



LEBENSWERTES SCHÖNAICH

Informationsbroschüre zur Ortskernsanierung





**EIN PARADEBEISPIEL FÜR EINE
HERVORRAGENDE SANIERUNG: DAS
NEUE BÜRGERHAUS IN SCHÖNAICH.**

„WIR WOLLEN EINE ATTRAKTIVE GEMEINDE BLEIBEN.“

Interview mit Bürgermeister Franz Grupp



Seit zwei Jahrzehnten wird der Ortskern in Schönaich saniert. Warum ist es überhaupt für die Kommune ein Anliegen, dass Wohnverhältnisse verbessert werden?

Wir wollen eine attraktive Gemeinde bleiben, in der das Wohnen im Ortskern auch für junge Familien in der Zukunft interessant ist. Kurze Wege für den allseitigen täglichen Bedarf, ein freundliches, städtebauliches Umfeld, Durchgrünung, Plätze, ein vielfältiges Angebot privater und öffentlicher Dienstleistungen sind wichtige Rahmenbedingungen für eine lebendige attraktive Gemeinde.

Für diese Maßnahmen wurden bereits viele Millionen ausgegeben. Wer trägt die Kosten?

Dank des Landesförderungsprogramms erhalten wir Zuschüsse von bis zu 60% der anerkannten Aufwendungen. Private Bauherren werden im Rahmen des Programms erheblich gefördert.

Werden auch nach 2014, wenn die dritte Sanierung abgeschlossen ist, noch weitere Sanierungsgebiete ausgewiesen werden oder ist Schönaich dann für die nächsten Generationen gerüstet?

Eine Gemeinde ist nie fertig, sie entwickelt sich ständig weiter. Rechtzeitig müssen Weichenstellungen vorgenommen werden, um den Anforderungen einer lebenswerten Gemeinde gerecht zu werden.

Wie ist die Resonanz in der Bevölkerung?

Aus vielen Gesprächen weiß ich, dass die Bürgerschaft den „Umbau“ und die Neugestaltung des Ortskerns bewusst wahrnimmt und sich positiv äußert.

Was gefällt Ihnen persönlich an Schönaich?

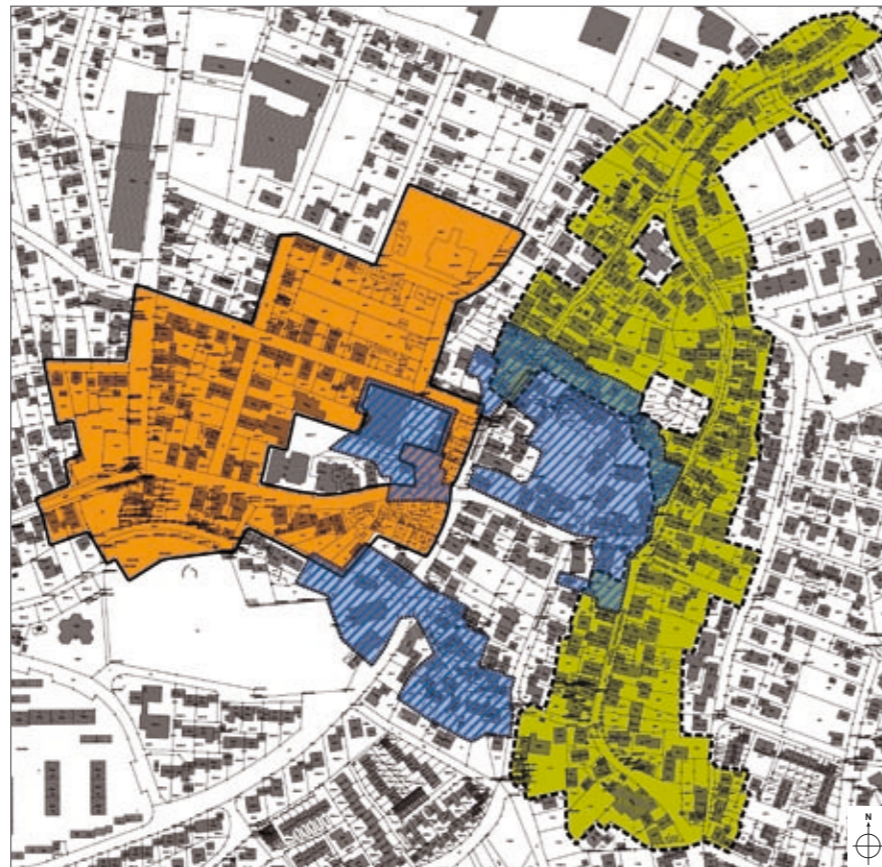
Es sind die Menschen, die unsere Gemeinde so lebendig machen. Das große und wertvolle Engagement unserer Bürgerinnen und Bürger im ehrenamtlichen Bereich birgt Qualität und macht uns reich.

Die Fragen stellte Rebecca Weiland-Schütt.

DIE SANIERUNGSGEBIETE IM ÜBERBLICK

Ortskernsanierungen haben in Schönaich eine lange und gute Tradition. Begonnen wurde damit vor rund 30 Jahren in der Entengasse. Private Bauherren modernisierten ihre Häuser, die Kommune gestaltete den Straßenraum neu. Während der zweiten Sanierungsphase ließ die Gemeinde einige hundert Bäume pflanzen. Das viele Grün lockert seitdem das Ortsbild auf. Die ansprechend gestalteten Straßen und Gehwege bieten den Anwohnern ein attraktives Wohnumfeld.

Das neue Sanierungsgebiet III besteht aus dem östlichen Teil des Ortskerns. Dank umfangreicher Fördermittel können erneut private Renovierungen und Modernisierungen unterstützt werden. Auch die Straßenraumgestaltung durch die Gemeinde wird fortgesetzt.



Ortskernsanierung I Ortskernsanierung II Ortskernsanierung III

GROSSES POTENZIAL FÜR NEUE QUARTIERE

Das dritte Sanierungsgebiet umfasst wesentliche Teile der Waldenbucher Straße sowie der Kleinen und der Großen Gasse. Besucher, die vom Aichtal heraufkommen, erhalten hier ihren ersten Eindruck von Schönaich. Und dieser ist verbesserungsfähig.

Doch das Gebiet hat ein großes Potenzial. Hinter den Häusern, von der Straße aus kaum zu sehen, liegen die Obstgärten des ehemaligen Ortsrandes.

„Ziel ist es, die Grünflächen zu erhal-



Beispiel Waldenbucher Straße 23. Hier wird ein Quartierskonzept umgesetzt. Dadurch könnten neue Häuser für junge Familien geschaffen und außerdem für die Fußgänger der Gehweg verbreitert werden.

ten und gleichzeitig die Grundstücke neu zu ordnen. Ein einzelner Eigentümer kann aber nichts verändern, nur alle zusammen“, erklärt Projektleiter Ernst Manogg. Das liegt an der hier typischen Bebauung. Die Häuser stehen meistens auf den Grundstücksgrenzen und sind über Höfe miteinander verbunden. Um- und Neubauten sind auf den verschachtelten Grundstücken derzeit kaum möglich. Deshalb wurde ein sogenanntes Quartierskonzept entwickelt. Das sieht vor, die großen Flächen durch gemeinsame Zufahrten sinnvoll

zu erschließen, sodass neu gebaut werden kann. Neben den privaten Bauherren wird auch die Gemeinde ihren Teil dazu beitragen, die Waldenbucher Straße attraktiver zu machen. Im Zuge der Straßensanierung durch das Land sollen die Gehwege verbreitert und ansprechend gestaltet werden.

Ernst Manogg

ist als Projektleiter bei der LBBW Immobilien für Kommunalentwicklung zuständig. Der studierte Verwaltungswissenschaftler begleitet seit 1995 die Schönaicher Ortsanierungen. Zu seinen Aufgaben gehört es, das Projekt zu steuern, Fördermittel abzurufen und Grundstückseigentümer zu beraten. „Bisher konnten wir bei den Sanierungen nur das Bestehende wieder herrichten. Seit Neuestem dürfen wir auch Gebäudeteile, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden, einer höherwertigen Bebauung zuführen. Entsprechend dem Trend: Innerorts wohnen statt auf der grünen Wiese“, freut sich der erfahrene Sanierer.



ALTES FACHWERK NEU HERAUSGEPUTZT

Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte in Schönaich eine große Wohnungsnot. Viele Flüchtlinge suchten in der Gemeinde ein neues Zuhause. Später, in der Zeit des Wirtschaftswunders, kamen die Arbeitskräfte der florierenden Unternehmen im Raum Böblingen und Sindelfingen hinzu.

In diesen Jahrzehnten verfiel der vernachlässigte Ortskern zunehmend. Die erste Sanierung stoppte diese Entwicklung. Die älteste Gasse des Ortes, die Entengasse, wurde umfassend herausgeputzt. Seitdem ist sie die malerische Kulisse für das jährlich stattfindende Entengassenfest.

Kurz vor dem Verfall stand die mehr als 240 Jahre alte Zehntscheuer, bevor die Gemeinde das Gehöft kaufte. Gemeinderat und Bevölkerung diskutierten damals heftig über Sanierung oder Abriss. Als Erinnerung an die bäuerliche Vergangenheit wurde die Zehntscheuer mit historischem Fachwerk für rund 2,6 Millionen Mark aufwendig renoviert. Seitdem wird sie für private Feste und Veranstaltungen aller Art genutzt.



Die Häuser in der Entengasse 7 und 11 sind gelungene Beispiele für eine vorbildliche private Sanierung.



Die Zehntscheuer Anfang der 80er-Jahre und heute.

MEHR PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN

Den Ortskern für die Zukunft lebendig und in seiner gewachsenen Struktur erhalten. Dieses Ziel verfolgt die Kommune seit der ersten Ortskernsanierung. Bereits damals wurde der Straßenraum modernisiert. Im Zentrum von Schönaich entstanden neue Plätze, die den Bürgern ein gutes Wohnumfeld und mehr Lebensqualität bieten.

Straßen und Plätze als Treffpunkte für die Bürger zu gestalten – diese städteplanerische Idee ist im Entenbachweg und im Steinernen Gäßle umgesetzt. Seitdem leben die Anwohner auf dem ehemaligen Arche-Gelände mitten im Ort in einer verkehrsberuhigten Zone mit einer großen, begrünten Freifläche direkt vor der Haustür.



Erst 1986, nach dem Abriss der Nachbargebäude, kamen das Fachwerk und die schönen Proportionen des alten Rathauses in der Wettgasse voll zur Geltung.

Das „Museumsplätzle“ verbindet heute das alte Rathaus und die Museumscheuer. Der mit Pflastersteinen, Sandsteinmauer und Bäumen ansprechend gestaltete Platz wird vom Heimatverein für Veranstaltungen genutzt und entspannt die Parkplatzsituation im Zentrum. Früher standen auf dem Gelände zwei Bauernhöfe. Wegen ihrer schlechten Bausubstanz konnten sie nicht mehr renoviert werden.



Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus, die Arche, brannte im September 1988 ab. An dieser Stelle steht heute ein modernes Mehrfamilienhaus.

ORTSKERNSANIERUNG I

1978 Aufnahme ins Landes-sanierungsprogramm:
Förderrahmen 2 Mio. Euro;
Größe des Sanierungs-
gebiets: 3,3 Hektar

1987 Entengasse

1987–1998 Zehntscheuer

1995–1997 Steinernes Gäßle und
Neubau Arche

1997 Museumsplätzle

DER ORTSKERN BEKOMMT EINEN NEUEN MITTELPUNKT



Jahrzehntelang haben Schönauicher Schüler **im alten Schulhaus** gelernt. Nach dem Umzug ins Schulzentrum auf dem „Hasenbühlgelände“ konnte das Gebäude neu genutzt werden.

Attraktive Wohngebiete, eine gute kommunale Infrastruktur, renovierte historische Gebäude. Das war die positive Bilanz nach der ersten Ortskernsanierung.

Doch es blieb ein großes Defizit. In der Gemeinde fehlte ein Marktplatz als Ort für die Menschen, an dem man sich gerne begegnet und miteinander ins Gespräch kommt. Das änderte sich durch das größte Einzelprojekt der zweiten Ortskernsanierung. Aus der alten Schule wurde das neue Bürgerhaus. Zentral gelegen, zwischen der evangelischen Kirche und dem Rathaus, wird viel Interessantes unter einem Dach geboten: die Mediothek mit einem großzügigen Kinderbereich, die Kunst- und Werkschule, verschiedene Vereine, die Volkshochschule sowie der Bürgersaal.

Seit der Eröffnung im Juni 2002 herrscht ständig reges Leben. Auch die zahlreichen gut besuchten Veranstaltungen zeigen: hier haben die Schönauicher ihren neuen, kulturellen Ortsmittelpunkt.

Die Architektenkammer zeichnete den gelungenen Umbau mit dem Preis für beispielhaftes Bauen im Landkreis Böblingen aus.

ORTSKERNSANIERUNG II

1997

Aufnahme in das Landessanierungsprogramm: Förderrahmen 6,21 Mio. Euro; Größe des Gebietes: 6,2 Hektar

Einzelprojekte

- Neugestaltung der Rosen-, Hof- und Jägerstraße
- Neugestaltung der Ortsdurchfahrt in der Wettgasse und der unteren Böblinger Straße
- Umbau der alten Schule zum Bürgerhaus
- Förderung von 9 privaten Sanierungen
- Betreutes Wohnen an der Eiche

ATTRAKTIV WOHNEN UND EINKAUFEN IM ORTSZENTRUM

Monotone Straßen, ungeordnetes Parken, brachliegende öffentliche Flächen. So sah es im Jahr 1995 in der Rosen-, Hof- und Jägerstraße und im unteren Teil der Böblinger Straße aus.

Die Sanierung veränderte dies grundlegend. Breite, mit Bäumen bepflanzte Bürgersteige bieten seitdem Anwohnern und Fußgängern ein attraktives Ambiente. Hier kann man angenehm einkaufen und in Straßencafés sitzen. Trotzdem wurden genügend Parkplätze erhalten, die sich zudem harmonisch ins Straßenbild einfügen.



Die **Rosenstraße** und die **Böblinger Straße** jeweils vor und nach der Sanierung.



„Die Sanierung hat viele Verbesserungen gebracht. Doch es muss weiter an einem guten Mix aus Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie gearbeitet werden, um diesen Ortsbereich langfristig zu beleben und zu einem Einkaufsmagneten im Zentrum zu machen. Für innovative Händler bleibt Schönau nur interessant, wenn auch zukünftig investiert und das bestehende Gewerbe gestärkt wird. Dadurch verhindert man ausblutende Strukturen und leer stehende Geschäfte, wie sie in anderen Innenstädten zu beobachten sind.“

Markus Schwarz, Vorsitzender des Gewerbe- und Handelsvereins Schönau (GHS)

VIELE HÄUSER MÜSSEN DRINGEND SANIERT WERDEN

Die Kommunale Entwicklungsgesellschaft hat alle Gebäude im Sanierungsgebiet III analysiert. Das Ergebnis ist eindeutig: die meisten Häuser haben erhebliche Mängel. Bei einem Viertel sind diese so schwerwiegend, dass es sich wirtschaftlich kaum noch lohnt, sie zu renovieren.

Um das Sanierungsgebiet wieder aufzuwerten und in seiner Funktion zu erhalten, wurde ein Neuordnungskonzept entwickelt. Das verfolgt vor allem ein Ziel: qualitativ hochwertige Wohnungen zu schaffen, die den heutigen Bedürfnissen entsprechen.

Bei der Modernisierung älterer Gebäude kann dies nur gelingen, wenn die Wohnverhältnisse und die Energiebilanz verbessert werden. Erlaubt sind auch Umnutzungen, wenn sie Wohnfläche schaffen. Dies ist zum Beispiel beim Umbau einer Scheune oder dem Ausbau eines Daches der Fall.

Um das Wohnangebot zu vergrößern, sollen zunehmend die Baulücken geschlossen werden. In ihrem Aussehen müssen sich neue Gebäude, aber auch instand gesetzte Häuser der historischen Bebauung anpassen, um den Charakter des Gebietes zu erhalten.

Damit das Wohnumfeld schöner wird, empfiehlt das Neuordnungskonzept, leer stehende oder mindergenutzte Gebäude abzureißen. Außerdem sollen die Straßen, so wie in der Kleinen und Großen Gasse teilweise schon geschehen, neu gestaltet werden. Dies ist für die Gemeinde bereits beschlossene Sache und wird noch in diesem Jahr umgesetzt. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat für das 7,7 Hektar große Gebiet einen vorläufigen Förderrahmen von 833.333 Euro bewilligt. Das Sanierungsprogramm läuft seit dem 1. Januar 2006 und wird am 31. Dezember 2014 enden.



Diese heterogene Gebäudezeile ist typisch für die Situation in der Waldenbucher Straße. Die charakteristischen Giebelhäuser werden vorwiegend bewohnt. Teilweise nutzen aber auch Handwerker, Einzelhändler und Gastronomen die Flächen im Erdgeschoss.

DIE FINANZIELLEN HILFEN FÜR PRIVATE BAUHERREN

Gefördert werden private Vorhaben, die im Sanierungsgebiet liegen, dem Sanierungsziel entsprechen und für die eine Sanierungsvereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen wurde.

Förderfähig sind nur umfassende Instandsetzungen, bei denen am Ende der Arbeiten keine wesentlichen Mängel mehr bestehen. Die Baukosten müssen mindestens 12.000 € betragen. Gewährt wird ein pauschaler **Fördersatz von 22,5 Prozent** für folgende Vorhaben:

- Einbau und Verbesserung von Zentralheizungen
- Erneuerung von Fenstern durch Isolierverglasung
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
- Einbau und Verbesserung von Elektroversorgungsleitungen
- Verbesserung des Wärmeschutzes
- Einbau und Verbesserung von Sanitäranlagen
- Aus- und Umnutzung von Bühnen und Nebengebäuden

Umfangreiche Auskünfte zum Sanierungsprogramm erhalten Sie von:

Herbert Schlecht, Bürgermeisteramt Schönaich, Tel. 07031 639-45
Ernst Manogg, Sanierungsbeauftragter der Kommunalentwicklung, Tel. 0711 6454-219.

Informationen zur Finanzierung bekommen Sie bei Ihrer Hausbank oder im Internet unter www.kfw.de.

Das Beispiel basiert auf einem Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit folgenden Konditionen: Laufzeit 20 Jahre, Zinsfestschreibung für die ersten 10 Jahre, Effektivzins: 4,89%, Nominalzins: 4,25%, mindestens ein tilgungsfreies Jahr. Die umfangreiche Förderung sowie die Steuerermäßigung bringen dem Bauherrn in diesem Beispiel in den ersten 10 Jahren eine Ersparnis von 32.550 €.

FINANZIERUNGSBEISPIEL FÜR EINE UMFASSENDE SANIERUNG

Erneuerung der Fassade mit Vollwärmeschutz	25.000 €
Dacherneuerung mit Isolierung	20.000 €
Einbau Isolierverglasung	5.000 €
Einbau Zentralheizung	12.000 €
Erneuerung Sanitärinstallation	8.000 €
Gesamtkosten	70.000 €

Mögliche Finanzierung	
• Eigenkapital 20%	14.000 €
• Sanierungsförderung (70.000 € x 22,5%)	15.750 €
• Darlehen	40.000 €

Finanzielle Belastung	
• 1. Jahr	tilgungsfrei
• 2.–10. Jahr ca. pro Monat für Zins und Tilgung	260 €
• Restschuld nach 10 J	ca. 25.000 €

Steuerersparnis	
Annahme: Eigennutzung nach § 10 EStG und persönlicher Steuersatz von 35%	
1.–10. Jahr pro Monat	ca. 140 €



Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Schönaich

Bürgermeisteramt, Bühlstr.10, 71101 Schönaich

Konzept, Textredaktion:

rws' Kommunikation, Rebecca Weiand-Schütt

Gestaltung, Satz, Bildbearbeitung:

Nauber Grafik Design

Druck: Druckerei Mack

Fotos, Karte:

rws' Kommunikation, Rebecca Weiand-Schütt

Heimatverein

Friedrich Stampe

Gemeinde Schönaich

Kommunale Entwicklungsgesellschaft

Werksgemeinschaft archiplan