



Stadt Böblingen

Gassenquartier Dagersheim

Ergebnisbericht: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB



Stadt Böblingen

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Gassenquartier Dagersheim“

Auftraggeber:	Stadt Böblingen Amt für Stadtentwicklung und Städtebau Marktplatz 16 71032 Böblingen
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 12 - 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 149-0
Bearbeitung:	Norina Flietel (Projektleiterin)
Bearbeitungszeitraum	Mai 2018 bis August 2018



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	2
2.	DIE STADT BÖBLINGEN UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Übergeordnete Planungen	6
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
2.2.2	Flächennutzungsplan	6
2.2.3	Bebauungsplanung	7
2.2.4	Integriertes Ortsentwicklungskonzept Dagersheim	8
2.2.5	Sanierungsgebiet „Böblingen-Dagersheim“ (1988 – 2013)	9
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	10
3.	BESTANDSAUFNAHME	11
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
3.2	Bevölkerung	12
3.3	Energetische Potenziale	14
3.4	Hochwasserschutz	16
3.5	Bausubstanz	16
3.5.1	Zustand der Gebäude	17
3.5.2	Denkmalschutz	18
3.6	Nutzung	24
3.6.1	Infrastrukturelle Nutzung	24
3.6.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	26
3.6.3	Nutzung der Gebäude	26
4.	BÜRGERBETEILIGUNG	29
4.1	Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung	29
4.2	Ergebnisse der Eigentümergespräche	34
4.2.1	Allgemeines, Auswertungsquote	34
4.3	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	34
4.4	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	37
4.5	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	38
4.6	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	38

5.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	41
6.	BESTANDSANALYSE	44
6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	44
6.2	Substanzmängel und Leerstände	44
6.3	Wohnungsbedarf	45
6.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	45
6.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	45
6.6	Defizite im öffentlichen Raum	46
6.7	Verkehr	47
6.8	Soziale und kulturelle Infrastruktur	48
7.	ZIELKONZEPT	50
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	51
8.	MAßNAHMENPROGRAMM	53
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	53
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	53
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	53
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	53
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	53
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	54
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	54
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	54
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	54
9.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	55
10.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	57
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	57
10.2	Durchführungsfrist	58
10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	59
10.3.1	Erläuterung des „klassischen“ und „vereinfachten“ Sanierungsverfahrens	59
10.3.2	Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	61
11.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	65
12.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF	67

13. PLÄNE	68
14. ANHANG	77
Schreiben an Träger öffentlicher Belange	
Fragebogen der Eigentümergespräche	
Flyer	

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen	2
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	12
Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner	13
Tabelle 4: Anteil der erneuerbaren Energien	15
Tabelle 5: Zustand der Gebäude	17
Tabelle 6: Gebäudenutzung	27
Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes	34
Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet	35
Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier	36
Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter	37
Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft	39
Tabelle 12: Geplante Maßnahmen (Auszug)	39

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	68
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	69
Plan 3: Gebäudezustand	70
Plan 4: Nutzung	71
Plan 5: Mängel und Konflikte	72
Plan 6: Zielkonzept	74
Plan 7: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	76

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum	5
Abbildung 2: Regionalplan	6
Abbildung 3: Flächennutzungsplan	7
Abbildung 4: Bebauungsplan	8
Abbildung 5: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune	10
Abbildung 6: Demografische Entwicklung Stadt Böblingen	14
Abbildung 7: Photovoltaikanlage in der Grabengasse 4	15
Abbildung 8: Photovoltaikanlage im Kreuzungsbereich Große Gasse / Wiesentalstraße	15
Abbildung 9: Überflutungsflächen	16
Abbildung 10: Grabengasse 3	17
Abbildung 11: Grabengasse 7	17
Abbildung 12: Große Gasse 3	18
Abbildung 13: Kleine Gasse 8	18
Abbildung 14: Albert-Schweitzer-Straße 2	19
Abbildung 15: Grabengasse 3 (mitte)	19

Abbildung 16: Schmale Gasse 2 (Scheune)	20
Abbildung 17: Schmale Gasse 2	20
Abbildung 18: Schmale Gasse 6	20
Abbildung 19: Schmale Gasse 8 (Scheune)	21
Abbildung 20: Schmale Gasse 8	21
Abbildung 21 Schmale Gasse 9 (Fachwerkscheune)	22
Abbildung 22: Schmale Gasse 9 (Wohnstallhaus)	22
Abbildung 23 Kleine Gasse 6	22
Abbildung 24: Kleine Gasse 6	22
Abbildung 25: Berggasse 1.....	23
Abbildung 26: Berggasse 1.....	23
Abbildung 27: Berggasse 1.....	23
Abbildung 28: Kartierung	24
Abbildung 29: Aidlinger Straße 1: Sparkasse	25
Abbildung 30: Aidlinger Straße 2: Bäcker	25
Abbildung 31: Albert-Schweitzer-Straße 2: Bezirksamt.....	25
Abbildung 32: Hauptstraße	25
Abbildung 33: Böblinger Straße 1 (Hotel)	26
Abbildung 34: Böblinger Straße 1	26
Abbildung 35: Große Gasse 6 (Scheune).....	27
Abbildung 36: Kirchgasse 13 (Scheune).....	27
Abbildung 37: Kleine Gasse 1 (Scheune)	28
Abbildung 38: Schmale Gasse	28
Abbildung 39: Plakat „Thema 1: Ortskern & Miteinander – Fragen“	30
Abbildung 40: Plakat „Thema 1: Ortskern & Miteinander – Abfrage“	30
Abbildung 41: Plakat „Thema 2: Umwelt & Klimaschutz – Fragen“	31
Abbildung 42: Plakat „Thema 2: Umwelt & Klimaschutz – Abfrage“	31
Abbildung 43: Plakat „Thema 3: Wohnen, Denkmal & Ortsbild – Fragen“	32
Abbildung 44: Plakat „Thema 3: Wohnen, Denkmal & Ortsbild – Abfrage“	32
Abbildung 45: Plakat „Thema 4: Mobilität & öffentlicher Raum – Fragen“	33
Abbildung 46: Plakat „Thema 4: Mobilität & öffentlicher Raum – Abfrage“	33
Abbildung 47: Hauptstraße (Höhe Hotel): Verkehrslärm	36
Abbildung 48: Hauptstraße (Unterführung): Verkehrslärm	36
Abbildung 49: Kirchgasse (Straßenraum): Unattraktiver Straßenraum	36
Abbildung 50: Wiesentalstraße 1, 3, 5: Parken	36
Abbildung 51: Grabengasse 1, 3, 5: Unternutzung, ggf. tlw. Leerstand	44
Abbildung 52: Große Gasse 1 (Scheune): Leerstand	44
Abbildung 53: Hauptstraße 12: Teilweise Leerstand.....	45
Abbildung 54: Schulstraße 16: Unternutzung Lager	45
Abbildung 55: Schmale Gasse 18: Dominante Werbeanzeige.....	46
Abbildung 56: Schulstraße 10 (Gastro): Ortsfremde Gestaltung	46
Abbildung 57: Schulstraße 12: Ortsfremde Gestaltung	46
Abbildung 58: Albert-Schweitzer-Straße 2 (Bezirksamt): Fehlende Barrierefreiheit	47
Abbildung 59: Große Gasse 2: Schmale Gehwege	47
Abbildung 60: Hauptstraße (Blickr. Gassenviertel): Gehweggestaltung (wenig Aufenthaltsqualität)	47
Abbildung 61: Schwippe fehlender Fuß- und Radweg	47
Abbildung 62: Blitzeranlage.....	48
Abbildung 63: Hauptstraße (Bus): Hohe Verkehrsbelastung.....	48
Abbildung 64: Hauptstraße: Gehweg Unterführung	48
Abbildung 65: Hauptstraße (Höhe Hotel): Verkehrslärm	48

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Böblingen stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Für den Ortsteil Dagersheim wurde in den Jahren 2014 bis 2017 ein integriertes Ortsentwicklungskonzept, bestehend aus verschiedenen Bausteinen, entwickelt. Hierzu wurde beispielsweise am 27.06.2014 ein Werkstattgespräch mit Schlüsselpersonen aus Dagersheim durchgeführt. In einer Beteiligungsveranstaltung am 09.10.2014 konnte sich die Dagersheimer Bevölkerung mittels einer Planschau und einer „Beteiligunginsel“ in die weitere Planung einbringen. Am 04.12.2014 wurde eine Planungswerkstatt durchgeführt, bei welcher drei Entwicklungsszenarien erarbeitet wurden. Diese wurden gemeinsam mit den Bürgern diskutiert und die Vor- und Nachteile abgewogen. Im „Städtebaulichen Leitbild für Dagersheim“ wurden übergreifende Zielsetzungen für Dagersheim beschrieben – ein Orientierungsrahmen zur Ableitung konkreter Maßnahmen und Projekte mit den nächsten Schritten. Es wurde im Dezember 2015 vom Ortschaftsrat beschlossen.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden, abgeleitet aus den Zielsetzungen des Leitbilds, Entwicklungsgrundsätze definiert, Bereiche mit Handlungsbedarf festgelegt und Handlungserfordernisse verortet. Die Planungsinhalte wurden am 22.02.2017 in einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt. Die Resonanz der über 100 anwesenden Bürgerinnen und Bürger war positiv. Am 19.05.2017 hat der Gemeinderat das „Städtebauliche Entwicklungskonzept 2030“ für Dagersheim und den daraus abgeleiteten Maßnahmenkatalog als Arbeitsprogramm für Dagersheim beschlossen. Mit diesem Beschluss wurden drei besonders wichtige und dringende Maßnahmen beschlossen – der Antrag auf Sanierungsförderung für das Gassenquartier war eine davon.

Auf dieser Grundlage erfolgte im Herbst 2017 die Antragstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung beim Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. In Vorbereitung auf die Antragstellung wurden bereits 20 bis 30 Bauberatungen durchgeführt. Deshalb konnte man von einer großen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ausgehen.

Die Stadt Böblingen wurde mit Bescheid vom 05.06.2018 in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Böblingen die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Gassenquartier Dagersheim“ durchzuführen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund einer Ortsbesichtigung am 12.06.2018 durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Aufgrund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt.

Dazu wurden alle Eigentümer per Brief zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Angeboten wurden hier verschiedene Termine, sodass möglichst vielen Eigentümern die Teilnahme ermöglicht werden konnte.

Darüber hinaus fand am 17.07.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Zehntscheune in Dagersheim statt. Hierzu waren alle Bewohner und Grundstückseigentümer eingeladen.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
09.05.2018	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
15.05.2018	Information an die Stadt Böblingen über die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“
12.06.2018	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet

20.06 – 23.07.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
22.06.2018	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
27.06./03.07./26.07.2018	Telefonische Eigentümergespräche mittels Fragebogen
04./05./27.07.2018	Persönliche Eigentümergespräche mittels Fragebogen
17.07.2018	Bürgerinformationsabend
16.08.2018	Eingang weiterer Fragebögen
01.08.2018	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts
10.10.2018	Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderats

2. Die Stadt Böblingen und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Böblingen ist eine Große Kreisstadt in der Region Stuttgart und befindet sich ca. 20 km südwestlich der Landeshauptstadt. In der Stadt Böblingen leben insgesamt 50.006 (Stand 2018) Einwohner. Zusammen mit der Stadt Sindelfingen bildet Böblingen ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Das Mittelzentrum gehört zum Oberzentrum Stuttgart.

Böblingen liegt am Nordostrand des Oberen Gäus, am Rand des Schönbuchs. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Böblingen: Leinfelden-Echterdingen (Landkreis Esslingen) sowie Schönaich, Holzgerlingen, Ehningen und Sindelfingen (alle Landkreis Böblingen).

Die verkehrliche Anbindung von Böblingen ist sehr gut. Der Flughafen Stuttgart kann in ca. 20 Minuten mit der S-Bahn erreicht werden. Der Kreuzungspunkt zwischen den Bundesautobahnen 8 und 81 (Karlsruhe – München / Singen – Heilbronn) liegt unweit nordöstlich von Böblingen. Im Norden des Stadtgebiets führt die A 81 vorbei. Über die Anschlussstellen Böblingen-Ost, Böblingen/Sindelfingen, Böblingen-Hulb und Ehningen ist die Stadt zu erreichen. Die Bundesstraße 464 (Renningen – Reutlingen) führt an Böblingen vorbei.

Böblingen liegt an der Gäubahn von Stuttgart nach Singen und wird stündlich mit Regional- und Stadtexpress-Zügen bedient. Der Intercity Stuttgart – Zürich hält im 2-Stunden-Takt. Zusätzlich ist Böblingen mit den Linien S1 Kirchheim (Teck) – Stuttgart – Herrenberg und S60 Renningen – Böblingen an das S-Bahn-Netz Stuttgart angeschlossen. Stuttgart kann in ca. 25 Minuten erreicht werden. Ab Böblingen fährt die Schönbuchbahn nach Dettenhausen. Außerdem verkehren im Stadtgebiet zahlreiche Buslinien, neben dem Stadtverkehr bestehen mehrere Überlandlinien. Böblingen ist Teil des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS). Im Fernbusnetz bestehen u. a. Anschlüsse nach Neu-Ulm und München.

Böblingen besteht aus der Kernstadt und dem im Rahmen der Gebietsreform am 01.09.1971 eingegliederten Stadtteil Dagersheim. Im Stadtteil Dagersheim leben ca. 6.200 Einwohner. Dagersheim liegt westlich von Böblingen an beiden Ufern der Schwippe. Im Osten von Dagersheim schließt sich Darmsheim, ein Stadtteil von Sindelfingen, an.

Dagersheim liegt am Rande offener Gäulandschaften im Westen und Norden sowie bewaldetem Schönbuch im Südwesten. Von Ost nach West fließt durch den Ort die Schwippe. Dagersheim gehört zum Verdichtungsraum des Mittleren Neckarraumes. Ca. 260 Hektar der Gemarkungsfläche Dagersheims sind bewaldet. Der Ort liegt etwa auf 420 m ü. NN. an der Ortsmitte und steigt an den südlichen und nördlichen Rändern auf bis zu ca. 450 m ü. NN.

Das Untersuchungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“ befindet sich im Ortskern von Dagersheim und erstreckt sich entlang der Hauptstraße, Aidlinger Straße, Schulstraße und Wiesentalstraße. Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von rd. 4,6 ha.

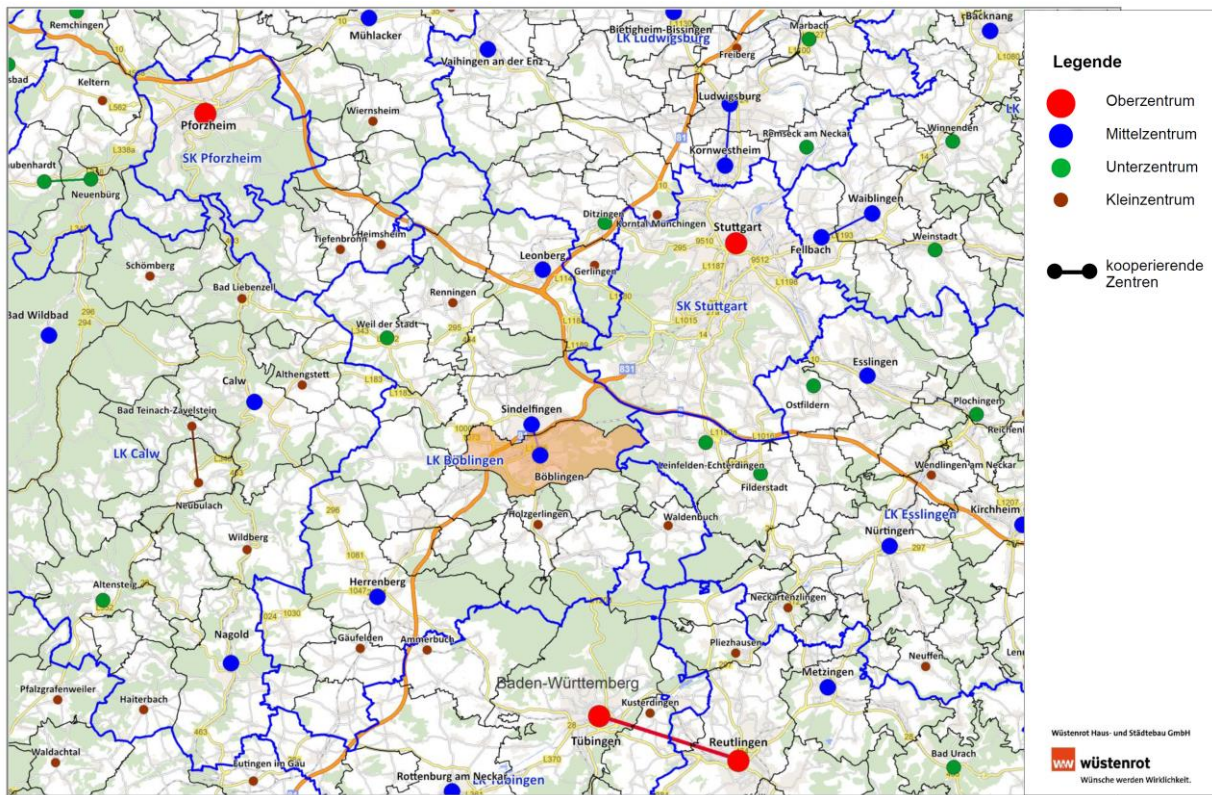


Abbildung 1: Lage im Raum
(Quelle: GMA)

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Böblingen gehört zur Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart und wird im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 als Mittelzentrum Böblingen/Sindelfingen im Verdichtungsraum der Region Stuttgart ausgewiesen und liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg – Horb am Neckar.

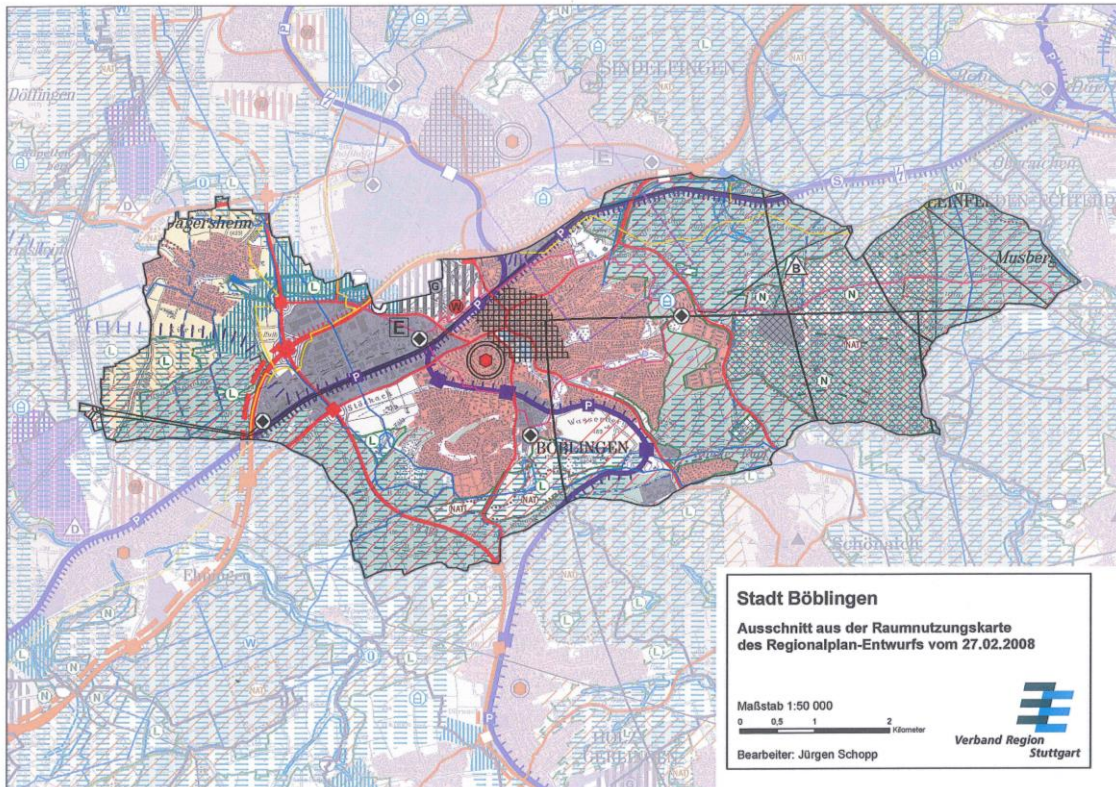


Abbildung 2: Regionalplan
(Quelle: Stadt Böblingen)

2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen als Mischgebiet, ein kleiner Teil des Untersuchungsgebietes ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

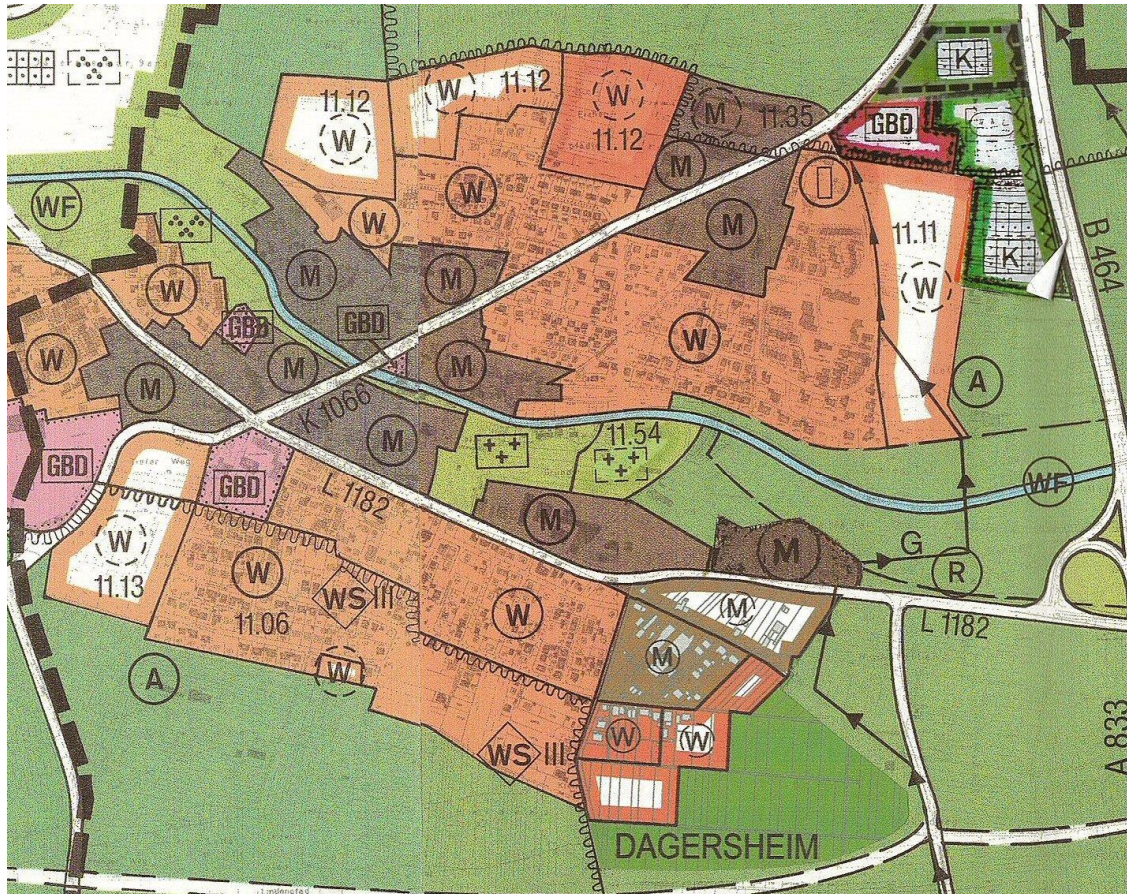


Abbildung 3: Flächennutzungsplan
(Quelle: Stadt Böblingen)

2.2.3 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne; somit gelten für das Untersuchungsgebiet die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die untenstehende Darstellung stellt die vorhandenen Bebauungspläne und in blau die Gebiete ohne Bebauungspläne dar.

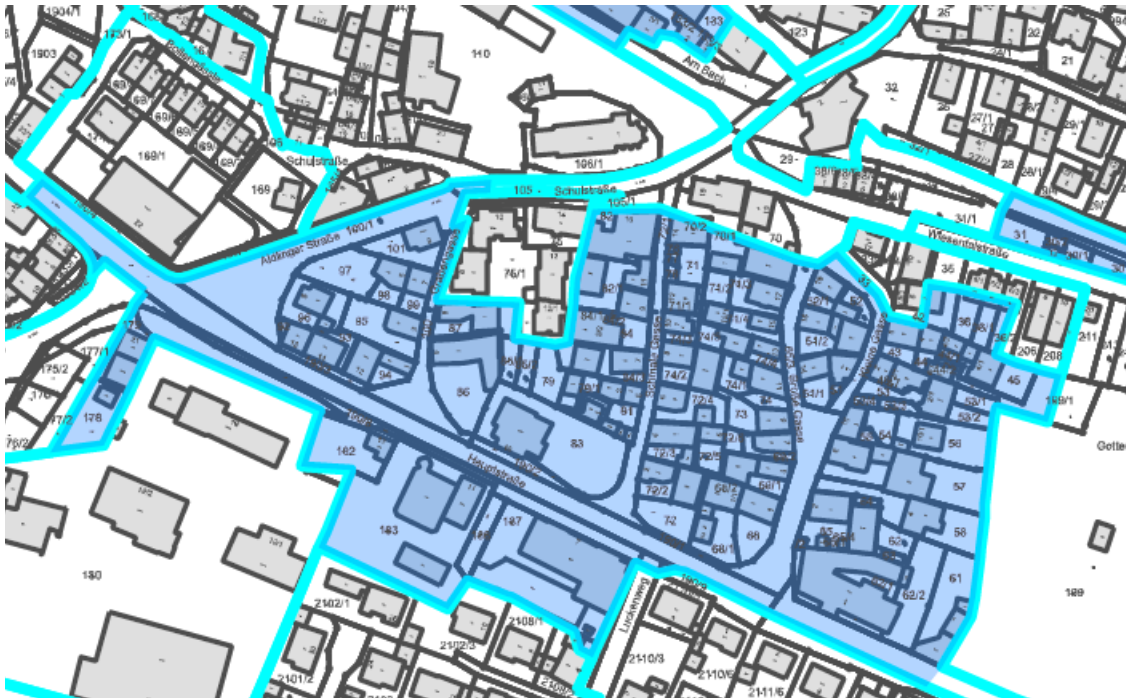


Abbildung 4: Gebietsabgrenzungen rechtskräftiger Bebauungspläne, blau dargestellt sind die Gebiete ohne Bebauungsplan
(Quelle: Stadt Böblingen)

2.2.4 Integriertes Ortsentwicklungskonzept Dagersheim

Der Planungsprozess war als Dialogplanung in enger Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Ortschaftsrat und den Bürgerinnen und Bürgern gemeinsam entwickelt worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit war ein essentieller Bestandteil und hat die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts in unterschiedlichen Beteiligungsformaten begleitet. Im Zuge der Bearbeitung wurde es erforderlich, neben städtebaulichen und sozialen Aspekten auch Landschafts- und Umweltbelange zu betrachten. Der Untersuchungsbereich wurde mit der Beauftragung eines „Teilbeitrags Landschaftsentwicklung und Umweltvorsorge“ im Rahmen des Integrierten Ortsentwicklungskonzepts auf die gesamte Dagersheimer Gemarkung ausgedehnt.

Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept wurde durch Beschluss zum „Selbstbindungsplan“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erhoben und Grundlage für das Handeln von Kommunalpolitik und Verwaltung innerhalb des beschriebenen Zielrahmens.

Das „Städtebauliche Entwicklungskonzept 2030“, welches auf Grundlage des vom Ortschaftsrat am 08.12.2015 beschlossenen „Städtebaulichen Leitbilds für Dagersheim“ entwickelt wurde, wurde am 17.05.2017 vom Gemeinderat der Stadt Böblingen beschlossen.

Das „Städtebauliche Leitbild für Dagersheim“ ist in vier Themenfelder untergliedert:

- Ortskern: Identität und örtliche Gemeinschaft
- Wohnen in Dagersheim
- Schwippe als zentrale Naturerlebnisachse
- Potenziale des Landschaftsraums nutzen

Im „Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2030“, werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung von Dagersheim getroffen.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept beinhaltet Aussagen zu folgenden Themen: Stärkung der Ortsmitte, Erhaltung und Pflege des Ortsbilds, Bürgerschaftliches Engagement, Erfordernisse einer älter werdenden Ortsgesellschaft, Zusammenarbeit Dagersheim – Darmsheim, Wohnentwicklung, Gewerbeentwicklung, Nachhaltige Verkehrsentwicklung, Gestaltung der Öffentlichen Räume, Wegenetz, Gewässererlebnis und Naherholung, Hochwasserschutz, Landschaftsflächen, Klimaanpassung in der Ortsentwicklung und Erneuerbare Energien.

Im Rahmen des „Städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2030“ wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt. Der ausgearbeitete Maßnahmenkatalog für Dagersheim ist ein Arbeitsprogramm für den Böblinger Stadtteil Dagersheim.

Die drei folgenden Maßnahmen stellen diejenigen Maßnahmen dar, die als besonders wichtig und dringend eingestuft werden und bei denen ein sofortiger Beginn erforderlich ist:

Im Rahmen des „Städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2030“ wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt. Folgende Maßnahmen wurden als wichtige und dringende Maßnahmen eingeschätzt:

- Gassenquartier: Antrag auf Sanierungsförderung und Gassen-Regeln als Selbstbindung vorbereiten
- Haus der Vereine: Optimierung der Nutzung / Ermittlung der Rahmenbedingungen
- Dagersheim: Aktivierung Innenentwicklungspotenziale – Nutzung des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

2.2.5 Sanierungsgebiet „Böblingen-Dagersheim“ (1988 – 2013)

Für den Dagersheimer Ortskern wurden in einem langjährigen Sanierungsverfahren (1988-2013) nicht alle Sanierungsziele erreicht. Das Gebiet „Böblingen-Dagersheim“ ist mit Schlussbescheid abgerechnet und die frühere Sanierungssatzung aufgehoben. Mit dem Neuantrag soll ein neuer Ansatz zur Sanierung initiiert werden – mit neuen Inhalten und neuen Förderzielen.

Der vorliegende Untersuchungsbereich umfasst ein im Vergleich zum vorigen Sanierungsverfahren deutlich verkleinertes Gebiet mit einer Konzentration auf das Gassenquartier und angrenzende öffentliche Räume (Gassen, Umfeld Bezirksamt, Dagersheimer Hauptkreuzung, Hauptstraße und Dorfplatz).

Bei der Sanierungsdurchführung muss darauf geachtet werden, dass es keine unzulässige Zweitförderung gibt, da sich die Sanierungsgebiete überschneiden.

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Stadt Böblingen am 09.05.2018. Dieser Beschluss wurde am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet wird im Süden durch die Hauptstraße begrenzt. Es erstreckt sich entlang der Aldinger Straße, der Schulstraße und der Wiesentalstraße.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 4,6 ha.

Das zukünftige Sanierungsgebiet soll um Flächen der Größe von 0,83 ha erweitert werden. Diese Flächen befinden sich zwischen der Schwippe und der Schulstraße und nördlich der Schwippe. Die Flächen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

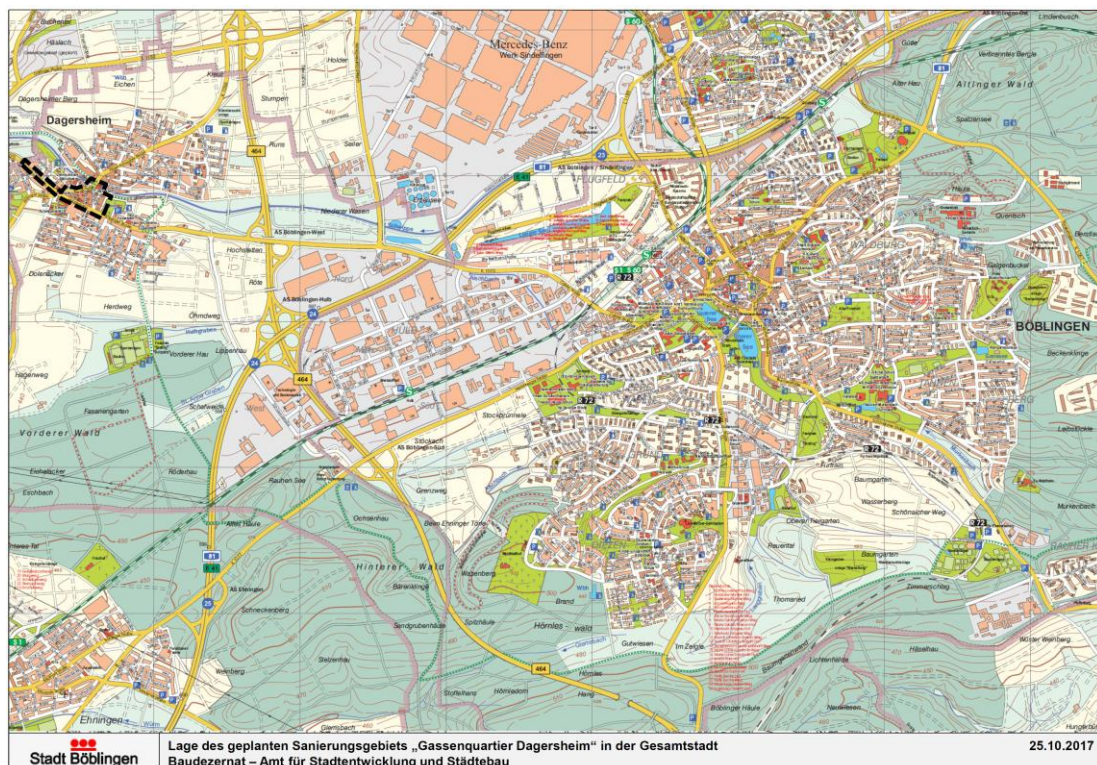


Abbildung 5: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune
(Quelle: Stadt Böblingen)

3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbarer Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters.

Im Eigentum der Kommune befinden sich 46 Grundstücke mit insgesamt rund 22.676,18 m². Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), rd. 2.201,50 m² der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune und Privat) beträgt ca. 37,6 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m²	Fläche in %
Verkehrsflächen	43	26,6	20.573	37,6
davon...				
<i>im Eigentum Kommune</i>	41	25,4	20.474	37,4
<i>im Eigentum Sonstiger</i>	1	0,6	22,27	0,04
<i>in Privateigentum</i>	1	0,6	76,82	0,2
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	1	0,6	1.211	2,2
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	118	72,8	32.955	60,2
davon ...				
<i>im Eigentum der Kommune</i>	5	4,3	2.201	6,7
<i>in Privateigentum</i>	106	89,8	27.731	84,1
<i>im Eigentum Sonstiger</i>	7	5,9	3.022	9,2
Gesamt	162	100,00	54.740*	100,00

(Quelle: WHS-Erhebungen)

* Aufgrund von Rundungen und den Umrechnungen von Quadratmeter zu Hektar kommt es zu einer Flächendifferenz zwischen der Gesamtfläche von den Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen und der Fläche der Gebietsabgrenzung.

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (106 Grundstücke = 89,8 %). Bei den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

3.2 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen unterliegen heute dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und barriere reduzierten Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

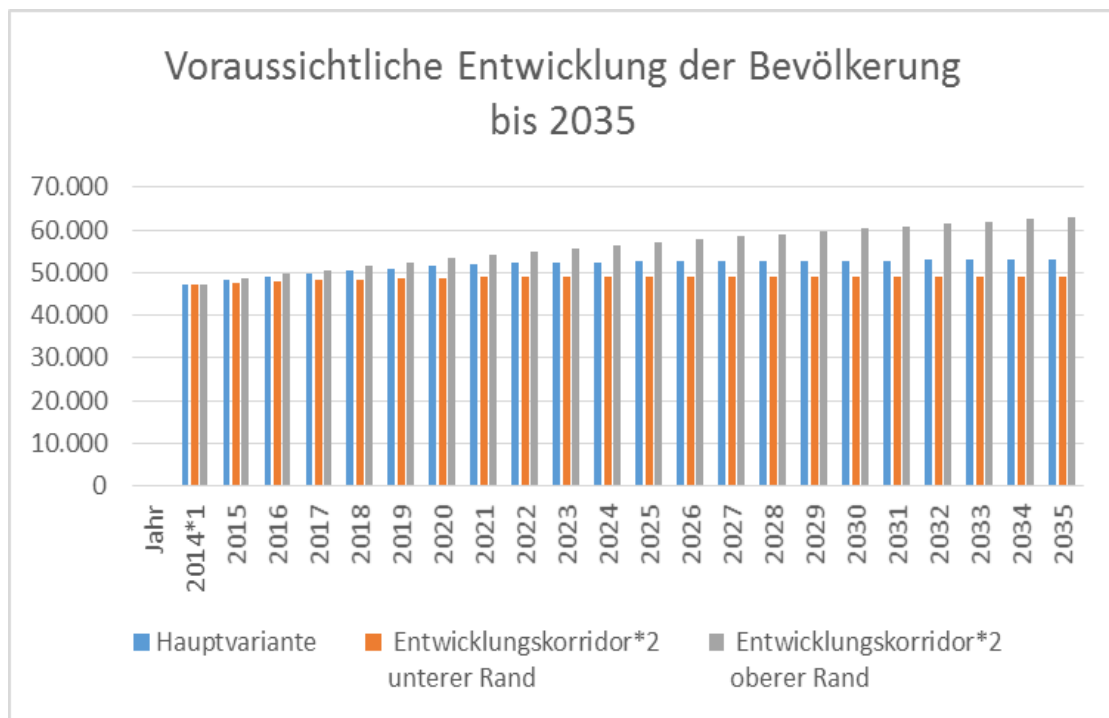
Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Kreis Böblingen Gesamt / %	Stadt Böblingen Gesamt / %	Bewohner im Gassenquar- tier Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	56.697 / 14,69	7.217 / 14,55	41 / 14,29
15 bis 17 Jahre	12.253 / 3,18	1.410 / 2,84	7 / 2,44
18 bis 24 Jahre	29.496 / 7,64	3.544 / 7,15	19 / 6,62
25 bis 39 Jahre	74.920 / 19,41	10.796 / 21,76	74 / 25,78
40 bis 64 Jahre	136.249 / 35,31	16.323 / 32,90	104 / 36,24
über 65 Jahre	76.273 / 19,77	10.321 / 20,80	42 / 14,63
Gesamt	385.888 / 100,00	49.611 / 100,00	287 / 100,00

(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik.baden-wuerttemberg.de, 2016, Kommune Böblingen, Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren Jahrgänge (25- bis 64-Jährige) stärker vertreten sind, dagegen sind die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 17-Jährige) leicht unterrepräsentiert. Auch der Anteil der Personen über 65 Jahre ist im Untersuchungsgebiet unterrepräsentiert.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2014 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2035 erstellt. Für die Stadt Böblingen wurde, in der Hauptvariante, eine mit Wanderung steigende Bevölkerungsentwicklung (im Jahr 2018 mit 50.498 Einwohnern und 53.024 Einwohnern im Jahr 2035) prognostiziert. Die untere Variante geht von 49.125 Einwohnern im Jahr 2035 und die obere Variante von 63.164 Einwohnern im Jahr 2035 aus.



*1 Für 2014 Daten der Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; für die weiteren Jahre Ergebnisse der Hauptvariante der regionalen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014).

*2 Das Aggregieren der Gemeindewerte zu höheren Gebietseinheiten bzw. zum Landeswert ist methodisch nicht sinnvoll und ergibt nicht die obere bzw. untere Variante der Landesvorausrechnung, da unterschiedliche Modelle zur Berechnung des Entwicklungskorridors herangezogen wurden. Vgl. hierzu die Methodenbeschreibung.

Abbildung 6: Demografische Entwicklung Stadt Böblingen
(Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionalisierte Vorausrechnung)

3.3 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

Die Stadt Böblingen gewinnt 8 % des Brutto-Stromverbrauchs und 14 % des Brutto-Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien. Im Vergleich zu den Werten der Bundesrepublik Deutschland und des gesamten Bundeslandes Baden-Württemberg fällt auf, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Böblingen noch weiter ausgebaut werden sollte.

Dies ist bei der Sanierungsdurchführung zu beachten und durch geeignete Maßnahmen (z. B. Energiekonzept oder Energieberatungen) zu unterstützen.

Tabelle 4: Anteil der erneuerbaren Energien

36,2 % erneuerbare Energien (Strom)	Bundesrepublik Deutschland
12,9 % erneuerbare Energien (Wärme)	Bundesrepublik Deutschland
25,3 % erneuerbare Energien (Strom)	Baden-Württemberg
15,9 % erneuerbare Energien (Wärme)	Baden-Württemberg
8 % erneuerbare Energien (Strom)	Stadt Böblingen
14 % erneuerbare Energien (Wärme)	Stadt Böblingen

(Quelle: <http://www.energymap.info>, Stadt Böblingen, Umweltbundesamt)

Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist auch eine Prüfung zu möglichen energetischen Konzepten geplant.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur von der Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch von Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbart ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.



Abbildung 7: Photovoltaikanlage in der Grabengasse 4
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 8: Photovoltaikanlage im Kreuzungsbereich Große Gasse / Wiesentalstraße
(Quelle: WHS, 2018)

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah- / Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Baublöcken bzw. Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.

3.4 Hochwasserschutz

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in dem durch das Hochwasserrückhaltebecken Dagersheim geschaffenen, geschützten Bereich der Schwippe. Bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung oder bei extremen Hochwasserereignissen kann das Untersuchungsgebiet trotzdem teilweise überflutet werden.

In diesem Bereich (geschützter Bereich bei HQ 100) werden u. a. eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise von Gebäuden bzw. baulichen Einrichtungen empfohlen (z. B. das Hochziehen von Lichtschächten oder druckfeste Fenster). Weitere Informationen enthält die Broschüre „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“.

Innerhalb des bebauten Ortskörpers (Innenbereich gem. Wassergesetz § 29) gibt es entlang der Schwippe einen fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen entlang der Schwippe zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Im Gewässerrandstreifen gelten bestimmte Nutzungsgebote bzw. -verbote.

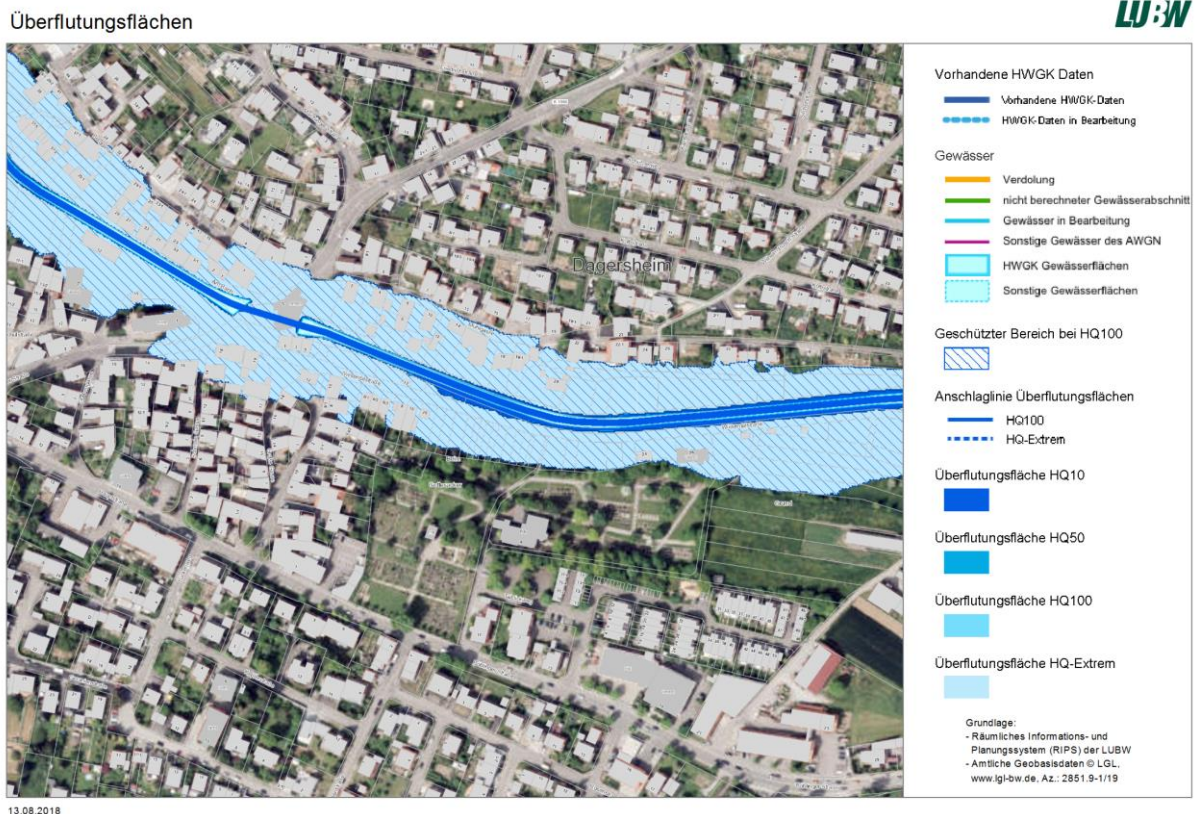


Abbildung 9: Überflutungsflächen
(Quelle: LUBW, 2018)

3.5 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

3.5.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 139 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in drei Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 5: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
Guter Zustand	14	10,1
Modernisierungsbedürftiges Gebäude	89	64,0
Stark modernisierungsbedürftiges Gebäude	24	17,3
Nicht bewertet / nicht einsehbar	12	8,6
Gesamt	139	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen, Juni 2018)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden – die Kategorien modernisierungsbedürftige bzw. stark modernisierungsbedürftige Gebäude umfasst insgesamt 81,3 % und erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.



Abbildung 10: Grabengasse 3
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 11: Grabengasse 7
(Quelle: WHS, 2018)

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.

Einzelne Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden bereits modernisiert bzw. werden aktuell neu gebaut.



Abbildung 12: Große Gasse 3
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 13: Kleine Gasse 8
(Quelle: WHS, 2018)

3.5.2 Denkmalschutz

Nach einer vorläufigen Aufstellung der Kulturdenkmale sind im Untersuchungsgebiet folgende Gebäude mit Denkmaleigenschaft vorhanden, die im Plan „Gebäudezustand“ auch dargestellt sind.

- Kulturdenkmal gem. § 2DSchG
- erhaltenswerte / stadt- / ortsbildprägendes Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgenden Kulturdenkmale:

Albert-Schweitzer-Straße 2 (Flst. 0-32, 0-450/2)

Bezirksamt Dagersheim, ehem. Rathaus der Gemeinde Dagersheim, 1964 – 1965 nach Entwürfen der Architekten Renate und Claus Weisbach errichtet.

Das heutige Bezirksamt Dagerheim wurde 1964 – 1965 nach Entwürfen der Architekten Renate und Claus Weisbach errichtet. Neben der Gemeindeverwaltung enthielt das Gebäude eine Polizeistation und eine Bücherei. 1971 wurde Dagersheim nach Böblingen eingemeindet. Seither wird das Rathaus als Bezirksamt Dagersheim genutzt. Das Rathaus wurde oberhalb des Flusses Schwippe errichtet. Der im Grundriss fünfeckige Sitzungssaal des Gemeinderates schiebt sich als eigener Baukörper aus der Giebelfront zur Platzseite nach Westen hervor. Er demonstriert die repräsentative Darstellung einer Gemeindeverwaltung. Beim Bezirksamt in Dagersheim handelt es sich aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Seine Erhaltung liegt, insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes und wegen seines Maßes an Originalität und Integrität, im öffentlichen Interesse.



Abbildung 14: Albert-Schweitzer-Straße 2
(Quelle: WHS, 2018)

Grabengasse 3 (Flst. 0-95)

Wohnhaus eines ehem. Gehöfts

Wohnstallhaus eines ehem. Gehöfts, zweigeschossiger giebelständiger verputzter Fachwerkbau über gemauertem Sockel in Hanglage. Das Wohnstallhaus mit Geschossvorstößen, Eckstuben, profilierten Schwellbalken und Zwillingsfenstern im Giebel ist anschauliches Zeugnis einer vergangenen Bauweise, die auch ein wesentliches Merkmal der räumlichen Gliederung durch die die Eckstube auszeichnende dichte Fenstergruppierung widerspiegelt.

Es ergibt sich eine Datierung in das 17. Jahrhundert.

Aus diesen Beobachtungen ergibt sich, dass an der Erhaltung des Wohnstallhauses öffentliches Interesse aus heimatgeschichtlichen Gründen besteht.



Abbildung 15: Grabengasse 3 (mitte)
(Quelle: WHS, 2018)

Schmale Gasse 2 (Flst. 0-72/2)

Gehöft: Fachwerkhaus und Scheune (Sachgesamtheit)

Das zweigeschossige, giebelständige, verputzte, bzw. modern verkleidete Fachwerkhaus gibt sich mit dem auf langgezogenen Knaggen ruhenden, kräftigen Obergeschossvorstoß sowie dem stehenden Dachstuhl und den Verblattungen an den Innenwänden mit Lehmwickel.

Ausfachung als eines der ältesten Fachwerkhäuser Dagersheims aus dem 16. Jahrhundert zu erkennen.

Daraus ergibt sich der Wert des Hauses für die Bau- und Ortsgeschichte. Zusammen mit der traufständig zurückgesetzten Scheune ist auch die einst von der Landwirtschaft geprägte Lebensweise ablesbar. Somit besteht an der Erhaltung des Gehöfts öffentliches Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen.



Abbildung 16: Schmale Gasse 2 (Scheune)
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 17: Schmale Gasse 2
(Quelle: WHS, 2018)

Schmale Gasse 6 (Flst. 0-72/4)

Gestelztes Wohnstallhaus

Ehem. Gestelztes Wohnstallhaus: giebelständiger, teils verputzter, teils modern verkleideter Fachwerkbau in Hanglage. Sämtliche Geschossekragen vor; der dreifach vorkragende Giebel zeigt zudem die typische Zwillingsfensterstellung sowie im inneren die charakteristischen hohen, geraden Fußstreben.

Trotz Modernisierung erweist sich das Haus somit als Beispiel für die Bauweise des 17. Jahrhunderts. An seiner Erhaltung besteht darum öffentliches Interesse aus heimatgeschichtlichen Gründen.



Abbildung 18: Schmale Gasse 6
(Quelle: WHS, 2018)

Schmale Gasse 8 (Flst. 0-74/2)

Gehöft: Fachwerkhaus und Stallscheune (Sachgesamtheit)

Gehöft, bestehend aus zweigeschossigem, giebelständigem, verputztem Fachwerkhaus und traufständig zurückgesetzter Fachwerkstallscheune. Trotz Modernisierung erweist sich das Wohnhaus mit seinen Geschossvorstößen und ihrer konstruktiven Bauart als typisches Erscheinungsbild eines etwa zeitgleichen Wirtschaftsgebäudes, das zugleich die landwirtschaftlich geprägte Lebensform der einstigen Bewohner vergegenwärtigt.

Als Zeugnis der Bau- und Ortsgeschichte besteht an der Erhaltung des Gehöfts öffentliches Interesse aus heimatgeschichtlichen Gründen.



Abbildung 19: Schmale Gasse 8 (Scheune)
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 20: Schmale Gasse 8
(Quelle: WHS, 2018)

Schmale Gasse 9, 9/2 (Flst. 0-84, 0-84/1)

Gehöft: Wohnstallhaus und Fachwerkscheune (Sachgesamtheit)

Gehöft, bestehend aus giebelständigem, verputztem, gestelztem Wohnstallhaus über gewölbtem Keller mit Segmentbogentor und traufständig zurückgesetzter Fachwerkscheune mit kleinerer giebelständig davor stehender Fachwerkscheune mit Segmentbogen-Einfahrt. Der Wohnstallbau zeigt Giebelvorstöße und hohe, gerade Fußstreben im Inneren; die Zwillingsöffnung im 1. Dachgeschoss ist noch zu erkennen.

Zusammen mit den beiden gut erhaltenen Scheunen in konstruktivem Fachwerk, handelt es sich um das größte Gehöft des Ortes, entstanden im 17. / 18. Jahrhundert. Es ist sowohl anschauliches Zeugnis vergangener Bauweisen als auch einer Lebensform, die geprägt war von landwirtschaftlicher Arbeit. Daraus ergibt sich das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Gehöfts aus heimatgeschichtlichen Gründen.



Abbildung 21 Schmale Gasse 9 (Fachwerkscheune)
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 22: Schmale Gasse 9 (Wohnstallhaus)
(Quelle: WHS, 2018)

Schmale Gasse 9/2

- siehe Schmale Gasse 9

Kleine Gasse 6 (Flst. 0-43)

Wohnhaus

Das zweigeschossige, giebelständige, verputzte Fachwerkhaus in Hanglage ruht auf einem Kellersockel. Im Obergeschoss zeigt der Bau die um eine Hausecke dicht gruppierten Fenster, die die Wohnstube widerspiegeln. Der vorkragende Giebel zeigt im leicht vorkragenden Giebelspitz ein Zwillingsfenster. All diese Merkmale sind charakteristisch für die Entstehung des Hauses im 17. Jahrhundert.

Der Keller diente möglicherweise einst als Weinkeller. Der früher auf einer Halde betriebene Weinbau war Mitte des 19. Jahrhunderts abgegangen. Auf einen Weinkeller deutet auch das rundbogige Kellertor des Nachbarhauses. An der Erhaltung des Hauses besteht somit öffentliches Interesse aus heimatgeschichtlichen Gründen.



Abbildung 23 Kleine Gasse 6
(Quelle: Stadt Böblingen, 2015)



Abbildung 24: Kleine Gasse 6
(Quelle: Stadt Böblingen, 2015)

In der Erweiterung des zukünftigen Sanierungsgebietes befindet sich folgendes Kulturdenkmal:

Berggasse 1 (Flst. 133) Gasthaus Hirsch

Gasthaus "Hirsch" - zweigeschossiger, giebelständiger, breit gelagerter Fachwerkbau. Bezeichnend für die Entstehung im 18. Jahrhundert ist das flächige Erscheinungsbild der Fassade mit k-förmigen Streben im Ober- und 1. Giebelgeschoss sowie das Mansarddach. Im Erdgeschoss des an der Straße von Sindelfingen nach Böblingen, Stadt gelegenen Gasthauses befand sich früher ein Pferdestall, so dass Reisende hier ihre Pferde wechseln konnten.

Somit besteht an der Erhaltung des Gasthauses als Zeugnis der Orts- und Baugeschichte öffentliches Interesse aus heimatgeschichtlichen Gründen.



Abbildung 25: Berggasse 1
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 26: Berggasse 1
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 27: Berggasse 1
(Quelle: WHS, 2018)

Archäologische Denkmalpflege

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG und Prüffälle mitzuteilen (siehe untenstehende Abbildung)

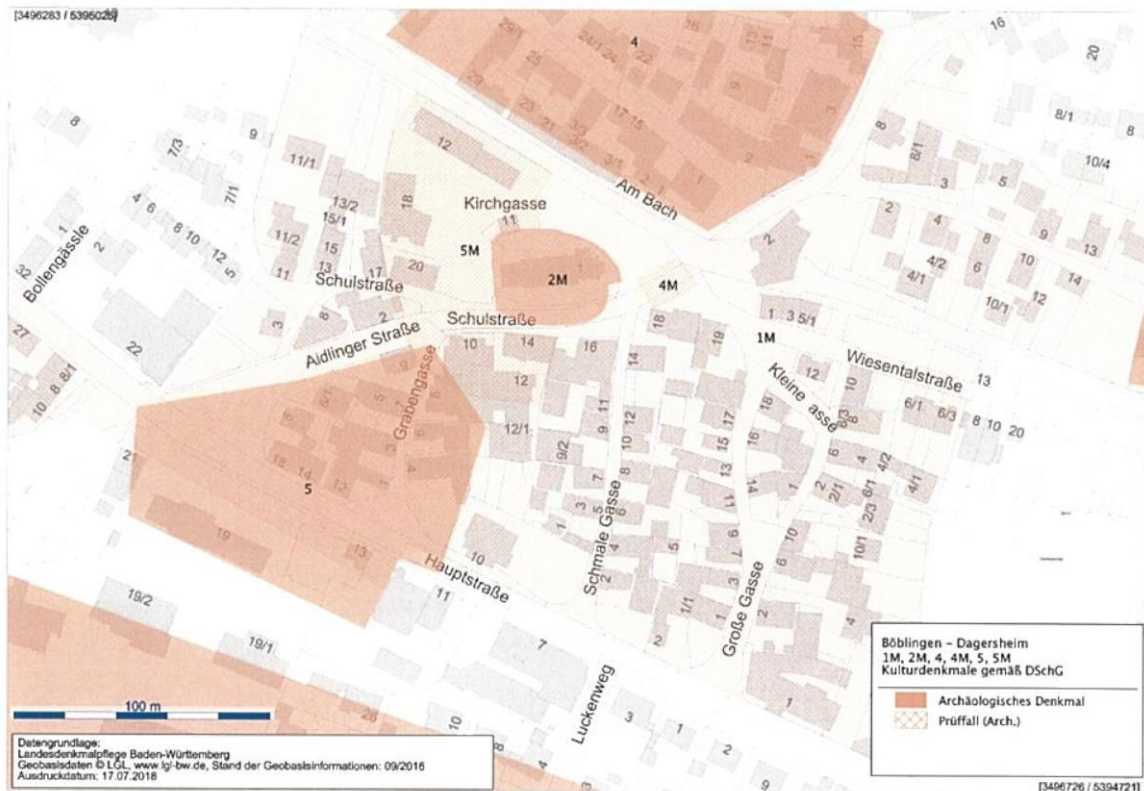


Abbildung 28: Kartierung
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

- Spätmittelalterlicher Ortskern Dagersheim (Prüffall, 1M)
- (Abgegangene) ev. Pfarrkirche mit abgegangenen Wehrkirchhof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 2M)
- Merowingerzeitliches Grab (5. – 7. Jh. n. Chr.) (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 4)
- Abgegangenes Rathaus (Prüffall, 4M)
- Merowingerzeitliches Grab (Ende 6. – 7. Jh. n. Chr.) (Kulturdenkmal gem. § 2DSchG, 5)
- Abgegangener Pfarrhof, Frühmesshaus, St.-Fridolins-Pfründhaus und abgegangener Widumhof mit Zehntscheuer (Prüffall, 5M)

3.6 Nutzung

3.6.1 Infrastrukturelle Nutzung

Das Untersuchungsgebiet weist eine Mischnutzung auf. Neben der Wohnnutzung sind im Gebiet und in der direkten Umgebung mehrere Bäckereien vorhanden. Hier können Güter des täglichen Bedarfs erworben werden. Von verschiedenen Personen wurde im Rahmen des Bürgerinformationsabends und in den Eigentümergesprächen angemerkt, dass Bedarf für eine Metzgerei vorhanden sei.

Im Untersuchungsgebiet und auch in der direkten Umgebung dessen sind verschiedene Gastronomiebetriebe und auch ein Hotel vorhanden.

Außerdem befinden sich auch Dienstleistungsbetriebe, wie zum Beispiel ein Frisör und auch eine Bank im Untersuchungsgebiet.



Abbildung 29: Aidlinger Straße 1: Spar-kasse
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 30: Aidlinger Straße 2: Bäcker
(Quelle: WHS, 2018)

Im Bezirksamt können Dagersheimer Einwohnerinnen und Einwohner zahlreiche Verwaltungsangelegenheiten aus den Zuständigkeitsbereichen des Pass- und Meldewesens, des Standesamts, der Rentenstelle, der allgemeinen Ortsverwaltung sowie des Ortsvorstehers erledigen.

Vom Untersuchungsgebiet ebenfalls umfasst ist das evangelische Gemeindehaus, welches zahlreiche Angebote der Begegnung und des Austauschs beherbergt.



Abbildung 31: Albert-Schweitzer-Straße 2:
Bezirksamt
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 32: Hauptstraße
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 33: Böblinger Straße 1 (Hotel)
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 34: Böblinger Straße 1
(Quelle: WHS, 2018)

3.6.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von seiner Größe und der nach Gebiets-typ entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Das Untersuchungsgebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Es kann angenommen werden, dass die Grundstücke im Untersuchungsgebiet auf Grund ihrer Größe eine höhere Nutzung zulassen, als sie derzeit gegeben ist. Um den Gebiets-charakter mit einer eher kleinteiligen Bebauung zu erhalten, ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke zu überprüfen.

3.6.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des Amtlichen Liegen-schaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 6: Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	64	46,0
Wohn- und Geschäftsgebäude	18	13,0
Geschäfts- / Betriebsgebäude	3	2,2
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	2	1,4
(Ehemalige) landwirtschaftliche Nebengebäude	20	14,4
Garagen / sonstige Nebengebäude	32	23,0
Gebäude insgesamt	139	100,0
Davon Leerstand / untergenutztes Gebäude	5	3,6

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, Juni 2018)

An der Zahl landwirtschaftlicher Nebengebäude wird die vormalige Bedeutung des Ortskerns als Standort landwirtschaftlicher Betriebe deutlich. Die ebenfalls hohe Zahl an Wohngebäuden deutet auf den bereits vollzogenen Funktionswandel hin. Sie geben auch Hinweis auf die künftige Gebietsentwicklung, welche durch die städtebaulichen Maßnahmen gefördert werden sollte.



Abbildung 35: Große Gasse 6 (Scheune)
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 36: Kirchgasse 13 (Scheune)
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 37: Kleine Gasse 1 (Scheune)
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 38: Schmale Gasse
(Quelle: WHS, 2018)

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst bzw. nach Angaben der Eigentümer (Kapitel 4) übernommen. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine Unternutzung (z. B. landwirtschaftliche Scheune, die „nur“ als Garage / Abstellraum dient).

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im Lageplan 4 kartiert.

4. Bürgerbeteiligung

4.1 Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung

Für den 17.07.2018 lud die Stadt Böblingen zu einem Bürgerinformationsabend im Gebiet ein. Ziel der Veranstaltung war, die betroffenen Eigentümer, Mieter und Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet über die bevorstehende Festlegung des Sanierungsgebiets und die damit einhergehenden Chancen und Pflichten zu informieren.

Die Einladung der Bewohner erfolgte über die örtliche Presse und einen Flyer, der an alle Haushalte im Untersuchungsgebiet verteilt wurde. Die Eigentümer erhielten die Einladung postalisch.

Der Einladung folgten rund 40 Personen. Eröffnet wurde die Informationsveranstaltung durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Belz und den Ortsvorsteher, Herrn Bewersdorff. Zwei Mitarbeiter von der mit der Vorbereitung der Sanierung beauftragten Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH stellten anschließend den Inhalt der vorbereiteten Untersuchungen, den Förderrahmen und die vorläufigen Sanierungsziele vor.

Einen zentralen Bestandteil bildete die Beteiligung im Marktplatz-Format. Hier hatten die Teilnehmer die Möglichkeit an verschiedenen Ständen an den Themen „Ortskern & Miteinander“, „Umwelt & Klimaschutz“, „Wohnen, Denkmal & Ortsbild“ sowie „Mobilität & öffentlicher Raum“ zu arbeiten. Die Themen wurden jeweils von Vertretern der Stadt Böblingen betreut. An den Ständen wurden sowohl offene Fragen als auch Punktabfragen bearbeitet.

Thema 1: Ortskern & Miteinander

Die Teilnehmenden wünschen sich einen Metzger und einen Blumenladen und auch Angebote für Senioren im Ortskern. Auch ein Café sowie eine kulturelle Belegung durch junge Familien könnten sich die Teilnehmenden im Ortskern vorstellen. Ein besonders dringender Wunsch war die Vereinsnutzung im Ortskern.

Die Teilnehmer möchten weiterhin über das zukünftige Sanierungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“ informiert werden. Eine jährliche Informationsveranstaltung und regelmäßige Informationen im Mitteilungsblatt und auf der Homepage sind wünschenswert.

An einem Fest im Gassenquartier würden 22 Personen teilnehmen. Hier gab es keine Gegenstimmen. 15 Personen würden sich außerdem an der Organisation des Festes beteiligen.

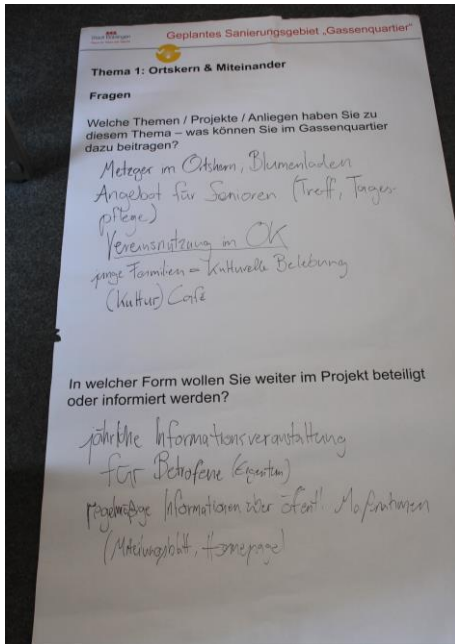


Abbildung 39: Plakat „Thema 1: Ortskern & Miteinander – Fragen“
(Quelle: WHS, 2018)

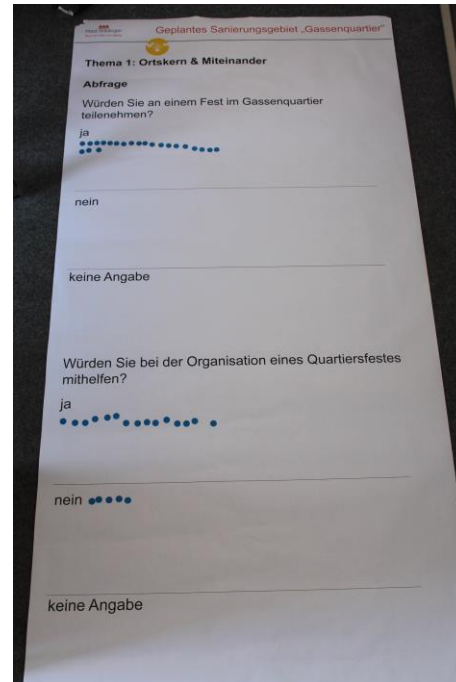


Abbildung 40: Plakat „Thema 1: Ortskern & Miteinander – Abfrage“
(Quelle: WHS, 2018)

Thema 2: Umwelt & Klimaschutz

Die Teilnehmenden schlagen vor, dass der Baumbestand erhöht wird und mehr Flächen begrünt werden. Die Begrünung von Innenhöfen und Schaffung von Begegnungshöfen wird diskutiert. Außerdem könnten Parkplätze entsiegelt werden. Die Nutzung von Erdwärme und andere erneuerbare Energieträger sowie die Schaffung der entsprechenden Infrastruktur wird kontrovers diskutiert; ggf. könnte die Schmale Gasse ans Gasnetz angeschlossen werden. Die Teilnehmer wünschen sich, dass die Schwippe erlebbarer gemacht und eine kostenlose Energieberatung angeboten wird.

Die Teilnehmenden vermuten, dass der Denkmalschutz in diesem Bereich ein Hemmnis darstellen kann und dass auch der begrenzte Raum zu Nutzungskonflikten führen kann.

In der Punktabfrage geben acht Personen an, dass sie eine Energieberatung in Anspruch nehmen würden. Vier können sich dies vielleicht vorstellen; neun Personen verneinen diese Frage. Zwölf Personen geben an, dass die Energieberatung kostenlos sein sollte. Sechs Personen würden auch Kosten bis ca. 250 € tragen. Keiner wäre bereit Kosten über 750 € zu tragen. Die Mehrheit (17 Personen) würden sich nicht an einer Nahwärmeversorgung im Gassenquartier beteiligen.

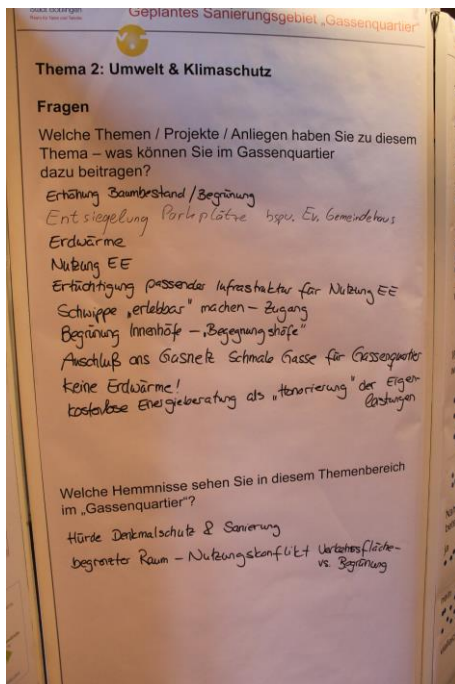


Abbildung 41: Plakat „Thema 2: Umwelt & Klimaschutz – Fragen“
(Quelle: WHS, 2018)

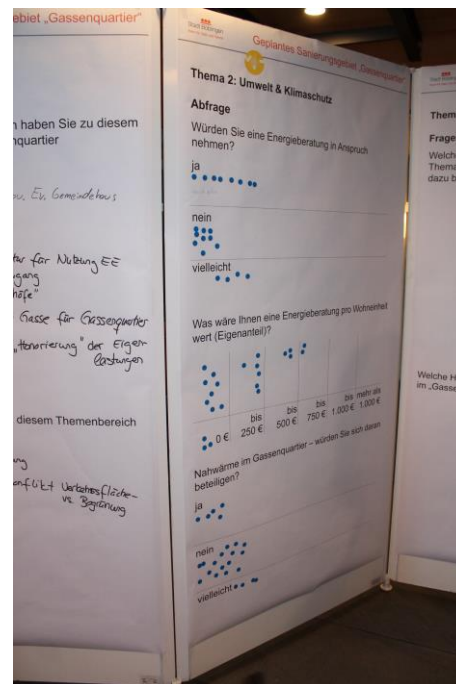


Abbildung 42: Plakat „Thema 2: Umwelt & Klimaschutz – Abfrage“
(Quelle: WHS, 2018)

Thema 3: Wohnen, Denkmal & Ortsbild

Hier wurde von den Teilnehmenden darauf hingewiesen, dass die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger ernst genommen werden sollen. Die Teilnehmer merken an, dass insbesondere die Verkehrsproblematik in den Gassen ein Grund ist, warum die Gassen heute als wenig attraktiv wahrgenommen werden. Eine Lösung der Verkehrsproblematik würde die Wohnqualität deutlich erhöhen. Die Vorschläge umfassen sowohl die Einhaltung der Bestandsregelung als auch eine völlige Reduzierung der Geschwindigkeit in einem verkehrsberuhigten Bereich. Neubauten sollen sich in den Ortskern und seine Struktur einfügen. Dabei sollte bei weiteren Planungen für Wohnraum auf die Parkplatzproblematik geachtet werden. Um dies zu lösen wird vorgeschlagen, nicht nur Mehrfamilienhäuser zuzulassen.

Für eine weitere Attraktivierung des Ortskerns wünschen sich die Teilnehmenden mehr.

Es soll günstiger Wohnraum für Familien geschaffen werden und günstige Mieten erhalten werden, mehr Bänke, grüne Innenhöfe und nähere Spielplätze.

Die Modernisierung von leerstehenden und heruntergekommenen Gebäuden wird als sehr wichtig empfunden. Dabei fänden es die Teilnehmer hilfreich, wenn der Denkmalschutz auch einen kreativeren Umgang mit der Bausubstanz zulassen würde.

In der Punktabfrage geben 16 Personen an, dass Wohnen im Gassenquartier wenig attraktiv ist. 24 Personen empfinden das Gassenquartier hingegen auch jetzt bereits als sehr attraktiv und damit ist einer deutlichen Mehrheit der Erhalt der ortstypischen Struktur im Gassenquartier sehr wichtig.

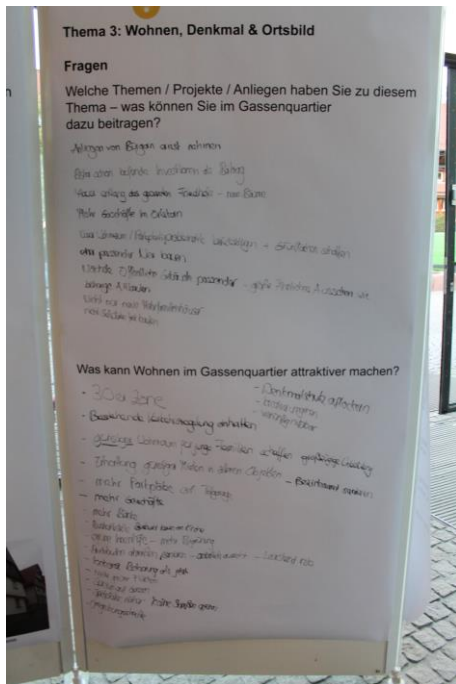


Abbildung 43: Plakat „Thema 3: Wohnen, Denkmal & Ortsbild – Fragen“ (Quelle: WHS, 2018)

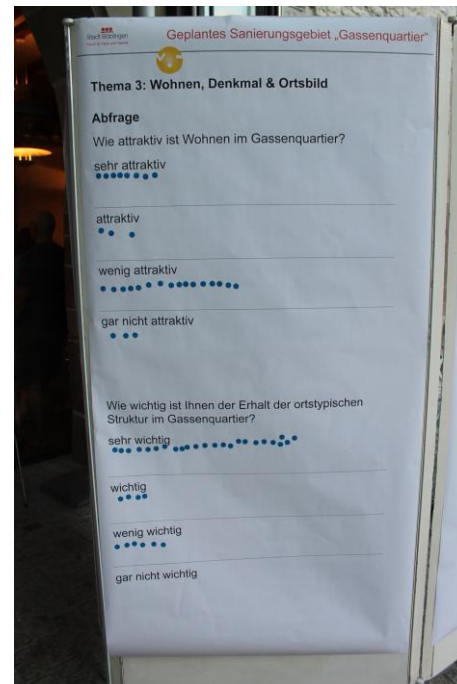


Abbildung 44: Plakat „Thema 3: Wohnen, Denkmal & Ortsbild – Abfrage“ (Quelle: WHS, 2018)

Thema 4: Mobilität & öffentlicher Raum

Die Teilnehmenden weisen darauf hin, dass es im Gassenquartier schwierig ist den Verkehrsfluss zu regeln, da ein hohes Verkehrsaufkommen besteht. Vor allem der Durchgangsverkehr in der Hauptstraße während des Berufsverkehrs wird als großes Problem wahrgenommen. In einer lebendigen Diskussion werden sehr viele Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung angeregt, die Bandbreite reicht vom Bau einer Umgehungsstraße über die Errichtung von Pfortnerampel bis hin zur Überprüfung der Abbiegespuren an der Hauptkreuzung.

Die Anwesenden stellen dar, dass das Fahrradfahren entlang der Hauptstraße für sie gefährlich wirkt. Außerdem sei es ein Problem, dass viele die Gassen als Abkürzung verwenden und damit Schleichverkehr erzeugen. Die Teilnehmer wünschen sich weniger Stau im Ortskern. Einige Teilnehmer schlagen vor, die Gassen für den Durchgangsverkehr zu sperren. Es werden auch versenkbare Poller vorgeschlagen. Darüber hinaus erklären die Teilnehmenden, dass regelwidriges Parken an vielen Stellen die Situation für Fußgänger erschwert. Das ganz normale zu Fuß gehen wird im Gassenquartier als gefährlich empfunden.

Damit mehr Personen auf ihr Auto verzichten, sollte die Fußwegeverbindung verbessert und ein Stadtmobil-Stellplatz in Dagersheim bereitgestellt werden. Außerdem sei eine kostenlose Busverbindung nach Böblingen wünschenswert. Ein Schwippeweg würden die Teilnehmenden begrüßen. Sie wünschen sich darüber hinaus eine Belebung des öffentlichen Raums.

Zur Verschönerung des öffentlichen Raums wünschen sich die Teilnehmenden mehr Begrünung und weitere Ruhebänke. Auch ein Treffpunkt wird vermisst. Außerdem sollte der Autoverkehr reduziert werden.

In der Punktabfrage können sich 30 Prozent der Teilnehmenden (8 Personen) vorstellen, alternative Mobilitätsformen wie Carsharing / Fahrradverleih zu nutzen, 6 Personen vielleicht – knapp die Hälfte (13 Personen) möchten keine alternativen Mobilitätsformen nutzen.

Um den Verkehrslärm zu mindern und damit den Verkehr zu entschleunigen, kann sich eine deutliche Mehrheit vorstellen, selber langsamer zu fahren, und zwar 21 Personen mit 7 km/h im Gassenquartier und 20 Personen können sich vorstellen mit 30 km/h in der Ortsdurchfahrt zu fahren.

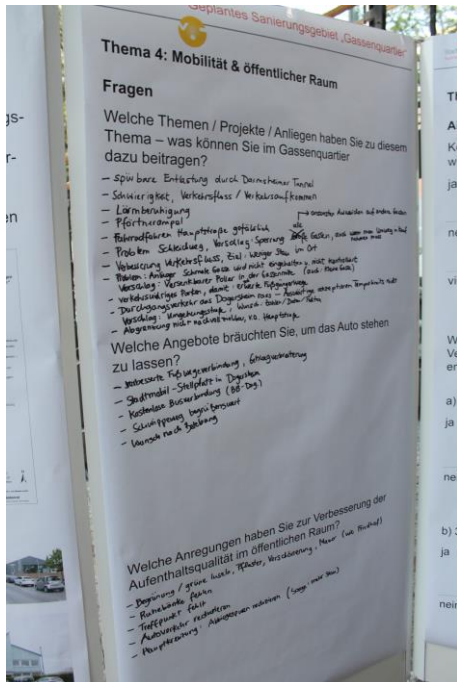


Abbildung 45: Plakat „Thema 4: Mobilität & öffentlicher Raum – Fragen“ (Quelle: WHS, 2018)

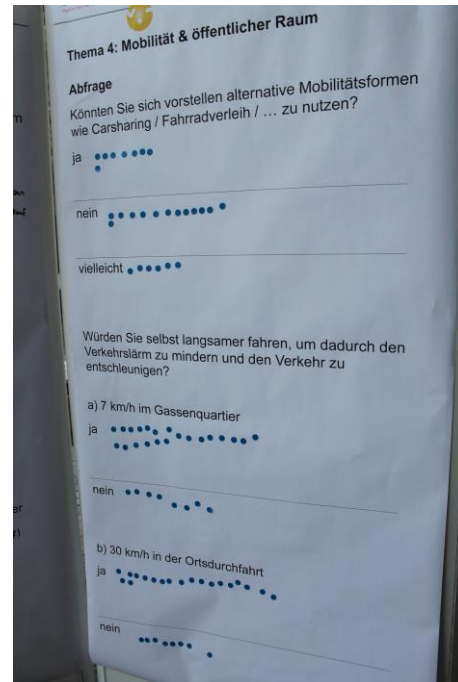


Abbildung 46: Plakat „Thema 4: Mobilität & öffentlicher Raum – Abfrage“ (Quelle: WHS, 2018)

Information über das geplante Sanierungsgebiet und Rückfragen

Im Anschluss wurden noch die Fördermöglichkeiten für Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen vorgestellt. Da die Fördergrundsätze durch den Gemeinderat noch beschlossen werden müssen, beinhaltete die Vorstellung vor allem allgemeine Hinweise zu Fördervoraussetzungen und -modalitäten. Es wurden auch Beispiele für gelungene Maßnahmen vorgestellt. Zum Abschluss wurden den Teilnehmern noch die möglichen Sanierungsverfahren erläutert.

Im Anschluss an die Vorstellung des Sanierungsprogramms und der Sanierungsmöglichkeiten nutzten viele Teilnehmer die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben. Die Vertreter der Stadt Böblingen und der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH standen Rede und Antwort.

4.2 Ergebnisse der Eigentümergespräche

4.2.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Mit Schriftverkehr vom 22.06.2018 wurden alle Eigentümer im Untersuchungsgebiet zu persönlichen Gesprächen in das Bezirksamt eingeladen. Ergänzend wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im Mitteilungsblatt und beim Bürgerinformationsabend aufgefordert, an den Gesprächen teilzunehmen. Es wurden drei verschiedene Termine angeboten. Außerdem bestand die Möglichkeit Telefongespräche zu vereinbaren. Insgesamt wurden 20 Eigentümergespräche im Bezirksamt geführt. Darüber hinaus wurden drei Telefongespräche geführt. Bei einzelnen Gesprächen wurden mehrere Gebäude besprochen, sodass insgesamt 26 Fragebögen erstellt wurden.

Damit wird eine Auswertungsquote von ca. 37 % erreicht, wenn davon ausgegangen wird, dass sich ca. 70 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet und in der Erweiterung des zukünftigen Sanierungsgebietes befinden. Dies stellt eine vergleichsweise hohe Mitwirkungsbereitschaft und ein großes Interesse der Eigentümer da. Im Rahmen der Sanierungsdurchführung sollte die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gezielt durch weitere Informations- und Beteiligungsformate gestärkt werden.

4.3 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 26 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 62 % der Befragten bejaht.

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Lärm (Verkehr)	14	93,3
Geruch / Rauchgase	6	40,0
Verschmutzung	1	6,7
Erschütterungen	4	26,7
Sonstiges	2	13,3
Gesamt	27	
Basis: 15 Fragebögen		

(Quelle: WHS-Befragung)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehrslärm mit 93 % aller Antworten auf die Frage als ein störender Faktor angegeben, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein.

Bei den unter „Sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurden auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft bzw. bauliche Mängel verwiesen.

Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	15	75
Schlechte Bausubstanz	14	70
Fehlende Grünflächen	3	15
Unattraktive Nachbarschaft	6	30
Negatives Image	4	20
Unattraktive Straßen-, Freiraumgestaltung	9	45
Sonstiges	1	5
Gesamt	52	
Basis: 20 Fragebögen		

(Quelle: WHS-Befragung)

Der Mehrheit der Befragten fehlt keine öffentliche Einrichtung (69 %) – Bezirksamt, Bücherei und Kirche sind bereits in der Ortsmitte, dafür werden private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (53 %) vermisst. Daraus kann auf zusätzlichen Bedarf im Ortskern mit privaten Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben geschlossen werden. Somit sind insbesondere die Erhaltung und auch die Verbesserung der vorhandenen Ausstattung (z. B. Metzger) für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen. Zwei Gesprächspartner gaben zudem eine schlechte Internetanbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet an.

Die Unterbringung der eigenen Fahrzeuge findet überwiegend auf dem eigenen Grundstück und im öffentlichen Straßenraum statt. 21 Befragte haben angegeben, dass sie über private Stellplätze verfügen. Außerdem wurde von verschiedenen Personen angemerkt, dass die parkenden Autos im Straßenraum an vielen Stellen zusätzliche Gefahrenstellen in den Gassen schaffen. Dem ruhenden Verkehr sollte daher, im Rahmen der Durchführung, ebenfalls angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden.



Abbildung 47: Hauptstraße (Höhe Hotel):
Verkehrslärm
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 48: Hauptstraße (Unterführung):
Verkehrslärm
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 49: Kirchgasse (Straßenraum):
Unattraktiver Straßenraum
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 50: Wiesentalstraße 1, 3, 5:
Parken
(Quelle: WHS, 2018)

Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	17	89
Vorhandene Umzugsabsichten	2	11
Gesamt	19	100,0

(Quelle: WHS-Befragung)

Derzeit herrscht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen. Einzelne Eigentümer haben angegeben, dass Sie ggf. im hohen Alter aus dem Gebiet wegziehen müssen, da der vorhandene Wohnraum nicht altersgerecht ist bzw. Interesse an altersgerechtem Wohnraum in der Nähe bekundet.

4.4 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer erzielt werden. Einen ersten Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet, ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Vor 1950	12	46,2
1950 bis 2000	7	26,9
Nach 2000	1	3,8
Keine Angabe	6	23,1
Gesamt	26	100,0

(Quelle: WHS-Befragung)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, deren Eigentümer an den Gesprächen teilgenommen haben, stammt aus dem Zeitraum vor 1950. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (EnEV 2014 §16 Abs. 2). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 26,9 % der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen jedoch lediglich mittlere oder schlechte Verbrauchswerte aus.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann zumindest in energetischer Hinsicht bereits ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

4.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten bis zu 73 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in weniger als 30 % der Fälle als gut eingeschätzt. 15 % der Eigentümer schätzten ihr Gebäude sogar als schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

4.6 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob sie sich vorstellen können eine geförderte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme an ihrem eigenen Gebäude durchzuführen, (Basis: 26 Fragebögen), wird in 15 Fällen (58 %) mit „Ja“ beantwortet. 19 % der Betroffenen verneinen diese Frage. Die übrigen Gesprächsteilnehmer waren sich noch unsicher.

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Ja	15	57,8
Bedingt	5	19,2
Nein	5	19,2
Keine Angabe	1	3,8
Gesamt	26	100,0

(Quelle: WHS-Befragung)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 12: Geplante Maßnahmen (Auszug)

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Gesamtmodernisierung	8	34,8
Teilsanierung	14	60,9
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	17	73,9
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	7	30,4
Dachausbau / Dachaufstockung	6	26,1
Umnutzung eines ehemals landwirtschaft- lichen Gebäudes in Wohnen	3	13,0
Umnutzung von Gewerbeeinheiten zu Wohnungen	2	8,7
Abbruch Gebäude und Neubau	4	17,4
Abbruch Gebäude ohne Neubau	1	4,3
Veräußerung von Grundstück an Dritte	3	13,0
Übergabe von Grundstück an Kinder	7	30,4
Gesamt (Basis: 23 Fragebögen)	72	

(Quelle: WHS-Befragung)

Außerdem wurde nach dem Potenzial der Grundstücke für weitere Wohnraumschaffung durch Anbau, Umbau, Abbruch und Neubau gefragt. Hier haben ca. 62 % der Eigentümer angegeben, dass sie bei Ihrem Grundstück Potenzial sehen.

Aus dem Ergebnis der Eigentümergespräche und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB mit Schreiben vom 20.06.2018 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Landratsamt Böblingen Wasserwirtschaft	06.07.2018	X	Grundwasserschutz (Gewässerrandstreifen); hochwasserangepasstes Bauen	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen beachtet.
2	Landratsamt Böblingen Bauen und Gewerbe	18.07.2018		Hinweise auf Belange des Naturschutzes (z. B. Artenschutzfachliche Untersuchungen), Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Altlasten, Grundwasserschutz, Straßenbau	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen beachtet.
3	Stadtwerke Böblingen GmbH & Co. KG	20.07.2018		Stadtwerke betreibt Trinkwasserleitungen, tlw. mit Begleitrohr; sehr frühzeitige Beteiligung bei Planungen im öffentlichen Raum	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen beachtet.
4	Netze BW GmbH	05.07.2018	X	20-kV- und 0,4-kV-Kabel sowie 0,4-kV-Freileitungen und Umspannstationen im Gebiet; Anlagen müssen erhalten bleiben; Baumpflanzungen; Kontakt für Straßenbauvorhaben; weitere Beteiligung	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen beachtet.
5	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	26.06.2018	X	Keine vorhandenen oder geplanten Anlagen.	

6	Zweckverband Wasserversorgung Ammerthal-Schönbuchgruppe	22.06.2018	X	Keine Leitungen	
7	Polizeidirektion Böblingen Abteilung KBSt	25.06.2018	X	Keine Äußerung	
8	Grundschule Dagersheim	26.06.2018		Hinweis auf Schüler und Schulwege; gezielte Ausweisung von Gehwegen; Zufahrt Schule freihalten	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen berücksichtigt.
9	Stadt Sindelfingen	05.07.2018	X	Beteiligung im Zuge des weiteren Verfahrens.	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen berücksichtigt.
10	Handwerkskammer Region Stuttgart	11.07.2018	X	Begrüßung der Sanierungsziele; Rücksichtnahme auf Belange des Handwerks im weiteren Verfahren	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen berücksichtigt.
11	Evangelische Kirchengemeinde Dagersheim	23.07.2018	X	Keine Anmerkungen	
12	Verband Region Stuttgart	20.07.2018	X	Planung steht regionalplanerischen Ziele nicht entgegen; Untersuchungsgebietes beinhaltet HQ100-Bereich	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen beachtet.
13	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	17.07.2018	X	Anmerkungen zu archäologischen Denkmälern; Verweis auf historische Ortsanalyse	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen beachtet.
14	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 3 – Landwirtschaft	23.07.2018		Hinweis auf aktive landwirtschaftliche Hofstellen; landwirtschaftliche Belange im Außenbereich; Ausgleichsmaßnahmen	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen berücksichtigt.

15	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	30.07.2018		Ziele werden begrüßt; Verweis auf landwirtschaftliche Belange	Die Anmerkungen werden bei weiteren Planungen berücksichtigt.
----	---	------------	--	---	---

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde. Naturschutzrechtliche Belange könnten nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche könnte voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe, insbesondere der landwirtschaftlichen Anwesen, werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmälern werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

6. Bestandsanalyse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet treten an verschiedenen Stellen Nutzungskonflikte auf. Dagersheim ist ein wichtiger Wohnstandort in Böblingen – auch das Gassenquartier wird als Wohnstandort genutzt. Gleichzeitig ist das Gebiet aber auch stark vom Verkehr belastet. Der Fokus liegt hier aktuell auf dem motorisierten Verkehr. Für Fußgänger, vor allem Schulkinder, und Radfahrer gibt es zahlreiche Gefahrenstellen.

Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige Grünflächen vorhanden. Die Schwippe, welche das Untersuchungsgebiet durchfließt, ist nicht erlebbar und kaum wahrnehmbar.

6.2 Substanzmängel und Leerstände

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuer Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.



Abbildung 51: Grabengasse 1, 3, 5: Unternutzung, ggf. tlw. Leerstand
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 52: Große Gasse 1 (Scheune): Leerstand
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 53: Hauptstraße 12: Teilweise Leerstand
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 54: Schulstraße 16: Unternutzung Lager
(Quelle: WHS, 2018)

6.3 Wohnungsbedarf

Die Stadt Böblingen gehört zur Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart und auch hier steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Im Ortsentwicklungskonzept für Dagersheim wurde festgelegt, dass Dagersheim ein wichtiger Wohnstandort für Böblingen sein soll.

Im Untersuchungsgebiet ist die Wohnungssituation angespannt. Während einige Gebäude aufgrund ihres Zustands und ihrem grundlegenden Rückstau an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht vermietbar sind, wächst die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern im Gebiet.

6.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

Im Untersuchungsgebiet treten an verschiedenen Stellen Nutzungskonflikte auf. Hier ist vor allem der Verkehr zu nennen. Zahlreiche Eigentümer haben in den Eigentümergesprächen angegeben, dass ihre Wohnqualität durch den starken Verkehr beeinträchtigt wird. Auch die Schulwegsituation ist für einige Anwohner ein Problem, da sich Gefahrenstellen ergeben können.

Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich aus der Lage des Hotels in der direkten Umgebung von Wohngebäuden. Hier merken Anwohner an, dass es sowohl Lärmemissionen gibt und auch die Parksituation durch den Betrieb verschärft wird.

6.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Das Gassenquartier stellt die Keimzelle der Besiedlung von Dagersheim dar und weist eine starke räumliche Identität auf. Dies manifestiert sich zum Beispiel an den vielen erhaltenen bauzeitlichen Wohngebäuden und Scheunen.

Dieses Bild wird an einigen Stellen durch dominante Werbeanzeigen und durch den großen Gebäudekomplex an der Schulstraße gestört.



Abbildung 55: Schmale Gasse 18: Dominante Werbeanzeige
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 56: Schulstraße 10 (Gastro): Ortsfremde Gestaltung
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 57: Schulstraße 12: Ortsfremde Gestaltung
(Quelle: WHS, 2018)

6.6 Defizite im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Raum sind im Untersuchungsgebiet massive Mängel vorhanden. Das Umfeld des Bezirksamtes besitzt teilweise nur eine geringe Aufenthaltsqualität und lädt wenig zum Verweilen ein. Außerdem ist das Umfeld nicht barrierefrei zugänglich.

Die Fußwege im Untersuchungsgebiet sind oft mangelhaft. An vielen Stellen sind sie nicht ausreichend breit, um auch Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern oder Personen mit Kinderwägen ein sicheres Gefühl zu vermitteln. Darüber hinaus enden die Fußwege an einigen Stellen unvermittelt ohne sichere Kreuzungspunkte anzubieten.

Besonders entlang der Gassen ist die Überquerung für Fußgänger schwierig. Aufgrund der geringen Breite der Gassen, ihrem Gefälle und der Geschwindigkeit der Fahrzeuge ist eine gefahrlose Querung nur an wenigen Stellen möglich. Hier ergibt sich ein Gefährdungspotenzial, vor allem für Schulkinder.

Ein weiteres Defizit im öffentlichen Raum ist die fehlende Wahrnehmbarkeit der Schwippe. Diese hat das Potenzial, bei entsprechender Gestaltung, das Ortsbild und die Lebensqualität maßgeblich zu prägen.



Abbildung 58: Albert-Schweitzer-Straße 2 (Bezirksamt): Fehlende Barrierefreiheit (Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 59: Große Gasse 2: Schmale Gehwege (Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 60: Hauptstraße (Blickr. Gassenviertel): Gehweggestaltung (wenig Aufenthaltsqualität) (Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 61: Schippe fehlender Fuß- und Radweg (Quelle: WHS, 2018)

6.7 Verkehr

Das Gassenquartier weist eine große Verkehrsbelastung auf. Insbesondere die Anwohner der Hauptverkehrsstraßen Aidlinger Straße und Hauptstraße werden durch den starken Verkehr und die damit verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen beeinträchtigt.

Des Weiteren wurde vor allem in den Eigentümergesprächen und beim Bürgerinformationsabend auf den starken Verkehr in den Gassen hingewiesen. Zahlreiche Autofahrer nutzen die Gassen, um die Hauptkreuzung von Aidlinger Straße und Hauptstraße zu umgehen.

Ein weiteres Problem ist die überhöhte Geschwindigkeit vieler Verkehrsteilnehmer auf den Hauptverkehrsstraßen und das nicht angepasste Tempo in den Gassen. Hier führt das starke Gefälle dazu, dass viele Autofahrer zu schnell fahren.

Auch der ruhende Verkehr ist ein Problem im Untersuchungsgebiet. Entlang der Kirchgasse und der Wiesentalstraße sowie an weiteren Stellen im Gebiet sind öffentliche Parkplätze vorhanden. Diese sind jedoch oftmals nicht ausreichend, sodass ruhender Verkehr in den Gassen für weiteres Gefährdungspotenzial sorgt.

Der Radverkehr nimmt aktuell keinen wichtigen Stellenwert im Gassenquartier ein. An einigen Orten im Untersuchungsgebiet sind öffentliche Fahrradabstellplätze vorhanden. Doch aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der fehlenden Radinfrastruktur im Untersuchungsgebiet fahren nur wenige Personen Fahrrad.

Der öffentliche Nahverkehr ist im Untersuchungsgebiet ausreichend vorhanden. Besonders hervorzuheben ist die gute Abstimmung der einzelnen Linien, sodass in der Schulstraße oft eine direkte Weiterfahrt ohne Wartezeiten ermöglicht wird.



Abbildung 62: Blitzeranlage
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 63: Hauptstraße (Bus): Hohe Verkehrsbelastung
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 64: Hauptstraße: Gehweg
Unterführung
(Quelle: WHS, 2018)



Abbildung 65: Hauptstraße (Höhe Hotel):
Verkehrslärm
(Quelle: WHS, 2018)

6.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Gemäß den Aussagen der Teilnehmer der Eigentümergespräche und den Teilnehmenden des Bürgerinformationsabends ist die soziale und kulturelle Infrastruktur im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung ausreichend entwickelt.

Angebote wie z. B. der Kirche, der Bücherei oder von Vereinen werden wahrgenommen und durch die Bewohner wertgeschätzt. Das „Haus der Vereine“ befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Aufgrund des schlechten Gebäudezustands kann es sinnvoll sein, einzelne Nutzungen daraus in adäquate Räumlichkeiten in die Ortsmitte zu verlagern.

Der Sitzungssaal und die weiteren Räumlichkeiten in den Obergeschossen des denkmalgeschützten Bezirksamts sind nicht barrierefrei zugänglich.

Der soziale Zusammenhalt und die gemeinsame Identität könnte durch ein gemeinsames Fest noch gesteigert werden. Dies wurde von der Mehrheit der Teilnehmer der Bürgerwerkstatt als sinnvoll erachtet. Die Durchführbarkeit eines solchen Festes zur Stärkung der Identität, Integration und des Zusammengehörigkeitsgefühls sollte im Rahmen der weiteren Sanierungsdurchführung geprüft werden. Hier können ggf. ergänzende Fördermittel aus dem Förderprogramm NIS (Programm für nichtinvestive Städtebauförderung) beantragt werden.

7. Zielkonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Böblingen unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das Zielkonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Böblingen durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Einer der wichtigsten Bestandteile des Zielkonzepts ist die Modernisierung und Instandsetzung der vielen denkmalgeschützten, erhaltenswerten und ortsbildprägenden Gebäude im Untersuchungsgebiet. Dabei sollten auch Konzepte entwickelt werden, wie auch die vielen Scheunen im Untersuchungsgebiet erhalten bleiben können.

An verschiedenen Stellen soll darüber hinaus der öffentliche Raum attraktiviert und sicherer gestaltet werden, zum Beispiel durch Verkehrs- und Freiflächen- sowie Platzgestaltungsmaßnahmen. Hier sind vor allem die Straßenräume der Gassen sowie der Hauptstraße zu nennen, welche umfassend aufgewertet werden sollten, um eine große Wohnumfeldverbesserung zu erzielen. Ein Schwerpunkt kann hier die Neugestaltung der Dagersheimer Hauptkreuzung sein. Es sollte auch geprüft werden, ob eine barrierefreie Gestaltung des Umfeldes des Bezirksamtes möglich ist.

Eine weitere wichtige Maßnahme ist die stärkere Erlebarmachung der Schwippe. Dadurch wird die Lebens- und Aufenthaltsqualität weiter erhöht und eine identitätsstiftende Marke geschaffen.

In diesem Zusammenhang sollte auch eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Schwippe geschaffen werden, sodass die Schwippe im Ortsbild dominanter wird, die wohnortnahen Erholungsmöglichkeiten erweitert werden und die unmotorisierte Mobilität attraktiver wird.

Die Schwippe als zentrale Naturerlebnisachse auszubauen bedeutet eine Erlebbarkeit an den Uferzonen und die Schaffung von Aufenthaltsbereichen. So wie zur Römerzeit, als die Schwippe mittels Furt gequert wurde, soll das Gewässer auch heute wieder zugänglich und erlebbar gemacht werden. Am Dorfplatz soll die Schwippe so umgestaltet werden, dass ein Zugang vom Dorfplatz an die Schwippe möglich wird, beispielsweise durch Schwippe-Terrassen. Eine solche Maßnahme kann im Zusammenhang mit einer Gewässeraufweitung und (angedeuteter) Furt vor dem Bau zunächst mittels einer Machbarkeitsstudie geprüft werden.

Zwischen Hauptstraße, Grabengasse und Aidlinger Straße ist ein Neuordnungsschwerpunkt ausgewiesen. Hier befinden sich einige wichtige denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude, welche jedoch einen starken Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. In diesem Gebiet sind einige leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude vorhanden. Eine Neuordnungsmaßnahme bzw. eine Nutzungsintensivierung soll hier ein lebendiges Quartier schaffen.

Im Bereich Schulstraße soll die vorhandene Baulücke geschlossen werden. Mit der Neubebauung soll eine räumliche und funktionale Verknüpfung des Bereichs Festhalle-Zehntscheune-Dorfplatz erreicht werden und damit eine Stärkung der Ortsmitte.

Weitere Neuordnungspotenziale werden im Bereich der rückwärtigen Scheunen und Gärten zwischen Schulstraße und Schwippe, im Bereich des Gebäudes Berggasse 1, und im Bereich zwischen Großer und Schmäler Gasse gesehen.

7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

- Erhalt des Gassenquartiers mit seiner identitätsstiftenden Bedeutung als „Keimzelle“ der Ortschaft Dagersheim
- Stärkung des Ortskerns
- Erhalt und Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur, des Nahversorgungsangebotes, der Ortsmitte als Ort sozialer und kultureller Aktivitäten und der Dagersheimer Selbstverwaltung im Bezirksamt
- Umfassende Bestandserneuerung privater Gebäude, denkmalgeschützter Gebäude und der als „erhaltenswert“ klassifizierten Gebäude
- Stärkung des Gassenquartiers als Wohnstandort
- Schaffung neuen Wohnraums durch Aktivierung leer stehender Immobilien, Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz in Wohngebäude, Dachgeschossausbau, Baulückenschließung, partielle Neuordnung und bauliche Nachverdichtung bisher ungenutzter Bereiche
- Unterstützung der Energie- und Wärmewende im Quartier durch energetische Gebäudemodernisierungen
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen und des Naherholungsraums an der Schwippe sowie durch Begrünung und Baumpflanzungen

- Verbesserung der Verkehrs- und Stellplatzsituation – verbunden mit alternativen Mobilitätsformen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und damit einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Reduzierung von Lärm und Abgasen
- Entsiegelung der privaten Freiflächen und hochwasserangepasstes Bauen
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen).

8. Maßnahmenprogramm

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine punktuelle Neuordnung der Grundstücke, zum Beispiel im Dreieck Grabengasse, nicht auszuschließen. Hierzu könnten ggf. auch vorbereitende Grunderwerbe erforderlich werden.

Die geplante Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Fuß- und Radweg entlang der Schwippe) oder die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (z. B. Verlagerung von Nutzungen aus dem „Haus der Vereine“ in das Untersuchungsgebiet) kann den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen erforderlich machen.

Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Die Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und teilweise auch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen könnten den Umzug von Bewohnern erfordern.

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Neuordnung könnte auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen, erforderlich sein. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

Schwerpunkt der geplanten Sanierung soll aber der Erhalt der vorhandenen Strukturen (Gassen) durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sein.

8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur, des Wohnumfelds und der Sicherheit im Straßenverkehr ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Hier ist zum Beispiel die Erlebarmachung der Schwippe im Ortskern denkbar. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen im Dreieck Grabengasse und entlang der Schwippe kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation könnten außerdem Parkplätze und / oder Parkierungsbauwerke, zum Beispiel in Form einer Tiefgarage, hergestellt werden.

Eine weitere wichtige Maßnahme ist die Attraktivierung des öffentlichen Raums durch Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen entlang der Hauptstraße.

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, sollen Gebäude mit erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) (z. B. Scheunen) sowie der Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

Auch das denkmalgeschützte Bezirksamt soll umfassend modernisiert, barrierefrei umgestaltet und instandgesetzt werden.

8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In einzelnen Arealen könnten aufgrund von Neuordnungsmaßnahmen oder Nutzungsintensivierungen Neubauten entstehen. So kann weiterer attraktiver und zeitgemäßer Wohnraum im Gebiet hergestellt werden. Hierbei wird darauf zu achten sein, dass sich die Neubauten in die Umgebung einfügen. Hilfreich kann hierfür der im Rahmen des Ortsentwicklungskonzept beschlossene Beratungsrahmen für Modernisierungs- und Neubauvorhaben („Gassen-Regeln“) sein.

8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist es denkbar, im Untersuchungsgebiet Räumlichkeiten für Vereine oder andere Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung zu stellen oder neu zu bauen, beispielsweise Räumlichkeiten für Tagespfege, inklusives Wohnen oder eine Pflege-WG. Hier können umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden.

9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über die anteilige Förderung von Ordnungsmaßnahmen können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben, welche aktuell nicht vorgesehen ist, ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem Zielkonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 4,6 ha auf. Aufgrund der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten Ergebnisse, sollte das zukünftige Sanierungsgebiet um zwei Flächen von insgesamt 0,83 ha erweitert werden.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Fördervolumen von 1,5 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Gassenquartier Dagersheim“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem Lageplan 7 und ist nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet.

10.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 01.01.2018.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2030 festgelegt werden.

Kann die Sanierung – wider erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

10.3.1 Erläuterung des „klassischen“ und „vereinfachten“ Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

10.3.2 Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Erhalt der Identität des Gassenquartiers und Stärkung des Ortskerns,
- Erhalt und Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur und des Nahversorgungsangebotes
- Stärkung des Gassenquartiers als Wohnstandort durch umfassende Bestandserneuerung und Anpassung an den demographischen Wandel
- Schaffung neuen Wohnraums durch Aktivierung leer stehender Immobilien, Umnutzungen, Dachgeschossausbau, Baulückenschließung, partielle Neuordnung und Nachverdichtung
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen
- Begrünung und Verbesserung der Stellplatzsituation – verbunden mit alternativen Mobilitätsformen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und damit einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Reduzierung von Lärm und Abgasen

Neben den bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur Herstellung des Rad- und Fußweges entlang der Schwippe sowie zur Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein.

Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Umfangreiche durch die Stadt durchzuführende Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke könnte somit auftreten.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im klassischen Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, eine Sanierungssatzung im Sinne des folgenden Textentwurfs zu beschließen.

Entwurf Textbausteine Sanierungssatzung

Satzung
über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Gassenquartier Dagersheim“ in Böblingen

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 5,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan Sanierungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“ vom 06.08.2018 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 150,00 € / m² nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Böblingen wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 4,6 Mio. €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Böblingen neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit rund 1,8 Mio. € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	20	
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung	165	
3. Grunderwerbe	673	
4. Ordnungsmaßnahmen	2.028	
5. Baumaßnahmen	1.600	
6. Sonstige Maßnahmen	0	
7. Sanierungsträger	80	
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt	4.566	

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze	0	
<i>Ausgleichsbeträge</i>	0	
Sonstige Einnahmen	0	

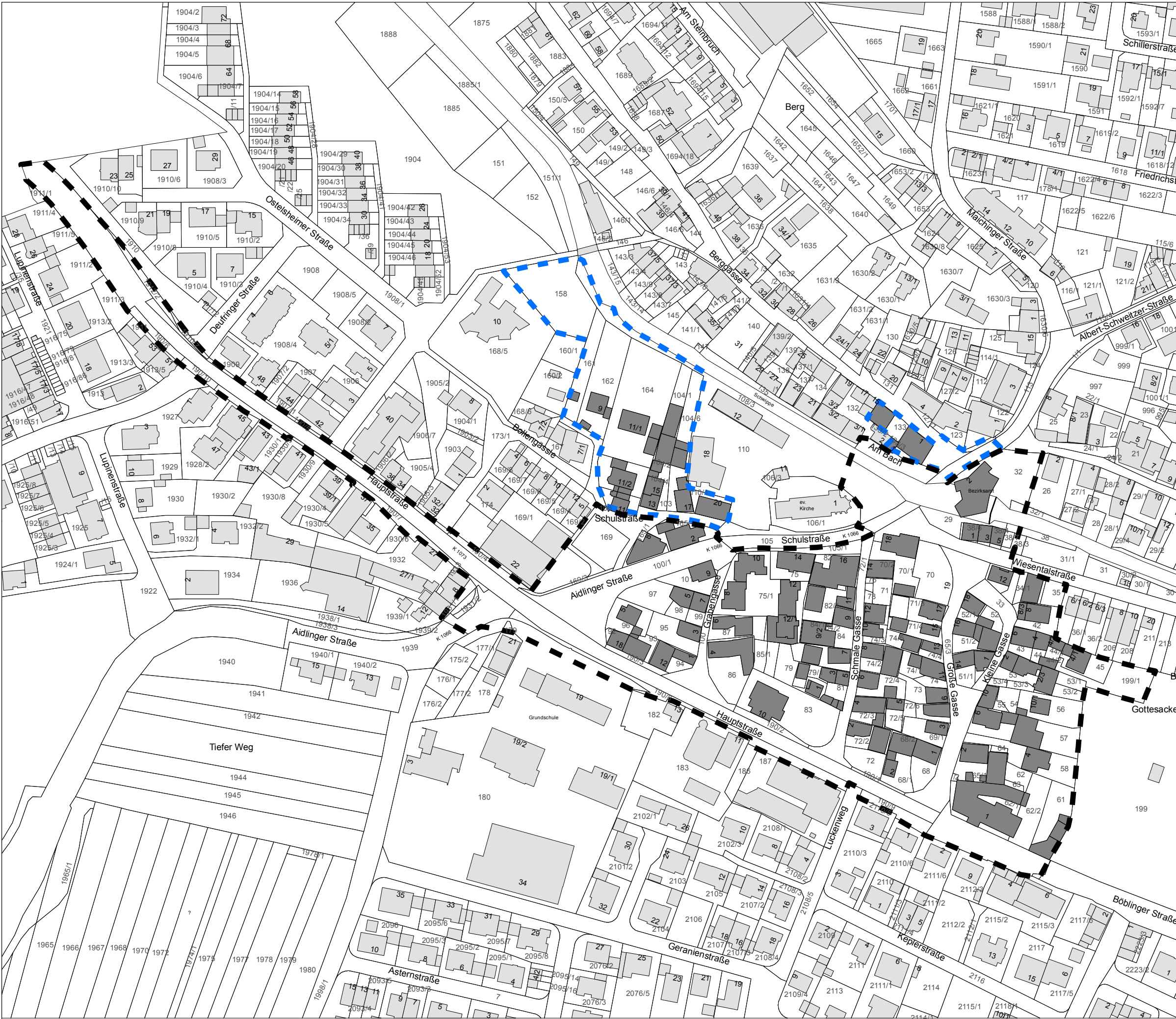
III. Förderrahmen	4.566	
<i>(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)</i>	1.500	

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Gassenquartier Dagersheim“ vorgeschlagen:


1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Böblingen, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme zum Zielkonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Beschluss des Gemeinderates über die Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“.
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitpunkt.
5. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
6. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).




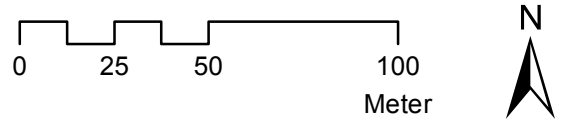
Stadt Böblingen

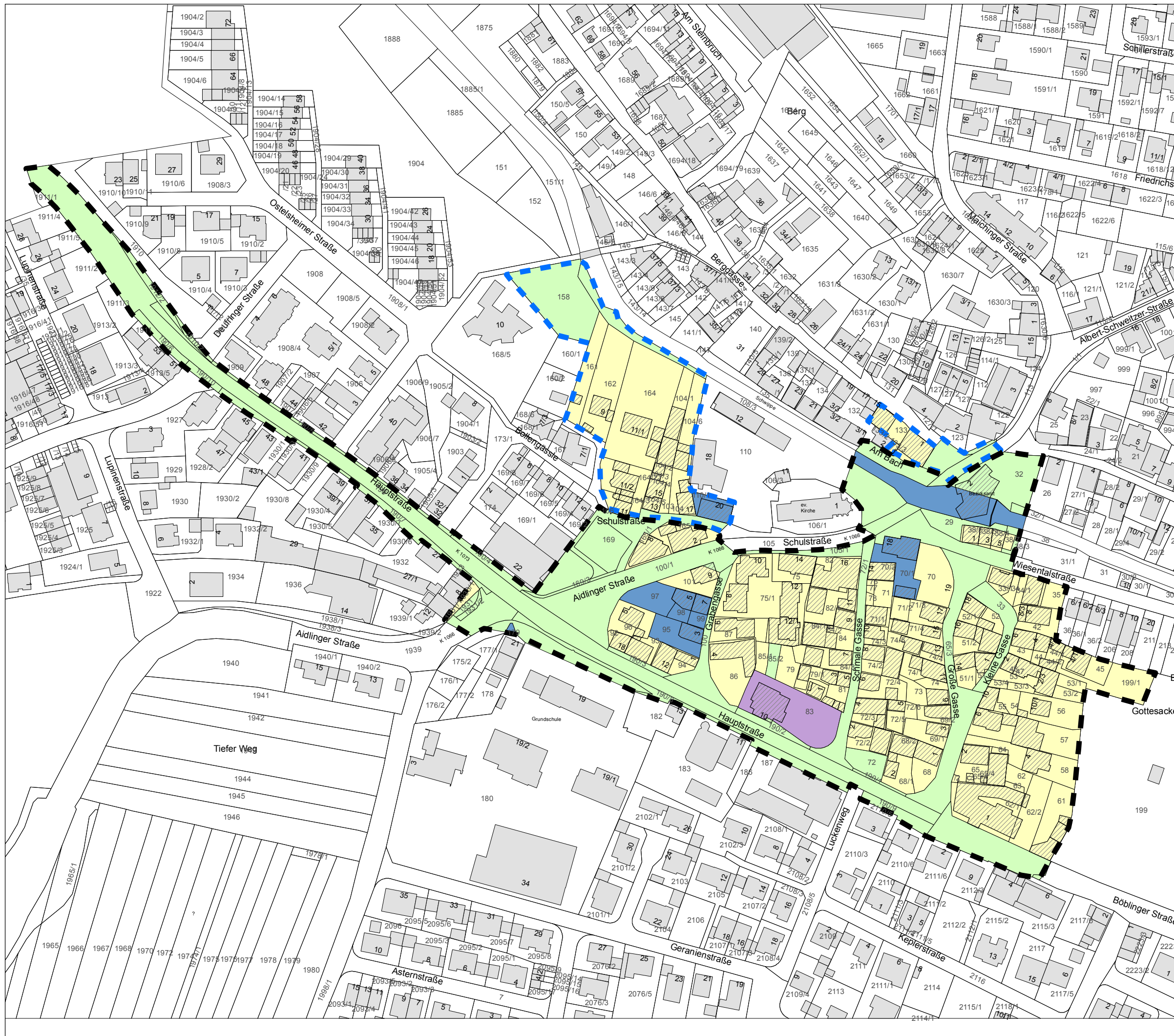
Vorbereitende Untersuchungen "Gassenquartier Dagersheim"

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(4,6 ha)

 Erweiterung zukünftiges
Sanierungsgebiet
(0,83 ha)





Stadt Böblingen

Vorbereitende Untersuchungen "Gassenquartier Dagersheim"

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Gebietsabgrenzung
(4,6 ha)

Erweiterung zukünftiges
Sanierungsgebiet
(0,83 ha)

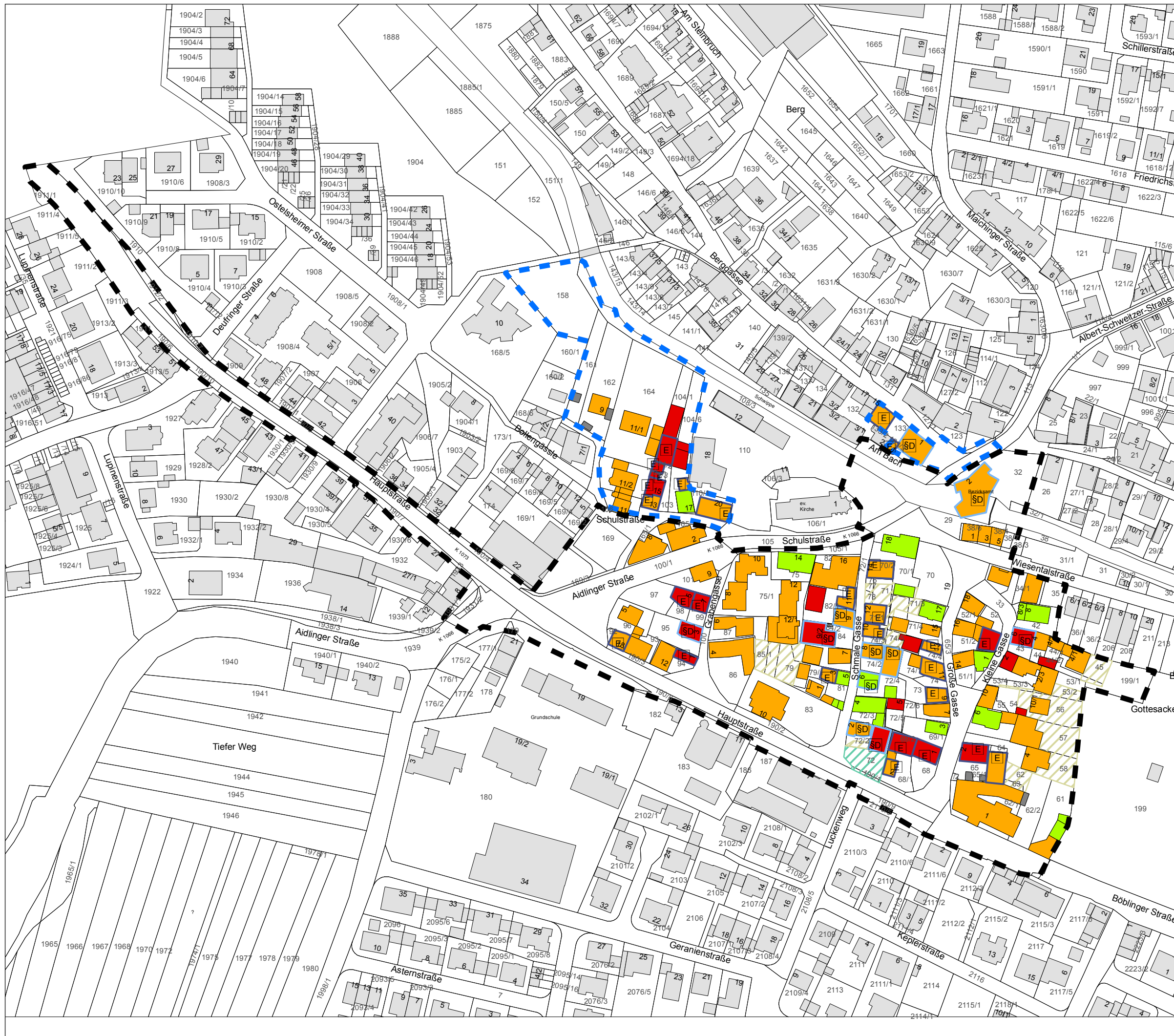
Privat

Stadt Böblingen

Kirche

Sonstige













Stadt Böblingen

Vorbereitende Untersuchungen "Gassenquartier Dagersheim"



Gebäudezustand

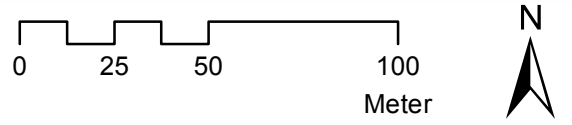
-  Gebietsabgrenzung (4,6 ha)
-  Erweiterung zukünftiges Sanierungsgebiet (0,83 ha)
-  Guter Zustand
-  Modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Stark modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Nicht bewertet / nicht einsehbar

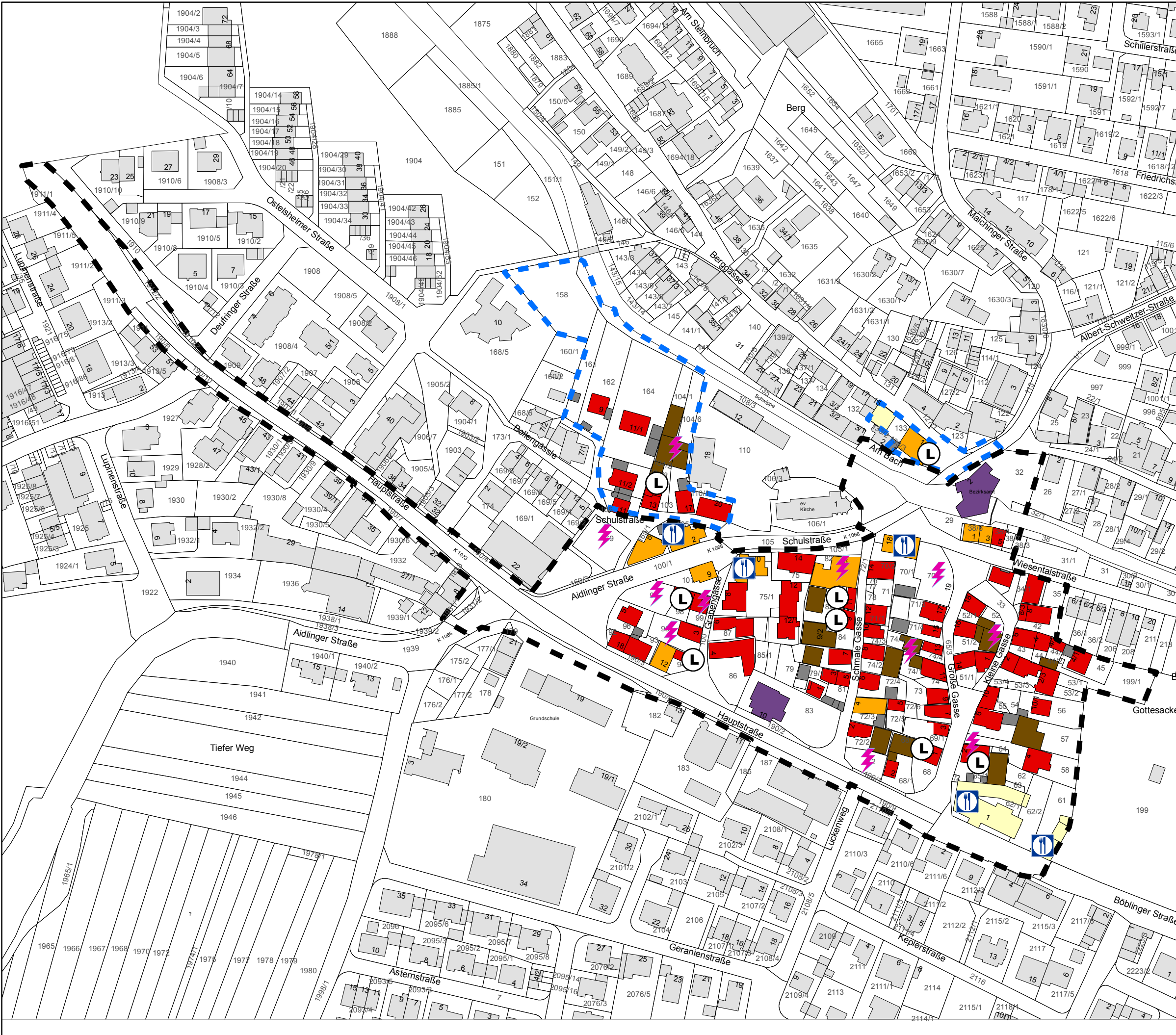
Hinweis: Nach visueller Bestandsaufnahme im Juni 2018

-  Erhaltenswerte private Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche

Nachrichtlich:

-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
-  Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude nach Werteplan Regierungspräsidium Stuttgart



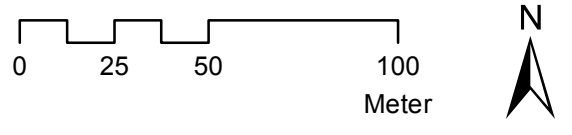


Stadt Böblingen

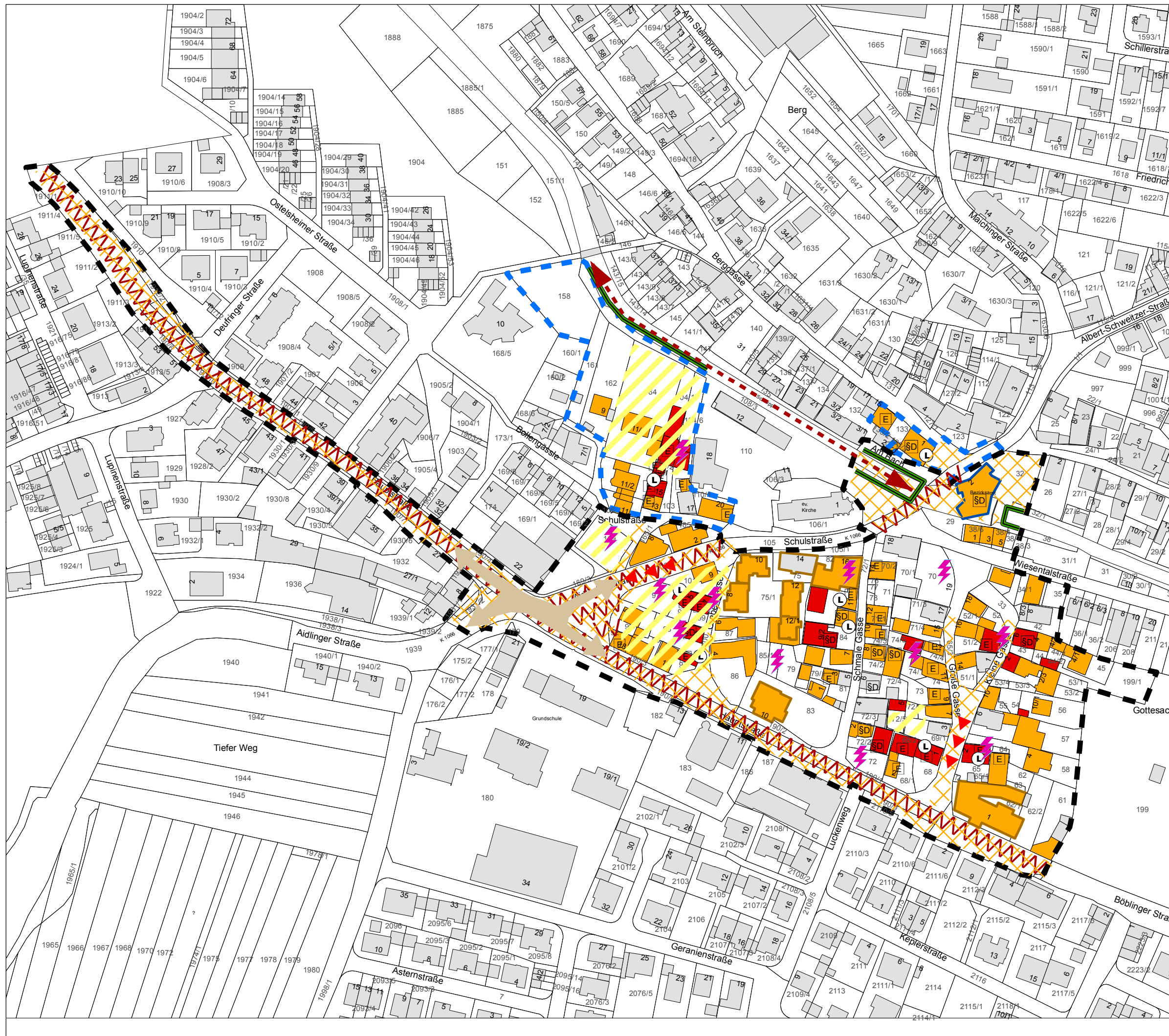
Vorbereitende Untersuchungen "Gassenquartier Dagersheim"

Gebäudenutzung

- Gebietsabgrenzung (4,6 ha)
- Erweiterung zukünftiges Sanierungsgebiet (0,83 ha)
- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Geschäfts- / Betriebsgebäude
- Gebäude mit öffentlicher Nutzung
- (Ehemalige) landwirtschaftliche Nebengebäude
- Garagen / sonstige Nebengebäude
- Teil- / Leerstand
- Untergenutzte Gebäude / Grundstücke
- Gastronomie / Bäckerei



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

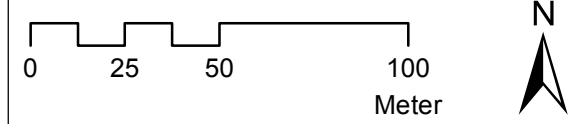


Stadt Böblingen

Vorbereitende Untersuchungen "Gassenquartier Dagersheim"

Mängel und Konflikte

-  Gebietsabgrenzung (4,6 ha)
-  Erweiterung zukünftiges Sanierungsgebiet (0,83 ha)
-  Modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Bausubstanz mit schwerwiegenden Mängeln
-  Fehlende Barrierefreiheit
-  Neubau mit verändertem Maßstab
-  Baulich ungeordneter Bereich / funktionaler Mangel
-  Funktionaler Mangel
-  Lärm- und Abgasemissionen
-  Fehlende Beziehung / Wegeverbindung
-  (Teil-)Leerstand/Gebäude augenscheinlich untergenutzt
-  Untergenutzte Gebäude / Grundstücke
-  Steigung
-  Fehlende Erlebarkeit der Schwippe
-  Ungeordneter Kreuzungsbereich
- Nachrichtlich:
-  §D Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
-  Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude
















Zielkonzept

Stadt Böblingen

Vorbereitende Untersuchungen "Gassenquartier Dagersheim"

Zielkonzept

-  Gebietsabgrenzung
(4,6 ha)
-  Erweiterung zukünftiges
Sanierungsgebiet
(0,83 ha)
-  Umfassende bauliche und ener-
getische Gebäudemodernisierung
-  Attraktivierung des öffentlichen
Raumes durch Verkehrs-, Freiflächen-
und Platzgestaltungsmaßnahmen
-  Umnutzung / Nutzungsintensivierung /
Grundstücksneuordnung
-  Neuordnungsschwerpunkt
-  Wasser im Stadtraum
-  Schwippelfurt / Schwippeterrassen:
Zugang vom Dorfplatz an die Schwippe
-  Grün im Stadtraum
-  Raumbildende Gebäudekante
-  Herstellung einer Beziehung /
Wegeverbindung
-  Behebung eines Gebäudeleer-
stands / einer Unternutzung
-  Raumbildende Bäume
(schematische Darstellung)

Straßengestaltungsmaßnahmen

- 1 Gassengestaltung
- 2 Kreuzungsbereich Hauptstraße und Aidlinger Straße
- 3 Hauptstraße West
- 4 Hauptstraße Ost

Platz- und sonstige Gestaltungsmaßnahmen

- 5 Umfeld des Bezirksamtes
- 6 Dorfplatz an der Schwippe

Herstellung von Wegeverbindungen

- 7 Schwippeweg

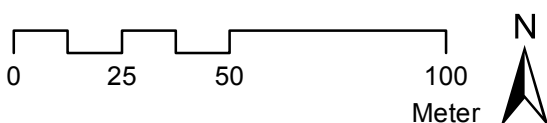
Baumaßnahmen

- 8 Bezirksamt

Quartiersentwicklungen

- 9 Quartier "Dreieck Grabengasse":
Revitalisierung der Gassenstruktur
durch Nachverdichtung
- 10 Quartier "Schulstraße":
Räumliche und funktionale Verknüpfung
(Festhalle - Zehntscheune - Dorfplatz)


Stadt Böblingen
Raum für Taten und Talente

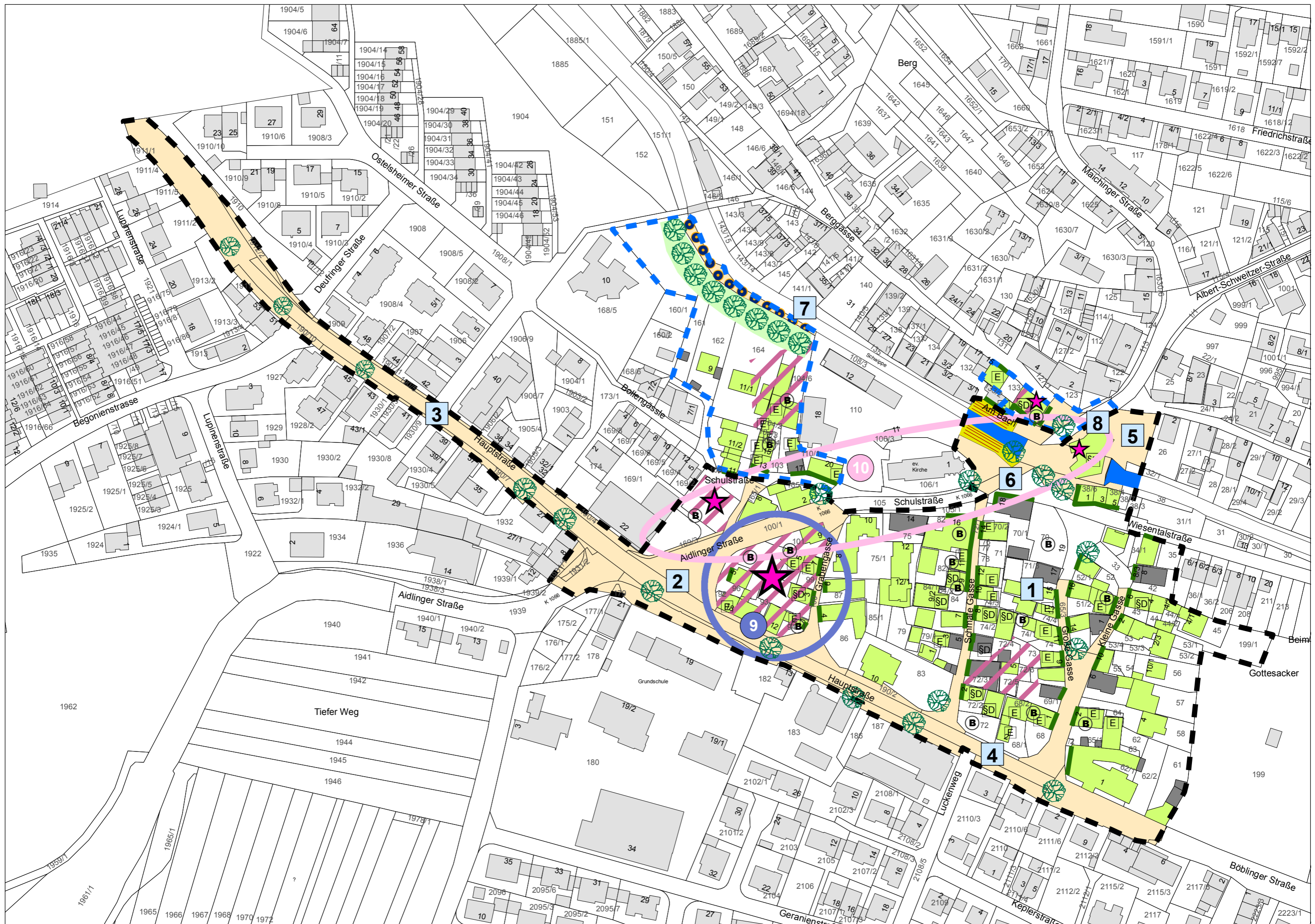


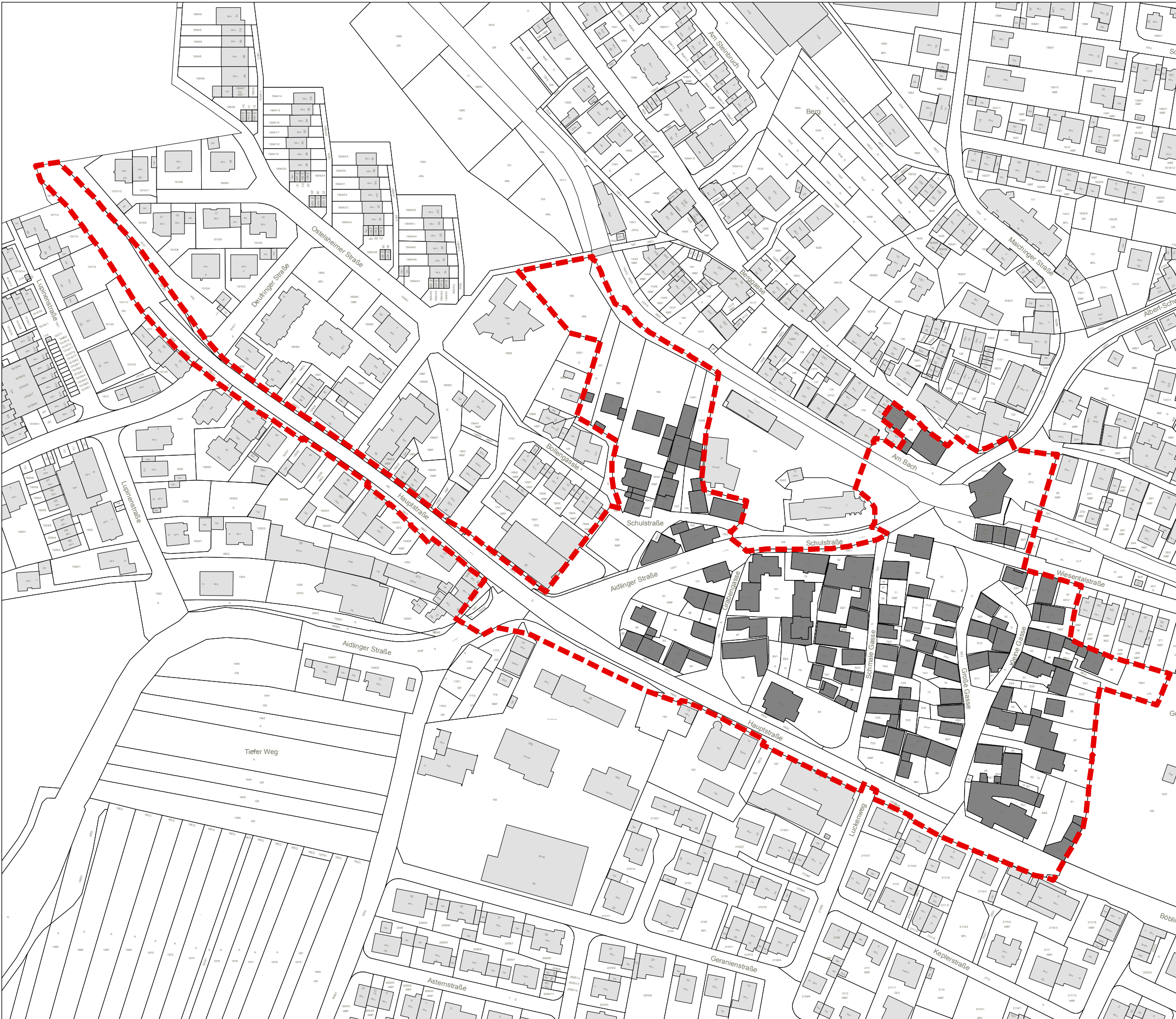
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

August 2018




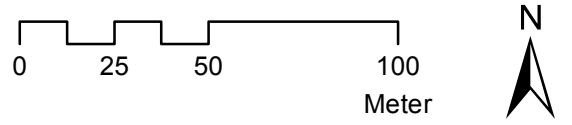


Stadt Böblingen

**Vorbereitende Untersuchungen
"Gassenquartier Dagersheim"**

**Abgrenzungsvorschlag
Sanierungsgebiet**

 Gebietsabgrenzung
(5,4 ha)



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, 71630 Ludwigsburg

Wüstenrot
Haus- und Städtebau GmbH

Ihr Gesprächspartner:

Norina Flietel
Städtebau 2

Telefon: 07141 149-282
Telefax: 07141 149-160

norina.flietel@wuestenrot.de

20.06.2018

Vorbereitende Untersuchungen im „Gassenquartier Dagersheim“ in Böblingen Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Böblingen hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg (WHS) mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Gassenquartier Dagersheim“ beauftragt. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde bereits am 09.05.2018 im Gemeinderat beschlossen und wird voraussichtlich am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Gassenquartier Dagersheim“ ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Als allgemeine vorläufige Ziele für das zukünftige Sanierungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“ sind vorgesehen:

- Erhalt des Gassenquartiers mit seiner identitätsstiftenden Bedeutung als „Keimzelle“ der Ortschaft Dagersheim.
- Bestandserneuerung privater Gebäude, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude und der als „erhaltenswert“ klassifizierten Gebäude. Ziel ist es, möglichst viele Privateigentümer zur Investition in Bestandsgebäude zu motivieren.
- Stärkung des Gassenquartiers als Wohnstandort.
- Schaffung neuen Wohnraums durch Aktivierung leer stehender Immobilien, Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz in Wohngebäude, Dachgeschossausbau, Baulückenschließung, partielle Neuordnung und bauliche Nachverdichtung bisher ungenutzter Bereiche.
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen, des Naherholungsraums an der Schwippe, Begrünung und Verbesserung der Stellplatzsituation – verbunden mit alternativen Mobilitätsformen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und damit einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Reduzierung von Lärm und Abgasen.
- Stärkung des Ortskerns. Erhalt und Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur, des Nahversorgungsangebotes sowie der Ortsmitte als Ort sozialer und kultureller Aktivitäten und der Dagersheimer Selbstverwaltung im Bezirksamt.

...

Besucheranschrift:
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Alexander Heinzmann,
Marcus Ziemer
Kundenzufriedenheitsmanagement:
Michael Joos, Telefon 07141 29970-13

Sitz der Gesellschaft:
Ludwigsburg
AG Stuttgart HRB 200216

Ust-IdNr: DE 811298729

Bankverbindung:
Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank, Ludwigsburg
IBAN DE02 6042 0000 9000 0000 83
BIC WBAGDE61XXX

Internet:
www.whs-wuestenrot.de

Wir bitten Sie, uns Ihre Stellungnahme auf dem beigefügten Formblatt zur vorgenannten zukünftigen Sanierungsmaßnahme

bis spätestens 23.07.2018

zuzusenden.

Bitte teilen Sie uns darin mit,

- ob Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Änderungen bzw. Maßnahmen im Untersuchungsgebiet berührt sind,
- ob Sie beabsichtigen, selbst Maßnahmen im Gebiet durchzuführen oder ob Sie bereits Maßnahmen eingeleitet haben, die für die zukünftige Sanierung von Bedeutung sind,
- ob Sie konkrete Änderungswünsche oder Vorstellungen haben, die in die Planung einfließen sollen.

Sollte in Zukunft eine Änderung Ihrer Absichten eintreten, die für die Sanierungsmaßnahme von Bedeutung ist, so bitten wir Sie, uns fortlaufend zu unterrichten.

Erhalten wir innerhalb der genannten Frist von Ihnen keine Stellungnahme, gehen wir (gemäß § 139 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB) davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht berührt werden.

Für mögliche Rückfragen stehen Ihnen Frau Norina Flietel von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und Frau Dr. Jutta Ullrich (Amt für Stadtentwicklung und Städtebau, Stadtverwaltung Böblingen, Telefon: 07031 669-3279, E-Mail: J.Ullrich@boeblingen.de) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Timo Kugler

i. A. Norina Flietel

Anlagen

Formblatt zur Abgabe Ihrer Stellungnahme für das Gebiet „Gassenquartier Dagersheim“
Plan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Gassenquartier Dagersheim“



Befragungsbogen

Bitte ausgefüllt bis zum **15.07.2018** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Stadt Böblingen

Bezirksamt Dagersheim
 Albert-Schweitzer-Straße 2
 71034 Böblingen
 Bearbeiter
 Herr Hannes Bewersdorff
 Telefon: 07031/6691321
 E-Mail: h.bewersdorff@boeblingen.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12 - 14
 71638 Ludwigsburg
 Bearbeiterin:
 Frau Norina Flietel
 Telefon: 07141 149-282
 E-Mail: norina.flietel@wuestenrot.de

Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch

Statistische Erhebung* für die Vorbereitung der geplanten
 Stadterneuerungsmaßnahme
 „Gassenquartier Dagersheim“ in Böblingen

11.06.2018

Angaben zum Befragten

 Nachname bzw. Firma des Befragten

 Vorname bzw. bei Firmen Ansprechpartner

 Straße (Wohnort bzw. Firmensitz)

 PLZ, Ort (Wohnort bzw. Firmensitz)

 Telefon für Rückfragen

 E-Mail

Ihre Angaben beziehen sich auf das Grundstück

 Straße / Hausnummer (Lage des Grundstücks)

 Flurstücks-Nummer (eventuell mehrere)

1a. Sind Sie <u>alleiniger</u> Eigentümer des oben eingetragenen Grundstücks?	ja <input type="checkbox"/>
	nein <input type="checkbox"/>
1b. Sind Sie Selbstnutzer oder Vermieter?	
Alleiniger Hauseigentümer und bewohne das Haus selbst.	<input type="checkbox"/>
Alleiniger Hauseigentümer, bewohne das Haus jedoch nicht selbst (Hausvermieter).	<input type="checkbox"/>
Wohnungseigentümer und bewohne die Wohnung selbst.	<input type="checkbox"/>
Wohnungseigentümer, bewohne die Wohnung jedoch nicht selbst (Wohnungsvermieter).	<input type="checkbox"/>

Befragungsbogen

2. Sind Sie Eigentümer mehrerer Grundstücke oder verschiedener (Haupt-) Gebäude innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes? ja
nein

Wenn ja, bitte füllen Sie den Fragebogen für jedes Grundstück bzw. jedes Hauptgebäude einzeln aus. Sollten keine Kopien beiliegen, so können Sie gerne welche anfordern.

3. Wird die Qualität Ihres Gebäudes, Ihrer Wohnung oder Ihres Betriebsstandortes durch irgendwelche Umstände beeinträchtigt? ja
nein

Wenn ja, durch was? (Mehrfachnennungen möglich)

- Erschütterungen
- Geruch, Rauchgase
- Lärm
- Verschmutzung
- Vandalismus
- Sonstiges

Wenn Sonstiges, durch was? -

4. Quelle / Ursache für die Beeinträchtigung sind hauptsächlich... (Mehrfachnennungen möglich)

- Verkehr
- Gaststätten
- sonstige Gewerbebetriebe
- Sonstiges

Wenn Sonstiges, durch was? -

5. Was stört Sie im Untersuchungsgebiet? (Mehrfachnennungen möglich)

- fehlende öffentliche Stellplätze
- fehlende private Stellplätze
- fehlende Grünflächen
- unattraktive Straßen- und Freiflächengestaltung
- schlechte Bausubstanz
- negatives Image im Umfeld
- unattraktive Nachbarschaft
- schlechte digitale Internet-Anbindung
- Sonstiges

Wenn Sonstiges, was?

6. Fehlen Einkaufs- / Versorgungsmöglichkeiten? ja
nein

Wenn ja, welche?

7. Fehlen öffentliche Einrichtungen, wie Kultureinrichtungen, Spielplätze, Bücherei, Jugendräume etc.? ja
nein

Wenn ja, welche?

Befragungsbogen

8. Wie viele Wohneinheiten befinden sich auf dem Grundstück? Anzahl _____
 Davon leerstehend (Bitte jeweils Anzahl angeben) Anzahl _____

Gründe für den Leerstand (wenn vorhanden):

9. Baujahr des Gebäudes / der Gebäude _____
 (ggf. Schätzung)

Denkmalgeschützt? ja nein

Erhaltenswert? ja nein

Städtebauförderung in Anspruch genommen bei vorigem Sanierungsverfahren?
 ja nein

10. Wie viele Gewerbeeinheiten befinden sich auf dem Grundstück? Anzahl _____
 Davon leerstehend (Bitte jeweils Anzahl angeben) Anzahl _____

Gründe für den Leerstand (wenn vorhanden):

11. Landwirtschaftliche Bausubstanz
 Befinden sich auf Ihrem Grundstück Nebengebäude / Gebäudeteile mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung? ja nein

Anzahl _____

Wie ist das Gebäude derzeit genutzt:

12. Wie viele Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück? Anzahl _____
 Davon leerstehend (Bitte jeweils Anzahl angeben) Anzahl _____

Gründe für den Leerstand (wenn vorhanden):

13. Sehen Sie Potential für weitere Wohnraumschaffung durch Anbau, Umbau, Abbruch und/oder Neubau? ja
 nein

Wenn ja, welche?

14. Können Sie sich vorstellen, ggf. unter Einsatz von Fördermitteln, im Rahmen der Sanierung mit Ihrem Gebäude / Grundstück mitzuwirken?

ja. Bitte Frage 13 beantworten.

bedingt. Was wäre die Voraussetzung?

nein. Warum nicht?

Befragungsbogen

15. Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie auf Ihrem Grundstück?
(Mehrfachnennungen möglich)

- a) Umfassende Modernisierung
- b) Teilsanierung (nur von einzelnen Bauteilen)
- Wenn ja, welche?
- c) Energetische Verbesserung durch Wärmedämmung
- d) Erneuerung der Heizungsanlage
- e) Barrierefreier / altersgerechter Umbau
- f) Dachausbau / Dachaufstockung
- g) Umnutzung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude in Wohnen
- h) Umnutzung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude in Garage
- i) Umnutzung von Wohnungen zu Gewerbeeinheiten
- j) Umnutzung von Gewerbeeinheiten zu Wohnungen
- k) Bau von Garagen oder Stellplätzen
- l) Veräußerung des Grundstücks an Dritte
- m) Übergabe des Grundstücks an Kinder
- n) Abbruch des Gebäudes ohne anschließende Neubebauung
- o) Abbruch des Gebäudes mit anschließender Neubebauung
- p) Sonstiges

Wenn Sonstiges, welche?

16. Wärmeerzeugung

Wie alt ist die Heizungsanlage? Baujahr _____ älter als 10 Jahre unbekannt

Art der Heizung: Zentralheizung Etagenheizung Einzelöfen

Art des / der Energieträger /s: Heizöl Erdgas Holz Nahwärme
 Nachtspeicheröfen Wärmepumpe mit:
 Quelle Luft Quelle Erdreich

Art der Warmwassererzeugung: über separaten Durchlauferhitzer mit: Strom
 Gas
 über die Zentral- / Etagenheizung
 zusätzliche Solaranlage unbekannt

Befragungsbogen

17. Wie schätzen Sie den Zustand Ihres Gebäudes ein? gut
mittel
schlecht

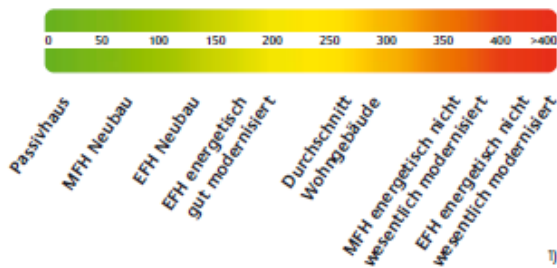
Wann wurden nachstehende Bauteile zuletzt modernisiert oder instandgesetzt?
 Bitte geben Sie jeweils das Jahr an. Bei Teilerneuerungen nur, wenn überwiegend.

- Dach _____
- Fassade _____
- Fenster _____
- Heizungsanlage _____
- Sanitärinstallation _____
- Elektrik _____

Ist ein Energieausweis vorhanden? ja
nein

Wenn ja, von wann? _____

Bitte markieren Sie den Energieverbrauch wie im Energieausweis dargestellt:



18. Sehen Sie für sich als Gebäude- / Wohnungsbesitzer Informationsbedarf für eine kostenlose Beratung?
 (Mehrfachnennungen möglich)

- a) über Fördermöglichkeiten
- b) zum altersgerechten Umbau
- c) zur Gebäudesanierung
- d) zur Heizungsmodernisierung
- e) zu Stromsparen im Haushalt
- f) zu Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie)
- g) zur Elektromobilität



Befragungsbogen

Nur von Bewohnern auszufüllen

19. Die Wohneinheit wird genutzt von?	Eigentümer	<input type="checkbox"/>
	Mieter	<input type="checkbox"/>
	Beides	<input type="checkbox"/>

20. Alter der im Haushalt lebenden Personen, Ihre Person eingeschlossen? (Bitte jeweils Personenzahl angeben)			
0 – 17 Jahre	Anzahl	_____	
18 – 65 Jahre	Anzahl	_____	
> 65 Jahre	Anzahl	_____	

21. Beabsichtigen Sie in absehbarer Zeit aus dem Untersuchungsgebiet wegzuziehen?		ja	<input type="checkbox"/>
		nein	<input type="checkbox"/>
Wenn ja,	aus beruflichen Gründen		<input type="checkbox"/>
	da die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt		<input type="checkbox"/>
	weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt		<input type="checkbox"/>
	aus sonstigen Gründen		<input type="checkbox"/>



Befragungsbogen

Nur von Betrieben auszufüllen

22. Der Betrieb wird genutzt von?	Eigentümer	<input type="checkbox"/>
	Pächter	<input type="checkbox"/>

23. Art des Betriebes: - Handel, Gastgewerbe, Gastronomie <input type="checkbox"/>	- Land- und Forstwirtschaft <input type="checkbox"/>
- Sonstige Dienstleistungen <input type="checkbox"/>	- Produzierendes Gewerbe <input type="checkbox"/>
Bei Sonstige, welche?	

24. Wie viele Personen sind in Ihrem Betrieb beschäftigt? (Bitte Anzahl inkl. Betriebsinhaber angeben)	Anzahl _____
---	--------------

25. Sind ausreichend Stellplätze für die Mitarbeiter vorhanden?	ja <input type="checkbox"/>
	nein <input type="checkbox"/>

26. Sind Veränderungen innerhalb des Betriebs in den nächsten 8 Jahren geplant?	ja <input type="checkbox"/>
	nein <input type="checkbox"/>
Wenn ja,	Modernisierung ggf. mit Erweiterung <input type="checkbox"/>
	Betriebsverlagerung / -aufgabe <input type="checkbox"/>
	Betriebsübergabe <input type="checkbox"/>
	Sonstiges <input type="checkbox"/>

Auszufüllen von allen Eigentümern

27.	Raum für sonstige Notizen, Anregungen oder Bedenken:
-----	--

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Ihre Angaben im Fragebogen dienen rein statistischen Zwecken und werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Die personenbezogenen Daten dürfen gemäß § 138 Baugesetzbuch* nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden und werden nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gelöscht.

*Gemäß § 138 Baugesetzbuch sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist.



Für Fragen zu den vorbereitenden Untersuchungen stehen Ihnen folgende Ansprechpartner gerne zur Verfügung:

Stadt Böblingen

Dr. Jutta Ullrich

☎ 07031 669 32-79

E-Mail: j.ullrich@boeblingen.de

Hannes Bewersdorff

☎ 07031 669 13-21

E-Mail: h.bewersdorff@boeblingen.de

Sanierungsbetreuer,

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Norina Flietel

☎ 07141 149-282

E-Mail: norina.flietel@wuestenrot.de

Für Ihre Unterstützung und Ihre Mitwirkungsbereitschaft bedanken wir uns schon heute.

Impressum

Herausgeber:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzöllernstraße 12 – 14
71630 Ludwigsburg

im Auftrag der Stadt Böblingen

Stand: Juli 2018
Auflage: x

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Wünsche werden Wirklichkeit.

Stadt Böblingen
Raum für Taten und Talente

Zukünftiges Sanierungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“



Ablauf des Informationsabends

- Begrüßung
- Einführung
- Bürgerbeteiligung an themenbezogenen Ständen
- Information über Sanierung
- Rückfragen und Abschluss

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich!



**Einladung zum
Bürgerinformationsabend
„Sanierungsgebiet“
am 17.07.2018
um 19:00 Uhr**

Wir möchten Sie herzlich zum

**Bürgerinformationsabend
am Dienstag, 17.07.2018
um 19:00 Uhr
in die Zehntscheune Dagersheim,
Kirchgasse 18,
71034 Böblingen-Dagersheim**

einladen.

Sehr geehrte Bewohnerinnen
und Bewohner,

der Antrag der Stadt Böblingen zur Aufnahme des Gebietes „Gassenquartier Dagersheim“ wurde durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg und das Regierungspräsidium Stuttgart positiv beschieden. Damit steht ein Förderrahmen in Höhe von 1.500.000,00 € für Maßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet zur Verfügung. Hiermit können sowohl kommunale sowie vor allem private Maßnahmen unterstützt werden.

Voraussetzung für den Einsatz der Fördermittel ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes durch Gemeinderatsbeschluss. Dazu werden vorbereitende Untersuchungen benötigt. Den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.05.2018 beschlossen. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt.

Ein zentrales Element der vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Gassenquartier Dagersheim“ ist die Beteiligung der Betroffenen (Mieter, Pächter, etc.), einerseits zur Erhebung des Bestands sowie vorhandener Missstände, andererseits aber auch zur Erforschung der Mitwirkungsbereitschaft und zur Aufnahme Ihrer Anregungen für die Erneuerung.

Mit freundlichen Grüßen

- Platzhalter „digitale Unterschrift“ -

Ortsvorsteher Bewersdorff

