

Städtebauliche Erneuerung in Balingen Gebiet „Zentrum Buhren, Frommern“

**Antragstellung in ein Programm der
Städtebauförderung und integriertes
gebietsbezogenes städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	4
1.1 Ziele und Aufgaben	4
1.2 Vorbereitende Untersuchungen	5
1.3 Ablauf einer Sanierung gem. §§ 136 ff. BauGB	6
1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	7
1.5 Inhalt und Ablauf	8
2. Rahmenbedingungen – Stadt Balingen	9
2.1 Allgemeine Informationen	9
2.2 Landes- und Regionalplanung	9
2.3 Demografische Entwicklung	11
2.4 Bisherige Sanierungsgebiete/Förderkulissen	12
3. Gesamtörtliche Entwicklungsplanung (Zusammenfassung)	16
4. Das Untersuchungsgebiet „Zentrum Buhren, Frommern“	17
4.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	17
4.2 Bauleitplanung	18
4.3 Relevante Fachplanungen	20
5. Historische Kurzanalyse	25
Vorbemerkungen	25
5.2 Befragung der beteiligten Eigentümer:innen, Bewohner:innen und Betriebe	26
6. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	40
6.1 Städtebauliche Missstände	40
7. Sozialplan	45
7.1 Vorbemerkungen	45
7.2 Sanierungsbetroffene	46
7.3 Grundsätze für den Sozialplan	47
8. Sanierungskonzept	48
8.1 Ziel- und Maßnahmenkonzept	48
8.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung	57
9. Planwerk	59
10. Formeller Antrag	60
Glossar	61
Anlagen	63
Impressum	65

Vorbemerkungen

Die Stadt Balingen engagiert sich seit vielen Jahren erfolgreich für den Erhalt ihrer funktionierenden Stadtteile durch Aufwertung der zentralen Bereiche.

Aufgrund einer großen Zahl baulicher Mängel im privaten Gebäudebestand sowie Defiziten bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sind neue Anreize und Impulse erforderlich, um ein attraktives und zeitgemäßes Leben im Stadtteil Frommern zu ermöglichen. Mit der anstehenden Sanierung soll daher die Zukunftsfähigkeit des Zentrums Bühren gesichert und eine identitätsstiftende Ortsmitte geschaffen werden. Durch die Sanierungsmaßnahmen sollen Anreize geschaffen werden, die in die Jahre gekommene Bebauung im Zentrum Bühren zeitgemäß zu sanieren und einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu schaffen.

Das vorliegende Maßnahmenpaket eröffnet der Stadt Balingen die Chance einer städtebaulichen Neugestaltung des Stadtteils Frommern als wichtigen Ort der sozialen Begegnung, der Anpassung an moderne Wohnansprüche und die Befriedigung der Bedarfe einer alternden Bevölkerung.

Das Ziel der städtebaulichen Modernisierung des Stadtteils wird durch das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2024 bekräftigt und entspricht der gesamtörtlichen Entwicklungsplanung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Balingen und dem Gemeinderat für die Unterstützung bedanken. Durch das Engagement und die positive Resonanz der Bürgerschaft kann auf einen erfolgreichen Verlauf einer anstehenden Sanierungsmaßnahme geschlossen werden.

Stuttgart, Anfang Oktober 2025

1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

1.1 Ziele und Aufgaben

Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

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

- 1) das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
- 2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

„Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“ (§ 136 Abs. 3 BauGB)

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- 1) die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- 2) die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- 3) die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- 4) die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“ (§ 136 Abs. 4 BauGB)

1.2 Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, den Umfang und die Intensität der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der VU werden durchzuführende Sanierungsmaßnahmen im festgelegten Bereich definiert, Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen.

„Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“ (§ 141 Abs. 1 S. 2 BauGB)

Das Ergebnis des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

1.3 Ablauf einer Sanierung gem. §§ 136 ff. BauGB

Phase 1 Antragstellung und ISEK für ein Städtebauförderungsprogramm

- > Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände
- > Zielkonzept und städtebauliche Ziele
- > Maßnahmenkonzept
- > Kosten- und Finanzierungsübersicht
- > Antrag

Phase 2 Vorbereitende Untersuchungen

- > Beschluss des Gemeinderats: Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen mit ortsüblicher Bekanntmachung
- > Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- > Gespräche mit den beteiligten Bürger:innen über Mitwirkungsbereitschaft und Mitwirkungsfähigkeit
- > Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger, Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- > Grundzüge zum Sozialplan
- > Städtebauliches Zielkonzept, Maßnahmenkonzept
- > Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht
- > Ergebnisbericht

Phase 3 Sanierungsdurchführung

- > Beschluss des Gemeinderats: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
 - > Betreuung und Beratung der Stadt und der beteiligten Bürger:innen (Organisation und Koordination)
 - > Städtebauliche Konkretisierung (z. B. Wettbewerb, städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplan)
 - > Finanzielle Abwicklung
 - > Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümer:innen, Umsetzung von Bewohner:innen, Reprivatisierung)
 - > Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer:innen)
 - > Erschließung
 - > Bauliche Realisierung
 - > Beschluss des Gemeinderats: Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
-

1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Rechtsgrundlagen

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Fall einer Programmaufnahme bilden:

- > 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ im BauGB,
- > die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2019,
- > die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- > die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2025

Zuwendungsfähige Kosten

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel, zusammen mit ihrem Eigenanteil, für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig beziehungsweise förderfähig sind:

1) Vorbereitung

- > die vorbereitenden Untersuchungen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets
- > die Bestimmung der städtebaulichen Ziele,
- > städtebauliche Planungen, Bauleitplanung, Rahmenplanung etc.

2) Nicht rentierlicher Grunderwerb

- > diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.

3) Rentierlicher Grunderwerb

- > dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.

4) Ordnungsmaßnahmen

- > Neuordnung von Grundstücken, d. h. Freilegung und Baureifmachung,
- > sanierungsbedingte Erschließungsmaßnahmen. Dazu gehört die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, die Errichtung von Stellplatzanlagen.

5) Baumaßnahmen

- > Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung von Gebäuden),
- > Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Versammlungsräume, Mehrzweckhallen etc.).

Die Kommune kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

1.5 Inhalt und Ablauf

27. Mai 2025	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der VU
13. Juni 2025	Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
07. Juli 2025	Bürgerinformationsveranstaltung/Informationspaket
29. Juli 2025	Vororttermin mit RP und Ministerium
Mai bis September 2025	<ul style="list-style-type: none"> > Bestandsaufnahme und Analyse > Beteiligung öffentliche Aufgabenträger > Gespräche mit den Beteiligten und Befragung > Sozialplan > Zielkonzept und Maßnahmenkonzept
06. Oktober 2025	Abgabe des Antrags (Broschüre, Pläne, Ergebnisse VU) beim Fördermittelgeber
ca. Mai 2026	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat
Im Anschluss	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inklusive Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)
Im Anschluss	Beginn der Sanierungsdurchführung Förderung von kommunalen und privaten Einzelmaßnahmen

2. Rahmenbedingungen – Stadt Balingen

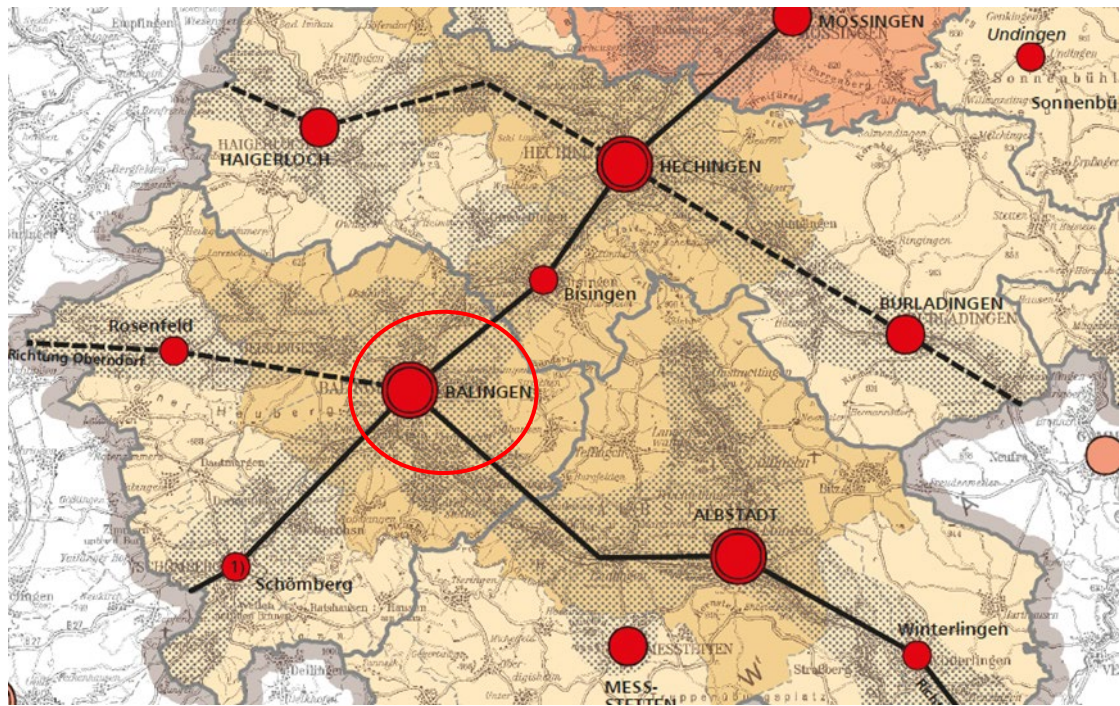
2.1 Allgemeine Informationen

Balingen liegt am Rande der Schwäbischen Alb und befindet sich im Zollernalbkreis. Frommern ist der zweitgrößte Stadtteil von Balingen und liegt am Fuße der Schwäbischen Alb. Frommern liegt rund vier Kilometer südöstlich von der Kernstadt Balingen im Tal der Eyach und ist über die B27 und weiter über die B463 sowie den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden.

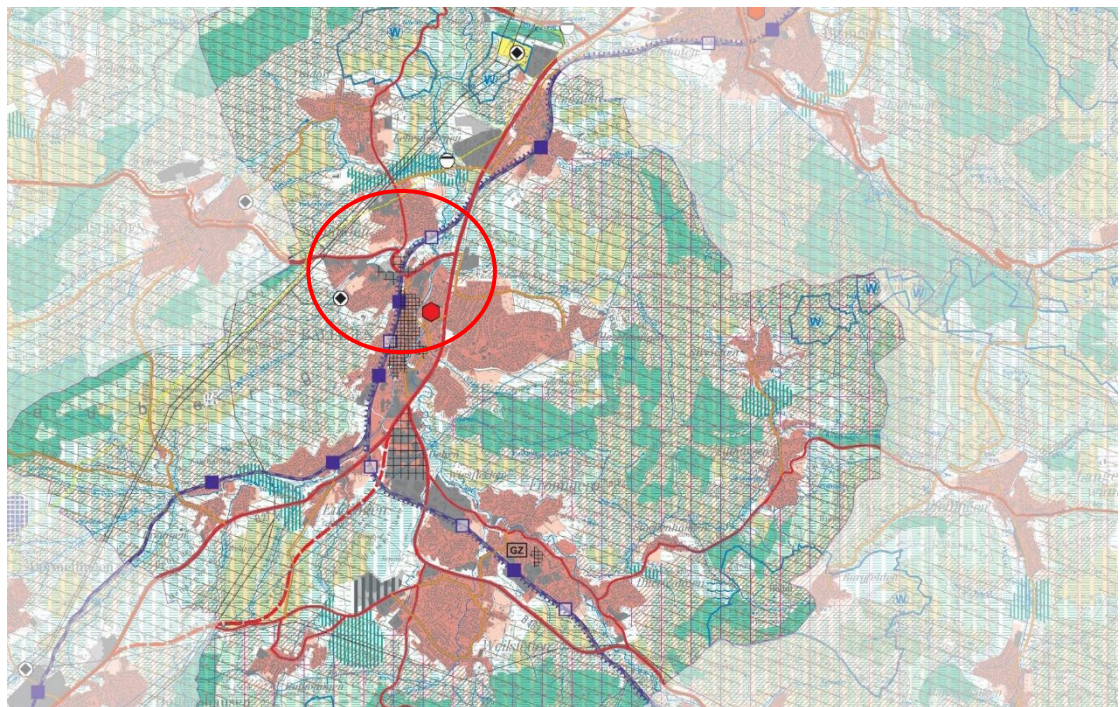
2.2 Landes- und Regionalplanung

Region	Neckar-Alb
Landkreis	Zollernalbkreis
Raumkategorie	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum
Zentralörtliche Einordnung	Mittelzentrum
Oberzentrum	Reutlingen/Tübingen, ca. 38 km entfernt (MIV ca. 40 min), ÖPNV ca. 32 min
Mittelzentrum	Hechingen, ca. 15 km entfernt (MIV ca. 15 min), ÖPNV ca. 12 min
Unterzentrum	Bisingen, ca. 9 km entfernt (MIV ca. 12 min), ÖPNV ca. 6 min
Landesentwicklungsachse	Die Stadt Balingen liegt auf der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (-Sigmaringen) und der Achse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen (-Rottweil)
Regionale Entwicklungsachse	Die Stadt Balingen liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Balingen – Rosenfeld (-Oberndorf)
Regionale Siedlungsentwicklung	Verstärkte Siedlungstätigkeit
Regionale Freiraumstruktur	Regionaler Grünzug, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, süd-östlich Gebiet für Forstwirtschaft

Quelle: Regionalplan Neckar-Alb, 2013



Auszug aus der Strukturkarte
Quelle: Regionalplan Neckar-Alb, 2013



Auszug aus der Raumnutzungskarte
Quelle: Regionalplan Neckar-Alb, 2013

2.3 Demografische Entwicklung

Einwohnerzahl Gesamtstadt Stichtag 31.12.2023	35.474 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2013–2023	37.678 EW + 2.204 EW	+ 6,2 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen 2023–2045	- 3.525 EW	- 9,9 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen 2023–2045	+ 1.681 EW	+ 4,7 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2023	45,5 Jahre 43,8 Jahre BW	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2023	5.834 Pers.	16,4 % 17,3 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2023	8.523 Pers.	24,0 % 31,1 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag: 31.12.2017*	2,3 Pers. 2,2 Pers. BW	



35.474 EW
2023



+4,7 %
2045



2,3 Pers.
22017
2,2 Pers. (BW)



Ø 45,5 Jahre
2023
43,8 Jahre (BW)



24,0 %
2023
31,1 % (BW)

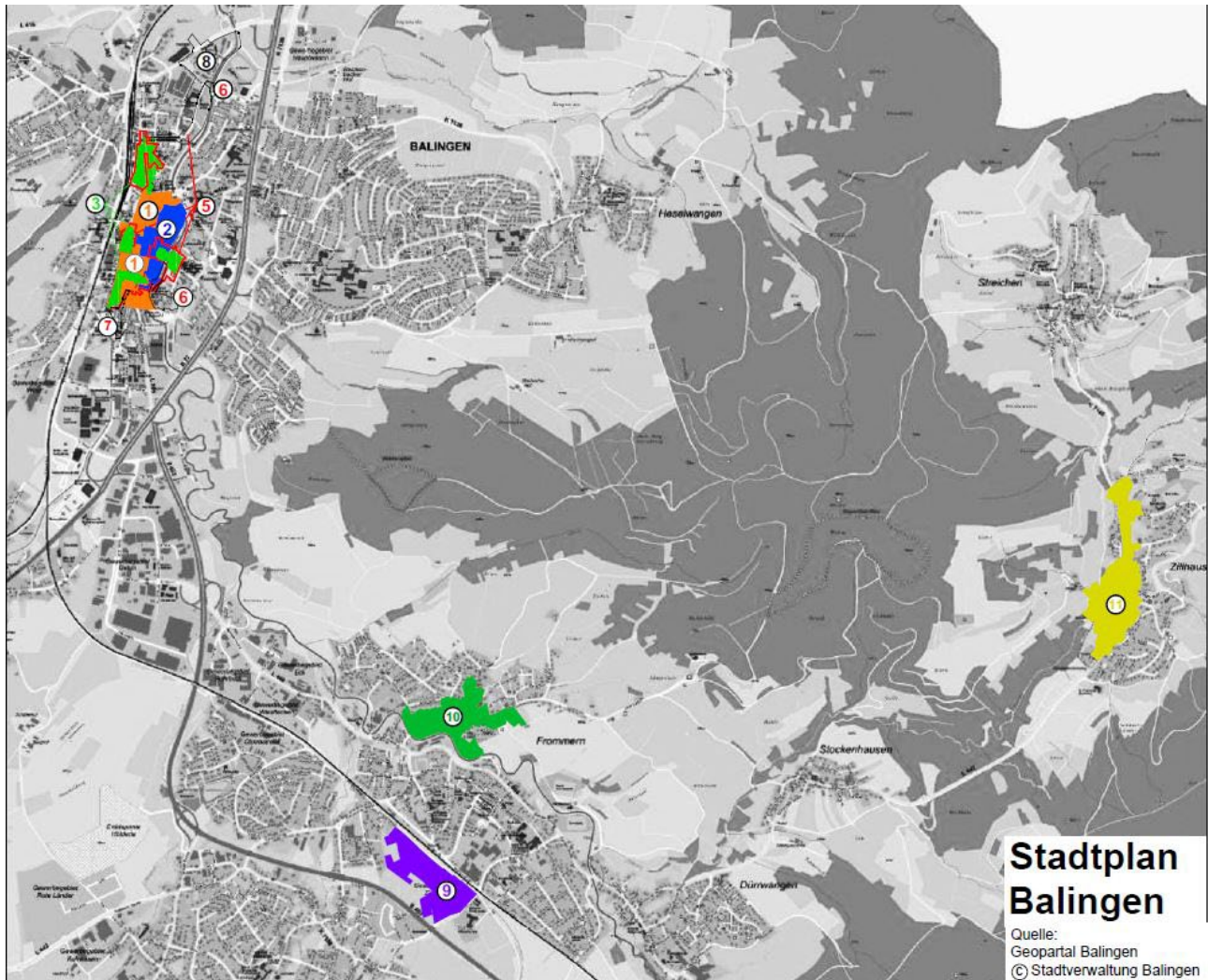


16,4 %
2023
17,3 % (BW)

2.4 Bisherige Sanierungsgebiete/Förderkulissen

Die Stadt führt seit 1980 umfangreich und erfolgreich Sanierungsgebiete durch, zuletzt auch im Zusammenhang mit der Gartenschau.



Neben der Kernstadt Balingen bezogen sich die Gebiete auf Zillhausen und Frommern. Überlappungen mit dem aktuellen Sanierungsgebiet gibt es nicht.



Stadtteil Balingen

-  Wohnumfeldmaßnahme (1981 - 2001)
-  Sanierungsgebiet "Stadtkern" (1980 - 2004)
-  Sanierungsgebiet "Ergänzungsbereich Innenstadt" (2005 - 2013) Aufhebungsbeschluss: April 2014
-  Sanierungsgebiet "Ergänzungsbereich Innenstadt II" Bewilligungszeitraum 01.01.2014 bis 30.04.2023
-  1. Erweiterung im Bereich "Jugendhaus/Aktivpark"
-  2. Erweiterung im Bereich "Erweiterung Aktivpark" und "Erweiterung Stadtarchiv/Eyachbogen"
-  3. Erweiterung im Bereich "Erweiterung Inselstraße Badstraße"
-  Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße"

Stadtteil Frommern

-  Sanierungsgebiet "Ziegeleigelände" Abrechnung vorgelegt am 04.07.2001
-  Sanierungsgebiet "Alter Ortskern" Aufhebungsbeschluss: April 2014

Stadtteil Zillhausen

-  Sanierungsgebiet "Ortskern" Bewilligungszeitraum 01.01.2008 bis 30.04.2019

2.4.1 Sanierungsgebiet in der Kernstadt

Die Stadt Balingen ist in der Kernstadt aktuell in zwei Programmen der Städtebauförderung.

Bereits seit 1981 mit der Ausweisung des ersten Sanierungsgebietes „Stadtkern und Wohnumfeldmaßnahme“ ist die städtebauliche Verbesserung und Aufwertung bereits bebauter Bereiche als kontinuierlicher Prozess in Balingen etabliert.

Große Meilensteine konnten im Rahmen der letzten 50 Jahre Städtebauförderung umgesetzt werden. Genannt werden soll exemplarisch an dieser Stelle die Neugestaltung des Marktplatzes und die Umgestaltung der Friedrichstrasse zur Fußgängerzone in den Jahren 1995-1998 und der Umbau des ehemaligen Gerberviertels Klein-Venedig zum attraktiven Wohngebiet in den Jahren 2000-2004.

2.4.2 Ergänzungsbereich Innenstadt II

Dieses Sanierungsgebiet erweitert die neugeschaffene Mitte mit Marktplatz und Friedrichstrasse und befindet sich im letzten Viertel seiner Laufzeit.

Der Umbau der Bahnhofstrasse zur attraktiven Erweiterung der Innenstadt 2006-2008 mit dem neuen Bahnhofsvorplatz, die Neugestaltung des Kirchplatzes als Erweiterung des Marktplatzes 2016-2018, die Anlage des Mühltorplatzes 2017-2022 fallen in dieses Sanierungsgebiet.

Zuletzt konnten im Zuge der Baumaßnahmen der Gartenschau 2023 städtebauliche Missstände beseitigt werden und dauerhafte Freiräume wie der Aktivpark, der Platz am Stadtarchiv und die Schwefelbadgärten im Zuge der Städtebauförderung entstehen.

Neben öffentlichen Räumen sind in den 50 Jahren Städtebauförderung in der Kernstadt wichtige öffentliche Gebäude mit Hilfe der Zuschüsse der Städtebauförderung entstanden. Hier sollen stellvertretend der Neubau des Jugendhauses 2019 – 2021 und der Neubau des Stadtarchivs 2020 erwähnt werden.

Aktuell wurde der SIQ - Antrag für einen Ersatzneubau für eine Kindertagesstätte positiv beschieden und mit einem Förderbetrag von 948.000 Euro hinterlegt. Die Erweiterung der Gebietskulisse steht für dieses Jahr infolge an.

2.4.3 Gewerbegebiet „Nördliche Hindenburgstraße“

Die Aufnahme fand 2019 statt, jetzt befindet sich dieses Sanierungsgebiet im Vollverfahren im letzten Drittel seiner Laufzeit.

Städtebaulich in nördlicher Randlage zur Kernstadt gelegen, hatte das Gewerbeareal mit seinen städtebaulichen Mängeln konkrete Auswirkungen auf die in unmittelbar Nachbarschaft geplanten

Maßnahmen für die Gartenschau 2023 mit Aktivpark und neugestalteten Uferanlagen. Besonders im Fokus der Zielsetzung dieses Sanierungsgebietes waren die Umgestaltung einer Gewerbebrache zu einer nutzbaren Parkanlage und die notwendigen Hochwasserschutzmaß-

nahmen, die zusammen mit der Gartenschau realisiert werden sollten.

Die Maßnahmen sind überwiegend abgeschlossen. Es stehen im Wesentlichen noch die Abrechnungen der Baumaßnahmen aus. Zudem ist noch ein Bebauungsplan fertigzustellen.

Eine Machbarkeitsstudie für die räumliche/bauliche Organisation des überalterten Bauhofs am Standort soll noch beauftragt und durchgeführt werden. Derzeit wird das Anfangs-/Endwertgutachten für das Vollverfahren bearbeitet.

2.4.4 Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“

Im Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ konnten seit dem Jahr 2008 mit Hilfe der Städtebauförderung von Bund und Land zahlreiche Maßnahmen durchgeführt und städtebauliche Missstände beseitigt werden. Die in der Dokumentation dargestellten Maßnahmen wurden von Bund und Land mit 780.000 € gefördert. Der Förderrahmen betrug 1,3 Mio. Die zur Verfügung gestellten Fördermittel sind vollständig abgerufen.

Die Sanierung in Zillhausen ist noch nicht abgeschlossen. Verschiedene Restmaßnahmen und Vorhaben befinden sich derzeit noch in der Umsetzung

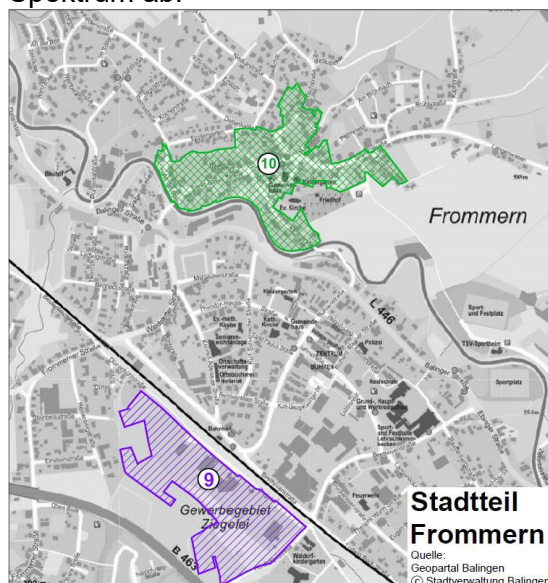
Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat den Durchführungszeitraum für die Sanierung bis zum 29. Mai 2026 verlängert. Der Sanierungsvermerk bleibt im Grundbuch bestehen. Die Sanierungssatzung gilt bis zur Aufhebung durch den Gemeinderat der Stadt Balingen weiter.

Ein grundlegendes Ziel für die Entwicklung des „Alten Ortskerns“ war die Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums, damit das Gebiet seiner Bedeutung als „Ortsmitte“ gerecht werden konnte. Die Neugestaltung von Platz- und Straßenräumen, insbesondere der Ortseingang und die durchführende Landesstraße konnte neben weiteren Maßnahmen umgesetzt werden.

2.4.5 Sanierungsgebiet „Altort Frommern“

Insgesamt konnten in der Laufzeit des Sanierungsgebietes 2000 - 2014 in der historische Altortslage von Frommern mehr als 2,4 Mio € im Altort Frommern investiert werden.

Durch die Erneuerungsmaßnahme konnte ein breites Maßnahmenbündel realisiert werden, das sowohl im öffentlichen Raum als auch bei privaten Vorhaben wirksam wurde. Die Neugestaltung der St.-Gallus-Straße sowie die Neuordnung vom Weibelhof und vom Fronhof bildeten die Schwerpunkte der Sanierung. Die Wiedernutzbarmachung von Baugrundstücken und private Modernisierungsmaßnahmen runden das Spektrum ab.



2.4.6 Förderprogramm Entwicklung Ländlicher Raum (ELR)

In der laufenden Bewerbungsphase 2 für die Fördercharge 2026 wird für den Teilort Ostdorf ein Antrag zur Umnutzung eines Schuhgeschäftes und Neuschaffung von drei Mietwohnungen gestellt. Im Randbereich der Kernstadt wird ein Antrag für eine Gewerbeförderung gestellt.

In der Programmentscheidung 2025 ist Balingen mit zwei Förderanträgen mit insgesamt 265.000 Euro vertreten. Ein Antrag liegt mit der Ansiedelung eines Friseurs im Schwerpunkt Grundversorgung im Teilort Ostdorf, der zweite Antrag umfasst die Verlagerung und der Neubau eines ortsansässigen Unternehmens im Bereich der Zeiterfassung und Sicherheitstechnik in Roßwangen.

3. Gesamtörtliche Entwicklungsplanung (Zusammenfassung)

Die Stadt Balingen hat in den letzten Jahren mit der Unterstützung des Büros Pesch und Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Stuttgart ein umfangreiches integriertes Stadtentwicklungskonzept „Balingen 2035 +“ erstellt.

Das Konzept dient als Grundlage der Stadtentwicklungspolitik und der räumlichen Entwicklung.

In Abstimmung mit der Gartenschau 2023 erfolgte die Bearbeitung in 2 Stufen: In Stufe 1 bis 2020 stand die Kernstadt im Mittelpunkt. Die Betrachtung der Stadtteile und der Gesamtstadt lag im Fokus der zweiten Phase:

In diesem Zusammenhang wurde im Oktober 2024 das Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035+ veröffentlicht, das sich auf die Stadtteilentwicklung Frommern und Dürrwangen bezieht.

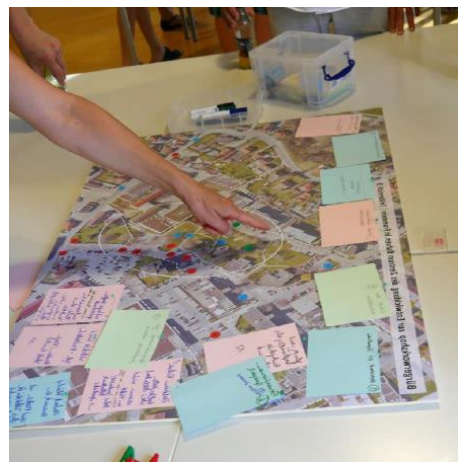
Hierzu fand im Sommer 2022 eine umfangreiche Beteiligung statt mit einzelnen Terminen für Gewerbetreibende, mehreren Terminen mit der Bürgerschaft sowie Vorstellungen im Ortschaftsrat und im technischen Ausschuss. Zusätzlich wurden im November 2023 alle Bürgerinnen und Bürger der Stadtteile Frommern und Dürrwangen in einer Umfrageaktion angeschrieben, um erste Meinungen in den Prozess zur Entwicklung des Stadtteilkonzepts einzubringen und ein erstes Stimmungsbild aufzunehmen.

Im Anschluss daran fand im März 2024 ein Stadtteilworkshop statt, auf dem die Ergebnisse aus der Umfrageaktion vorgestellt und gemeinsam mit weiteren Ideen diskutiert wurden. Ziel war es, gemeinsam Zukunftsvisionen für Frommern mit Dürrwangen zu entwickeln und die dafür notwendigen Zukunftsprojekte zu erarbeiten.

Als zentrale Handlungsfelder wurden bereits bei dem Workshop die Stärkung eines zukunftsfähigen Nahversorgungszentrum Buhren, die Verbesserung der Verkehrssicherheit im Ortsteil und die Gestaltung von Verkehrsräumen sowie die Aufwertung und Neuanlegung von Treffpunkten und Freizeitangeboten formuliert.



Impression aus dem Beteiligungsprozess



4. Das Untersuchungsgebiet „Zentrum Buhren, Frommern“

4.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte Frommern. Inbegriffen ist die Wohnbebauung nord-westlich entlang der Buhrenstraße bzw. nord-östlich entlang der Balinger Straße. Zusätzlich schließt das Untersuchungsgebiet im Süd-Westen den Edeka mit Parkplatz ein und süd-östlich die Wohnbebauung entlang der Gottlieb-Rau-Straße, Eugen-Bolz-Straße, Kurt-Georg-Kiesinger-Straße und der Langenackerstraße.

**Größe des
Untersuchungsgebietes**

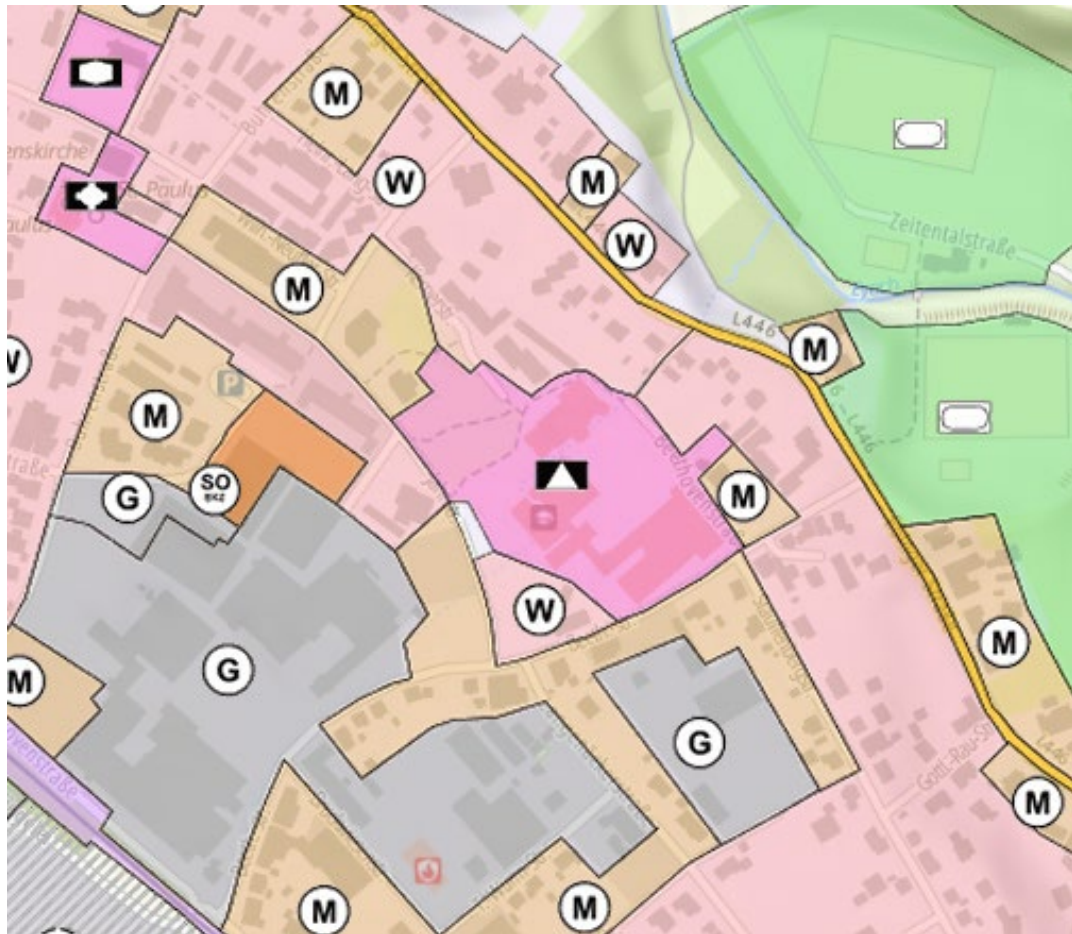
ca. 17,05 ha



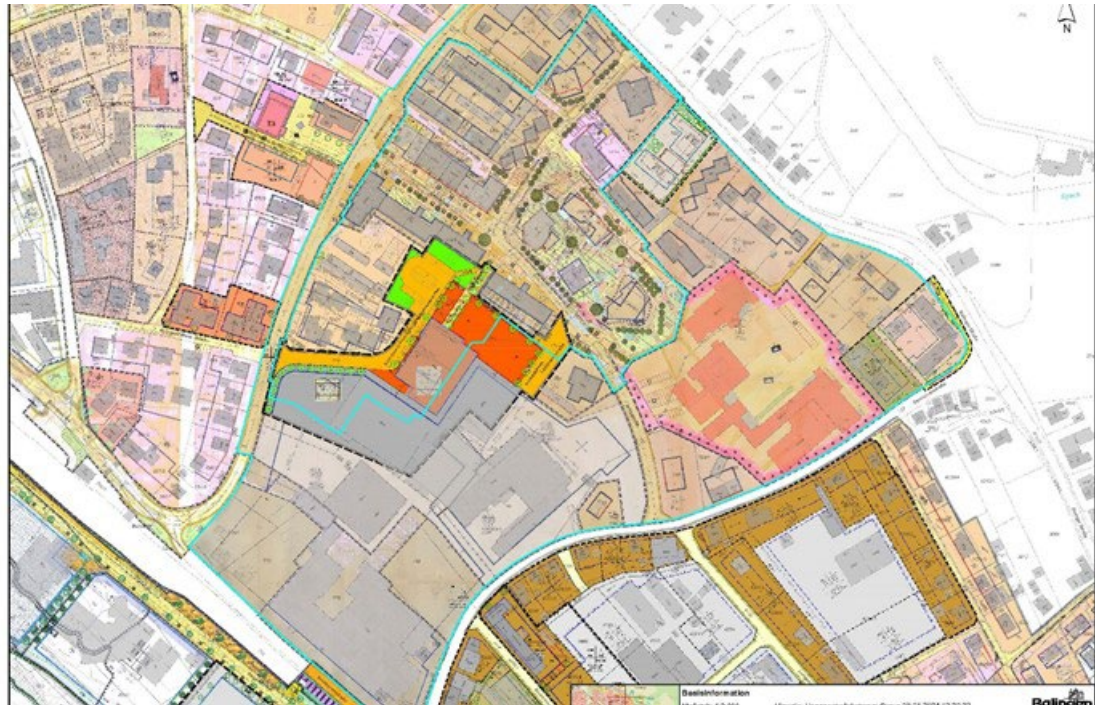
Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Zentrum Buhren, Frommern“
Quelle: die STEG, 2025

4.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung	FNP Balingen, rechtskräftig seit 08.03.2002
Rechtskräftige Satzungen im Untersuchungsgebiet	Bebauungsplan Buhren Zentrum, rechtskräftig seit 23.2.1989
Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche, Gewerbliche Baufläche, Grünfläche

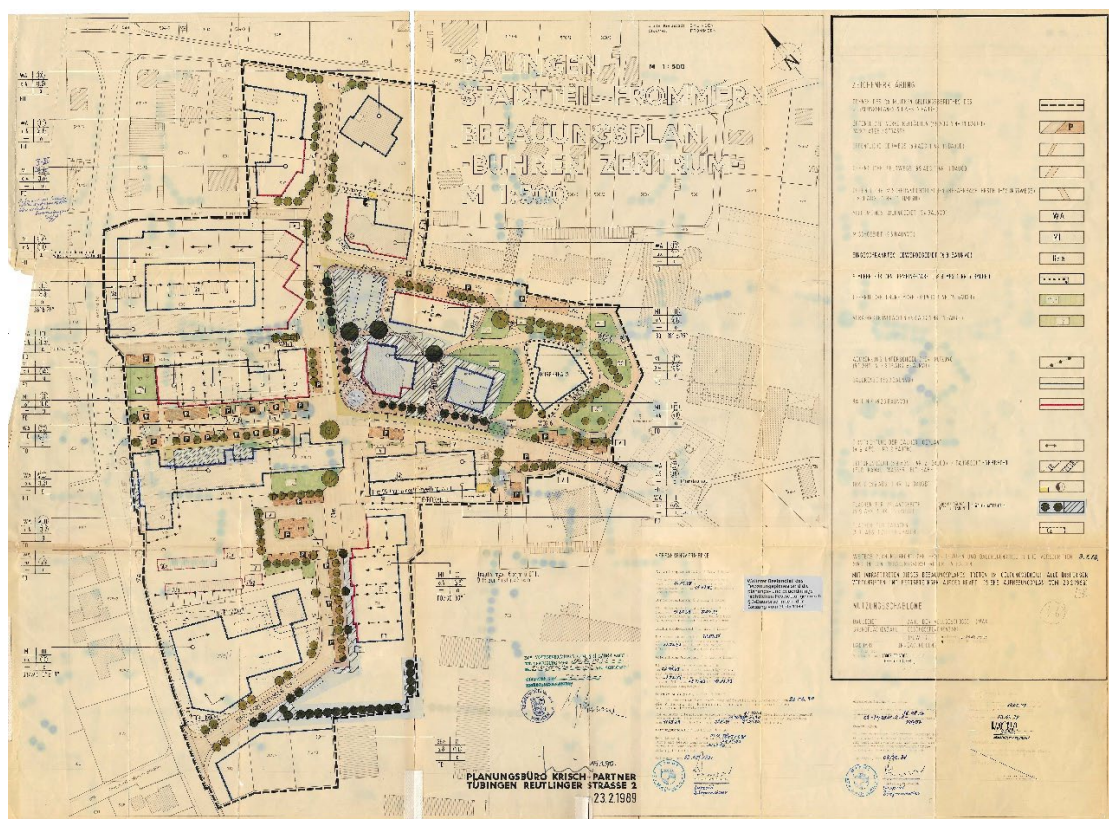


Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 2025
Quelle: Geoportal BW



Übersichtskarte „Zentrum Buhren, Frommern“

Quelle: Stadt Balingen, Stand Liegenschaftskataster 09.01.2024



Bebauungsplan Buhren Zentrum

Quelle: Stadt Balingen, 23.05.1997

4.3 Relevante Fachplanungen

Der Stadtteil Frommern ist der zweitgrößte Stadtteil der Stadt Balingen und liegt südöstlich der Kernstadt. Der Bereich „Buhren“ gilt als Ortszentrum von Frommern.

Mit dem Ziel, die beide Gemeinden Frommern und Dürrwangen räumlich zu vereinen und ein Geschäfts- und Nahversorgungszentrum zu schaffen, entstand in den 60er und 70er Jahren „auf der grünen Wiese“ das Zentrum Buhren.

Das Zentrum übernimmt mit seiner Nahversorgungs-, Geschäfts- und Schulinfrastruktur die Rolle der gemeinsamen Mitte und ist heute ein beliebter Wohn- und Arbeitsstandort.

Neben der Innenstadt Balingen ist das Zentrum Buhren das einzige Versorgungszentrum, dessen Geschäfte und Einrichtungen den gesamten täglichen Bedarf und darüber hinaus decken – mit einem Einzugsgebiet von über zwölftausend Einwohnern.

Auch der im Zentrum Buhren angrenzende Schulverbund Frommern ist von großer Bedeutung für Frommern und die umliegenden Stadtteile. Der Ausbau im Rahmen der Gewährleistung des Rechtsanspruches auf Ganztagsbetreuung und die Neuplanung des gesamten Schulhofs ist geplant.

Das Zentrum ist in die Jahre gekommen und weist eine auf Autos ausgerichtete Gestaltung mit breiten Straßen auf. Der Autoverkehr hat im gesamten Quartier höchste Priorität – und macht andere Fortbewegungsmöglichkeiten wie Fahrrad fahren oder als Fußgänger weniger attraktiv. Zusätzlich werden sehr viele Freiflächen als Parkplätze genutzt.

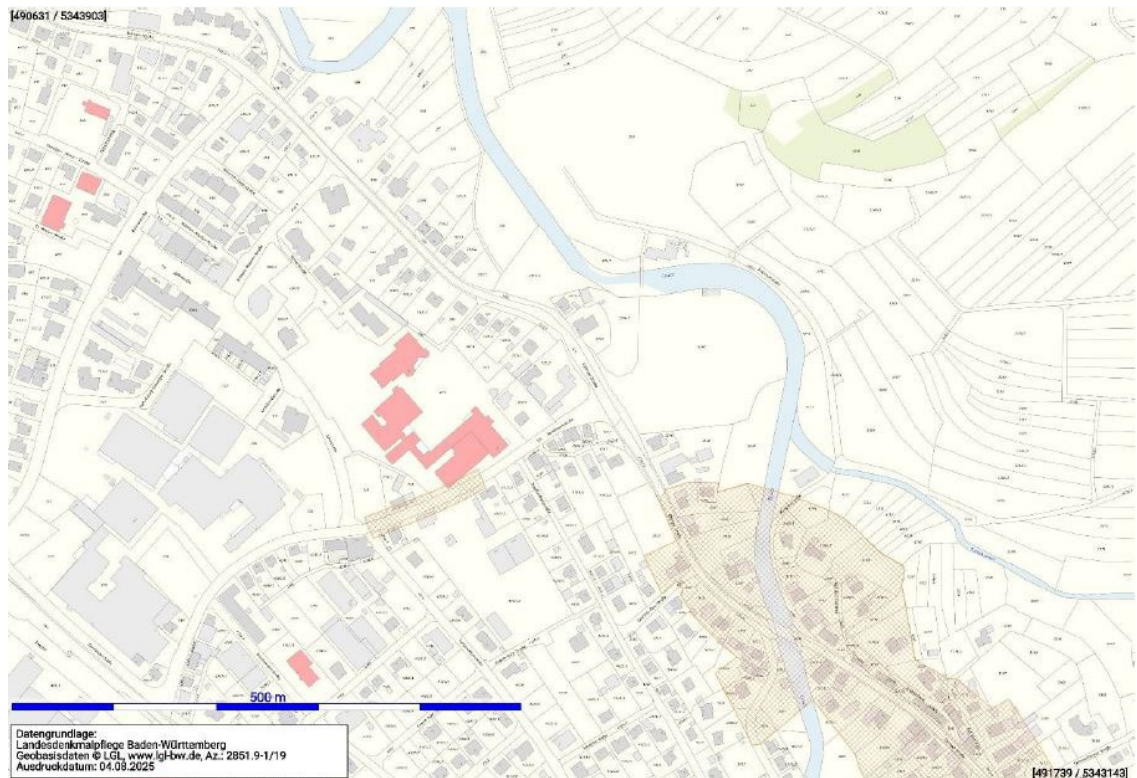
Dem gut frequentierten Zentrum fehlt eine Mitte als zentraler Platz, sowie allgemein die Aufenthaltsqualität. Es mangelt an Verweilmöglichkeiten und städtebaulich ansprechender Gestaltung sowohl entlang des Straßenraums als auch im Bereich der Parkfläche.

4.3.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich keine ausgewiesenen Kulturdenkmale.

Es befinden sich jedoch zwei archäologische denkmalrelevanten Objekte:

- 1) „Mittelalterliche oder frühneuzeitliche Straße“ (Listen-Nr. 12, ADAB-Id. 100058141); Prüffall
- 2) „Mittelalterliche neuzeitliche Siedlung Dürrwangen“ (Listen-Nr. 10, ADAB-Id. 99975105); Prüffall



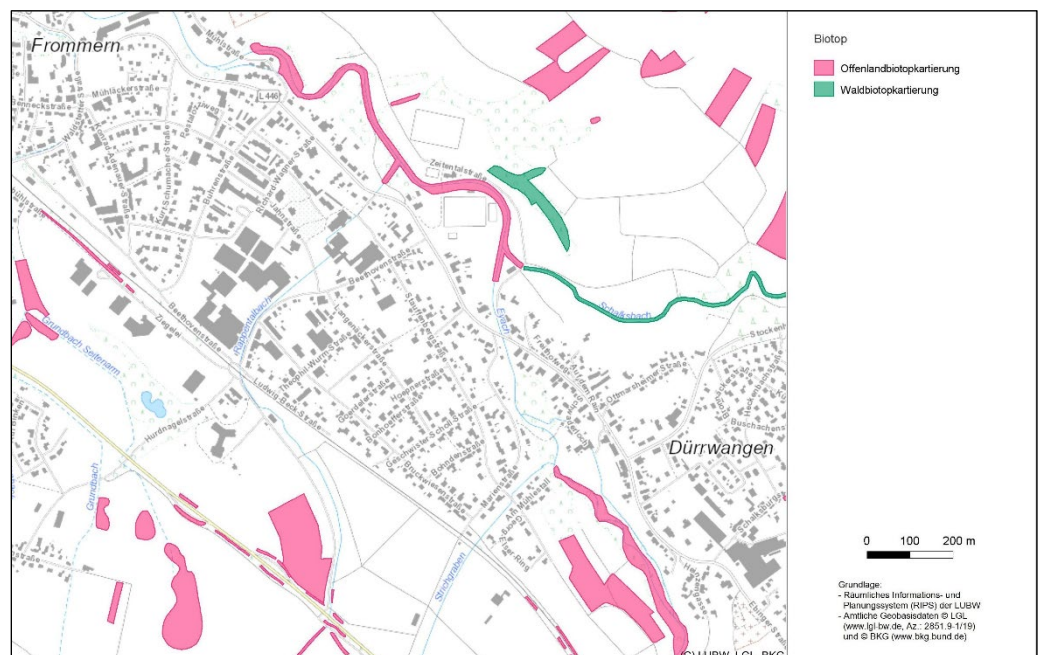
4.3.2 Natur- und Landschaftsschutz

In der Stadt Balingen liegen die vier Naturschutzgebiete Heuberg, Irrenberg-Hundsrücken, Untereck und Schafberg-Lochenstein.

Zusätzlich befinden sich fünf Landschaftsschutzgebiete im Stadtgebiet:

- Eytachtal beim Eckwäldchen
- Hundsrücken
- Landschaftsteile der Markung Roßwangen
- Hecken unter Winkelshalde
- Hecken am Gaisberg

Im Sanierungsgebiet selbst sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.



Schutzgebiete im Untersuchungsgebiet, Quelle: LUBW, 20285

4.3.3 Fachplanungen

> Energie- und Klimaschutzkonzept:

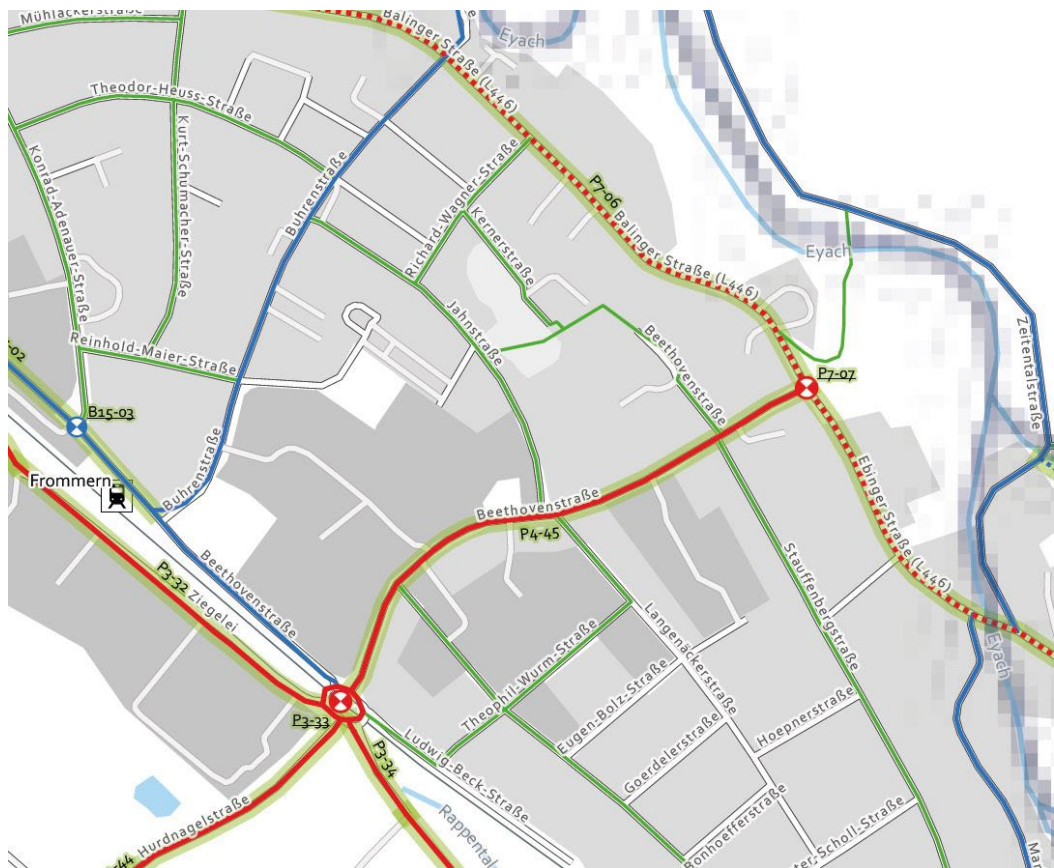
Für den Zollernalbkreis liegt seit 2024 ein Energie- und Klimaschutzkonzept vor, das einen umfangreichen Maßnahmenkatalog mit konkreten, klimarelevanten und richtungsweisenden kommunalen und interkommunalen Projekten enthält.

> Kommunale Wärmeplanung:

Die Stadt Balingen hat im Jahr 2024 mit der kommunalen Wärmeplanung einen Leitfaden erstellt, mit welchem das gesetzlich vorgeschriebene Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 erreicht werden soll. Dies soll einerseits durch Effizienzsteigerung bzw. Minimierung des Verbrauchs und andererseits durch den Ausbau erneuerbarer Energien erreicht werden.

> Radwegekonzeption:

Um das Radwegenetz attraktiv zu halten und weiterzuentwickeln, gibt es im Zollernalbkreis eine Radwegekonzeption. Mit der Fortschreibung der Radwegekonzeption unterstützt der Landkreis die Kommunen bei Neu- und Ausbau von Radwegen sowie bei grundlegenden Sanierungen von bestehenden Radwegen entlang von Kreisstraßen.



Radverkehrskonzept Stadt Balingen: Ausschnitt Untersuchungsgebiet (Grün: Verdichtungsnetz)
Quelle: Stadt Balingen

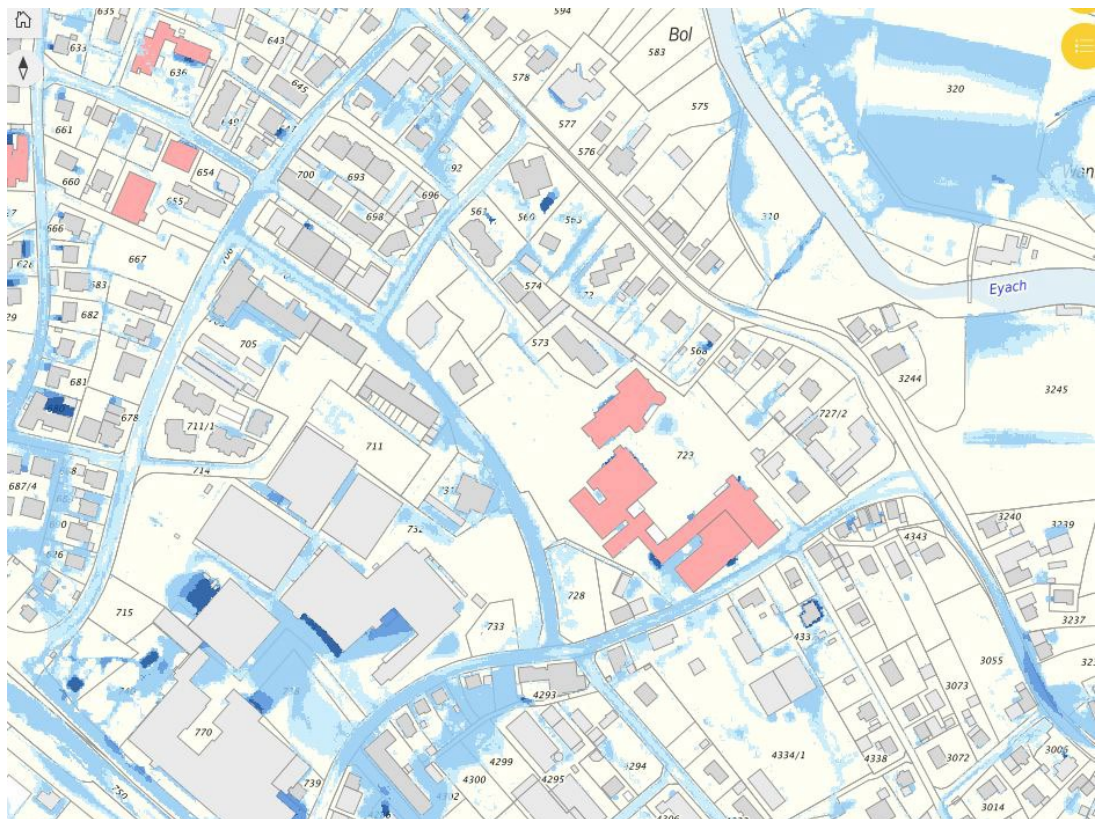
4.3.4 Energieeffizienz, Klimaschutz und Klimaanpassung

Balingen setzte auf erneuerbare Energien und auf zahlreichen öffentlichen Gebäuden sind bereits Photovoltaikanlagen anbracht. Gerne würde die Stadt auch den privaten Ausbau in Frommern fördern und denkt über weitere Strategien hierzu nach.

Im Zuge des Sanierungsgebiets sollen die privaten Eigentümer motiviert werden, die Investition in energetische Sanierung und Modernisierung ihrer Immobilien zu tätigen. So soll durch das Sanierungsgebiet die Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft der Bürger zum Anschluss an das geplante Nahwärmenetz ausgebaut werden.

Starkregenmanagement

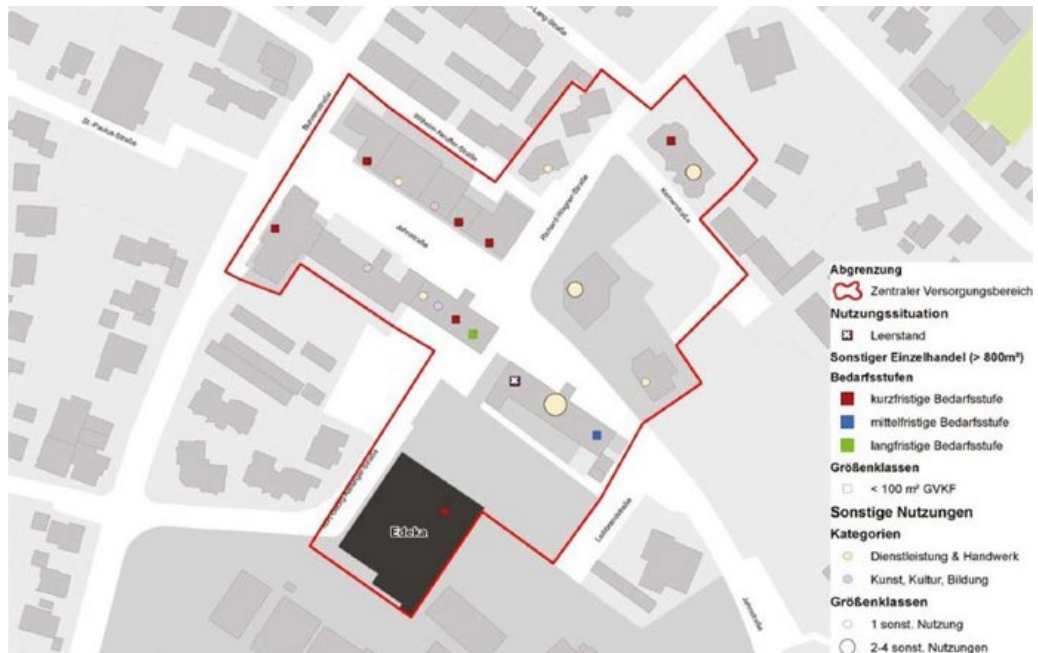
Kurze und heftige Starkregenereignisse, bei denen der Boden das Wasser nicht schnell genug aufnehmen kann, können unkalkulierbare Risiken darstellen. In vielen Regionen Deutschlands wurden dadurch in den letzten Jahren Schäden verursacht. Die Stadt Balingen hat daher die Starkregenrisiken ermittelt und stellt seit 2025 ihren Bürger:innen eine Online-Starkregenrisikokarte auf der städtischen Homepage zur Verfügung, die dabei hilft, das individuelle Risiko bei Starkregen besser einzuschätzen. Darüber hinaus werden auch Informationen zur Eigenvorsorge im Hochwasserfall bereitgestellt. Die individuelle Vorbereitung ist wichtig, da es kaum Vorwarnzeit gibt - so kann der Starkregen zwar nicht verhindert, aber die Schäden minimiert werden.



Starkregenrisiko-Karte, Quelle: <https://www.balingen.de/starkregen>

4.3.5 Einzelhandelskonzept

- > Die Stadt Balingen hat im Jahr 2018 eine neue Einzelhandelskonzeption beschlossen, welche Strategien zur Einzelhandels- und zur Stadtentwicklung aufzeigt.
- > Das Nahversorgungszentrum Frommern ist als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Balingen definiert worden.



Einzelhandelskonzept „Nahversorgungszentrum Frommern“
 Quelle: Stadt Balingen, 2018

5. Historische Kurzanalyse

Archäologische Spuren legen nahe, dass sich die Siedlung Frommern frühzeitig im Mittelalter festigte, schriftliche Belege erscheinen jedoch erst später. Die Bau- und Siedlungsstruktur war lange von der Landwirtschaft geprägt.

Ab dem Spätmittelalter bis in die Frühe Neuzeit hinein erfuhr Frommern eine zunehmende Verflechtung mit der Stadt Balingen.

Im 18. und 19. Jahrhundert erfolgten Regulierungen durch Landesherren, Hofstellen wurden erweitert und landwirtschaftliche Flächen teilweise umgebaut:

Mit der Gründung der ersten Möbelfabrik 1889, begann die grundlegende Veränderung der lokalen Wirtschaftsstruktur.

Nachdem Frommern 1879 einen Bahnhof erhielt und Anfang des 20. Jahrhunderts 15 Möbelfabriken, mehrere Trikotbetriebe sowie Dutzende Handwerksbetriebe entstanden, stellte Frommern bis in die 70er Jahre ein Zentrum für die württembergische Möbelindustrie dar. 1937 wurde Dürrwangen, mit ebenfalls mehreren Möbel- und Trikotbetrieben, nach Frommern eingemeindet. 1971 kam Stockenhausen zu Frommern. Am 1. Januar 1975 wurde Frommern zusammen mit Weilstetten Teil der neu gebildeten Großen Kreisstadt Balingen.

Auch die Schatten der NS-Zeit sollen hier kurz erwähnt werden: Während des Nationalsozialismus gab es ein Nebenlager des Konzentrationslagers Natzweiler-Struthof in Frommern (KZ Frommern). Das Lager war Teil eines NS-Projekts im Rahmen des Unternehmens Wüste zur Ölförderung aus Bitumen.

Mit dem Ziel die Gemeinden Dürrwangen und Frommern räumlich zu vereinen, entstand in den 70er Jahren das Nahversorgungszentrum Buhren, das mit seiner Versorgungs-, Schul- und Geschäftsstruktur die Rolle der gemeinsamen Mitte übernimmt. Heute ist Frommern ein beliebter Wohnstandort und auch nach seiner Zeit als bedeutender Standort für Möbelindustrie und Textilbetriebe, weiterhin ein wichtiger Gewerbestandort. Zahlreiche technische Betriebe sind angesiedelt, die hochqualifizierte Arbeitsplätze bieten.

Vorbemerkungen

5.1.1 Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger:innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger:innen zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

5.1.2 Auftaktveranstaltung/Informationsveranstaltung

Am 7. Juli 2025 fand in der Schule, mitten im Sanierungsgebiet eine sehr gut besuchte öffentliche Informationsveranstaltung zum Auftakt der vorbereitenden Untersuchungen statt. Nachdem die Stadt und die STEG (Sanierungsträger) den Sinn der vorbereitenden Untersuchungen sowie aktuellen Stand der Planungen erläutert hatten, fand ein intensiver und angeregter Austausch statt.



VU-Auftaktveranstaltung am 07.07.2025



Begehung mit Ministerium und RP am 31.07.2025

5.2 Befragung der beteiligten Eigentümer:innen, Bewohner:innen und Betriebe

Im Sommer 2025 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer:innen, Mieter:innen und Gewerbetreibenden statt. Die Befragten erhielten einen postalisch versandten Fragebogen, konnten alternativ, aber auch online an der Befragung teilnehmen. Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

An der Befragung haben 15 Eigentümer:innen und 5 Betriebe von insgesamt 21 Wohn- und Geschäftsgebäuden teilgenommen. Weitere 2 Teilnehmer:innen haben Fragebögen über 2 nahegelegene Gebäude ausgefüllt. Außerdem sendeten die Bewohner:innen von insgesamt 23 Haushalten aus dem Untersuchungsgebiet einen Fragebogen ab. Von den beteiligten Eigentümer:innen sind einige auch Bewohner im Untersuchungsgebiet.

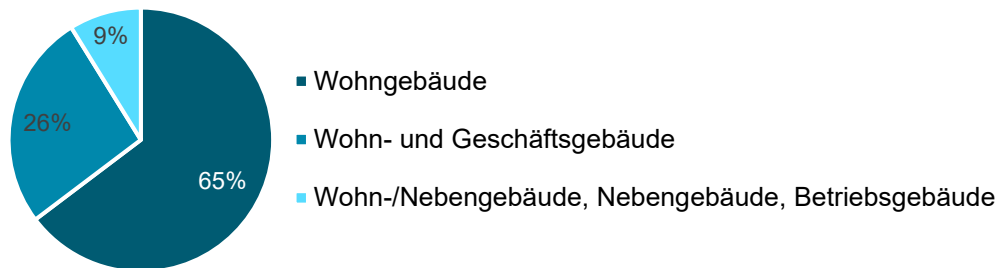
Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen, teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden (Abkürzung: n) bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist. Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Werten um Rundungswerte handelt, die Summe der einzelnen Werte ergibt daher nicht immer 100 Prozent.

5.2.1 Eigentümer:innen

Die Eigentümer:innen spielen eine Schlüsselrolle in der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme. Daher wurden sie in der Befragung zu Gebäudedaten befragt, ihrem Grundstück, und dazu, was sie in Zukunft mit ihrem Gebäude/Grundstück vorhaben. Die Ergebnisse werden im Folgenden beschrieben.

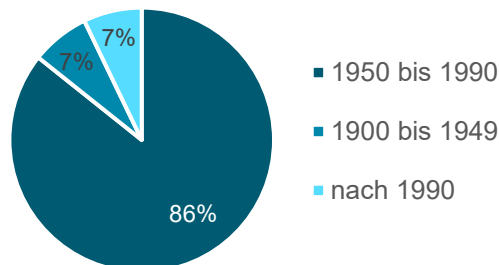
Gebäudenutzungen



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=34

Gemäß dem Rücklauf der Fragebögen zeigt sich, dass es sich bei vielen Gebäuden um reine Wohnhäuser handelt (65 Prozent). 26 Prozent gaben zudem an, ein Wohn-gemischt mit einem Geschäftsgebäude zu besitzen. Im Gebiet sind auch Wohn- und Nebengebäude, nur Nebengebäude sowie nur Betriebs-/Geschäftsgebäude auf dem Grundstück (je 3 Prozent) zu finden.

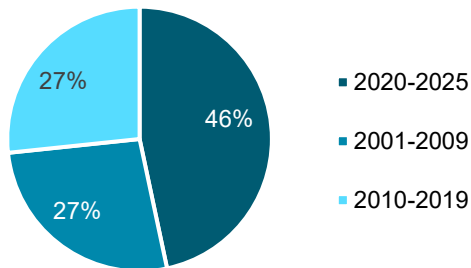
Baujahr



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=28

Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1950 und 1990 machen gemäß der Befragung im Untersuchungsgebiet mit rund 86 Prozent den mit Abstand größten Anteil aus. Die Gebäude mit Baujahr zwischen 1900 und 1949 sowie nach 1990 sind mit einem Anteil von je 7 Prozent vertreten. Zusammenfassend befindet sich im Gebiet ein großer Anteil an Gebäuden mit Baujahr zwischen Ende des zweiten Weltkriegs und der Jahrtausendwende.

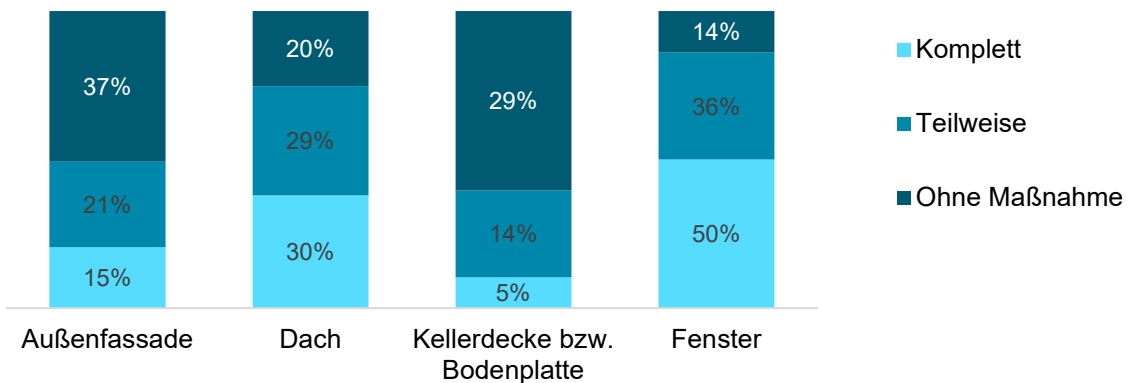
Jahr des letzten Umbaus



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=15

Es wurden bereits bei manchen Gebäuden kleinere bis größere Umbaumaßnahmen vorgenommen, um Bausubstanz und Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Hierbei ist festzustellen, dass der größte Anteil (46 Prozent von 15 Gebäuden) der Umbaumaßnahmen zwischen 2020 und 2025 stattgefunden haben, der andere Teil etwas früher, jedoch ebenfalls in den 2000er Jahren.

Dämmmaßnahmen

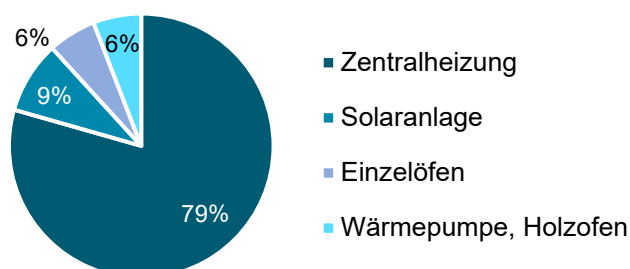


Quelle: Beteiligtenbefragung 2025 (n=69)

Die Grafik zeigt, dass an den Gebäuden zu 37 Prozent die Außenfassade und zu 29 Prozent die Kellerdecke noch nicht erneuert wurde. Hingegen wurden bereits bei 30 Prozent der Gebäude das Dach und bei 50 Prozent die Fenster komplett erneuert. Insgesamt besteht also weiterer Erneuerungsbedarf an den verschiedenen Bauteilen im Zuge der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

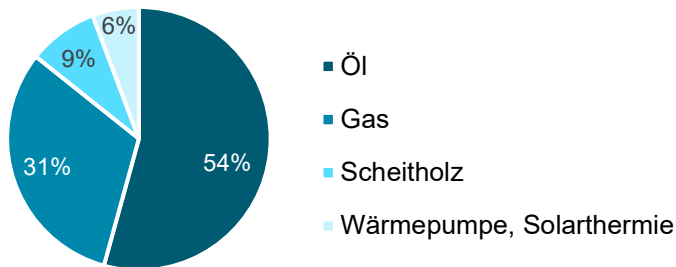
Neben den Bauteilen wurden zudem bei einigen Gebäuden die Heizsysteme erneuert. Acht Gebäude haben Heizungen, die nach 2000 erneuert wurden. Bei zwei Gebäuden wurde die Heizung zwischen 1990 und 2000 erneuert. Über die anderen Gebäude ist nichts über den Stand der Heizsysteme lesbar.

Wärme- und Energieversorgung



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=34 (Mehrfachauswahl möglich)

Der Großteil von 79 Prozent der Wohnungen wird mittels einer Zentralheizung beheizt. 9 Prozent der Gebäude werden mittels Solaranlage und 12 Prozent durch Einzelöfen, durch Wärmepumpen oder durch Holzöfen beheizt.

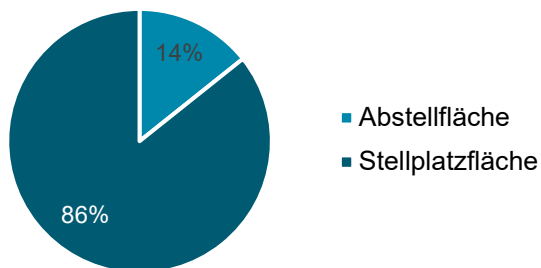


Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=35 (Mehrfachauswahl möglich)

In der Umfrage wurden die Beteiligten auch dazu befragt, welche Energieträger sie zum Heizen nutzen. 54 Prozent gaben an, ihr Gebäude mit Öl zu beheizen, 31 Prozent beheizen es mit Gas. Die weiteren 15 Prozent der Gebäude sind mit Scheitholz, Wärmepumpen oder Solarthermie beheizt.

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Belastungen durch die Nutzung fossiler Energieträger stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobilanz unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen in privaten Gebäuden eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dar. In vielen Gebäuden sollten daher im Bereich der Heizungen noch Modernisierungen getätigt werden.

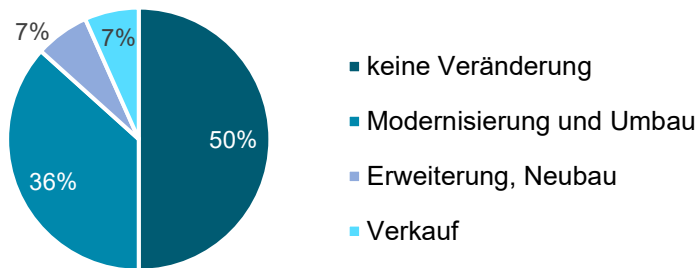
Nebengebäude



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=7

Die 7 Nebengebäude im Gebiet werden zu 86 Prozent als Stellplätze genutzt und zu 14 Prozent als Abstellfläche. Zwei Eigentümer von Nebengebäuden im Gebiet wollen ihr Nebengebäude abbrechen, einer davon strebt einen Neubau an. Ein weiterer Eigentümer möchte sein Nebengebäude in den nächsten Jahren erneuern.

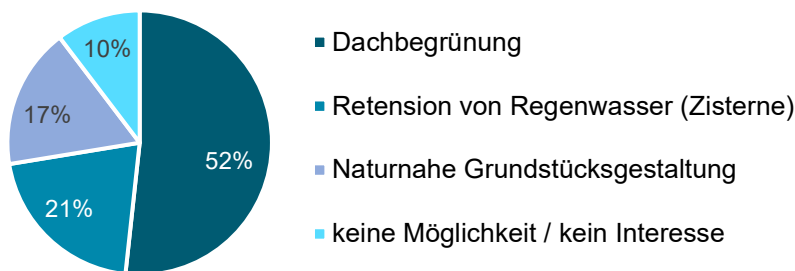
Absichten der Beteiligten



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=30

Die Befragung dient u. a. dazu, herauszufinden, wie die Bereitschaft der Eigentümer zum Modernisieren ist. Daher wurde abgefragt, welche Veränderung sie mit ihrem Gebäude in Zukunft beabsichtigen. Die Hälfte der Beteiligten strebt zurzeit keine Veränderung an, weitere 37 Prozent beabsichtigen, ihr Gebäude zu modernisieren. So besteht grundsätzlich bei einigen Interesse am Sanieren.

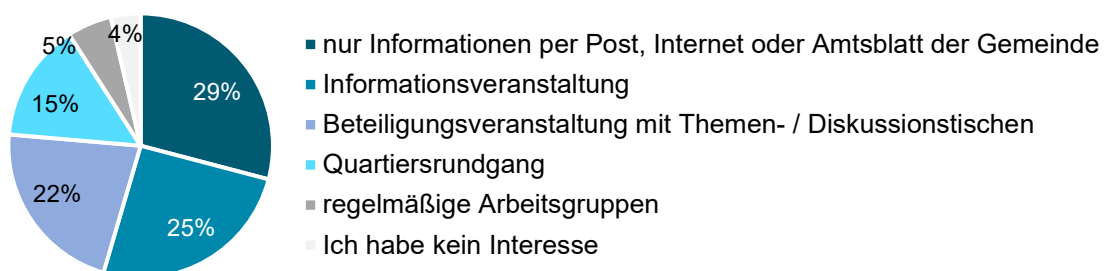
Bereitschaft zur Klimaanpassung



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=29 (Mehrfachauswahl möglich)

Klimaanpassung ist nicht nur auf globaler und lokaler Ebene das Zukunftsthema, sondern auch auf Quartiersebene. So kann schon im Kleinen etwas dafür getan werden. Daher wurden die Beteiligten dazu befragt, ob sie sich die Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur Klimaanpassung vorstellen können. 52 Prozent können sich Dachbegrünung vorstellen, 21 Prozent die Retention von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück. Die naturnahe Gestaltung des eigenen Grundstücks können sich 17 Prozent vorstellen, die übrigen 10 Prozent der Beteiligten haben keine Möglichkeit oder kein Interesse, die im Fragebogen genannten Maßnahmen umzusetzen.

Beteiligung

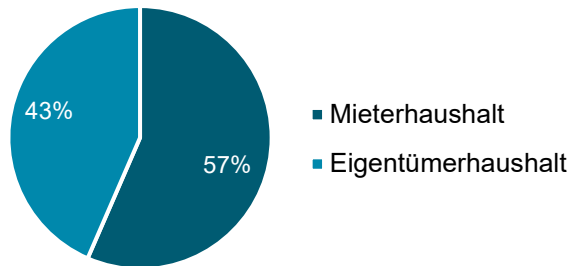


Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=55 (Mehrfachauswahl möglich)

Für eine weitere Beteiligung gaben je rund ein Viertel der Beteiligten an, über eine Informationsveranstaltung, über eine Beteiligungsveranstaltung mit Themen- / Diskussionsrunden oder auf schriftlichem Weg informiert werden zu wollen. 15 weitere Prozent haben Interesse an einem Quartiersrundgang, 5 Prozent wollen an regelmäßigen Arbeitsgruppen teilnehmen und 4 Prozent haben kein Interesse an einer Beteiligung.

5.2.2 Bewohner

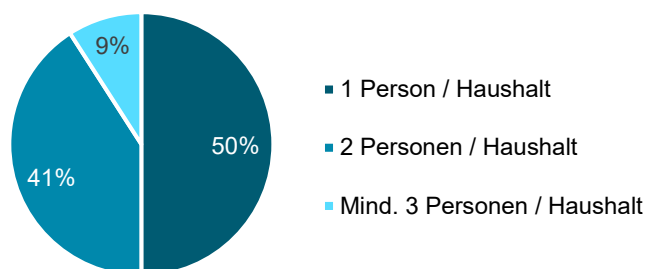
Haushaltsart



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=23

Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „Zentrum Buhren, Frommern“ gelegenen, nichtkommunalen Wohnungen der Befragten werden zu 43 Prozent von den Eigentümer:innen selbst bewohnt. Da private Einzeleigentümer:innen tendenziell eine stärkere Bindung zu ihrem Besitz zeigen, als dies bei juristischen Personen und damit Unternehmen der Fall ist, kann die Eigentümerstruktur im Gebiet grundsätzlich als sanierungsfreundlich eingestuft werden. Der Anteil an Mietwohnungen liegt bei 57 Prozent. Im Zuge der Sanierung können Fördermöglichkeiten dazu beitragen, eine erhöhte Leerstandsquote von Gebäuden und Wohnungen zu vermeiden und abzubauen.

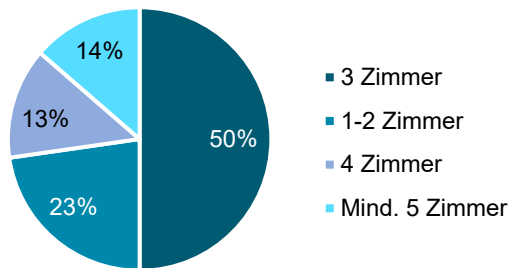
Haushaltsgröße



Quelle: Beteiligtenbefragung 20XX, n=22

Das Gebiet ist geprägt von kleinen Haushalten. Die Hälfte aller beteiligten Haushalte wird von 1 Person bewohnt, 41 Prozent von 2 Personen. Nur 9 Prozent der Haushalte bestehen aus 3 oder mehr Personen.

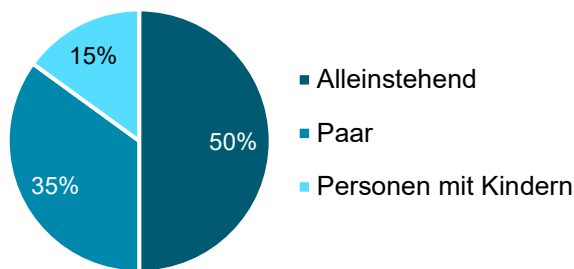
Zimmeranzahl



Quelle: Beteiligtenbefragung 20XX, n=22

Die Betrachtung der Anzahl der Zimmer je Wohnung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine sehr große Anzahl an 3-Zimmer-Wohnungen vorhanden ist. Damit befinden sich im Gebiet genau so viele 3-Zimmer-Wohnungen wie Einpersonenhaushalte. Den zweitgrößten Anteil bilden Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern. Die übrigen beteiligten Haushalte leben in Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern. Der zukünftige Handlungsbedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße besteht in der Schaffung von 1- und 2-Zimmerwohnungen, um für Singlehaushalte ausreichend Wohnraum vorhalten zu können. Dies betrifft nicht nur junge, alleinlebende Menschen, sondern im Besonderen ältere Bewohner:innen.

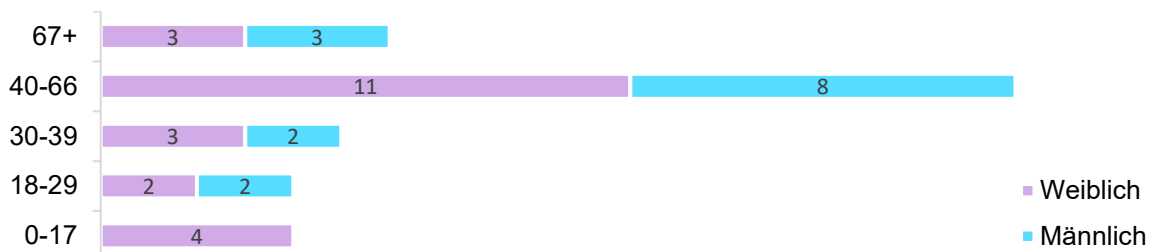
Familienstand



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=20

Die Hälfte aller beteiligten Haushalte wird von Alleinstehenden bewohnt, 35 Prozent von einem Paar und 15 Prozent von Personen mit Kindern. Demzufolge sind im Gebiet viele kleine Haushalte mit maximal 2 Personen vorhanden.

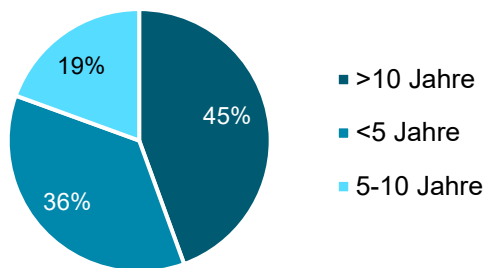
Alter & Geschlecht



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=39

Die Statistik der Alters- und Geschlechtsstruktur der beteiligten Bewohner:innen des Untersuchungsgebiet zeigt, dass 11 weibliche und 8 männliche Personen im Alter zwischen 40 und 66 sind, gefolgt von je 3 Personen beider Geschlechter mit 67 Jahren oder älter. Des Weiteren befinden sich 3 Frauen und 2 Männer im Alter zwischen 30 und 39 Jahren im Gebiet. Den kleinsten Anteil machen die Altersgruppen der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen aus.

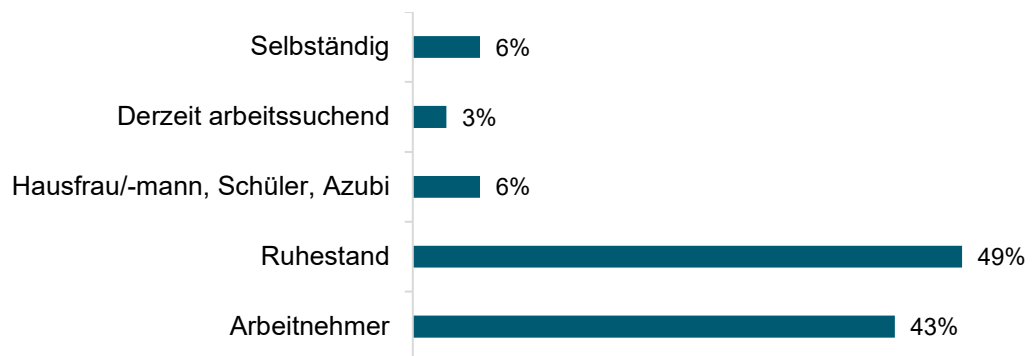
Wohndauer am Ort



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=36 Bewohner

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich im Untersuchungsgebiet bei einem großen Teil der Bewohner:innen eine starke Ortsverbundenheit und bei einem weiteren Teil ein erst in den vergangenen Jahren erfolgter Zuzug feststellen. 45 Prozent der Bewohner:innen wohnen seit über 10 Jahren in der gegenwärtigen Wohnung. Der zweitgrößte Anteil von 36 Prozent der beteiligten Bewohner wohnt seit weniger als 5 Jahren in der Wohnung. Vor diesem Hintergrund muss in den kommenden Jahren überprüft werden, ob sich ein verstärkter Zuzug in das Gebiet feststellen lässt.

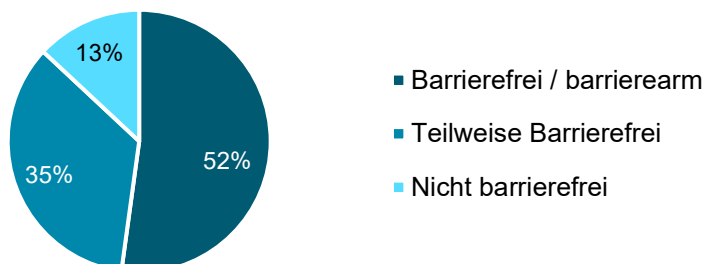
Beschäftigtenstruktur



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=37

Von den Bewohner:innen im Untersuchungsgebiet sind 49 Prozent erwerbstätig, wobei 43 Prozent der Befragten abhängig beschäftigt und 6 Prozent selbstständig tätig sind. Im Untersuchungsgebiet sind von den beteiligten Bewohnern genau so viele im Ruhestand wie in einer Erwerbstätigkeit. Geringe Anteile machen Hausfrauen, Hausmänner, Schüler, Azubis und Arbeitssuchende aus.

Altersgerechtes Wohnen

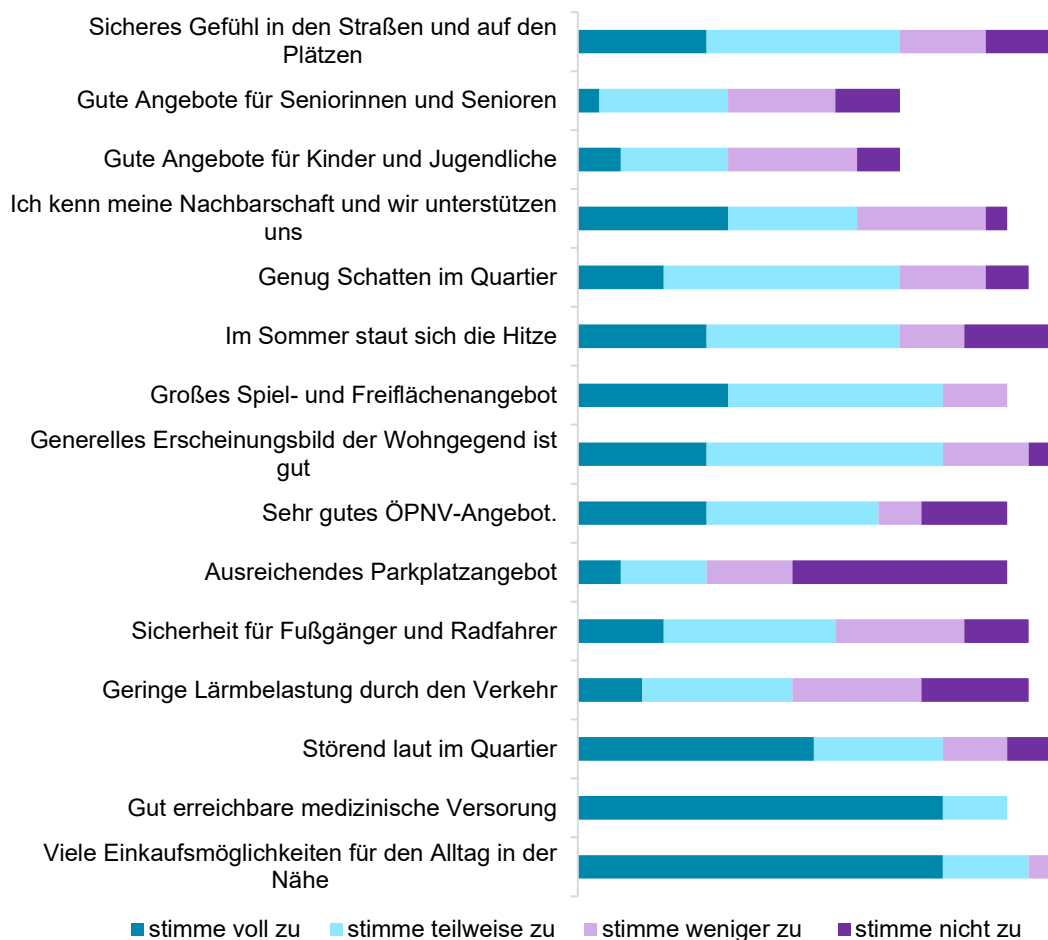


Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=23 Wohnungen

Gerade mit Blick auf die Herausforderungen des demographischen Wandels ist es von besonderer Bedeutung, die Wohnverhältnisse auch baulich den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohner:innen anzupassen. 52 Prozent der beteiligten Wohnungen sind barrierefrei/barrierearm und auch ebenerdig erreichbar. Weitere 35 Prozent der Wohnungen sind barrierearm gestaltet, haben jedoch teils Barrieren. 13 Prozent der Wohnungen bedürfen mehreren und größeren Umbaumaßnahmen, um altersgerecht und barrierefrei zu sein.

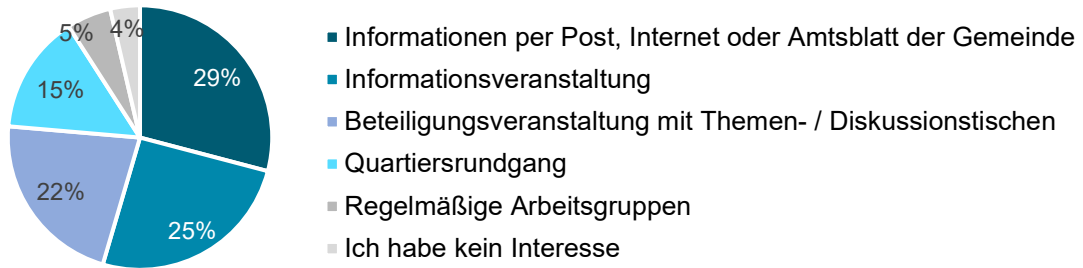
Bewertung des Wohnumfelds

Im Folgenden wird beschrieben, wie die Bewohner:innen ihr Wohnumfeld und verschiedene Aspekte davon bewerten:



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025

Beteiligung

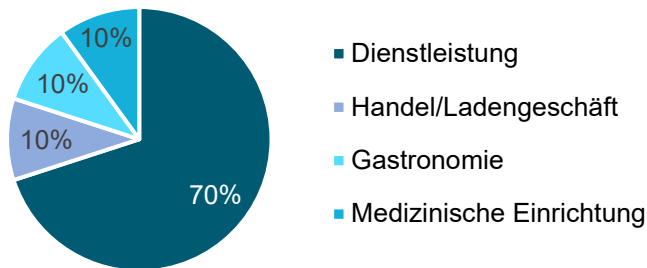


Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=55 (Mehrfachauswahl möglich)

5.2.3 Betriebe

Im Untersuchungsgebiet haben sich insgesamt 10 Betriebe beteiligt. Im Folgenden sind die Ergebnisse anschaulich dargestellt und beschrieben.

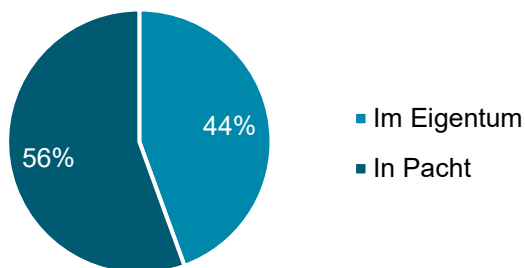
Nutzungen



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=10

Den größten Anteil der Betriebe bildet das Dienstleistungsgewerbe mit 70 Prozent aus. Die weiteren Gewerbenutzungen teilen sich zu je 10 Prozent auf in Handel, Gastronomie und medizinische Einrichtungen.

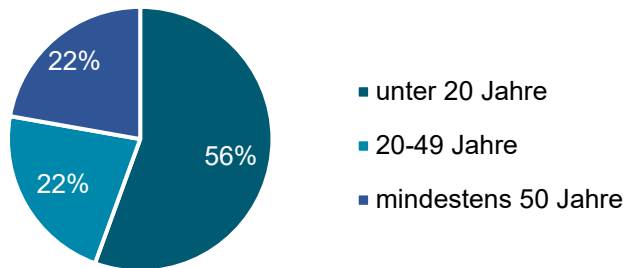
Eigentum- & Pachtverhältnis



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=10

Von den Betrieben sind 56 Prozent in einem Pachtverhältnis, 44 Prozent im Eigentum.

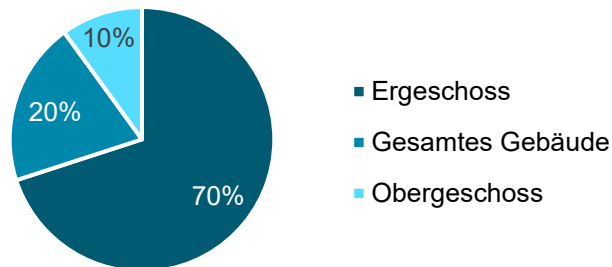
Betriebsalter am Standort



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=9

Im Gebiet sind 56 Prozent der beteiligten Betriebe weniger als 20 Jahre am Ort ansässig, 22 Prozent weniger als 50 Jahre und weitere 22 Prozent mindestens 50 Jahre. Bei 2 Betrieben steht der Nachfolger schon fest, 8 Betriebe sehen zurzeit keinen Bedarf der Betriebsnachfolge. Für die Zukunft haben 2 Betriebe vor, zu erweitern. 5 Betriebe sehen aktuell kein Änderungsbedarf.

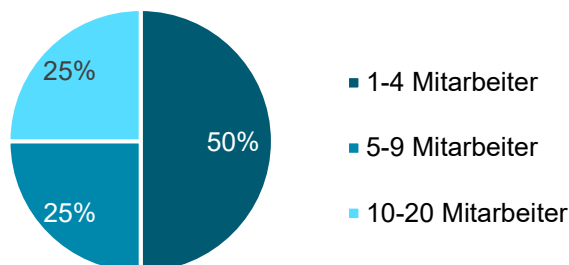
Lage im Gebäude



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=10

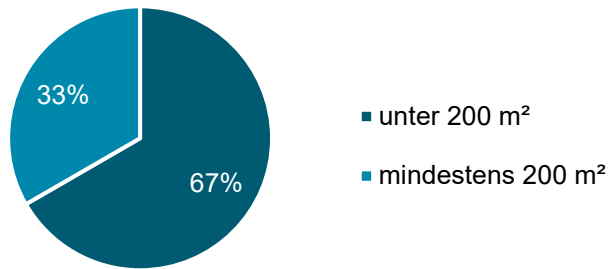
Zur Frage nach der Lage im Gebäude geben 70 Prozent der beteiligten Betriebe an, im Erdgeschoss ansässig zu sein, weitere 20 Prozent im gesamten Gebäude. Demnach besteht bei vielen Betrieben das Potenzial zu einem barrierearmen Zugang und einem belebten Erdgeschoss mit direktem Bezug zum Straßenraum, wenn das für die Gewerbenutzung sinnvoll ist.

Betriebsgröße



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=18

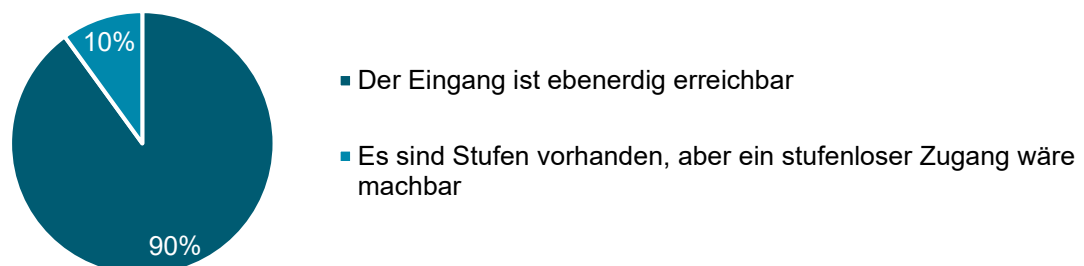
Insgesamt sind die Betriebsgrößen eher kleineren Bereich angesiedelt. 50 Prozent der Betriebe haben weniger als 5 Mitarbeiter, weitere 25 Prozent 5-9 Mitarbeiter und die übrigen 25 Prozent der beteiligten Betriebe 10 bis 20 Mitarbeiter.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=9

Über die Nutzfläche gaben 67 Prozent der beteiligten Betriebe an, weniger als 200 m² zur Verfügung zu haben.

Zugang



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=10

Bezüglich der Barrierefreiheit besteht Potenzial zu Umbaumaßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebiets. So wäre bei 10 Prozent der beteiligten Betriebe ein stufenloser Zugang machbar. 90 Prozent der Betriebe sind ebenerdig erreichbar.

Anlieferung



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=10

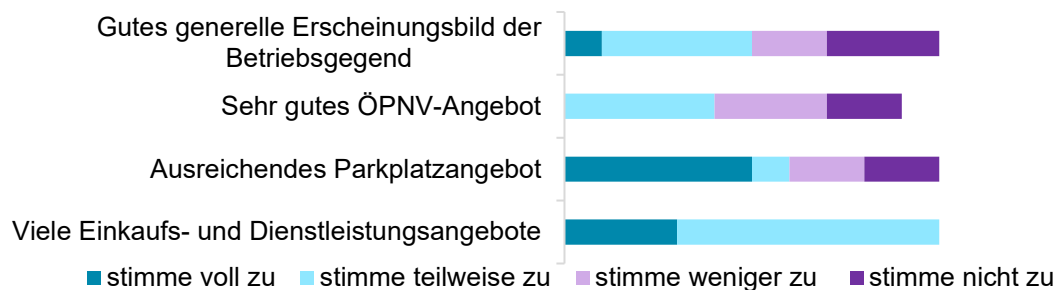
Für 60 Prozent der beteiligten Betriebe ist eine Anlieferung nicht notwendig. Weitere 20 Prozent haben unzureichende Möglichkeiten für eine Anlieferung. Hier könnte im Rahmen der anstehenden Sanierungsmaßnahme eine Anlieferungsmöglichkeit geschaffen werden. Für 20 Prozent der Betriebe steht eine Zone oder ein Stellplatz für die Anlieferung zur Verfügung. Insgesamt ist die Stellplatzsituation fast ausreichend. 8 der insgesamt 10 beteiligten Betriebe haben ausreichend eigene Stellplätze. 2 Betriebe haben keinen eigenen Stellplatz, jedoch je 1 Betriebsfahrzeug.

Bewertung des Betriebs

Durch die Befragung wurden die Betriebe dazu befragt, was ihnen an ihrem Standort besonders gefällt. Dazu gaben sie zusammengefasst folgende Punkte zur Antwort:

- Parkplätze für Kunden
- Grünraum
- Zentrale Lage im Stadtteil
- Gute Erreichbarkeit und Parkplatzauswahl
- Gute Erreichbarkeit zu Fuß
- Barrierearmer Zugang
- Hohe Wohnqualität für ältere Menschen
- Einkaufsangebote in der Nähe

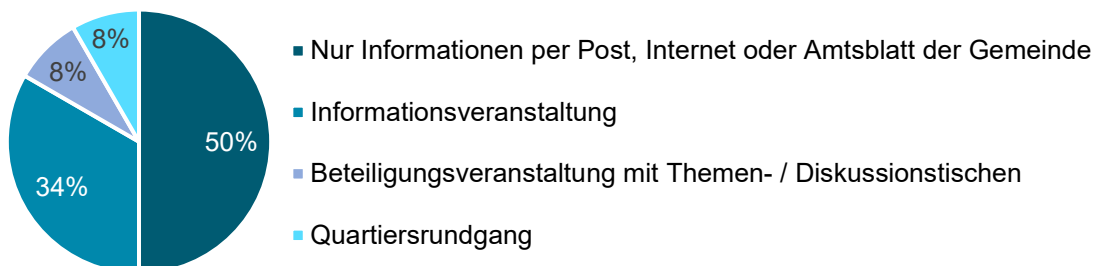
Bewertung der Betriebsgegend



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=10

Bei der Bewertung der Gegend wurde besonders das ÖPNV- und Parkplatzangebot sowie das Erscheinungsbild der Gegend bemängelt. Einkaufs- und Dienstleistungsangebote vor Ort wurden positiv bewertet. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sollte die Parkplatzsituation und das Erscheinungsbild thematisiert werden.

Beteiligung



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=1X

50 Prozent der beteiligten Betriebe geben an, nur Informationen auf dem schriftlichen oder digitalen Weg erhalten zu wollen. 34 Prozent würden sich eine Informationsveranstaltung wünschen, je 8 Prozent eine Beteiligungsveranstaltung mit Themen- oder Diskussionstischen und einen Quartiersrundgang.

5.2.4 Ideen für die Ortsentwicklung

In diesem Kapitel werden zusammenfassend für die Bewohner- und Betriebsbeteiligung Kommentare wiedergegeben. Sie stehen beispielhaft für die große Menge an eingegangenen Ideen. In den Fragebögen wurden die Bewohner und Betriebe dazu animiert, Ideen für die Ortsentwicklung aufzuschreiben.



6. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Mit Bezug auf § 136 Abs. 3 BauGB spricht man von sogenannten Substanzschwächen, wenn Missstände gemäß Nummer 1 vorliegen. Liegen Missstände gemäß Nummer 2 vor, werden diese als sogenannte Funktionsschwächen bezeichnet.

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Gebiet „Zentrum Buhren, Frommern“ sowie in den angrenzenden Bereichen städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind. Im Folgenden werden funktionale, strukturelle, räumliche und das Ortsbild betreffende sowie bauliche Mängel und Missstände aufgeführt und erläutert. Diese werden im Plan „Städtebauliche Mängel und Missstände“ räumlich veranschaulicht.

6.1 Städtebauliche Missstände

6.1.1 Strukturelle und bauliche Missstände

§ 136 Abs. 3 Nr. 1.a) BauGB

Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

- > „Rückseitenbebauung“ mit wenig Fassadenöffnungen



Fehlende Belichtung und Ausblicke in EG-Zone



Rückseitenbebauung mit wenigen Fassadenöffnungen und Dauerparkern

§ 136 Abs. 3 Nr. 1.b) BauGB**Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten**

- > Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf von Gebäuden, mangelhafte Bausubstanz
- > Gestalterische Mängel im Ortsbild
- > Mangelhafter Ortseingang



Gestalterischer Mangel im „Zentrum“



Fehlende Eingangssituation ins „Zentrum“



Blick auf Mülltonnen



Gestalterischer Mangel Fassade

§ 136 Abs. 3 Nr. 1.d) BauGB**Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten**

- > Gemengelagen mit negativen Auswirkungen: zu große Betriebe in kleinteiliger städtebaulicher Körnung



Große, wenig bebaute Flächen ohne Durchgangsmöglichkeiten



Verkehr durch Anlieferung

§ 136 Abs. 3 Nr. 1.e) BauGB**Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand**

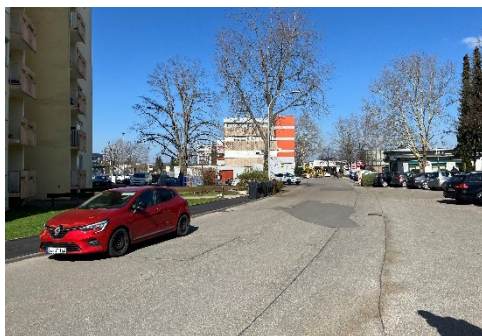
Mindergenutzte private Grundstücksflächen



Brachen

§ 136 Abs. 3 Nr. 1.g) BauGB**Vorhandene Erschließung**

- > Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in Gebäuden
- > Mängel bei Erschließungsanlagen
- > Mangelnde Verkehrssicherheit durch fehlende Wege und Verknüpfungen
- > Mangelhafte Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen



Überdimensionierte Fahrspuren, fehlende Fuß- und Radwege



Fehlende Querungen insbesondere im Bereich der Schule

§ 136 Abs. 3 Nr. 1.h) BauGB**Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung**

- > Anschluss an Wärmenetze
- > Energetischer Zustand der Gebäude
- > Hoher Versiegelungsgrad
- > Fehlende Anpassung an Klimawandelauswirkungen im öffentlichen Raum, an öffentlichen Plätzen, in den öffentlichen Erschließungsbereichen und in privaten Hofbereichen



Hoher Versiegelungsgrad und riesige Flächeninanspruchnahme für parkende Autos



Hoher Versiegelungsgrad

6.1.2 Funktionale Missstände

§ 136 Abs. 3 Nr. 2.a) BauGB Fließender und ruhender Verkehr

- > Mangelhafte Verkehrssicherheit durch bestehende Verkehrsanlagen
- > Missstände in der Unterbringung des ruhenden Verkehrs



Riesige, versiegelte Parkplatzflächen



Sehr viele Garagenzeilen

§ 136 Abs. 3 Nr. 2.b) BauGB

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich

- > Funktionsmängel der Ortsmitten, Gefährdung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- > Ungenügende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im Einzelhandel
- > Fehlende Nutzungsmischung und fehlende Entwicklungsmöglichkeiten für Kleingewerbe und Handwerker



Unattraktive, schwer einsehbare und schlecht zugängliche kommerzielle EG-Zonen



Fehlende Gestaltungsmöglichkeiten für attraktivere EG-Zonen

§ 136 Abs. 3 Nr. 2.c) BauGB

**Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbe-
reich**

- > Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten bestehender öffentlicher Infrastruktur
- > Fehlende Ausstattung mit Flächen für den Gemeinbedarf
- > Fehlende Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- > Fehlende Hochwasserschutzmaßnahmen



Hoher Versiegelungsgrad des Schulhofs



Fehlende Gestaltung des Schulhofs



Fehlende Gestaltung Halböffentlicher Freiflächen



Fehlende Ausstattung und Attraktivität der öffentlichen Freiräume

7. Sozialplan

7.1 Vorbemerkungen

Sofern nachteilige Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das BauGB das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Kommune, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf Grundlage dieser Erörterung hat die Kommune die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn z. B. ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des BauGB stehen der Kommune hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten:

- > Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- > Leistungen nach dem SGB X und XII (Bundessozialhilfegesetz),
- > Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der städtebauliche Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was an (städte-)baulichen Maßnahmen erreicht wurde, sondern auch, welche sozialen Auswirkungen diese haben. Dabei sind sowohl positive Wirkungen zu fördern als auch negative Auswirkungen möglichst gering zu halten oder gar vorsorglich zu vermeiden. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

Um soziale Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Kommune bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

7.2 Sanierungsbetroffene

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte. Erfahrungsgemäß sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

Ältere Bewohner und Rentner

Aus der Befragung geht hervor, dass knapp 18% der Befragten über 65 Jahre alt sind. Damit sind die älteren Bewohner:innen im Vergleich zur Gesamtkommune ganz leicht überrepräsentiert. Laut Daten vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt der Anteil der älteren Bevölkerung (Personen über 65 Jahre alt) in der Stadt Balingen bei 28,5 Prozent. Aufgrund des demografischen Wandels werden die Anteile in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich steigen. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Wohn- und Lebensverhältnisse anzugehen.

Insbesondere aufgrund der langen Wohndauer vieler (älterer) Bewohner:innen kommt deshalb ein Fortzug kaum in Frage. Ein altersgerechter Umbau bzw. wohnortnahe Umzüge in altersgerechte Wohnformen sollten deshalb vor allem für Eigentümer:innen höheren Alters unterstützt werden.

Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung ein (temporärer) Umzug in eine andere Wohnung verbunden. Dies kann zu Einschränkungen des Lebensstandards und höheren Mieten führen. Bei der Sanierungsdurchführung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass mögliche Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse ein angemessenes Maß nicht überschreiten.

Bei den befragten Eigentümer:innen besteht der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch teilweise keine Möglichkeit geben, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden. Die individuelle finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, soziale Schieflagen vorsorglich zu vermeiden und notwendige (energetische) Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Entlastung von Nebenkosten führen, verstärkt zu unterstützen.

Bei der Sanierungsdurchführung ist möglicherweise ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

7.3 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind erste Erhebungen der oben beschriebenen Bevölkerungsgruppen, die potenziell nachteilig von Sanierungsmaßnahmen betroffen sein könnten, zusammen mit ihren Einstellungen zur Sanierung ermittelt worden. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis und ggf. deren nachteilige Betroffenheit bei der Sanierungsdurchführung derzeit noch ungenügend spezifiziert werden können, werden im Folgenden zunächst lediglich allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Personengruppen anzuwenden sind:

- > Das Zielkonzept ist – orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen – zu entwickeln und fortzuschreiben. Dabei sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung des Zielkonzeptes zu beteiligen.
- > Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umzüge von Bewohner:innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- > Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden. Ein erklärtes Ziel sollte vielmehr ein angemessener Generationenmix sein.
- > Der Wunsch älterer Bewohner:innen, in ihrer jetzigen Wohnung altersgerecht zu bleiben, soll unterstützt werden; alternativ sollen gemeinsam altersgerechte Lösungen im Quartier gesucht werden.
- > Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- > Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner:innen aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken (ortsübliche Vergleichsmiete für einen bestimmten Zeitraum).
- > Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen potenziell negativen Auswirkungen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben können, stehen die Kommune und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

8. Sanierungskonzept

Das Stadtbild und die Baustruktur im Untersuchungsgebiet ist typisch für Stadtteile aus den 50er und 60er Jahren. Die vorhandene Bebauung und die Freiräume sollen in ihren Grundzügen gewahrt bleiben, jedoch den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Das Ziel- und Maßnahmenkonzept für das Gebiet „Zentrum Buhren, Frommern“ in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Planwerk) zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukünftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Zielkonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem ergibt sich der Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB.

8.1 Ziel- und Maßnahmenkonzept

8.1.1 Ziel- und Handlungsschwerpunkt 1: Attraktives Zentrum

Beschreibung

Das eigentliche Zentrum ist der Kreuzungspunkt von Jahnstraße und Richard-Wagner-Straße mit der Verbindung zum Edeka. Auf Grund der dort angesiedelten Händler, Gastronomen, Gewerbe und Dienstleistungen ist die Jahnstraße von besonderer Bedeutung.

Es fehlt jedoch eine lebendige Mitte bzw. ein „attraktives Zentrum“ als Ort für Begegnung, Märkte, Feste und Treffen, wo ein lebendiges Miteinander gelebt werden kann.



Kreuzungspunkt Jahn-, Richard-Wagner-Straße



Erdgeschosszone Jahnstraße

Die Stadt Balingen plant daher eine Neugestaltung des Zentrums mit hoher Aufenthaltsqualität als lebendigen Treffpunkt für alle Bewohner:innen und Besucher:innen und zur Stärkung der Gemeinschaft. Ein Aktivitätsband entlang der Jahnstraße, soll die Kirche St.Paulus und den öffentlichen Platz mit dem Park und der Schule verbinden und allen Bewohnern und Besuchern zugänglich sein (Senioren, Kinder, Gästen...). Es soll ein lebendiger Straßenraum mit verschiedenen Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten angeboten werden, nicht zuletzt, um die Erdgeschossnutzungen zu stärken (Außengewerbeflächen).

Darüber hinaus sollen durch Vergrößerung der Baumquartiere schattige Zonen geschaffen werden.

Insgesamt soll das Zentrum eine fußgänger- und fahrradfreundliche Zone werden, in der die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gegenseitig Rücksicht nehmen.

In diesem Zuge soll auch die Entsiegelung vorangetrieben werden, mehr Grün und Bäume entstehen und die bestehenden Parkplatzfläche umgenutzt beziehungsweise als „grüne Parkplätze“ vielseitiger nutzbar gemacht werden.

Weiter ist die Stärkung der Einzelhandelsstrukturen im Zentrum von großer Bedeutung. Als weiteren Frequenzbringer plant die Stadt daher ein Gesundheitszentrum mit Quartiersraum unmittelbar „hinter“ der Volksbank.



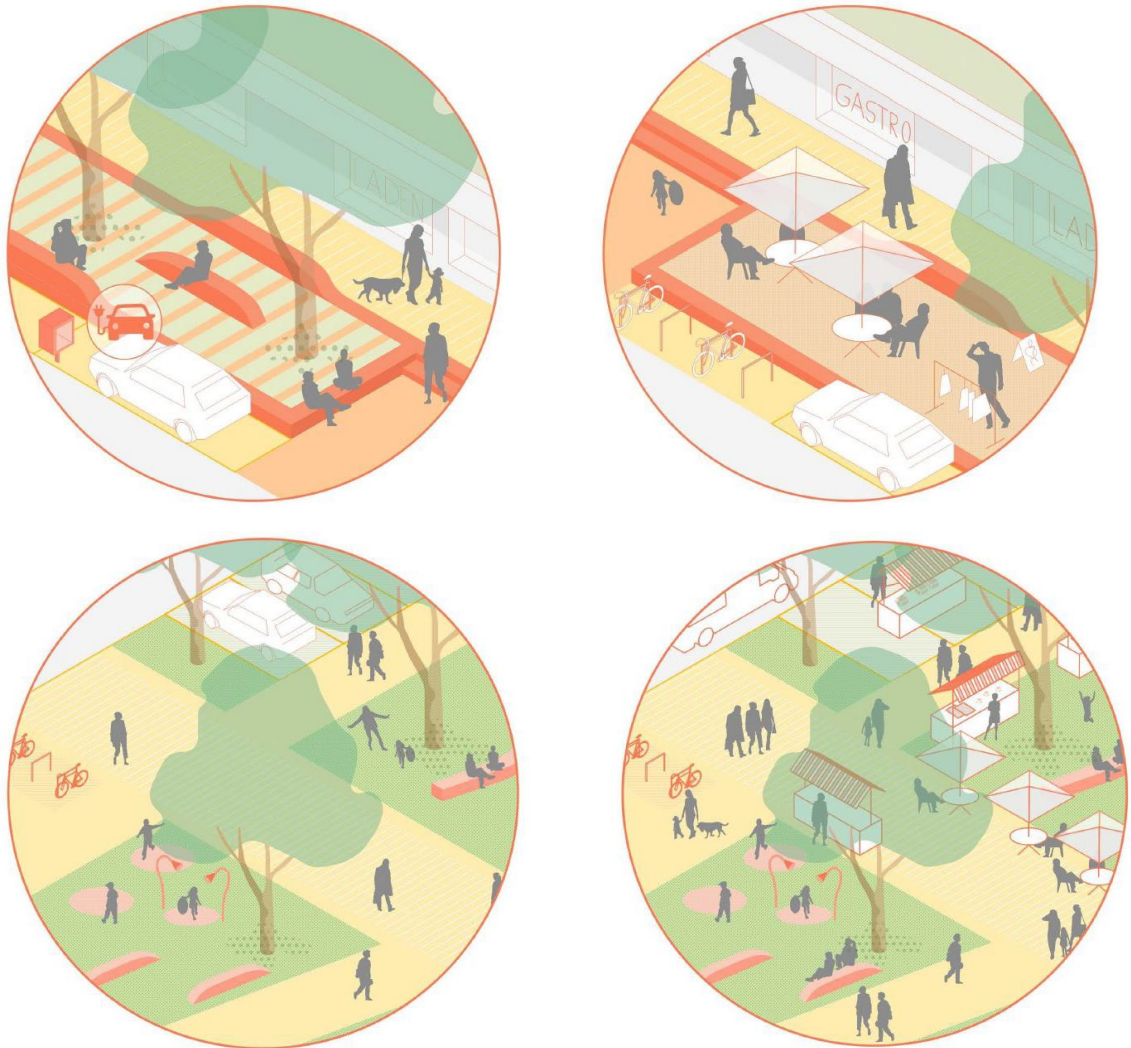
Konzept Buhren, Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Entwicklungsziele

- > Schaffung eines attraktiven und belebten Zentrums
- > Gestaltung eines Platzes im Kreuzungsbereichs Jahnstraße/Richard-Wagner-Straße sowie Umgestaltung und Attraktivierung der Jahnstraße und der angrenzenden Erdgeschosszonen
- > Stärkung bzw. Schaffung von Eingangssituationen ins „Zentrum“
- > Nahversorgung sichern, Einzelhändler und Dienstleister fördern, Ansiedlung neuer Nutzungen
- > Attraktive Gestaltung für Fußgänger und Radfahrer
- > Barrierefreiheit bzw. -armut der öffentlichen Erschließung
- > Parkraummanagement und Verkehrsführung: Neuordnung der Stellplätze
- > EG-Zonen sichtbar machen
- > Neubau „Gesundheit“, evt. mit Quartiersraum und Quartiersgarage

Maßnahmen

- > Wettbewerb zur Neugestaltung des Zentrums: Neugestaltung Jahnstraße, Platz im Kreuzungsbereich Jahnstraße/Richard-Wagner-Straße
- > Aktivitätsband vor den Geschäftsbereichen
- > Entsiegelung, Bäume pflanzen, Aufenthaltsqualität schaffen
- > Fuß- und Radverbindungen ausbauen
- > Geschwindigkeit reduzieren
- > Machbarkeitsstudien, Stellplatzbedarfsanalyse und Beteiligungsveranstaltungen zur Neuordnung der Parkierungssituation (Prüfung Quartiersgarage)
- > Umgestaltung Wilhelm-Neuffer-Straße
- > Neubau Gesundheit
- > Querungsmöglichkeiten und Barrierefreiheit



Piktogramme zu Aktivitätsband und Quartiersplatz, Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

8.1.2 Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnen und Wohnumgebung

Beschreibung

Frommern ist als Nahversorgungszentrum und mit seinem guten Anschluss an die Kernstadt über die B463 und die B27 ein attraktiver Wohnstandort. Wir konnten im gesamten Sanierungsgebiet keinen Leerstand feststellen.

Mit Blick auf die langfristige Entwicklung Frommerns und der Gesamtstadt gilt es, das Untersuchungsgebiet als attraktiven Wohnstandort zu wahren bzw. die Attraktivität des Gebiets als Wohnstandort deutlich zu stärken. Neben dem Erhalt des vorhandenen (Miet-)wohnraums sind dabei auch das direkte Wohnumfeld, die umliegenden Naherholungsmöglichkeiten, öffentliche Räume und Nahversorgungsmöglichkeiten von besonderer Bedeutung.

Die Stadt möchte in diesem Zuge insbesondere im Sanierungsgebiet die Innenentwicklung vorantreiben, verdichtete Bauformen fördern (Zulässigkeit weiterer Geschosse, Grundstücksteilungen, größere Baufelder) und Sanierungsmaßnahmen fördern, auch hinsichtlich altersgerechten, barrierefreien Wohnraums. Hierbei spielt die Flächenaktivierung von Wohnraum eine zentrale Rolle: Neben den bebaubaren „grünen Wiesen“ soll auch die Umsiedlung größerer Gewerbebetriebe zu Gunsten von Wohnbauflächen geprüft werden.

Baujahrstypisch sind viele Wohnungen und Erdgeschosszonen derzeit nicht barrierefrei zugänglich – die Reduktion der Barrieren ist dringend geboten. Auch Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren sollten verstärkt hergestellt werden, um unterschiedlichen Mobilitätsansprüchen und Lebenslagen gerecht zu werden. Ebenso sollte auch seniorengerechter und barrierearmer Wohnraum ausgebaut werden, um zu erreichen, dass kleine Haushalte mit Bereitschaft zum Umzug geeignete Wohnangebote im Quartier finden. Neben dem im ganzen Land gegebenen demographischen Wandel hat Balingen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Rentner:innen.

Die Siedlungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist im zentralen Bereich geprägt von Geschosswohnungszeilen mit großzügigen Freiflächen im Gebäudeumfeld, welche entweder zu Gunsten von Stellplätzen versiegelt sind oder als offene Rasenflächen angelegt sind und als zugängliche private Flächen eine Form des „halböffentlichen“ Raums darstellen. Im Sinne der Klimaanpassung ist anzustreben, diese Flächen langfristig besser für Extremwetterereignisse zu rüsten und großflächig zu entsiegeln. Durch Verschattungsmaßnahmen und Bepflanzung soll für eine mikroklimatische Vielfalt, attraktive Aufenthaltszonen und Auskühlung in den Hitzeperioden gesorgt werden.

Der Anteil der unter 18-jährigen in Balingen ist unter dem Landesdurchschnitt Baden-Württembergs. Daher gilt es, insbesondere die Attraktivität für junge Familien zu steigern, deren Grundbausteine durch die Nähe zu Betreuungs- und Bildungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten sowie Schule) gegeben ist.

Bei der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Generationen und generationengerechtem Umbau des Bestandes sollten auch der Rückgang der Haushaltsgrößen und der Bedarf an kleineren Wohnungen berücksichtigt werden. In Balingen

haben Wohnungen im Durchschnitt 105 qm Wohnfläche (STALA 2024) und die Befragung im Rahmen der VU hat ergeben dass ungefähr die Hälfte der Befragten im Untersuchungsgebiet alleine, in einem Einpersonenhaushalt lebt, jedoch nur 23 Prozent der Wohnungen Ein- bis Zweizimmerwohnungen sind. Im Neubau/ Umbau sollten daher überwiegend kleinere Wohnungen geschaffen werden.

Neben einer Fülle von kommunalen Maßnahmen erhofft sich die Gemeinde, auch durch die Bereitstellung eines Nahwärmeanschlusses im Sanierungsgebiet, ein großes Interesse und eine große Mitwirkungsbereitschaft auch bei den privaten Gebäudebesitzern.

Entwicklungsziele

- > Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Generationen und generationengerechter Umbau des Bestandes
- > Umsiedlung von (störenden) Gewerbebetrieben und Neustrukturierung zu Wohnbauflächen
- > Innenentwicklung und Nachverdichtung fördern, Baulücken schließen
- > Energetische Sanierung des Bestandes, Anschluss ans Nahwärmenetz
- > Stellplatzsituation neu ordnen (Wohnen auf Garagen?!), Parkraummanagement
- > Entsiegelung von Höfen, Einfahrten und Parkplätzen zur Aufwertung des Wohnumfeldes
- > Reduktion von Barrieren in Gebäuden und im Wohnumfeld
- > Herstellung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren
- > funktionale und gestalterische Verbesserung der Freiflächen und Grünbereiche

Maßnahmen

- > Weitere Veranstaltungen und Formate zur Motivation der Eigentümer zur Sanierung – insbesondere der großen Geschosswohnungsbauten.
- > Bei Bedarf Anpassung des Bebauungsplans
- > Falls sich aus den ersten Prüfungsschritten keine tragfähigen Lösungen zur Neuordnung der Stellplätze ableiten lassen, soll in einem nachfolgenden Schritt für die langfristige Um- und Nachnutzung potenziell neuzuordnender Garagenhöfe ein städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb oder die Vergabe eines Planungsauftrags Antworten generieren.
- > Unabdingbar für die städtebauliche Entwicklung der Garagenhöfe ist eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümer:innen. Viele der Garagen sind in Einzeleigentum, sodass eine sorgfältige Koordination und geeignete Ansprache durch die Stadt gesichert sein muss.
- > Die derzeit stark versiegelten Bereiche sollten insbesondere dahingehend geprüft werden, inwieweit sie als neu zu konfigurierender Stadtbaustein Möglichkeiten zur Klimaanpassung bieten. Die Ergänzung von blauer und grüner Infrastruktur (Anlage von Retentionsbereichen, Entwicklung von Grünbereichen) oder die Nutzung für neue energetische Lösungen sind dabei in Betracht zu ziehen.

8.1.3 Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Freiräume

Beschreibung

Die Beschaffenheit des öffentlichen Raums, der Straßen und Fußwege im Untersuchungsgebiet entspricht in großen Teilen der ursprünglichen Planung der 50er und 60er Jahre und ist unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an Aufenthaltsqualität, Mobilität, Flächennutzung und Klimaschutz nicht mehr zeitgemäß.

Um das Zentrum, die Schule und den Park für alle gut erreichbar zu machen, ist die Schaffung von sicheren Querungen der Straßen sowie einem durchgängige Fußgänger- und Fahrradwegenetz ein besonderes Anliegen der Bürger:innen sowie der Stadt. Insbesondere sichere Schulwege und damit die Verbesserung des Fuß- und Radwegnetzes im gesamten Zentrum, bis hin zum Bahnhof, sind daher ein wichtiges Ziel der Sanierungsmaßnahme.

Die Attraktivität für den Fußverkehr im Gebiet kann durch geeignete Maßnahmen wie den Ausbau von Gehwegen, die Reduktion von Barrieren und eine zeitgemäße Beleuchtung deutlich verbessert werden. Ebenso ist anzustreben, die Radverkehrsbedingungen zu verbessern, gerade auch mit Hinblick auf das Schulzentrum.

Zur Förderung von Treffen und Zusammenhalt, aber auch der Attraktivierung von Gastronomie, Dienstleistung und Handel wird empfohlen, die Erdgeschosszonen in den öffentlichen Raum hinein zu erweitern und hier für Belebung, Aufenthaltsqualität und Gestaltungsmöglichkeiten zu sorgen.

Die „grüne Mitte“, der Park, soll durch einen Leuchtturmspielplatz attraktiver werden, Grünflächen generationsgerecht gestaltet, Bäume gepflanzt und Beete angelegt werden. Auch die Zugänglichkeit des Schulhofs ist eine Chance für erlebbares Grün und Erholung im Zentrum. Im Sinne der Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen sind vor allem Angebote für Begegnung, Bewegung, Spiel und Sport aufzuwerten und barriere reduziert auszugestalten. Auf sichere fußläufige Wegeverbindungen zwischen Kindertageseinrichtungen und neuem Spielplatz ist zu achten.

Die in den 50er Jahren stark auf den Kfz-Verkehr ausgerichtete Planung resultiert im Gebiet in überdimensionierte Fahrverkehrsflächen und eine unverhältnismäßig hohe Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr. Dies gilt vor allem für die zentralen Bereiche mit ihren Geschosswohnungsbauten, in denen der ruhende Verkehr meist in Garagenhöfen organisiert ist. Um hier eine nachhaltige Veränderung herbeizuführen, werden nicht nur Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen empfohlen, sondern auch weitergehende Untersuchungen zur Überprüfung inwieweit die Flächennutzung in diesen Bereichen optimiert werden kann. Geprüft werden sollte auch, inwieweit Sammelgaragen an geeigneten Standorten für eine Verbesserung sorgen könnten.

Mit gezielten Entsiegelungsmaßnahmen, dem verstärkten Einsatz von Wasserelementen und einer angepassten, hitzeresistenten und schattenspendenden Bepflanzung, werden wichtige Ziele zur Vorbeugung von Extremwetterereignissen umgesetzt. Gerade stark versiegelte Bereiche, die an heißen Tagen als Hitzeinsel wirken und keine Wasserspeicherkapazitäten aufweisen, sollten für eine Umgestaltung zur Verbesserung des Stadtklimas besonders in Betracht gezogen werden.

Entwicklungsziele

- > Neugestaltung der zentralen Grünfläche zu differenziert gestalteter Parkfläche für alle Generationen
- > „Leuchtturmspielplatz“

- > Schaffung von Aufenthaltsqualitäten durch mehr Sitzmöglichkeiten, Bäume, Grünflächen
- > „Aktivitätsband“ entlang der kommerziellen Erdgeschosszone in der Jahnstraße
- > funktionale und gestalterische Verbesserung der Straßenräume
- > Schaffung von sicheren Schulwegen und durchgängig barrierefreien Fußgängerwegen
- > Radwege und Fahrradstellplätze
- > Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Freiräumen
- > Klimagerechte Gestaltung des Freiraums, Entsiegelung
- > Anregung zur Gestaltung halböffentlicher Freiräume
- > Verbesserung der Beleuchtungssituation auf eigenständig geführten Fußwegen
- > Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Ordnung der Situation des ruhenden Verkehrs
- > Angebote für Begegnung, Bewegung, Spiel und Sport aufwerten und barrierereduziert gestalten

Maßnahmen

- > Planungswettbewerb: „Oberflächenneugestaltung Buhren Zentrum“
- > Beteiligungsformat „Stellplatzmanagement“ einrichten
- > Neugestaltung Park
- > Bushaltestelle(n) funktional und sicher gestalten
- > Bündelung und Koordination der bereits geplanten Tiefbau-Maßnahmen und in diesem Zuge die Neugestaltung der Oberflächen (siehe hierzu auch TöB-Auswertungstabelle: Umverlegung der Rappentalbachverdolung, Sanierung der Mischwasserkanalisation, Erneuerung eines Mittelspannungskabels, Neuverlegung von Versorgungs- und Datenleitungen sowie die Verlegung von Nahwärme)

8.1.4 Ziel und Handlungsschwerpunkt 4: Klimaschutz und Energiewende

Beschreibung

Kern der Erneuerungsmaßnahme Zentrum Buhren ist die Anpassung des bestehenden Freiraums und Wohnraums an zeitgemäße Anforderungen.

Ein Teil des Gebäudebestands wurde bereits modernisiert, andere Gebäude sind im jeweiligen baujahrstypischen Zustand. Die Anpassung von Grundrissen, Reduktion von Barrieren, Erneuerung von Sanitäreinrichtungen und Installationen können Maßnahmen darstellen, die im Zuge objektbezogener Vorhaben angestrebt werden. Durch energetische Sanierungen (z.B. Dämmung von Dächern und Fassaden, Austausch von Fenstern und Türen, Einbau neuer Heizungen) und den Umstieg auf erneuerbare Energieträger können Energiekosten eingespart und maßgebliche Beiträge zur Reduktion von CO₂-Emissionen geleistet werden. Auch die Erneuerung der Fassade kann, neben gestalterischen Verbesserungen des Stadtbilds, durch gezielte Auswahl

von Farbe und Materialität positiv auf das Mikroklima einwirken, indem die Absorption der Sonnenstrahlung reduziert wird.

Im Zuge des Sanierungsgebiets soll die Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft der Bürger zum Anschluss an das geplante Nahwärmenetz ausgebaut werden sowie der Ausbau von Dach- und Fassadenbegrünung und Photovoltaik, insbesondere auch bei den größeren Geschosswohnungsbauten.

Wo immer möglich, sollen Flächen entsiegelt werden und die geschlossenen Asphaltbelägen gegen offene Rasengitter oder wassergebundene, sickungsfähige Bodenbeläge getauscht werden.

Im Zuge des neuen Sanierungsgebiets sollen Regenwassersammelstellen in die Erschließungsflächen integriert werden, die insbesondere zum Gießen der neu angelegten Grünflächen, aber auch zum Säubern der Straßen dienen sollen. Zusätzliche Bäume sowie Dach- und Fassadenbegrünungen runden das grüne Konzept ab.

Ein kleinerer Bereich im Süden und Südwesten des Sanierungsgebiets befindet sich im HQ100-Überschwemmungsgebiet. Weitaus größere Bereiche (vor allem die Straßen) befinden sich darüber hinaus im HQEXTREM-Überschwemmungsgebiet. Die Überschwemmungsgebiete sollten in der weiteren Planung berücksichtigt werden und entsprechend angepasst gebaut bzw. saniert werden.

Entwicklungsziele

- > Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- > Fernwärmenetz ausbauen
- > Anbringung von Solar- und Photovoltaik auf Dächern
- > Klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- > Pflanzen von Bäumen und Schaffung von Grünflächen, insbesondere entlang der Jahnstraße
- > Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen
- > Neues integriertes Mobilitätskonzept (Reduzierung von Lärm und Abgasen)
- > Erarbeitung eines „Schwammstadtkonzeptes“

Maßnahmen

- > Wettbewerb zur Umgestaltung der Oberflächen im Zentrum Buhren
- > Nahwärme bereitstellen
- > Förderungen privater, klimaangepasster Sanierungen

8.1.5 Ziel und Handlungsschwerpunkt 5: Bildung und Zusammenhalt

Beschreibung

Frommern erscheint als typischer „Teilort“. Es macht den Anschein, dass man, um Essen zu gehen, zu flanieren oder für das „Einkaufserlebnis“ in die Kernstadt fährt. Dem Zentrum Frommern fehlt es an Aufenthaltsqualität. Treffen und Verweilen findet wenig statt, weshalb auch der Zusammenhalt in der Bürgerschaft und die

Identifikation mit dem Zentrum gering ist beziehungsweise sich auf die Stellplätze vor der Haustüre beschränkt. Vandalismus und Müll sind ein Problem im öffentlichen Raum. Daher ist die Aufwertung des Zentrums, auch um Treffpunkte und Austausch zu schaffen und den Zusammenhalt zu fördern, ein grundlegendes Anliegen. Neben den neuen Begegnungszonen im Freien möchte die Stadt zusätzlich auch einen Quartiersraum schaffen.

Die Teilhabe aller Generationen am Miteinander ist in diesem Zusammenhang von großer Wichtigkeit. Ein Punkt hierbei ist die barrierefreie Erschließung aller öffentlichen Bereiche und Einrichtungen.

Auch die Ganztagesbetreuung der Kinder ist ein wichtiger Aspekt für die Teilhabe aller. Um diese auch zukünftig zu gewährleisten, wird die zentral im Sanierungsgebiet gelegene Schule saniert und angepasst. Der Schulhof soll auch jenseits des Schulbetriebs als öffentlicher Raum für alle gestaltet und nutzbar gemacht werden.

Die demografische Entwicklung im Untersuchungsgebiet macht deutlich, dass erheblicher Integrationsbedarf besteht. Frommern ist heute durch eine große Vielfalt an Nationalitäten geprägt und in den letzten Jahren ist die Zahl junger Familien deutlich gestiegen. Gleichzeitig bleibt die Gruppe älterer Menschen – bedingt durch den demografischen Wandel – weiterhin stark vertreten. Um die Verbundenheit der Bewohner:innen mit ihrem Stadtteil zu fördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken, ist die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume von zentraler Bedeutung. Dazu gehören sowohl offene Treffpunkte im Freien als auch wetterunabhängige, überdachte Begegnungsorte – Letztere sind im Quartier bislang kaum vorhanden. Die Einführung einer professionell geführten Quartiersarbeit und die Einrichtung eines zentral gelegenen Quartiersbüros schaffen neue Möglichkeiten für eine niederschwellige Ansprache der Bewohnerschaft sowie für einen kontinuierlichen Austausch mit lokalen Akteuren. Darüber hinaus kann die Quartiersarbeit auch nicht-investive Maßnahmen wie Nachbarschaftsfeste, gemeinschaftliche Aktionen oder Urban Gardening Projekte initiieren und langfristig begleiten, um das Miteinander im Stadtteil aktiv zu fördern.

Entwicklungsziele

- > Neuer „Zentrumsplatz“ und „Park“ mit schattigen Sitzmöglichkeiten als neue Aufenthaltsbereiche für Treffen und Austausch
- > Begegnungszone entlang der Jahnstraße für Außenbestuhlung, Handel, Treffen und Verweilen
- > Barrierefreiheit der öffentlichen Erschließung
- > Förderung der Durchmischung und Integration von Senioren, jungen Familien sowie Menschen mit Migrationshintergrund
- > Schaffung eines „Quartiersraums“ als Lern- und Bildungsort für alle Generationen
- > Umgestaltung und Integration des Schulhofs als Aufenthaltsraum auch außerhalb des Schulbetriebs
- > Schaffung niederschwelliger Beratungs- und Teilhabeangebote für alle Bewohner:innen
- > Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche, Senior:innen und andere Gruppen mit besonderen Bedürfnissen

- > Förderung des ehrenamtlichen Engagements und Stärkung bestehender Angebote und Strukturen

Maßnahmen

- > Aufbau und Etablierung eines zentral gelegenen Stadtteiltreffs
- > Koordination und Durchführung stadtteilweiter Veranstaltungen
- > Entwicklung und Durchführung zielgruppengerechter sozialer Angebote
- > Förderung von Selbstinitiative, ehrenamtlichen Engagements und der Beteiligung der Bürger:innen
- > Neuer, größerer Jugendtreff/-raum

8.1.6 Vorbereitende Maßnahmen

- > Weitere Beteiligung der Bürger:innen zur Entwicklung und Gestaltung der Ortsmitte, z. B. durch Durchführung von Bürgerwerkstätten, Bürgerinformationsveranstaltungen, Befragungen
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen, z. B. Grünflächenkonzept, Erarbeitung Rahmenplan, konkurrierendes Planungsverfahren (z. B. Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung, Konzeptvergabe) unter Einbeziehung eines qualifizierten Fachgremiums
- > (Eventuell) Erarbeitung von Gestaltungsrichtlinie oder Gestaltungssatzung
- > Stellplatzbedarfsberechnung

8.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der VU und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt:

	Realisierungsgang / Anmerkungen	Anzahl / m²	geschätzte Kosten	Kosten-schätzung Gesamtkosten	Fördersatz	Σ förderfähige Kosten	Kosten 2026	Kosten 2027	Kosten 2028	Kosten 2029– Ende
AUSGABEN										
I. Vorbereitende Untersuchungen				20.000 €		20.000 €	20.000 €	0 €	0 €	0 €
Vorbereitende Untersuchungen			geschätzte Kosten:	20.000 €	20.000 €	100%	20.000 €	20.000 €		
II. Weitere Vorbereitungen				375.000 €		375.000 €	112.000 €	166.000 €	91.000 €	36.000 €
Fachplanung, Rahmenplan, Vergabeverfahren etc. allgemeine Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung (Bauschild, Druckkosten usw.)			geschätzte Kosten:	50.000 €	50.000 €	100%	50.000 €	10.000 €	15.000 €	10.000 €
Weitere Fachgutachten (Anfangs- / Endwertgutachten) Planungswettbewerb "Oberflächenneugestaltung Buhren Zentrum"			geschätzte Kosten:	5.000 €	5.000 €	100%	5.000 €	2.000 €	1.000 €	1.000 €
Planungs- und Beteiligungskosten Stellplatzmanagement			geschätzte Kosten:	20.000 €	20.000 €	100%	20.000 €			20.000 €
			geschätzte Kosten:	150.000 €	150.000 €	100%	150.000 €	50.000 €	100.000 €	
			geschätzte Kosten:	150.000 €	150.000 €	100%	150.000 €	50.000 €	50.000 €	
III. Grunderwerb				466.850 €		466.850 €	0 €	466.850 €	0 €	0 €
Grunderwerb Teilfläche Flurstück 696/5 Grunderwerb Flurstück 728	754 1.970		geschätzte Kosten:	175 €	131.950 €	100%	131.950 €		131.950 €	
			geschätzte Kosten:	170 €	334.900 €	100%	334.900 €			
IV. Ordnungsmaßnahmen				4.435.050 €		4.585.050 €	417.500 €	1.152.375 €	1.488.400 €	1.530.775 €
Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum										
Neugestaltung des Parks	75%	9.026	250 €/m²	1.692.375 €		1.692.375 €	100.000 €	492.375 €	600.000 €	500.000 €
Neugestaltung des Parkeingangs an der Beethovenstraße	100%	1.970	250 €/m	492.500 €		492.500 €				492.500 €
Neugestaltung Parkplatz an Jahnstraße (süd-westlich)	100%	790	250 €/m	197.500 €		197.500 €	47.500 €	50.000 €	100.000 €	
Neugestaltung Jahnstraße (nord-östlich)	100%	2.218	250 €/m²	554.500 €		554.500 €	50.000 €	150.000 €	200.000 €	154.500 €
Neugestaltung des "Kreuzungsplatzes" Jahnstraße/Richard-Wagner-Straße	100%	1.260	250 €/m²	315.000 €		315.000 €	50.000 €	100.000 €	115.000 €	50.000 €
Gestaltung der Achse Richard-Wagner-Straße/Edelka sowie der Parkplatzfläche (auf städtischen Grundstück)	50%	2.263	250 €/m²	282.875 €		282.875 €	50.000 €	50.000 €	100.000 €	82.875 €
Schuliengegend/Beethovenstraße	80%	267	250 €/m²	53.400 €		53.400 €	10.000 €	20.000 €	23.400 €	
Schulhof	30%	6.170	250 €/m²	462.750 €		462.750 €	50.000 €	150.000 €	200.000 €	62.750 €
Wilhelm Neuffer Straße	70%	2.218	250 €/m²	388.150 €		388.150 €	50.000 €	100.000 €	100.000 €	138.150 €
Herstellung Baumquartiere	100%	200	750 €/m²	150.000 €		150.000 €	10.000 €	40.000 €	50.000 €	50.000 €
V. Baumaßnahmen				1.795.000 €		1.235.000 €	20.000 €	160.000 €	360.000 €	695.000 €
Erneuerung - privat										
einfache Sanierung	30%	31	geschätzte Kosten:	30.000 €	279.000 €	100%	279.000 €		50.000 €	100.000 €
umfassende Sanierung	30%	24	geschätzte Kosten:	30.000 €	216.000 €	100%	216.000 €	40.000 €	60.000 €	129.000 €
zusätzlich Zuschüsse bei großen WEGs			geschätzte Kosten:	500.000 €	500.000 €	100%	500.000 €	10.000 €	40.000 €	150.000 €
Erneuerung / Umnutzung kommunaler Gebäude										
Schaffung eines Neubaus auf 696/5			geschätzte Kosten:	800.000 €	800.000 €	30%	240.000 €	10.000 €	30.000 €	50.000 €
VI. Sonstige Kosten				0 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
VII. Vergütung und Honorare				250.000 €		275.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	200.000 €
Sanierungsträger			geschätzte Kosten:	250.000 €	250.000 €	100%	250.000 €	25.000 €	25.000 €	175.000 €
Sanierungsabrechnung			geschätzte Kosten:	25.000 €	25.000 €	100%	25.000 €			25.000 €
Summe Ausgaben				7.345.900 €		6.960.900 €	594.500 €	1.970.225 €	1.934.400 €	2.461.775 €
VIII. Einnahmen						20.000 €				
Ausgleichsbeträge						20.000 €				20.000 €
Summe Einnahmen						20.000 €				
erforderlicher Gesamtförderrahmen						6.940.900 €	594.500 €	1.970.225 €	1.934.400 €	2.441.775 €
Finanzierungsanteile:										
Bund/Land (50 %)						4.164.540 €	356.700 €	1.182.135 €	1.160.540 €	1.465.065 €
Gemeinde Balingen (40 %)						2.776.360 €	237.800 €	788.090 €	773.760 €	976.710 €

Unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen werden die Gesamtkosten auf etwa 6.940.900 Euro geschätzt.

9. Planwerk

- > Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- > Übersicht der Sanierungsgebiete
- > Nutzungen
- > Städtebauliche Missstände
- > Zielkonzept
- > Maßnahmenkonzept

10. Formeller Antrag

- > Begleitschreiben
- > Neuantrag
- > Rechtsaufsichtsbestätigung
- > Kosten- und Finanzierungsübersicht

Glossar

Kriterien der Gebäudebewertung

Neu Neuwertig Alle 4 Kriterien erfüllt	Generell: optische Unversehrtheit
> Dach, Dachstuhl	Dicht, keine Schäden, Dach gedämmt
> Fassade, Mauerwerk	Ansprechende Gestaltung, gedämmte Fassade
> Fenster	2- bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <10 J.), Rahmen unbeschädigt
> Zugangs- und Außenbereich	Gestaltete Flächen
Geringe Mängel 1 Kriterium erfüllt	Generell: geringe Mängel, Nutzung unbeeinträchtigt
> Dach, Dachstuhl	Dicht, farbliche Veränderungen, ungleiches Verlegemuster, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Farbveränderungen, mangelhafter Anstrich, gestalterische Mängel, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
> Fenster	2- bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <25 J.), Rahmen mit Farbveränderungen
> Zugangs- und Außenbereich	Geringe optische Mängel, kleinere Ausbesserungen, schwer zugänglich (steile Treppe)
Erhebliche Mängel 2 Kriterien erfüllt	Generell: größere Schäden, Mängel, Nutzung eingeschränkt, Standard überaltert
> Dach, Dachstuhl	Dachdichtigkeit gefährdet, durchhängende Balken, verschobene Dachziegel, Regenrinne mit Rostbefall, Dachrinne hängt durch, ortsuntypisches Material, unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen, abgeplatzter Putz, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidung unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken

> Fenster	Isolierglasfenster (> 25 J.), Verbundfenster mit Einfachglas, Doppelfenster mit Einfachglas, Glasbausteine, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen
> Zugangs- und Außenbereich	Beschädigte und ungleiche Beläge, beschädigte oder fehlende Geländer, Unebenheiten und Pfützenbildung, ausgetretene Stufen
<hr/>	
Substanzielle Mängel 3 Kriterien erfüllt	Generell: schlechter Zustand, Nutzung stark eingeschränkt, abbruchreif, einsturzgefährdet, Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fraglich
> Dach, Dachstuhl	Dach ist undicht, zerstörte oder fehlende Ziegel, feuchte Balken, gebrochene Balken, undichte Regenrinnen keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
> Fassade, Mauerwerk	Putz großflächig abgeplatzt, Feuchteschäden, Standsicherheit eingeschränkt keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
> Fenster	Einscheibenverglasung, Fenster und/oder Rahmen schadhaft, Glasbausteine beschädigt, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen, morsch Holz
> Zugangs- und Außenbereich	Beschädigte Stützmauern, gefährdete Standsicherheit, Schlaglöcher
<hr/>	

Anlagen

Fragebögen

- > Gebäude- und Grundstücksbogen
- > Haushalts- und Wohneinheitsbogen
- > Betriebsbogen

Informationsunterlagen

- > Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger mit Abwägungsvorschlägen

Impressum

- > Auftraggeber: Stadt Balingen
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Dirk Abel
Färberstr. 2
72336 Balingen
- > Auftragnehmer: *die* STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
- > Bearbeitung: Abt. Städtebauliche Planung, Ina Ketterer
Abt. Stadterneuerung, Holger Kurz
- > Veröffentlichung: Oktober 2025

Verantwortlich für den Inhalt ist
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart | info@steg.de

Vertreten durch die Geschäftsführung Dr. Frank Friesecke | Hans-Christian Holz
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Dr. Frank Friesecke | Hans-Christian Holz

Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Soweit möglich werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen mithilfe des Gender-Doppelpunktes verwendet.
Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich alle Aussagen auf Personen jeglichen Geschlechts. Soweit keine
andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart

T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

steg-stuttgart@steg.de

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn

T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

steg-heilbronn@steg.de

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau

T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

steg-freiburg@steg.de

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden

T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

steg-dresden@steg.de

Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau

T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39

steg-glauchau@steg.de

	Realisierungs- grad Annahme	Anzahl / m²	geschätzte Kosten		Kosten- schätzung Gesamtkosten	Fördersatz	Σ förderfähige Kosten	Kosten 2026	Kosten 2027	Kosten 2028	Kosten 2029– Ende			
AUSGABEN														
I. Vorbereitende Untersuchungen			20.000 €				20.000 €	20.000 €	0 €	0 €	0 €			
Vorbereitende Untersuchungen			geschätzte Kosten:		20.000 €	20.000 €	100%	20.000 €	20.000 €					
II. Weitere Vorbereitungen			375.000 €				375.000 €	112.000 €	166.000 €	61.000 €	36.000 €			
Fachplanung, Rahmenplan, Vergabeverfahren etc. allgemeine Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung (Bauschild, Druckkosten usw.) Weitere Fachgutachten (Anfangs- / Endwertgutachten) Planungswettbewerb "Oberflächenneugestaltung Buhren Zentrum" Planungs- und Beteiligungskosten Stellplatzmanagement			geschätzte Kosten:		50.000 €	50.000 €	100%	50.000 €	10.000 €	15.000 €	10.000 €	15.000 €		
			geschätzte Kosten:		5.000 €	5.000 €	100%	5.000 €	2.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €		
			geschätzte Kosten:		20.000 €	20.000 €	100%	20.000 €				20.000 €		
			geschätzte Kosten:		150.000 €	150.000 €	100%	150.000 €	50.000 €	100.000 €				
			geschätzte Kosten:		150.000 €	150.000 €	100%	150.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €			
III. Grunderwerb			466.850 €				466.850 €	0 €	466.850 €	0 €	0 €			
Grunderwerb Teilfläche Flurstück 696/5 Grunderwerb Flurstück 728			754	geschätzte Kosten:		175 €	131.950 €	100%	131.950 €	131.950 €				
			1.970	geschätzte Kosten:		170 €	334.900 €	100%	334.900 €	334.900 €				
IV. Ordnungsmaßnahmen			4.439.050 €				4.589.050 €	417.500 €	1.152.375 €	1.488.400 €	1.530.775 €			
<u>Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum</u>														
Neugestaltung des Parks			75%	9.026	250 €/m²		1.692.375 €	1.692.375 €	100.000 €	492.375 €	600.000 €	500.000 €		
Neugestaltung des Parkeingangs an der Beethovenstraße			100%	1.970	250 €/m		492.500 €	492.500 €				492.500 €		
Neugestaltung Parkplatz an Jahnstraße (süd- westlich)			100%	790	250 €/m		197.500 €	197.500 €	47.500 €	50.000 €	100.000 €			
Neugestaltung Jahnstraße (nord-östlich)			100%	2.218	250 €/m²		554.500 €	554.500 €	50.000 €	150.000 €	200.000 €	154.500 €		
Neugestaltung des "Kreuzungsplatzes"			100%	1.260	250 €/m²		315.000 €	315.000 €	50.000 €	100.000 €	115.000 €	50.000 €		
Jahnstraße/Richard-Wagner Straße Gestaltung der Achse Richard-Wagner Straße/Edeka sowie der Parkplatzfläche (auf städtischen Grundstück)			50%	2.263	250 €/m²		282.875 €	282.875 €	50.000 €	50.000 €	100.000 €	82.875 €		
Schuleingang/Beethovenstraße			80%	267	250 €/m²		53.400 €	53.400 €	10.000 €	20.000 €	23.400 €			
Schulhof			30%	6.170	250 €/m²		462.750 €	462.750 €	50.000 €	150.000 €	200.000 €	62.750 €		
Wilhelm Neuffer Straße			70%	2.218	250 €/m²		388.150 €	388.150 €	50.000 €	100.000 €	100.000 €	138.150 €		
Herstellung Baumquartiere			100%	200	750 €/m²		150.000 €	150.000 €	10.000 €	40.000 €	50.000 €	50.000 €		
V. Baumaßnahmen			1.795.000 €				1.235.000 €	20.000 €	160.000 €	360.000 €	695.000 €			
<u>Erneuerung - privat</u>														
einfache Sanierung			30%	31	geschätzte Kosten:		30.000 €	279.000 €	100%	279.000 €	50.000 €	100.000 €	129.000 €	
umfassende Sanierung			30%	24	geschätzte Kosten:		30.000 €	216.000 €	100%	216.000 €	40.000 €	60.000 €	116.000 €	
zusätzlich Zuschüsse bei großen WEGs					geschätzte Kosten:			500.000 €	100%	500.000 €	40.000 €	150.000 €	300.000 €	
<u>Erneuerung / Umnutzung kommunaler Gebäude</u>														
Schaffung eines Neubau auf 696/5					geschätzte Kosten:		800.000 €	800.000 €	30%	240.000 €	10.000 €	30.000 €	50.000 €	150.000 €
VI. Sonstige Kosten			0 €				0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
VII. Vergütung und Honorare			250.000 €				275.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	200.000 €			
Sanierungsträger Sanierungsabrechnung			geschätzte Kosten:		250.000 €	250.000 €	100%	250.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	175.000 €		
			geschätzte Kosten:		25.000 €	25.000 €	100%	25.000 €				25.000 €		
Summe Ausgaben			7.345.900 €				6.960.900 €	594.500 €	1.970.225 €	1.934.400 €	2.461.775 €			
VIII. Einnahmen							20.000 €							
Ausgleichsbeträge							20.000 €				20.000 €			
Summe Einnahmen							20.000 €							
erforderlicher Gesamtförderrahmen							6.940.900 €	594.500 €	1.970.225 €	1.934.400 €	2.441.775 €			
Finanzierungsanteile: Bund/Land (60 %) Gemeinde Balingen (40 %)														
							4.164.540 €	356.700 €	1.182.135 €	1.160.640 €	1.465.065 €			
							2.776.360 €	237.800 €	788.090 €	773.760 €	976.710 €			

Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Erneuerung "Zentrum Buhren, Frommern"

Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer

Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,

Ihre Angaben helfen uns, Ihre Bedürfnisse in der Sanierungsplanung zu berücksichtigen und die Wohnsituation zu verbessern. Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragungen aus. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an oder fahren mit der nächsten Frage fort. Übrigens: Mit dem QR-Code rechts gelangen Sie zum Online-Fragebogen.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Ich habe die Datenschutz-Informationen gelesen und erkenne diese an: ☐ ja ☐ nein

Eigentümer:in: _____ **von Straße und Hausnummer:** _____

1.1. Angabe Baujahr und das Jahr der letzten Modernisierung/des letzten Umbaus: Baujahr
Modernisierung und/oder Umbau

1.2 Wie wird das Gebäude genutzt?

- ☐ Wohngebäude ☐ Wohn- und Geschäftsgebäude ☐ Wohnhaus mit Nebengebäude angebaut
☐ Nebengebäude (Scheune, Garage) ☐ Betriebs-/Geschäftsgebäude ☐ Sonstiges (bspw. unbebaut): _____

1.3 Welche Bauteile wurden nachträglich wärmegeklämt bzw. erneuert und wann?

Außenfassade	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>
Dach oder oberste Geschossdecke	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>
Kellerdecke oder Bodenplatte	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>
Fenster	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>
Heizung	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>

2.1 Welche Absichten haben Sie mit Ihrem Grundstück/Gebäude in den nächsten Jahren ?

- ☐ Modernisierung und/oder Umbau ☐ Abbruch ☐ Verkauf ☐ sonstiges, und zwar: _____
☐ Erweiterung ☐ Neubau ☐ keine Veränderung _____

2.2 Bei Umbau, Erweiterung oder Neubau : Wieviele zusätzliche Wohnungen würden entstehen?

2.3 Was könnte eine Förderung von Erneuerungsmaßnahmen durch die Gemeinde bei Ihnen bewirken?

- ☐ Maßnahmen wären erstmalig finanzierbar ☐ es wäre ein größeres Maßnahmenpaket denkbar
☐ es wäre ein früherer Maßnahmenbeginn möglich ☐ keine Auswirkung auf Investitionsentscheidung

2.4 Können Sie sich vorstellen, auf Ihrem Grundstück eine der folgenden Maßnahmen umzusetzen?

- ☐ Dachbegrünung ☐ Entsiegelung von befestigten Flächen ☐ Retention von Regenwasser (Zisterne)
☐ Fassadenbegrünung ☐ Naturnahe Grundstücksgestaltung ☐ keine Möglichkeit/kein Interesse

Bitte wenden!

3.1 Welche(s) Heizungssystem(e) haben Sie im Gebäude?

- | | | | |
|--------------------------------------|---|--|--|
| <input type="radio"/> Zentralheizung | <input type="radio"/> Einzelöfen | <input type="radio"/> Wärmepumpe | <input type="radio"/> sonstiges, und zwar: |
| <input type="radio"/> Etagenheizung | <input type="radio"/> Nachtspeicheröfen | <input type="radio"/> Thermische Solaranlage | _____ |

3.2 Mit welchen Energieträgern heizen Sie?

- | | | | |
|---------------------------|---|---|--------------------------------------|
| <input type="radio"/> Öl | <input type="radio"/> Strom/Wärmepumpe | <input type="radio"/> Scheitholz | <input type="radio"/> Solarwärme |
| <input type="radio"/> Gas | <input type="radio"/> Strom/Nachtspeicheröfen | <input type="radio"/> Pellets/Hackschnitzel | <input type="radio"/> Nah-/Fernwärme |

4.1 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, wofür werden diese genutzt?

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| <input type="radio"/> Landwirtschaft | <input type="radio"/> Abstellfläche | <input type="radio"/> sonstiges, und zwar: |
| <input type="radio"/> Stellplatzfläche | <input type="radio"/> Werkstatt | _____ |

4.2 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, was haben Sie vor?

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| <input type="radio"/> Erneuerung | <input type="radio"/> Abbruch | <input type="radio"/> sonstiges, und zwar: |
| <input type="radio"/> Um- bzw. Ausbau | <input type="radio"/> Abbruch und Neubau | _____ |

5. Nennen Sie hier bitte Ihre Themen oder Ideen, die für Sie bei der Gebietsentwicklung wichtig sind:**6. Uns liegt sehr viel an Ihrer Mitwirkung. Wie möchten Sie bei der Gebietsentwicklung beteiligt werden?**

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> Informationsveranstaltung | <input type="radio"/> Quartiersrundgang |
| <input type="radio"/> Beteiligungsveranstaltung mit Themen-/Diskussionstischen | <input type="radio"/> regelmäßige Arbeitsgruppen |
| <input type="radio"/> nur Informationen per Post, Internet oder Amtsblatt der Gemeinde | <input type="radio"/> Ich habe kein Interesse |

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, den Fragebogen auszufüllen!

Bitte vergessen Sie nicht, auch den Haushalts- und Wohnungsbogen und ggfs. den Betriebsbogen auszufüllen bzw. diesen an Ihre Mieter:in oder Pächter:in weiterzureichen.

Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Erneuerung "Zentrum Buhren, Frommern"

Haushalts- und Wohnungsbogen für Bewohner:innen

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner,

Ihre Angaben helfen uns, Ihre Bedürfnisse in der Sanierungsplanung zu berücksichtigen und Ihre Wohnsituation zu verbessern. Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragungen aus. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an oder fahren mit der nächsten Frage fort. Übrigens: Mit dem QR-Code rechts gelangen Sie zum Online-Fragebogen.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Ich habe die Datenschutz-Informationen gelesen und erkenne diese an: ☐ ja ☐ nein

Straße und Hausnummer: _____

Wohnung Nr.: _____

Bewohner:in: _____

(Dieser Fragebogen gilt für jeweils eine Wohnung)

1. Bitte geben Sie an, um was für einen Haushalt es sich handelt.

☐ Eigentümerhaushalt ☐ Mieterhaushalt ☐ Person(en) mit Wohnrecht ☐ unbewohnt

2. Bitte machen Sie hier Angaben zu den im Haushalt lebenden Personen:

		Person 1	Person 2	Person 3	Person 4	Person 5	Person 6
Geschlecht	männlich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	weiblich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	divers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bitte tragen Sie das Alter der Person ein		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Beruf	selbstständig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Arbeitnehmer:in	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	im Ruhestand	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Hausfrau/-mann	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Ausbildung/Schule	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	derzeit arbeitssuchend	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	sonstiges	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohndauer in der Wohnung	bis 5 Jahre	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	5 bis 10 Jahre	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	über 10 Jahre	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	hier geboren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. Welche Art des Haushaltes besteht in der Wohnung?

☐ 1 Erwachsener mit Kind/ern ☐ 2 Erwachsene mit Kind/ern ☐ Paar
☐ alleinstehend ☐ Wohngemeinschaft ☐ sonstiges

Bitte wenden!

4. Bitte machen Sie Angaben zur Wohnung

Wie viele Zimmer hat die Wohnung?

(ohne Küche, ohne Bad, Flur, Abstellräume)

Wie groß ist die Wohnung?

(Fläche in m² mit Küche, Bad, Flur, Abstellräume)

Wieviele PKWs besitzt der Haushalt?

Wieviele PKW-Stellplätze sind der Wohnung zugeordnet?

Ist die Wohnung barrierefrei erreichbar?

☐ nein☐ ja

Ist die Wohnung barrierefrei bzw. -arm nutzbar?

☐ nein☐ ja

Hat die Wohnung eine altersgerechte bzw. bodentiefe Dusche?

☐ nein☐ ja**5. Bitte teilen Sie mit, ob Sie den folgenden Aussagen zu Ihrem Wohnumfeld zustimmen oder nicht:**

Ich stimme den Aussagen...	...voll zu	...teilweise zu	...weniger zu	...nicht zu
Viele Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag in der Nähe.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die medizinische Versorgung ist gut erreichbar.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Im Quartier ist es immer wieder störend laut.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Lärmbelästigung durch den Verkehr ist gering.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fußgänger und Radfahrer können sich sicher bewegen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das Parkplatzangebot ist ausreichend.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das ÖPNV-Angebot ist sehr gut.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das generelle Erscheinungsbild der Wohngegend ist gut.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein großes Spiel- und Freiflächenangebot.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Im Sommer staut sich die Hitze im Quartier.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gebäude und Bäume im Quartier bieten genug Schatten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich kenne meine Nachbarschaft und wir unterstützen uns.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt gute Angebote für Kinder und Jugendliche.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt gute Angebote für Seniorinnen und Senioren.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich fühle mich in den Straßen und auf den Plätzen sicher.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6. Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnort besonders?**7. Nennen Sie hier Ihre Themen oder Ideen, die für Sie bei der Gebietsentwicklung wichtig sind:****8. Uns liegt sehr viel an Ihrer Mitwirkung. Wie möchten Sie bei der Gebietsentwicklung beteiligt werden?**

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> Informationsveranstaltung | <input type="radio"/> Quartiersrundgang |
| <input type="radio"/> Beteiligungsveranstaltung mit Themen-/Diskussionstischen | <input type="radio"/> regelmäßige Arbeitsgruppen |
| <input type="radio"/> nur Informationen per Post, Internet oder Amtsblatt der Gemeinde | <input type="radio"/> Ich habe kein Interesse |

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, den Fragebogen auszufüllen!

Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Erneuerung "Zentrum Buhren, Frommern"

Betriebsbogen für Betriebsinhaberinnen und -inhaber

Liebe Betriebshabererinnen und Betriebsinhaber,

Ihre Angaben helfen uns, Ihre Bedürfnisse in der Sanierungsplanung zu berücksichtigen. Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragungen aus. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an oder fahren mit der nächsten Frage fort. Übrigens: Mit dem QR-Code rechts gelangen Sie zum Online-Fragebogen.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Ich habe die Datenschutz-Informationen gelesen und erkenne diese an: ☐ ja ☐ nein

Straße und Hausnummer: _____

Firmenstempel: _____

Name des Betriebs: _____

1.1 Der Betrieb gehört ... ☐ ...einer Privatperson ☐ ...einer juristischen Person

1.2 Bitte geben Sie die Art des Betriebes an:

- ☐ Handwerk/Produktion ☐ Handel/Ladengeschäft ☐ Dienstleistung ☐ Landwirtschaft (Haupterwerb)
☐ Sonstiges, bitte angeben: _____

2. In welchem Geschoss des Gebäudes befindet sich der Betrieb?

- ☐ Erdgeschoss ☐ In einem oberen Geschoss ☐ Im gesamten Gebäude

3. Die Betriebsflächen sind...

- ☐ ... im Eigentum ☐ ... gepachtet

4. Wie groß ist die nutzbare Betriebsfläche?

5. Wie viele Personen arbeiten im Betrieb?

Vollzeit (einschl. Inhaber)

Teilzeit

6. Wieviele Jahre ist der Betrieb bereits an diesem Standort ansässig?

7. Bitte beschreiben die Zugangssituation zu den Geschäftsräumen:

- ☐ Der Eingang ist ebenerdig erreichbar ☐ Der Betrieb ist nur über eine Treppe zugänglich.
☐ Es sind Stufen vorhanden, aber ein stufenloser Zugang wäre machbar.

8. Wie funktioniert die Anlieferung für den Betrieb?

- ☐ extra Anlieferungszone, z.B. eigene Einfahrt ☐ unzureichend, z.B. in zweiter Reihe
☐ extra Stellplatz an der Straße vor Betrieb ☐ nicht relevant für Betrieb

9. Wie gestaltet sich die Betriebsnachfolge?

- ☐ Der Nachfolger steht fest. ☐ Es ist nicht klar, wer den Betrieb übernimmt. ☐ Zurzeit besteht kein Bedarf.

10. Wie beurteilen Sie die Betriebsentwicklung?

- ☐ kein Bedarf an Veränderung ☐ Verlagerungsabsichten ☐ Betriebsaufgabe geplant
☐ Erweiterungsabsichten ☐ Verkleinerungsabsichten

11. Bitte machen Sie Angaben zur Stellplatzsituation.

Wieviele Betriebsfahrzeuge befinden sich an diesem Standort?

Wieviele Stellplätze sind für die Betriebsfahrzeuge vorhanden?

Wieviele eigene Mitarbeiterstellplätze sind vorhanden?

Wieviele Kundenstellplätze sind vorhanden?

12. Bitte teilen Sie mit, ob Sie den folgenden Aussagen zu Ihrem Betriebsumfeld zustimmen oder nicht:

- | Ich stimme den Aussagen... | ...voll zu | ...teilweise zu | ...weniger zu | ...nicht zu |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Es gibt viele Einkaufs- und Dienstleistungsangebote | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Das Parkplatzangebot ist ausreichend. | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Das ÖPNV-Angebot ist sehr gut. | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Das generelle Erscheinungsbild der Betriebsgegend ist gut. | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

13. Was gefällt Ihnen an Ihrem Betriebsstandort besonders?

14. Nennen Sie hier Ihre Themen oder Ideen, die für Sie bei der Ortsentwicklung wichtig sind:

15. Uns liegt sehr viel an Ihrer Mitwirkung. Wie möchten Sie bei der Ortsentwicklung beteiligt werden?

- ☐ Informationsveranstaltung ☐ Quartiersrundgang
☐ nur Informationen per Post, Internet oder Amtsblatt der Gemeinde ☐ Ich habe kein Interesse.
☐ ☐

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, den Fragebogen auszufüllen!