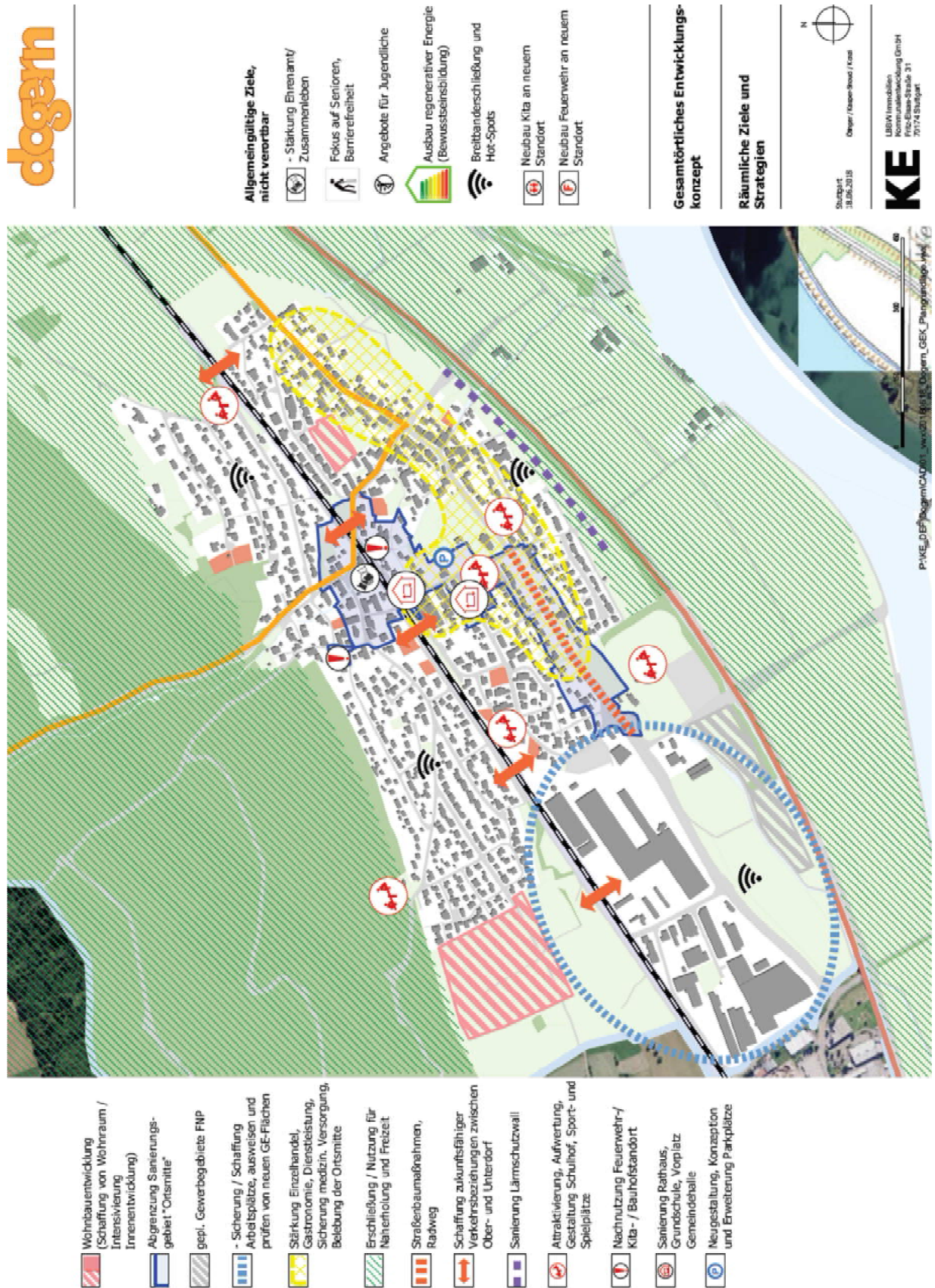
## 2.4 Gesamtörtliche Entwicklungsstrategie

Nachfolgend sind die wichtigsten Ziele noch einmal stichwortartig aufgelistet und in einem Ziel- und Strategieplan dargestellt. Die in der Auflistung grau hinterlegten Ziele haben den Charakter von Leitprojekten, die zeitnah im Rahmen der Sanierung angegangen werden sollen.

<b>Entwicklungsperspektive Demographie</b>
Einwohnerwachstum anstreben
Zuwanderung durch junge Familien weiter forcieren
Einpendler zu Einwohnern machen
Abwanderung der Hochbetagten verringern
Stärkerer Fokus auf Senioren: Bedarfsgerechtes Angebot bereitstellen z.B. durch Ausbau des Pflege- und Betreuungsangebots
Flüchtlinge und Zuwanderer als Chance begreifen und dauerhaft integrieren
<b>Entwicklungsperspektive Miteinander Leben</b>
Das Zusammenleben erhalten, das Ehrenamt stärken
Nachwuchs für die Vereine gewinnen
Anregungen aus Jungbürgerfeiern aufnehmen
Die Nachbarschaftshilfe sichern/erhalten
Treffpunkte für Jugendliche schaffen (z.B. Bauwagen, Angebot im Familienzentrum)
Die Spielplätze weiter attraktivieren
Das Sommerferienprogramm erhalten
Den Austausch zur Partnergemeinde le Grand-Lemps aufrechterhalten / intensivieren / auf jüngere Generation ausrichten
Sanierung Hallenvorplatz Gemeindehalle als Multifunktionsplatz/Ort des Miteinanders zur Belebung der Ortsmitte
<b>Entwicklungsperspektive Kinderbetreuung und Bildung</b>
Sanierung Grundschule
Bedarfsgerechter Ausbau der U3 Betreuung (Korrektur der geplanten Ausbaquote nach oben)
Bedarfsgerechter Ausbau der Betreuung im Schulkindalter
Sicherung/Ausbau Ferienbetreuung
Neubau Kindergarten an neuem Standort
Schulhofgestaltung Grundschule
<b>Entwicklungsperspektive Wohnen – Städtebau - Sanierung</b>
Sicherung der Wohnqualität
Schaffung von Wohnraum (auch sozialer bzw. bezahlbarer Wohnungsbau)
Intensivierung der Innenentwicklung um Wohnungsbedarf zu befriedigen

Potenziell leerstehende Wohnungen vermarkten
Angebot an Bauflächen und Wohnraum für junge Familien
Behutsamer Umgang mit baukulturellem/historischem Erbe
Sanierung Vorplatz Gemeindehalle
Ausweisung der Ortsmitte als Sanierungsgebiet
Zukunftsfähiges Rathaus
Klärung Standortfragen Kindergarten und Feuerwehr
Nachnutzung Kindergartenstandort
Nachnutzung Feuerwehr-Standort
Ausweisung Wohnbaugebiet
<b>Entwicklungsperspektive Gewerbe – Handel – Dienstleistungen</b>
Sicherung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze
Vorhandene Flächen für Betriebserweiterungen vorhalten
Stärkung von Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie durch neues Sanierungsgebiet „Ortsmitte“
Sicherung der medizinischen Versorgung (Hausärzte)
Wohnungsangebot für Einpendler bereitstellen
Ausweisung neuer Gewerbefläche
Prüfung weiterer Potenzialflächen
<b>Entwicklungsperspektive Mobilität</b>
Geplante Straßenbaumaßnahmen (A 98, Kreisverkehr Hauptstraße)
Lückenschlüsse Radwege
Neugestaltung Parkplatzbereich am Friedhof und Neuanlage von Stellplätzen auf Pfarrgrundstück
Schaffung von zukunftsorientierten Verkehrsbeziehungen zwischen Ober- und Unterdorf (Bahnübergänge oder Unterführungen)
Neues Feuerwehr-Gerätehaus
Kreisweite und innerörtliche Breitbanderschließung
Kreisverkehr/Verkehrsführung/Sanierung Hauptstr. (westl. Teil) (2020)
<b>Entwicklungsperspektive Energie und Umwelt</b>
Ausbau regenerativer Energien kommunaler Gebäude
Bewusstseinsbildungsmaßnahmen anstoßen
Umstieg auf LED-Beleuchtung (bereits angelaufen)
E-Mobilität

Abbildung 25: Räumliche Entwicklungsstrategie



Quelle: Eigene Darstellung

## **3 GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

### **3.1 Vorbemerkung**

Die Untersuchungen im Rahmen des gebietsbezogenen „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) umfassen die Ermittlung der dem Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ anhaftenden wesentlichen räumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände, sowie die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und dem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets. Auf Basis einer davon abgeleiteten ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt die Antragstellung auf Förderung in einem der Programme der städtebaulichen Erneuerung.

#### Aufnahme und Analyse des Bestands

Der Bestand der Gebäude und Freiflächen wurde aufgenommen und nach Zustand und Nutzungsart dokumentiert. Die vorhandene Erschließung wurde auf Zustand und Funktion analysiert. Konflikte und Potenziale wurden in einer ersten Bewertung zusammengefasst und dargestellt.

#### Neuordnungskonzept

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und –analyse wurden Planungsaussagen zur Neuordnung, Umgestaltung und zukünftigen Nutzung des Gebiets getroffen und im Neuordnungskonzept unter Benennung von Einzelmaßnahmen aufgeführt.

#### Erste Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Sinne des Auslotens des wirtschaftlichen Potenzials des Gebiets und seiner Entwicklung wurde eine erste vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, durch welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vorbereitung und Umsetzung des Neuordnungskonzepts aufgezeigt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Grundlage und Systematik für weitere Vorbereitungen, sowie der Beantragung von Fördermitteln.

#### Antragstellung Förderprogramm

Die Möglichkeiten der Förderung wurden untersucht und in formaler Antragstellung an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

### **3.2 Grundlage der Sanierung**

§ 136 Abs. 2 BauGB definiert Sanierungsmaßnahmen wie folgt:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. 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 auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

### 3.3 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ lässt sich in drei Bereiche gliedern:

#### „Oberdorf“:

- Feuerwehrgerätehaus
- Familienzentrum „Kulturama“
- Gewerbebetriebe

#### „Unterdorf“:

- Rathausumfeld
- Kindergartenumfeld
- Pfarrhaus
- Gemeindehalle mit Vorplatz
- Grundschule

#### Hauptstraße:

- ehemalige Bundesstraße B 34
- Kreisverkehr
- Fahrradladen
- Wohnbebauung

38

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 **11 ha**.

Folgende Mängel und Missstände wurden festgestellt:

- bauliche und funktionale Mängel im privaten Gebäudebestand
- bauliche und funktionale Mängel im öffentlichen Gebäudebestand (z.B. Kindergarten, Feuerwehrgerätehaus, gemischt genutztes Schulhaus, Rathaus)
- gestalterische Mängel im öffentlichen Raum (z.B. Hauptstraße Ortsausgang West, Hallenvorplatz)

Abbildung 26: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“



Die umfassenden Plandarstellungen sind dem Anhang zu entnehmen.

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

**Gebäudebestand mit funktionalen, baulichen oder energetischen Mängeln**



Bsp. Gebäudebestand mit baulichen Mängeln

40



Bsp. Gebäudebestand mit baulichen und energetischen Mängeln





Bsp. Kindergarten St. Clemens, Gebäudebestand mit energetischen, baulichen und funktionalen Mängeln



Bsp. Feuerwehrgerätehaus, Gebäudebestand mit energetischen, baulichen und funktionalen Mängeln

Bsp. Rathaus, Gebäudebestand mit energetischen, baulichen und funktionalen Mängeln



Bsp. Grundschule, Gebäudebestand mit energetischen und baulichen Mängeln



### Ungestaltete Freiflächen und Verkehrsanlagen ohne Aufenthaltsqualität

Bsp. Vorplatz Gemeindehalle



**Gestalterische Defizite; Verkehrssicherheit Fußgänger und Radfahrer**

Bsp. Hauptstraße, ehemalige Bundesstraße; Ortseingang West



### 3.4 Bestandsaufnahmen

#### 3.4.3 Gebäudetypologie

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Gebäude mit öffentlicher Nutzung. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus und das „Nr. 4- Familienzentrum“. Dort sind auch zwei Gewerbebetriebe angesiedelt: ein Saftabfüller und die Lagerhalle einer Baufirma. Insgesamt liegen in diesem Bereich eher großflächigere Gebäude.

Direkt an den Bahngleisen, gegenüber vom EDEKA Markt liegt das Rathaus. Östlich hiervon ist der Kindergarten St. Clemens mit anschließenden Freiflächen. In der Nachbarschaft befinden sich hauptsächlich Wohngebäude.

Im Unterdorf findet man die Gemeindehalle und die angrenzende Grundschule, das Pfarrheim und die Volksbank.

Entlang der ehemaligen Bundesstraße an der Hauptstraße, befinden sich neben einem Fahrradladen hauptsächlich kleinteilige Einfamilienhäuser. Am Kreisverkehr, oberhalb des Sportplatzes befindet sich eine Freifläche.

Auch einige historische Gebäude gibt es im Untersuchungsgebiet. Folgende Gebäude stehen unter Denkmalschutz:

Abbildung 27: Übersicht Denkmalgeschützte Gebäude

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

#### 3.4.4 Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. In die Betrachtung einbezogen wurden Haupt- und Nebengebäude.

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 kombiniert werden sollte, um eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und 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 hier festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade, sowie deutlich erkennbare Mängel im Bereich des energetischen Gebäudezustands.

Kategorie 4: Schwerwiegende Mängel, Erhalt fraglich

46

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

	<b>Anzahl Haupt- und Nebengebäude</b>	<b>Anteil Gebäude</b>
<b>1: keine/leichte Mängel</b>	10	13,9 %
<b>2: erkennbare Mängel</b>	24	33,3 %
<b>3: starke Mängel</b>	31	43,1 %
<b>4: schwerwiegende Mängel</b>	7	9,7 %
<b>SUMME</b>	<b>72</b>	<b>100 %</b>

Die Einzelauswertung ergibt, dass ca. 76 % der Gebäude Mängel aufweisen und renovierungsbedürftig sind. Somit bedarf es Modernisierungen mit mittleren bis erheblichen Umfang.

Notwendig und sinnvoll sind diese Sanierungsmaßnahmen, da sich durch eine rechtzeitige Mängelbeseitigung dauerhafte und allzu schwere Schäden an Gebäuden verhindern lassen.

Die aus energiepolitischer Sicht gebotene energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist ein wichtiges städtebauliches Handlungsfeld.

### 3.5 Verkehrs- und Freiflächen

Im Jahre 2001 wurde die Gemeindehalle umfassend saniert. Damals wurde wegen finanziellen Engpässen auf eine Sanierung des Hallenvorplatzes sowie des angrenzenden Schulhofes verzichtet. Die Flächen dienen hauptsächlich als Parkplatz der Besucher von Veranstaltungen in der Halle sowie Patienten der im Schulhaus befindenden Physiotherapie sowie Arzt Praxis. Die rund 25 Stellplätze sind nicht ausreichend. Am Friedhof befinden sich ebenfalls öffentliche Parkplätze, die die Parksituation zeitweise entlasten.

Bevor die Bundesstraße B34 auf die Ortsumfahrung geleitet wurde, floss der Verkehr durch den Ort. Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms wurde in den 1980er Jahren u. a. die Hauptstraße rückgebaut und neugestaltet. Der Bereich von der Kirchstraße bis Gewerbestraße steht noch aus. Durch die gegenwärtige Gestaltung der Straße 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.

### 3.6 Zusammenfassung Mängel

Die Bestandsaufnahme ergab im Wesentlichen folgende Mängel:

- ca. 77 % der Gebäude weisen bauliche Mängel auf
- Es besteht energetischer Sanierungsbedarf in der Gebäudesubstanz
- Gebäude mit Nutzungen des Gemeinbedarfs weisen gestalterische und funktionale Mängel auf (Rathaus, Kindergarten, Schulhaus)
- Gestalterische und funktionale Defizite der Verkehrs- und Freianlagen sind hauptsächlich am Hallenvorplatz und der Hauptstraße vorzufinden

47

### 3.7 Neuordnung / Maßnahmenkonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte 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:

- Rathaus: Das unter Denkmalschutz stehende Rathaus ist nicht mehr zeitgemäß und weist erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Die Räumlichkeiten sind zu klein um den heutigen Anforderungen an eine Gemeindeverwaltung gerecht zu werden. Einen Sitzungsraum gibt es auch nicht. Hinzu kommen die fehlende barrierefreie Erschließung, der nicht mehr zeitgemäße Brandschutz sowie Schadstoffbelastungen. Das Rathaus steht unter Denkmalschutz. Im Februar 2018 gab es einen Bürgerentscheid, der einen Neubau auf dem Hallenvorplatz ablehnte.
- Kindergarten: Der katholische Kindergarten St. Clemens ist nicht mehr zeitgemäß. Durch den steigenden Kinderbetreuungsbedarf kommt es jetzt schon zu Kapazitätsengpässen speziell in den Krippengruppen. Am derzeitigen Standort gibt es keine Erweiterungsmöglichkeiten. Ebenfalls besteht aus energetischer und brandschutztechnischer Sicht dringender Handlungsbedarf. Somit hat sich bereits der Gemeinderat darauf geeinigt an einem anderen Standort einen neuen Kindergarten zu bauen. Am jetzigen Standort soll nach der Freimachung des Grundstückes Wohnraum geschaffen werden.
- Feuerwehrgerätehaus: Auf dem Areal der Feuerwehr sind auch die ehemaligen Hallen des Bauhofes untergebracht die heute als Vereinsräume genutzt werden. Die Anforderungen des Gerätehauses entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein Anbau oder Neubau auf dem Grundstück ist nicht möglich. Daher wird an einem anderen Standort ein neues Gebäude errichtet. Nach der Freimachung des Grundstückes soll die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.
- Grundschule: Im Zuge der Renovierung vor einigen Jahren wurde das Schulhaus teilweise modernisiert und durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen. In den Obergeschossen befinden sich eine Hausarzt- und eine Physiotherapiepraxis, sowie zwei Wohnungen. Die Schulräume sind im Erdgeschoss untergebracht. Nun müssen in einer Restmodernisierung die Fassade, das Dach, die Fenster und die Heizungsanlage erneuert werden. Der Altbau steht unter Denkmalschutz.
- Vorplatz Gemeindehalle: Bei der Modernisierung der Halle im Jahr 2001 wurden aus finanziellen Gründen der Hallenvorplatz und der Schulhof nicht saniert. Im Rahmen einer Sanierung kann der Platz aufgewertet werden um als Dorfplatz für Veranstaltungen zu dienen.
- Hauptstraße: Nach dem Bau der Ortsumfahrung sollte nun in einem letzten Abschnitt die Hauptstraße aufgewertet werden. In diesem Zuge soll auch ein Radweg angelegt und die Gehwege ausgebaut werden.

Die umfassenden Plandarstellungen zur Neuordnung sind dem Anhang zu entnehmen.



### 3.8 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

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

Kostengruppe	Zwischen- summe in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>		<b>15.000</b>
<b>II. Weitere Vorbereitung</b>		<b>35.000</b>
▪ Städtebauliche Planungen, Konzepte	30.000	
▪ Öffentlichkeitsarbeit	5.000	
<b>III. Grunderwerb</b>		<b>20.000</b>
▪ Grunderwerb	20.000	
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>1.855.000</b>
▪ Neugestaltung Bereich Hallenvorplatz ca. 1.300 qm x 150€/qm	195.000	
▪ Neugestaltung Stellplätze Pfarrgrundstück ca. 1.500 qm x 150 €/qm	225.000	
▪ Neugestaltung Hauptstraße ca. 8.500 qm x 150 €/qm	1.275.000	
▪ Abbruchmaßnahme Kindergarten	80.000	
▪ Abbruchmaßnahme Feuerwehrgerätehaus	80.000	
<b>V. Baumaßnahmen</b>		<b>2.850.000</b>
▪ Neubau Kindergarten (30%) = 1.500.000,00 € außerhalb vom Sanierungsgebiet (50%) *	750.000	
▪ Modernisierung Rathaus Denkmalschutz (85%)	1.700.000	
▪ Modernisierung Schulgebäude Denkmalschutz (85%)	300.000	
▪ ca. 10 Erneuerungen von Wohngebäuden a 10.000 €	100.000	
<b>VI. Sonstiges</b>		<b>0</b>
<b>VII. Vergütungen</b>		<b>75.000</b>
<b>Summe förderfähiger Kosten</b>		<b>4.850.000</b>
<b>Sanierungsbedingte Einnahmen</b>		<b>100.000</b>
▪ Ausgleichsbeträge	100.000	
<b>Unrentierliche Kosten/Förderrahmen</b>		<b>4.750.000</b>


\* Restwert des Gebäudes ist nicht zu erwarten.

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 4,75 Mio € (100%) für die Sanierung „Ortsmitte“ erforderlich sein wird.

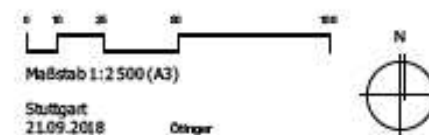
Die zu beantragende Finanzhilfe würde sich dann auf 2.850.000,00 € (60%) und der Eigenanteil der Gemeinde auf 1.900.000,00 € (40%) belaufen. Bei einem Durchführungszeitraum von ca. 8 Jahren würde sich der jährliche Investitionsaufwand der Gemeinde auf ca. 237.500,00 €/Haushaltsjahr belaufen.



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Fläche: ca. 11 000 m<sup>2</sup>

**Gesamtörtliches und gebiets-  
bezogenes integriertes städte-  
bauliches Entwicklungskonzept**

**Abgrenzungsplan**





**Erdgeschossnutzungen**

- öffentliche Einrichtungen
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gastronomie, Vermietung
- Handwerk, Gewerbe, Betriebe
- Wohnen
- Nebengebäude

**Leerstände**

- Leerstand, Teilleerstand

Abgrenzung Untersuchungsgebiet Fläche: ca. 11 000 m<sup>2</sup>

**Gesamtörtliches und gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

**Gebäudenutzung Untersuchungsgebiet "Ortsmitte"**

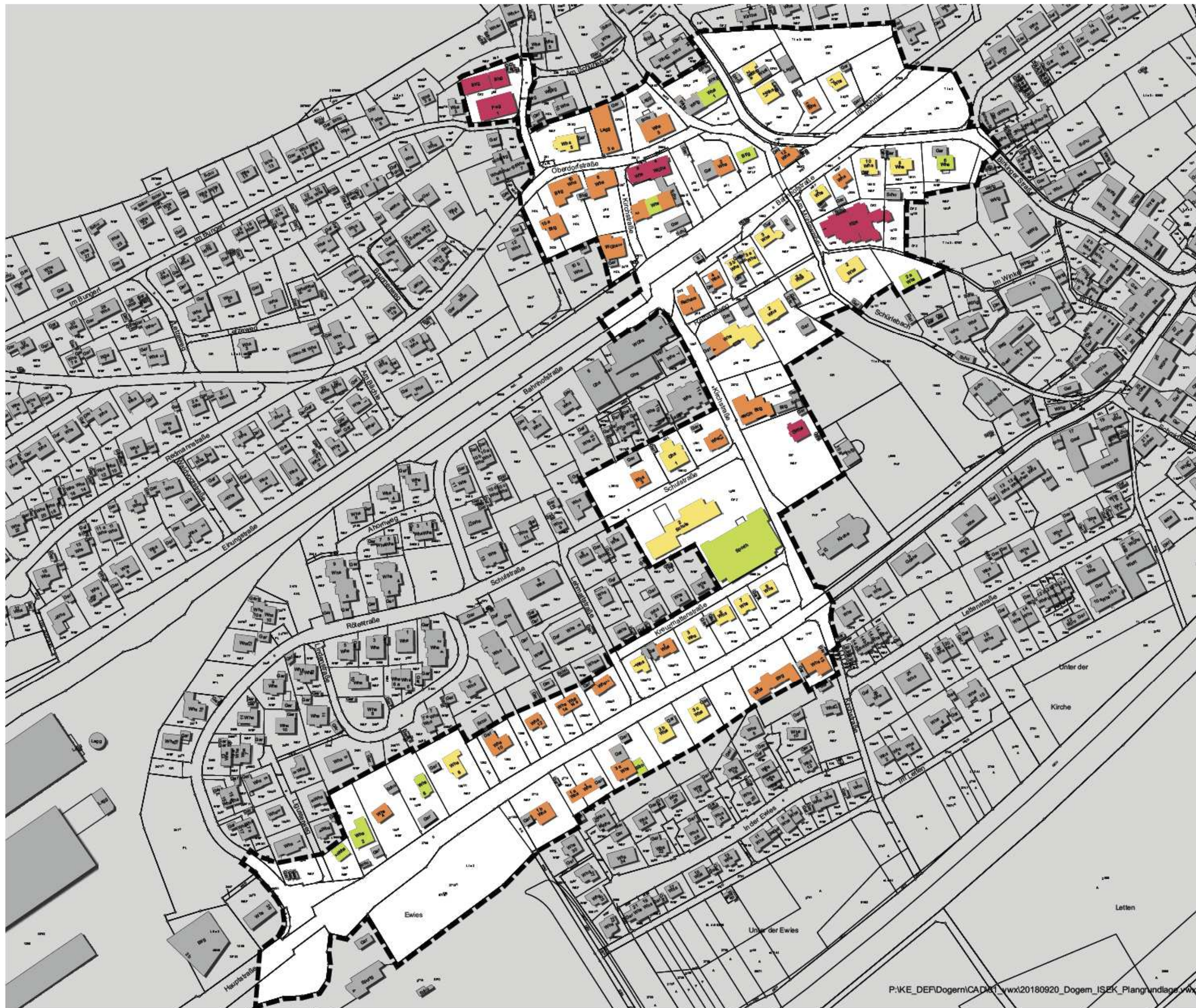


Maßstab 1:2 500 (A3)

Stuttgart  
21.09.2018

Öttinger





### Gebäudezustand

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

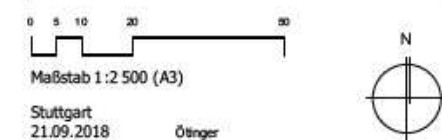
**ÜBERSICHT**  
(72 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

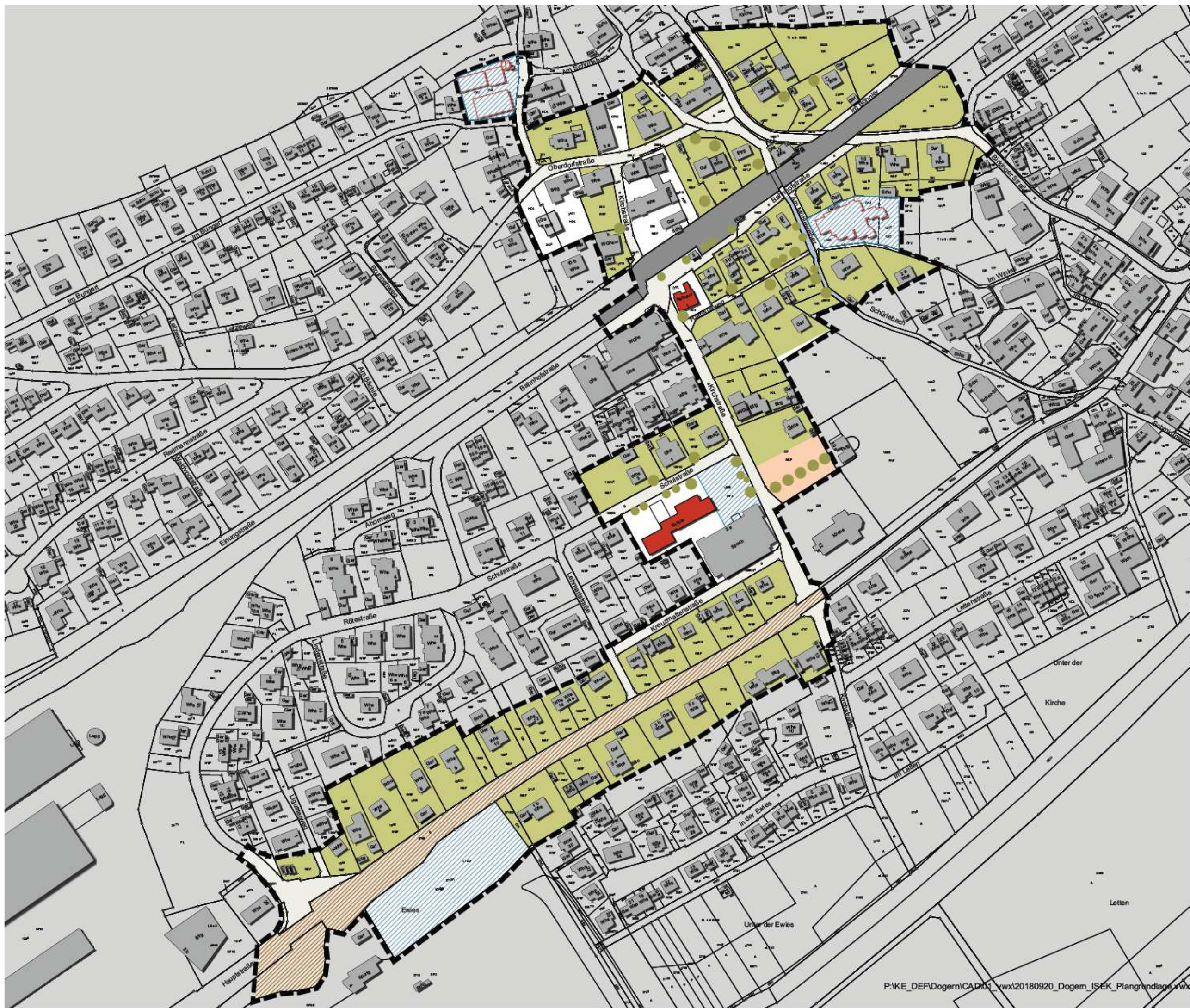
	<b>10 St.</b>	<b>13,9 %</b>
	<b>24 St.</b>	<b>33,3 %</b>
	<b>31 St.</b>	<b>43,1 %</b>
	<b>7 St.</b>	<b>9,7 %</b>

Abgrenzung Untersuchungsgebiet Fläche: ca. 11 000 m<sup>2</sup>

### Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

### Gebäudezustand





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

Abgrenzung Untersuchungsgebiet Fläche: ca. 11 000 m<sup>2</sup>

**Gesamtörtliches Entwicklungskonzept**

**Neuordnungskonzept**

