

Stadt Balingen

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN  
„ORTSKERN ZILLHAUSEN“



ERGEBNISBERICHT SEPTEMBER 2006



**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)**  
Hohenzollernstraße 12-14, 71630 Ludwigsburg, Tel.: (07141) 149-0, Fax: (07141) 149-160

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftrag / Anlass	1
1.2	Sanierung nach dem Baugesetzbuch / Bedeutung der vorbereitenden Untersuchungen	2
1.3	Untersuchungsverfahren und -ablauf	2
<b>2</b>	<b>Balingen und das Untersuchungsgebiet</b>	<b>4</b>
2.1	Lage im Raum und übergeordnete Zusammenhänge	4
2.2	Zillhausen und das Untersuchungsgebiet	6
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
3.2	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	11
3.3	Nutzung und Funktion	12
3.4	Gebäudesubstanz	15
3.5	Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum	19
<b>4</b>	<b>Ergebnisse der Eigentümerbefragung</b>	<b>21</b>
4.1	Verfahren und Auswertungsquote	21
4.2	Eigentümerstruktur	21
4.3	Beeinträchtigungen und Störfaktoren	23
4.4	Wohnungserhebung	25
4.5	Gewerbeerhebung	26
4.6	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	28

<b>5</b>	<b>Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Mängelanalyse und Sanierungsbedarf</b>	<b>39</b>
6.1	Nutzung und Funktion	39
6.2	Gebäudesubstanz	40
6.3	Verkehr und öffentlicher Raum	41
6.4	Entwicklungsflächen – Bereiche mit übergreifenden städtebaulichen und funktionalen Missständen	41
<b>7</b>	<b>Zielformulierung und Maßnahmenkonzept</b>	<b>44</b>
7.1	Entwicklungsziele und Prioritäten	44
7.2	Maßnahmenprogramm und Neuordnungskonzept	46
<b>8</b>	<b>Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung</b>	<b>51</b>
8.1	Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	51
8.2	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung	52
8.3	Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	55
8.4	Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch	59
<b>9</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	<b>61</b>

## Verzeichnis Pläne

Plan 1: Stadt Balingen – Lage im Raum	5
Plan 2: Übersichtsplan Balingen / Balingen - Zillhausen	7
Plan 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	8
Plan 4: Eigentumsverhältnisse	10
Plan 5: Nutzung	14
Plan 6: Gebäudesubstanz	18
Plan 7: Mängel und Konflikte	43
Plan 8: Neuordnungskonzept	49
Plan 9: Maßnahmenplan	50
Plan 10: Abgrenzung des Sanierungsgebiets – Vorschlag	54

## Verzeichnis Abbildungen

Abbildung 1: Zwischengenutztes ehemaliges Fabrikgebäude Wieswannenstraße 1	13
Abbildung 2: Leerstehendes Fabrikgebäude Eichbühlstraße 1	16
Abbildung 3: Modernisierungsbedürftiges, charakteristisches Hofgebäude	17
Abbildung 4: Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt (Hochholzstraße)	17
Abbildung 5: Bebauung in der Postgasse (Rathausumfeld)	20
Abbildung 6: Ortseingang aus Richtung Stockenhausen	20

## Verzeichnis Tabellen

Tabelle 1: Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2005	11
Tabelle 3: Bevölkerungsstruktur	12
Tabelle 4: Bausubstanz der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet	15
Tabelle 5: Altersstruktur der Grundstückseigentümer	22
Tabelle 6: Berufsstruktur der Grundstückseigentümer	22
Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstücks	23
Tabelle 8: Quelle / Ursache der Beeinträchtigungen	24
Tabelle 9: Störfaktoren im gesamten Untersuchungsgebiet	24
Tabelle 10: Ausstattungsstandard der Wohnungen	25
Tabelle 11: Art des Gewerbebetriebs	27
Tabelle 12: Anzahl der Beschäftigten	27
Tabelle 13: Größe des Gewerbebetriebs	27
Tabelle 14: Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierungsmaßnahme	28
Tabelle 15: Verfügbarkeit von Eigenmitteln	28
Tabelle 16: Geplante Maßnahmen der Befragten	29
Tabelle 17: Mögliche Veränderungen – Gewerbeeinheiten	30
Tabelle 18: Modernisierungsmaßnahmen – Gewerbeeinheiten	30
Tabelle 19: Kosten- und Finanzierungsübersicht	63

## 1 Vorbemerkungen

---

### 1.1 Auftrag / Anlass

Die städtebauliche Erneuerung ist seit nahezu 30 Jahren ein kommunales Schwerpunktthema in Balingen. Nachdem zu Beginn vor allem die Erneuerung der Balingen Innenstadt im Vordergrund stand, wurde im Jahr 2000 im Stadtteil Frommern das Sanierungsgebiet „Alter Ortskern“ mit der Zielsetzung ausgewiesen, die traditionelle Ortsmitte zu stärken und aufzuwerten.

Auch im Ortskern des Stadtteils Zillhausen sind seit längerem erhebliche, teils massive funktionale und städtebauliche Mängel und Missstände erkennbar. Infolge schlechter Bausubstanz, Beeinträchtigungen des Ortsbilds, Defiziten im Bereich der Nahversorgung, wirtschaftsstrukturellen Veränderungen sowie der Verkehrsbelastung durch die Ortsdurchfahrten L 442 und K 7140 zeichnen sich zunehmend Gebäudeleerstände ab. Grundsätzlich weist Zillhausen eine Lagegunst vor allem als Wohnstandort zwischen der Balingen Kernstadt und Albstadt auf, die sich jeweils in rd. 8 km Entfernung befinden. Die vorhandenen strukturellen Defizite im Ortskern verhindern jedoch, dass diese Standortqualität „in Wert gesetzt“ werden kann.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat der Stadt Balingen im Mai 2006 beschlossen, die Sanierungsbedürftigkeit des Ortskerns sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer an einer Erneuerung des Ortskerns eingehender prüfen und hierfür vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch durchführen zu lassen.

Die Stadt Balingen hat im Juni 2006 der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, den Auftrag zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der Vorbereitung eines Aufnahmeantrags für das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg erteilt.

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse – die Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich nahezu vollständig in privater Hand – hängt der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme im Ortskern ganz entscheidend von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer ab, am Erneuerungsprozess mitzuwirken. Eine laufende Einbindung der beteiligten Grundstückseigentümer im Zusammenwirken von Ortschaftsrat, städtischen Gremien und Verwaltung ist unerlässlich, um eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung des Ortskerns in

Gang zu setzen. Nach den vorgefundenen Verhältnissen ist es wohl unumgänglich, seitens der Stadt zur Vorbereitung von Neuordnungs- und Baumaßnahmen zunächst Grunderwerbe – als Zwischenerwerb – zu tätigen und moderierend einzugreifen, um Erosionsprozesse stoppen und umkehren zu können.

## **1.2 Sanierung nach dem Baugesetzbuch / Bedeutung der vorbereitenden Untersuchungen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB 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 nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen sind auch die Einstellung und die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten zu ermitteln. § 137 BauGB fordert daher möglichst frühzeitige Erörterungen mit den Betroffenen. Sanierungsmaßnahmen sind zügig durchzuführen und sollten darüber hinaus möglichst rasch durch einen kontinuierlichen und gebündelten Mitteleinsatz einen gesamtwirtschaftlichen Erfolg bewirken („Multiplikatoreffekt“).

## **1.3 Untersuchungsverfahren und -ablauf**

Die Bestandsaufnahme wurde von den Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbegehungen im Juli 2006 durchgeführt. Ebenfalls im Juli 2006 wurden die Grundstückseigentümer im

Untersuchungsgebiet durch eine Fragebogenaktion und im Rahmen persönlicher Gespräche mit WHS-Mitarbeitern beteiligt sowie die öffentlichen Aufgabenträger um Stellungnahme gebeten. Durch das Untersuchungsverfahren war sichergestellt, dass die notwendigen Daten für die abschließende Bearbeitung des Ergebnisberichtes entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches zur Verfügung standen.

Die erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Beauftragte der Stadt dürfen Daten nur an die Stadt weitergeben. Die Stadt darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 BauGB sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist (vgl. § 138 BauGB).

<b>Datum / Zeitraum</b>	<b>Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen</b>
23.05.2006	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
08.06.2006	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses
Juni 2006	Beauftragung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
Juli 2006	Bestandserhebungen im Untersuchungsgebiet Eigentümergebietbefragung (Fragebogen und persönliche Gespräche) Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger
August – September 2006	Bearbeitung des Ergebnisberichtes / Abstimmung mit der Stadtverwaltung
ab Oktober 2006	Erörterung des Ergebnisberichts mit Verwaltung und Gremien
03.11.2006	Vorlagetermin des Aufnahmeantrags für das Landessanierungsprogramm beim Regierungspräsidium Tübingen
Frühjahr 2007	Nach Programmatscheid des Wirtschaftsministeriums ggf. Beschluss des Gemeinderats zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Zillhausen“

Nachdem der Aufnahmeantrag für das Programmjahr 2007 abgelehnt worden ist, wird nun zum 30.10.2007 ein Wiederholungsantrag für das Programmjahr 2008 gestellt.

## 2 Balingen und das Untersuchungsgebiet

---

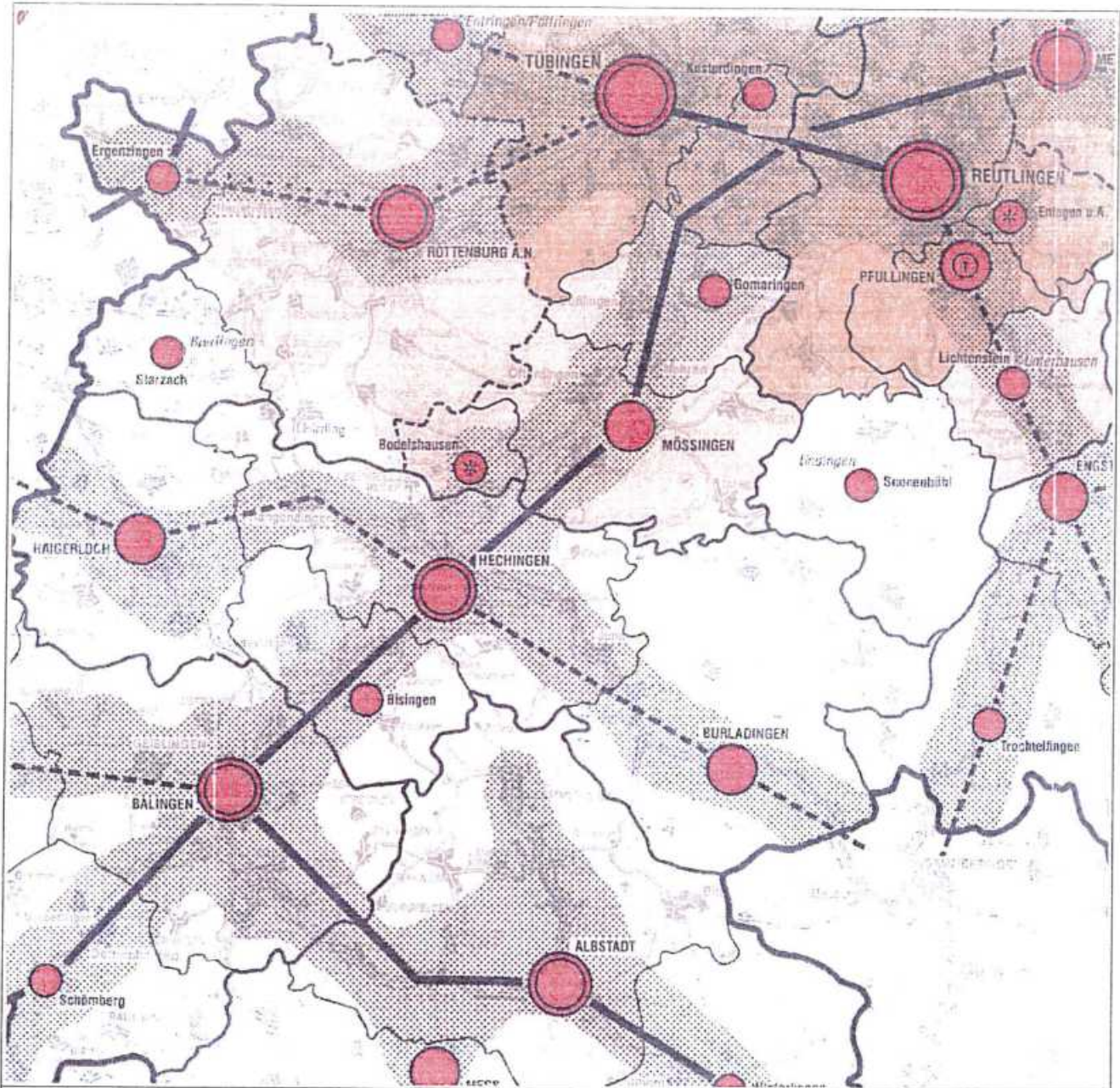
### 2.1 Lage im Raum und übergeordnete Zusammenhänge

Die große Kreisstadt Balingen mit ihren 13 Stadtteilen liegt im südwestlichen Teil der Region Neckar-Alb unmittelbar am Trauf der Schwäbischen Alb und umfasst rund 9.034 ha Gesamtfläche. In der Stadt leben rund 34.200 Einwohner, davon rund 14.000 in der Kernstadt Balingen. Balingen ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt sowie Verwaltungsschwerpunkt des Zollernalbkreises und Sitz des Landratsamtes.

Über die zum großen Teil vierspurig ausgebaute B 27, die von Stuttgart über Tübingen und Balingen nach Donaueschingen führt, sowie über die B 463, die von Albstadt über Balingen und Haigerloch zur A 81 führt, ist Balingen an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Balingen liegt an der Bahnstrecke Sigmaringen – Albstadt – Balingen – Tübingen – Stuttgart.

In der zentralörtlichen Hierarchie ist Balingen als Mittelzentrum eingestuft, zu dessen Verflechtungsbereich die Städte bzw. Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Geislingen, Hausen, Ratshausen, Rosenfeld, Schömberg, Weilen sowie Zimmern gehören. Die Stadt liegt auf der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans Stuttgart – Tübingen / Reutlingen – Hechingen – Balingen – Rottweil bzw. Balingen – Albstadt – Sigmaringen, das Stadtgebiet ist als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ausgewiesen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen hebt, bezugnehmend auf die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Balingen, die wichtige Funktion als „Kristallisationspunkt im Ländlichen Raum“ hervor. Balingen, schwerpunktmäßig die weiter gefasste „Balinger Innenstadt“, ist in diesem Zusammenhang unter anderem Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkt für den Verflechtungsbereich.

Um einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur zu erhöhen, soll die Siedlungstätigkeit auf Schwerpunkte (Siedlungsbereiche) konzentriert werden. Im Regionalplan Neckar – Alb, 1993, ist die Stadt Balingen mit den Stadtteilen Balingen (Kernstadt), Engstlatt, Frommern, Ostdorf sowie Weilstetten als Siedlungsbereich ausgewiesen, in dem schwerpunktmäßig Wohnbauflächen oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf vorzusehen sind.



Plan 1: Große Kreisstadt Balingen - Lage im Raum



Oberzentrum



Unterzentrum



Entwicklungsachse  
des Landesentwicklungsplans



Mittelzentrum



Kleinzentrum

Kartengrundlage: Regionalplan Neckar-Alb  
(1993; Strukturkarte)

## 2.2 Zillhausen und das Untersuchungsgebiet

In rund 8 km Entfernung östlich der Balingener Innenstadt liegt der Stadtteil Balingen-Zillhausen. Über die L 442 ist er an die Stadtteile Stockenhausen, Dürrwangen, Frommern und die Kernstadt Balingen angebunden. Ebenfalls über die L 442 ist das rd. 7 km entfernte Albstadt-Tailfingen zu erreichen. Der Stadtteil ist 1973 im Zuge der Gemeindereform in die Stadt Balingen eingegliedert worden.

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ umfasst die alte bebaute Ortslage von Zillhausen und weist eine Fläche von 15 ha auf. Die vorläufige Abgrenzung erfolgte durch die Stadtverwaltung und den Ortschaftsrat Zillhausen.

Der Regionalplan Neckar-Alb beschränkt Zillhausen, aufgrund des hochwertigen Naturraumpotentials in welchem sich die Ortslage befindet, auf die Eigenentwicklung. Vorrangig soll daher eine innerörtliche Siedlungsentwicklung stattfinden. Von der Nähe der Städte Balingen (Kernstadt) und Albstadt sowie der Naturraumqualität profitiert der Stadtteil als Wohnstandort. Trotzdem ist, nach Auskunft der Stadtverwaltung, die Nachfrage nach Bauplätzen in Zillhausen derzeit gering. In den vergangenen Jahrzehnten wurden verschiedentlich Neubauf Flächen in Zillhausen ausgewiesen; das aktuelle Neubaugebiet „Riepach“ deckt den Bedarf an Neubauplätzen für die nächsten 15 bis 20 Jahre.

Im Bereich des Untersuchungsgebiets bestehen folgende Bebauungspläne:

Ebnet-/Hailanderstraße:

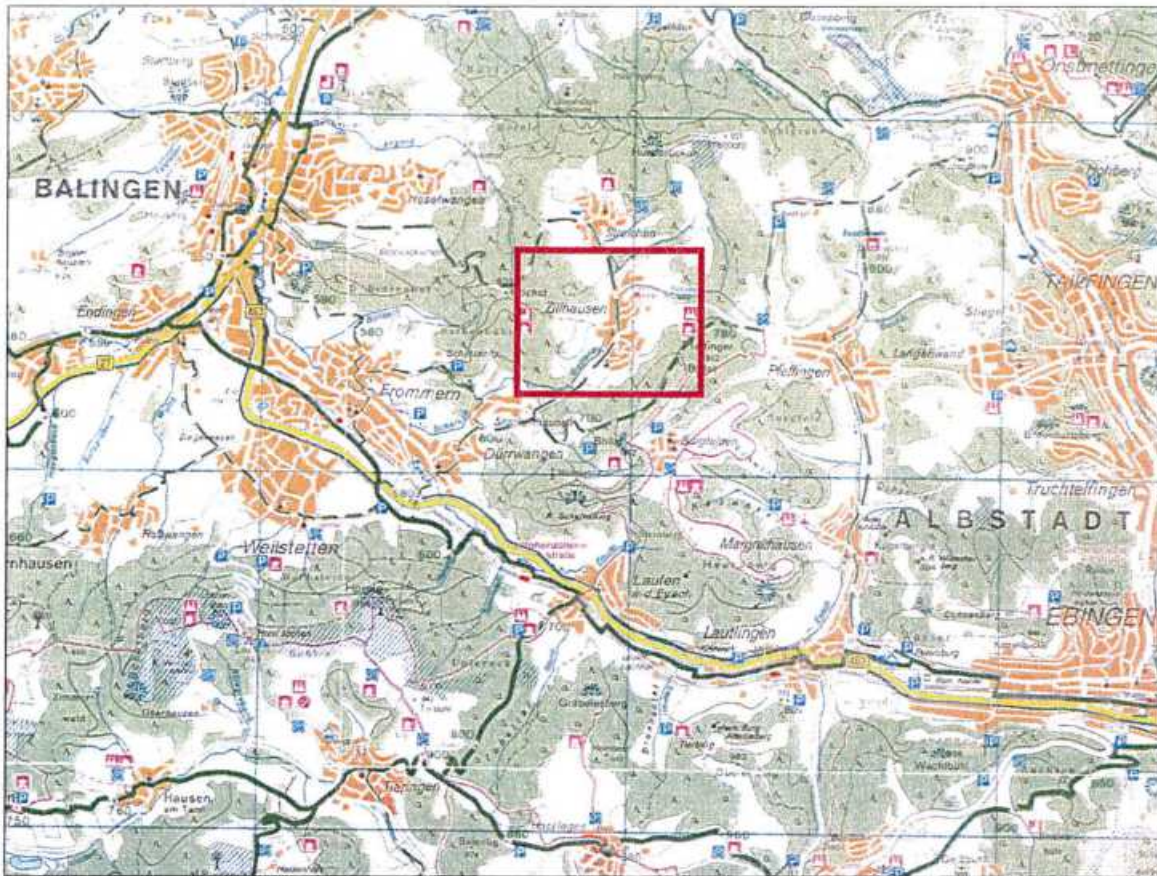
Städtebauliche Ordnung des Bereichs unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Baulückenschließung, Errichtung von Sport- und Kinderspielplatz, verkehrsgerechter Ausbau von Ebnet- und Hailanderstraße.

Bitze-/ Eichbühlstraße:

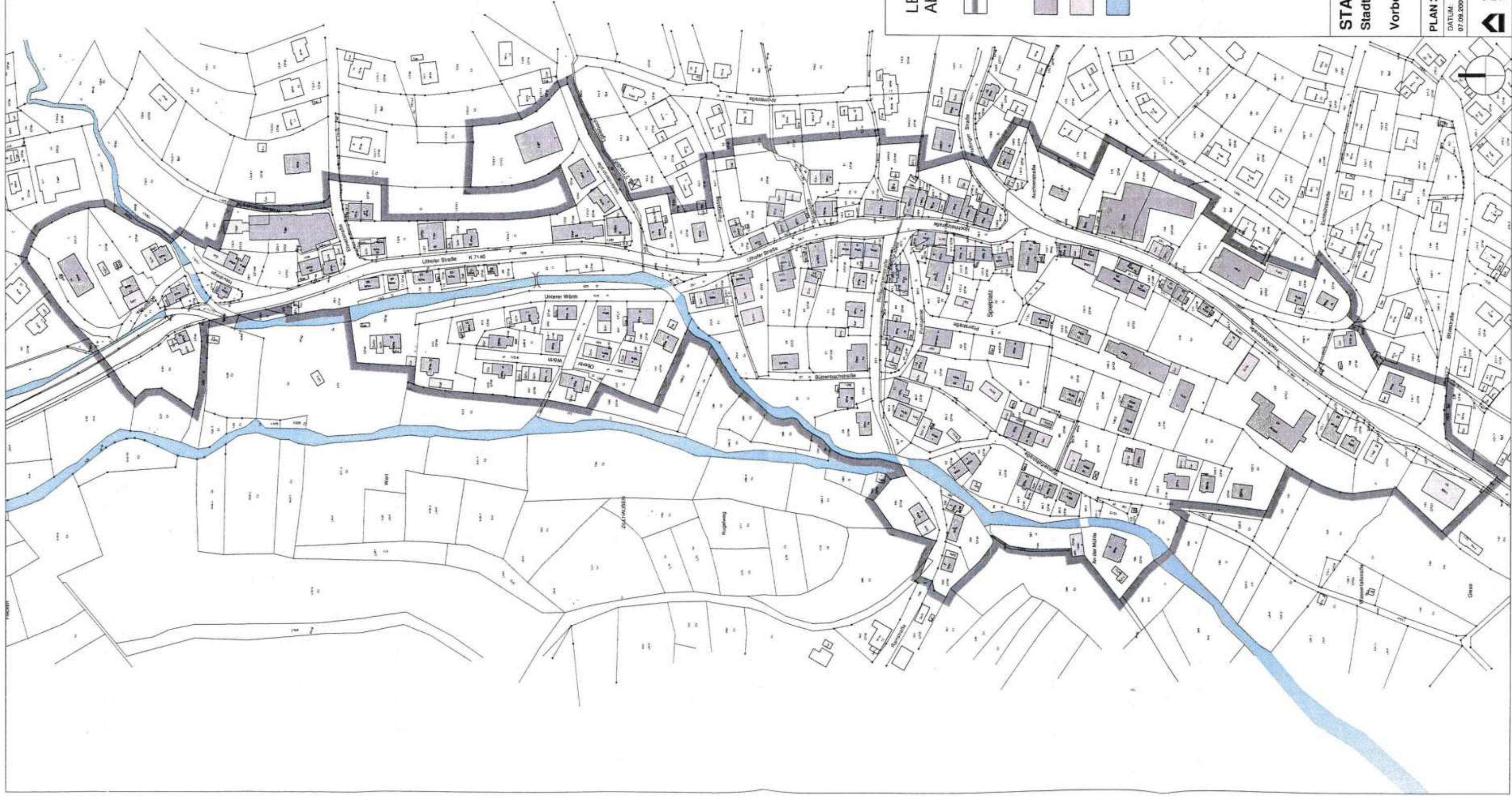
Erweiterung des Stadtteils, Abrundung einzelner Teilbereiche.

Hofäcker / Eichbühlstraße:






Städtebauliche Ordnung des Bereichs.



Plan 2: Übersichtsplan Balingen / Balingen - Zillhausen



**LEGENDE**  
Abgrenzung

-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Fläche: 15 ha
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Gewässer

**STADT BALINGEN**  
Stadtteil Zillhausen

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

**PLAN 3 - ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS**  
 DATUM: 07.08.2006    PROJEKT: 2076    BEARBEITET: dh    MABSTAB: 1 : 2.500    FORMAT: A3

 Wissemot Haus- und Städtebau  
 Hohenzollernstraße 12-14  
 71630 Ludwigsburg  
 bubeck architekten  
 kaulzenstraße 4  
 70597 Stuttgart

### 3 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte entsprechend den Eintragungen im Grundbuch, den Daten des Grundsteueramtes sowie durch Begehungen von Mitarbeitern der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

#### 3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

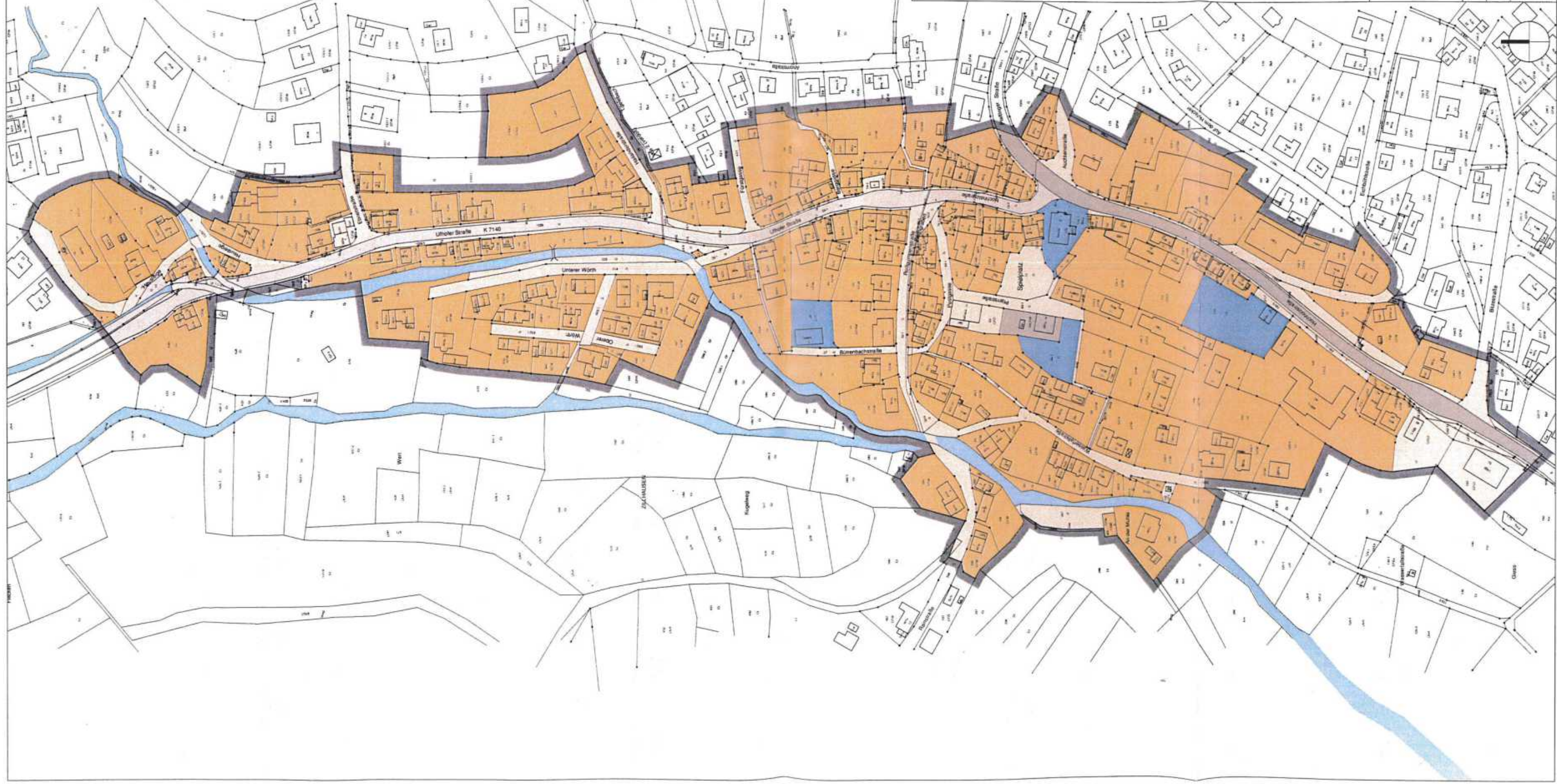
Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 211 Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken mit einer Fläche von 151.242 m<sup>2</sup>. Flurstücke bzw. -teile, die als öffentliche Wege bzw. Straßen gewidmet sind oder bei denen es sich um Gewässerflächen handelt, wurden, ebenso wie das wirtschaftlich nicht nutzbare Rathausgrundstück, in der nachfolgenden tabellari-schen Darstellung der Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt.

Tabelle 1: Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet

<b>Eigentümer Flurstücke</b> (ohne Straßen / Wege / Ge-wässer)	<b>Fläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Fläche</b> in %
Stadt Balingen	2.484	2,1
Land Baden-Württemberg	649	0,6
Kirche	4.893	4,2
Privat	110.013	93,2
<b>Gesamt</b>	<b>118.039</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: Stadt Balingen / Erhebungen WHS, Büro Bubeck 2006)

Mit wenigen Ausnahmen befinden sich die wirtschaftlich nutzbaren Grundstücke in privatem Besitz. Insbesondere handelt es sich hierbei auch um die für die Neuordnung des Untersu-chungsgebiets wichtigen „Schlüsselgrundstücke“, wie z. B. das „Landerer-Areal“ im Bereich Hochholz-/ Auchtenstraße (vgl. Plan 9 „Maßnahmenplan“), so dass zur erfolgreichen Realisierung der Sanierungszielsetzungen eine laufende, enge Abstimmung zwischen Grund-stückseigentümern und Stadt genauso erforderlich sein wird wie auch möglichst der Zwi-schenerwerb von Grundstücken seitens der Stadt („vorbereitender Grunderwerb“ zur Durch-führung von Neuordnungsmaßnahmen). Aus den Eigentümergesprächen (vgl. Kapitel 4) hat sich ergeben, dass gegenwärtig zahlreiche private Liegenschaften zum Verkauf stehen, bei gleichzeitig geringer Nachfrage im Ortskern.



**LEGENDE**  
Eigentumsverhältnisse

- Stadt Balingen (Verkehrsflächen und sonstige Grundstücke)
- Stadt Balingen Gewässer
- Kirche
- Zollernalbkreis
- Land BW
- Privat

**STADT BALINGEN**  
Stadtteil Zillhausen

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

**PLAN 4 - EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

DATUM	PROJEKT	BEARBEITET	MAßSTAB	FORMAT
07.09.2006	2078	dh	1 : 2.500	A3

Wüsterei Haus- und Städtebau  
Hohenzollernstraße 12-14  
71630 Ludwigsburg

Isibock architekten  
Königsplatz 4  
70837 Stuttgart



### 3.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung in den Vergleichsräumen (vgl. Tabelle 2) ist im Zollernalbkreis und der Stadt Balingen zwischen 1995 und 2000 eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Während im Zeitraum zwischen 2000 und 2005 der Zollernalbkreis einen leichten Bevölkerungsrückgang aufweist, bewegt sich die Bevölkerungszunahme der Stadt Balingen im Bereich des Landesdurchschnitts. Bei einer geringen Grundgesamtheit von rd. 900 Einwohnern hat die Einwohnerzahl von Zillhausen zwischen 1995 und 2000 merklich abgenommen; dieser Rückgang konnte durch einen Einwohnerzuwachs von 48 Personen zwischen 2000 und 2005 nicht ausgeglichen werden.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2005

	Stand 31.12. 1995 absolut	Stand 31.12. 2000 absolut	Verände- rung 95/00 in %	Stand 31.12. 2005 absolut	Verände- rung 00/05 absolut	Verände- rung 00/05 in %
Baden-Württemberg	10.319.367	10.524.415	+ 2,0	10.735.701	+ 211.286	+ 2,0
Regierungsbezirk Tübingen	1.725.584	1.767.013	+ 2,4	1.805.146	+ 38.133	+ 2,2
Region Neckar-Alb	668.887	679.421	+ 1,6	691.248	+ 11.827	+ 1,7
Zollernalbkreis	192.862	192.891	+ 0,0	192.722	- 169	- 0,1
Stadt Balingen	33.431	33.508	+ 0,2	34.196	+ 688	+ 2,1
Balingen - Zillhausen	933	863	- 7,5	911	+ 48	+ 5,6

(Quelle: Stadt Balingen 2006, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2006)

Erfahrungsgemäß deuten Verschiebungen bzw. Verzerrungen in der Sozial- bzw. Altersstruktur auf das Vorhandensein städtebaulicher Mängel und Missstände hin. Diesbezüglich wurden die von der Stadt Balingen zur Verfügung gestellten Daten des Untersuchungsgebiets den Daten der Gesamtstadt und des Stadtteils gegenüber gestellt.

Insgesamt sind mit Stand vom 31.12.2005 im Untersuchungsgebiet 372 Bewohner erfasst, dies entspricht 1,1 % der Gesamtbevölkerung Balingens bzw. 40,3 % der Bevölkerung im Stadtteil Zillhausen.

Abweichungen in der Altersstruktur weisen die Gesamtstadt Balingen sowie der Stadtteil Zillhausen gegenüber dem Untersuchungsgebiet – geringfügig – dahingehend auf,

dass im Untersuchungsgebiet deutlich weniger Personen zwischen 26 und 60 Jahren und ein leicht unterdurchschnittlicher Anteil an älteren Menschen über 61 Jahren leben. Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet die Altersgruppen bis 25 Jahre überdurchschnittlich vertreten. Eine Tendenz zur Überalterung der Bewohner, wie sie in vielen Sanierungsgebieten vorgefunden wird, ist in diesem Fall nicht zu erkennen.

Tabelle 3: Bevölkerungsstruktur

Alter in Jahren	Balingen Gesamtstadt		Balingen - Zillhausen		Untersuchungsgebiet	
	Anzahl absolut	Anzahl in %	Anzahl absolut	Anzahl in %	Anzahl absolut	Anzahl in %
0 – 15	5.593	16,4	164	18,0	80	21,5
16 – 25	3.874	11,3	87	9,5	78	21,0
26 – 60	16.133	47,2	416	45,7	129	34,7
61 und älter	8.596	25,1	244	26,8	85	22,8
<b>Summe</b> (ggf. Rundungsdiff.)	<b>34.196</b>	<b>100,0</b>	<b>911</b>	<b>100,0</b>	<b>372</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: Stadt Balingen 2006)

### 3.3 Nutzung und Funktion

Im Zuge der Bestandsaufnahme vor Ort wurden sämtliche Nutzungen im Untersuchungsgebiet – soweit möglich – erhoben und im Plan 5 dargestellt. Es wurden 139 Hauptgebäude und 146 Nebengebäude erfasst.

Bei der Nutzung der Hauptgebäude dominiert das Wohnen mit knapp 81 % (114 Gebäude). Weitere rd. 10 % sind gemischt genutzt, 7 % entfallen auf rein geschäftlich genutzte Gebäude. In den verbleibenden 2 % der Hauptgebäude bestehen öffentliche bzw. kirchliche Einrichtungen (Rathaus mit Feuerwehr, Kirche, Gemeindehaus), die sich räumlich im Umfeld des Rathauses befinden. Bei den gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäuden dienen die Obergeschosse dem Wohnen, während sich die gewerbliche Nutzung zumeist im Erdgeschoss befindet.

Rund 1/3 der Nebengebäude wurde als überwiegend an den Wohntrakt angebaute Wirtschaftsgebäude im Zusammenhang der ortstypischen Höfe errichtet. Die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung wurde, kennzeichnend für den wirtschaftsstrukturellen Wandel, in vielen Fällen aufgegeben. Die ehemaligen Ökonomiegebäude werden heute zum Teil

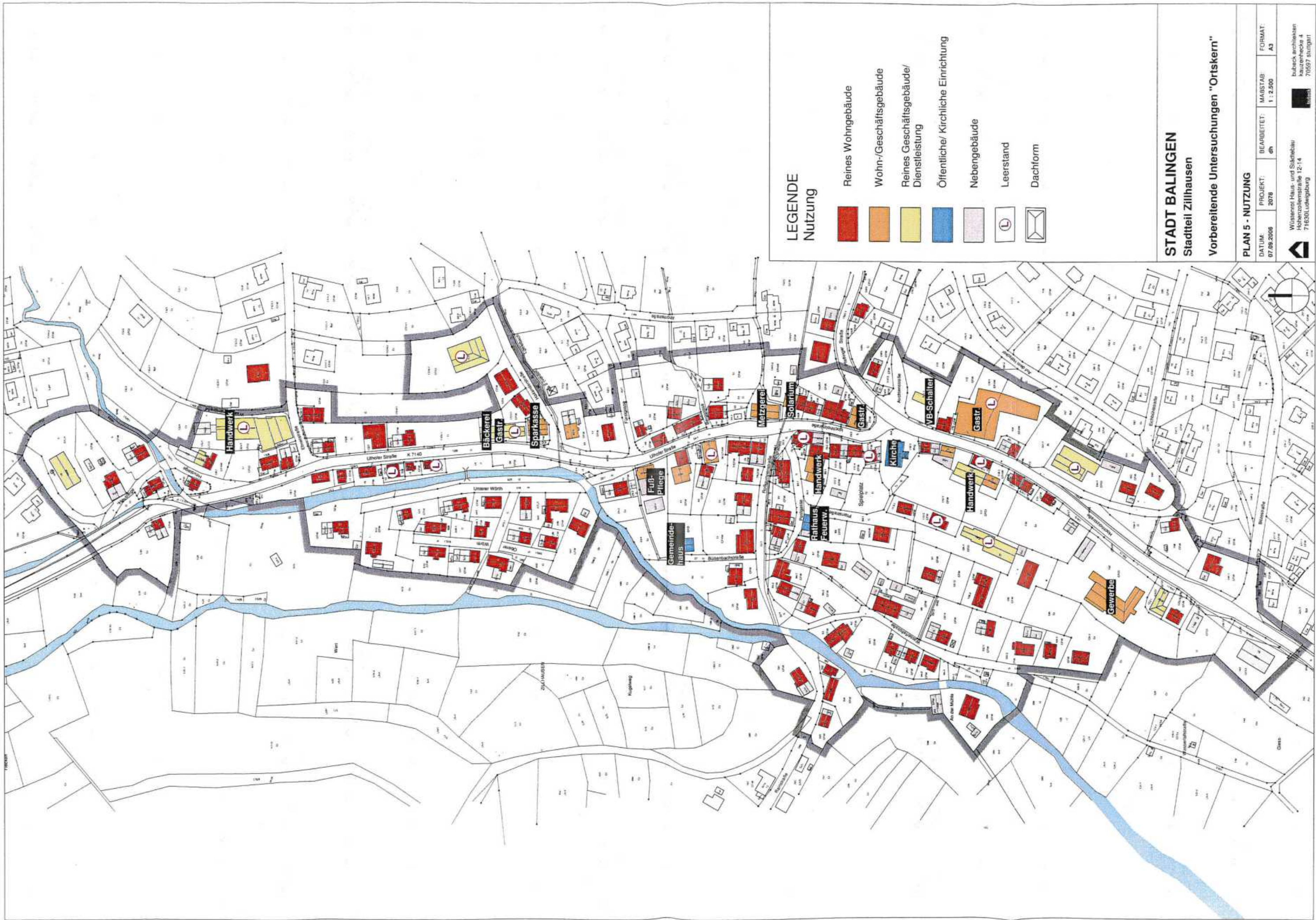
nur noch untergeordnet bzw. gar nicht genutzt. Bei den übrigen Nebengebäuden handelt es sich um Garagen, Schuppen und kleinere Werkstattgebäude.

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich entlang der Hochholzstraße und, weniger ausgeprägt, entlang der Ufhofer Straße. Überwiegend handelt es sich um Handwerksbetriebe, daneben befinden sich Dienstleister (darunter eine Sparkasse sowie ein Bank-Schalter) und drei Gaststätten im Untersuchungsgebiet. Zwei der Gaststätten werden nicht mehr voll betrieben. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs der Einwohner von Zillhausen bestehen nur noch sehr eingeschränkt mit einer Metzgerei und einer Bäckerei, die ihr Sortiment etwas erweitert haben (Lebensmittel, Getränke).

Zahlreiche Leerstände von gewerblich genutzten Gebäuden, aber auch von Wohngebäuden sind deutliche Zeichen struktureller Veränderungen und Funktionsverlusten im Untersuchungsgebiet. Im Laufe des 20. Jahrhunderts wurden mehrere Möbel- und Textilfabriken im Ortskern von Zillhausen gegründet, deren Produktionsgebäude jetzt, nach dem Niedergang der Möbel- und Textilindustrie, untergenutzt sind oder vollständig leer stehen. Mit der Ausweisung von Neubaugebieten in den letzten Jahrzehnten hat sich auch in Bezug auf die Wohnnutzung die Entwicklung des Stadtteils vom Ortskern weg verlagert.



Abbildung 1: Zwischengenutztes ehemaliges Fabrikgebäude Wieswannenstraße 1



**LEGENDE**  
Nutzung

- Reines Wohngebäude
- Wohn-/Geschäftsgebäude
- Reines Geschäftsgebäude/  
Dienstleistung
- Öffentlicher/ Kirchliche Einrichtung
- Nebengebäude
- Leerstand
- Dachform

**STADT BALINGEN**  
Stadtteil Zillhausen  
Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

**PLAN 5 - NUTZUNG**

DATUM:	PROJEKT:	BEARBEITET:	MAßSTAB:	FORMAT:
07.09.2006	2078	dh	1 : 2.500	A3

Wässerei Haus- und Siedlebau  
Hohenzollerstraße 12-14  
71630 Ludwigsburg

huback architekten  
hausehne 4  
70597 stuttgart

### 3.4 Gebäudesubstanz

Die untersuchten Gebäude wurden in vier Zustandsstufen eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare konstruktive Zustand. Kriterien waren u.a. der Zustand der Fassade (Putz, Setzungen, Risse, Durchfeuchtung), der Dachdeckung und der Regenschutzanlage sowie der Fenster und Türen.

Der Zustand der Sanitärinstallation und Heizung wurde über die Befragung ermittelt. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden sollte dennoch anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandhaltungsgutachten die jetzt vorgenommene Einschätzung überprüft werden. Dies gilt im besonderen für denkmalgeschützte Gebäude, da hier häufig spezielle Maßnahmen nötig sind, um den Bestand der historischen Substanz zu gewährleisten.

In der nachfolgenden Tabelle sind Hauptgebäude sowie große, markante Nebengebäude (z. B. Lagerhallen oder landwirtschaftlich genutzte Ökonomieteile von Gebäuden) erfasst. Garagen und Schuppen beeinflussen zwar Ortsbild und Nutzungsstruktur der Grundstücke, spielen aber in Bezug auf die Gebäudesubstanz für die zukünftige Sanierung nur eine untergeordnete Rolle. Sie sind aus diesem Grund nicht in dieser statistischen Darstellung enthalten. In der Regel ist der Zustand dieser „untergeordneten“ Nebengebäude eine Stufe schlechter als der Zustand der zugehörigen Hauptgebäude zu bewerten.

Tabelle 4: Bausubstanz der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet

Bauzustandsstufe	Anzahl Absolut	Anzahl in %
Gut (keine Schäden)	34	17,9
Mittel (geringe bis mittlere Schäden)	104	54,7
Schlecht (schwerwiegende Schäden)	43	22,6
Sehr schlecht (für Nutzungszwecke ungeeignet)	9	4,7
<b>Gesamt</b>	<b>190</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: Erhebungen WHS, 2006)

Die Analyse ergab, dass rd. 82 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet mehr oder minder sanierungsbedürftig sind. Der Zustand von rd. 5 % der Gebäude wurde als „sehr schlecht“ eingestuft. Ob im Einzelfall eine Totalmodernisierung oder ein Abbruch mit Ersatzneubau

sinnvoll ist, kann erst nach einer genaueren Analyse und in Abstimmung mit den Eigentümern entschieden werden.

Die untergenutzten oder leerstehenden, ehemals gewerblich genutzten Gebäude bieten meist keine Möglichkeiten adäquater Folgenutzungen im Bestand. Eine Modernisierung dieser Gebäude erscheint, trotz einer teilweise sogar „mittleren“ Bewertung, unter diesen Gesichtspunkten unverhältnismäßig.



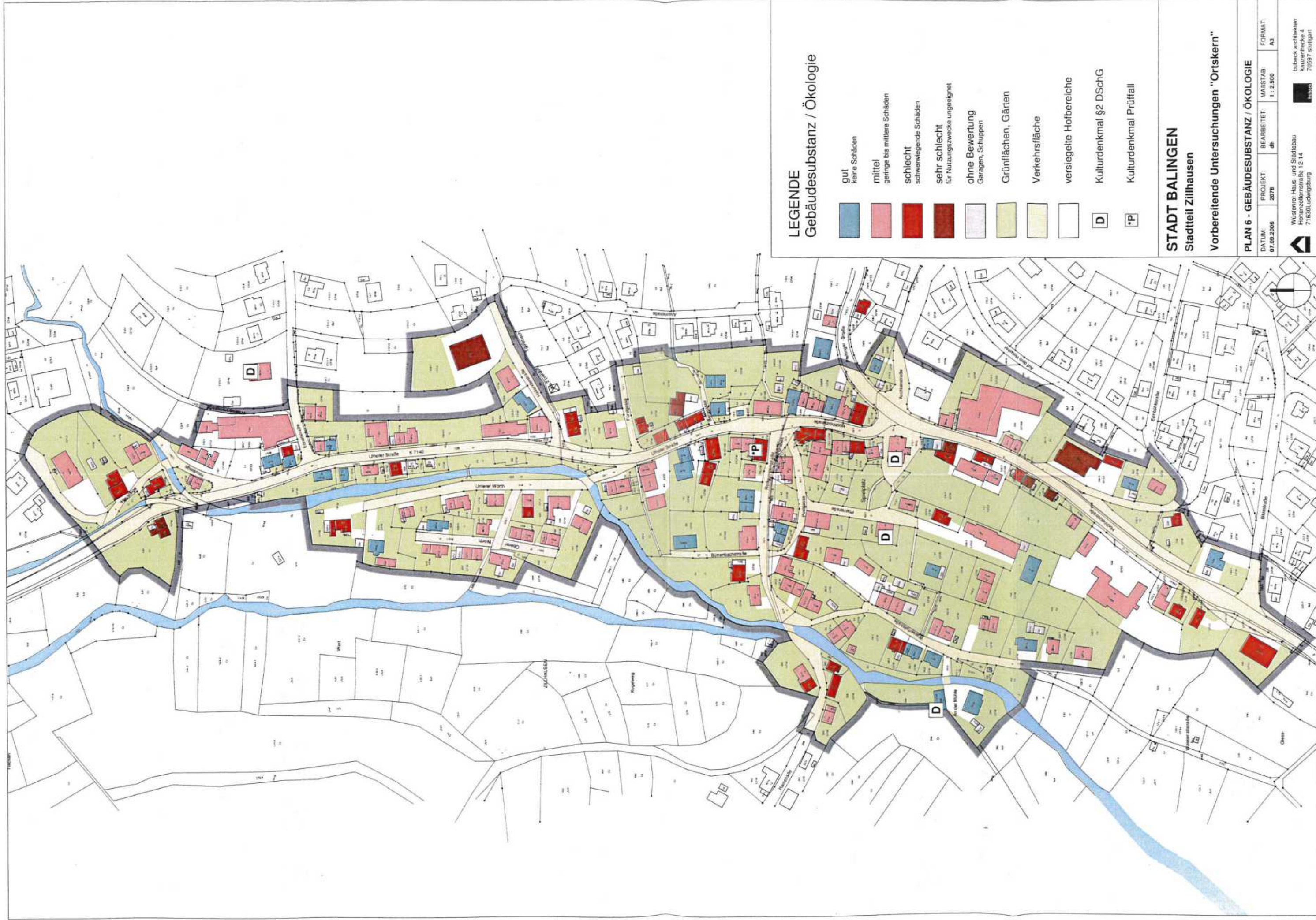
Abbildung 2: Leerstehendes Fabrikgebäude Eichbühlstraße 1



Abbildung 3: Modernisierungsbedürftiges, charakteristisches Hofgebäude



Abbildung 4: Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt (Hochholzstraße)



**LEGENDE**  
Gebäudesubstanz / Ökologie

- gut  
keine Schäden
- mittel  
geringe bis mittlere Schäden
- schlecht  
schwerwiegende Schäden
- sehr schlecht  
für Nutzungszwecke ungeeignet
- ohne Bewertung  
Garagen, Schuppen
- Grünflächen, Gärten
- Verkehrsfläche
- versiegelte Hofbereiche
- D  
Kulturdenkmal §2 DSchG
- P  
Kulturdenkmal Prüffall

**STADT BALINGEN**  
Stadtteil Zillhausen

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

**PLAN 6 - GEBÄUDESUBSTANZ / ÖKOLOGIE**

DATUM:	PROJEKT:	BEARBEITET:	MAßSTAB:	FORMAT:
07.09.2006	2078	dh	1 : 2.500	A3

Wüsterei Haus- und Städtebau  
Hohenzollernstraße 12-14  
71630 Ludwigsburg

tübbeck architekten  
kautzschke 4  
70597 stuttgart



### 3.5 Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum

Ortsbildprägend für den Ortskern Zillhausen sind die charakteristischen Hofgebäude mit an die Wohngebäude angebauten Wirtschaftsgebäuden. Während in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets häufig großzügige Hausgärten bestehen, zeigt das Ortsbild beiderseits der Hochholzstraße und der Ufhofer Straße, den zentralen Verkehrsachsen im Untersuchungsgebiet, im alten Gebäudebestand eine dichte Bebauung.

Die traditionelle Bebauungsstruktur mit der entsprechend kleinteiligen Grundstücksparzellierung ist insbesondere entlang der beiden Ortsdurchfahrten, aber auch in den abzweigenden Nebenstraßen, häufig unterbrochen durch Fabrik- und Gewerbebauten sowie Neubauten von Wohngebäuden der letzten Jahrzehnte. Insbesondere in der Hochholzstraße wird, von Stockhausen kommend, das Ortsbild entscheidend von gewerblich genutzten Flächen bzw. Gebäuden dominiert.

Das Umfeld des Rathauses bis zur Ufhofer Straße bzw. Hochholzstraße und der Kirche bildet das historische Zentrum Zillhausens, welches aber aufgrund der bereits beschriebenen Funktionsverluste nicht als solches wahrgenommen wird. Ebenso ist der öffentliche Raum im Rathausumfeld, wie nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet, ungestaltet. Mehrere Fußwege verbinden den Kern des Untersuchungsgebiets um das Rathaus mit den angrenzenden Bereichen.

Die Gestaltung der Ortsdurchfahrten Hochholzstraße und Ufhofer Straße (Landes- und Kreisstraße) folgt in erster Linie den Erfordernissen des Straßenverkehrs. Entlang dieser Straßen bestehen drei Bushaltepunkte, die die Verbindung in die Balingen Kernstadt bzw. nach Streichen herstellen. Öffentliche Stellplätze sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen, auch ist das Parken am Straßenrand aufgrund der häufig geringen Querschnitte nicht durchgängig möglich.



Abbildung 5: Bebauung in der Postgasse (Rathausumfeld)



Abbildung 6: Ortseingang aus Richtung Stockenhausen

## 4 Ergebnisse der Eigentümerbefragung

---

### 4.1 Verfahren und Auswertungsquote

Mit der Fragebogenaktion im Juli 2006 sind neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben worden. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde versucht, möglichst mit allen Grundstückseigentümern Einzelgespräche zu führen.

Bei der grundstücksbezogenen Auswertung der Fragebögen liegen von den insgesamt 146 privatwirtschaftlich nutzbaren Flurstücken für 98 Flurstücke (rd. 67 %) Angaben der Eigentümer vor, insbesondere bezüglich deren Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft. Von insgesamt 202 an die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften verschickten Fragebögen wurden 98 zurückgegeben und die erforderlichen Daten erfasst. Damit ergibt sich eine Auswertungsquote von 48,5 %. Mit 70 der 136 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften (51,5 %) konnten darüber hinaus persönliche Gespräche geführt werden.

Die in den nachfolgenden Abschnitten getroffenen Aussagen können aufgrund der genannten Auswertungsquote und der Anzahl der geführten Gespräche nur einen „Ausschnitt“ der tatsächlichen Verhältnisse im Ortskern widerspiegeln.

### 4.2 Eigentümerstruktur

In Kapitel 3.2 wurde in der Analyse der Bevölkerungsstruktur festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet keine Überalterung der Bewohner festzustellen ist. Dagegen beträgt das Durchschnittsalter der Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet etwa 60 Jahre.

Aufgrund der Altersstruktur der Eigentümer – 47 % sind Rentner – ist in den nächsten Jahren von zahlreichen Eigentümerwechseln auszugehen, wobei dann auch mit einer höheren Bereitschaft der neuen Eigentümer zur Durchführung notwendiger Gebäudesanierungsmaßnahmen zu rechnen ist. Die Einzelgespräche haben diese Annahme zunehmender Eigentümerwechsel bestärkt: In 18 Gesprächen (26 %) wurden konkrete Veräußerungsabsichten geäußert.

Altersstruktur sowie Berufsstruktur der Eigentümer sind in folgenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 5: Altersstruktur der Grundstückseigentümer

<b>Lebensalter</b>	<b>Nennungen absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
bis 20 Jahre	1	1,0
21 bis 40 Jahre	12	12,2
41 bis 60 Jahre	35	35,7
61 bis 80 Jahre	28	28,6
über 80 Jahre	17	17,3
keine Angaben	5	5,1
<b>Gesamt</b>	<b>98</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Tabelle 6: Berufsstruktur der Grundstückseigentümer

<b>Beruf</b>	<b>Nennungen absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Arbeiter	10	10,2
Angestellter	17	17,4
Beamter	2	2,0
Handwerker	7	7,1
Landwirt	1	1,0
freie Berufe	3	3,1
Einzelhandel	2	2,0
Sonstiges	1	1,0
Rentner	46	46,9
im Haushalt tätig	5	5,1
Student	0	0,0
arbeitslos	1	1,0
keine Angaben	3	3,1
<b>Gesamt</b>	<b>98</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

### 4.3 Beeinträchtigungen und Störfaktoren

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

Bei der Befragung mit Hilfe des standardisierten Fragebogens wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Die Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet werden in den nachfolgenden Tabellen zusammengefasst (Mehrfachnennungen waren möglich).

Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen des Grundstücks und des Gebäudes bzw. der Wohnung überhaupt vorliegen, wurde von 35 % der Befragten bejaht.

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstücks

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterung	5	9,3
Geruch	4	7,4
Lärm	19	35,2
Verschmutzung	5	9,3
Rauchgase	2	3,7
benachbarte gewerbliche Nutzungen	3	5,6
soziale Konflikte	5	9,3
Kriminalität	0	0,0
Sonstiges (v.a.: nachbarschaftliche Konflikte, ungünstige Erschließungssituation, Erosion Uferböschung Büttenbach, Geländer zum Wasserfall nicht kindersicher)	11	20,4
<b>Gesamt</b>	<b>54</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Beeinträchtigungen bestehen nach dem Ergebnis der Befragung vor allem durch die Verkehrssituation und die dadurch, aber auch durch Gaststätten, verursachte Lärmbelastung. Die Aussagen bzw. Antworten der Betroffenen zu den Störfaktoren im gesamten Untersuchungsgebiet bestätigen nochmals die Ergebnisse der Bestandsaufnahme bezüglich der Nutzungs- und Gestaltungsdefizite im Untersuchungsgebiet (schlechte Bausubstanz, Beeinträchtigung des Wohnumfelds, ungestalteter öffentlicher Raum, verkehrliche Situation).

Tabelle 8: Quelle / Ursache der Beeinträchtigungen

Quelle / Ursache (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Verkehr	20	54,1
Gaststätten / Vereinsräume	4	10,8
sonstige Gewerbebetriebe	0	0,0
öffentliche Einrichtungen	0	0,0
hoher Ausländeranteil	2	5,4
soziale Durchmischung	1	2,7
Sonstiges (v.a.: nachbarschaftliche Konflikte, mangelnde Instandhaltung)	10	27,0
<b>Gesamt</b>	<b>37</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Tabelle 9: Störfaktoren im gesamten Untersuchungsgebiet

Störfaktor (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Durchgangsverkehr	28	19,7
zu wenig Grünflächen	10	7,0
unattraktive Straßen-/Freiflächengestaltung	21	14,8
schlechte Bausubstanz	24	16,9
städtebauliche Struktur	5	3,5
negatives Image	8	5,6
unattraktive Nachbarschaft	10	7,0
Bevölkerungsstruktur	1	0,7
fehlende öffentliche Stellplätze	21	14,8
mangelnde Anlieferungsmöglichkeiten	4	2,8
Sonstiges (v. a: funktionale Mängel (fehlende Einkaufs- möglichkeiten (v.a. Lebensmittel), ärztl. Versor- gung, Apotheke, Gastronomie, Kultureinrichtun- gen, Jugendräume), kein DSL-Zugang möglich)	10	7,0
<b>Gesamt</b>	<b>142</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Im Vordergrund standen bei den genannten Mängeln im Untersuchungsgebiet auch funktionale Defizite – fehlende Einkaufsmöglichkeiten (v. a. Lebensmittel und Apotheke), Gastronomie (Café), Jugendräume und kulturelle Veranstaltungsräume, Dienstleistungen (Ärzte, Post).

#### 4.4 Wohnungserhebung

Von den im Untersuchungsgebiet von den Eigentümern mitgeteilten 131 Wohneinheiten konnten im Zuge der Fragebogenaktion nur für 90 Wohneinheiten (69 %) weitergehende Angaben zur Wohnungsstruktur, Haushaltsgröße u.ä. ausgewertet werden.

Die erfassten 90 Wohneinheiten werden zu 74 % vom Eigentümer, zu 20 % von Mietern und zu 6 % von sonstigen Berechtigten (bzw. fehlende Angabe) bewohnt. 27 % der Wohnungen werden von einer Person, 32 % von zwei Personen bewohnt. Weitere 29 % sind Drei- bis Vierpersonenhaushalte und 8 % werden von fünf oder mehr Personen bewohnt.

26 Wohneinheiten (rund 20 % der insgesamt 131 mitgeteilten Wohneinheiten) stehen leer. Als Begründung wurde überwiegend die schlechte Vermietbarkeit in Zillhausen, der Wegzug jüngerer Familienmitglieder, aber auch ein nicht zeitgemäßer Zustand der Wohnungen aufgeführt. Dieses bestätigt wiederum das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme, das aufzeigt, dass an über 80 % der im Gebiet liegenden Gebäude Sanierungsbedarf besteht.

Tabelle 10: Ausstattungsstandard der Wohnungen

Bereich	Ausstattung mit ...	Nennungen absolut	Nennungen in %
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung	62	68,9
	Einzel-/ Kachelofen, Etagenheizung	22	24,4
	keine Heizung vorhanden	2	2,2
	keine Angaben	4	4,4
	<b>Gesamt</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>
<b>Heizmaterial</b>	Holz / Kohle	8	8,9
	Strom	12	13,3
	Gas	1	1,1
	Öl	67	74,4
	keine Angaben	2	2,2
	<b>Gesamt</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>

Bereich	Ausstattung mit ...	Nennungen	Nennungen
		absolut	in %
Warmwasser- versorgung	Durchlauferhitzer	9	10,0
	Boiler	21	23,3
	Zentral	56	62,2
	keine	2	2,2
	keine Angaben	2	2,2
	<b>Gesamt</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>
Toilette	Außen-WC	5	5,6
	Innen-WC	2	2,2
	keine Angaben	83	92,2
	<b>Gesamt</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Ein Indikator für die Sanierungsnotwendigkeit eines Untersuchungsgebiets ist auch der Ausstattungsstandard (Heizungsart und Heizmaterial, Warmwasserversorgung, Sanitäreinrichtung) der Wohnungen. Das Ergebnis zeigt, dass mehrere Wohnungen / Zimmer mit Einzelöfen beheizt werden. Auch die Warmwasserversorgung entspricht teilweise noch nicht dem heutigen Standard; 5 Wohnungen besitzen Außen-WCs.

#### 4.5 Gewerbeerhebung

Bei der Fragebogenaktion wurden von den Eigentümern 24 Gewerbebetriebe mitgeteilt, wobei fünf Gewerbeeinheiten leer stehen (rund 21 %). Zu 11 Gewerbeeinheiten erfolgten weitere Angaben, die in den nachfolgenden Übersichten dargestellt sind. Alle Betriebsinhaber sind gleichzeitig auch Eigentümer des betreffenden Grundstücks.

Von den genannten 11 Gewerbeeinheiten werden 5 vom Einzelhandel/Ladenhandwerk genutzt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Betriebe und Läden, die keine große Flächenausdehnung haben.

Tabelle 11: Art des Gewerbebetriebs

Art des Gewerbebetriebs	Nennungen absolut	Nennungen in %
Einzelhandel und Ladenhandwerk	5	45,5
Banken, Versicherung	0	0,0
Gastronomie	0	0,0
Handwerk	1	9,1
Freie Berufe	1	9,1
sonstige private Dienstleistungen	1	9,1
Sonstiges	2	18,2
keine Angaben	1	9,1
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Tabelle 12: Anzahl der Beschäftigten

Anzahl der Beschäftigten	Nennungen absolut	Nennungen in %
1 Beschäftigter	2	18,2
2 – 3 Beschäftigte	5	45,5
4 – 5 Beschäftigte	1	9,1
über 5 Beschäftigte	1	9,1
keine Angaben	2	18,2
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Tabelle 13: Größe des Gewerbebetriebs

Größe des Gewerbebetriebs	Nennungen absolut	Nennungen in %
unter 50 m <sup>2</sup>	1	9,1
50 – 100 m <sup>2</sup>	4	36,4
100 – 500 m <sup>2</sup>	3	27,3
über 500 m <sup>2</sup>	1	9,1
keine Angaben	2	18,2
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

#### 4.6 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob eine Sanierung und Neugestaltung des Untersuchungsgebiets für erforderlich gehalten wird, beantworteten 65 % der Befragten mit „ja“ und 25 % mit „nein“. 10 % machten hierzu keine Aussage.

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

*Tabelle 14: Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierungsmaßnahme*

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
ja	19	19,4
bedingt	30	30,6
nein	42	42,9
keine Angaben	7	7,1
<b>Gesamt</b>	<b>98</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Neben den uneingeschränkt mitwirkungsbereiten Eigentümern war die Mitwirkungsbereitschaft an Bedingungen, wie die Frage der Gesamtfinanzierung / Zuschüsse oder auch das Einverständnis von anderen Miteigentümern geknüpft. Bei Eigentümern, welche eine grundsätzlich ablehnende Haltung äußerten, waren überwiegend der aus ihrer Sicht gute Zustand des Grundstücks / Gebäudes oder aber Altersgründe bzw. die fehlende Finanzierbarkeit ausschlaggebend.

*Tabelle 15: Verfügbarkeit von Eigenmitteln*

Stehen Eigenmittel zur Verfügung	Nennungen absolut	Nennungen in %
ja	9	9,2
nein	49	50,0
keine Angabe	40	40,8
<b>Gesamt</b>	<b>98</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

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

Tabelle 16: Geplante Maßnahmen der Befragten

<b>Geplante Maßnahmen</b> (Mehrfachnennungen waren möglich)	<b>Nennungen</b> absolut	<b>Nennungen</b> in %
Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen	39	39,8
Gesamtmodernisierung	12	12,2
Erweiterung durch Aufstockung / Anbau	2	2,0
Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohn- und Gewerbebezwecken	6	6,1
Bau von Garagen / Stellplätzen	11	11,2
Veräußerung	14	14,3
Abbruch nicht mehr benötigter Gebäudeteile	2	2,0
Abbruch des Gebäudes und Neubau	1	1,0
Abbruch des Gebäudes und Beteiligung an Neubau	0	0,0
Sonstiges (z. B. Aussenanlagen)	11	11,2
<b>Gesamt</b>	<b>98</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Vorstehende Tabelle zeigt, dass bei der Sanierungsmitwirkung die Verbesserung der Wohnqualität der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude durch die Behebung von baulichen Mängeln sowie die Durchführung von Gesamtmodernisierungsmaßnahmen im Vordergrund steht.

Auffallend ist, dass zahlreiche Eigentümer ihr Grundstück oder Teile davon veräußern wollen. Die Einzelgespräche haben diese Tendenz im Ortskern nochmals bestätigt: In 18 Gesprächen wurden konkrete Verkaufsabsichten genannt.

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im gewerblichen Bereich äußerten sich die Befragten zu 23 der bei der Fragebogenaktion erfassten 42 Gewerbeeinheiten (55 %) wie in folgenden Tabellen dargestellt. Es wird deutlich, dass hierbei Maßnahmen geringen Umfangs im Vordergrund stehen (Schönheitsreparaturen, Fassade, Instandsetzung).

Tabelle 17: Mögliche Veränderungen – Gewerbeeinheiten

<b>Mögliche Veränderungen – Gewerbeeinheiten</b> (Mehrfachnennungen waren möglich)	<b>Nennungen</b> absolut	<b>Nennungen</b> in %
Verlagerung	1	6,7
Modernisierung / Renovierung	1	6,7
Betriebserweiterung	3	20,0
Schaffung von Stellplätzen	2	13,3
Betriebsaufgabe	1	6,7
Betriebsübergabe	1	6,7
keine Veränderungen	2	13,3
keine Angabe	4	26,7
<b>Gesamt</b>	<b>15</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Tabelle 18: Modernisierungsmaßnahmen – Gewerbeeinheiten

<b>Modernisierungsmaßnahmen – Gewerbeeinheiten</b> (Mehrfachnennungen waren möglich)	<b>Nennungen</b> absolut	<b>Nennungen</b> in %
Schaufenster	0	0,0
Innenausstattung	1	9,1
Schönheitsreparaturen	2	18,2
Fassade	3	27,3
Modernisierung geringen Umfangs	2	18,2
grundlegende Modernisierung	2	18,2
Verbesserung der Energieversorgung	1	9,1
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2006)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und den Äußerungen der Eigentümer bei den persönlichen Gesprächen deutlich, dass eine hohe Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets insgesamt gesehen wird. Das vergleichsweise hohe Durchschnittsalter der befragten Grundstückseigentümer sowie die geäußerten Verkaufsabsichten werden sich jedoch hemmend auf die Bereitschaft der Privateigentümer auswirken, selbst Maßnahmen auf dem Grundstück bzw. am Gebäude durchzuführen. Es ist mit einer schwierigen „Startphase“ der Sanierung zu rechnen.

## 5 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

---

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In ihrer Stellungnahme haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Darüber hinaus sollen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger erfolgte im Zeitraum von Mitte Juli bis Mitte August 2006. Die einzelnen Stellungnahmen sind im Ergebnis nachstehend zusammengefasst.

Weder Bedenken noch Anregungen bzw. keine Stellungnahme gaben folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange ab:

- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, 72076 Tübingen
- Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Raumordnung, 72016 Tübingen
- Handwerkskammer, 72762 Reutlingen
- Arbeitsamt Balingen, 72336 Balingen
- Industrie- und Handelskammer, 72709 Reutlingen
- Landratsamt, Amt für Vermessung und Flurneuordnung, 72336 Balingen
- Landratsamt, Baurechtsamt, 72336 Balingen
- Landratsamt, Bau- und Umweltamt, 72336 Balingen
- Landratsamt, Jugendamt, 72336 Balingen
- Landratsamt, Landwirtschaftsamt, 72336 Balingen
- Landratsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, 72336 Balingen
- Landratsamt Zollernalbkreis, Liegenschaften, 72336 Balingen
- Regierungspräsidium, Höhere Straßenbaubehörde, 72072 Tübingen
- Regierungspräsidium, Immissionsschutz, 72072 Tübingen
- Regierungspräsidium, Gewässer und Boden, 72072 Tübingen
- Regierungspräsidium, Straßenbau, 72762 Reutlingen
- Amt für öffentliche Ordnung, Verkehrsbehörde, 72336 Balingen

- Amt für öffentliche Ordnung, Ordnungsamt, 72336 Balingen
- Stadt Balingen, Bauservice, 72336 Balingen
- Stadt Balingen, Techn. Bauordnung, 72336 Balingen
- Stadt Balingen, Marktgutachten, 72336 Balingen
- Stadt Balingen, Schul- und Kulturamt, 72336 Balingen
- Stadt Balingen, Stadtkämmerei, 72336 Balingen
- Staatl. Liegenschaftsamt, 72070 Tübingen
- Zweckverband Abwasserreinigung Balingen, 72310 Balingen
- Zweckverband Wasserversorgung, 72379 Hechingen
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG, 78048 Villingen-Schwenningen

Von keiner Behörde wurden prinzipielle Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme erhoben; teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, die im Verfahren entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

<b>Stellungnahme, Bedenken und Anregungen</b>	
<b>01</b>	<b>Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, 72016 Tübingen - Schreiben vom 13.07.2006</b>
	Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Sanierungsgebiet erhoben. Innerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Stadt Balingen Straßenbaulastträger. Da die Maßnahme auch den Ortseingangsbereich aus Richtung B 463 berührt, wird gebeten, das Regierungspräsidium am weiteren Verfahren zu beteiligen.
<b>04</b>	<b>Stadt Balingen, Tiefbauamt – Schreiben vom 24.07.2006</b>
	Kurz- bis mittelfristig stehen in Zillhausen die Hailanderstraße, die Heusteige und die Roßgumpfenstraße zum Ausbau an.
<b>05</b>	<b>Stadt Balingen, Abgabewesen - Schreiben vom 19.07.2006</b>
	Falls bei der zukünftigen Sanierungsmaßnahme „Ortskern Zillhausen“ Straßenbau- maßnahmen geplant sind, sollte berücksichtigt werden, dass Straßen eventuell noch nicht erschließungsbeitragsmäßig erstmalig hergestellt und abgerechnet sind.  Bei einer Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit bei Grundstücken, entweder über eine Bebauungsplanänderung /-aufstellung oder durch Baugenehmigung muss beachtet werden, dass für diese Erhöhung die Kommunalbeiträge nachzuveranlagen sind. Eine allgemeine Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit ohne konkrete Bauabsichten sollte vermieden werden.
<b>06</b>	<b>Landratsamt Zollernalbkreis, Forstamt - Schreiben vom 18.07.2006</b>
	In direkter Weise werden forstliche Interessen nicht berührt, so dass der geplanten Stadterneuerung des Ortskernes Zillhausen zugestimmt werden kann.  Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Teil der Zillhauser Ortsstra- ßen gleichzeitig Straßen sind, die in den Stadtwald Balingen führen und die für die Holzabfuhr aus dem Stadtwald erforderlich sind.  Diese Zuwegungen zum Stadtwald, wie auch die Ortsdurchfahrt von Streichen kom- mend über die Ortsmitte nach Stockenhausen und Pfeffingen müssen tauglich sein für das Befahren mit Langholzfahrzeugen und mit schweren Forstaggagaten wie Entrindungsmaschinen, Vollernter und Tragschlepper.
<b>07</b>	<b>Polizeidirektion Balingen – Schreiben vom 26.07.2006</b>
	Um ggf. objektiv unbegründete Kriminalitätsfurcht abzubauen bzw. nicht entstehen zu lassen, sind zur Stärkung des subjektiven Sicherheitsgefühls, neben der Erhöhung der sichtbaren Verkehrssicherheit, insbesondere Aspekte aus Sicht kommunaler Kri- minalprävention zu berücksichtigen.  Die Unfallentwicklung im Untersuchungsgebiet, recherchiert im zehnjährigen Daten- bestand bei der Polizeidirektion Balingen, konzentriert sich auf die Ortsdurchfahrten der L 442 und der K 7140. So sind von den insgesamt 17 registrierten Verkehrsunfäl- len mit 2 Schwerverletzten, 3 Leichtverletzten und Unfallkosten in Höhe von 337.247 € bis auf drei, alle den klassifizierten Straßen zuzuordnen, wobei davon wiederum 9 Unfälle am Kreuzungsbereich der Hochholzstraße und Pfeffinger Straße zu verzeich- nen sind.

<b>Stellungnahme, Bedenken und Anregungen</b>	
	<p>Trotz dieser Konzentration auf den Hauptverkehrsstraßen und am genannten Kreuzungsbereich muss die Unfalllage in Zillhausen als unauffällig angesehen werden. Lediglich eine Umgestaltung des Knotens kann dahingehend begründet werden, dass die Anlage des Fußgängerüberweges auf der bevorrechtigten Hochholzstraße (L 442) nicht den gültigen Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) entspricht.</p> <p>Derzeit ist der FGÜ in der Aufweitung der Linksabbiegestreifens angelegt. Die Richtlinie schreibt jedoch vor, dass FGÜ u. a. nur an Stellen angelegt werden dürfen, wo nur ein Fahrstreifen je Fahrtrichtung überquert werden muss. Mit der Neuordnung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes kann diese verkehrsbauliche Altlast nun beseitigt werden.</p> <p>Insgesamt sollte bei der Planung der Straßenflächen, hier insbesondere bei den Straßenquerschnitten, die Funktion der klassifizierten Straßen berücksichtigt werden, die auch den überörtlichen Durchgangs- und Schwerverkehr zu bewältigen haben. Angepasste Fahrbahnbreiten für einen nahezu reibungslosen Begegnungsverkehr und maßvolle Berücksichtigung des Parkverkehrs sind hierzu entscheidende Faktoren.</p> <p>In den übrigen Bereichen sollten sich die Neuordnung der Flächen, die Entwicklung der Wohnnutzung und insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes an den Anforderungen eines verkehrsberuhigten Ausbaus als Teil kommunaler Kriminalitätsprävention bei gleichzeitiger Berücksichtigung ausreichend angebotener öffentlichen Stellplätzen orientieren.</p> <p>Neben der Verkehrsberuhigung in Wohnsiedlungen und nutzungsverträglichen Geschwindigkeiten sind zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls der Wohnbevölkerung und Stärkung der sozialen Integration städtebauliche Maßnahmen gezielt einzuplanen, insbesondere auch zur Verringerung von Tatgelegenheiten.</p> <p>Im Einzelnen könnten in Bebauungsplanung und Sanierungsmaßnahmen u.a. einfließen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausstattung von Wohngebieten mit attraktiven, multifunktionalen Gemeinschaftseinrichtungen,</li> <li>- Erstellung eines Dorfplatzes und von überschaubaren Sitzecken und Spielanlagen,</li> <li>- Einseh- und Überschaubarkeit von Wegen, Eingängen, Parkplätzen zur Vermeidung von „Angstzonen“ durch verdeckte Zugänge, tote Winkel oder Durchgänge,</li> <li>- Ausreichende und durchgängige Beleuchtung des Straßenkörpers und öffentlicher Gebäude,</li> <li>- Beseitigung sich anbietender günstiger Fluchtwege für den Täter.</li> </ul>
<b>08</b>	<p><b>Regionalverband Neckar – Alb, 72116 Mössingen - Schreiben vom 01.08.2006</b></p> <p>Sanierungsmaßnahmen werden aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Sie tragen dazu bei, die Leitlinien zur regionalen Siedlungsstruktur des Regionalplans Neckar-Alb 1993 umzusetzen.</p> <p>Im Einzelnen sind als Grundsätze der Regionalplanung u. a. folgende Leitlinien im Regionalplan Neckar-Alb 1993 enthalten:</p>

<b>Stellungnahme, Bedenken und Anregungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen sollen einander so zugeordnet werden, dass aufwendige Verkehre vermieden werden;</li> <li>- sparsamer Umgang mit Freiflächen;</li> <li>- Vermeidung bzw. Schließung von Baulücken;</li> <li>- Erneuerung und Verdichtung innerörtlicher Baugebiete;</li> <li>- Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die Erfordernisse des ÖPNV;</li> <li>- Verbindung von innerörtlichen Grünflächen mit dem Freiraum im Außenbereich.</li> </ul> <p>Die angesprochenen Ziele tragen diesen Grundsätzen Rechnung. Aus regionalplanerischen Sicht werden daher zur Sanierungsmaßnahme keine Bedenken und weitere Anregungen vorgebracht.</p>
<b>09</b>	<b>Stadtwerke Balingen, Energieversorgung, Wasserversorgung, Gas, 72336 Balingen – Schreiben vom 02.08.2006</b>
	<p>Im Sanierungsgebiet ist die teilweise Erneuerung / Erweiterung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser) einzuplanen bzw. zu berücksichtigen. Ebenso ist im Bereich der Ufhofer Straße das Verlegen von Leerrohren vorgesehen. Bei der weiteren Planung sind die Stadtwerke Balingen mit einzubeziehen.</p>
<b>10</b>	<b>Landratsamt Zollernalbkreis, 72334 Balingen – Schreiben vom 14.08.2006</b>
	<p><b>Abfallwirtschaftsamt:</b></p> <p>Bei den vorbereitenden Planungen zum Sanierungsgebiet sind nachfolgende Kriterien zu beachten, um eine problemlose Abfallentsorgung zu gewährleisten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Straßen müssen ausreichend tragfähig sein, d.h. sie müssen für die zulässige Achslast des Abfallsammelfahrzeuges – ca. 30 t – bemessen sein.</li> <li>2. Der befahrbare Teil der Straßen muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten.</li> <li>3. In das Fahrzeugprofil (Regelmaße 4 m Höhe, 3,0 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtprofil breiter als 3,0 m sein.</li> <li>4. Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Eis, Schnee, Sand, Schotter usw.) zu berücksichtigen, ebenso die Tatsache, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeuges wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW. Starke Gefällstrecken sollten bei der Planung deshalb nach Möglichkeit vermieden werden.</li> <li>5. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Durchfahrt für Müllfahrzeuge nicht durch parkende PKW / LKW bzw. durch andere, z.B. verkehrsberuhigende, Maßnahmen (Pflanzkübel, Bauminseln, Verengungen etc.) behindert wird.</li> <li>6. Die Durchfahrmöglichkeit sollte so gestaltet werden, dass in keinem Bereich ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge notwendig wird.</li> </ol>

<b>Stellungnahme, Bedenken und Anregungen</b>
<p>7. Die Planungen sollten so erfolgen, dass für alle Anlieger das Bereitstellen der Müllbehälter an der Straßenkante problemlos möglich ist. Es ist dringend zu vermeiden, dass Müllbehälter nur hinter parkenden PKW / LKW bereitgestellt werden können.</p> <p>8. Aus Gründen eines sauberen Stadtbildes empfiehlt das Abfallwirtschaftsamt für gelbe Säcke und Müllbehälter Einhausungen, Einfriedungen, Müllboxen etc. auf denjenigen Grundstücken zu installieren, wo ein Abstellen der gelben Säcke bzw. Müllbehälter nur straßenseitig möglich ist.</p> <p>9. Bei Neubauten sind ausreichend Stellflächen für Müllbehälter und gelbe Säcke einzuplanen.</p> <p>Sofern die genannten Vorgaben eingehalten werden, hat das Abfallwirtschaftsamt keine Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen.</p>
<p><b>Kreisbrandmeister:</b></p> <p>Art der Vorgabe: Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Rechtsgrundlage: § 15, § 38 LBO, DVGW-Merkblatt W 405, VwV Feuerwehrflächen</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiung): Zusätzliche Maßnahmen des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes.</p>
<p><b>Straßenbauamt:</b></p> <p>Im vorliegenden Untersuchungsgebiet verlaufen 2 klassifizierte Straßen. Die L 442 Balingen – Pfeffingen und die K 7140 Zillhausen – Streichen. Sollten Maßnahmen getroffen werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, so sind die jeweiligen Träger der Straßenbaulast anzuhören. Grundlage hierfür ist das Straßengesetz von Baden-Württemberg.</p>
<p><b>Wasseramt:</b></p> <p>Der Träger der Unterhaltungslast hat, soweit nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, die Aufgabe, bei nicht naturnah ausgebauten Gewässern in einem angemessenen Zeitraum die Voraussetzungen für eine naturnahe Entwicklung zu schaffen (§ 68a WG).</p> <p>Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer. Grundsätzlich ist ein beidseitiger Abstand im Außenbereich von mindestens 10 m ab Böschungsoberkante, im Innenbereich von mindestens 5 m einzuhalten (§ 68b WG). Der Gewässerrandstreifen dient der Eigenentwicklung des Gewässers.</p> <p>Von der Ortskernsanierung sind mehrere Gewässer (u.a. Schalksbach/Büttenbach, Aubenbach, Lügelebach/Roschbach, Erlengraben) berührt. Grundsätzlich ist hier die Einhaltung des Gewässerrandstreifens von mindestens 5 m ab Böschungsoberkante zu berücksichtigen. Es wird angeregt, die Gewässer in Zillhausen für die Bevölkerung erlebbar zu gestalten, in dem diese ökologisch aufgewertet, aber auch begehbar gemacht werden.</p> <p>Die Maßnahmen können im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung bzw. im Rahmen eines Ökokontos umgesetzt werden.</p>

<b>Stellungnahme, Bedenken und Anregungen</b>	
<b>Gewerbeaufsicht:</b>	<p>Als staatliche Aufsichtsbehörde führt die Gewerbeaufsicht selbst keine Planungen oder Maßnahmen durch.</p> <p>Bei den Untersuchungen sind die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§50) zu beachten. Besonders verweisen wir auf die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)</li> <li>- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.</li> </ul> <p>Im Planbereich befinden sich unter anderem auch metallverarbeitende Betriebe (z.B. Hochholzstr. 18-24 und Hochholzstr. 42 die abhängig von der jeweiligen Ausprägung (Nachtarbeit, Arbeit bei offenen Türen bzw. Toren) mit Geräuschemissionen verbunden sein können, die das Wohnen in der Nachbarschaft wesentlich stören. Die unmittelbare Nachbarschaft solcher Betriebe sollte nicht als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.</p>
<b>Gesundheitsamt:</b>	<p>Gegen die Sanierung des geplanten Gebietes bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei der Sanierung oder Neubau von Gebäuden mit leitungsgebundenen Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Zisternen) ist folgendes zu beachten:</p> <p>Eine direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Trinkwasseranlagen ist gemäß § 17 Abs. 2 Trinkwasserversorgung – TrinkwV 2001 vom 21.05.2001 (BGBl. I, 24, 959-969) nicht zulässig.</p> <p>Beim Bau und dem Betrieb solcher Anlagen müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Wir verweisen auf die Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landratsamtes Zollernalbkreis.</p>
<b>Naturschutz:</b>	<p>Im überplanten Bereich liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotope. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes,</li> <li>- Im Sanierungsgebiet durch grünordnerische Maßnahmen eine Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen, insbesondere durch Schaffung von Baumstandorten Entsiegelungsmaßnahmen, Flachdachbegrünungen und Fassadenbegrünungen.</li> </ul>
<b>11.</b>	<p><b>Deutsche Telekom AG, 78166 Donaueschingen – Schreiben vom 17.08.2006</b></p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.</p> <p>Ob DIE Telekommunikationsanlagen in dem Untersuchungsgebiet von den Sanierungsmaßnahmen betroffen werden, kann erst beurteilt werden, wenn uns das Sanierungskonzept vorliegt.</p> <p>Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.</p>

	<b>Stellungnahme, Bedenken und Anregungen</b>
12.	<p><b>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, 72016 Tübingen - Schreiben vom 21.08.2006</b></p> <p>Im Untersuchungsbereich befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- An der Mühle 4, Mahlmühle, dreigeschossiger Putzbau mit vollständiger technischer Einrichtung, vorwiegend aus den 1950er Jahren, samt Wasserbau, Druckrohrleitung und Pelton-Turbine,</li><li>- Hochholzstraße 14, evangelische Kirche, rechteckiger, verputzter Saalbau mit Einturmfassade, 1838,</li><li>- bei Hochholzstraße 14, Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges,</li><li>- Pfarrstraße 8, Pfarrhaus, zweigeschossiger, unverputzter Massivbau mit sichtbaren Mauerankern, kleiner Außentreppe und Satteldach, über dem Eingang bezeichnet 1863.</li></ul> <p>Bei folgendem Objekt sind Anzeichen für eine mögliche Kulturdenkmaleigenschaft vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uffhofer Straße 1, Bauernhaus, dreigeschossig in Handlänge, verputzt, Rückgiebel mit Blechschindeln und Eckzier, wohl 18. Jahrhundert.</li></ul> <p>Die Entscheidung über Maßnahmen an und in den Kulturdenkmälern wird im denkmalschutzrechtlichen Verfahren getroffen.</p> <p>Es wird darum gebeten, das Regierungspräsidium, Ref. 25 – Denkmalpflege, so frühzeitig in die Vorbereitung von Vorhaben an und in den Kulturdenkmälern einzubinden, dass aus denkmalpflegerischer Sicht notwendige Maßnahmen in die Modernisierungsvereinbarungen aufgenommen werden können. Dies gilt insbesondere auch für etwa erforderliche Voruntersuchungen.</p> <p>Eine Beteiligung ist auch erforderlich bei Maßnahmen am Bauernhaus Uffhofer Straße 1, in diesem Fall wäre zunächst eine Innenbegehung zur Feststellung der möglichen Kulturdenkmaleigenschaft durchzuführen.</p>

## 6 Mängelanalyse und Sanierungsbedarf

---

Aufgrund der bei den Ortsbegehungen und der Eigentümerbeteiligung festgestellten Substanzmängel ist das Untersuchungsgebiet erheblich gefährdet. Es zeichnen sich Entwicklungstendenzen weitergehender Funktionsverluste ab. Eine Umkehr der voraussichtlich zunehmenden Gebäudeleerstände bzw. „Kümmernutzungen“ lässt sich wohl nur im Rahmen einer Sanierungsdurchführung mit den hierbei zur Verfügung stehenden Mitteln zur Aufwertung der Gebäudesubstanz in absehbarer Zeit erreichen. Zusätzlich ist eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur und des öffentlichen Raumes (Wohnumfeld, „Ortseingänge“) erforderlich. Der Einsatz öffentlicher Fördermittel erscheint für diesen Zweck, sowie auch um die Eigentümer in die Lage zu versetzen, in relativ kurzer Zeit den Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet aufzuwerten und damit das Wohnen im Ortskern zu stärken, sinnvoll und liegt im allgemeinen Interesse.

Eine Übersicht der im Untersuchungsgebiet festgestellten Mängel und Konflikte ist im Plan 7 dargestellt. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Beteiligungsverfahren lassen sich die wesentlichen Konflikte und Mängel zusammengefasst folgendermaßen skizzieren:

### 6.1 Nutzung und Funktion

Der wirtschaftliche Strukturwandel und die Siedlungsentwicklung „vom Ortskern weg“ in die angrenzenden Baugebiete, die sich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte vollzogen hat, ist in dem ehemals von einer Mischnutzung aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbenutzungen geprägten Ortskern deutlich spürbar. Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Leerstände von Wohngebäuden und von gewerblichen Bauten, in denen sich teilweise Folge- und Zwischennutzungen etabliert haben. Diese Gemengelage aus Brachflächen und Leerständen, vergleichsweise großflächigen gewerblichen Nutzungen sowie der Wohnnutzung stellt einen wesentlichen Mangel im Gebiet dar; die Funktion als „Ortskern“, als ein lebendiger Ortsmittelpunkt, ist erheblich gefährdet.

Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind nur unzureichend vorhanden. Insgesamt ist eine Stärkung von Handels-/ Dienstleistungsbetrieben und (standortgerechter) Gastronomie anzustreben. Angesichts der geringen Einwohnerzahl wird sich dies sicherlich schwierig gestalten und erfordert gegebenenfalls auch das Engagement der Bewohner selbst (z. B. im Rahmen genossenschaftlicher / gemeinschaftlicher Betreibermodelle).

In den Eigentümergesprächen wurde das Fehlen von Begegnungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten (z. B. Bürgersaal, Jugendraum) bemängelt.

Nach dem Ergebnis der Eigentümerbefragung besteht nur noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb im Untersuchungsgebiet, jedoch weist die große Anzahl an Nebengebäuden auf die ehemals wesentlich stärker vertretene landwirtschaftliche Nutzung hin. Diese Nebengebäude sind heute meist untergenutzt, leerstehend oder dienen als Garagen. Nur teilweise sind sie zu Wohnzwecken umgebaut.

## 6.2 Gebäudesubstanz

Die Gebäudesubstanz eines Großteils der Gebäude im Untersuchungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ weist teilweise erheblichen Modernisierungsbedarf auf, was die Attraktivität des Ortskerns für Wohnen und Geschäftsnutzung mindert. In einigen Fällen sind bereits Verluste zu beklagen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Schwerwiegende Schäden machen im Einzelfall eine Modernisierung unverhältnismäßig und erfordern den Abbruch der Gebäude.

Zahlreiche Grundstückseigentümer haben in den Befragungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen konkrete Verkaufsabsichten geäußert. Angesichts dieser „Abwanderungstendenzen“ und der geschilderten funktionalen Mängel und Schwächen ist die Funktionsfähigkeit des „Ortskern“ gefährdet. Ohne eine Aufwertung des Wohnumfeldes durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und die Schaffung von Anreizen für private Initiativen zur Erneuerung bzw. Neunutzung der vorhandenen Substanz wird sich der bauliche Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet weiter verschlechtern.

Gewerbebrachen oder untergenutzte (ehemals landwirtschaftliche) Gebäude ohne adäquate Folgenutzung in zentraler Lage widersprechen dem Grundsatz einer Grund und Bodensparenden städtebaulichen Entwicklung und beeinträchtigen die weitere Nutzung der betroffenen Grundstücke bzw. verhindern diese ganz. Aufgrund ihres Zustands und ihrer Struktur ist eine langfristig sinnvolle Nachnutzung der vorhandenen Gebäudeleerstände – insbesondere der Gewerbebrachen – im Bestand häufig nicht möglich. Zur Reaktivierung werden umfassende Neuordnungsmaßnahmen erforderlich.

### 6.3 Verkehr und öffentlicher Raum

Die Straßenräume im Untersuchungsgebiet, im besonderen die Ortseingänge, sind ungestaltet, worunter das Ortsbild und damit auch die Aufenthalts- und Wohnqualität leiden.

Konfliktpunkte zwischen Fußgänger- und Straßenverkehr bestehen entlang der Ortsdurchfahrten und am Kreuzungsbereich Hochholzstraße / Pfeffinger Straße. Diese Kreuzung, mit der Linksabbiegespur Richtung Streichen ist nach der Stellungnahme der Polizeidirektion Balingen (vgl. Kapitel 5) Unfallschwerpunkt in Zillhausen. Die Gestaltung der Ortsdurchfahrten erfolgte in erster Linie nach fahrdynamischen Gesichtspunkten. Entsprechend hohe Geschwindigkeiten werden erreicht. An den Ortseingängen fehlen Elemente entlang des Straßenraums (z. B. Baumtore), von denen eine Bremswirkung für den Straßenverkehr ausgeht.

Der Bereich zwischen Rathaus, Kirche und Hochholzstraße / Ufhofer Straße stellt das städtebauliche Zentrum des Ortskerns dar. Aufgrund der unzureichenden Gestaltung (insbesondere der Postgasse und Roßgumpfenstraße, teilweise auch der Fußwegeverbindungen) entspricht das Rathausumfeld nicht seiner hervorgehobenen Bedeutung als Ortsmittelpunkt.

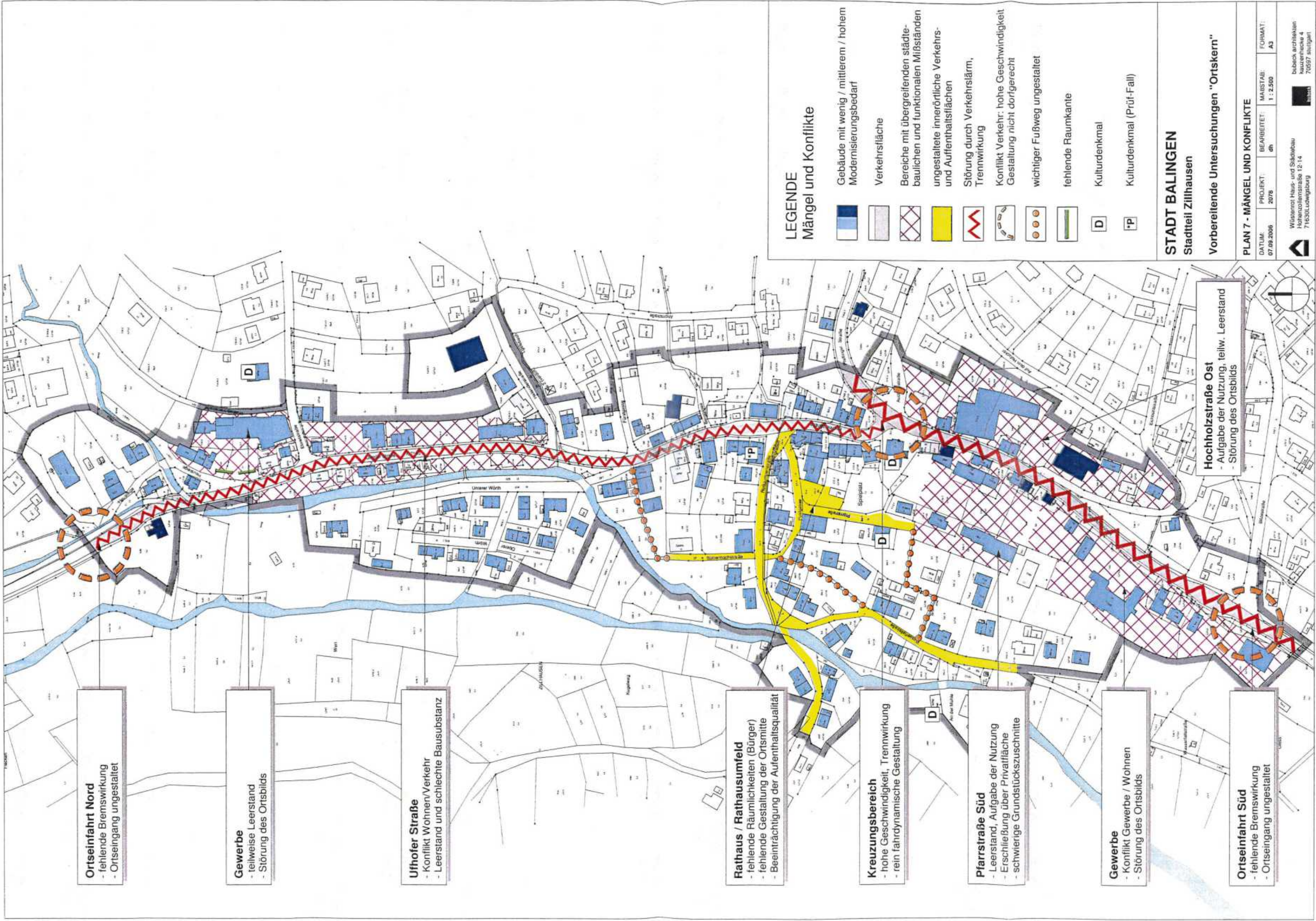
### 6.4 Entwicklungsflächen – Bereiche mit übergreifenden städtebaulichen und funktionalen Missständen

Das Ortsbild Zillhausens ist im Untersuchungsgebiet durch eine uneinheitliche und nicht zusammenhängende straßenbegleitende Bebauung gekennzeichnet. Zahlreiche Baulücken und großräumige Brachflächen prägen die städtebauliche Struktur. In diesen Bereichen treten übergreifende städtebauliche und funktionale Missstände auf (vgl. Plan „Mängel und Konflikte“). Kümmernutzungen und Teilleerstände, häufig sogar eine vollständige Aufgabe der Nutzung von Gebäuden, eine erneuerungsbedürftige / nicht umstrukturierungsfähige Gebäudesubstanz sowie zusammenhängende brachliegende Flächen sind kennzeichnend für diese Areale. Eine Neubebauung ist aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation und den gegebenen Grundstücksstrukturen (fehlende Grenzabstände) häufig nicht unmittelbar möglich; vorbereitende bodenorderische Maßnahmen sind daher erforderlich. Beispielfähig kann hierfür der Bereich in der südlichen Verlängerung der Pfarrstraße genannt werden, in dem die Erschließung über Privatgrundstücke erfolgt.

Ihr grundlegender Neuordnungsbedarf macht diese Entwicklungsflächen zu Potenzialflächen der Innenentwicklung im Ortskern von Zillhausen – mit einer verwertbaren Fläche von insgesamt rd. 3 ha. Aufgrund des derzeit geringen Bedarfs an Bauland in Zillhausen und der Er-

fordernis, zunächst die Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Grundstückseigentümer herbeizuführen, werden diese Areale nur zeitlich gestaffelt und nachfrageabhängig entwickelt werden können. Seitens der Stadt wäre ggf. auch zu prüfen, ob eine Subventionierung der Flächen für bestimmte Nutzergruppen (z. B. junge Familien) in Betracht zu ziehen ist.

Das „Landerer-Areal“ im Bereich Auchten- / Hochholzstraße ist wegen seiner exponierten Lage an der Ortsdurchfahrt wichtiger Baustein der flächenhaften Neuordnung im Ortskern. Da die Eigentümer im Rahmen der Befragung Verkaufsbereitschaft signalisiert haben, kann an dieser Stelle, unter Beteiligung der Stadt, ein sichtbarer und wichtiger Auftakt der städtebaulichen Erneuerung erfolgen. Gegenwärtig sind die Gebäude nur noch zeitweise gastronomisch bzw. von einem Verein genutzt.



**Ortseinfahrt Nord**  
 - fehlende Bremswirkung  
 - Ortseingang ungestaltet

**Gewerbe**  
 - teilweise Leerstand  
 - Störung des Ortsbilds

**Ufhofer Straße**  
 - Konflikt Wohnen/Verkehr  
 - Leerstand und schlechte Bausubstanz

**Rathaus / Rathausumfeld**  
 - fehlende Räumlichkeiten (Bürger)  
 - fehlende Gestaltung der Ortsmitte  
 - Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität

**Kreuzungsbereich**  
 - hohe Geschwindigkeit, Trennwirkung  
 - rein fahrdynamische Gestaltung

**Pfarrstraße Süd**  
 - Leerstand, Aufgabe der Nutzung  
 - Erschließung über Privatfläche  
 - schwierige Grundstückszuschnitte

**Gewerbe**  
 - Konflikt Gewerbe / Wohnen  
 - Störung des Ortsbilds

**Ortseinfahrt Süd**  
 - fehlende Bremswirkung  
 - Ortseingang ungestaltet

**Hochholzstraße Ost**  
 - Aufgabe der Nutzung, teilw. Leerstand  
 - Störung des Ortsbilds

**LEGENDE**  
 Mängel und Konflikte

- Gebäude mit wenig / mittlerem / hohem Modernisierungsbedarf
- Verkehrsfläche
- Bereiche mit übergreifenden städtebaulichen und funktionalen Mißständen
- ungestaltete innerörtliche Verkehrs- und Aufenthaltsflächen
- Störung durch Verkehrslärm, Trennwirkung
- Konflikt Verkehr: hohe Geschwindigkeit Gestaltung nicht dorfgerecht
- wichtiger Fußweg ungestaltet
- fehlende Raumkante
- Kulturdenkmal
- Kulturdenkmal (Prüf-Fall)

**STADT BALINGEN**  
 Stadtteil Zillhausen  
 Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

PLAN 7 - MÄNGEL UND KONFLIKTE			
DATUM:	PROJEKT:	BEARBEITET:	FORMAT:
07.09.2006	2078	dh	A3
Wästenrot Haus- und Städtebau Höhenzollstraße 12-14 71630 Ludwigsburg			bibbeck architekten Kaiserhecke 4 70557 Stuttgart

## 7 Zielformulierung und Maßnahmenkonzept

---

Das Neuordnungskonzept basiert auf der Auswertung der Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse und nennt Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände. Diese Konzeption ist eine langfristige Leitlinie für die Stadtentwicklung. Sie soll jedoch kein statisches Konzept sein, sondern bedarf einer konsequenten Fortschreibung und Anpassung an die jeweiligen Bedürfnisse bzw. geänderten Rahmenbedingungen.

Aufgrund der vorgefundenen strukturellen Mängel im Untersuchungsgebiet und des verhältnismäßig kurzen Bewilligungszeitraums im Landessanierungsprogramm (8 Jahre, ggf. maximal 2 Jahre Verlängerung) ist eine laufende Einbindung der beteiligten Grundstückseigentümer im Zusammenwirken von Ortschaftsrat, städtischen Gremien und Verwaltung sowie eine moderierende Steuerung unerlässlich, um eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung des Ortskerns zu erreichen. Ebenso ist es wohl unumgänglich, seitens der Stadt im Bereich der nachfolgend genannten Entwicklungsflächen (unter Prioritätensetzung, z. B. „Landerer-Areal“) im Sinne eines Zwischenerwerbs vorbereitende Grunderwerbe zu tätigen.

### 7.1 Entwicklungsziele und Prioritäten

Aus der Analyse der strukturellen Ausgangslage und dem Befund der Mängel und Konflikte lassen sich grundlegende Ziele für die Entwicklung des „Ortskerns Zillhausen“ formulieren:

- Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet soll der Bedeutung als „Ortsmitte“ entsprechend neu gestaltet und aufgewertet werden.
- Die vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel sollen mit dem Ziel behoben werden, die Gesamtstruktur des Ortskerns zu verbessern einen attraktiven und lebendigen Ortskern zu schaffen.
- In funktionaler Hinsicht steht die Stärkung des Ortskerns als Wohnstandort im Vordergrund. Gleichzeitig soll aber die Mischung von Wohnen und standortgerechter Geschäftsnutzung gefördert werden. Die Ansiedlung von Einzelhandel zur Grundversorgung soll, sofern wirtschaftlich möglich, angestrebt werden.
- Durch die Aktivierung von Brachflächen, Schließung von Baulücken und Umnutzung bestehender Nebengebäude soll eine Grund und Boden sparende und schonende

Verdichtung im Bestand erreicht und die Innenentwicklung des Stadtteils gestärkt werden.

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen sowie aus der Durchführbarkeit bzw. Dringlichkeit der notwendigen Maßnahmen ergeben sich folgende **Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte**:

- **Entwicklungsflächen**

In mehreren, in sich zusammenhängenden Teilbereichen des Untersuchungsgebiets bestehen aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Grundstücksstruktur Potentiale für eine grundlegende Neuordnung. Es handelt sich um Areale, in denen städtebauliche und funktionale Missstände – Brachflächen, Gebäudeleerstände bzw. „Kümmernutzungen“, ein erneuerungsbedürftiger Gebäudebestand, eine schwierige Grundstücks-/ Erschließungssituation, Funktionsverluste – zwar in unterschiedlicher Intensität, jedoch deutlich gehäuft auftreten. Gleichzeitig bieten diese Areale gerade aufgrund dieser tiefgreifenden strukturellen Mängelsituation Chancen einer grundlegenden städtebaulichen Erneuerung und damit Belebung des Ortskerns.

Ein Schwerpunkt ist hierbei die Neuordnung des „Landerer-Areals“ im Bereich Hochholz- / Achtenstraße. Aufgrund der zentralen Lage an der Ortsdurchfahrt, an der Kreuzung von Pfeffinger Straße und Hochholzstraße, bietet sich eine Neuordnung und Neubebauung mit einer Mischnutzung aus Wohnen (betreutes bzw. altengerechtes Wohnen, kostengünstiges Wohnen für Familien) und Versorgungseinrichtungen, evtl. auch gastronomischer Nutzung, an.

Die Schaffung von Einrichtungen zur Deckung der Grundversorgung kann, trotz der „Gunstlage“ an der von Durchgangsverkehr frequentierten Hochholzstraße, angesichts der geringen Einwohnerzahl Zillhausens aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht vom Einzelhandel alleine bewältigt werden. Zusätzliche Versorgungseinrichtungen können nur mit breiter Unterstützung der Bevölkerung dauerhaft entstehen; ggf. wären alternative Betreiberkonzepte zu prüfen (Ladengemeinschaften, genossenschaftlicher Betrieb – bürgerschaftliches Engagement).

Seitens der Grundstückseigentümer des „Landerer-Areals“ besteht Verkaufsbereitschaft. Die aktive Steuerung und Gestaltung des notwendigen Neuordnungsprozesses durch die Stadt (Flächenmanagement, Investorensuche, Moderation, Bürgeraktivierung) ist erforderlich, um – in räumlichem Zusammenhang mit dem Rathausumfeld – eine „wirtschaftliche Mitte“ zu schaffen.

- **Neugestaltung des öffentlichen Raumes**

Handlungsschwerpunkte in Bezug auf die Neugestaltung des öffentlichen Raumes im Untersuchungsgebiet sind die Umgestaltung bzw. gestalterische Aufwertung des Rathausumfelds (vgl. Plan 9 „Maßnahmenplan“), der Ortseingänge und des Kreuzungsbereichs Hochholzstraße / Pfeffinger Straße.

Durch diese Maßnahmen werden Ortsbild, Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld und somit auch die Attraktivität des Ortskerns als Wohnstandort aufgewertet sowie Konfliktpunkte zwischen Fußgänger- und Straßenverkehr entschärft.

- **Maßnahmen im Bestand**

Erneuerungsansätze, die sich auf Einzelmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen (Modernisierung und Instandsetzung, ergänzende Neubauten, im Einzelfall Gebäudeabbrüche und anschließende Neubebauung) beziehen, werten in der Summe das Ortsbild sowie die allgemeine Lebens- und Aufenthaltsqualität auf und stärken damit den Ortskern.

## 7.2 Maßnahmenprogramm und Neuordnungskonzept

Nachfolgend werden die erforderlichen Maßnahmen und Neuordnungsansätze, gegliedert in städtebauliche Sachzusammenhänge, erläutert.

### Entwicklungsflächen

- Entwicklungsfläche Achtenstraße / Eichbühlstraße („Landerer-Areal“ mit Umfeld)  
Neuordnung und Umwandlung des Areals, weitgehender Rückbau der vorhandenen Gebäude. Denkbare Neubebauung: (altengerechtes / betreutes) Wohnen, kostengünstiges Wohnen für Familien, Versorgungseinrichtungen mit Stellplatzbedarf.
- Entwicklungsfläche Heusteige / Ebneststraße  
Umwandlung / Rückbau nicht mehr genutzter Gewerbeflächen für Wohnzwecke.
- Entwicklungsfläche Ufhofer Straße / Uferbereich  
Soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar Modernisierung des Gebäudebestands, optional Rückbau; Aufwertung des Uferbereichs.
- Entwicklungsfläche Ebneststraße / Hailanderstraße  
Modernisierung des Gebäudebestands, städtebaulich angepasste Nachverdichtung.

- **Entwicklungsfläche Pfarrstraße**  
Umwandlung bzw. Aktivierung von Gebäudeleerständen / Gewerbebrachen, Schließen von Baulücken, städtebaulich angepasste Nachverdichtung. Aufgrund der Verkehrsbelastung in der Hochholzstraße abgerückte Neubebauung.
- **Entwicklungsfläche Ortseingang / Hochholzstraße**  
Soweit Interessensausgleich mit den Eigentümern herbeigeführt werden kann, mittel- bis langfristige Verlagerung von Gewerbebetrieben. Aufbereitung der Flächen für neue Nutzungen, insbesondere Wohnen. Aufgrund der Verkehrsbelastung in der Hochholzstraße abgerückte Bebauung und straßenbegleitende Begrünung.

### **Neugestaltung des öffentlichen Raumes**

Im Hinblick auf die angestrebte Stärkung der Wohnfunktion, der Aufwertung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im Ortskern ist die Neugestaltung des öffentlichen Raums – mit den Schwerpunkten Rathausumfeld, Ortseingänge und Kreuzungsbereich Hochholzstraße / Pfeffinger Straße – unerlässlich.

- Das Rathausumfeld zwischen Hochholzstraße / Ufhofer Straße, Kirche, Roßgumpfenstraße und Rathaus bildet den traditionellen Ortsmittelpunkt von Zillhausen. Eine zusammenhängende, einheitliche Neugestaltung des öffentlichen Raums vor allem in diesem Bereich bringt diese Funktion zur Geltung und stärkt die Identifikation der Bewohner mit dem Ortskern.
- Baumpflanzungen entlang der Ortsdurchfahrten fassen den Straßenraum; Baumtore bilden erkennbare, definierte Ortseingänge. Zusätzlich geht von einem neu zu schaffenden Kreisverkehr eine Bremswirkung für den Fahrverkehr aus; der Konfliktpunkt zwischen Straßen- und Fußgängerverkehr wird entschärft.

### **Erhaltende Erneuerung des Bestands**

- Zur Aufwertung der Wohn-, aber auch der Handels- und Dienstleistungsfunktion im Untersuchungsgebiet ist die Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Substanz oder im Einzelfall der Abbruch und der Ersatz durch Neubebauung erforderlich. Dies soll insbesondere dazu dienen, den Trend zu Leerständen und die erkennbaren „Abwanderungstendenzen“ umzukehren und den Ortskern als Wohnlage attraktiv zu gestalten.

- Zur Unterstützung der Neugestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind am straßenbegleitenden Gebäudebestand Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unerlässlich.
- Neben der Erneuerung des Wohnungsbestands im Ortskern ist auch die standortgerechte, örtliche Gewerbestruktur zu fördern bzw. zu ergänzen und der Leerstand von Gewerbeeinheiten zu beseitigen.
- Die Modernisierung des Rathauses mit der Schaffung eines Bürgersaales im Rathaus trägt zur Belebung des Ortskerns bei.



**LEGENDE**  
Neuordnungskonzept

- Gebäude Bestand
- Gebäude neu / Umnutzung
- Hauptstraße
- Nebenstraße
- Verkehrsfläche mit besonderer Aufenthaltsqualität
- Baum Bestand / Neupflanzung
- Grünfläche, Hausgarten
- Entwicklungsfläche (perspektivisch)

**STADT BALINGEN**  
Stadtteil Zillhausen

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

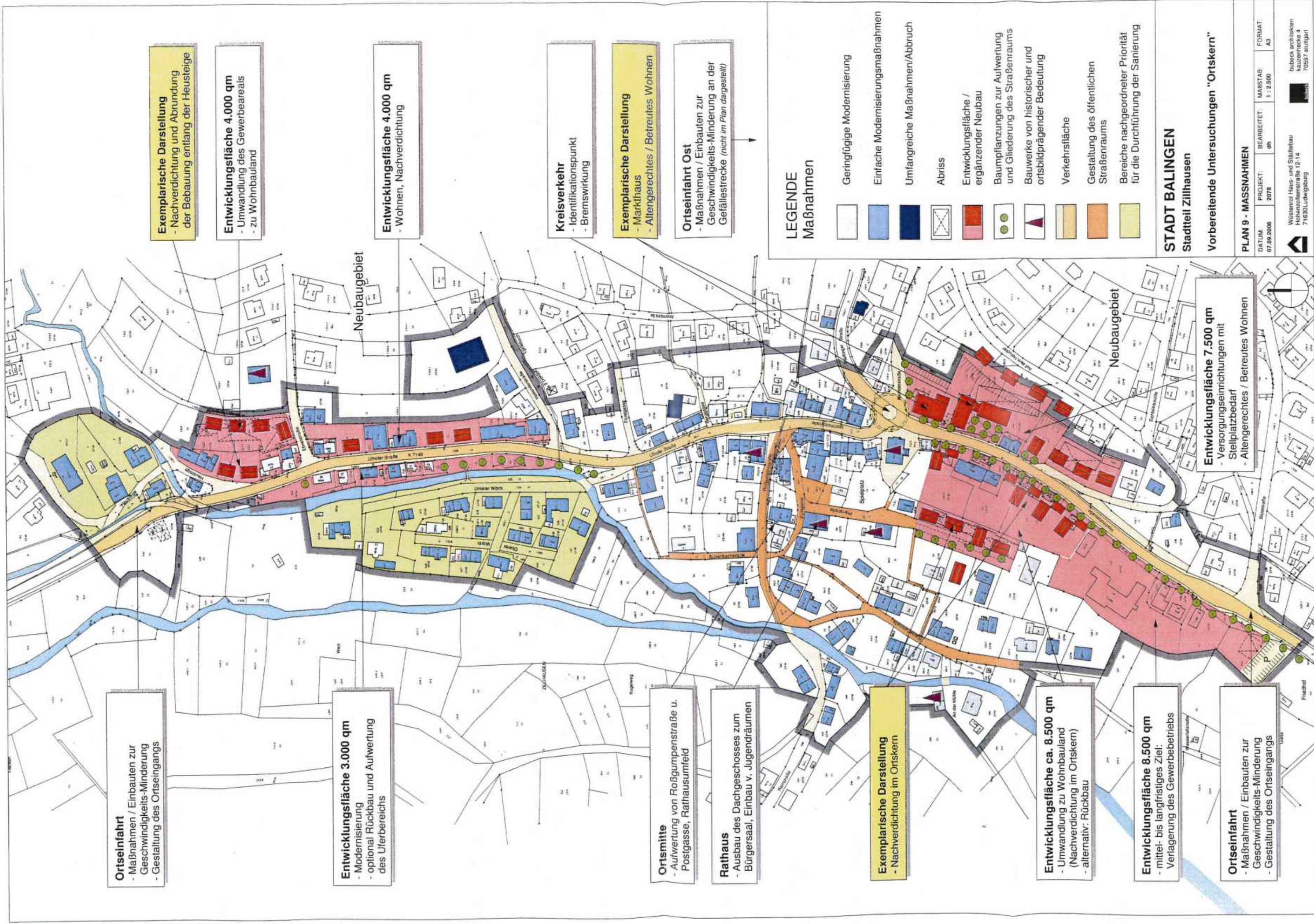
**PLAN 8 - NEUORDNUNGSKONZEPT**

DATUM:	PROJEKT:	BEARBEITET:	MAßSTAB:	FORMAT:
07.09.2006	2078	dh	1 : 2.500	A3

Wistenrot Haus- und Städtebau  
Hohenzollernstraße 12-14  
71630 Ludwigsburg

tübbeck architekten  
Kauzenheide 4  
70597 Stuttgart





**Ortseinfahrt**  
 - Maßnahmen / Einbauten zur Geschwindigkeits-Minderung  
 - Gestaltung des Ortseingangs

**Entwicklungsfläche 3.000 qm**  
 - Modernisierung  
 - optional Rückbau und Aufwertung des Uferbereichs

**Ortsmitte**  
 - Aufwertung von Roßgumpfenstraße u. Postgasse, Rathausumfeld

**Rathaus**  
 - Ausbau des Dachgeschosses zum Bürgersaal, Einbau v. Jugendräumen

**Exemplarische Darstellung**  
 - Nachverdichtung im Ortskern

**Entwicklungsfläche ca. 8.500 qm**  
 - Umwandlung zu Wohnbau land (Nachverdichtung im Ortskern)  
 - alternativ: Rückbau

**Entwicklungsfläche 8.500 qm**  
 - mittel- bis langfristiges Ziel: Verlagerung des Gewerbebetriebs

**Ortseinfahrt**  
 - Maßnahmen / Einbauten zur Geschwindigkeits-Minderung  
 - Gestaltung des Ortseingangs

**Exemplarische Darstellung**  
 - Nachverdichtung und Abrundung der Bebauung entlang der Heusteige

**Entwicklungsfläche 4.000 qm**  
 - Umwandlung des Gewerbeareals - zu Wohnbau land

**Entwicklungsfläche 4.000 qm**  
 - Wohnen, Nachverdichtung

**Kreisverkehr**  
 - Identifikationspunkt  
 - Bremswirkung

**Exemplarische Darstellung**  
 - Markthaus  
 - Altgerechtes / Betreutes Wohnen

**Ortseinfahrt Ost**  
 - Maßnahmen / Einbauten zur Geschwindigkeits-Minderung an der Gefällestrecke (nicht im Plan dargestellt)

**Entwicklungsfläche 7.500 qm**  
 - Versorgungseinrichtungen mit Stellplatzbedarf  
 - Altgerechtes / Betreutes Wohnen

**LEGENDE  
 Maßnahmen**

- Geringfügige Modernisierung
- Einfache Modernisierungsmaßnahmen
- Umfangreiche Maßnahmen/Abruch
- X Abriss
- Entwicklungsfläche / ergänzender Neubau
- Baumpflanzungen zur Aufwertung und Gliederung des Straßenraums
- ▲ Bauwerke von historischer und ortsbildprägender Bedeutung
- Verkehrsfläche
- Gestaltung des öffentlichen Straßenraums
- Bereiche nachgeordneter Priorität für die Durchführung der Sanierung

**STADT BALINGEN  
 Stadtteil Zillhausen**

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

**PLAN 9 - MASSNAHMEN**

DATUM:	PROJEKT:	BEARBEITET:	MASSTAB:	FORMAT:
07.09.2006	2078	dh	1 : 2.500	A3

Wüstner Haus- und Städtebau  
 Höhenzellerstraße 12-14  
 71630 Ludwigsburg

bubeck architekten  
 kauznerheide 4  
 70597 Stuttgart

## 8 Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

---

Nachfolgend werden Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Zillhausen“ gegeben, zur möglichen Abgrenzung des Sanierungsgebiets und zur Wahl des Sanierungsverfahrens. Darüber hinaus werden eventuelle nachteilige Auswirkungen untersucht, die sich aus der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen voraussichtlich ergeben können (Vorbereitung des „Sozialplans“ nach § 180 Baugesetzbuch).

### 8.1 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung empfohlen:

1. Erörterung des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen im Ortschaftsrat sowie in gemeinderätlichen Gremien und Grundsatzentscheid zum weiteren Vorgehen
2. Vorab Aufnahmeantrag für das Landessanierungsprogramm (Programmjahr 2007, Vorlagetermin beim RP Tübingen: 03.11.2006); ggf. Wiederholungsanträge in den Folgejahren; Alternative: Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
3. Bei Fortführung der Sanierungsbemühungen und Programmaufnahme: Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, sobald die Finanzierung gesichert ist (Entscheid über die Programmaufnahme im Frühjahr 2007 zu erwarten).

Im Zuge der Beschlussfassung insbesondere:

- Entscheidung über die Abgrenzung des Sanierungsgebietes,
  - Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens,
  - Zustimmung zum Neuordnungskonzept (siehe Plan 8 „Neuordnungskonzept“) als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke
4. Öffentlichkeitsarbeit zur weiteren Information und Aktivierung der Beteiligten (Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner), um weitergehend die notwendige Ak-

zeptanz für die Sanierungsmaßnahme zu erreichen

5. Zügiger Planungs- und Baubeginn von öffentlichen Maßnahmen aufgrund des knapp bemessenen Bewilligungszeitraums in den Förderprogrammen der städtebaulichen Erneuerung (gegenwärtig 8 Jahre, maximal 2-jährige Verlängerung)

## 8.2 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

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

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

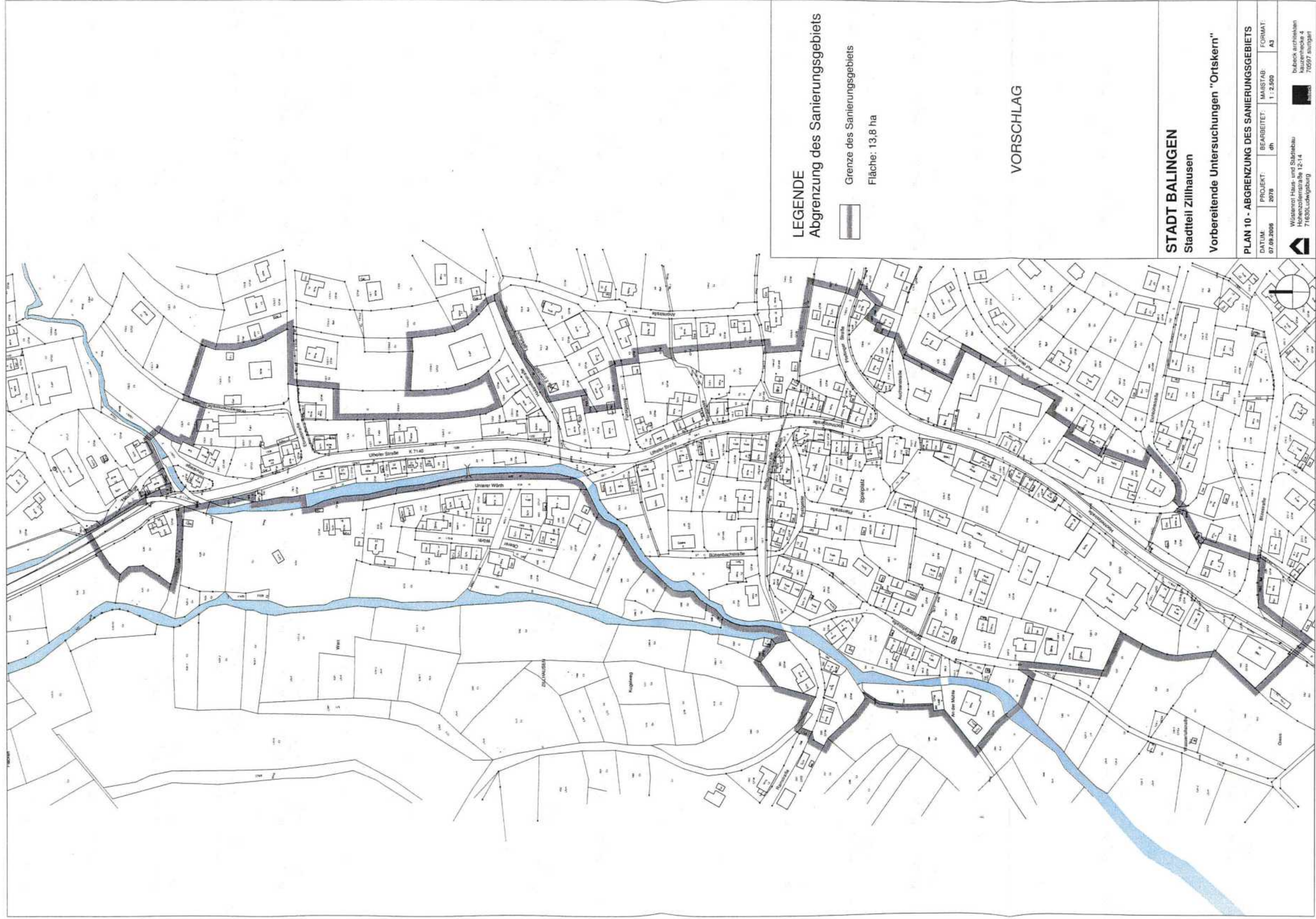
- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die abschließende Behandlung des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen durch die städtischen Gremien bleibt im Hinblick auf die tatsächliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets, ebenso wie die Aufnahme des Gebiets in das Landessanierungsprogramm, abzuwarten. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept angestrebten Sanierungsziele folgender Förderrahmen (Kapitel 9) ermittelt:


Sanierungsbedingte Ausgaben:	4.215 T€
Sanierungsbedingte Einnahmen:	775 T€
<b>Benötigter Förderrahmen:</b>	<b>3.440 T€</b>
Anteilige Finanzhilfen (60 %)	2.064 T€

Auf der Basis dieser Kostenschätzung ist seitens der Stadt vorgesehen, die Aufnahme des Untersuchungsgebiets in das Landessanierungsprogramm (LSP) vorsorglich zu beantragen.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 15 ha auf. Städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel sind zwar im gesamten Gebiet festzustellen, jedoch in unterschiedlicher Intensität. Hieraus ergeben sich Prioritäten für die Erneuerung des Ortskerns im weiteren Umfeld des Rathauses sowie im Bereich der als „Entwicklungsflächen“ definierten Neuordnungsschwerpunkte, die im Maßnahmenplan (Plan 9) hervorgehoben sind. Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Zillhausen“ ist daher zu prüfen, ob die Bereiche mit geringerer Priorität – die Straßenzüge Oberer und Unterer Wörth, sowie der Bereich nördlich der Heusteige – vorläufig oder ganz auszugrenzen sind (vgl. nachfolgenden Abgrenzungsvorschlag).



**LEGENDE**  
Abgrenzung des Sanierungsgebiets

 Grenze des Sanierungsgebiets

Fläche: 13,8 ha

VORSCHLAG

**STADT BALINGEN**  
Stadtteil Zillhausen

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

**PLAN 10 - ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS**

DATUM:	PROJEKT:	BEARBEITET:	MAßSTAB:	FORMAT:
07.09.2006	3078	dh	1 : 2.500	A3

Wüsterei Haus- und Stadtbau  
Hauptmannstraße 12-14  
71630 Lohr im Taubertal



bubeck architekten  
kautzstraße 4  
70697 Stuttgart



### 8.3 Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

#### Wahl des Sanierungsverfahrens

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

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

zur Verfügung steht.

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

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

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

#### „Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen im „klassischen Verfahren“ sind dadurch gekennzeichnet, dass ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet. Sie sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung

oder Durchführung entstehen, über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Abschluss der Sanierung zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

### „Vereinfachtes“ Verfahren

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

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

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

Führt die Stadt die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ durch, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen, die ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium bieten:

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

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

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

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

### **Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

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

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

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

In Bezug auf die geplante Sanierung „Ortskern Zillhausen“ lässt sich hierzu festhalten:

- Eine grundlegende Änderung des Planungsrechts im Zuge des Sanierungsverfahrens, die eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke mit sich bringen würde, ist nicht notwendig.
- Aufgrund der Strukturen im Untersuchungsgebiet sowie dessen Lage im ländlichen Raum bei einem ohnehin sehr niedrigen Grundstückspreisniveau (Bodenrichtwert 60,00 €/m<sup>2</sup>) und einer geringen Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass Grundstückswertsteigerungen nachhaltig oder gar überhaupt eintreten, welche zur Mit- bzw. Refinanzierung der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden könnten.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen der erhaltenden Erneuerung des Ortskerns – Modernisierungen, Umnutzungen, Aktivierung von Leerständen, ggf. Abbruch, Gestaltung öffentlicher Räume – ebenso wie der Zwischenerwerb von Grundstücken seitens der Stadt ausschließlich auf dem Verhandlungswege erreicht werden können und sollen.

**Aus heutiger Sicht ist daher davon auszugehen, dass die Sanierungsdurchführung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, also nach dem „vereinfachten Verfahren“ erfolgt; eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium ist in diesem Zusammenhang zu empfehlen.**

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z.B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt/Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht - wie bei § 14 BauGB - die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z.B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z.B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

**Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Zillhausen“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.**

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden. Sollte sich im Laufe der Sanierungsdurchführung herausstellen,

dass bei Anwendung der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB „zuviel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

#### **8.4 Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch**

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

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

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

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

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbunde-

nen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Straßenraumes sowie des Wohnumfeldes beschränken sich im wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

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

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Baugesetzbuch verzichtet werden sollte und diese Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden sollten (städtebauliche Verträge Stadt / Eigentümer), dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen im Rahmen von Modernisierungs- oder Neuordnungsmaßnahmen (Abbruch von Gebäuden und Neubau) räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Beschaffung von Ersatzwohnraum, Umzugshilfen, Ausgleichszahlungen bei Umzug, usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Eine frühzeitige Beteiligung der Betroffenen sowie die zeitnahe Vorsorge können diese Probleme jedoch mildern.

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

## 9 Kosten- und Finanzierungsübersicht

---

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis des Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts der vorbereitenden Untersuchungen aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des „Ortskern Zillhausen“ aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren förderfähigen Ausgaben eingestellt. Um die Finanzierbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und eine zügige Durchführung zu gewährleisten, ist bei der weiteren Vorbereitung und Konkretisierung der Sanierungsmaßnahme der Umfang der ermittelten Kosten zu überprüfen.

Als Förderschwerpunkte im Programmjahr 2008 sieht das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg unter anderem die Revitalisierung der Ortszentren, die Stärkung der kommunalen Individualität sowie die Sicherung des Wohnungsbestandes vor. Aufgrund der Fördermittelsituation im Bereich der städtebaulichen Erneuerung in Baden-Württemberg (die Programme sind mehrfach überzeichnet) und dem rechtlich vorgegebenen Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung müssen im Falle einer (sicher begrenzten) Bewilligung des Landes durch einen möglichst effizienten und sparsamen Einsatz öffentlicher Mittel Prioritäten gesetzt werden.

Schwerpunkte der zuwendungsfähigen Ausgaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme sind:

- Neuordnung der innerörtlichen Entwicklungsflächen (Areale mit Funktionsverlusten / Gemengelagen / Brachflächen): im Einvernehmen mit den Eigentümern Grundstücksneuordnung, ggf. Gebäudemodernisierungen bzw. Gebäudeabbrüche und ergänzender Neubau,
- Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes mit den Schwerpunkten Rathausumfeld und Ortseingangsbereiche,
- Modernisierung des Rathauses mit Einrichtung eines Bürgersaales,
- Verbesserung der bestehenden Bausubstanz durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Sofern aufgrund des Gebäudezustandes eine Modernisierung und Instandsetzung mit vertretbarem finanziellen Aufwand nicht mehr möglich ist, erfolgt Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung.
- Vorbereitender Grunderwerb (als Zwischenerwerb).

Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung ein voraussichtlich erforderlicher **Förderrahmen von 3.440 T€**. Der Förderrahmen wird im Landessanierungsprogramm (LSP) im Falle der Bewilligung und Programmaufnahme wie folgt finanziert:

60 % : Landesfinanzhilfen

40 % : Kommunale Eigenmittel.

Ludwigsburg, September 2006 / Oktober 2007  
(g:\projekte bw\balingen\zillhausen\antrag\vu\_ortskern\_zillhausen\_bericht.doc)

# Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Zillhausen" in Balingen

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Städtebauförderung)

Stand 10/2007

Maßnahmen	Erläuterungen	Förderfähige Kosten -EUR-	
		(einzeln)	(gesamt)
<b><u>1. Weitere Vorbereitung</u></b>			25.000
Städtebauliche Planung	pauschal	25.000	
<b><u>2. Grunderwerb</u></b>			800.000
für öffentliche Erschließung		25.000	
sonstiger vorbereitender Grunderwerb	als Zwischenerwerb	775.000	
<b><u>3. Ordnungsmaßnahmen</u></b>			
Bodenordnung / Vermessung	pauschal	18.000	18.000
Umzug von Bewohnern/Betrieben, Härteausgleich	pauschal	50.000	50.000
Beseitigung baulicher Anlagen			400.000
gemäß Neuordnungskonzept / Maßnahmenplan		400.000	
Substanzwertverlust untergehende Gebäude		700.000	700.000
Sanierungsbedingte Erschließung			892.000
Umfeld Rathaus	2.500 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup>	375.000	
Ortseingänge und Nebenstraßen (Schwerpunkte)	3.300 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup>	495.000	
Fußwegeverbindungen	rd. 150 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup>	22.000	
<b><u>4. Baumaßnahmen</u></b>			1.240.000
Modernisierung Rathaus / Schaffung Bürgersaal	FS 60 %	840.000	
private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Zuschüsse	400.000	
<b><u>5. Vergütungen</u></b>			
Sanierungstreuhand	pauschal	90.000	90.000
<b><u>6. Sanierungsbedingte Einnahmen</u></b>			
Grundstückserlöse		-775.000	-775.000
<b>Gesamt / Förderrahmen</b>			3.440.000
<b>Anteilige Finanzhilfen</b>	60%		2.064.000