



Bürgerinformation zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

Dokumentation

Bürgerinformation am 12.03.2024

Bürgerinformation

- **Öffentliche Bürgerinformation**

- Dienstag 12. März 2024 ab 19:00 Uhr
- Kurhaus Dobel

- **Öffentliche Einladung über verschiedene Medien**

- Amtsblatt in KW 9 und KW 10
- Homepage der Gemeinde ab KW 9
- Social Media (Facebook, Instagram etc.) ab KW 9

Alle Interessierten konnten ohne Anmeldung an der Veranstaltung teilnehmen

- **Weitere Ideen und Anregungen**

Die Ergebnisse der Bürgerinformation waren nach der Veranstaltung noch bis zum Wochenende im Foyer des Kurhauses ausgehängt.

Die Dokumentation der Ergebnisse ist auf der Homepage der Gemeinde einzusehen, weitere Ideen und Anregungen können an die Verwaltung gesendet werden.

Öffentliche Einladungen

[Startseite](#) || [Leben & Wohnen](#) | [Aktuelles](#) | **Aktuelles aus der Gemeinde**

Aktuelles aus der Gemeinde

BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG ZUM GEPLANTEN SANIERUNGSGEBIET "ORTSMITTE II" AM DIENSTAG, DEN 12.03.2024 UM 19:00 UHR IM KURHAUS DOBEL

Artikel vom 26.02.2024

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Gemeinde Dobel lädt alle Bürgerinnen und Bürger zu einer öffentlichen Bürgerinformation ein:

Dienstag, den 12. März 2024 ab 19:00 Uhr, Kurhaus Dobel.

Dobel blickt mit dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 bis heute) auf eine erfolgreiche Entwicklung der Ortsmitte im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung zurück. Das Ortsbild konnte durch kommunale und private Maßnahmen in einigen Bereichen erfolgreich saniert sowie funktional, städtebaulich und architektonisch aufgewertet werden. Darüber hinaus sind in der Ortsmitte eine beachtliche Anzahl an neuen Wohneinheiten entstanden.

Diesen erfolgreichen Weg möchte die Gemeinde mit einem neuen Sanierungsgebiet weiterführen und hat für das Programmjahr 2024 einen Förderantrag im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung gestellt.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung möchte die Gemeinde Dobel und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) Sie über die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen und anstehenden Projekte informieren, darüber hinaus wird die Bedeutung des geplanten Sanierungsgebiets für Dobel erläutert sowie Fördermöglichkeiten, Ziele und weitere Schritte bis hin zum geplanten Sanierungsgebiet aufgezeigt.

Alle Bürgerinnen und Bürger aus Dobel sind herzlich eingeladen an der Veranstaltung teilzunehmen. Nutzen Sie die Chance und informieren sich, die Gemeinde Dobel freut sich über Ihr Interesse!

Ihr Bürgermeister

Christoph Schaack

[Zurück zur Newsübersicht](#)



Amtsblatt der Gemeinde

Bürgerinformation Impressionen



Ablauf

An der Bürgerinformation nahmen ca. 25 interessierte Personen teil. Von Seiten der Verwaltung waren Herr Bürgermeister Schaack, Herr Gall, Herr Müller und Frau Strauch anwesend, die KE war vertreten durch Frau Morar, Frau Profesner und Frau Schütz.

19:00 Uhr	Begrüßung	Bürgermeister Christoph Schaack
19:10 Uhr	Input KE <ul style="list-style-type: none">• Einführung in das Thema der Sanierung• laufendes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“• Beantragtes Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“• Schwerpunkt Verwaltungsstandort• Weitere Schritte	Sabine Morar, Justine Profesner, Julia Schütz
20:10 Uhr	Sammeln erster Eindrücke / Rückfragen	
20:30 Uhr	Diskussion an Plakaten (Sammeln von Ideen / Anregungen) <ul style="list-style-type: none">• Austausch untereinander, mit Verwaltung und KE• Einschätzung Verwaltungsstandorte Rathaus / Kurhaus• Ideensammlung Folgenutzungen Alternativstandorte	Moderation Sabine Morar, Justine Profesner, Julia Schütz
21:30 Uhr	Gemütlicher Ausklang, Ende der Veranstaltung	

Dokumentation – erste Eindrücke

Wie sieht die finanzielle Situation für Dobel nach Investitionen aus?

- *Status quo ohne Investitionen nicht haltbar, Schuldenstand steigt, Finanzierung über Kredite*
- *Einsparungen durch geringere Unterhaltskosten zu erwarten*
- *Nur durch Förderung (Städtebauförderung und Ausgleichsstock) sind diese Investitionen überhaupt möglich*

Welche Chancen bietet das beantragte Sanierungsgebiet für private Eigentümer?

- *Förderung privater Maßnahmen entsprechend Förderrichtlinien von GR zu beschließen, vrs. in Anlehnung an Förderung im derzeitigen Gebiet „Ortsmitte“*
- *Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit*
- *Umfassende Modernisierungen sind Ziel, ggf. auch Restmaßnahmen förderfähig*

Welche Möglichkeiten bestehen um Leerstände zu verhindern bzw. innerörtlich nachzuverdichten?

- *Wohnumfeld attraktiv halten, gute Rahmenbedingungen schaffen*
- *Nachverdichtung im Neuordnungskonzept skizziert, nur gemeinsam mit Eigentümern möglich*

Wie viel Geld steht für Private zur Verfügung, was kann sich Dobel leisten?

- *Förderung von Privaten Maßnahmen ist vorgesehen und im Antrag berücksichtigt*
- *Eigenanteil Gemeinde (40%) im Haushalt berücksichtigt*

Sind bereits Interessenten für private Vorhaben bekannt?

- *es liegen noch keine Anfragen vor*
- *im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden Anwohner im Gebiet befragt*
- *Aufnahme in Förderprogramm ist primäres Ziel*

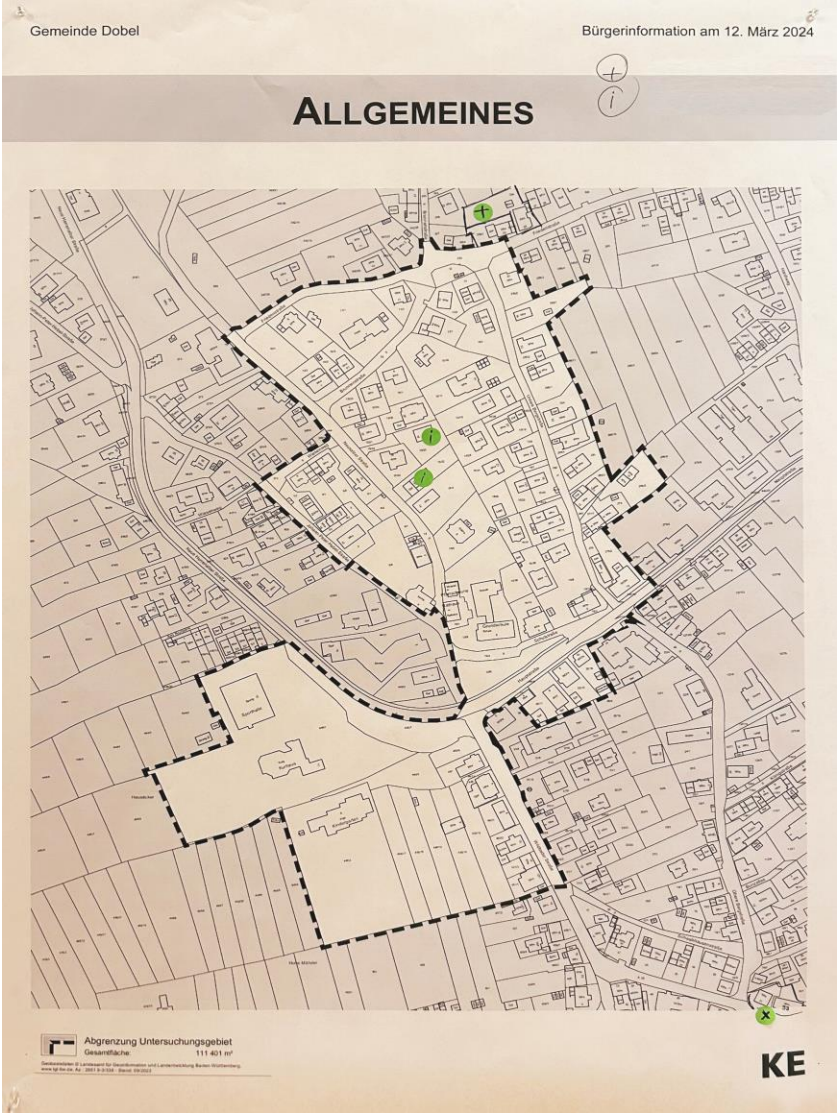
Zeitplan: Was bedeutet schnell für Entscheidung über Verwaltungsstandort?

- *Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe und Ministerium Landesentwicklung und Wohnen (MLW) erwarten Entscheidung im 1. Quartal 2024, unabhängig der Gemeinderatswahlen*
- *Grundlagen für die Entscheidung sind solide und gut vorbereitet, Entscheidung bzw. Abwägung im Gemeinderat kann erfolgen*
- *Fokussierung auf einen Standort ist für weiteren Prozess wichtig (Ressourcen schonen)*

Besteht auch für Anwohner außerhalb des Gebiets die Möglichkeit in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden?

- *Evtl. möglich, da die Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) noch festgelegt werden muss*
- *Direktes Gespräch empfohlen, Verortung auf Plakaten*

Dokumentation Plakate



Dokumentation Plakate

Gemeinde Dobel Bürgerinformation am 12. März 2024

RATHAUS / PFARRSCHEUNE

Welche **Vorteile** und welche **Nachteile** sehen Sie am Standort?

(+) (−)

Zentral im Ort

Energiehohe Sanierung

kein Brandstiftungs-Konzept

im Dinkelpark muss beides sein
Walden!

Hat die Pfarrscheune noch Ausbau/Erweiterungspotenzial

KE

Gemeinde Dobel Bürgerinformation am 12. März 2024

RATHAUS / PFARRSCHEUNE

Welche Ideen haben Sie für die **zukünftige Nutzung** von Rathaus und Pfarrscheune?

Haus der Vereine

Sonntagsbetreuung (Pflicht ab 2026)

Pfarrscheune
→ Café ??
→ hat das Konzept?

aktuelle 1000 Plätze
→ dann Kessel V
auf im alten
Kesselraum
→ Kesselraum + für
Sonderausstellungen (z.B. Sonntagsbetreuung)

Co-Working Space

Café

Verkauf ??
(Rathaus)

Überbenennung
in Pfarrhaus
(wichtig & klar)
historisch sein

KE

Welche Vorteile und welche Nachteile sehen Sie am Standort Rathaus / Pfarrscheune?



Zentral im Ort

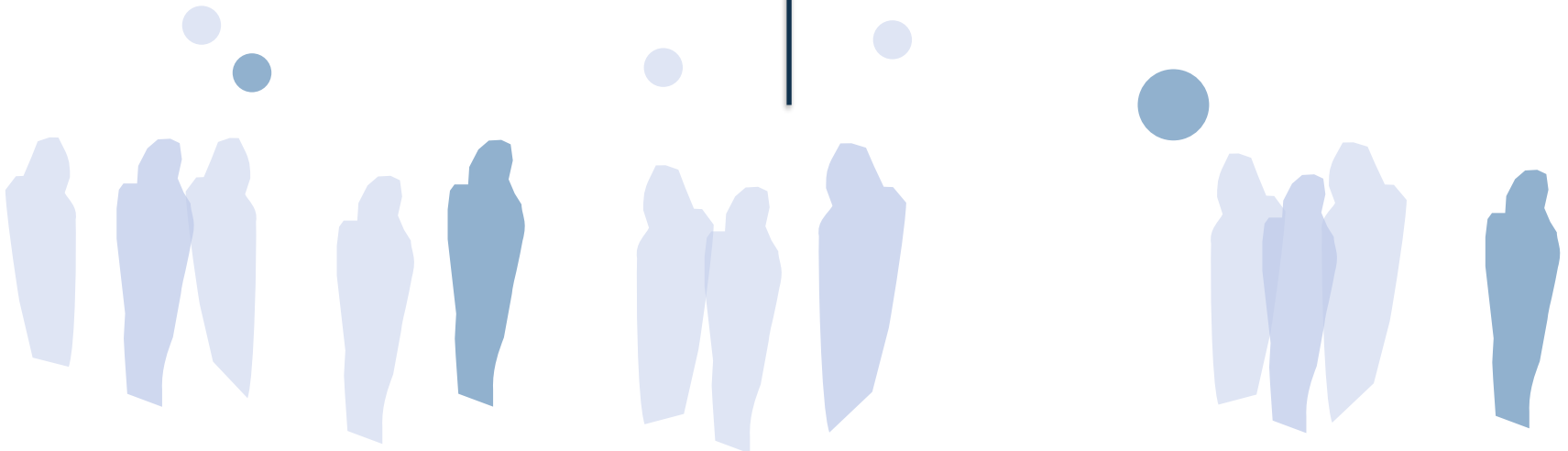


Energetische Sanierung

kein Brandschutzkonzept

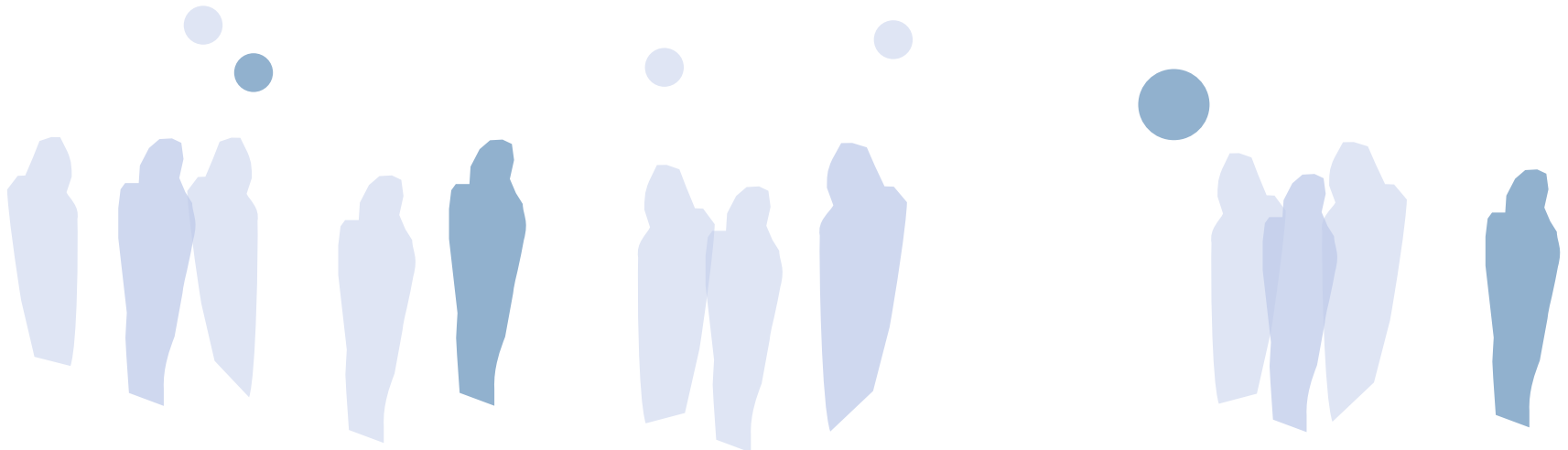
im Prinzip muss beides saniert werden!

hat die Pfarrscheune noch Ausbau- /
Ergänzungspotential?



Welche Ideen haben Sie für die zukünftige Nutzung von Rathaus und Pfarrscheune?

- Haus der Vereine
 - Co-Working Space
 - Umbenennung in Pfarrhaus (richtiger Name historisch gesehen)
 - Café
 - Ganztagesbetreuung (Pflicht ab 2026)
 - Verkauf?? (Rathaus)
- Haus der Vereine
 - dann Musikverein evtl. im alten Rathaus
 - Möglichkeit für Erweiterung Ganztagesbetreuung
 - Pfarrscheuer
 - Café??
 - mit der Küchengröße?



Dokumentation Plakate

KURHAUS

Welche **Vorteile** und welche **Nachteile** sehen Sie am Standort?

+ **-**

- Ökonomischer als bestehendes Rathaus
- Räume für Verwaltung passender
- Renovierung Kurat. Hess sozio- genäutlich. Kurat. in sehr schlechtem Zustand!
- langfristige evtl. Aspekte - z.B. Spielhalle mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten
- alles bei- einander
- Breitband vorhanden (wächst kein Glasfaser)
- kurze Weg, kompakte Verwaltung
- im Prinzip un-? beltes saniert worden! Hauptmarkt / Westend
- Im Nachbarn Erweiterung möglich
- Nähe Kindergarten
- Erweiterungs- potential vorhanden
- Ursprüngliches Rathaus "U-Rathaus"

KE

KURHAUS

Welche Ideen haben Sie für die **zukünftige Nutzung** des Kurhauses?

- Groß- Gastonomie
- mehr Platz für Gäste im Kurhaus (Anbindung von Dienstleistungen)
- Bewirtungs- möglichkeit am Wochenende
- mobile Theke im Foyer (Bereich Garderobe)

KE

Welche Vorteile und welche Nachteile sehen Sie am Standort Kurhaus?

1/2



ökonomischer als bestehendes Rathaus

Räume für Verwaltung passender

Renovierung Kursaal muss sowieso gemacht werden → Kursaal in sehr schlechtem Zustand!

langfristig evtl. „Brücke“ Richtung Sporthalle mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten

alles beieinander

kurze Wege, kompakte Verwaltung

Breitband vorhanden (obwohl kein Glasfaser)



kein Brandschutzkonzept

während Umbau keine Veranstaltung möglich



Welche Vorteile und welche Nachteile sehen Sie am Standort Kurhaus?

2/2



im Nachhinein Erweiterung möglich

Nähe Kindergarten

Rathaus im Kurhaus = ja

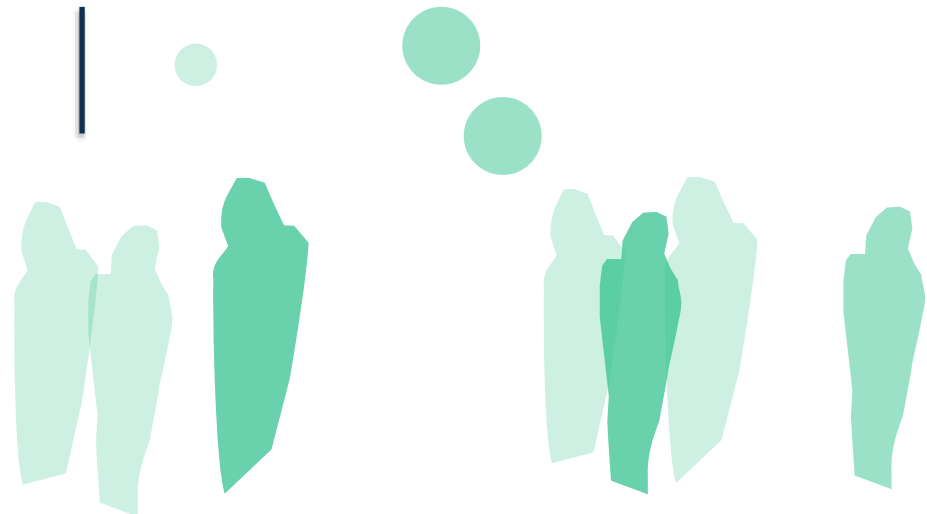


Im Prinzip muss beides saniert werden!
(Hauptnutzung / Nachnutzung)

Kurhaus im EG = Aufenthalt für „Gäste“
verbessern (= Lesen, Café, etc.)

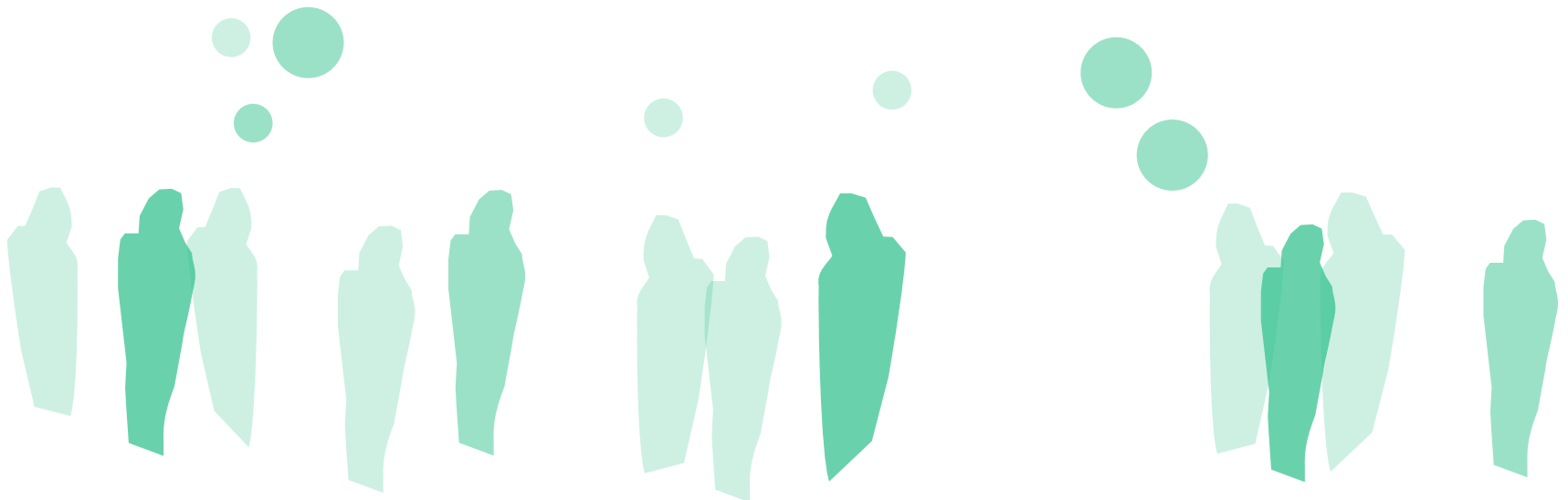
Erweiterungspotential vorhanden

ursprüngliches Rathaus
„Ur-Rathaus“



Welche Ideen haben Sie für die zukünftige Nutzung des Kurhauses?

- Groß-Gastronomie
- Mehr Platz für Gäste im Kurhaus unabhängig von Veranstaltungen
- Bewirtungsmöglichkeit am Wochenende
- Mobile Theke im Foyer (Bereich Garderobe)



Schwarzwälder Bote, Nr. 62 von Donnerstag, den 14. März 2024

Nur wenige Bürger kommen

Die Dobler Gemeindeverwaltung informiert die Einwohner über das geplante Sanierungsgebiet Ortsmitte II. Noch können die Bürger Einfluss auf die Grenzen des Gebietes nehmen.

■ Von Winnie Gegenheimer

DOBEL. Wo genau soll das geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ ausgewiesen werden? Welche Projekte der Kommune sollen bei einer Förderzusage umgesetzt werden? Welche Möglichkeiten eröffnet das Programm für private Grundstücksbesitzer? Auf diese Fragen gab es am Dienstagabend Antworten von Sabine Morar, Justine Profefsner und Julia Schütz von der KE, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, die über bisherige Untersuchungen und Projektstände informierten und für Fragen zur Verfügung standen. Das Interesse war leider begrenzt: Neben einigen Gemeinderäten waren etwa 20 Bürger gekommen.

— **Bisheriges Sanierungsgebiet**
In einem gut strukturierten

Vortrag wurde zunächst dargestellt, was in den vergangenen 15 Jahren im Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ im Rahmen der städtebaulichen Förderung umgesetzt wurde – und dass von den kommunalen Projekten Rathaus- und Kurhausanierung trotz Verlängerung des Programms nicht mehr abgeschlossen werden können.

— **Aussicht auf weiteres Gebiet**
Jetzt wurde aufgrund der bisher guten geleisteten Arbeit die neuerliche Förderung in Aussicht gestellt. Mit einem Bescheid ist im Mai oder Juni 2024 zu rechnen. Auf die hoffentlich erfolgreiche Zusage hin wurden von der KE im Untersuchungsgebiet, das in Skizze und Luftbildform dargestellt war, Bestandsaufnahmen gemacht. Dokumentiert wurden unter anderem städtebauliche Mängel wie Baulücken, mangelhaf-

ter Zustand öffentlicher Straßen und Wege. Dazu wurde ein Maßnahmenkatalog für mögliche Umgestaltungen gerade im öffentlichen Raum, wie im Bereich Grundschule oder von Straßen, erarbeitet.

— **Privateigentum**

Dieses Neuerungskonzept sei dynamisch, betonte Profefsner. Sämtliche privaten Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet würden – wenn es dann kommt – angeschrieben und über ihre Möglichkeiten informiert. Auch die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes, so Morar, sei „noch nicht in Stein gemeißelt“. So konnten Bürger, die lediglich Angrenzer wären, noch am Abend ihr Interesse auf Aufnahme ihres Grundstücks in das geförderte Areal bekunden. Die endgültige Festlegung erfolgt dann per Ge-

meinderatsbeschluss wie auch die Förderrichtlinie, die auch die Förderbeträge für Privatleute definiert. Laufzeit des Gesamtprogramms wäre rund acht Jahre, Baubeginn etwa ab Spätjahr 2025.

— **Wo steht dann das Rathaus?**

Ein Schwerpunkt der Information war das Thema „künftiger Standort Rathaus“. Bis Mitte 2024 sei die Entscheidung zu treffen, betonte Bürgermeister Christoph Schaack. Die Meinung der Bürger mit einfließen zu lassen, sei ihm wichtig. Schütz stellte architektonische Studien vor, sowohl für den Komplex Rathaus-Pfarrscheune – optional mit baulicher Verbindung – als auch für das Kurhaus als künftiges Rathaus, optional mit gleichzeitiger Kursaalrenovierung. Dazu gab es Für und Wider beider Standorte. Die Bürger konnten im



Justine Profefsner von der KE, links, erläuterte den bisherigen Verlauf des geplanten neuen Sanierungsgebietes. Foto: Winnie Gegenheimer

Verlauf des Abends an Stellwänden ihre Sicht auf die Dinge formulieren und Argumente ergänzen.

Ein großer Posten wird die Barrierefreiheit, sie müsste in beiden Fällen durch Einbau von Aufzügen hergestellt werden. In beiden Fällen lägen die Gesamtkosten der Sanierung – ohne optionale Teile – bei rund 3,6 Millionen Euro nach aktuellem Stand, abzüglich möglicher Förderzuschüsse bei etwa 1,7 Millionen Euro Kosten für die

Kommune. Wieso solche Summen investieren, wenn alles kreditfinanziert werden muss, war eine Bürgerfrage. Kämmerer Jürgen Gall unterstützte Morars Argumentation: Trotz schwierigster Haushaltslage müsse man die Chance nutzen, noch einmal Fördermittel größeren Umfangs zu erhalten. Irgendwann stelle sich nicht mehr die Frage, ob sich Dobel das leisten könne, sondern die Sanierungsbedarfe würden die Notwendigkeit vorgeben.



Anlage

Bürgerinformation Präsentation
(gekürzt), 12. März 2024



Bürgerinformation zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ Dobel

12. März 2024

Agenda

01 Einführung

02 laufendes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

03 beantragtes Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

04 Schwerpunkt Verwaltungsstandort

05 Weitere Schritte



01 Einführung

Einführung

Juli
2023

Besuch und Ortsrundgang mit MLW / RP

Vertretern des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen und des Regierungspräsidiums Karlsruhe /
Abstimmung weiteres Vorgehen im Rahmen der Städtebauförderung

Aug
2023

Empfehlung MLW / RP

Bewilligungszeitraum für Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ verlängern /
parallel Neuantrag für Programmjahr 2024 für neues Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ /
Überführung noch nicht umgesetzter Maßnahmen in neues Sanierungsgebiet

Okt
2023

Erarbeitung Antragsunterlagen durch KE

Begehung und Fotodokumentation /
Kartierung Nutzung | Zustand | Eigentum | Mängel und Konflikte | Neuordnungskonzept

Nov
2023

Antragstellung „Ortsmitte II“ als Chance für Dobel

Möglichkeit zur Umsetzung noch nicht umgesetzter Maßnahmen mit Fördermitteln
(z.B. Modernisierung Verwaltungsstandort)

02 Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Private Einzelmaßnahme

Modernisierung / Instandsetzung „Neuenbürger Straße 7“



vorher (2013)



Gestaltungsvorschlag KE (2014)



nachher (2016)

Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Private Einzelmaßnahme

Modernisierung / Instandsetzung „Hauptstraße 16 -18“



vorher (2012)



Gestaltungsvorschlag KE (2013)



nachher (2019)

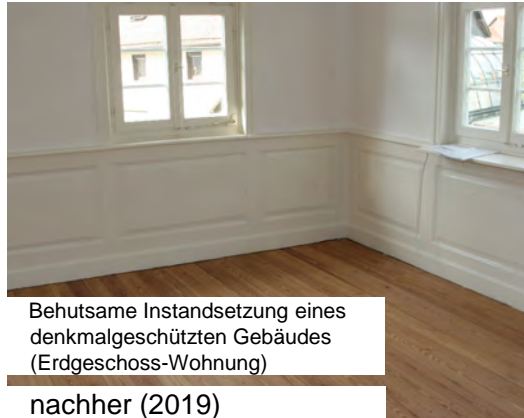
Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Private Einzelmaßnahme

Modernisierung / Umnutzung „Obere Bergstraße 29 / Doppelförstergebäude“



vorher (2012)



Behutsame Instandsetzung eines denkmalgeschützten Gebäudes (Erdgeschoss-Wohnung)

nachher (2019)

Ausbau zu einem Wohnhaus mit 2-3 Wohneinheiten



EG



Gestaltungsvorschlag KE (2013)

Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Private Einzelmaßnahme

Energetische Sanierung „Hauptstraße 8 / Volksbank“



vorher (2011)



Gestaltungsvorschlag KE (2012)



nachher (2013)

Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Private Einzelmaßnahme

Neuordnung „Hauptstraße 2 / ehemaliger Ratskeller“



vor Abbruch (2010)



Neubau (2013)

Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Private Einzelmaßnahme

Modernisierung „Johann-Peter-Hebel-Straße 1 – 2“



Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Private Einzelmaßnahme

Modernisierung „Johann-Peter-Hebel-Straße 1 – 2“



Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Private Einzelmaßnahme

Neubau „Seniorenzentrum“ auf dem ehem. Hudelmaier-Areal



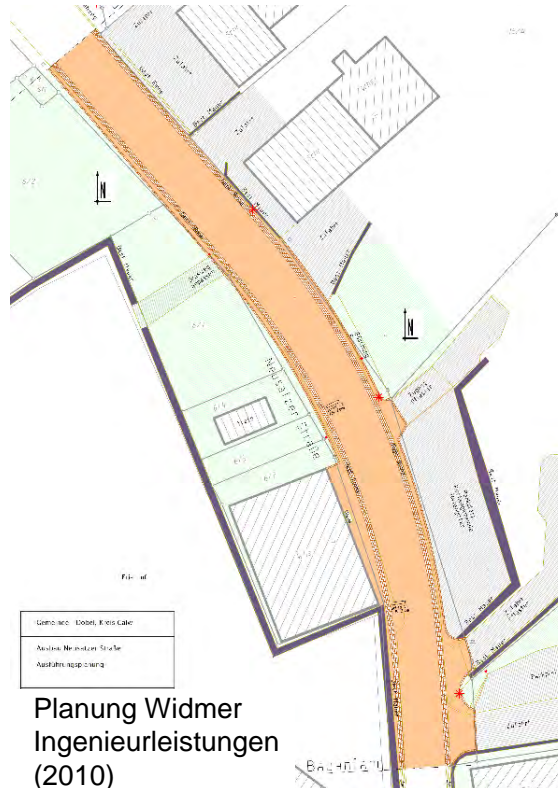
Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Öffentliche Einzelmaßnahme

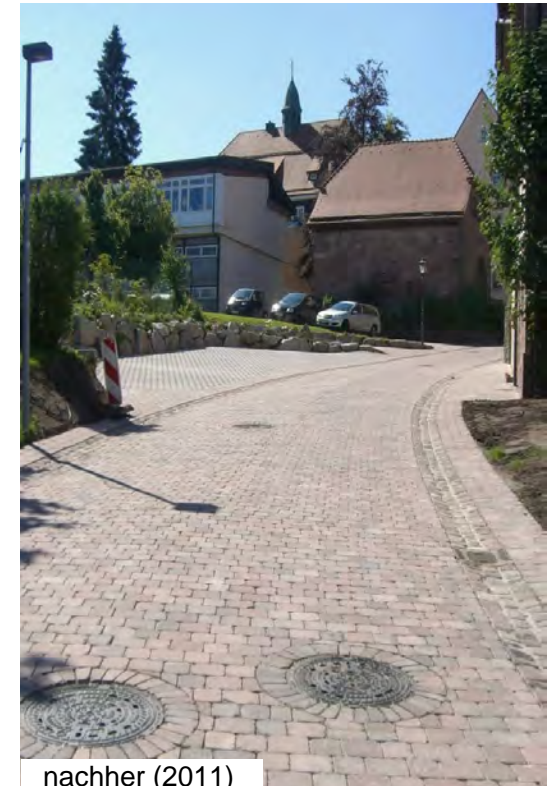
Neugestaltung Teilbereich „Neusatzer Straße“



vorher (2010)



Planung Widmer
Ingenieurleistungen
(2010)



nachher (2011)

Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Öffentliche Einzelmaßnahme

Neugestaltung „Johann-Peter-Hebel-Straße“



vorher (2008)



Planung
Widmer Ingenieurleistungen (2020)



nachher (2023)

Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Öffentliche Einzelmaßnahme

Neugestaltung Freianlage mit Wasserlauf



vorher (2011)



nachher (2013)

Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2009 – 2024)

Öffentliche Einzelmaßnahme

Abbruch Hallenbad und Neubau Sporthalle mit Neugestaltung Freianlagen



03

Antragstellung zweites
Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

Übersicht Sanierungs- / Untersuchungsgebiet



Abgrenzung Sanierungsgebiet Ortsmitte

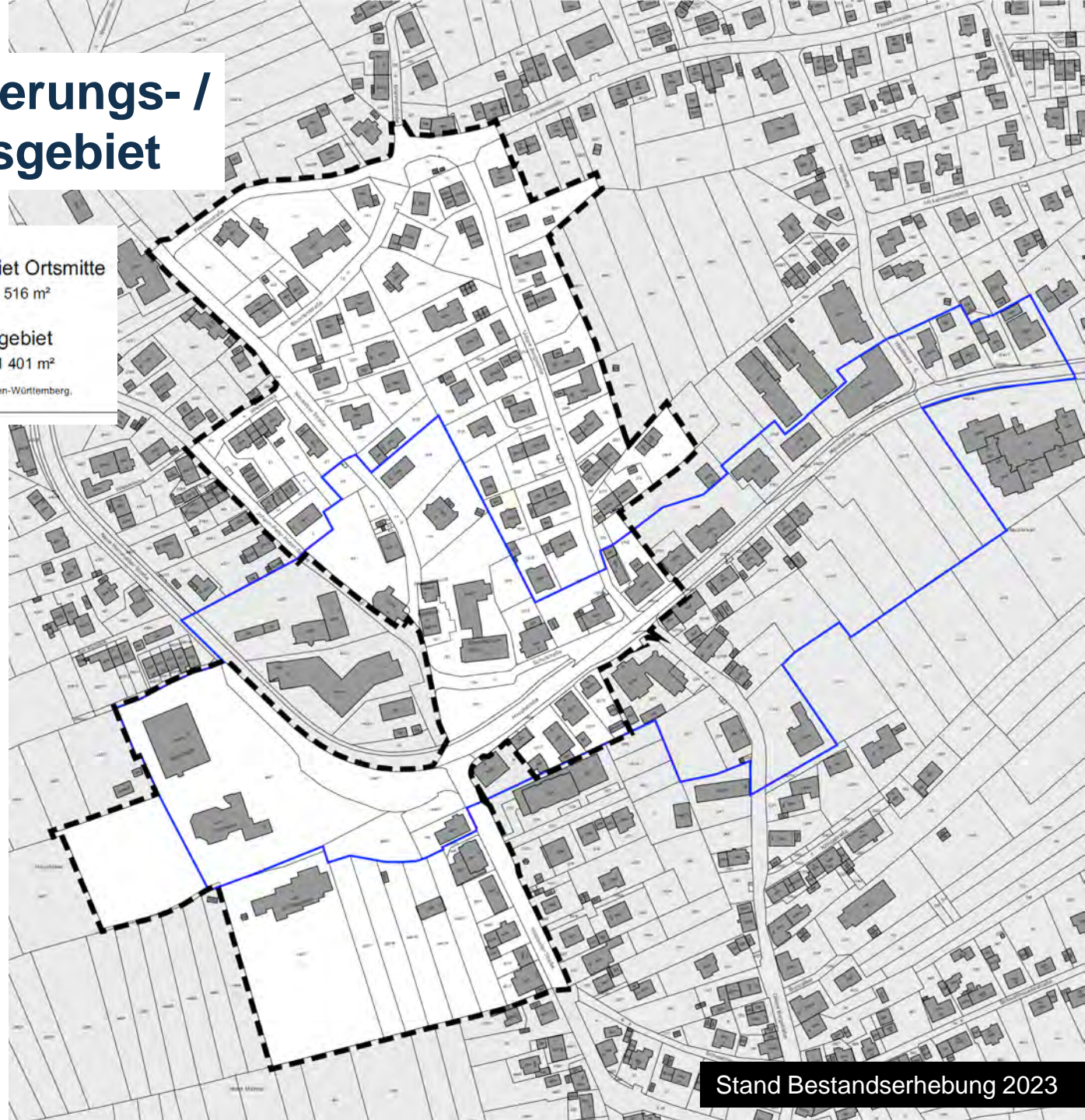
Gesamtfläche: 86 516 m²



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Gesamtfläche: 111 401 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851 9-3/336 - Stand: 09/2023




Stand Bestandserhebung 2023


Gebäudenutzung

Erdgeschossnutzungen

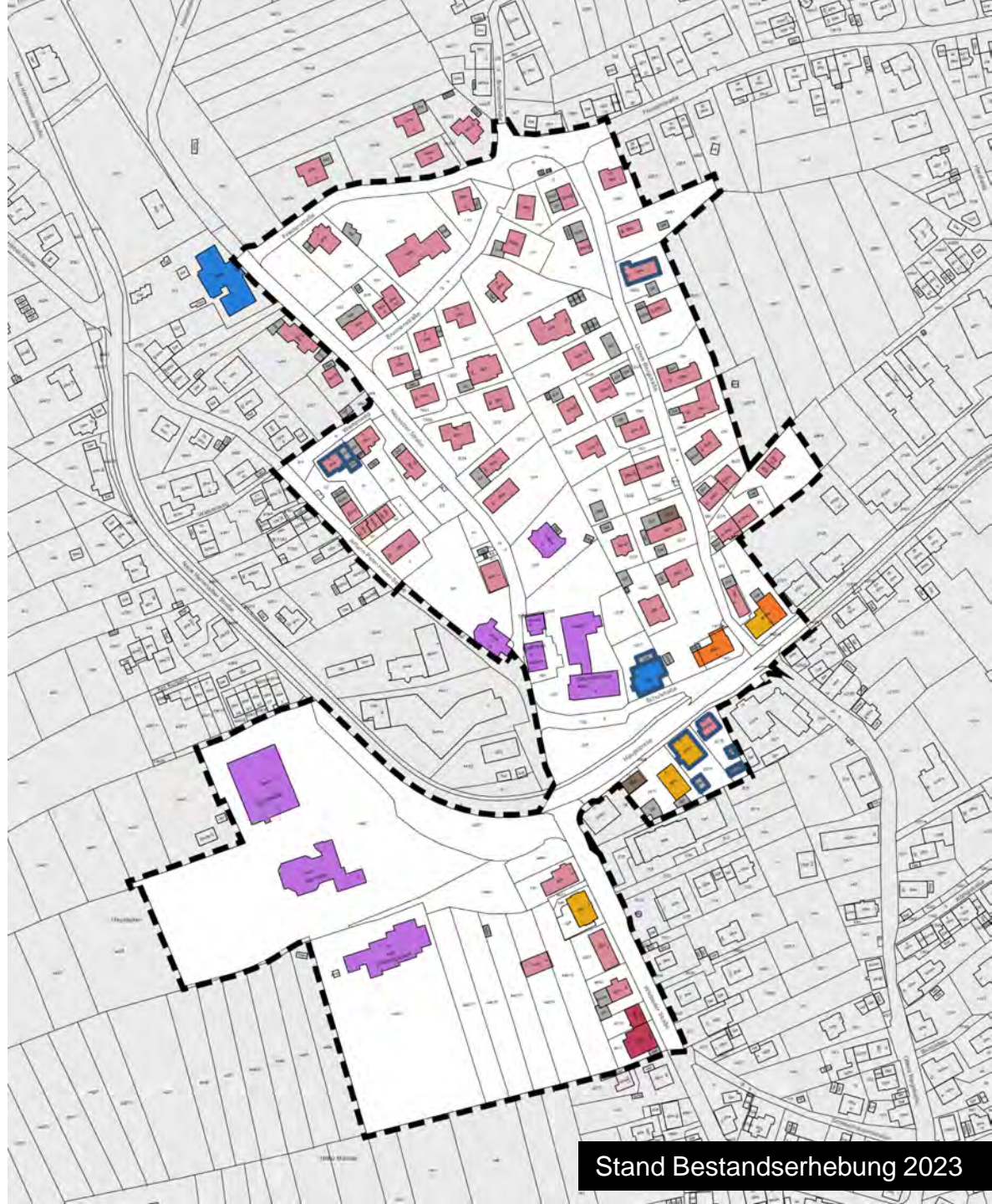
-  öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Gastronomie, Vermietung
-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Wohnheim für Geflüchtete
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 111 401 m²

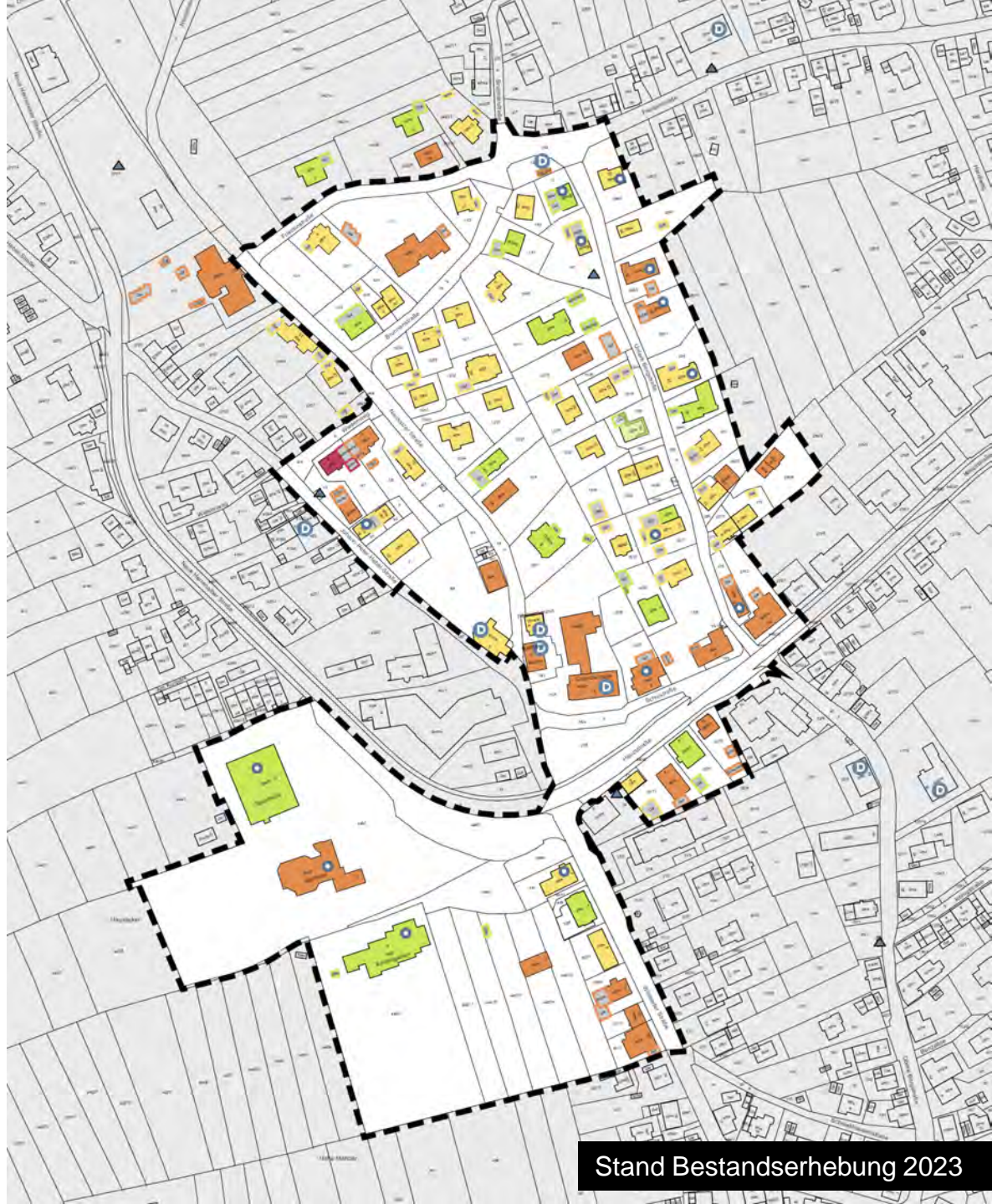
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 - Stand: 09/2023



Stand Bestandserhebung 2023

Gebäudezustand

Haupt-/Nebengebäude



ÜBERSICHT	Haupt- / (78 kartierte Gebäude /	Nebengebäude (75 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)
	14 St. 17 %	20 St. 25 %
	38 St. 49 %	29 St. 39 %
	25 St. 33 %	24 St. 33 %
	1 St. 1 %	2 St. 3 %

* In der Übersicht sind nur Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets berücksichtigt.



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 111 401 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 - Stand: 09/2023

Stand Bestandserhebung 2023

Eigentums- verhältnisse



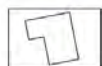
Eigentum Land



Eigentum Gemeinde



Eigentum Kirche



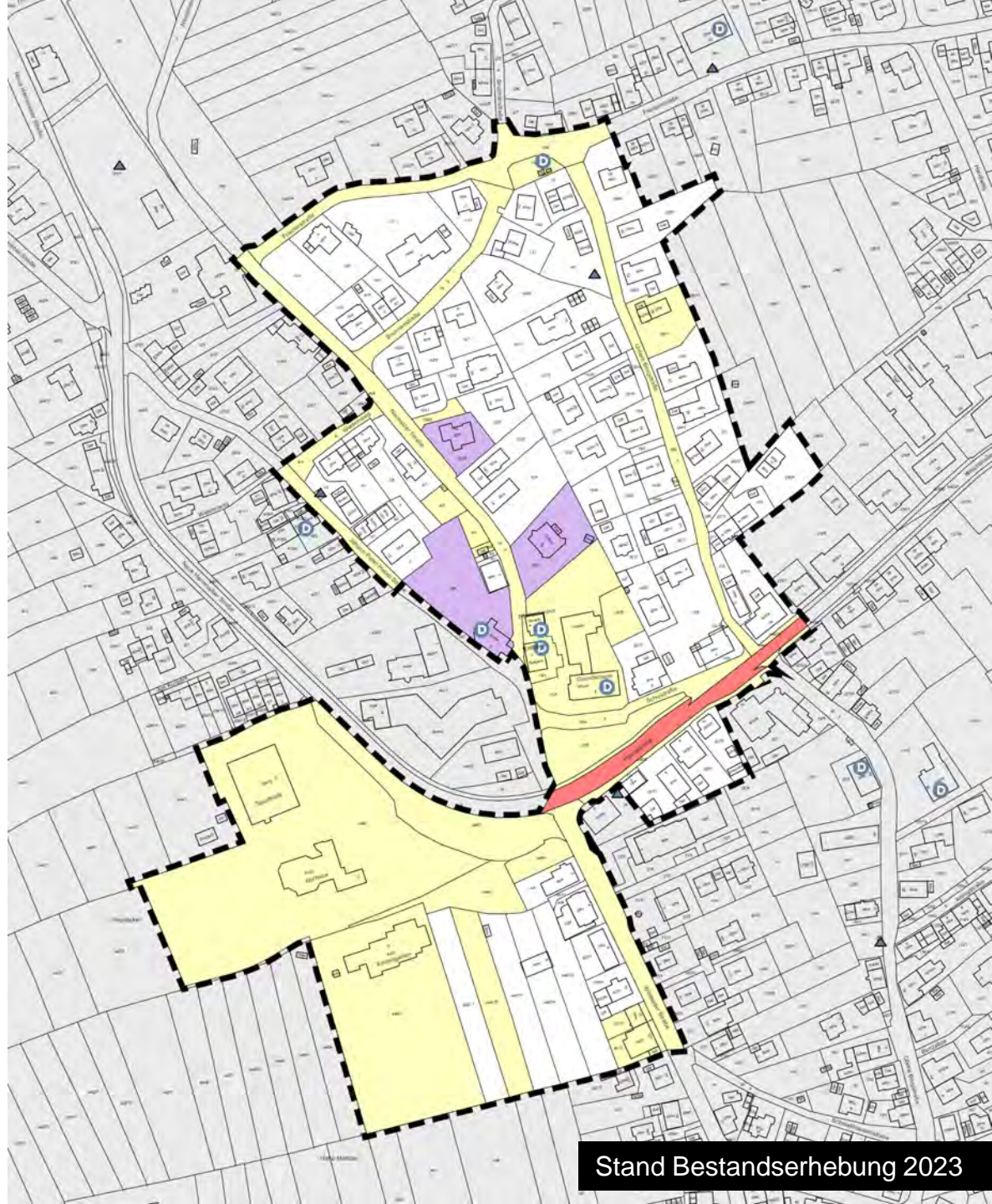
Eigentum Privat



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Gesamtfläche: 111 401 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 - Stand: 09/2023



Stand Bestandserhebung 2023

Bauliche und gestalterische Mängel








Städtebauliche und funktionale Mängel





Städtebauliche Mängel, Konflikte und Potentiale






Mängel

-  Haupt- / Nebengebäude mit deutlichen / erheblichen Mängeln
-  Leerstand / Teilleerstand
-  Baulücke
-  Mangelhafter Zustand bzw. Gestaltungsmängel öffentl. Platz- und Grünbereichen
-  Mangelhafter Zustand bzw. Gestaltungsmängel Straßen, Wege, Randbereiche

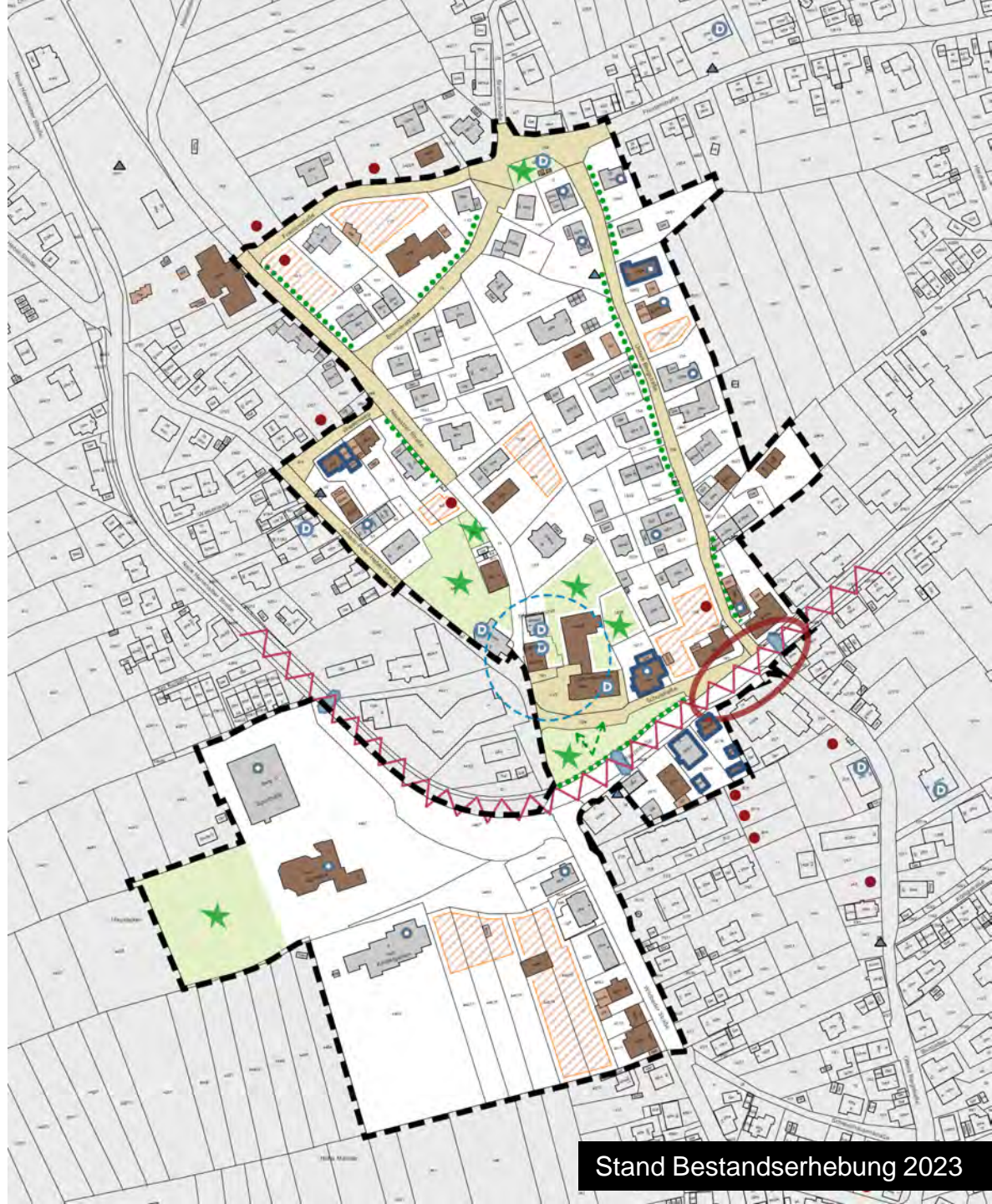
Konflikte

-  Konfliktbereich Verkehr (Fuß, Rad, PKW, LKW, ÖPNV)
-  Kreuzungsbereich

Potentiale

-  Erhaltenswertes Ensemble (denkmalgeschützt bzw. ortsbildprägend)
-  Neuordnungspotential
-  Bestehende Straßenübergänge
-  Freiräumliche Blickbeziehung
-  Fehlende Durchgrünung des Straßenraums

-  Gebäudebestand
-  Bau- und Kulturdenkmal | Kleindenkmal
-  ortsbildprägendes Gebäude
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 111 401 m²



Mängel und Missstände

Die Bestandsaufnahme ergab zusammengefasst folgende Mängel und Missstände:

Funktionale Mängel und Missstände

- stellenweise unzureichende Nutzungsintensität / Funktionsverluste der Gebäude (z.B. ehem. Café Lauser)
- teilweise schlechter Zustand und gestalterische Defizite der Verkehrsanlagen (z.B. Teilbereich Neusatzter Straße und Johann-Peter-Hebel-Straße, Frieden-, Schul- und Brunnenstraße, Wiesenweg, Untere Bergstraße)
- unzureichende Funktionsfähigkeit im Kreuzungsbereich Hauptstraße – Untere Bergstraße – Schulstraße, Nutzungskonflikt Fuß-, Rad- und Fahrverkehr
- vorhandene Platz- und Grünbereiche wenig präsent im Ortsbild
- teilweise ungenügende Gestaltung vorhandener Platz- und Grünbereiche (z.B. Platz am Umspannwerk, Friedhof, Teilbereich Tótvázsony-Platz)
- mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums

Mängel und Missstände

Städtebauliche Mängel und Missstände








- hohe versiegelte private und öffentliche Grundstücks- und Hofbereiche
- teilweise ungünstige Grundstückszuschnitte, schwierige Erschließung und durch Dienstbarkeit belastete Grundstücke
- ungenutzte Flächenpotentiale der Innenentwicklung in privater Hand

Bauliche und gestalterische Mängel und Missstände





- Privater und öffentlicher Gebäudebestand mit teilweise erheblichem energetischen und baulichen Sanierungsbedarf bzw. mangelhafter Gebäudesubstanz
- vereinzelte leerstehende Erdgeschosszonen mit vormals betrieblicher Nutzung
- leerstehende Haupt- / Nebengebäude mit Aktivierungs- und Umnutzungspotential
- Teilweise schlechter Zustand der Gebäudefassaden (Erhaltungszustand, unangemessene Materialwahl)

Neuordnungskonzept





Baustruktur

-  Gebäudebestand
-  Neuordnungsbereich
-  Neubebauung
-  Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude
-  Haupt- | Nebengebäude mit deutlichen / erheblichen Mängeln
-  Aktivierung Leerstand
-  Bau- und Kulturdenkmal | Kleindenkmal
-  ortsbildprägendes Gebäude

Verkehr

-  Verkehrsflächen
-  Platzgestaltung | Straßengestaltung
-  Fußwegeverbindung Durchwegung
-  bestehende öffentliche Parkierungsflächen

Freiflächen

-  Grünbereiche | versiegelte Flächen
-  Erhalt und Aufwertung privater und öffentlicher Grünflächen
-  Baum Bestand/Planung
-  Brunnen
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 111 401 m²



Vorschlag Sanierungsziele

- Neugestaltung der Verkehr- und Freianlagen mit durchgängigem Gestaltungskonzept
 - **an Funktion und Ortsbild angepasste Straßenraumgestaltung**
(Teilbereich Johann-Peter-Hebel-Straße, Teilbereich Neusatzer Straße, Brunnenstraße, Wiesenweg, Friedenstraße, Untere Bergstraße mit Kreuzungsbereich Hauptstraße – Schulstraße)
 - Verbesserung der **Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum** durch **Aufwertung / Neugestaltung öffentlicher Freiflächen** unter Einbeziehung bestehender Gestaltungselemente
(z.B. Umfeld Kirche, Tótvázsony Platz, Umfeld denkmalgeschütztes Umspannwerk)

Vorschlag Sanierungsziele

- Stärken und Verbessern des Wohnumfelds und der sozialen Infrastruktur
 - Erhalt / Modernisierung **denkmalgeschützter bzw. ortsbildprägender Gebäude**
 - Aktivierung **innerörtlicher Potenziale**
(Wohnraumschaffung, Leerstände, Sicherung Erschließung)
 - **Punktuelle, angemessene Nachverdichtung** im Innenbereich
 - Modernisierung des **Kurhauses** und ggf. Erweiterung und Umnutzung als Rathaus
 - Modernisierung des **Rathauses mit Pfarrscheune** und ggf. Erweiterung und Umnutzung zu anderer öffentlicher Nutzung
 - Erweiterung / Anbau **Kindergarten**
 - Sicherung der **Grundversorgung und Kurortfunktion**

04

Schwerpunkt
Modernisierung Verwaltungsstandort

Zukunftsfähige Verwaltung



Gründe für die Neuausrichtung

- Schaffung von modernen attraktiven Arbeitsplätzen
- Bewältigung des demografischen Wandels
- Steigerung der Effizienz durch Digitalisierung

Standortfrage Verwaltung Dobel



Juli 2020

- **Studie Verbindung und Anbau Rathaus / Pfarrscheune**
(Architekt Hummel)

November 2020

- **Machbarkeitsstudie Modernisierung und Umnutzung Kurhaus** (Weindel Architekten)

September 2023

- **Erarbeiten zukunftsfähiges Raumprogramm**
(Planungsbüro Lump)

Januar 2024

- **Fortschreibung Machbarkeitsstudie Modernisierung und Umnutzung Kurhaus** (Weindel Architekten)
- **Machbarkeitsstudie Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune**
(Weindel Architekten)

Verwaltungsstandort Rathaus

Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune

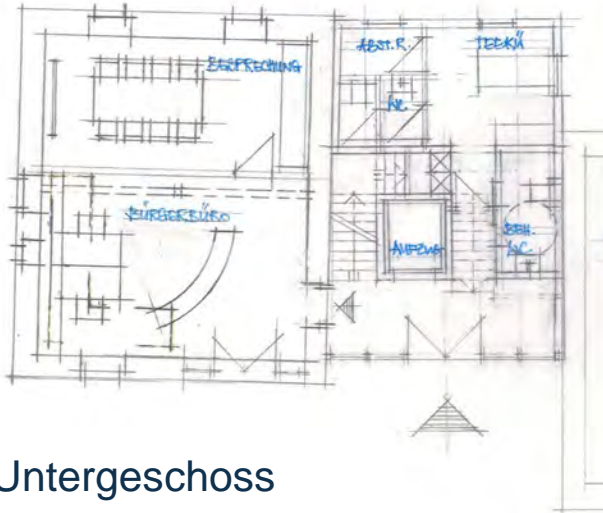


Rathaus Bestand (2022)

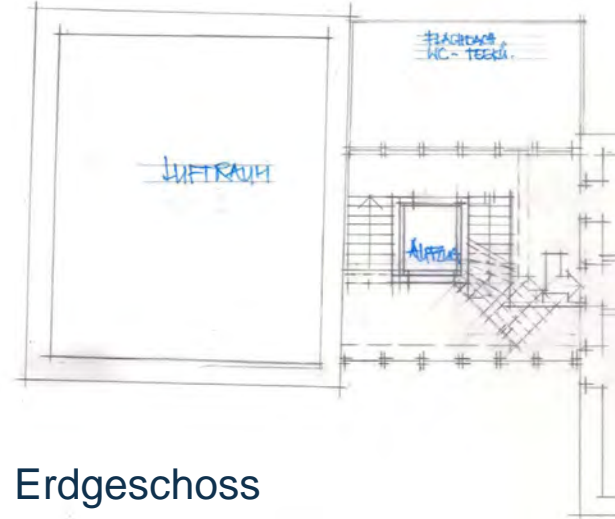


Pfarrscheune Bestand (2022)

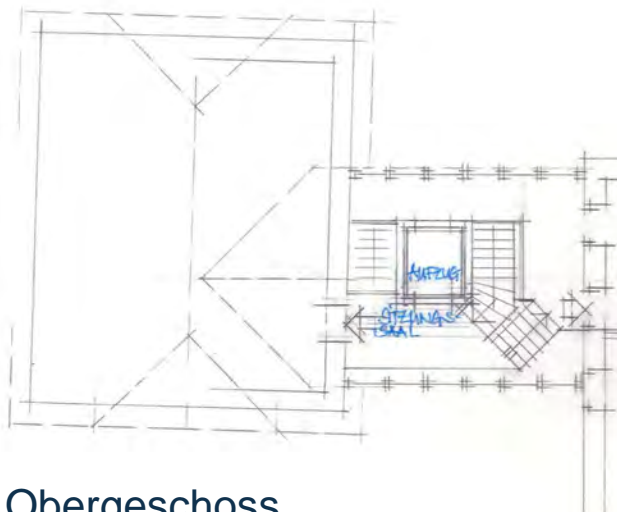
Studie Hummel vom 08. Juli 2020



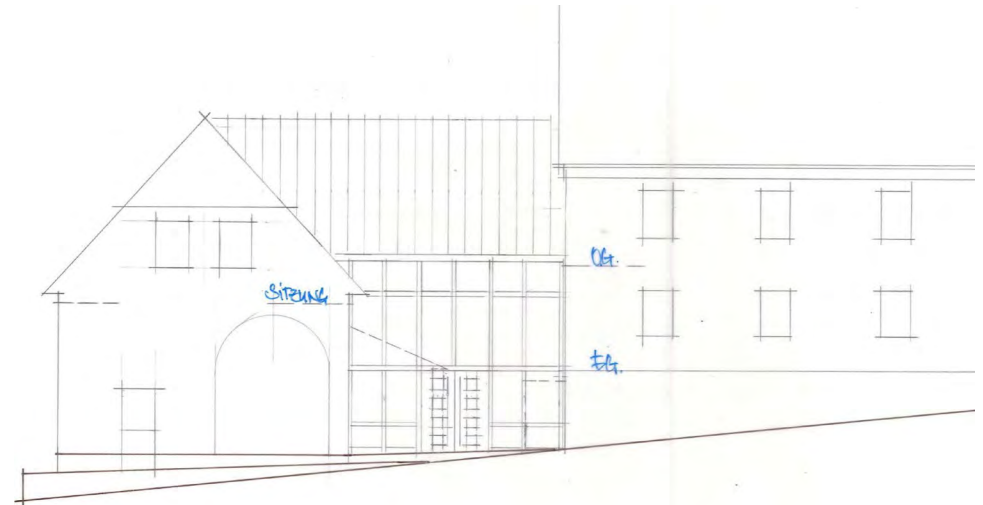
Untergeschoss



Erdgeschoss



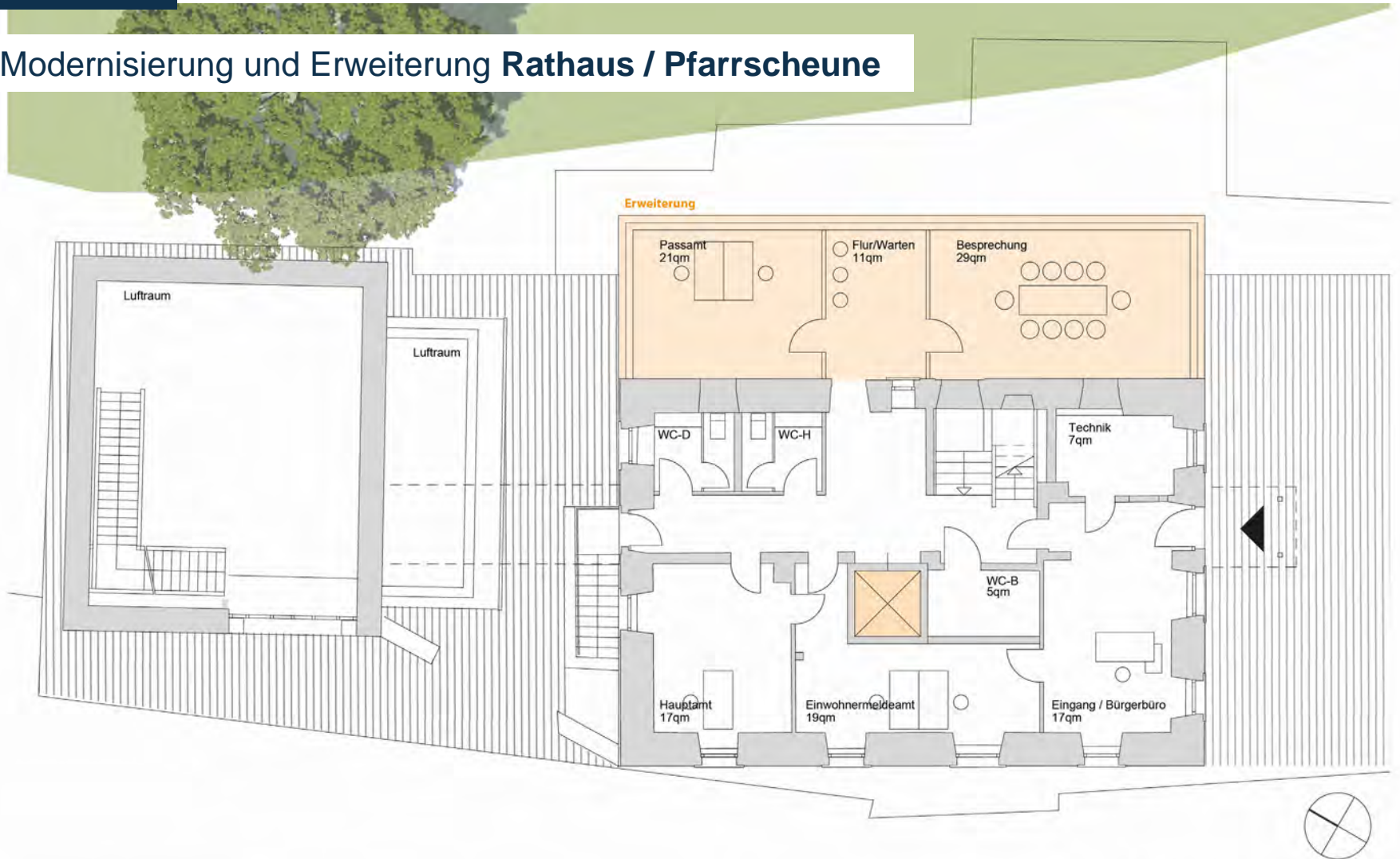
Obergeschoss



Ansicht (Pfarrscheune, Zwischenbau, Rathaus)

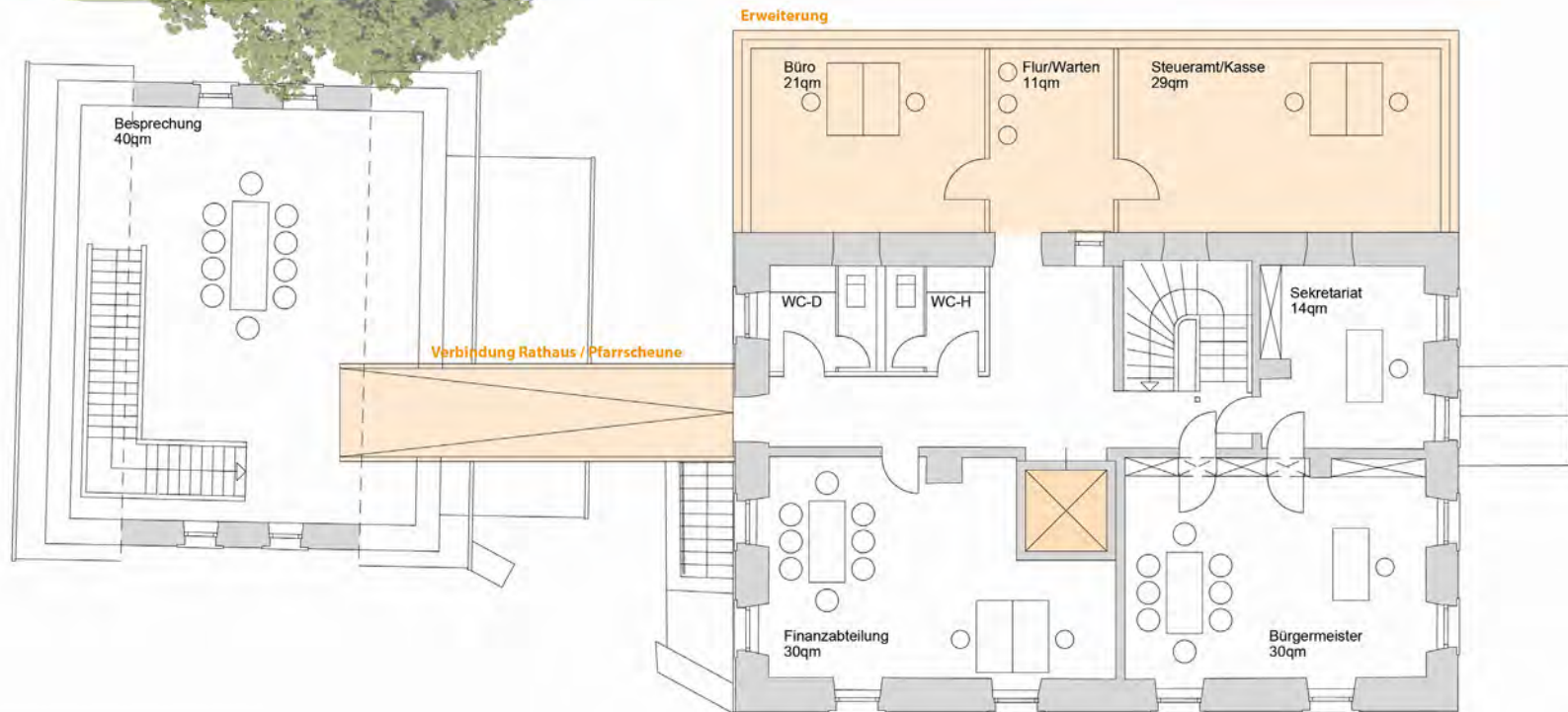
Machbarkeitsstudie Weindel Architekten

Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune



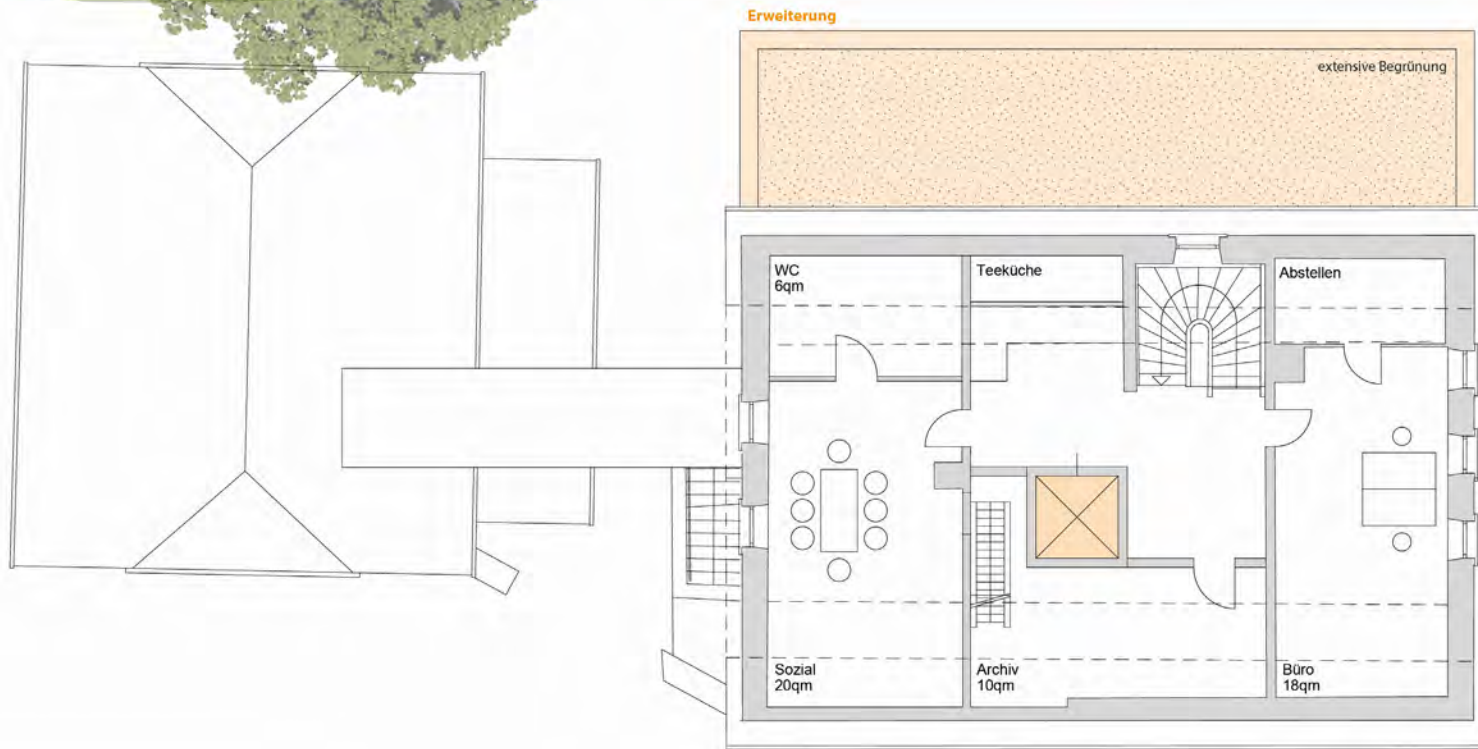
Machbarkeitsstudie Weindel Architekten

Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune



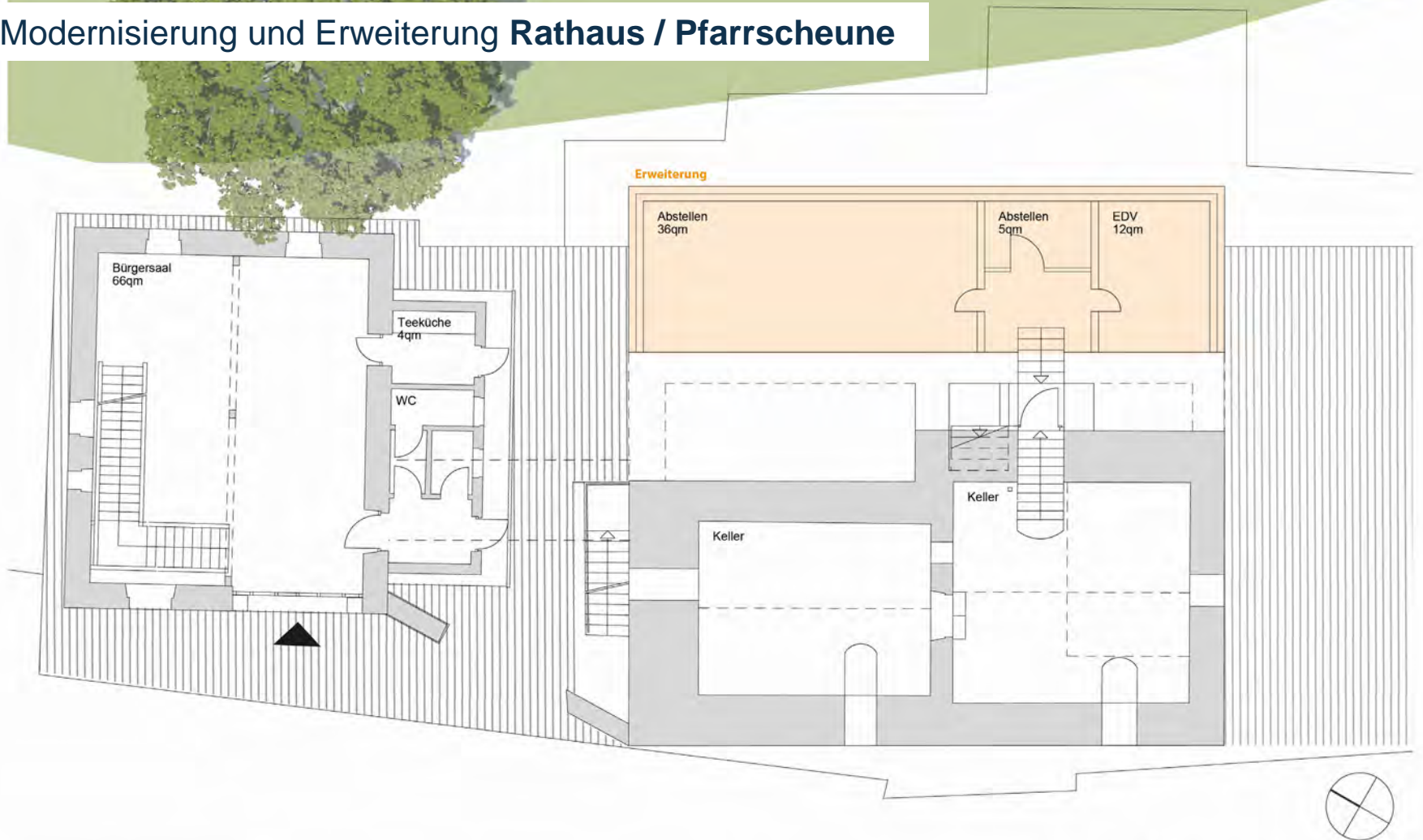
Machbarkeitsstudie Weindel Architekten

Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune



Machbarkeitsstudie Weindel Architekten

Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune



Machbarkeitsstudie Weindel Architekten

Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune



Machbarkeitsstudie Weindel Architekten

Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune



Machbarkeitsstudie Weindel Architekten

Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune



Machbarkeitsstudie Weindel Architekten

Modernisierung und Erweiterung Rathaus / Pfarrscheune



Verwaltungsstandort Kurhaus

Modernisierung und Umnutzung Kurhaus



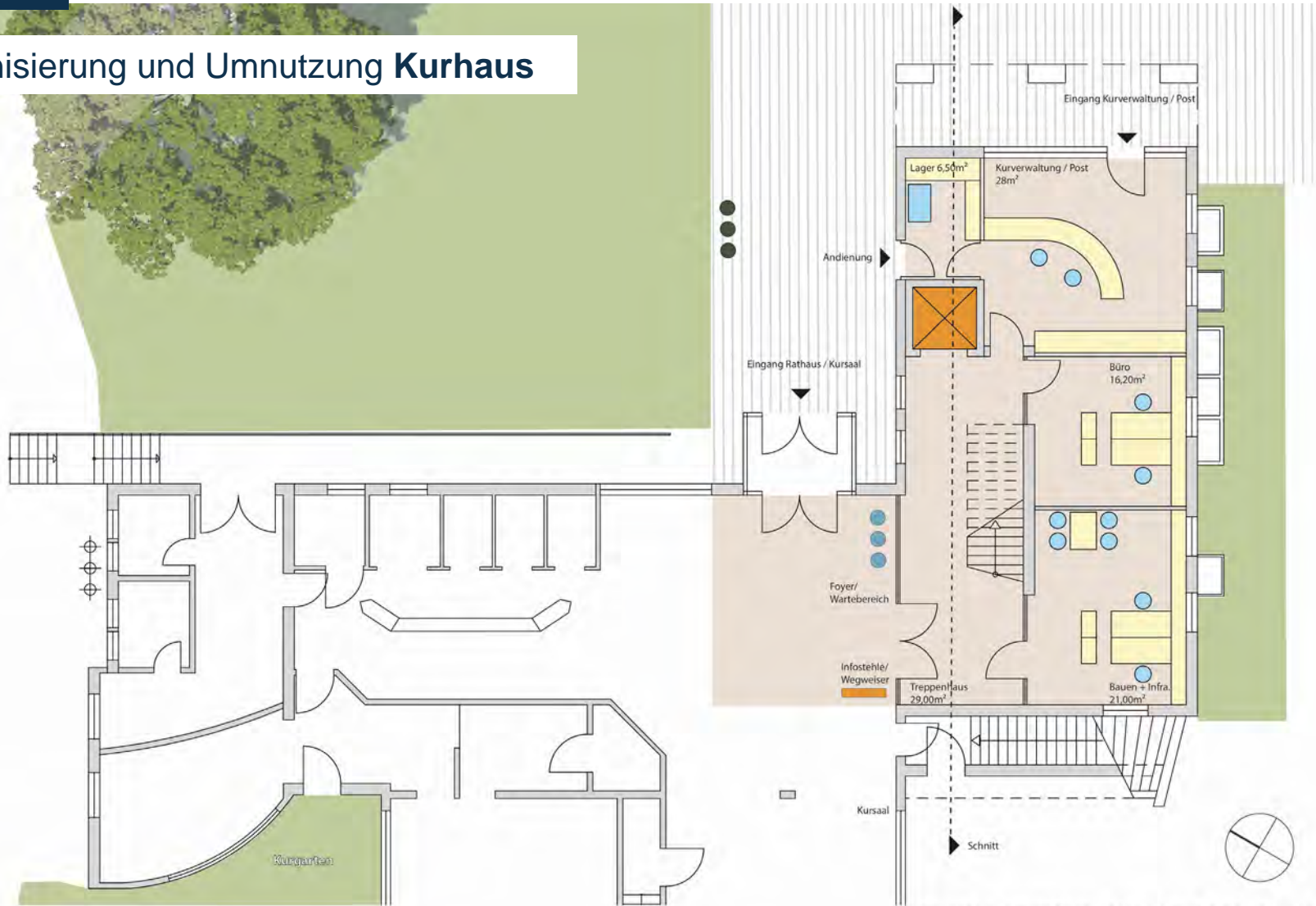
Kurhaus Bestand (2023)



Kursaal Bestand (2023)

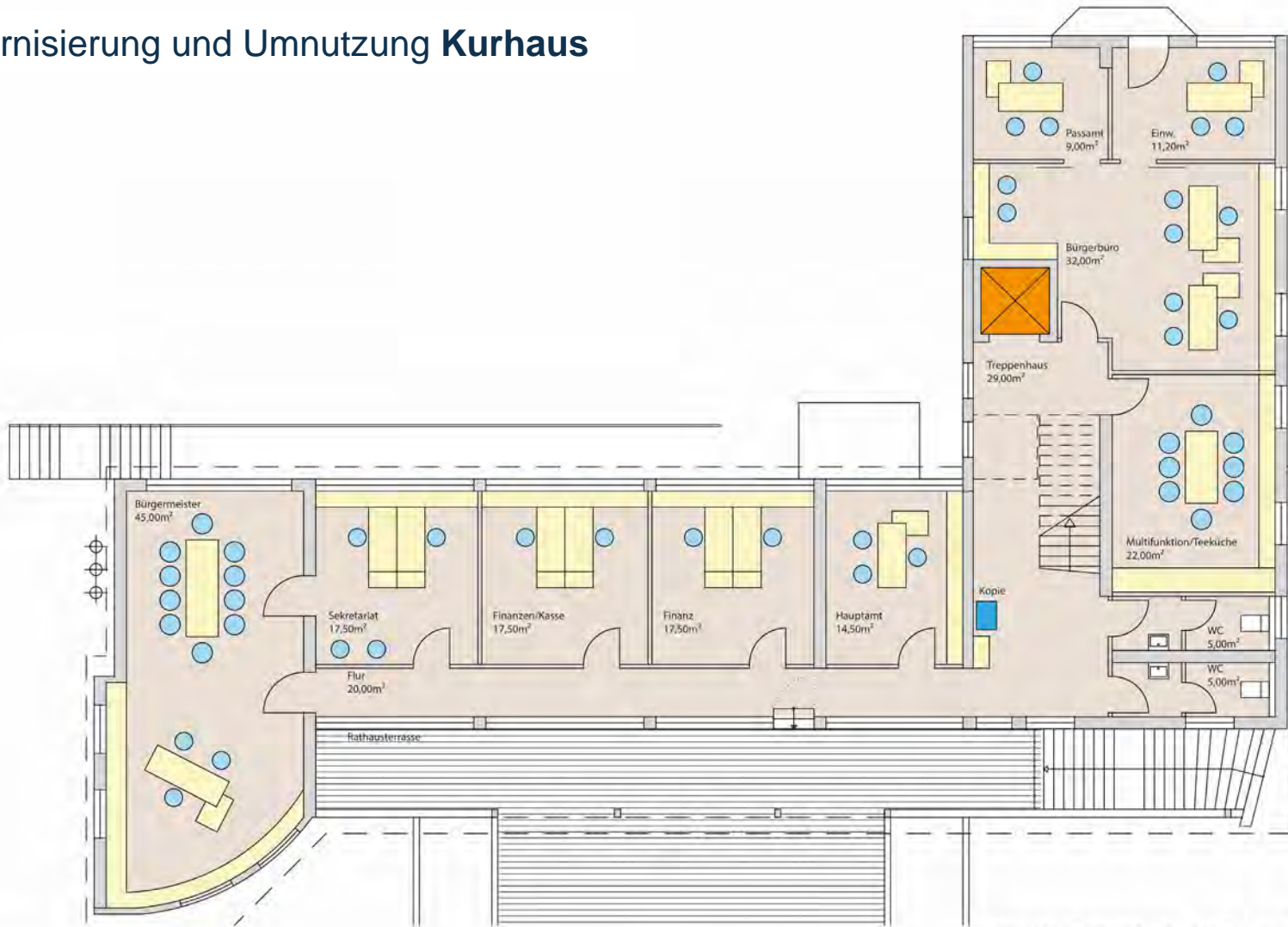
Machbarkeitsstudie Weindel Architekten (Fortschreibung)

Modernisierung und Umnutzung Kurhaus



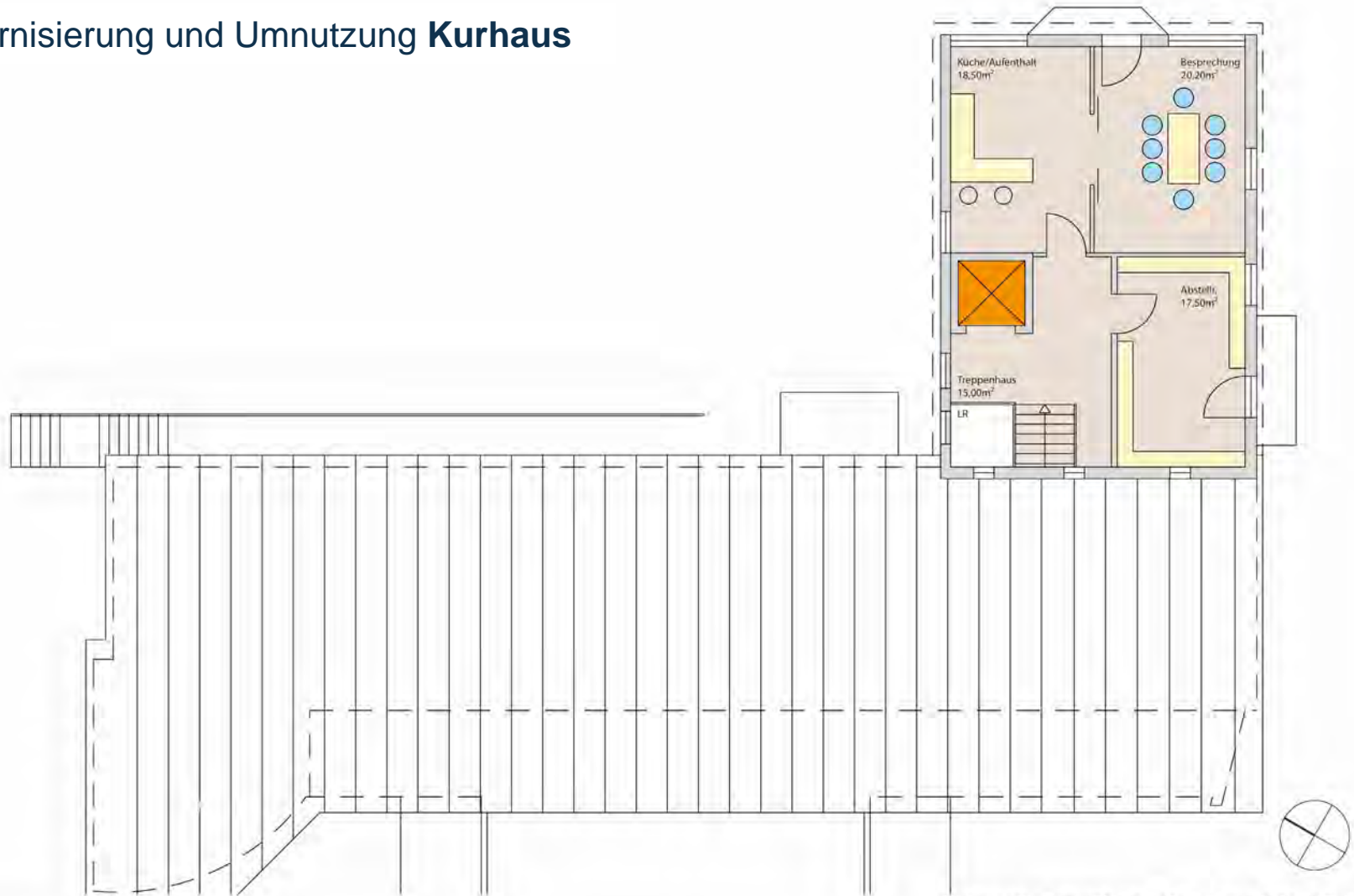
Machbarkeitsstudie Weindel Architekten (Fortschreibung)

Modernisierung und Umnutzung Kurhaus



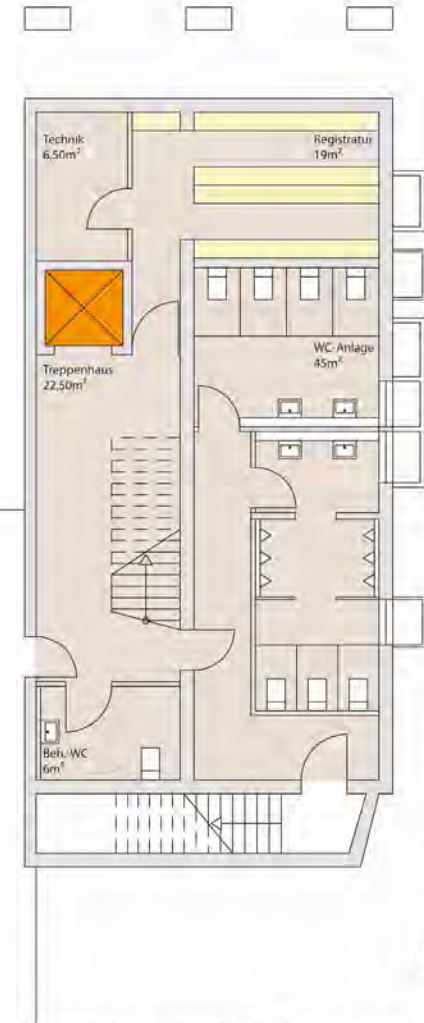
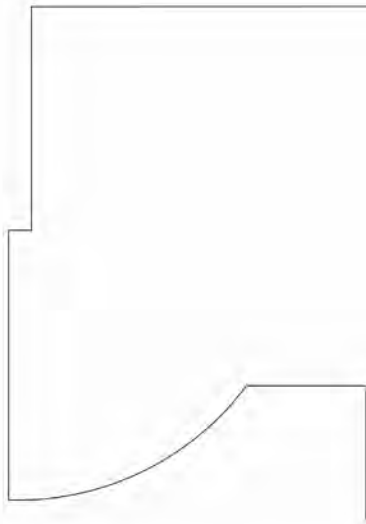
Machbarkeitsstudie Weindel Architekten (Fortschreibung)

Modernisierung und Umnutzung Kurhaus



Machbarkeitsstudie Weindel Architekten (Fortschreibung)

Modernisierung und Umnutzung Kurhaus



Nutzungsänderung Kurhaus Dobel zum Rathaus Dobel
Vorentwurf / Untergeschoss / M 1:100 / 23.02.2024

Rathaus im bestehenden Rathaus

Pro (nicht abschließend)	Contra (nicht abschließend)
Gewohnter Standort, losgelöst von Tourismusbetrieb	Denkmalschutz zu beachten als Voraussetzung für Bauausführung
Klassischer Dreiklang Rathaus, Schule, Kirche (Erhalt des denkmalgeschützten, traditionellen Ensembles in der bestehenden Nutzung)	Interimslösung für die Bauzeit für Verwaltung erforderlich, ggf. im Kurhaus → zusätzliche Investitionen
Erweiterung Rathaus, Verbindung Pfarrscheune und barrierefreie Erschließung sind trotz engem Korsett möglich (vgl. MBKS Weindel)	Mittelfristig sind im Kurhaus Investitionen erforderlich
Nähe zum Archiv	kein weiteres Entwicklungspotential; kleinteilige Fassade; teilweise wenig Tageslichteintrag
Glasfaseranschluss vorhanden	Beengte Verhältnisse für die Baudurchführung Baulasten auf Grundstück der Schule
	Sitzungssaal kann nicht im Rathaus untergebracht werden → bleibt im Kursaal

Zukünftige Nutzungsideen (nicht abschließend)

Rathaus

- Hausaufgabenbetreuung der Grundschule
- Räume für Vereine (Musikverein, Sportvereine (TSV), Fördervereine (KiTa, Schule), Schwarzwaldverein, etc.) → Ersatz für Unterbringung im Kurhaus
- Jugendraum
- Vhs (bildende Kunst, Eltern-Kind-Kurse, o.ä.)
- ...

Pfarrscheune

- Trauzimmer
- Veranstaltungen
- Seniorencafé, als Anlaufstelle für Bewohner / Besucher der Pflegeeinrichtung
- Vhs (Yoga, Krabbelgruppen, o.ä.)
- ...

Rathaus im Kurhaus

Pro (nicht abschließend)	Contra (nicht abschließend)
Auflösen Investitionsstau	Auslagerung der Vereinsnutzungen
Nachhaltige Nutzung des Gebäudebestands durch Rathaus	Unabhängige Sanierung Kursaal nicht möglich → Folgeinvestition
Nur Interimslösung für Kurverwaltung erforderlich	größere Sanierungsmaßnahme notwendig (außen, innen, evtl. Schadstoffsanierung)
Entzerrung Verkehrsaufkommen, gute Parkierungssituation	Nachnutzung für das bisherige <u>Rathaus</u>
Sitzungssaal und Verwaltung unter einem Dach	
Kurhaus schon heute symbolischer Auftakt (Orientierung zum Ort)	
Bietet Entwicklungspotential	
exponierte Lage am Kurpark; bessere Belichtungsverhältnisse an den Arbeitsplätzen	
Räumliche Nähe der Verwaltung zur Sporthalle (Notunterkunft im Krisenfall)	

Zusammenfassung grobe Kostenschätzung auf Grundlage der Machbarkeitsstudien (Weindel Architekten)

Variante	RATHAUS <u>ohne Pfarrscheune und ohne Brücke</u>		
	Gesamtkosten (ohne KG 200, 500 und 600)	3.600.000 €	Brutto-Baukosten
	Kosten, die von Gemeinde zu tragen sind	1.710.000 €	
	Mögliche Förderung nach Städtebauförderung	1.890.000 €	
Variante	RATHAUS <u>mit Pfarrscheune und mit Brücke</u>		
	Gesamtkosten (ohne KG 200, 500 und 600)	4.200.000 €	Brutto-Baukosten
	Kosten, die von Gemeinde zu tragen sind	2.004.000 €	
	Mögliche Förderung nach Städtebauförderung	2.196.000 €	

Für den Eigenanteil der Gemeinde (nach Abzug LSP-Zuschuss) voraussichtlich zusätzliche Förderung aus Ausgleichstock von mind. 50 % des Eigenanteils

Zusammenfassung grobe Kostenschätzung auf Grundlage der Machbarkeitsstudien (Weindel Architekten)

Variante	KURHAUS <u>ohne Kursaal</u>		
	Gesamtkosten (ohne KG 200, 500 und 600)	3.480.000 €	Brutto-Baukosten
	Kosten, die von Gemeinde zu tragen sind	1.705.200 €	
	Mögliche Förderung nach Städtebauförderung	1.774.800 €	
Variante	KURHAUS <u>mit Kursaal</u>		
	Gesamtkosten (ohne KG 200, 500 und 600)	5.190.000 €	Brutto-Baukosten
	Kosten, die von Gemeinde zu tragen sind	2.543.100 €	
	Mögliche Förderung nach Städtebauförderung	2.646.900 €	
	KURHAUS <u>Kursaal, Küche, WC-Anlage</u>		
	Gesamtkosten (ohne KG 200, 500 und 600)	1.710.000 €	Brutto-Baukosten
	Kosten, die von Gemeinde zu tragen sind	834.900 €	
	Mögliche Förderung nach Städtebauförderung	875.100 €	

Für den Eigenanteil der Gemeinde (nach Abzug LSP-Zuschuss) voraussichtlich zusätzliche Förderung aus Ausgleichstock von mind. 50 % des Eigenanteils

Weitere Schritte

März
2024

HEUTE – Bürgerinformation

zum Thema geplantes Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“, künftiger Verwaltungsstandort

Frühjahr
2024

geplante Programmaufnahme Städtebauförderung

voraussichtliche Laufzeit der Sanierung ca. 8 Jahre (bis 2032)

Frühjahr
2024

Durchführung Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und TÖBs

Mitte
2024

Teilaufhebung Satzung „Ortsmitte“ und Förmliche Festlegung neues Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

ab Mitte
2024

Vergabeverfahren (VgV)

Modernisierung und Umbau für den künftigen Verwaltungsstandort, Dauer Verfahren ca. 100 bis 200 Tage

ab
Herbst
2024

Durchführung der Sanierungsmaßnahmen

Dauer ca. 8 Jahre

Einschätzung Standort | Ideen Folgenutzungen

Welche Vor- und welche Nachteile sehen Sie am Standort **Kurhaus**?

Welche Ideen zu Folgenutzungen haben Sie im **Kurhaus**?

Welche Vor- und welche Nachteile sehen Sie am Standort **Rathaus / Pfarrscheune**?

Welche Ideen zu Folgenutzungen haben Sie im **Rathaus / Pfarrscheune**?





Sabine Morar

Julia Schütz

Justine Profesner