Masterplan
Kirchentellinsfurt 2030

Reschl
Stadtentwicklung

Masterplan Kirchentellinsfurt 2030

Gemeindeentwicklungskonzept
unter Einbeziehung eines kommunalen Liegenschaftsmanagements

Im Auftrag der **Gemeinde Kirchentellinsfurt**
Rathausplatz 1
72138 Kirchentellinsfurt

Internet http://www.kirchentellinsfurt.de
Mail@ info@kirchentellinsfurt.de

Projektbearbeitung

Prof. Dr. Richard. Reschl
M. A. Fabian Schäufele
M. Eng. Ulli Jendrass
B. A. Philipp König

Reschl
Stadtentwicklung
Stadtplanung · Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung · Kommunalberatung

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Telefon 0711 22 00 41 – 0
Telefax 0711 22 00 41 – 22

Internet http://www.reschl-stadtentwicklung.de
Mail@ info@reschl-stadtentwicklung.de

Stand: 13. Dezember 2017

Inhaltsübersicht

VORWORTE 6
Bürgermeister Bernd Haug 6
Freie Wählervereinigung Kirchentellinsfurt (FWV) 8
Christlich Demokratische Union Deutschlands (CDU) 10
Grün-Alternative-Liste (GAL) 11
Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) 12
RAT die aktive Bürgerliste für Kirchentellinsfurt 13

EINFÜHRUNG 14

1 GEMEINDEENTWICKLUNG IN KIRCHENTELLINSFURT 17
1.1 Anlass und Auftrag 17
1.2 Gemeinde zusammen denken! Prozess und Dialog 20
Repräsentative Bürgerbefragung 20
Klausurtagung mit dem Gemeinderat 20
Beteiligung der Bürgerschaft 21

2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 25
2.1 Räumliche Lage, Gemeindegliederung und Struktur 25
2.2 Regionalplanerische Vorgaben 30
2.3 Historische Entwicklung 32

3 HERAUSFORDERUNGEN FÜR STÄDTE UND GEMEINDEN 33
3.1 Demografischer und gesellschaftlicher Wandel 33
3.2 Wirtschaftlicher Strukturwandel 35
3.3 Ökologische und energetische Herausforderungen 36
3.4 Mobilität 37

4 REPRÄSENTATIVE BÜRGERBEFRAGUNG 38
4.1 Rücklauf und Themenfelder der Befragung 38
4.2 Wesentliche Ergebnisse der Befragung 39

5 HANDLUNGSFELDER DER GEMEINDEENTWICKLUNG 45
5.1 Demografische Entwicklung 45
Bevölkerungsentwicklung bis heute 45
Bevölkerungsvorausrechnung 46
Ergebnisse der Klausurtagung 51
Ergebnisse der Bürgerbeteiligung 52
Leitziel im Handlungsfeld „Demografische Entwicklung“ 53

5.2 Siedlungsentwicklung und Wohnen 54
Siedlungsentwicklung bis heute 54
Restriktionen 55
Flächenpotentiale 57
Städtebauliche Sanierung 60
Gebäudetypologie 62
Zusätzlicher Flächenbedarf 63
Ergebnisse der Klausurtagung 66
Ergebnisse der Bürgerbeteiligung 66
Leitziele im Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung und Wohnen“ 68

5.3 Wirtschaft und Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung 69
Entwicklung bis heute 69
Flächenpotentiale für eine weitere Gewerbeentwicklung 72
Einzelhandel und Nahversorgung 76
Ergebnisse der Klausurtagung 78
Ergebnisse der Bürgerbeteiligung 78
Leitziele im Handlungsfeld „Wirtschaft und Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung“ 80

5.4 Kommunale Infrastruktur, Bildung und Betreuung, Freizeit und Soziales 81
Kommunale Infrastruktur 81
Kinderbetreuung 81
Bildung 82
Seniorenbetreuung 82
Gesundheit 83
Kultur, Sport und Freizeit 84
Entwicklung der Nutzergruppen 84
Ergebnisse der Klausurtagung 85
Ergebnisse der Bürgerbeteiligung 86
Leitziele im Handlungsfeld „Kommunale Infrastruktur, Bildung und Betreuung, Freizeit und Soziales“ 88

5.5 Mobilität und Verkehr, Internet 89
Pendlerbewegungen 89
Motorisierter Individualverkehr 90
Öffentlicher Personennahverkehr 91
Verkehrskonzept 93
Breitbandausbau 95
Ergebnisse der Klausurtagung 96
Ergebnisse der Bürgerbeteiligung 96
Leitziele im Handlungsfeld „Mobilität und Verkehr, Internet“ 97

5.6 Ortsbild und Tourismus 98
Naturräumliche Lage 98
Sehenswertes Kirchentellinsfurt 98
Ergebnisse der Klausurtagung 100
Ergebnisse der Bürgerbeteiligung 100
Leitziele im Handlungsfeld „Ortsbild und Tourismus“ 101

6 LEITZIELE UND LEITPROJEKTE 102
Handlungsfeld „Demografische Entwicklung“ 103
Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung und Wohnen“ 103
Handlungsfeld „Wirtschaft und Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung“ 104
Handlungsfeld „Kommunale Infrastruktur, Bildung und Betreuung, Freizeit und Soziales“ 105
Handlungsfeld „Mobilität und Verkehr, Internet“ 106
Handlungsfeld „Ortsbild und Tourismus“ 107

7 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 108
7.1 Bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen 110
Ortskern I von 1979 bis 2001 110
Ortskern II von 2002 bis 2011 112
7.2 Sanierungsmaßnahme Ortskern III 114
Untersuchungsgebiet/förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet 114
Funktionale und gestalterische Missstände/Ziele der Neuordnung 116
Ziele der Sanierung 120
Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet 121
8 KOMMUNALES LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT 125
8.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 125
8.2 Methodisches Vorgehen und Untersuchungsansatz 125
Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse 126
Individuelle Handlungsempfehlungen für Liegenschaften und Entwicklung einer liegenschaftspolitischen Gesamtstrategie 127
8.3 Ergebnis der Klausurtagung mit dem Gemeinderat 131
9 HANDLUNGSSCHWERPUNKTE DER GEMEINDEENTWICKLUNG 133
9.1 Masterplan 133
Bebaute Ortslage Kirchentellinsfurt 135
Ortsmitte Kirchentellinsfurt mit städtebaulichem Sanierungsgebiet 135
Campus Kirchentellinsfurt 136
Braike als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung 136
Mahden als Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung 137
Echaztal als Wohn- und Gewerbestandort 137
Baggersee und Neckartal 137
9.2 Empfehlungen des Planungsbüros 137
ANLAGEN 139
Masterplan 140
Hierarchie der Handlungsfelder und Leitziele 142
Kommunales Liegenschaftsmanagement: Ergebnistabelle 144

Anlagen „Band 2“

- Inhaltsverzeichnis
- Planunterlagen
- Beteiligungsformate
- Kommunales Liegenschaftsmanagement

Vorworte

Bürgermeister Bernd Haug

Liebe Kirchentellinsfurterinnen

Liebe Kirchentellinsfurter,

der **Masterplan Kirchentellinsfurt 2030** liegt nun vor und bietet uns somit einen Leitfaden über die kommende Gemeindeentwicklung. Warum wurde das Zieljahr 2030 gewählt. Gestartet sind wir mit dem Masterplanverfahren im Jahr 2015 und eröffneten es mit einer umfassenden Bürgerbefragung an der sich rund 42 % der befragten Bürgerinnen und Bürger beteiligt hatten. Rund 1050 ausgefüllte Fragenbögen wurden ausgewertet und enthielten wichtige Anmerkungen und Aussagen über den Zustand und die künftige Entwicklung unserer Gemeinde. Eine Zahl die jeden Bürgermeister mit Zufriedenheit erfüllt ist, dass 96,4 % der Befragten die Lebensqualität in Kirchentellinsfurt mit gut – sehr gut bewertet haben. Ein unglaublich tolles Ergebnis und doch gab uns die Befragung viele Sachthemen mit auf den Weg, die in der zukünftigen Entwicklung eine Rolle spielen soll und wird.

Im kommunalen Planungsprozess sind 15 Jahre eine Richtgröße, die man einigermaßen abschätzen kann, vor allem im Hinblick auf den für eine Gemeinde so wichtigen demographischen Faktor. Wo wollen wir im Jahr 2030 stehen? Was müssen wir tun um auch im Jahr 2030 eine so hohe Lebensqualität aufrechterhalten zu können? Wieviel neues Bauland müssen wir in welcher Zeit ausweisen, damit auch die nachfolgenden Generationen Platz zum Leben und sich zu entwickeln haben? Alle diese Fragen und noch viel mehr sind im Verfahren angesprochen, beleuchtet und erfasst worden. So gesehen ist der **Masterplan Kirchentellinsfurt 2030** Handlungsempfehlung für den Gemeinderat und eine fundierte Diskussionsgrundlage für alle Bürgerinnen und Bürger zugleich. Entscheidungen transparent zu machen und Zusammenhänge erläutern ist mehr denn je gefragt und auch hier bietet der vorliegende **Masterplan Kirchentellinsfurt 2030** eine solide Basis und fundiertes Zahlenmaterial. Ausgearbeitet wurde der Plan neben der Bürgerbefragung durch weitere Impulse aus der Bevölkerung (Initiativkreis + offene

Bürgerbeteiligung) und aus dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung sowie dem mit der Durchführung des Verfahrens beauftragen Büros Reschl Stadtentwicklung. Das Ihnen nun vorliegende Werk gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über zahlreiche Handlungsfelder der Gemeinde und lässt erkennen, wie eine zukünftige Entwicklung in den unterschiedlichsten Bereichen aussehen könnte.

Der **Masterplan Kirchentellinsfurt 2030** soll Ihnen einen Überblick und Einblick zugleich geben und Anreiz dafür sein, sich zu Wort zu melden, Entwicklungen in unserem Ort aktiv zu begleiten und an der Gestaltung der kommenden Aufgaben in vielfältiger Weise mitzuwirken.

Ich danke allen Beteiligten die am Entstehen dieses Werkes ihren Beitrag geleistet haben. Das sind rund 1100 Einzelbeiträge von Bürgerinnen und Bürgern unserer Gemeinde sowie Beiträge aus der Gesamtheit des Gemeinderates. Ich danke auch dem Büro Reschl Stadtentwicklung für die fachliche und professionelle Begleitung des Masterplanverfahrens. Ein besonderer Dank gilt Herrn Ortsbaumeister Martin Lack und seiner Stellvertreterin im Amt Frau Ute Mang für ihren unermüdlichen Einsatz im Verfahren und bei der Erstellung dieses Werkes **Masterplan Kirchentellinsfurt 2030**.

Ihr

Bernd Haug

Bürgermeister

Freie Wählervereinigung Kirchentellinsfurt (FWV)

Kirchentellinsfurt ist eine überaus lebens- und liebenswerte Gemeinde, mit sehr guter Versorgung in verschiedenen Lebensbereichen, hoher Lebensqualität und großer Zufriedenheit seiner Bürgerinnen und Bürger. Um diesen hohen Standard auch in Zukunft zu gewährleisten, aber auch um einen Blick in jene Zukunft zu werfen und diese im Sinne der Bürgerinnen und Bürger zu gestalten bedarf es Pläne.

Kirchentellinsfurt hat einen Masterplan.

Er wurde von langer Hand durch zwei verschiedene Dienstleister, unter großem Arbeitseinsatz der Gemeindeverwaltung – namentlich des Bauamtes – und unter Beteiligung der Bürgerschaft aufgestellt und im Oktober 2017 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Ein Masterplan darf niemals fertig sein.

Der vorliegende Plan umfasst mehrere Teile: neben allgemeinen Informationen über unsere Gemeinde sind hier unter anderem auch die Ergebnisse der Bürgerbefragungen und – von der Freien Wähler Vereinigung Kirchentellinsfurt schon seit Jahren gefordert – Materialien für eine Hochbaubedarfsplanung (durch das beauftragte Büro Reschl „Kommunales Liegenschaftsmanagement“ geheißen) zu finden. Er bildet eine solide Grundlage für kommende Entscheidungen.

Mit dem Masterplan kann gearbeitet werden.

Und mit dem Masterplan muss gearbeitet werden.

Ein Projekt wie dieses, das in vielen Bereichen die Vorstellungen unserer Bürgerinnen und Bürger abbildet und das jahrelang finanzielle und zeitliche Ressourcen unserer Verwaltung beanspruchte, darf nicht in der Schublade verschwinden. Bislang bildet der vorliegende Masterplan einen Ist-Zustand unserer Gemeinde ab und sammelt Anregungen und Wünsche verschiedenster Art. Nun ist es am Gemeinderat, jene Anregungen und Wünsche auf Grundlage des Ist-Zustandes und in enger Kommunikation mit der Bürgerschaft zu priorisieren, umzusetzen oder zu verwerfen (so lehnt die

Freie Wähler Vereinigung beispielsweise die im Plan vorgesehene Ausweisung des Gewerbegebietes „Mahden 2“ ab!). Die im Masterplan formulierten „strategischen Ziele“ und „Leitprojekte“ gehören nun in den Gemeinderat und vor allem in die öffentliche Diskussion.

Der Masterplan ist langfristig angelegt.

Die Arbeit mit ihm wird, wie auch seine Aufstellung, Jahre in Anspruch nehmen. Den Entscheidungsträgern heute und in Zukunft ist zu wünschen, dass sie die nun gesammelten Daten richtig analysieren und die passenden Weichen stellen, um Kirchentellinsfurt auch in Zukunft lebens- und liebenswert zu erhalten und den Bürgerinnen und Bürgern zu dienen.

Für die Freie Wähler Vereinigung

Dr. Andreas Heusel

Christlich Demokratische Union Deutschlands (CDU)

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

auf folgenden Seiten liegt der Masterplan in vollem Umfang mit vielen Informationen, Ideen und Details vor, um zukünftige Herausforderungen und Handlungsfelder der Gemeinde zu definieren. Folgende Themenfelder wurden beleuchtet: Demografische Entwicklung, Siedlungsentwicklung, Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel, Nahversorgung, kommunale Infrastruktur, Bildung, Betreuung, Freizeit, Soziales, Mobilität, Verkehr, Internet, Ortsbild und Tourismus.

Ein wichtiger Schwerpunkt ist das kommunale Liegenschaftsmanagement, das als Basis für eine zukunftssichere Ausrichtung der kommunalen Liegenschaften und Weiterentwicklung kommunaler Angebote dienen soll.

Federführend durch das Stadtplanungsbüro Reschl wurde der Masterplan in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, Gemeinderat und den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt. Seit 2015 wurde mit mehreren Klausuren des Gemeinderats, einer Bürgerbefragung, einem Initiativkreis mit Bürgerexperten und offener Bürgerbeteiligung an diesem Projekt gearbeitet.

Für Kirchentellinsfurt ist das nun vorliegende Ergebnis das entscheidende Instrument für eine nachhaltige und zukunftsgewandte Entwicklung der Gemeinde.

Der Masterplan ist sowohl Leitfaden, Grundlage als auch Arbeitspapier für zukünftige Entscheidungen des Gemeinderats. Selbstverständlich sind die Resultate nicht in Stein gemeißelt und zukünftige Entscheidungen des Gemeinderats müssen situationsbedingt getroffen werden.

Wir danken allen beteiligten Bürgerinnen und Bürgern für ihre Mithilfe zur Erstellung dieses Werkes.

Die CDU Fraktion freut sich auf eine weiterhin konstruktive Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern, Verwaltung und Gemeinderat um die Zukunft der Gemeinde Kirchentellinsfurt zu gestalten.

Peter Beckert

Grün-Alternative-Liste (GAL)

Gemeinsam Zukunft gestalten

...das war die Intention der GAL beim Masterplan Kirchentellinsfurt. Bürgerbeteiligung war Auftakt und gewünschter Bestandteil. Doch diese Beteiligung darf nicht einmalig bleiben: Wer nach Meinungen fragt, muss auch zurückmelden, wie die Antworten in die Zukunftsplanung eingeflossen sind. Ziel ist also ein ständiger Dialog. Erst dadurch wird und bleibt eine Gemeinde lebendig.

Jede Diskussion braucht indes Grundlagen. Diese finden sich in vorliegendem Masterplan wieder, der auch in den kommenden Jahren fortgeschrieben werden soll. Wie ist der Zustand unserer Gebäude und Infrastruktur? Wann benötigen diese Ausbau oder Sanierung? Wie ist unsere Bevölkerungsentwicklung? Wie soll die Kinderbetreuung aber auch die Pflege der Zukunft bei uns aussehen? Wie werden wir wohnen? Gemeinsam wollen wir uns vielen Fragen stellen. Der Masterplan soll bei der Verabschiedung zukünftiger Haushalte helfen, das Notwendige nicht zu vergessen und Gestaltungsraum für spontane Bedürfnisse und Wünsche vorzusehen. Wir entwickeln gemeinsam eine Vision für Kirchentellinsfurt und daraus leitet sich die Mission ab: In jedem Jahr die Lebensqualität in unserem Ort erhalten und ausbauen. Damit wir alle auch morgen noch gerne hier leben.

Auf ein zufriedenes Miteinander,

Ruth Setzler

GAL Fraktionsvorsitzende

Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD)

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mein Grußwort ist ein dankbarer Blick zurück und ein mutiger Schritt in die Zukunft. Es soll mehr sein als ein Gemeinderatsbeitrag in diesem so genannten „Masterplan" unserer Gemeinde Kirchentellinsfurt. Die dafür erfolgten Umfragen und unzähligen Besprechungsrunden, sowohl mit hohem ehrenamtlichem als auch hauptamtlichem Engagement, machen deutlich, wie motiviert Sie – unsere Einwohnerinnen und Einwohner – vor Ort sind. Ich werde nicht müde zu betonen, wie lebens- und liebenswert unsere Gemeinde ist. Ganz gleich, ob Sie Ihren Wohnort Kircha, Kirchentellinsfurt oder K'furt nennen, ob nei'gschmeckt oder Urgestein, ob jung oder alt.

Ihnen allen gilt an dieser Stelle ein besonderer Dank für das engagierte Mitgestalten in unserem Ort, beispielsweise in den Vereinen und Kirchen, in persönlicher Nachbarschaftshilfe oder vernetzter Flüchtlingsarbeit. Über den Tellerrand hinaus ist mein Augenmerk stets auch auf den Landkreis Tübingen gerichtet, in dem ich für Sie unsere Gemeinde als Kreisrätin vertreten darf.

Unsere Ortsentwicklung ist ein Spiegelbild unseres gelebten Miteinanders in Zeiten des demografischen Wandels. Sich mit Ihnen auf den Weg machen, unseren Ort zukunftsfähig zu gestalten, ist unser Ziel. Um auch in Zukunft – insbesondere im nächsten Jahrzehnt – diese gesellschaftlichen Herausforderungen zu meistern, haben wir unsere Gemeinde gezielt in den Blick genommen. Die vorliegende Ortsentwicklungsplanung dient dabei als grobe Marschrichtung für neue Wege, die wir generationsübergreifend, gemeinsam „Hand-in Hand" erkennen und gehen sollten.

Wir können auf eine intakte Gemeinde aufbauen und hoffnungsvoll in die Zukunft blicken. Oder mit Worten des bekannten französischen Schriftstellers Antoine de Saint-Exupéry (1900-1944) ausgedrückt: „Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann den Grund für etwas Zukünftiges legen – denn Zukunft kann man bauen."

Freundlich grüßt Sie
im Namen der SPD-Gemeinderatsfraktion

Petra Kriegeskorte

RAT die aktive Bürgerliste für Kirchentellinsfurt

Wie gestalten wir ein zukunftsfähiges und für alle Menschen - unabhängig von Alter und Einkommen - lebenswertes Dorf? Wo sollten im Hinblick auf die Daseinsfürsorge die Prioritäten für Maßnahmen und Investitionen in den nächsten Jahren liegen? Der vorliegende Masterplan bildet mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung und den zusammengetragenen Basisdaten eine Grundlage dafür, um in bürgerschaftlichem Dialog Antworten auf diese Fragen zu finden.

Die Bürgerbefragung hat dabei deutlich gemacht, dass ein Schwerpunkt auf der Schaffung von alters- und familiengerechtem, bezahlbarem Wohnraum liegen muss. Aber auch die Mobilität und die Sicherung des Schulstandortes sind wichtige Zukunftsthemen. Um hier nachhaltige und innovative Wege einzuschlagen und Antworten zu finden, geht es künftig darum, die Perspektiven, Interessen und Kompetenzen der Einwohnerinnen und Einwohner frühzeitig in den Entscheidungsprozess einzubeziehen. Machen wir uns gemeinsam auf den Weg!

Susanne Weitbrecht

Einführung

Wie eine Gemeinde wahrgenommen wird, erklärt sich nicht zuvorderst aus aktuellen Anlässen, sondern aus der Analyse langer Linien der historischen Entwicklung und den tiefgreifenden Veränderungsprozessen, die damit verbunden sind.

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt hat in den vergangenen 200 Jahren eine dynamische Entwicklung durchlaufen, die eng verbunden war mit dem Prozess der Industrialisierung und der Bevölkerungsentwicklung in Folge zweier Weltkriege.

Diese Entwicklung fand ihren sichtbarsten Ausdruck in der Ansiedlung größerer Fabriken entlang der Echaz aufgrund der Nutzung des Wassers bzw. der Wasserkraft, die zudem durch den Anschluss an das Schienennetz gefördert wurde. Der Bau des Bahnhofs 1861 markiert diesen für Kirchentellinsfurt und das Echaztal prägenden Einschnitt. Seit der Jahrhundertwende führte dies zu einem enormen wirtschaftlichen Aufschwung des Dorfes und zu erheblichen Veränderungen in der Gesellschaft sowie der Entwicklung der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Dies ist auch an der Einwohnerzahl ablesbar. Im Ersten und im Zweiten Weltkrieg wurde das Dorf von Zerstörungen glücklicherweise weitgehend verschont und nach dem Zweiten Weltkrieg vergrößerte sich der Ort rasch:

- 1920: 2.000 Einwohner
- 1952: 3.000 Einwohner
- 1966: 4.000 Einwohner
- 1990: 4.900 Einwohner
- Heute: Rund 5.600 Einwohner

Der enorme Anstieg der Einwohnerzahl zwischen 1952 und 1966 (+ 1.000 Einwohner in 14 Jahren) zeigt die dynamische Entwicklung der Gemeinde Kirchentellinsfurt in den Nachkriegsjahren. Kirchentellinsfurt hat die Herausforderung der Industrialisierung und des Wirtschaftsaufschwungs nach dem Krieg angenommen. Dabei musste sich die Gemeinde mehrmals „neu erfinden". Aus einem ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf wurde eine moderne, in ihrer Sozialstruktur vielschichtige Gemeinde mit all den damit verbundenen Herausforderungen. In der zweiten Hälfte des letzten

Jahrhunderts waren es wiederum globale Entwicklungen, die zu starken Veränderungen innerhalb des Gemeinwesens führten. So mussten aufgrund eines stark gewachsenen Konkurrenzdrucks mehrere Textilfabriken der Region ihre Produktion einstellen und Mitarbeiter entlassen. Auch diese für eine Gemeinde dieser Größenordnung schwierige Situation musste auf vielfältige Weise gemeistert werden. Heute ist Kirchentellinsfurt ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Neckar-Alb mit hervorragenden Rahmenbedingungen für eine weitere Entwicklung. Dies begründet sich nicht zuletzt durch die herausragende geografische Lage in einem starken Wirtschaftsraum, dem kompakten dörflichen Charakter mit einer guten Infrastruktur und der einzigartige natur- und landschaftsräumliche Einbettung.

Die Entwicklung einer Gemeinde ist niemals abgeschlossen sondern vollzieht sich stets weiter durch interne und externe Faktoren. Eine Entwicklungsplanung hat dabei die Aufgabe, neue Horizonte und Chancen zu definieren und dabei gleichzeitig Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen zu nehmen. Vor dieser Aufgabe steht auch der „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030". Um einem solchen Anspruch gerecht zu werden, müssen zum einen die vorhandenen Ressourcen und Potentiale analysiert werden, zum anderen aber auch Trends und Erfordernisse in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen, Ökologie, Gesellschaft, Mobilität und Digitalisierung in ihren Konsequenzen für die weitere Entwicklung Kirchentellinsfurts aufgearbeitet werden.

Die Herausforderungen für Städte und Gemeinden in Deutschland angesichts ihrer Funktionen als Wohn- und Lebensräume, sowie als Orte für Arbeit, Bildung, Freizeit und Kultur sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Dabei geht es darum, die Qualität der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur, des öffentlichen Raumes, der Wirtschaft und der Arbeitsplätze, der Nahversorgung, Baukultur und Mobilität sowie des Wohnraumes und des Wohnumfeldes zu sichern, zu verbessern und stetig an die Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner anzupassen.

Allerdings werden sich auch in Kirchentellinsfurt die Ziele der Gemeindeentwicklung angesichts der strukturellen Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft nicht von alleine einstellen, sondern sie bedürfen einer strategischen Absicherung und müssen in der Bürgerschaft und der Politik verankert werden.

Der Handlungsspielraum einer Kommune wird nicht nur durch das Bau- und Planungsrecht definiert, sondern auch durch die Finanzausstattung. Daraus ergibt sich: Nicht alles, was für richtig oder notwendig erkannt wird, kann auch umgesetzt werden. Chancen für die Entwicklung gilt es zu erkennen, Kräfte zu bündeln, ein konsistentes Konzept mit abgestimmten Zielen zu erarbeiten. Durch die Definition von Leitzielen und -projekten sowie einer zeitlichen Eintaktung anstehender Bauprojekte können weitere Handlungsspielräume eröffnet werden. Diese sind erforderlich, um der wachsenden Einwohnerzahl und einer Stärkung des Wirtschaftsstandorts gerecht zu werden. Dieser Herausforderung stellt sich die Gemeinde Kirchentellinsfurt mit dem „Masterplan Kirchentellins-

furt 2030“, deren Erarbeitung im Jahr 2015 vom Gemeinderat beschlossen und mit dessen Ausarbeitung das Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart betraut wurde.

Neben der umfassenden Grundlagenermittlung, die alle kommunalen Handlungsfelder einer eingehenden Betrachtung unterzog, bildet vor allem der dialogorientierte Ansatz, mit Verwaltung, Kommunalpolitik und Bürgerschaft als maßgeblichen Akteuren, die Basis für die Erarbeitung des Konzepts. Mit dem Gemeinderat wurden im Prozess insgesamt drei Klausurtagungen durchgeführt und die Bürgerschaft wurde durch eine repräsentative Bürgerbefragung und unterschiedliche Bürgerbeteiligungsformate einbezogen.

Die Ergebnisse bildeten die Grundlage des in Abstimmung mit der Verwaltung erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzepts mit Kommunalem Liegenschaftsmanagement betitelt als „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030“.

Das Konzept dient der Gemeinde als Entwicklungsstrategie für die Zeitspanne bis zum Jahr 2030. Es benennt die grundlegenden Herausforderungen für die Gemeinde und formuliert für die Entwicklung zentrale Zielsetzungen für die kommunalen Aufgabenbereiche Wohnen, Arbeiten, Kultur/Soziales und Mobilität. Der „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030“ ist damit einerseits die Grundlage für eine strategische Ausrichtung der Arbeit im Gemeinderat, anderseits auch Grundlage für die Arbeit der Verwaltung. Eine konsequente Umsetzung ermöglicht es der Gemeinde Kirchentellinsfurt, die knappen Ressourcen zielgerichtet einzusetzen, Entwicklungschancen zu nutzen, sich im regionalen Umfeld zu profilieren und eine Steigerung der Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger umzusetzen.

1 Gemeindeentwicklung in Kirchentellinsfurt

1.1 Anlass und Auftrag

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt beabsichtigt, gemeinsam mit einem externen Büro, ein Instrument zur strategischen Steuerung der Gemeindeentwicklung für die kommenden 10 bis 15 Jahre zu erarbeiten. Dieses Instrument soll dazu dienen, die künftige Flächenentwicklung, die Entwicklung der Infrastrukturen und die städtebauliche Gestalt unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung zu lenken. In einem Masterplan sollen die strategischen Zielsetzungen der Gemeinde formuliert, vereinbart und, daraus abgeleitet, die erforderlichen Schwerpunkte und Projekte benannt und priorisiert werden. Für Kirchentellinsfurt kann die Ausgangslage anhand folgender vier Punkten beispielhaft dargestellt werden:

Lagegunst und Standortqualitäten | Dank der Lagegunst im Verdichtungsraum Stuttgart und der Nähe zum Oberzentrum Reutlingen-Tübingen kann die Gemeinde auf eine positive Entwicklung zurückblicken. Mit dem interkommunalen Gewerbegebiet „Mahden" an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Reutlingen verfügt die Gemeinde über eine beträchtliche Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort. Darüber hinaus ist Kirchentellinsfurt mit seinen naturräumlichen Gegebenheiten am Zusammenfluss von Neckar und Echaz sowie einem breiten Infrastrukturangebot ein Wohnstandort mit einer hohen Lebens- und Naherholungsqualität. Dazu zählen der Naturpark Schönbuch mit dem Hofgut Einsiedel, der Baggersee „Epple" sowie der Neckartalradweg im Neckartal, die Streuobstwiesen auf der Höhe, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vor Ort, der neugestaltete Rathausplatz mit dem gelungenen Ensemble aus neuem und altem Rathaus, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein lebendiges Kultur- und Vereinsleben. Die Gemeinde Kirchentellinsfurt verfügt heute über ausgesprochen gute Ausgangs- und Rahmenbedingungen.

Geringes Bevölkerungswachstum im Kreisvergleich und Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung | Die Gemeinde Kirchentellinsfurt (Bevölkerungszuwachs +10,9 %) hatte in den vergangen 15 Jahren im Vergleich zum gesamten Landkreis Tübingen (Bevölkerungszuwachs +14,7 %) ein geringes Bevölkerungswachstum, trotz der beschriebenen Lagegunst im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis. Auch in den vergangenen drei Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung trotz großen Zuzugs in die Gesamtregion bei rund 5.600 Einwohnern stagniert. Mit dem Demografischen Wandel ist jedoch nicht ausschließlich eine Veränderung in den Bevölkerungszahlen verbunden. Noch grundlegender ist der Prozess der Verschiebung in der Altersstruktur. Während der Anteil der über 65-Jährigen in auch Kirchentellinsfurt stetig zunehmen wird, verringert sich ohne größeren Zuzug der Anteil der unter 20-Jährigen. Diese Entwicklung bringt große Konsequenzen für die kommunale Infrastruktur, wie zum Beispiel Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, sowie den Wohnungsmarkt mit sich. Zukünftig ist ein stabiles Bevölkerungswachstum für Kirchentellinsfurt unverzichtbar zur Auslastung der kommunalen Infrastruktur sowie zum Erhalt einer guten Altersmischung der Einwohnerstruktur.

Wirtschaft als wichtige Determinante der gemeindlichen Entwicklung | Aufgrund seiner Bedeutung als Wirtschaftsstandort in der Region ist die Gemeinde Kirchentellinsfurt einem anhaltenden Strukturwandel ausgesetzt. Schwankungen bei der Zahl der Arbeitsplätze waren in der Vergangenheit eine der Konsequenzen. Während sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1999 und 2014 stetig positiv entwickelte (+ 40 %), gab es im Jahr 2014/2015 einen Einbruch um rund 20 %. Diese Situation erholte sich erfreulicherweise im Jahr 2016 jedoch wieder leicht. In der Betrachtung der „Langen Linie" seit 1999 weist die Gemeinde Kirchentellinsfurt eine insgesamt positive Gewerbeentwicklung entsprechend dem Landkreis Tübingen (+ 30 %) auf. Damit liegen Gemeinde und Landkreis auch deutlich über der Entwicklung in der Region Neckar-Alb (+ 20 %) und dem Land Baden-Württemberg (+ 17 %). Trotz dieser positiven Ausgangslage stellt sich die Frage, wie sich die einzelnen Gewerbestandorte hinsichtlich ihres Profils und ihrer Ausrichtung künftig entwickeln sollen und welche weiteren Gewerbeflächen in Zukunft ausgewiesen werden sollen. Denn die zukünftige gewerbliche Entwicklung ist der zentrale Handlungsschwerpunkt zur Sicherung, und im besten Falle zur Erweiterung, des finanziellen Handlungsspielraums der Gemeinde.

Neben dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk und der Dienstleistungsbranche ist der Einzelhandel ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor, der die Gemeindeentwicklung maßgeblich beeinflusst. Neben seiner originären Versorgungsfunktion ist er prägend für das öffentliche Leben und die städtebauliche Gestalt im Zentrum. Ähnlich wie in anderen Orten ist der stationäre Einzelhandel in Kirchentellinsfurt von einem dauerhaften und tiefgreifenden Wandel geprägt, der die vielfältigen Funktionen des Handels berührt. Aufgrund der topografischen Lage, die die Gemeinde in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten gliedert, gibt es in diesem Aktionsfeld zusätzliche Herausforderungen, die es bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen gilt: Einerseits ist eine Verbesserung der Einzelhandels- bzw. Nahversorgung in der Ortsmitte anzustreben; andererseits muss die Erreichbarkeit der Ortsmitte mit seiner attraktiven Infrastruktur für auswärtige Besucher und Touristen verbessert werden.

Ortsbild und Städtebau als Grundlage für positive Entwicklung | Trotz eines hohen Zuzugdrucks hat sich der Wohn- und Gewerbestandort Kirchentellinsfurt seinen dörflichen Charakter mit sehr guten Nachbarschaften und einer hohen Lebensqualität, die sich in Form hoher Zufriedenheitswerte ausdrückt, erhalten. In den vergangenen Jahren konnte mit der Neugestaltung des Rathausplatzes und dem modernen Rathausanbau ein wertvoller Beitrag zugunsten eines attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbildes im Ort geleistet werden. Die weitere städtebauliche Aufwertung, insbesondere im Hinblick auf die beiden Standorte „Tal" und „Ortsmitte", ist eine zentrale Herausforderung, nicht zuletzt um die Zentrumslage zu stärken und lebendig zu gestalten. Dies ist auch Grundlage um die kommunalen Angebote und die kommunale Infrastruktur zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen. Nur auf diese Weise kann

der Unterschied zwischen einer reinen Wohngemeinde und einer lebendigen Gemeinde mit interessanten Angeboten und Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Ein weiteres Entwicklungspotential besitzt der Baggersee und das Neckartal mit Wander- und Radwegen, die Anknüpfungspunkte für eine stärkere touristische Entwicklung sein können und den Freizeit- und Naherholungswert der Gemeinde deutlich aufwerten könnte.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) lag der Gemeinde Kirchentellinsfurt bereits eine Bevölkerungsprojektion in Varianten für die Gemeinde bis zum Jahr 2030 vor (empirica 2011). Zudem musste der Gemeinderat zum Ende des Jahres 2015 die Zuweisung von zwölf Hektar Wohnbauland auf Kirchentellinsfurter Gemarkung entscheiden.

Ebenso erfolgten im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts für die Gemeinde Kirchentellinsfurt eine umfangreiche Bestandserhebung sowie die Identifikation von Themenfeldern und Maßnahmen in vier wichtigen Bereichen der Gemeindeentwicklung (Künster 2014):

- „Lebendige Ortsmitte“
- „Einzelhandel-Versorgung-Wirtschaft“
- „Neues Wohnen für Jung und Alt“
- „Tourismus-Kulturlandschaft-Freizeit“

Warum also mit dem „Masterplan 2030“ ein weiteres Konzept? Welcher Mehrwert ergibt sich daraus für die Gemeinde?

Wesentliche Grundlagendaten, die einen zielgerichteten Umgang mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum und der absehbaren Veränderung der Altersstruktur ermöglichen, sind nicht erarbeitet worden. Fragen einer bedarfs- und nachfragegerechten Entwicklung der kommunalen Infrastrukturen sowie einer Abwägung bei der (zeitlichen) Entwicklung der Flächenpotenziale im Innen- und Außenbereich sind somit nicht zu beantworten. Gänzlich unbehandelt blieb bisher auch die Frage der weiteren Gewerbeentwicklung als Basis einer gedeihlichen Gemeindeentwicklung sowie die Frage, wie angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel eine lebendige Ortsmitte gesichert werden kann.

Diese Fragestellungen und die daraus abzuleitenden Zielsetzungen sind zudem durch einen geeigneten Dialogprozess in der Bevölkerung zu verankern, um die Akzeptanz und – immer wichtiger – die Mitwirkungsbereitschaft innerhalb der Bürgerschaft sicherzustellen.

Aufgrund der genannten Herausforderungen und Aufgabenstellungen hat der Gemeinderat Kirchentellinsfurt das Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart beauftragt, gemeinsam mit der Verwaltung, ein Handlungsprogramm zu erarbeiten, das Zielvorstellungen für die mittel- bis langfristige Entwicklung definiert. Dieses Handlungsprogramm trägt die Bezeichnung „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030“. Darin werden die wesentlichen Aspekte des demografischen

Wandels, der Siedlungsentwicklung für Wohnen und Arbeiten sowie qualitative stadträumliche Aspekte abgebildet. Definiert werden Leitziele und Leitprojekte in Handlungsfeldern, die für die weitere Gemeindeentwicklung von herausragender Bedeutung sind. Eine wesentliche Bedeutung enthält darin die Beteiligung der Bürgerschaft. Sie wurde möglichst frühzeitig in den Strategie- und Planungsprozess mit eingebunden. Neben den Entscheidungen durch politische Akteure und der Verwaltungsebene wird durch ein repräsentatives Meinungsbild die Akzeptanz von kommunaler Planung wesentlich erhöht.

1.2 Gemeinde zusammen denken! Prozess und Dialog

Die Teilhabe von Bürgerinnen und Bürgern an gesellschaftlichen und politischen Entscheidungsprozessen ist ein wesentliches Merkmal von lebendiger Demokratie in der Bundesrepublik Deutschland. Außerdem ist die Beteiligung der Bürgerschaft eine wichtige Komponente zur Steigerung von Akzeptanz und Rückhalt innerhalb der Bürgerschaft. Nicht zuletzt können durch diesen Beteiligungsprozess das Wissen und die Stimmungslage aller Akteure in Erfahrung gebracht werden, um auf dieser Basis nachhaltige und zukunftsorientierte Entscheidungen zu treffen. Die Gemeinde Kirchentellinsfurt hat sich in Abstimmung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung dazu entschieden, die Bürgerinnen und Bürger umfangreich einzubeziehen sowie die Fachverwaltungen und die politischen Gremien im Rahmen des Masterplans zu beteiligen. Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde haben sich mit rund 900 ehrenamtlichen Stunden in den Dialog im Rahmen des Gemeindeentwicklungsprozesses eingebracht.

Repräsentative Bürgerbefragung

Um die Kommunalpolitik in zentralen Handlungsfeldern strategisch auszurichten und im Sinne der Bürgerinnen und Bürger zu gestalten, wurde zwischen November 2015 und Januar 2016 eine repräsentative Bürgerbefragung unter 2.500 zufällig ausgewählten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Kirchentellinsfurt durchgeführt (42 Prozent der Kirchentellinsfurter Bürgerinnen und Bürger). Darin wurde die Meinung zu unterschiedlichsten Bereichen der Gemeindeentwicklung abgefragt. Diese Bürgerbefragung lieferte ein repräsentatives Meinungsbild der Gesamtbevölkerung und folglich wichtige Informationen zum Gemeindeentwicklungsprozess, um im Interesse der Bürgerinnen und Bürger bedarfsgerecht und zukunftsorientiert planen zu können. Die Ergebnisse wurden im Kapitel 4 komprimiert zusammengefasst; die detaillierte Auswertung kann im Anhang eingesehen werden.

Klausurtagung mit dem Gemeinderat

Der Gemeinderat hat sich umfassend mit der mittel- bis langfristigen Entwicklung der Gesamtgemeinde in drei Klausurtagungen beschäftigt. Die Klausurtagungen mit dem Gemeinderat hatten jeweils eigene Schwerpunkte:

In der ersten Klausurtagung Ende 2015 befasste sich der Gemeinderat aufgrund des Flächennutzungsplanverfahrens im Nachbarschaftsverband Reutlingen-

Tübingen mit dem Thema der weiteren Siedlungsentwicklung für Wohnen und Gewerbe.

Im April 2016 wurden in einer zweitägigen Klausurtagung die weiteren Leitplanken des Gemeindeentwicklungsprozesses für alle kommunalen Grundfunktionen erarbeitet. Der Gemeinderat war dazu aufgefordert, über die Perspektiven der Entwicklung in den unterschiedlichen Handlungsfeldern zu diskutieren und die Eckpunkte der weiteren Entwicklung zu priorisieren.

In einer weitere Klausurtagung Mitte 2017 befasste sich der Gemeinderat mit der strategischen Ausrichtung der gesamten kommunalen Liegenschaften.

Abbildung 1: Kommunale Klausurtagung mit dem Gemeinderat im April 2016 | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Beteiligung der Bürgerschaft

Um die umfassende Einbindung der Bürgerschaft in den Gemeindeentwicklungsprozess zu gewährleisten, bietet es sich an, die Angebote zur Beteiligung vielfältig und individuell zu gestalten. Aus diesem Grund wurden neben der repräsentativen Bürgerbefragung, weitere Beteiligungsformate angeboten.

Im Juni 2016 tagte der Initiativkreis, ein Gremium, das aus sachkundigen Bürgerinnen und Bürgern bestand, die durch Beruf, Amt oder Ehrenamt einen vertieften Einblick in einen bestimmten Teilbereich des kulturellen, sozialen oder wirtschaftlichen Lebens der Gemeinde haben.

Abbildung 2: Treffen des Initiativkreises im Juni 2016 | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

In einer offenen Bürgerbeteiligung im Juli 2016, die in eine gemeinsame Auftaktveranstaltung (15. Juli 2016) und eine Planungswerkstatt (16. Juli 2016) gegliedert war, wurde über den Entwicklungsstand des „Masterplans Kirchentellinsfurt 2030“ informiert und den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Möglichkeit geboten, ihre Vorstellungen und Ideen zur künftigen Entwicklung der Gemeinde einzubringen.

Abbildung 3: Planungswerkstatt im Juli 2016 | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Die folgende Grafik zeigt den Dialogprozess mit den dazugehörigen Veranstaltungen in chronologischer Reihenfolge:

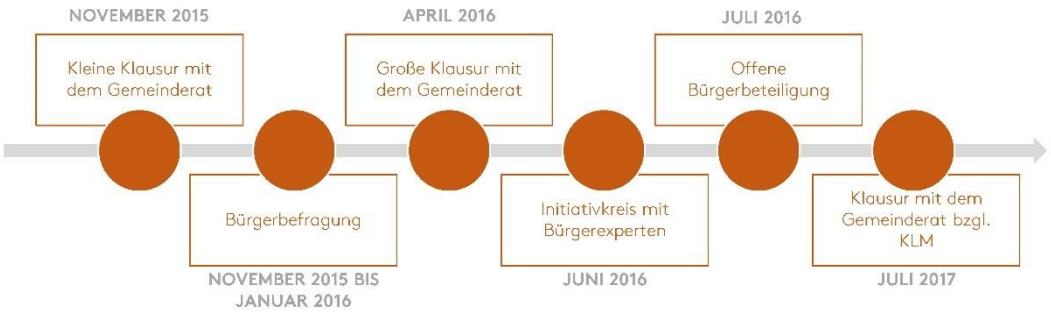


Abbildung 4: Dialogphase des Gemeindeentwicklungsprozesses | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Phasen des Gemeindeentwicklungsprozesses mit den dazugehörigen inhaltlichen Schwerpunkten:

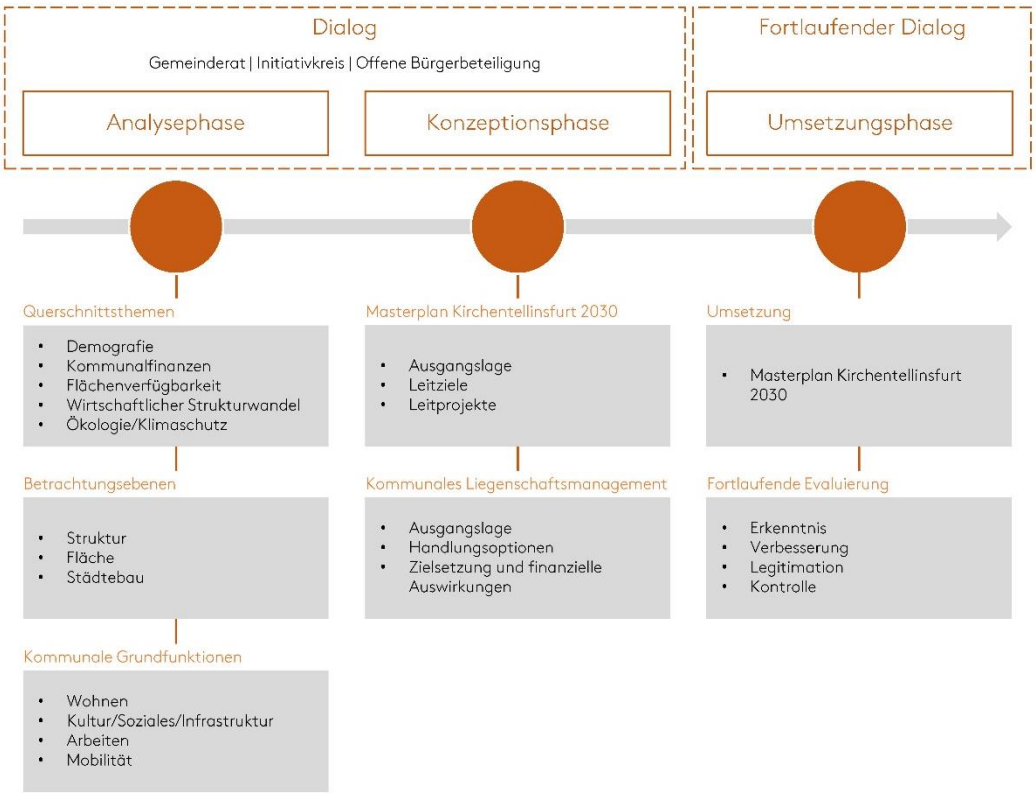


Abbildung 5: Phasen des Gemeindeentwicklungsprozesses | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Der „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030“ wurde im Frühjahr/Sommer 2017 vom Büro Reschl Stadtentwicklung ausgearbeitet. Das Konzept basiert auf den Ergebnissen der Analysephase sowie den Erkenntnissen, die aus der Dialogphase gewonnen werden konnten. Damit fußt der Masterplan auf einem breiten Sockel aus Fachexpertise und örtlichem Know-How der politischen Vertreter und der Bürgerschaft der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Diese Ergebnisse wurden fachlich reflektiert sowie von Verwaltung, Gemeinderat und dem Fachbüro auf Umsetzbarkeit geprüft. Im Oktober 2017 wurden sie in den Gemeinderat eingebracht. Am 26. Oktober 2017 wurde das Konzept durch den Gemeinderat verabschiedet. Im Anschluss wird der „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030“ im Rahmen einer Einwohnerversammlung der breiten Öffentlichkeit und der Bürgerschaft vorgestellt.

In der Zukunft gilt es, die Inhalte des Masterplans als Richtschnur des kommunalen Handelns zu verstehen und mit Leben zu füllen. Der von Anfang an intensive Dialogprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde soll fortgeführt und so auch in allen zukünftigen Fragen der Stadtentwicklung im Alltag des kommunalpolitischen Lebens verankert werden.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die Grundlagen und Rahmenbedingungen hinsichtlich der räumlichen Lage, der Gemeindegliederung und der Struktur der Gemeinde Kirchentellinsfurt, sowie die regionalplanerischen Vorgaben und die historische Entwicklung zusammengefasst.

2.1 Räumliche Lage, Gemeindegliederung und Struktur

Lage, Lage, Lage. Auf diese Weise lässt sich kurz und prägnant die Ausgangssituation der Gemeinde Kirchentellinsfurt beschreiben.

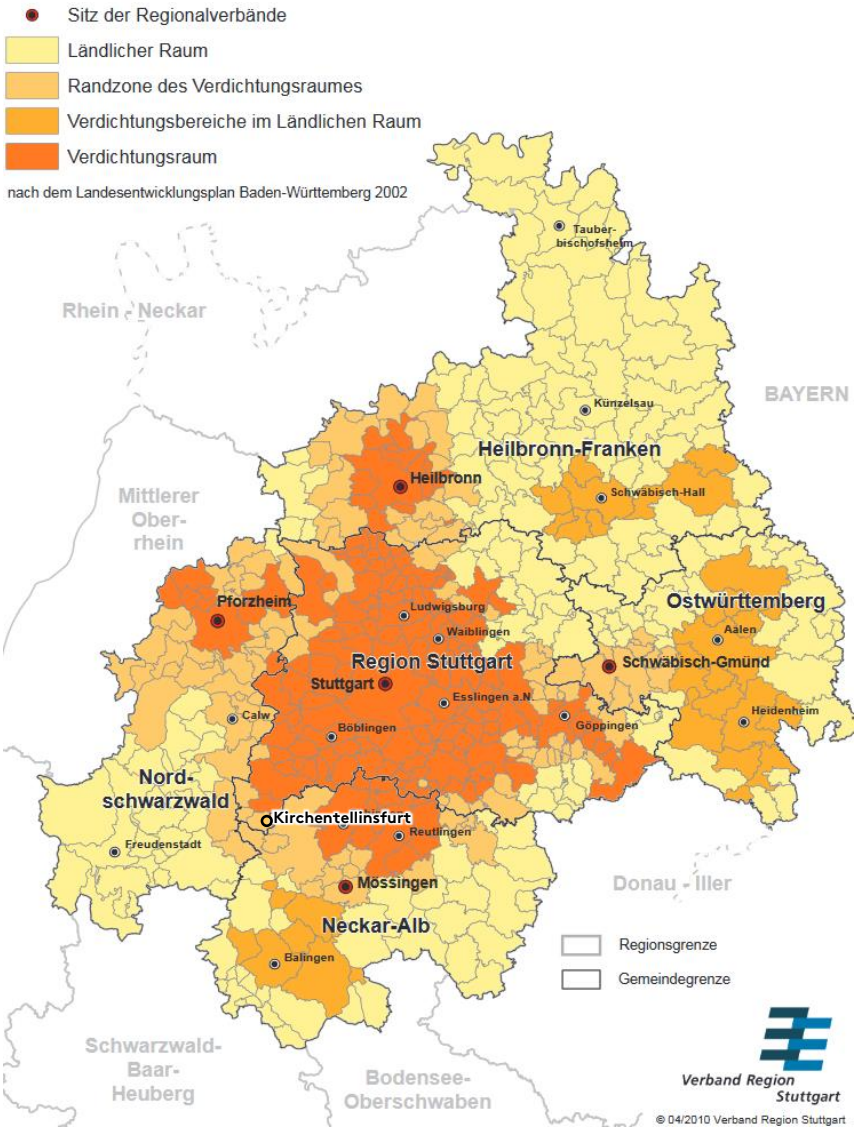


Abbildung 6: Kooperationsraum europäische Metropolregion Stuttgart | Quelle: Verband Region Stuttgart 2010

Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende geografische Lage in der Europäischen Metropolregion Stuttgart mit über 5 Millionen Einwohner und über 2 Millionen Beschäftigten, die eines der wirtschaftsstärksten Zentren Europas darstellt. Die Landeshauptstadt Stuttgart mit ihrem umfangreichen Versorgungsangebot, ihren vielfältigen Bildungseinrichtungen und der breiten mittelständischen Unternehmenslandschaft sowie große, weltweit agierenden Automobil- und Maschinenbaufirmen liegt nur rund 35 Kilometer entfernt. Auf der Hochebene der Filder liegt der internationale Flughafen bei Filderstadt sowie die neue Landesmesse in Leinfelden-Echterdingen, die mit dem PKW schnell erreicht werden kann. In naher Zukunft soll an dieser Stelle der „Filderbahnhof Stuttgart" entstehen – ein Fern- und Regionalbahnhof als Teil des Bahnprojekts Stuttgart-Ulm - zur Verbesserung des Mobilitätsangebotes in der Region und darüber hinaus. Ein weiterer positiver Standortfaktor sind die nördlich und westlich gelegenen Autobahnen A8 und A81, die eine gute überregionale Anbindung ermöglichen. Insbesondere die Bildungsinfrastruktur ist in der näheren Umgebung der Gemeinde Kirchentellinsfurt herausragend. Neben den Universitäten und Hochschulen in der Landeshauptstadt Stuttgart sind hierzu auch die nahegelegene Universität in Tübingen und die Hochschulen in Reutlingen und Nürtingen zu zählen.

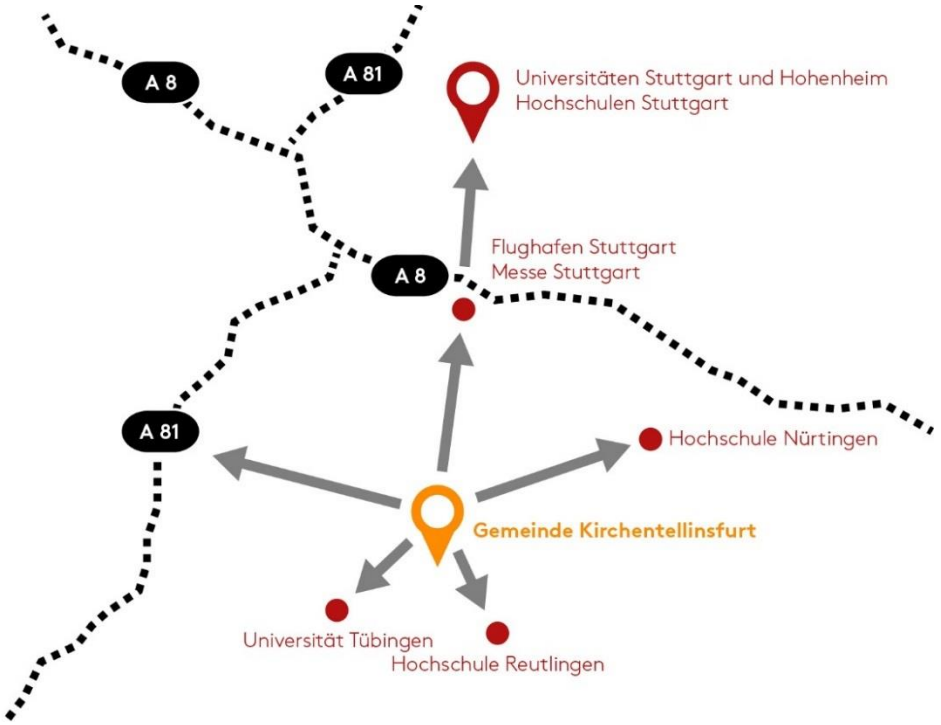


Abbildung 7: Besondere Lagegunst der Gemeinde Kirchentellinsfurt | Kartengrundlage: Google Maps; eigene Darstellung 2017

Wesentlich näher als die Stadt Stuttgart liegen im direkten Umfeld der Gemeinde Kirchentellinsfurt die Oberzentren Tübingen und Reutlingen sowie die Mittelstadt Metzingen – ebenfalls wichtige Standorte für Arbeit, Bildung, Freizeit, Kultur und Versorgung. Beispielhaft können folgende Standortfaktoren genannt werden:

- Bildung: Eberhard-Karls-Universität in Tübingen mit derzeit über 28.000 Studenten an sieben Fakultäten
- Einkaufen: Outletcity in Metzingen mit jährlich bis zu vier Millionen Besuchern
- Kultur: Reutlingen mit neuer Stadthalle und weiteren Kultureinrichten
- Freizeit: Biosphärengebiet Schwäbische Alb als UNESCO-Weltkulturerbe und Naturpark Schönbuch

Trotz des hohen Siedlungsdrucks in der Metropolregion Stuttgart hat sich der Wohn- und Gewerbestandort Kirchentellinsfurt seinen dörflichen Charakter mit sehr guten Nachbarschaften und einer hohen Lebensqualität, erhalten.

Weiter verfügt die Gemeinde über eine attraktive natur- und landschaftsräumliche Lage an Neckar und Echaz. Das 1.100 Hektar große Gemeindegebiet wird durch das Neckartal zwischen Tübingen und Plochingen geografisch bestimmt, welches sich in besonderem Maße durch seine meist bewaldeten Hänge und wechselnden Talbreiten definiert. Neben dem Neckar verläuft an dieser Stelle die Bundesstraße 27. Sowohl die Landeshauptstadt Stuttgart als auch die Universitätsstadt Tübingen liegen über diesen Verkehrsweg nur geringe Fahrzeiten entfernt. Weitere Besonderheiten bietet das nördlich der Siedlung gelegene Neckartal, das zu ausgiebigen Radtouren auf dem Neckartalradweg einlädt. Der nahe gelegene Baggersee „Epple“ ist zu einem großen Teil naturschutzrechtlich geschützt und bietet an seinem Nordufer Platz für zahlreiche Badegäste. Der Baggersee ist bereits ein Bestandteil des Naturparks „Schönbuch“, der zu einem der größten geschlossenen Waldgebiete in Süddeutschland zählt und ein bedeutendes Naherholungsgebiet in der Region Stuttgart ist. Zu Beginn der 1970er-Jahre wurde das Kerngebiet des „Schönbuchs“ zum ersten Naturpark in Baden-Württemberg erklärt. Der etwa 156 Quadratkilometer große Naturpark wird heute meist einfach als „Schönbuch“ bezeichnet, wohingegen das umfassendere Gebiet zur Unterscheidung meist die Bezeichnung „Schönbuchregion“ trägt. Den höchsten Punkt im „Schönbuch“ bildet der „Bromberg“ mit einer Höhe von knapp 580 Metern über NN. Der Naturpark stellt heute ein wichtiges Naherholungsgebiet in der Region Stuttgart dar, von dem die Gemeinde Kirchentellinsfurt unmittelbar beeinflusst wird.

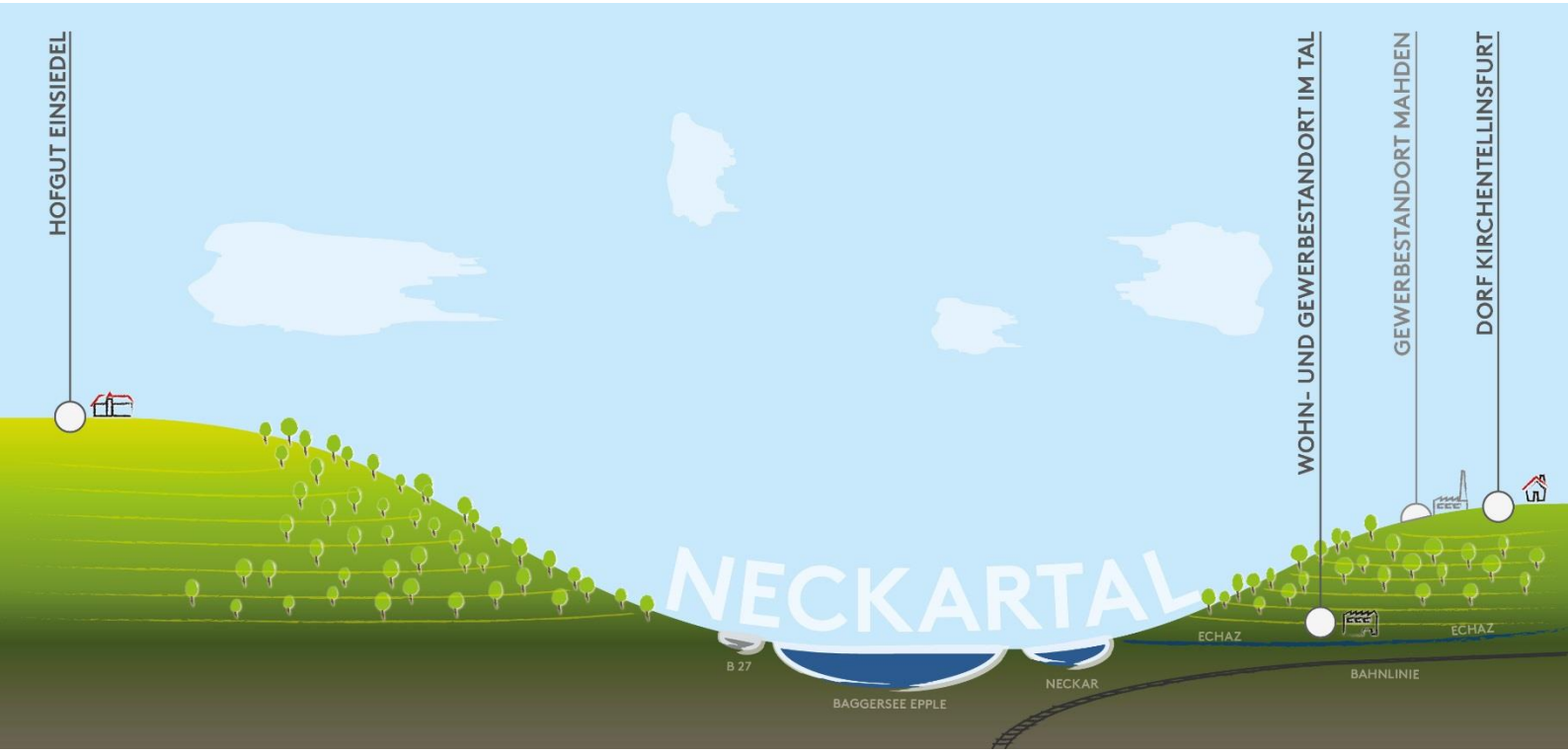


Abbildung 8: Topografische und strukturelle Besonderheiten der Gemeinde Kirchentellinsfurt | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt selbst gliedert sich in das nördlich des Neckartals auf einer Hochfläche gelegene Hofgut Einsiedel sowie das südlich des Neckartals befindliche Dorf Kirchentellinsfurt, das sich ebenfalls auf einer Hochfläche befindet. Nordöstlich davon liegt der Gewerbestandort „Mahden". Östlich davon befindet sich im Echaztal der Wohn- und Gewerbestandort „Im Tal".

Das Schloss Einsiedel wurde gegen Ende des 15. Jahrhunderts oberhalb des Neckartals am Rand des Waldgebietes „Schönbuch" als Jagdschloss erbaut. Von diesem Jagdschloss steht heute allerdings nur noch der Westflügel. Seit der 1960er-Jahre wird die Anlage als Jugendhaus der katholischen Dekanate Rottenburg und Reutlingen genutzt.

Das Gemeindegebiet umfasst rund 1.100 ha. Die topografisch bewegte Siedlungsstruktur wird von einer ebenso vielfältigen wie reizvollen Kulturlandschaft eingefasst, die von Landwirtschaft, Fließ- und Binnengewässern sowie bewaldeten (Hoch-)Flächen geprägt ist.

Abbildung 9: Gliederung der Gemeinde Kirchentellinsfurt | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

2.2 Regionalplanerische Vorgaben

Kirchentellinsfurt, im Nordosten des Landkreises Tübingen im nördlichen Randbereich der Region Neckar Alb gelegen, gehört zum Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Stuttgart und befindet sich im Bereich der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (-Stuttgart). Zur Gemeinde gehören der Hauptort Kirchentellinsfurt und die herzogliche Domäne Einsiedel. Trotz der Ausstattung mit Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung erfüllt die Gemeinde nicht die vorgegebenen Kriterien zur Festlegung als Kleinzentrum und besitzt daher keine zentralörtliche Funktion. Durch die Bündelung von infrastrukturellen Einrichtungen soll vielmehr die eigene Ortschaft ausgebildet bzw. aufgewertet werden, um damit die Versorgung langfristig zu sichern. Als Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion hat die Gemeinde bei Wohngebietsentwicklungen einen Dichtewert von mindestens 60 Einwohner/ha zu erfüllen. Zu den nahegelegenen Oberzentren gehören die Städte Reutlingen und Tübingen, die jeweils nur wenige Kilometer entfernt liegen. Regionalplanerisch ist Kirchentellinsfurt dem Verflechtungsraum Tübingen zugeordnet.

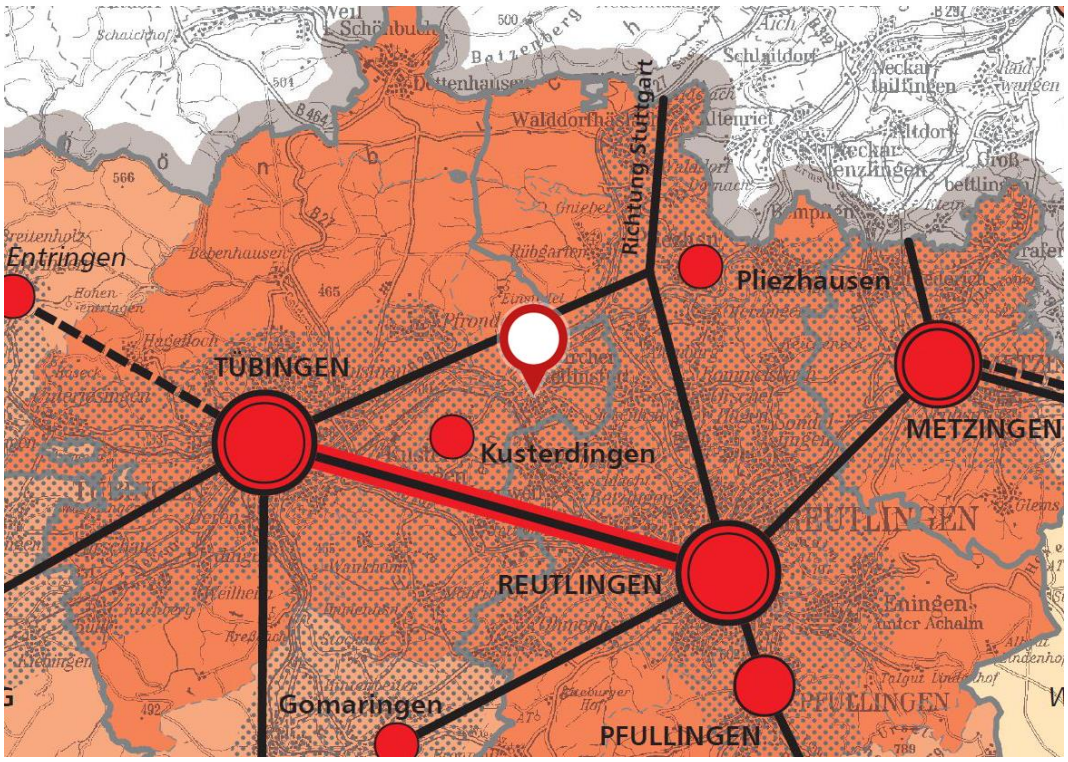


Abbildung 10: Lage in der Region | Quelle: Regionalplan Neckar-Alb

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt ist eine von acht Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen. Dieser ist Träger der vorbereitenden Bauleitplanung und koordiniert in einem gemeinsamen Flächennutzungsplan die Entwicklung der Siedlungs- und Freiflächen über die Gemarkungsgrenzen hinweg. Seit September 2013 wird ein Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in dem eine deutliche Erhöhung der Wohnbauflächen zu Gunsten der Gemeinde Kirchentellinsfurt geplant ist. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde Ende April 2017 im Nachbarschaftsverband beschlossen. In der Folge wurde die erste Runde der Bürgerbeteiligung gestartet. In diesem Zusammenhang wurde Anfang Mai in der Gemeinde Kirchentellinsfurt eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger angeboten. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte von Mai bis Juli 2017.

Gemeinde Kirchentellinsfurt	
Regierungsbezirk	Tübingen
Landkreis	Tübingen
Höhe	383 m ü. NHN
Fläche	11 km²
Einwohner zum 31.12.2015	5.608 Einwohner
Bevölkerungsdichte	510 Einwohner/km²

2.3 Historische Entwicklung

Das heutige Kirchentellinsfurt ist historisch betrachtet aus den zwei ehemaligen Siedlungen „Kirchen“ und „Tälisfurt“ zusammengewachsen. Im 16. Jahrhundert setzte sich der Name „Kirchentellinsfurt“ amtlich durch, auch weil er bereits seit einiger Zeit im volkstümlichen Sprachgebrauch gängig war. Im Jahre 1829 wurde der Ortschaft das nördlich des Neckars auf einer Hochfläche gelegene Hofgut „Einsiedel“ angegliedert.

Um das Jahr 1950 setzte sich die Gemeinde Kirchentellinsfurt im Wesentlichen aus mehreren Fabriken im Tal und der Siedlung im oberen Dorf zusammen. In der Folgezeit entwickelte sich der Ort überwiegend durch den Bau von Einfamilienhäusern. Die bauliche Ausdehnung erfolgte ausgehend vom historischen Ortskerns mit ortsbildprägender Schlossanlage überwiegend Richtung Nord- und Südosten. Im Zuge des Ausbaus des Verkehrsnetzes wurde Mitte der 1970er-Jahre ein Teil des heutigen „Südrings“ für den Verkehr freigegeben. Eine Erweiterung erfolgte Ende der 1990er-Jahre. An diese Umgehungsstraße schließt sich das in Richtung Degerschlacht orientierte Wohngebiet „Obere Birke“ an, welches 1979 zur Bebauung freigegeben wurde.

Mit der Eröffnung des ersten Supermarkts (ehemals Esbella, heute Real) im Jahr 1975 wandelte sich der Industriestandort „Im Tal“ zu einem von Einzelhandel geprägten Gebiet. Ende des Jahres 1978 wurden die Grundlagen zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes „Mahden“ zwischen der Stadt Reutlingen (Stadtteil Altenburg) und der Gemeinde Kirchentellinsfurt geschaffen. Zur damaligen Zeit betrug die Fläche auf Kirchentellinsfurter Gemarkung rund 15 ha. Im Jahr 2007 erhöhte sich die Fläche aufgrund der Fortschreibung des Vertrages nochmals um etwa 2 ha.

3 Herausforderungen für Städte und Gemeinden

Angesichts großer Herausforderungen, vor denen deutschlandweit alle Städte und Gemeinden stehen, müssen neue Strategien erarbeitet werden, die eine zukunftsfähige und nachhaltige Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensräume sicherstellen. Dabei gilt es, der hohen Bedeutung der Kommunen als Orte zum Wohnen und Arbeiten sowie für Bildung, Freizeit und Kultur gerecht zu werden. Ziel ist es deshalb, die Qualität aller Infrastruktureinrichten, des öffentlichen Raums, der Wirtschaft und der Arbeitsplätze, der Nahversorgung, der Baukultur und der Mobilität sowie des Wohnraumes und -umfeldes zu verbessern und langfristig zu sichern.

Um diese Zielsetzungen erreichen zu können, bedarf es des „Blickes über den Tellerrand" hinaus, der unterschiedliche Einflüsse und Trends berücksichtigt. Für die strategische Ausrichtung einer Gemeindeentwicklung spielen vielfältige Faktoren eine Rolle, wie beispielsweise die Globalisierung, der ökonomische Strukturwandel, der demografische Wandel, soziale Veränderungen, neue Ansprüche an städtebauliche Strukturen, veränderte Anforderungen an die Daseinsvorsorge und klimatische sowie ökologische Anpassungserfordernisse.

Im Folgenden werden drei aktuelle und wesentliche Herausforderungen für Städte und Gemeinden eingehender betrachtet.

3.1 Demografischer und gesellschaftlicher Wandel

Der demografische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland lässt sich in besonderem Maße mit den inzwischen hinlänglich bekannten Schlagworten „Älter und bunter!" umschreiben.

WIR WERDEN ÄLTER denn die Lebenserwartung der Menschen steigt stetig an. Die Lebenserwartung von Personen, die im Jahr 2017 geboren wurden, liegt deutlich über den Perspektiven der Menschen, die in den 1960er Jahren geboren wurden. Dies geht zurück auf den gewachsenen gesellschaftlichen Wohlstand, verbesserte Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie Fortschritte in der Medizin.

WIR WERDEN BUNTER da sich unser Wohlstand auch auf die Arbeitskraft von Zuwanderern stützt und die eingewanderten Menschen hier ihre Kultur leben. Wir werden aber auch deshalb bunter, weil sich die Lebensstile in unserer Gesellschaft weiter ausdifferenzieren und individuelle Lebensentwürfe in den Vordergrund rücken.

WIR WERDEN NICHT WENIGER obwohl sich die Anzahl der Geburten seit Jahren auf einem niedrigen Niveau befindet. Gründe für diese Entwicklung lassen sich einerseits im zunehmenden materiellen Wohlstand als auch in der veränderten Bedeutung der Familie sowie einer grundsätzlich gewandelten Rolle der Frau finden. Dennoch gehen neueste Vorausberechnungen davon aus, dass die Bevölkerung in Deutschland zukünftig nicht abnehmen wird, vor allem wegen der hohen Wanderungsüberschüsse.

Dass der demografische Wandel kein abstraktes Phänomen ist zeigt sich in den Konsequenzen für die Kommunen. Einerseits müssen Jugendlichen und jungen Erwachsenen eine Perspektive und Heimat geboten und auf deren höchst unterschiedliche Bedürfnisse eingegangen werden. Andererseits muss die Gemeinde quantitativ und qualitativ auf die wachsende Zahl älterer, aber durchaus noch aktiver und im Leben stehender Menschen reagieren, die veränderte Anforderungen an das Wohnen und den öffentlichen Raum stellen. Für die wachsende Zahl der Hochbetagten müssen jedoch auch entsprechende Wohnangebote in der Pflege oder mit ambulanter Hilfe vorgehalten werden.

In der bunter und individueller werdenden Gesellschaft wird es schwieriger Gemeinschaft zu schaffen und zu stiften, alle Individuen einzubinden und zum Engagement anzuregen. Diese Entwicklung spüren vor allem die Kirchen, Vereine und Kultureinrichtungen und sie ist zugleich eine der großen Aufgabenfelder, vor denen auch die Kommune als soziale Institution steht.

Wie beschrieben ist die demografische Entwicklung von drei Faktoren abhängig: von der Geburtenrate, der Sterberate sowie dem Wanderungssaldo, also der Differenz aus Zu- und Fortzügen. Während auf kommunaler Ebene die „natürliche Bevölkerungsentwicklung“, basierend auf Geburten- und Sterberate, politisch kaum beeinflussbar ist, sind es die Wanderungsbewegungen, die durch lokale Anreize, zum Beispiel die Bereitstellung von Siedlungsfläche, mittelbar steuerbar sind. Sie stellen den Handlungsspielraum einer Kommune dar, jedoch lediglich in einem Entwicklungskorridor. Eine Prognose oder gar Festlegung eines exakten Wanderungssaldos ist, aufgrund der zahlreichen Einflussgrößen, schwer möglich. In der jüngsten Vergangenheit spielte in diesem Kontext die Zuwanderung von Flüchtlingen nach Deutschland eine viel diskutierte Rolle, die als schwer berechenbare Einflussgröße galt. Auch das kommunale bzw. regionale Angebot an Arbeitsplätzen hat Auswirkungen darauf, ob Kommunen bzw. Teilräume von Regionen von ihrer Zahl her schrumpfen oder wachsen. Auf diesen Zusammenhang verweisen Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

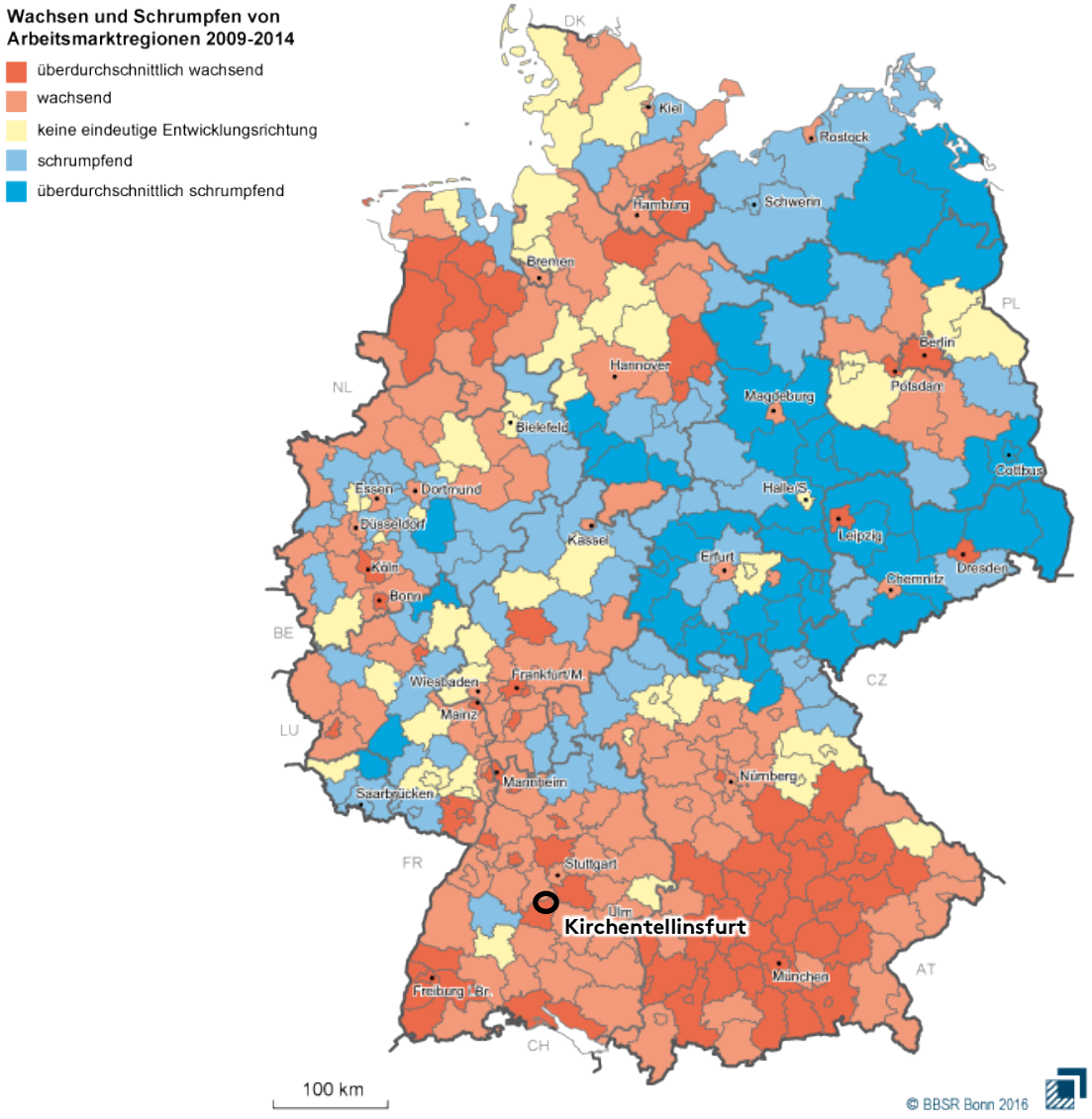


Abbildung 11: Arbeitsmarktregionen 2009 bis 2014. | Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2016

3.2 Wirtschaftlicher Strukturwandel

Der Begriff „Globalisierung" fasst einen weltweiten Wandel wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und die globale Verflechtung wirtschaftlicher Strukturen zusammen, welche bis auf die lokalen Wirtschaftsstrukturen vor Ort Einfluss haben und damit auch das kommunale Handeln in Kirchentellinsfurt betreffen. Die Herausforderungen, die sich für die Kommunen ergeben sind vielfältig und deren direkten Auswirkungen bei der Beschäftigungsentwicklung und der kommunalen Finanzkraft spürbar.

Auch der Einzelhandel in Deutschland befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der von Verkaufsflächenwachstum und Zentralisierung einerseits und einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes andererseits gekennzeichnet ist. Bildhaft wird diese Entwicklung in der Schaffung neuer Verkaufsflächen in Oberzentren, etwa in den neu eröffneten Shoppingcentern oder in den großen Einkaufszentren vor den Toren der Städte. Andererseits ist der Einzelhandel in den Klein- und Mittelzentren immer weiter auf dem Rückzug, sodass der Rückgang bei der Grund- und Nahversorgung in der Fläche bereits heute spürbar ist. Die Gründe dafür liegen teilweise in Rationalisierungsmaßnahmen auf Seiten des stationären Handels, die durch verändertes Konsumverhalten und nicht zuletzt das massive Wachstum des Online-Handels bedingt werden. In vielen Klein- und Mittelzentren sowie Nebenzentren und Stadtteilen in den größeren Städten führt diese Entwicklung zu einem Ausbluten gewachsener Einzelhandelsstandorte und zum Verlust einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung.

3.3 Ökologische und energetische Herausforderungen

Extreme, für Deutschland untypische Wetterlagen, beispielsweise Trockenperioden, Starkregenfälle mit Hochwasser oder sehr milde Winter sind Anzeichen eines voranschreitenden Klimawandels und das Ergebnis der vielfältigen Eingriffe des Menschen in das globale Ökosystem. Neben der intensiven Wassernutzung, ist es vor allem die intensive Bodennutzung durch industrielle Bewirtschaftung, Rohstoffabbau in Verbindung mit den steigenden Energiebedarfen und Treibhausemissionen von Verkehr, Industrie und Gewerbe, die die Umwelt belastet. Auch Bau und Betrieb von Wohngebäuden durch Verbrennung fossiler Energieträger leistet einen erheblichen Beitrag zur Umweltbelastung.

Nach Angaben des Umwelt-Bundesamt beanspruchte im Jahr 2014 im Schnitt jeder Bundesbürger zwischen 46 und 47 Quadratmeter Wohnraum für sich, Tendenz steigend. Zum 31. Dezember 2015 betrug laut Statistischem Landesamtes Baden-Württemberg die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Baden-Württemberg 515.883 Hektar, das entsprach 14,4 Prozent der Landesfläche. Die tägliche Neuinanspruchnahme von Flächen, der sogenannte tägliche Flächenverbrauch liegt in Baden-Württemberg bei 5,3 Hektar.

Um die endliche und ökologisch wertvolle Ressource „Boden“ und die in und auf ihr lebende Artenvielfalt zu schützen, aber auch aufgrund steigender, für Kommunen schwer zu bewältigender Erhaltungskosten für bestehende Infrastrukturen, haben Bund und Länder 2002 die bundesweite Minimierung des täglichen Flächenverbrauchs auf bundesweit 30 Hektar pro Tag bis im Jahr 2020 beschlossen. Für das Land Baden-Württemberg bedeutet dies eine Zielgröße von täglich 3,0 Hektar. Die Landesregierung in Baden-Württemberg bekräftigte 2016 in ihrem Koalitionsvertrag den bereits von den Vorgängerregierungen gesetzten „Netto-Null“-Verbrauch, jedoch ohne eine zeitliche Zielangabe. Dies macht deutlich, dass die Reduktion des Flächenverbrauchs einen langwierigen Prozess erfordert.

3.4 Mobilität

Auch im Themenfeld der Mobilität lassen sich in den vergangenen Jahren neue Entwicklungstendenzen feststellen. Vornehmlich in den Großstädten beginnt dabei ein Bewusstseinswandel hin zur Nutzung von unterschiedlichen Verkehrsmitteln (Inter- bzw. Multimodalität) einzusetzen – das Auto verliert gleichzeitig an Bedeutung. Dies zeigt sich beispielsweise am sogenannten „Modal Split", der die Verkehrsmittelwahl im Personenverkehr angibt. Die Anzahl der Pkw-Fahrer und Mitfahrer ist hierbei in den Städten in den letzten Jahren gesunken, wohingegen der ÖPNV und das Fahrrad an Prozentpunkten zulegen konnten. Dennoch nimmt das Automobil immer noch einen sehr hohen Stellenwert ein.

Neben den Veränderungen bei der Verkehrsmittelwahl ist eine hohe Dynamik bei der Fahrzeugtechnik sowie der Vernetzung des Verkehrswesens zu beobachten. Elektromobilität, autonomes Fahren, die Nutzung von Sharing-Angeboten oder der Ausbau von (digitalen) Verkehrsleitsystemen werden in Zukunft eine immer größer werdende Bedeutung im örtlichen und überörtlichen Verkehr erhalten. Für die Städte und Gemeinden gilt es zu prüfen, welche dieser Themengebiete durch die Planung und Realisierung von Maßnahmen aktiv gefördert werden können.

4 Repräsentative Bürgerbefragung

Zwischen November 2015 und Januar 2016 wurde in der Gemeinde Kirchentellinsfurt eine repräsentative Bürgerbefragung durchgeführt. Nachfolgend wird auf die wichtigsten Ergebnisse dieser Befragung eingegangen. Die vollständigen Ergebnisse können dem Anhang entnommen werden.

Insgesamt erhielten 2.500 Einwohnerinnen und Einwohner einen Fragebogen. Zwei wesentliche Voraussetzungen zum Erhalt eines Fragebogens waren, dass sich der Hauptwohnsitz in Kirchentellinsfurt befindet und das Alter über 16 Jahre liegt. Die Auswahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer richtet sich prinzipiell nach den Kriterien von Geschlecht, Alter und Staatsangehörigkeit. Somit wird sichergestellt, dass einzelne Alters- oder Bevölkerungsgruppen bei der Befragung nicht über- oder unterrepräsentiert sind.

Die Befragung erfolgte in Form einer zufälligen Stichprobe, die Ergebnisse wurden in zusammengefasster Form aufgearbeitet. Die Verwaltung hatte zu keiner Zeit Zugriff auf die Fragebögen und den Rücklauf um den erforderlichen Datenschutz zu gewährleisten. Eine Löschung der Daten erfolgt nach der Befragung.

4.1 Rücklauf und Themenfelder der Befragung

Der Rücklauf der Bürgerbefragung kann mit über 41 Prozent als sehr gut bewertet werden. Von den 2.500 angeschriebenen Einwohnerinnen und Einwohnern haben 1.036 an der Befragung teilgenommen. Diese 1.036 Antworten unterteilen sich in 883 Papier-Fragebögen und 153 Online-Fragebögen.

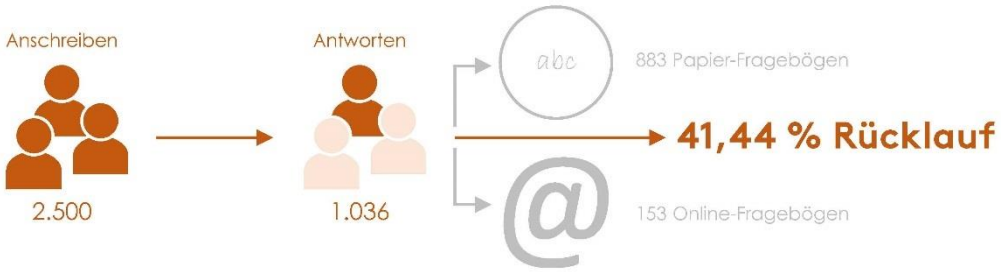


Abbildung 12: Rücklauf der repräsentativen Bürgerbeteiligung | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Jeder stichprobenartig ausgewählte Teilnehmer erhielt einen Fragebogen, der mehr als 30 Fragen beinhaltet. Diese Fragen sind unterschiedlichen Themenbereichen zugeordnet, die sich auf wichtige kommunale Handlungsfelder wie zum Beispiel „Wohnen", „Arbeiten" oder „Kultur" beziehen.

Abbildung 13: Themenbereiche der Bürgerbefragung | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

4.2 Wesentliche Ergebnisse der Befragung

Die Lebensqualität in Kirchentellinsfurt ist gut oder sogar sehr gut! Dieser Meinung sind über 96 Prozent der Befragten:

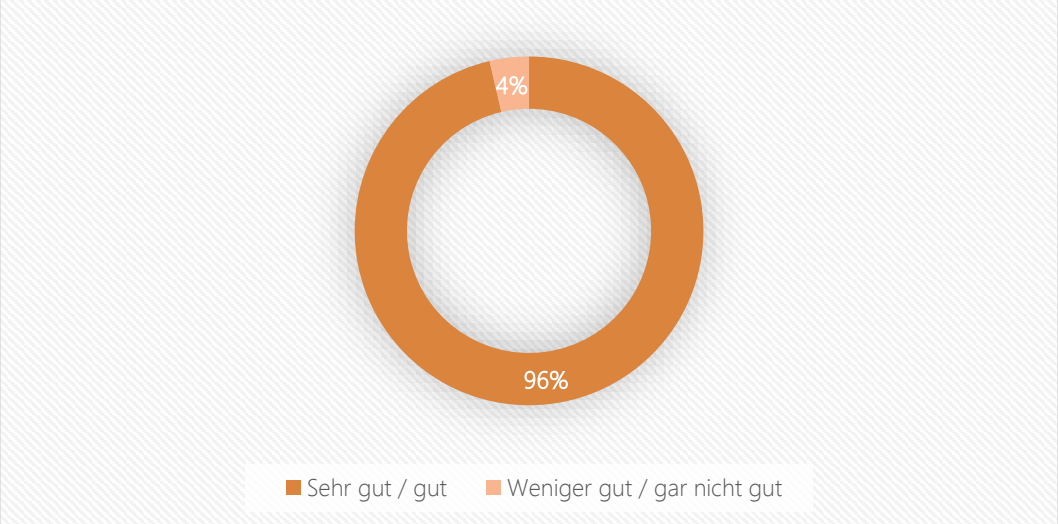


Abbildung 14: Allgemeine Zufriedenheit mit der Lebensqualität in der Gemeinde Kirchentellinsfurt | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Ganz besonders geschätzt werden die guten Einkaufsmöglichkeiten, die gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr nach Reutlingen, Tübingen und Stuttgart, die ruhige Lage insgesamt sowie der überschaubare und dörfliche Charakter der Gemeinde. Eine gute Infrastruktur sowie die hohe Zentralität werden ebenfalls als positive Merkmale genannt.

Die Bürgerbefragung benennt aber auch eine Reihe von Problemen. Hierzu zählt der öffentliche Personennahverkehr im Allgemeinen und insbesondere die Busverbindungen Richtung Reutlingen und Tübingen sowie die innerörtliche Regelung mit „Tempo 30". Neben verkehrlichen Themen werden weitere Probleme in der Gemeinde wahrgenommen. Dazu gehören zum Beispiel die ausstehende Lösung zur Situation am Baggersee oder unzureichende bzw. fehlende Jugendangebote bzw. Jugendtreffs.

Die folgende Grafik zeigt die fünf Topantworten zu den Fragen „Was gefällt Ihnen an der Gemeinde Kirchentellinsfurt besonders (grün)" und „Was stört Sie an der Gemeinde Kirchentellinsfurt besonders (rot)". Die Balken beziehen sich jeweils auf die Anzahl der absoluten Nennungen. Mehrfachnennungen waren möglich.

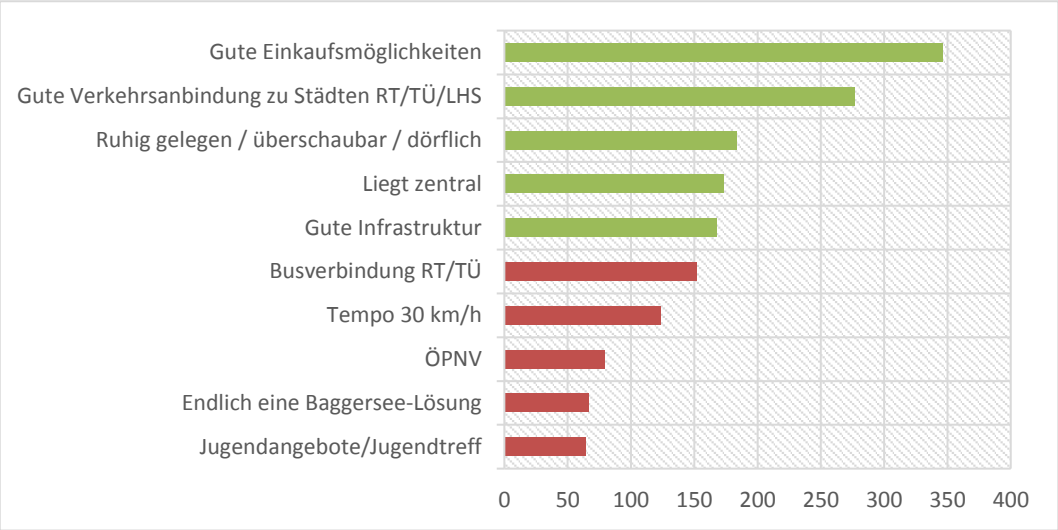


Abbildung 15: Was gefällt an der Gemeinde Kirchentellinsfurt und was stört an der Gemeinde Kirchentellinsfurt besonders? | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Darüber hinaus hat die Befragung aufgezeigt, wie das Gesamtbild von der Gemeinde derzeit von den Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen wird. In erster Linie ist Kirchentellinsfurt eine kinder- und familienfreundliche Gemeinde zum Wohnen und Arbeiten, die sich durch ein gutes gesellschaftliches Miteinander auszeichnet. Geht es nach dem repräsentativen Meinungsbild der Bürgerschaft soll Kirchentellinsfurt auch im Jahr 2030 eine kinder- und familienfreundliche Gemeinde zum Wohnen und Arbeiten sein, die sich durch ein gutes gesellschaftliches Miteinander auszeichnet.

Die folgende Grafik zeigt die drei wichtigsten Eigenschaften, welche die Gemeinde Kirchentellinsfurt beschreiben:

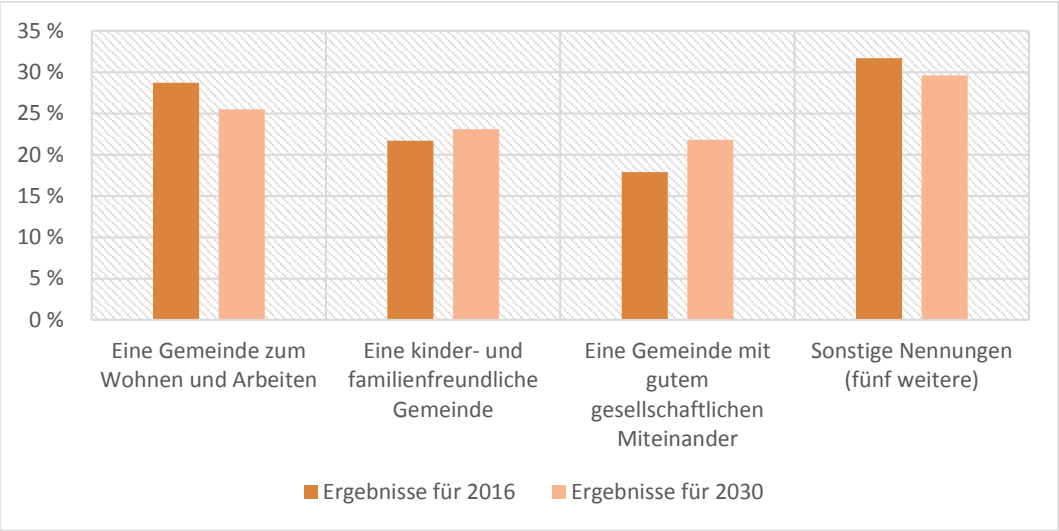


Abbildung 16: Beschreibung der Gemeinde Kirchentellinsfurt für das Jahr 2016 und das Jahr 2030 | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Die Befragung zum Themenfeld „Wohnen“ zeigte, dass nicht genügend Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Für die Nachfrager von Mietwohnungen kommt erschwerend hinzu, dass das vorhandene Angebot eher teuer ist. Befragt man schwerpunktmäßig zum Geschosswohnungsbau, der einen wesentlichen Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt hat, wird von den Befragten ein zu geringes Angebot bestätigt.

Die folgende Grafik zeigt Aussagen zu Fragen, die sich auf Angebote im Mietwohnungsmarkt bzw. Geschosswohnungsbau beziehen.

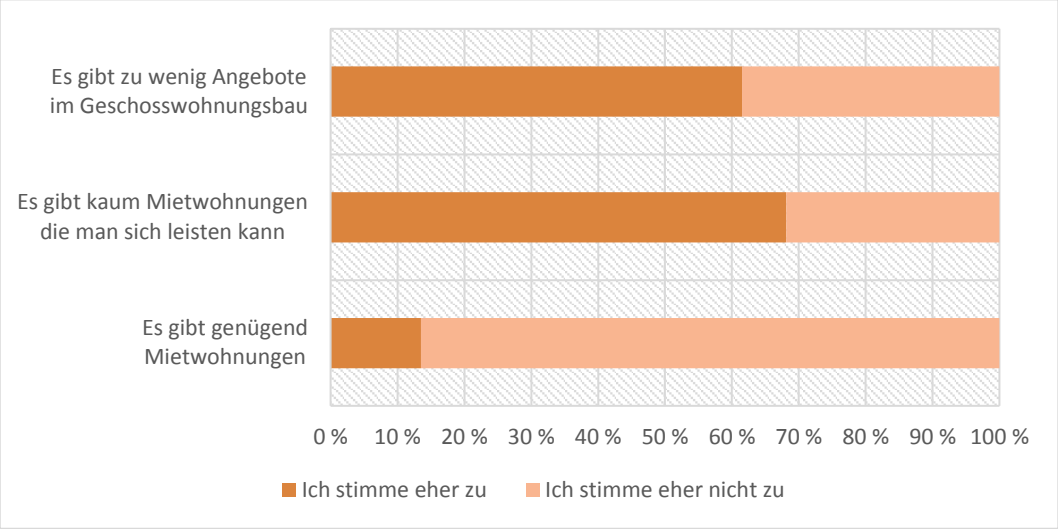


Abbildung 17: Aussagen zu Angeboten im Mietwohnungsbereich und im Geschosswohnungsbau | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Zudem hat die Befragung gezeigt, in welchem Verhältnis zwischen Innen- und Außenentwicklung die Bürgerschaft eine weitere Siedlungsentwicklung wünscht. Die Mehrzahl der Befragten spricht sich in Bezug auf den Wohnungsbau für eine Konzentration auf den Innenbereich aus. Über 30 Prozent halten die Erschließung neuer Baugebiete für notwendig und etwa zehn Prozent sehen keine Notwendigkeit für neue Bauplätze.

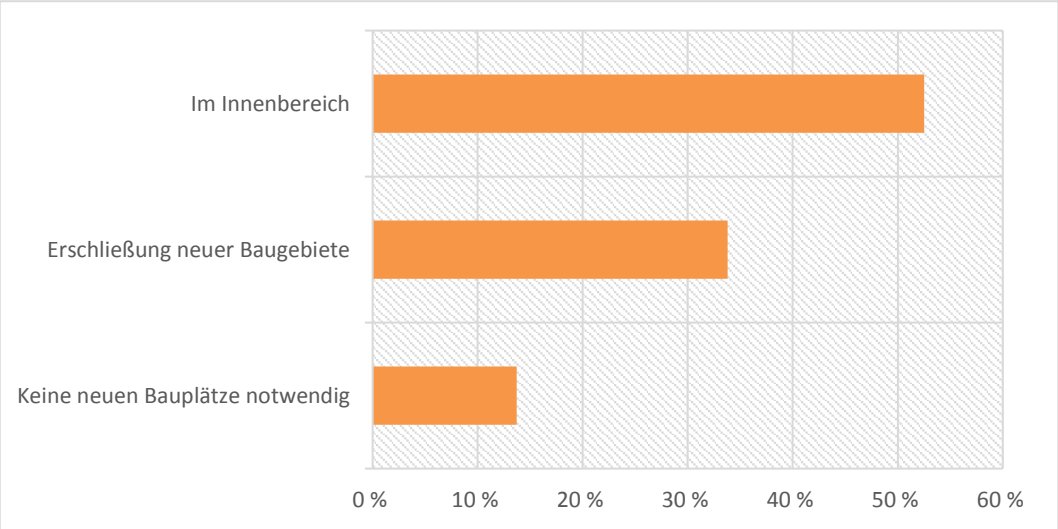


Abbildung 18: Schwerpunkt des Wohnungsbaus | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Der Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung wird überwiegend in der Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiet „Mahden“ gesehen. Über 70 Prozent derjenigen, die sich zu dieser Fragestellung geäußert haben sind dieser Meinung.

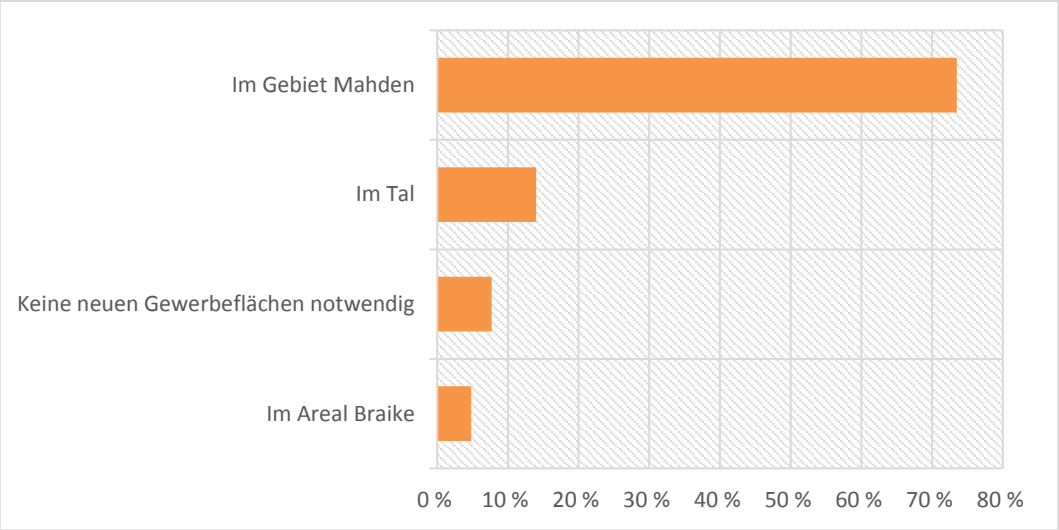


Abbildung 19: Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Wichtige kommunale Handlungsfelder ergeben sich aus der Bewertung folgender Sachverhalte:

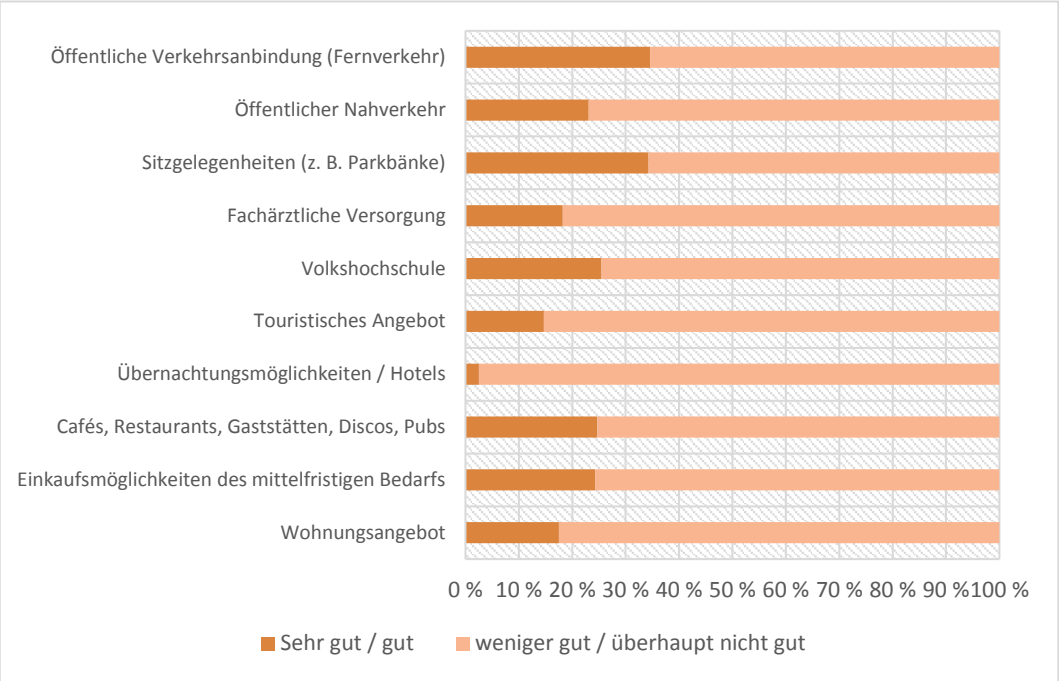


Abbildung 20: Bewertung von derzeitigen Angeboten aus den unterschiedlichen Themenbereichen | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Die Ergebnisse der Bürgerbefragung dienen im weiteren Prozess als Grundlage für die Diskussion mit den politischen Vertretern und der Bürgerschaft und spiegelt die breite Meinung der Bürgerschaft wieder.

5 Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungsprozesses wurden sechs Handlungsfelder definiert. Diese Handlungsfelder sind:

- Demografische Entwicklung
- Siedlungsentwicklung und Wohnen
- Wirtschaft und Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung
- Kommunale Infrastruktur, Bildung und Betreuung, Freizeit und Soziales
- Mobilität und Verkehr, Internet
- Ortsbild und Tourismus

Diese Handlungsfelder dienten als Struktur für die Diskussion im Rahmen der kommunalen Klausurtagung sowie der Bürgerbeteiligung. Im Folgenden werden je Handlungsfeld die Ausgangslage und möglichen Entwicklungsperspektiven (Bestandserhebung und -analyse) sowie die Beratungsergebnisse des Gemeinderats und der Bürgerschaft kurz erläutert. Aus den Ergebnissen der unterschiedlichen Beteiligungsformate wurden in Abstimmung mit Verwaltung und Gemeinderat die Leitziele des jeweiligen Handlungsfelds formuliert. Die Leitziele werden dann durch in Kapitel 6 definierte Leitprojekte präzisiert und operationalisiert.

5.1 Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung bis heute

Zu Beginn der 1990er-Jahre (von 1990 bis 1992) erlebte Kirchentellinsfurt aufgrund einer überaus positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und starken Wanderungsgewinnen einen spürbaren Bevölkerungszuwachs um insgesamt rund 200 Einwohner. Bis ins Jahr 1997 hielt sich die Bevölkerungszahl nahezu auf einem konstanten Niveau bevor sie kontinuierlich bis zu ihrem Höchststand im Jahr 2015 (5.608 EW) anstieg. Während die Zahl der Lebendgeborenen tendenziell abnehmend ist, nimmt die Zahl der Gestorbenen seit 1990 zu. Die Zahl der Zu- und Fortzüge entsprach sich in den letzten Jahren weitestgehend.

Sowohl im Land Baden-Württemberg, dem Landkreis Tübingen als auch in der Gemeinde Kirchentellinsfurt konnten im Zeitraum zwischen 1990 und 2015 eine Bevölkerungszunahme beobachtet werden. Mit einem Plus von 10,9 Prozent liegt Kirchentellinsfurt im direkten Vergleich auf dem Niveau des Landes Baden-Württemberg (Plus 10,8 Prozent) – obwohl die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde bis zur Mitte der 2000er Jahre eher schwach nach oben verlief. Mit einem Plus von 14,7 Prozent hat der Landkreis Tübingen jedoch deutlich stärker an Einwohnern zugenommen. Insgesamt ist die Einwohnerzahl in Kirchentellinsfurt zwischen 1990 und 2015 um 552 Personen angestiegen. Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklungen im Vergleich. Der Einbruch im Jahr 2011 ist mit der Volkszählung (Zensus) zu begründen, die zu dieser Zeit durchgeführt wurde.

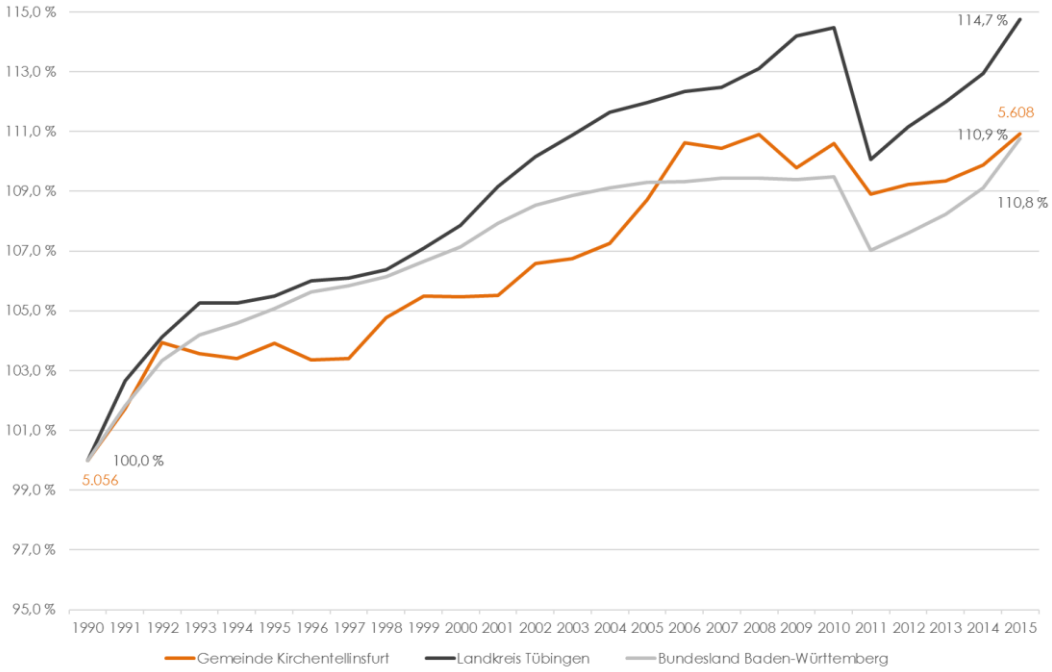


Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich von 1990 bis 2015 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; eigene Darstellung

Bevölkerungsvorausrechnung

Bevölkerungsvorausrechnungen erlauben es, künftige Einwohnerentwicklungen einer Kommune abzuschätzen und hieraus resultierende gemeindepolitische Handlungsfelder wie auch Handlungsspielräume abzuleiten, die sich in dem von den Entwicklungsszenarien aufgezeigten Korridor ergeben können.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg berechnet für die Gemeinde Kirchentellinsfurt bis zum Jahr 2035 eine Bevölkerungsentwicklung, die sich in einem definierten Entwicklungskorridor befindet. In ihrer Hauptvariante, die als am wahrscheinlichsten gilt, wird für die Gemeinde ein geringfügiger Bevölkerungsverlust erwartet.

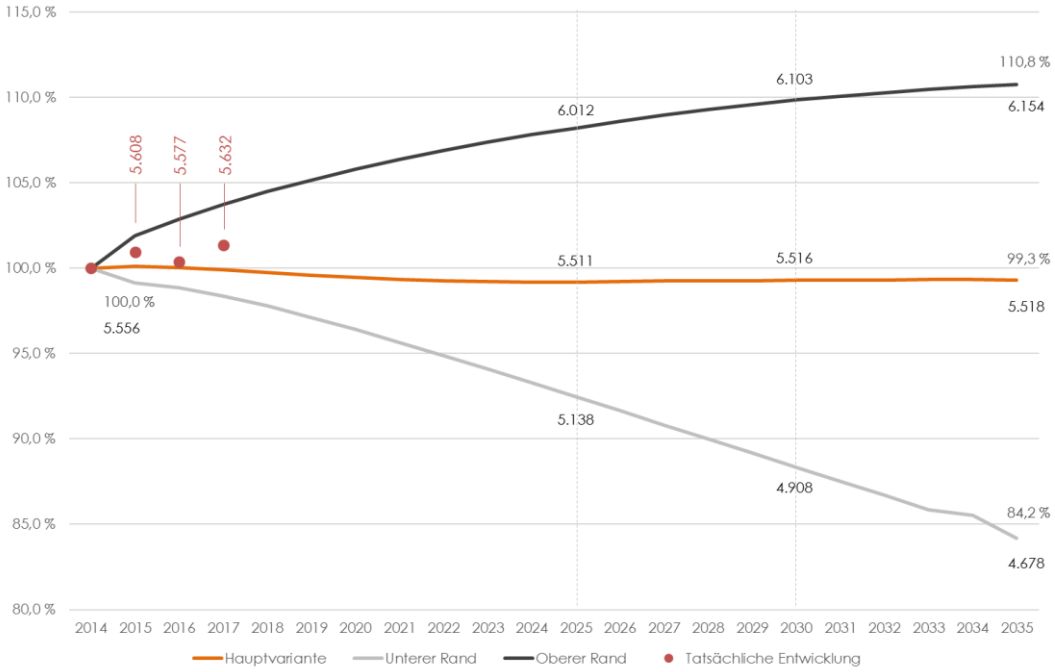


Abbildung 22: Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Gemeinde Kirchentellinsfurt von 2014 bis 2035 | Quelle: Statistisches Landesamt 2017; eigene Darstellung

Das Planungsbüro Reschl Stadtentwicklung hat hinsichtlich der weiteren Bevölkerungsentwicklung in Kirchentellinsfurt fünf Entwicklungsszenarien in Form einer eigenen Bevölkerungsvorausrechnung erstellt, dies sich methodisch von der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes unterscheiden. Die Berechnung des Büro Reschl Stadtentwicklung stützt sich auf die tatsächlichen Werte der Gemeinde. Anhand der Vorausrechnung konnten mit den Prozessbeteiligten – Gemeinderat und Bürgerschaft – die Konsequenzen aus der Einwohnerentwicklung (in absoluter Zahl und in der Altersstruktur) bis zum Jahr 2030 erörtert werden. Den kommunalen Akteuren soll die Bevölkerungsvorausrechnung unterteilt nach Nutzergruppen dazu dienen, die verschiedenen Infrastrukturangebote zu prüfen und für die unterschiedlichen Bereiche die notwendigen Zielvorstellungen zu entwickeln.

Den fünf unterschiedlichen Szenarien liegt dieselbe erwartete natürliche Bevölkerungsentwicklung zugrunde. Ein Unterschied besteht jedoch hinsichtlich der angenommenen Wanderungssaldi. Dadurch können auch Aussagen zur Bevölkerungsveränderung einzelner Nutzergruppen getroffen werden, um die Anpassungserfordernisse der jeweiligen Infrastrukturangebote in Kirchentellinsfurt bis zum Zieljahr abzuschätzen.

Für die Gemeinde Kirchentellinsfurt wurden die folgenden fünf Szenarien definiert und berechnet:

NATÜRLICHE ENTWICKLUNG | Annahme eines ausgeglichenen Wanderungssaldos (Zuzüge entsprechen den Fortzügen), als relevante Einflussgröße. Hierbei kommen nur die Geburten- und Sterberate zum Tragen. Dieses Szenario existiert für gewöhnlich nur in der Theorie und soll den Einfluss der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung herausstellen.

TREND DER LETZEN SECHS JAHRE | Annahme eines Wanderungssaldos entsprechend dem tatsächlichen Durchschnitt der letzten sechs Jahre; die Fortzüge übersteigen die Zuzüge um jährlich rund 7 Personen.

TREND DER LETZTEN ELF JAHRE | Annahme eines Wanderungssaldos entsprechend dem tatsächlichen Durchschnitt der letzten elf Jahre; die Zuzüge übersteigen die Fortzüge um jährlich rund 10 Personen.

DAS SZENARIO BESTANDSERHALT | Festlegung des Wanderungssaldos ausgehend von der Zielsetzung, im Jahr 2030 den gleichen Einwohnerstand wie im Basisjahr 2014 zu erreichen. Hierfür müsste die Zahl der Zuzüge die Zahl der Fortzüge um jährlich rund 9 Personen übersteigen.

FLÄCHENSZENARIO + 12 HEKTAR | Das „Flächenszenario + 12 Hektar" zielt auf ein Bevölkerungswachstum unter Ausnutzung sämtlicher Flächenpotentiale gegenüber dem Stand von heute ab. Die Zuzüge übersteigen die Fortzüge um jährlich 34 Personen.

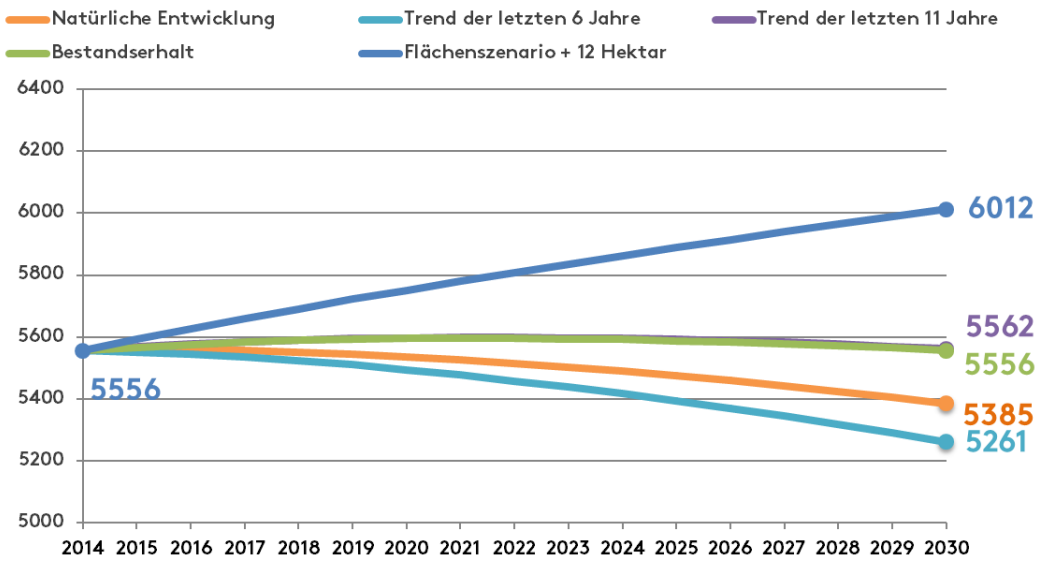


Abbildung 23: Bevölkerungsvorausrechnung in Szenarien für die Gemeinde Kirchentellinsfurt | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Die durch das Büro Reschl Stadtentwicklung berechneten Szenarien zeigen eine theoretisch denkbare Bevölkerungsveränderung bis zum Zieljahr 2030, die sich in einem Korridor zwischen 6.012 und 5.261 Einwohnern befindet. Am negativsten gestaltet sich das Szenario entsprechend dem „Trend der letzten sechs Jahre". In diesem Fall sorgen Wanderungsverluste für eine deutliche Abnahme der Kirchentellinsfurter Bevölkerung bis zum Jahr 2030 (Minus fünf Prozent). In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Rückgang der Einwohnerschaft um 295 Personen.

Szenarien	Wanderung	2014	2030	+/-	in %
Natürliche Entwicklung	0	5556	5385	-171	-3%
Trend der letzten 6 Jahre	-6,7	5556	5261	-295	-5%
Trend der letzten 11 Jahre	+9,6	5556	5562	+6	+0%
Bestandserhalt	+9,30	5556	5556	+0	+0%
Flächenszenario + 12 Hektar	+34,0	5556	6012	+456	+8%

Abbildung 24: Bevölkerungsveränderung je Szenario in der Gemeinde Kirchentellinsfurt | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Um die Einwohnerzahl der Gemeinde bis zum Jahr 2030 auf einem stabilen Niveau halten zu können, sind dauerhafte Wanderungsüberschüsse notwendig, die eine negative natürliche Entwicklung (Minus 3 Prozent bis zum Jahr 2030) auffangen. In den Szenarien „Trend der letzten 11 Jahre" sowie „Bestandserhalt" wird dies mit einem Wanderungsplus zwischen neun und zehn Personen pro Jahr erreicht.

Unter der Annahme der Entwicklung und Aufsiedlung sämtlicher Flächenpotentiale der Gemeinde ist eine langfristige Bevölkerungszunahme mit dem „Flächenszenario + 12 Hektar" aufgrund deutlicher Wanderungsgewinne möglich. In diesem Fall wird ein jährliches Wanderungsplus von 34 Personen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lässt sich somit ein Einwohnerplus von acht Prozent (456 Personen) bis zum Jahr 2030 erreichen.

Neben den aufgezeigten absoluten Werten der Einwohnerentwicklung, lässt die Bevölkerungsvorausrechnung Rückschlüsse auf die Veränderung der Altersstruktur zu. Aussagen der erwarteten Veränderungen in der Altersstruktur sind unabdingbar für eine nachhaltige und sinnvolle Entwicklungsplanung. Durch die Zusammenfassung von Altersjahrgängen, die jeweils dieselben kommunalen Einrichtungen nachfragen, lassen sich Nutzergruppen bilden, aus denen sich direkte Rückschlüsse auf Infrastrukturbedarfe herstellen lassen. Demnach können Verschiebungen in den Infrastrukturbedarfen festgestellt werden, welche für eine strategische Gemeindeentwicklung ausschlaggebend sind.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung der einzelnen Szenarien im Hinblick auf die Veränderungen der einzelnen Alters- bzw. Nutzergruppen. Die hell hinterlegten Felder zeigen Verluste, die dunkel hinterlegten Felder einen Erhalt oder Gewinn innerhalb der jeweiligen Nutzergruppe. Einzelne Gruppen können nicht kumuliert werden, da sie sich in Teilen überschneiden. Spezifische Infrastrukturbedarfe für die Zukunft lassen sich demnach aus den in der Tabelle dargestellten Nutzergruppen ableiten.

Nutzergruppen	Alter	2014	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2030 0		Trend der letzten 6 Jahre 2030 -6,7		Trend der letzten 11 Jahre 2030 +9,6		Bestandserhalt 2030 +9,3		Flächenszenario +12ha 2030 +34,0	
Krippe	< 1	66	47	**-29%**	45	**-32%**	50	**-24%**	50	**-24%**	59	**-11%**
U-3 Betreuung	1-2	97	94	**-3%**	89	**-8%**	100	**4%**	100	**4%**	117	**21%**
Ü-3 Betreuung	3-6	215	190	**-12%**	182	**-16%**	203	**-6%**	202	**-6%**	234	**9%**
Grundschule	7-9	224	190	**-15%**	183	**-18%**	201	**-10%**	201	**-10%**	228	**2%**
Weiterführende Schule	10-18	550	458	**-17%**	449	**-18%**	471	**-14%**	471	**-14%**	504	**-8%**
Jugendliche	14-21	496	423	**-15%**	416	**-16%**	432	**-13%**	432	**-13%**	456	**-8%**
junge Erwachsene	21-30	650	568	**-13%**	548	**-16%**	596	**-8%**	595	**-8%**	669	**3%**
Familiengründer	25-40	1085	999	**-8%**	952	**-12%**	1068	**-2%**	1066	**-2%**	1241	**14%**
Erwerbstätige	20-65	3503	3066	**-12%**	2977	**-15%**	3192	**-9%**	3188	**-9%**	3513	**0%**
junge Senioren	66-75	484	782	**62%**	779	**61%**	787	**63%**	786	**63%**	797	**65%**
Senioren	76-85	325	403	**24%**	401	**24%**	404	**24%**	404	**24%**	409	**26%**
Hochbetagte	> 85	86	151	**76%**	150	**75%**	152	**77%**	152	**77%**	154	**80%**

Abbildung 25: Veränderung der Nutzergruppen je Szenario in der Gemeinde Kirchentellinsfurt | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Allen Szenarien gemein ist ein deutlicher Anstieg der Gruppen um die (jungen) Senioren und der Hochbetagten. Die Anzahl letzterer wird sich in allen Fällen nahezu verdoppeln. Damit befindet sich die Gemeinde Kirchentellinsfurt erkennbar im Fahrwasser des allgemein erkennbaren demografischen und gesellschaftlichen Wandels und seinen Herausforderungen.

Betrachtet man die übrigen Nutzergruppen zeigen sich bei den Szenarien eins bis vier klare Tendenzen nach unten. Lediglich die Gruppe der U-3 Betreuung ist beim „Trend der letzten elf Jahre“ und beim „Bestandserhalt“ von dieser Aussage ausgenommen. Der eindeutigste Bevölkerungszuwachs über den Großteil der Nutzergruppen hinweg ist beim „Flächenszenario + 12 Hektar“ erkennbar. Jedoch ist auch in diesem Fall von einem Rückgang bei den Kleinkindern, den Jugendlichen und den Nutzern von weiterführenden Schulen auszugehen. Bei der zukünftigen Infrastrukturplanung sind die Veränderungen der Nutzergruppen dringend zu berücksichtigen.

Ergebnisse der Klausurtagung

Im Rahmen der Kommunalen Klausurtagungen wurden nach ausführlicher Erläuterung der Bevölkerungsvorausrechnung und den zu erwarteten Verschiebungen in den Altersgruppen abgefragt, welche Einwohnerzahl im Jahr 2030 als Ziel definiert werden soll.

Im Ergebnis dieser Abfrage kann festgestellt werden, dass sich der Gemeinderat für eine anzustrebende Entwicklung zwischen dem Szenario „Bestandserhalt“ und dem „Flächenszenario + 12 Hektar“ ausspricht.

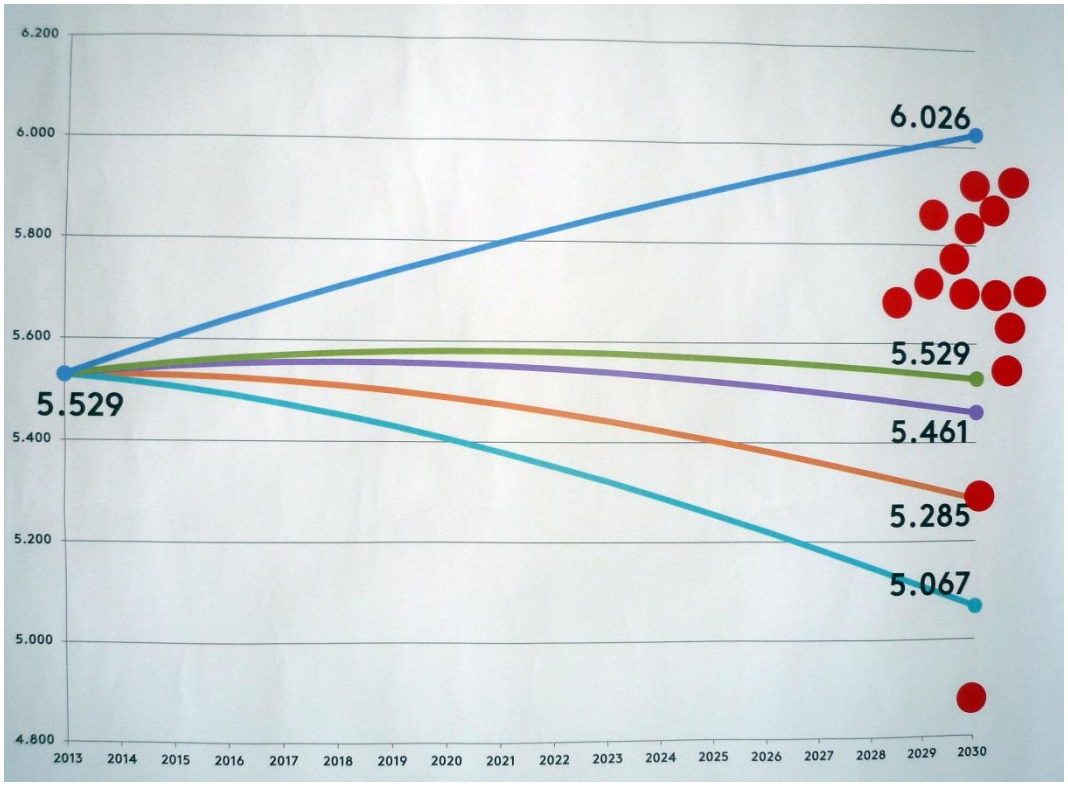


Abbildung 26: Zielvorstellung des Gemeinderats für die weitere Bevölkerungsentwicklung | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Sowohl im Rahmen der offenen Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen des Initiativkreises wurden die fünf möglichen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung ausführlich erläutert und mit der Bürgerschaft diskutiert.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass sowohl der Trend der letzten sechs Jahre als auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht der Vorstellung der Bürgerschaft entspricht. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der offenen Bürgerbeteiligung sprachen sich vielmehr für eine Zielstellung aus, die einen Erhalt der momentanen Bevölkerung mindestens garantiert und diese in Zukunft leicht steigert.

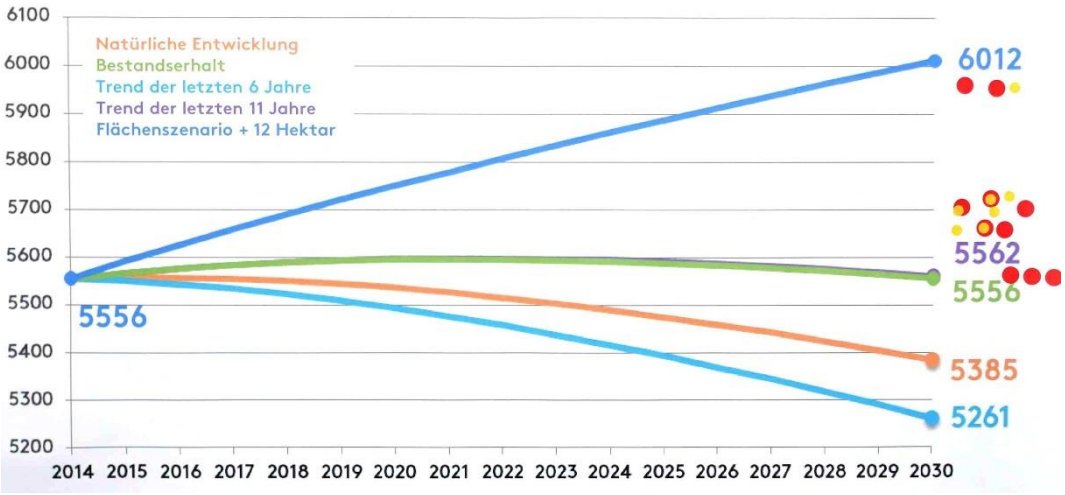


Abbildung 27: Zielvorstellung aus der offenen Bürgerbeteiligung | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Im Vergleich dazu, befinden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Initiativkreises einen deutlicheren Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2030 für sinnvoll bzw. notwendig. Folglich liegen die abgegebenen Stimmen näher im Bereich des „Flächenszenario + 12 Hektar", welches ein Bevölkerungszuwachs um knapp 450 Personen bis zum Zieljahr formuliert.

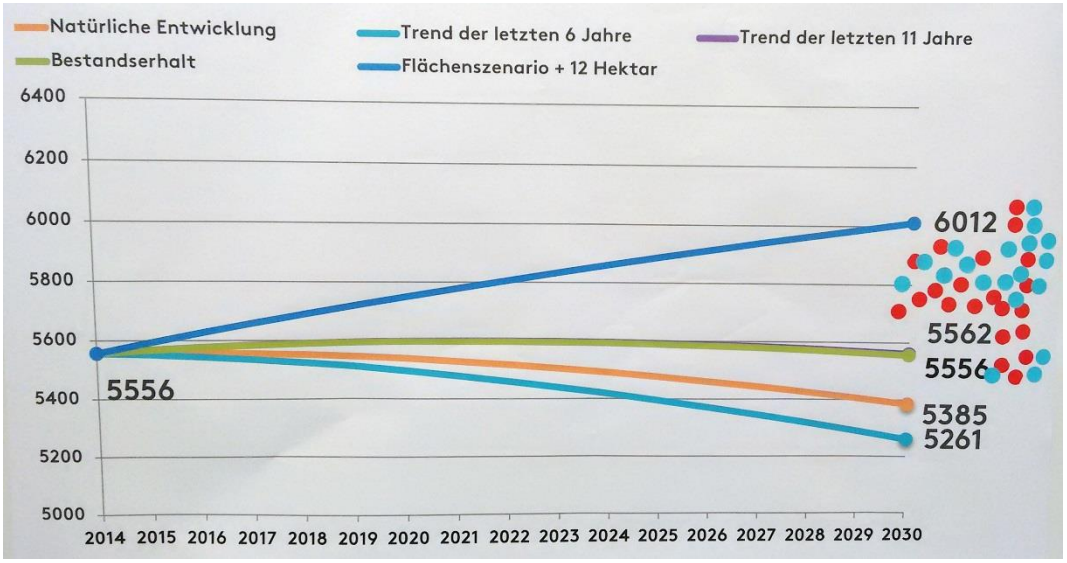


Abbildung 28: Zielvorstellung aus dem Initiativkreis | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Aus dem Prozess und der Beteiligung aller Gruppen wurde folgendes Leitziel entwickelt.

Leitziel im Handlungsfeld „Demografische Entwicklung“

Stabilisierung Plus der Einwohnerzahl erzielen

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt setzt sich im Handlungsfeld der demografischen Entwicklung das Ziel, die Einwohnerzahl moderat zu steigern und die Altersdurchmischung der Bevölkerung zu stabilisieren. Für das Zieljahr 2030 bedeutet dies zwischen 5.600 bis 6.000 Einwohner. Mit dieser Zielsetzung verbinden sich unter anderem die Erwartungen, eine lebendige Siedlungsstruktur zu erhalten sowie eine ausreichende Auslastung der kommunalen Infrastruktur zu gewährleisten und so einer Angebotsreduzierung entgegen zu wirken.

Um einen Bevölkerungszuwachs zu generieren, ist die Anwendung einer Doppelstrategie hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung notwendig. Diese Doppelstrategie sieht eine Innen- und Außenentwicklung vor, mit dem Fokus auf der Innenentwicklung und dem Geschosswohnungsbau.

5.2 Siedlungsentwicklung und Wohnen

Siedlungsentwicklung bis heute

Die Siedlungsentwicklung ab der Mitte des 19. Jahrhunderts orientierte sich maßgeblich an der Neckartalstraße (heutige „Alte Steige“ und „Reutlinger Straße“) Richtung Degerschlacht und Altenburg, später an der „Neuen Straße“ Richtung Wannweil. Letztgenannte Entwicklung wurde auch nach dem zweiten Weltkrieg maßgeblich beibehalten. Nach erfolgtem Wiederaufbau sowie verstärktem Wohnungsbau zur Unterbringung der zahlreichen Heimatvertriebenen ist die Gemeinde deutlich in Richtung Süden/Südosten gewachsen. Zur Orientierung auf der nachfolgen Grafik kann die Schlossanlage dienen, die rot markiert ist.

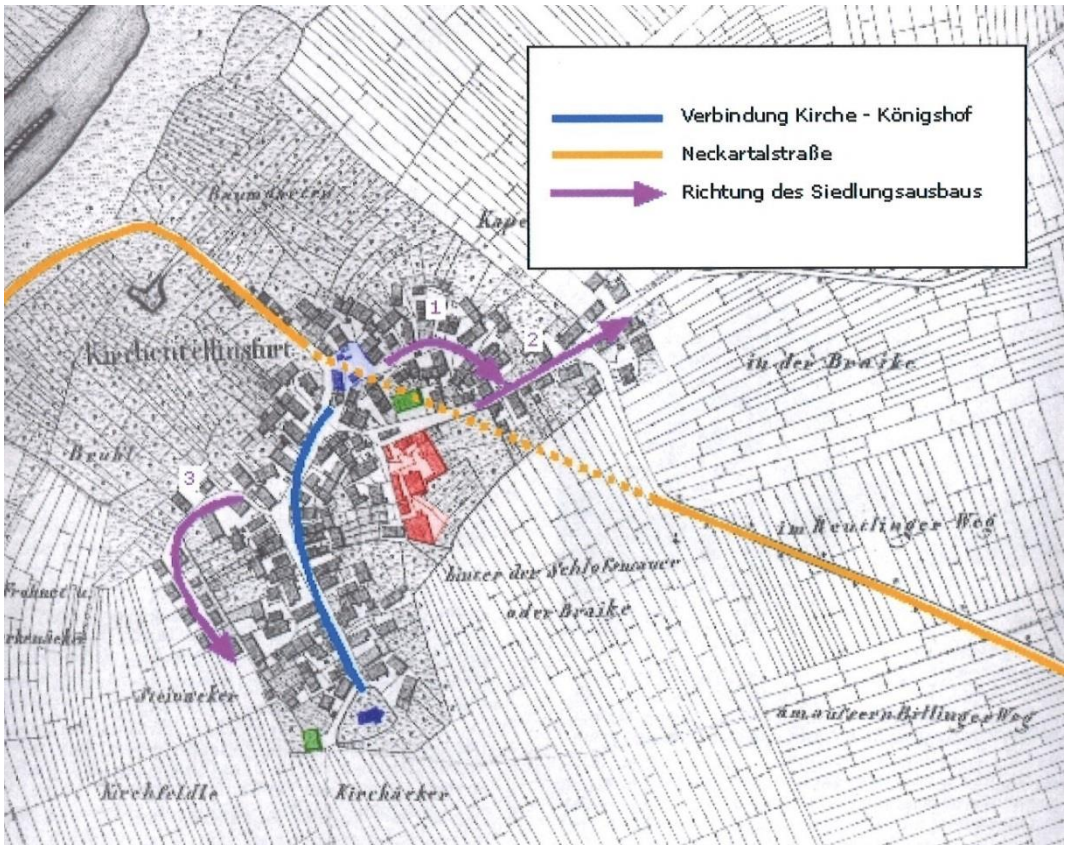


Abbildung 29: Urkataster der Gemeinde Kirchentellinsfurt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit Siedlungsentwicklung | Quelle: Kirchentellinsfurt – Chronik eines Dorfes

In der folgenden Zeit wurde das äußere Erscheinungsbild der Gemeinde in besonderem Maße durch die Anlage neuer Straßen beeinflusst. Zu einem der bedeutendsten Bauprojekte zählte die Anlage des Südrings, der eine Ausweisung des Baugebietes „Obere Birke“ in den 1970er-Jahren mit sich brachte. In etwa

derselben Zeit erweiterte sich die Gemeinde im Norden durch eine Bebauung der Villa- und Gächtstraße sowie der Graben- und Wengertäcker. Eine Erweiterung des Baugebietes „Obere Birke“ erfolgte im Jahr 2000 . Die jüngste Entwicklung findet mit der Aufsiedlung des „Äußeren Billinger Wegs“ südlich der Reutlinger Straße statt.

Die Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Kirchentellinsfurt führt seit 1990 zu einem stetig wachsenden Bestand an Wohnraum. In einem Vergleich können jedoch weder die Werte des Landkreises, noch die der Region und des Bundeslandes erreicht werden. Insbesondere der Bestand an Wohngebäuden im Landkreis Tübingen ist in der Vergangenheit vergleichsweise stark angewachsen. Die Gemeinde Kirchentellinsfurt hat an dieser Entwicklung jedoch nicht partizipiert.

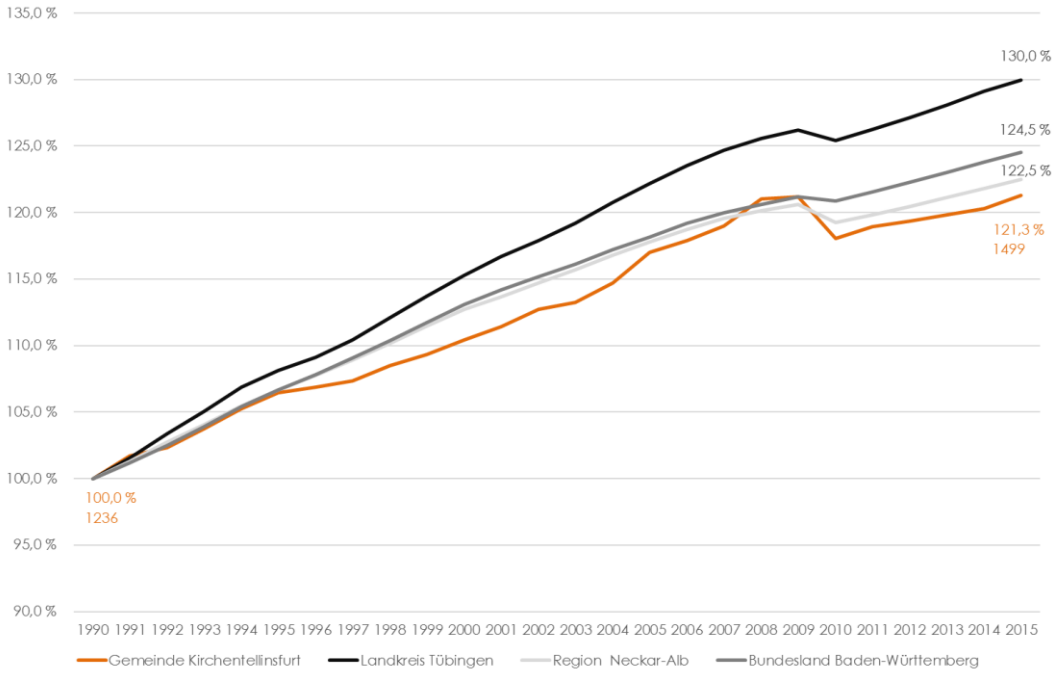


Abbildung 30: Entwicklung des Bestandes an Wohngebäuden im Vergleich von 1990 bis 2015 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; Eigene Darstellung

Restriktionen

Ein begrenztes Angebot von Flächen im Außenbereich sowie die zunehmende Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes erfordern auch in Zukunft ein behutsames und nachhaltiges Vorgehen bei der Ausweisung von Bauflächen. Insbesondere der Natur- und Landschaftsschutz nimmt einen großen Einfluss auf die weitere flächenhafte Entwicklung der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Der Siedlungskörper befindet sich in einer Ummantelung von Grünzügen, Grünzäsuren und Vorranggebieten des Naturschutzes, der nur wenig Spielraum für die Zukunft bietet.

Abbildung 31: Restriktionen | Quelle: Regionalplan Neckar-Alb 2013; Eigene Darstellung

Flächenpotentiale

Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Kirchentellinsfurt steht in einem direkten Zusammenhang mit den vorhandenen Flächenpotentialen. Zur Verfügung stehen sowohl Flächen im Innen- als auch im Außenbereich.

Innenentwicklung

Um den Flächenverbrauch in Städten und Gemeinden nachhaltig zu reduzieren, wird sich zunehmend dem Instrument der Innenentwicklung bedient. Charakteristisch hierfür ist eine intensive Betrachtung des Bestands. Zu den wichtigsten Maßnahmen der Innenentwicklung gehören die Schließung von Baulücken sowie die Nachverdichtung, die sich im Wesentlichen auf eine Erweiterung oder Ergänzung der baulichen Nutzung von Grundstücken konzentriert. Eines der wichtigsten Kriterien zur Unterscheidung von Baulücken und Nachverdichtungspotentialen ist das Vorhandensein bestehenden Baurechts. Während Baulücken ein solches Baurecht besitzen, ist es im Rahmen einer Nachverdichtung erstmalig zu schaffen oder entsprechend anzupassen.

Baulücken

In Kirchentellinsfurt ergibt sich Gemäß einer Erhebung aus dem Jahr 2015 im Bereich der Innenentwicklung ein Flächenpotential von insgesamt 3,94 Hektar bezogen auf die vorhandenen Baulücken im Innenbereich. Eine räumliche Konzentration dieser Baulücken ist im nördlichen Siedlungsbereich sowie im Wohngebiet „Obere Birke“ erkennbar. Dadurch, dass sich Baulücken meist in Privateigentum befinden, ist eine Aktivierung dieser Flächenpotentiale allerdings nicht ohne weiteres möglich. In der heutigen Zeit, in der Wohnraum ein knappes Gut ist, stellen diese allerdings einen wichtigen Bestandteil der Gemeindeentwicklung dar; nicht zuletzt um wertvolle Flächen im Außenbereich zu schonen. Die Vorteile für die Kommune, für die Anwohner und für eventuelle Neubürger sind vielfältig. So können beispielsweise gewachsene Ortsbilder gewahrt und ein lebendiges Umfeld erhalten werden.

Nachverdichtungspotentiale

Größere Nachverdichtungspotentiale, die im Sinne einer Wohnbauentwicklung realisierbar sind, können im gesamten Gemeindegebiet nicht festgestellt werden. Die rund 0,98 Hektar große Gemeinbedarfsfläche im rückwärtigen Bereich des Martinshauses ist vorrangig für dessen Erweiterung zu nutzen.

Gebäudepotentiale und Leerstände

Neben Baulücken und Nachverdichtungspotentialen wurden für die zukünftige Wohnraumentwicklung in Kirchentellinsfurt im Jahr 2015 bestehende Gebäudepotentiale in Form von leerstehender Bausubstanz analysiert. Als Ergebnis dieser Analyse konnten 46 Leerstände auf einer Gesamtfläche von 2,03 Hektar festgestellt werden.

Da sich die bisher aufgeführten Flächen- und Wohnraumpotentiale hauptsächlich in Privateigentum befinden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Gesamtzahl der Baulücken und Gebäudeleerstände bis zum Jahr 2030 aktivieren lässt und damit der weiteren Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wird bei vorhandenen Flächenpotentialen der Innenentwicklung ein Aktivierungsfaktor einberechnet. Dieser beträgt im Falle des Masterplanes sowohl 20 Prozent für Baulücken als auch Leerstände. Demnach lassen sich bis zum Jahr 2030 rund 0,79 Hektar Baulücken schließen und 0,40 Hektar leerstehende Bausubstanz in den Kreislauf der Wohnungswirtschaft zurückführen.

Außenentwicklung

Zu den Außenentwicklungspotentialen zählen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen in Planung dargestellt sind. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993 wird derzeit neu gefasst. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden der Gemeinde Kirchentellinsfurt 12 Hektar zugesprochen. Wie bereits im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 vorgeschlagen, bieten sich die Flächen zwischen Südring, Altenburger- und Reutlinger Straße an. In diesem Bereich bestehen Wohnbaupotentiale in Höhe von 12,1 Hektar.

Der momentan gültige Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, der am 25. April 2017 von der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen beschlossen und von Mai bis Juli 2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgelegt wurde, beabsichtigt eine Ausweisung dieser Flächen. Unmittelbar nach Beginn der Auslegung fand in der Gemeinde Kirchentellinsfurt eine öffentliche Informationsveranstaltung zu diesem Thema statt.

Die gesamten Wohnbaupotentiale in der Gemeinde Kirchentellinsfurt gliedern sich in folgende Innen- und Außenbereichspotentiale:

Innenbereichspotentiale	Hektar
Baulücken (Stand 2015/RS)	3,94 (73 Baulücken)
Leerstände (Stand 2015/RS)	2,03 (46 Leerstände)
Summe	5,97
Realisierungsquote 20 Prozent	**1,19**

Außenbereichspotentiale	Hektar
Wohnbauflächen (Stand 2017/KC)	10,70
Gemischte Bauflächen (Stand 2017/KC)	1,40 (von 2,8 insgesamt)
Summe	**12,10**

Wohnbaupotentiale gesamt	Hektar
Summe	**13,29**

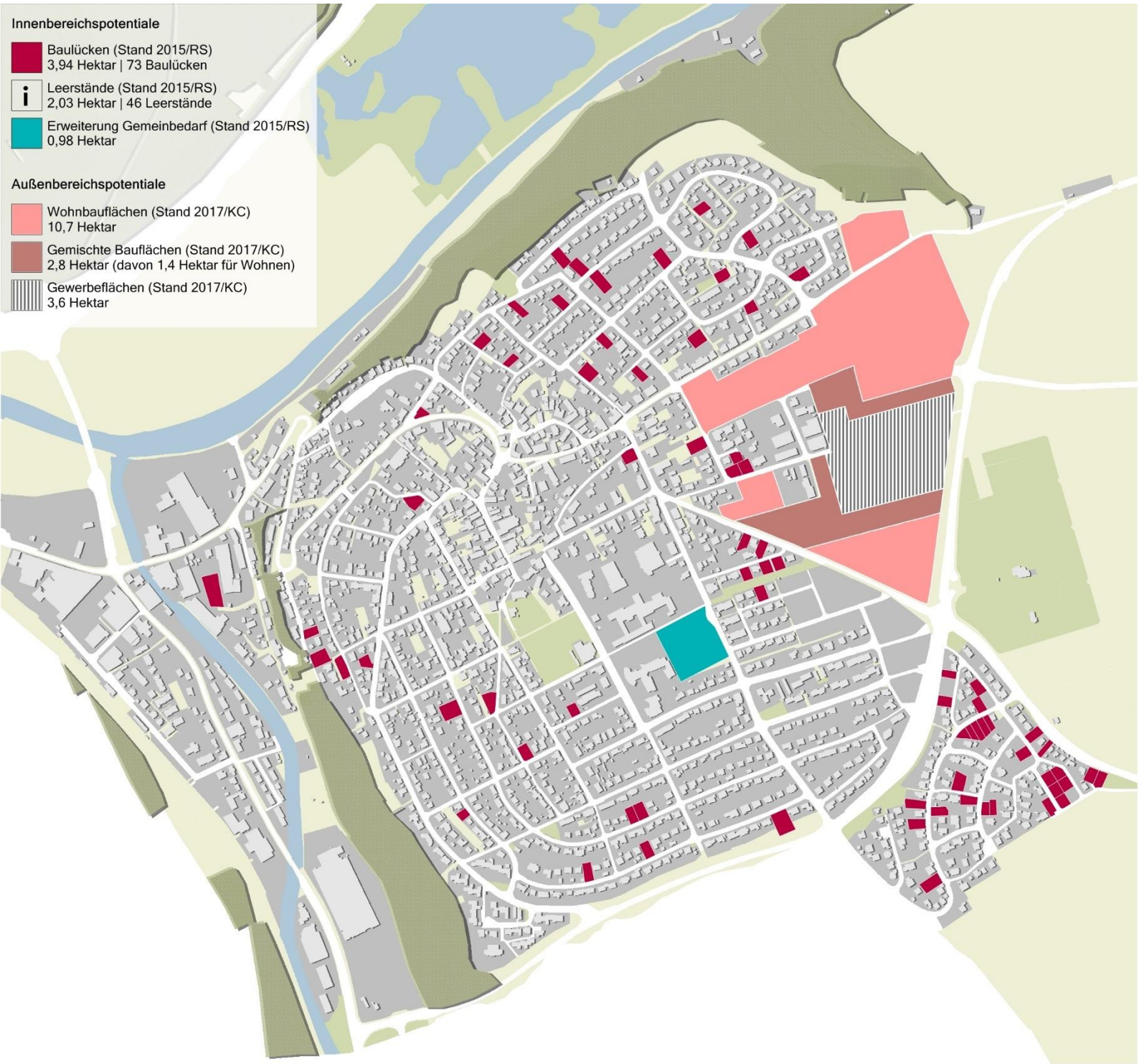


Abbildung 32: Wohnbauflächenpotentiale im Bereich Braike | Quelle: Gemeinde Kirchentellinsfurt 2015 und Vorentwurf Flächennutzungsplan März 2017; eigene Darstellung

Städtebauliche Sanierung

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern III“ aus dem Jahr 2012 schließt die Gemeinde an bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen an, um verschiedene Stellen im Bereich der historischen Ortsmitte mit Hilfe von Landesmitteln und eigenen Mitteln städtebauliche aufzuwerten. Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes erfolgte im Jahr 2014. Bis zum Jahr 2015 konnte der geplante Rathausanbau sowie die Modernisierung des Altbaus fertiggestellt werden. Ebenso wurden die Flächen um das Rathaus neugestaltet und die Ortsmitte dadurch sichtlich aufgewertet.

Als nächste große Maßnahme wird die Erneuerung des Schlosses mit eventuell verbesserter Erschließung des Schlosskellers als Gemeinbedarfseinrichtung angestrebt. Hierbei sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geplant, die das Gebäude im Sinne der Barrierefreiheit aufwerten und energetisch verbessern. Darüber hinaus wurde das Vorhaben zur Neugestaltung der Dorfstraße gestartet, indem die damit in Verbindung stehenden Planungen vergeben worden sind.

Für das Programmjahr 2017 fortfolgende sind außerdem weitere investive Maßnahmen geplant wie z. B. Gestaltungsvorhaben im öffentlichen Raum, Instandsetzungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden sowie die Unterstützung privater Modernisierungsmaßnahmen.

Nicht zuletzt werden mit der städtebaulichen Sanierung die Ziele verfolgt, bestehende Ortszentren zu sichern, wertvolle Bausubstanz zu erhalten und das innerörtliche Wohnumfeld aufzuwerten. Neben einem Erhalt der Lebensqualität für die lokale Bevölkerung lassen sich durch die Aufwertung des Ortsbildes auch positive Effekte auf den Tourismus feststellen.

Nähere Informationen zu den bereits durchgeführten und aktuell laufenden Sanierungsmaßnahmen können dem Kapitel 7 „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ in diesem Bericht entnommen werden.

Abbildung 33: Sanierungsgebiete in der Gemeinde Kirchentellinsfurt | Quelle: Gemeinde Kirchentellinsfurt 2016; Eigene Darstellung

Gebäudetypologie

Die Gebäudestruktur in Kirchentellinsfurt ist geprägt von Einfamilienhäusern, die in der Ortschaft einen Anteil von rund 67 Prozent einnehmen. Dieser Wert liegt knapp unter dem durchschnittlichen Anteil der Einfamilienhäuser in der Region Neckar-Alb, jedoch deutlich über dem Durschnitt des Landkreises Tübingen. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern ist vergleichsweise geringer. Dieser liegt mit 11,9 Prozent unter denen von Landkreis und Region.

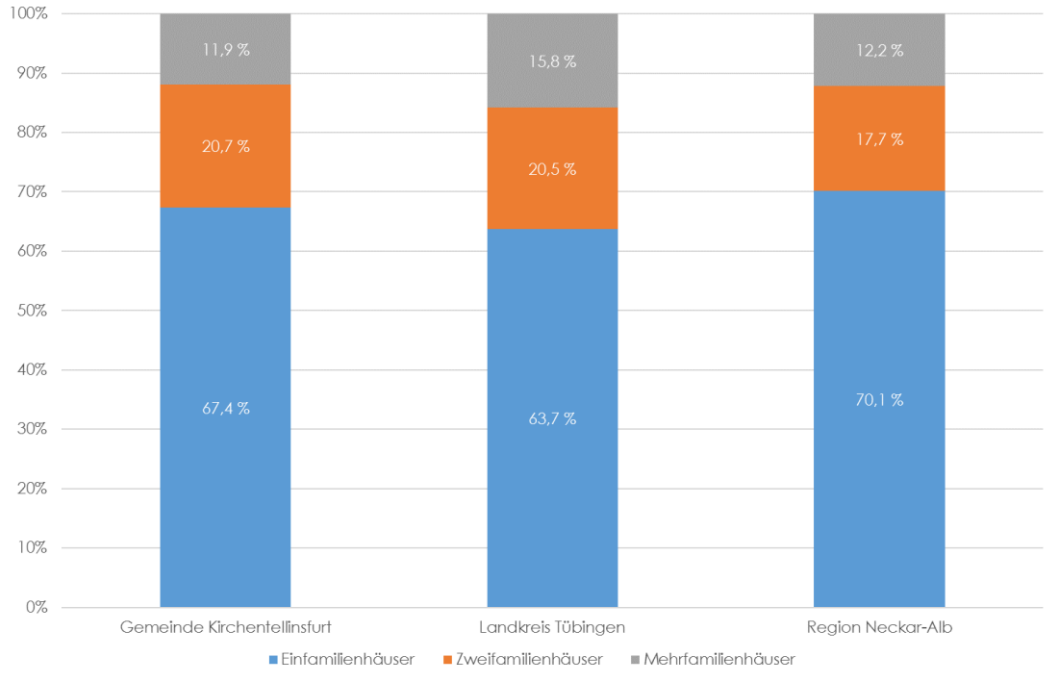


Abbildung 34: Gebäudetypologien im Jahr 2015 im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; eigene Darstellung

Betrachtet man die Entwicklung der Gebäudetypen nach Wohnungsanzahl in einem Zeitraum von 1990 bis 2015 ist eine deutliche Zunahme von Ein- und Mehrfamilienhäusern erkennbar.

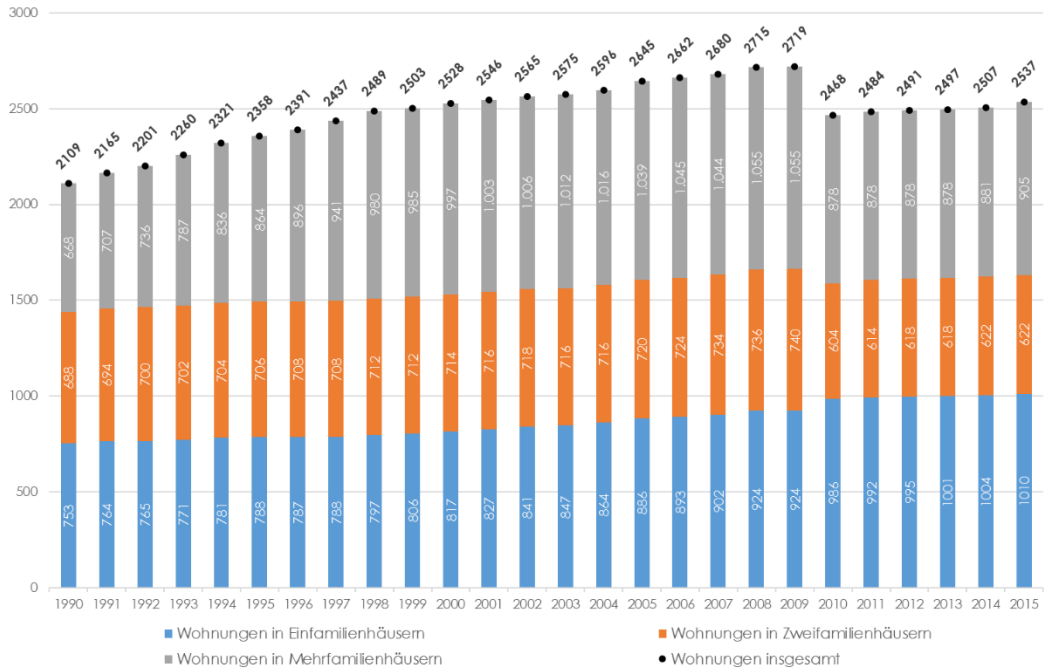


Abbildung 35: Entwicklung des Wohnungsbestands in Kirchentellinsfurt von 1990 bis 2015 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; eigene Darstellung

Zusätzlicher Flächenbedarf

Auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung können zukünftige Flächenbedarfe für die jeweiligen Szenarien des Büro Reschl Stadtentwicklung ermittelt werden. Neben einer Bevölkerungszunahme oder Bevölkerungsabnahme spielen auch die zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Einwohner und damit der Rückgang der Belegungsdichte eine bedeutende Rolle bei der Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Nach der rechtsverbindlichen Berechnungsmethode, der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, lässt sich der Ergänzungsbedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte berechnen. Im Regionalplan der Region Neckar-Alb ist eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern je Hektar festgelegt, wodurch sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 4,44 Hektar bis zum Jahr 2030 aus der sogenannten „Wohlstandsauflockerung“ ergibt. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wird dieser Zusatzbedarf für alle Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung in gleichem Maße angesetzt. Neben den 4,44 Hektar, die sich aus der untenstehenden Berechnung ergeben, liegen weitere Bedarfe aus der Veränderung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 vor.

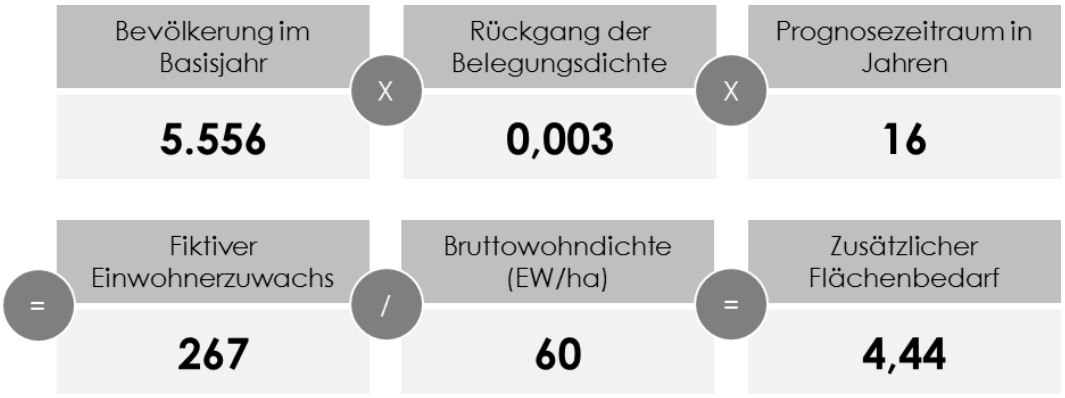


Abbildung 36: Berechnung des Flächenbedarfs durch Rückgang der Belegungsdichte | Quelle: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2013; eigene Darstellung

Zwei der fünf Szenarien, die das Büro Reschl Stadtentwicklung im Rahmen der Bevölkerungsvorausrechnung für die Gemeinde Kirchentellinsfurt erstellt hat, weisen einen flächenbezogenen Minderbedarf bis zum Zieljahr 2030 auf. Hierbei handelt es sich um die Szenarien der „Natürlichen Bevölkerungsentwicklung" und dem „Trend der letzten sechs Jahre", die sich jeweils durch einen deutlichen Bevölkerungsrückgang auszeichnen. In den beiden weiteren Szenarien „Trend der letzten elf Jahre" und „Bestandserhalt" fallen nahezu keine zusätzlichen Flächenbedarfe aus der Bevölkerungsveränderung bis zum Jahr 2030 an. Lediglich im „Flächenszenario plus 12 Hektar" wird aufgrund der Inanspruchnahme nahezu sämtlicher Flächenpotentiale bei gleichzeitig starker Bevölkerungszunahme ein Mehrbedarf von 7,6 Hektar aufgrund der Bevölkerungsveränderung kalkuliert. Wird nun bei allen Szenarien der Flächenbedarf berücksichtigt, der sich aus dem Rückgang der Belegungsdichte im Bestand ergibt, sind lediglich im zweiten Szenario „Trend der letzten sechs Jahre" keine weiteren Flächen notwendig. Das Flächenintensivste Szenario „Flächenszenario plus 12 Hektar" schöpft mit einem Mehrbedarf von 12,04 Hektar nahezu sämtliche Flächenpotentiale der Gemeinde Kirchentellinsfurt aus.

Folgende Grafik zeigt die konkreten Flächenbedarfe je nach Szenario:

Szenario	Flächenbedarf aus Bevölkerungs-veränderung 2014 bis 2030	Flächenbedarf aus Rückgang der Belegungsdichte 2014 bis 2030	Flächenbedarf je Szenario 2014 bis 2030	Bestehendes Flächenpotential gemäß neuem FNP	Flächenbedarf bis 2030
Natürliche Entwicklung	-2,85 ha	4,44 ha	1,59 ha	13,29 ha	-11,70 ha
Trend der letzten 6 Jahre	-4,92 ha	4,44 ha	-0,47 ha	13,29 ha	-13,76 ha
Trend der letzten 11 Jahre	0,10 ha	4,44 ha	4,54 ha	13,29 ha	-8,75 ha
Bestandserhalt	0,00 ha	4,44 ha	4,44 ha	13,29 ha	-8,85 ha
Flächenszenario Plus 12 Hektar	7,60 ha	4,44 ha	12,04 ha	13,29 ha	-1,25 ha

Abbildung 37: Flächenbedarfe je nach Szenario | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Um die Nachfrage nach Wohnraum in Zukunft abdecken zu können, empfiehlt sich die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen im Außenbereich der bebauten Ortslage. Primär sind die Potentialflächen in der Braike zu entwickeln. Dazu sollte ein städtebaulicher Rahmenplan für die Gesamtfläche (Wohn-, Mischgebiets- und Gewerbefläche) erarbeitet werden, der als Basis für eine schrittweise und modulare Entwicklung des Gesamtareals dient. Der Rahmenplan dient für das sich anschließende Bauleitplanverfahren als Grundlage.

Für das „Flächenszenario Plus 12 Hektar" ergeben sich für die Zeiträume bis 2020, 2025 und 2030 die unten aufgeführten Flächenbedarfe. Berücksichtigt werden dabei der Flächenbedarf aus der Bevölkerungsveränderung in Höhe von insgesamt 7,6 Hektar und der Flächenbedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte in Höhe von 4,44 Hektar bis zum Jahr 2030. Die Spalte „Gesamt" zeigt jeweils den Flächenbedarf ausgehend vom Basisjahr 2014. Der Mehrbedarf errechnet sich im Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum.

Zieljahr	Flächenbedarf aus Bevölkerungsveränderung	Flächenbedarf aus Rückgang Belegungsdichte	Berücksichtigung Innenbereichspotentiale	Gesamt (ausgehend 2014)	Mehrbedarf
2020	3,25 Hektar	1,67 Hektar	- 0,4 Hektar	4,52 Hektar	+ 4,52 Hektar
2025	5,55 Hektar	3,06 Hektar	- 0,4 Hektar	8,21 Hektar	+ 3,69 Hektar
2030	7,60 Hektar	4,44 Hektar	-0,4 Hektar	11,64 Hektar	+ 3,43 Hektar

Abbildung 38: Flächenbedarfe in Abschnitten bis 2030 | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Ergebnisse der Klausurtagung

Im Rahmen der kommunalen Klausurtagungen mit dem Gemeinderat, wurde das Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung und Wohnen“ ausgiebig diskutiert. Dabei stellte sich das Thema der Innenentwicklung bzw. der Umgang mit den vorhandenen Baulücken und Leerständen als wesentlicher Punkt heraus. Durch eine regelmäßige Ansprache der Eigentümer sind Potentiale nutzbar zu machen. Ein verstärktes Auftreten der Gemeinde Kirchentellinsfurt als Vermittler auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt wird z. B. im Rahmen einer Baulückenbörse von den Gemeinderäten als wegweisend betrachtet. Die Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfes ist verstärkt in Form von Geschosswohnungsbau zu erreichen. Auf die Barrierefreiheit ist im Wohnungsbau besonders zu achten.

Eine weitere strategische Zielsetzung sieht der Gemeinderat in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Allgemeinen und für sozial Schwächere Menschen (Preisdifferenzierung) im Besonderen. Darüber hinaus ist ein hoher Wert auf ein differenziertes Wohnungsangebot zu legen. Als geeignet erscheint in diesem Zusammenhang ein Mix aus Wohnungen, die zwei bis vier Zimmer besitzen. Dabei ist das Mietwohnungsangebot ausdrücklich zu berücksichtigen. Eine Zusammenarbeit mit geeigneten Investoren wie z. B. der Postbau oder der Kreisbau erscheint sinnvoll.

Weiterhin ist dem langfristigen Anstieg der Zahl der älteren Menschen infolge der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Zu diesem Zweck ist ein zusätzliches Angebot an Pflegeplätzen oder sonstigen Wohnformen in Kirchentellinsfurt notwendig. Wie auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde über die Erweiterung des Martinshauses bzw. eines Neubaus sinniert. Passende Stichworte in diesem Zusammenhang wären „generationenübergreifend“ und „nutzungsgemischt“. Über das Thema des seniorengerechten Wohnens ist die Informationspolitik zu verstärken.

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Kirchentellinsfurt sowie die Versorgung mit Wohnraum wurde sowohl in der offenen Bürgerbeteiligung am 15. und 16. Juli 2016 als auch im Initiativkreis am 18. Juni 2016 ausführlich diskutiert.

Als Ergebnis der beiden Veranstaltungen kann festgehalten werden, dass die Innenentwicklung tendenziell der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist. Vielfach wurde in diesem Zusammenhang der Wunsch nach einem fortlaufenden Baulücken- und Leerstandskataster bzw. einem Leerstandsrisikokataster geäußert. Die von der Gemeinde Kirchentellinsfurt gestartete Baulückenbörse ist nach Meinung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer unbedingt fortzusetzen. Auf diese Weise können Flächenpotentiale im Bestand besser kommuniziert und nutzbar gemacht werden. Die Vorteile für Kommune, Anwohner und Zuzugswillige sind in diesem Zusammenhang nicht zu unter-

schätzen. Innerörtliche Strukturen können dadurch belebt und aufgewertet, vorhandene Infrastrukturen besser ausgelastet sowie Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand durch die Vermeidung von Neuausweisungen erhalten werden.

Häufig können Eigentümer von Innenbereichspotentialen jedoch nicht von einer Eigennutzung oder einem Verkauf überzeugt werden. Im Rahmen des Dialoges mit der Bürgerschaft wurden daher diverse Strategien zur Schließung derartiger Potentiale diskutiert. Eine Steigerung des Bewusstseins zum Umgang mit Baulücken und Leerständen der Eigentümer steht in diesem Zusammenhang an oberster Stelle. Insbesondere in Bezug auf Baulücken sollen Anreize seitens der Gemeindeverwaltung geschaffen werden, um eine zügige Nutzung zu provozieren. Dem gegenwärtigen Trend der Einfamilienhausbebauung in der Gemeinde ist mit Geschosswohnungsbau auf festzulegenden Grundstücken zu begegnen, um dringend geforderten Wohnraum zu schaffen.

Der Umgang mit dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum wurde sowohl im Rahmen der „Offenen Bürgerbeteiligung" als auch im Initiativkreis intensiv beraten. Dabei wurde ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer generationengerechten Wohnraumpolitik seitens der Gemeinde verwiesen.

Wichtig sei die Schaffung eines differenzierten Mietpreisangebotes. Wohnraum ist sowohl für ältere Personen als auch junge Familien zu entwickeln. Das an seiner Kapazitätsgrenze angelangte Martinshaus ist in diesem Zusammenhang auf den nordöstlich angrenzenden Freiflächen Richtung Billinger Allee zu erweitern. Junge Familien sollen u. a. von einem Umzug älterer Personen, die überdurchschnittlich viel Wohnfläche in Anspruch nehmen, profitieren können. Ein derartiger Umzug ist in erster Linie durch die Gemeinde zu initiieren. Als Mittel der Wahl wurden aufklärerische Tätigkeiten sowie die Schaffung altengerechten Wohnraums in Zentrumsnähe gehandelt.

Eine mögliche Außenentwicklung ist nach Meinung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer der beiden Veranstaltungen bedarfsgerecht und zurückhaltend zu gestalten. Im Falle einer Neuausweisung von Wohngebieten ist auf eine Durchmischung hinsichtlich Alter und sozialem Status zu achten. Insbesondere der soziale und bezahlbare Wohnungsbau ist nicht zu vernachlässigen um Angebote im mittleren und unteren Preissegment anbieten zu können. Um die Entstehung weiterer Baulücken zu verhindern sind für zukünftige Baugebietsausweisungen bereits im Vorfeld die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen (z. B. Baugebote etc.).

Aus den Ergebnissen der repräsentativen Bürgerbefragung lässt sich erkennen, dass nicht genügend Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Abgesehen davon, ist das vorhandene Angebot eher teuer. In Bezug auf die weitere Wohnbauentwicklung spricht sich die Mehrzahl der Bürgerinnen und Bürger für eine Innenentwicklung aus, die der Außenentwicklung vorzuziehen ist.

Aus dem Prozess und der Beteiligung aller Gruppen wurden folgende Leitziele entwickelt.

Leitziele im Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung und Wohnen“

Doppelstrategie zur Versorgung mit Flächen umsetzen

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt entwickelt Bauflächen sparsam und nachhaltig. Potentiale im Innenbereich sind bevorzugt in Anspruch zu nehmen. Um eine ausreichende Flächenversorgung gewährleisten zu können, ist im Sinne der Doppelstrategie eine ergänzende sowie bedarfsgerechte Entwicklung im Außenbereich zu verfolgen.

Potentiale im Innenbereich mobilisieren

Die Mobilisierung von Potentialen im Innenbereich, zum Beispiel Baulücken und Leerstände, ist durch eine konsequente Ansprache der Eigentümer zu forcieren. Auf diesem Weg lassen sich große, ungenutzte Flächenpotentiale aktivieren, um wichtigen Wohnraum zu schaffen und nicht zuletzt wertvolle Flächen im Außenbereich einzusparen. Neben der konsequenten Ansprache sind weitere geeignete Maßnahmen in Betracht zu ziehen.

Wohnraum für Alle ermöglichen

Wohnraum ist für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich zu machen. Die Gemeinde bemüht sich um eine ausgewogene Angebots- und Preisdifferenzierung auf dem Wohnungsmarkt. Außerdem sind zielgruppenorientierte Wohnungsangebote zu fördern.

5.3 Wirtschaft und Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung

Entwicklung bis heute

Um die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde zu bewerten, kann die Beschäftigungsentwicklung der vergangenen Jahre als bedeutender Indikator herangezogen werden. Seit der Jahrtausendwende hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Kirchentellinsfurt um knapp 30 Prozent gesteigert. In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Zunahme um rund 330 Beschäftigte. Die starke Entwicklung des Landkreises Tübingen konnte damit in der Vergangenheit weitestgehend übertroffen werden.

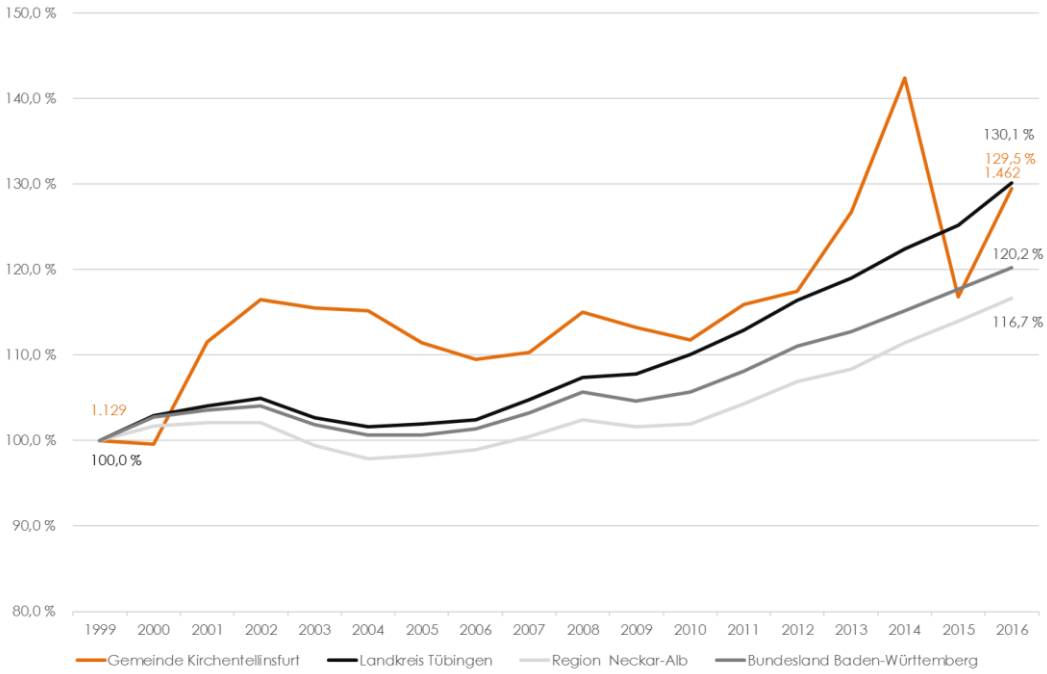


Abbildung 39: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Kirchentellinsfurt von 1999 bis 2016 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; Eigene Darstellung

Bei genauerer Betrachtung der Beschäftigtenzahlen wird ersichtlich, welche Rolle die Gemeinde als Arbeitsplatzstandort für die lokale Bevölkerung einnimmt. Seit der Jahrtausendwende hat sich das Verhältnis zwischen den Beschäftigten am Arbeitsort und den Beschäftigten am Wohnort nicht verändert. Die Anzahl der Beschäftigten, die in Kirchentellinsfurt wohnen übersteigt die Anzahl der Beschäftigten, die in Kirchentellinsfurt arbeiten um rund 50 Prozent. Ein vergleichbarer Wert lässt sich bei der Betrachtung der Ein- und Auspendler über die Gemeindegrenze feststellen.

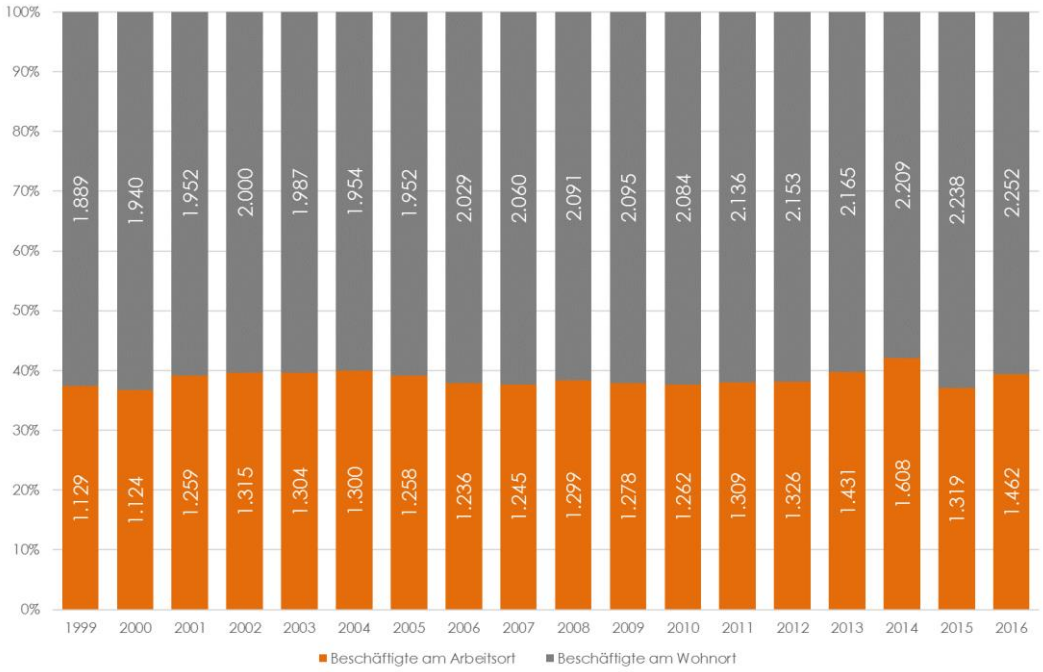


Abbildung 40: Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Kirchentellinsfurt von 1999 bis 2016 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; Eigene Darstellung

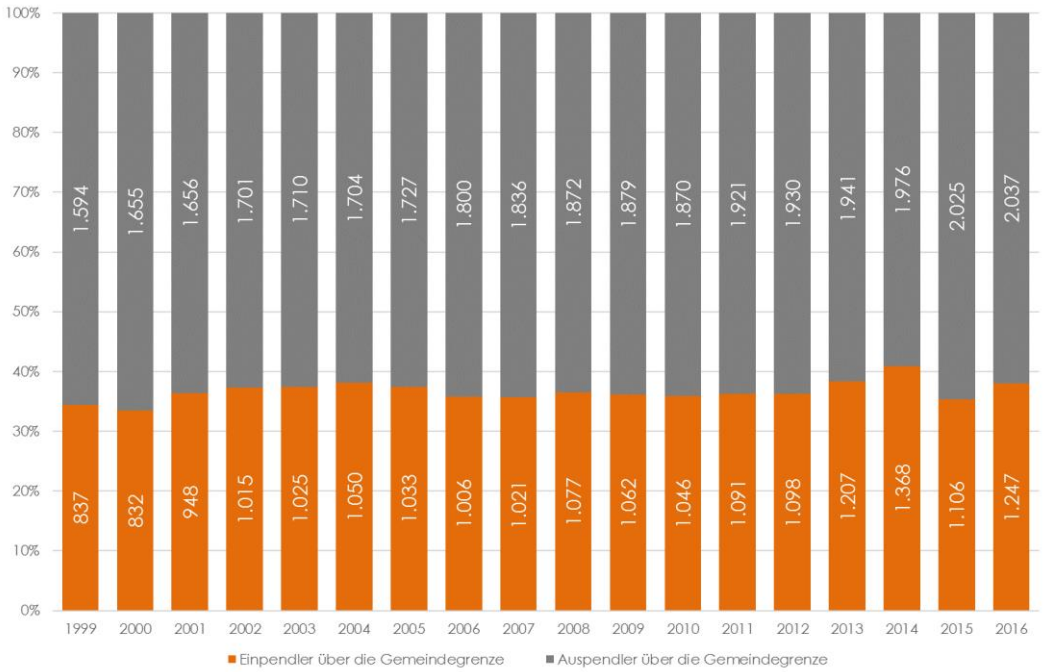


Abbildung 41: Ein- und Auspendler über die Gemeindegrenze Kirchentellinsfurt von 1999 bis 2016 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; Eigene Darstellung

In einem kreisweiten Vergleich der Pendlerzahlen rangiert die Gemeinde Kirchentellinsfurt mit rund 1.250 Einpendlern im Mittelfeld. Sowohl Bodelshausen, Kusterdingen, Gomaringen und Ammerbuch weisen eine höhere Zahl an Einpendlern auf.

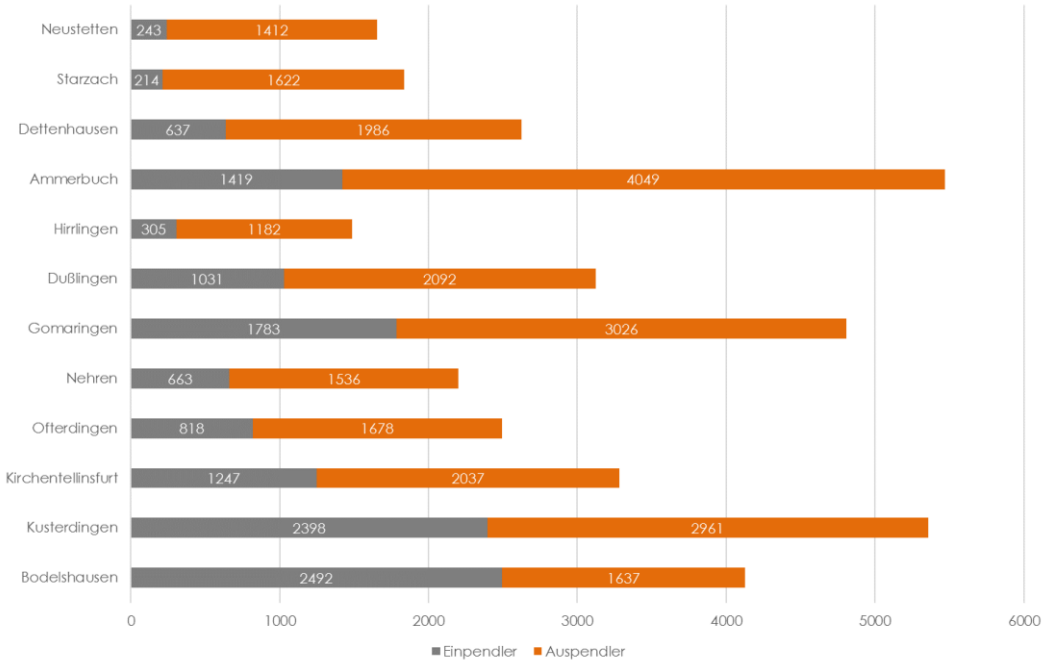


Abbildung 42: Kreisweiter Vergleich der Ein- und Auspendler über die Gemeindegrenze | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; Eigene Darstellung

Ein weiterer Indikator für die gewerbliche Entwicklung ist die Gewerbesteuer pro Kopf. Im Vergleich zu anderen Gemeinden des Landkreises Tübingen befindet sich Kirchentellinsfurt im oberen Drittel jedoch mit einigem Abstand zur Gemeinde Bodelshausen. Der durchschnittliche Wert der Gemeinden des Landes Baden-Württemberg kann ebenfalls nicht erreicht werden.

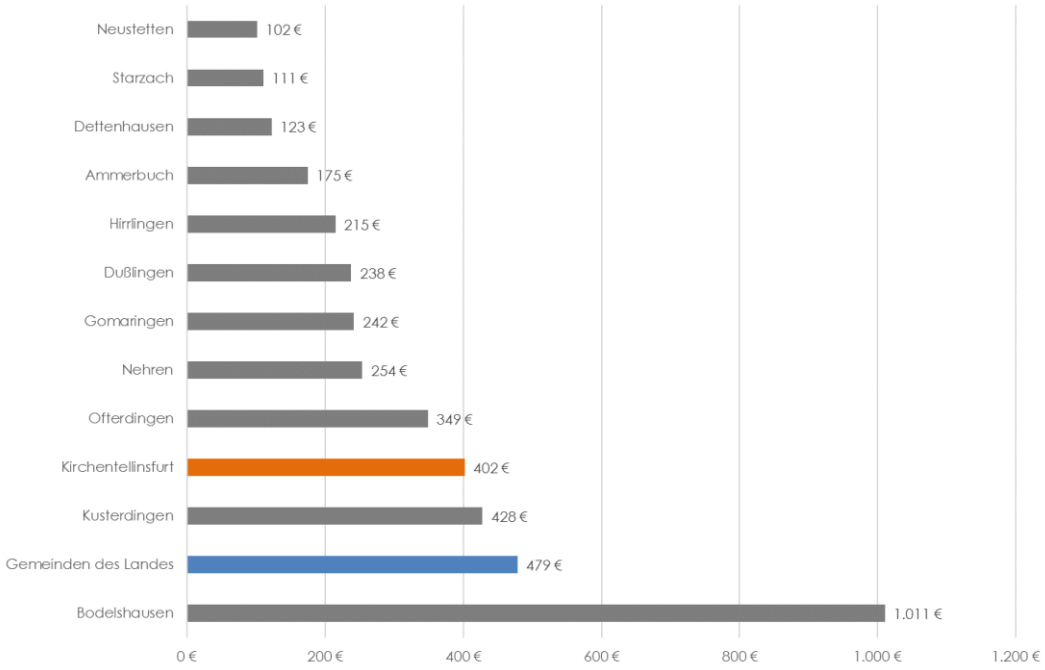


Abbildung 43: Gewerbesteuer pro Kopf aus dem Jahr 2014 im Vergleich zu Gemeinden des Landkreises Tübingen | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017; Eigene Darstellung

Flächenpotentiale für eine weitere Gewerbeentwicklung

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt verfügt derzeit über zwei wesentliche Gewerbestandorte. Auf der einen Seite der Standort „Im Tal“, der von großflächigen Einzelhandelsunternehmen wie z. B. Real, Aldi und Penny geprägt ist. Auf der anderen Seite das interkommunale Wirtschaftsgebiet „Reutlingen-Nord/Kirchentellinsfurt“, welches von der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kirchentellinsfurt Anfang der 1990er-Jahre entlang der B 464 Richtung Altenburg angelegt wurde und für die Gemeinde bedeutende Unternehmen wie beispielsweise die Manz AG beherbergt. Freie Gewerbebauplätze sind jedoch nur im interkommunalen Gewerbegebiet (Mahden) zu finden.

Weitere Gewerbeunternehmen sind östlich des Ortskerns zwischen der Altenburger- sowie Reutlinger Straße und der Südumfahrung angesiedelt. Der momentan gültige Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (vgl. Kapitel 5.2 „Flächenpotentiale“) sieht in diesem Bereich neue Gewerbeflächen in einer Größe von insgesamt 5 Hektar vor (1,4 Hektar für Gewerbezwecke von

insgesamt 2,8 Hektar gemischte Bauflächen und 3,6 Hektar reine Gewerbeflächen).

Weitere Gewerbeflächenpotentiale bestehen im Bereich des interkommunalen Gewerbegebiets „Mahden" an der Grenze zum Reutlinger Stadtteil Altenburg. Die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes besteht zum gegenwärtigen Stand des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes aus zwei Bausteinen: Einerseits eine Erweiterung westlich der bestehenden Gewerbeflächen mit einer Größe von 1,8 ha, andererseits ein zusätzliches Gebiet mit der Bezeichnung „Mahden 2" südlich des Mahdenbachs mit einer Größe von 20,4 ha. Bei einer Realisierung des Gewerbegebiets Mahden 2 werden dem Reutlinger Stadtteil Altenburg gemäß dem momentanen Stand 12,4 Hektar neue Gewerbeflächen zugesprochen.

Flächenpotentiale Gewerbe (2017/KC)	Hektar
Gemischte Bauflächen Braike für Gewerbe	1,4 (von 2,8 insgesamt)
Reine Gewerbeflächen Braike	3,6
Erweiterung Mahden (IKG)	1,8
Mahden 2 (IKG)	20,4
Summe	**27,2**

Der Masterplan formuliert nicht nur Leitziele und Leitprojekte, die zu zusätzlichen Ausgaben führen, sondern stellt auch heraus, wie die Einnahmensituation mittel- bis langfristig weiter verbessert werden kann. Diese Verbesserung der kommunalen Einnahmen kann über über zwei Parameter beeinflußt werden: über das Wachstum an Einwohnern sowie über die Ansiedlung von Unternehmen Beide Stellschrauben werden im Rahmen des strategischen Gemeindeentwicklungskonzepts mit Priorität angegangen (siehe Kapitel 9.2).

Eine Ausweisung von neuen Gewerbeflächen und die Vermarktung dieser Flächen durch Ansiedlung neuer Unternehmen bzw. Erweiterung bestehender Unternehmen führt mittel- bis langfristig zu steigenden Gewerbesteuereinnahmen. Es ist allerdings nicht ausreichend Flächen bereit zu stellen. Eine aktive Wirtschaftsförderung und die subjektive Wahrnehmung – das Image einer Gemeinde – sind wichtige Faktoren für kommunale Attraktivität.

Ob sich die Gewerbesteuereinnahmen erhöhen lassen ist von vielen Faktoren abhängig, beispielweise der gesamtkonjunkturellen Lage und Entscheidungen auf Bundes- und Landesebene. In einer überschlägigen Modellrechnung wurde dennoch versucht, die Potentiale für eine mögliche Einnahmensteigerung vorauszuberechnen.

Basis der Modellrechnung bildet die aktuelle Gewerbe- und Industrieflächenproduktivität in Kirchentellinsfurt. Im Jahr 2015 nahm die Gemeinde rund 1,7 Millionen € Gewerbesteuern ein (netto). Auf der Gemarkung befinden sich momentan rund 34,8 Hektar Gewerbeflächen und 3,7 Hektar Sondergebietsflächen

(großflächiger Einzelhandel). Unberücksichtigt bleiben die Mischgebietsflächen. Als Ergebnis ergeben sich insgesamt 38,5 Hektar gewerbesteuerrelevante Flächen. Auf Basis dieser Werte errechnet sich in dieser Modellrechnung eine Gewerbesteuer pro Hektar von rund 45.000 €.

Durch eine Ausweisung der Gewerbeflächen in der Braike käme man entsprechend dieser Modellrechnung auf zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen in Höhe von rund 225.000 €. Durch die Erweiterung im Bereich Mahden käme man auf zusätzliche rund 1 Million € Einnahmen. Hiervon steht der Gemeinde Kirchentellinsfurt allerdings nur ein gewisser Anteil entsprechend der interkommunale Vereinbarung zu. Insgesamt könnte die Ausweisung aller Gewerbeflächenpotentiale langfristig zu Mehreinnahmen an Gewerbesteuer in Höhe von jährlich zwischen 750.000 € und 1 Million € führen.

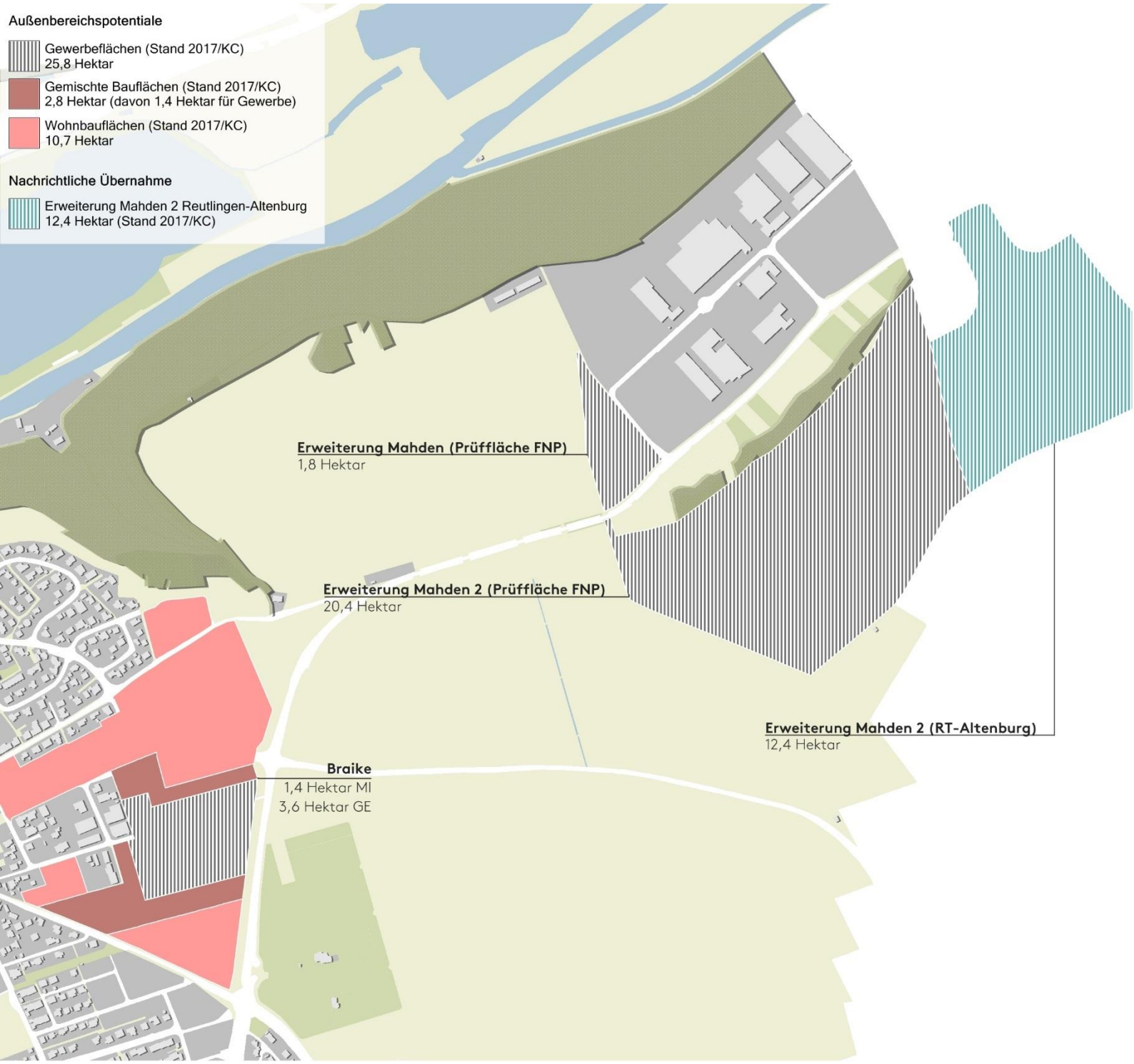


Abbildung 44: Gewerbeflächenpotentiale | Quelle: Gemeinde Kirchentellinsfurt 2015 und Vorentwurf Flächennutzungsplan März 2017; eigene Darstellung

Einzelhandel und Nahversorgung

Die topografischen Eigenheiten der Gemeinde Kirchentellinsfurt wirken sich in besonderem Maße auf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs aus. Dabei gliedert sich die Gemeinde in zwei wesentliche Versorgungsstandorte. Zum einen das Zentrum im erhöht gelegenen Dorf mit seinen kleinen inhabergeführten Ladengeschäften und zum anderen der Gewerbestandort im Tal (Echaztal) mit den großen Einzelhandelsunternehmen Real, Aldi, dm-Markt und Penny. Eben dieses umfangreiche Nahversorgungsangebot gefällt den Einwohnern gemäß den Ergebnissen der Bevölkerungsbefragung an der Gemeinde Kirchentellinsfurt besonders gut (rund 20 Prozent der abgegebenen Stimmen). Insbesondere die Einkaufssituation „Im Tal" sticht besonders positiv hervor.

Betrachtet man die Verkaufsfläche der kurzfristigen Bedarfsstufe in Quadratmeter je 1.000 Einwohner (ohne Fabrikverkäufe) ergibt sich ein Wert von insgesamt 1.455 Quadratmeter. In einem direkten Vergleich mit den umliegenden Städten und Gemeinden Wannweil, Kusterdingen, Pliezhausen, Metzingen, Tübingen und Reutlingen ist Kirchentellinsfurt in dieser Hinsicht mit deutlichem Abstand führend. Auch wenn die Versorgung innerhalb der Gemeinde dadurch mehr als gesichert erscheint, stellt der Gewerbestandort „Im Tal" das „Zentrum im Dorf" vor große Herausforderungen. Der Anteil der gesamten Verkaufsfläche bezogen auf den kurzfristigen Bedarf beträgt an diesem Standort lediglich rund fünf Prozent. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Menschen können jedoch von einer funktionierenden Nahversorgung im Zentrum profitieren.

Abbildung 45: Einzelhandel- und Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Kirchentellinsfurt | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Ergebnisse der Klausurtagung

Zum Thema Wirtschaft und Gewerbe ist der Gemeinderat grundsätzlich der Meinung, dass die Gemeinde Kirchentellinsfurt auch zukünftig als interessanter Standort zu erhalten ist. Das derzeit bestehende Gewerbe ist in jedem Fall zu sichern. Es ist ausdrücklich darauf zu achten, dass sowohl an den vorhandenen als auch den zukünftigen Gewerbestandorten eine ausreichende Durchmischung vorhanden ist. In Bezug auf die unterschiedlichen Standorte „Im Tal", „in der Braike" sowie „Mahden" sind jeweils eigene Strategien zu verfolgen. Die Entwicklung des Standortes im Echaztal ist vorwiegend auf den Bestand zu konzentrieren. In der Braike ist der Fokus auf Handwerker bzw. den kleineren Mittelstand zu lenken. Die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich ist im Falle einer Standortaufgabe in Gewerbeflächen zu überführen. Das Gewerbegebiet „Mahden" ist dem größeren Mittelstand vorzubehalten. Zusätzliche Gewerbeflächen könnten im Rahmen einer Ausweitung des interkommunalen Gewerbegebietes festgesetzt werden (Mahden II). Neue vertragliche Regelungen mit der Stadt Reutlingen (beispielsweise in Bezug auf den Verteilungsschlüssel) sind dann ggf. umzusetzen.

Den Bestand an Einzelhandel und Nahversorgung im Dorf gilt es in Zukunft zu sichern. Gemäß der Meinung der Bürgerschaft ist eine weitere Ansiedelung von Einzelhandelsstandorten, die sich negativ auf das Zentrum auswirken, zu vermeiden. Angesichts der bereits bestehenden Verkaufsfläche im Bereich des kurzfristigen Bedarfs sind derartige Vorhaben nicht notwendig. Zur Sicherung des Bestands im Dorf bietet sich eine standortnahe alten- und generationengerechte Wohnbauentwicklung an. Darüber hinaus ist das Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr nach Möglichkeit nicht einzuschränken. Eine positive Auswirkung auf den Einzelhandel im Zentrum kann durch die Ansiedelung von Dienstleistungen erreicht werden. Eine weitere Stärkung des Einzelhandels ist durch den Ausbau von Bringdiensten möglich.

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der beiden Veranstaltungen „Offene Bürgerbeteiligung" und „Initiativkreis" konnten zum Thema Wirtschaft und Gewerbe folgende Erkenntnisse gesammelt werden:

Im Rahmen der Bodenbevorratung sind Flächen durch die Gemeinde aufzukaufen und für gewerbliche Zwecke zu sichern und vorzuhalten. Auf diese Weise soll unter anderem das Ziel verfolgt werden, eine diversifizierte Gewerbestruktur zu bewahren. Darüber hinaus ist die Qualität der gewerblichen Struktur in Kirchentellinsfurt zu erhalten, indem verstärkt Betriebe aus dem verarbeitenden Gewerbe am Standort angesdiedelt werden. Darüber hinaus sind die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft bei der weiteren gewerblichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Gewerbestandorte sind in ihrer derzeitigen Struktur zu sichern und zu stärken: kleinere Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk,

Handel und Dienstleistungen in der „Braike“, mittlere und größere Flächen im Gewerbegebiet „Mahden“ um eine Erweiterung ortsansässiger Unternehmen zu sichern oder größere Unternehmen und Konzerne an den Standort zu locken sowie eine Konzentration von Gewerbeparks am Standort „Im Tal“. Zum Thema Einzelhandel wurde angeregt, die Attraktivität der Ortsmitte zu steigern, indem die Parkzeit im Allgemeinen auf zwei Stunden erhöht, im direkten Gegenzug die Parkzeit für das Be- und Entladen vor der Post jedoch reduziert wird. Durch die Erschließung weiterer Ladenflächen sowie die Aktivierung leerstehender Bausubstanz können weitere positive Effekte für das Zentrum generiert werden. Neben dem stationären Einzelhandel ist eine Ergänzung des Sortiments in der Ortsmitte in Form von Marktständen denkbar. Eine weitere, konkrete Möglichkeit ist die Schaffung eines Grundversorgungsmarktes im Dorfzentrum, der ggf. von einem der „großen“ Supermarktketten aus dem Tal betrieben wird. Dieser Markt darf jedoch keine Konkurrenz für die bereits vorhandenen Einzelhändler darstellen. Konkrete Ansiedelungsvorhaben in jeglicher Form sind von der Gemeinde in geeigneter Weise zu unterstützen.

Um eine Versorgung älterer Menschen mit eingeschränkten körperlichen Fähigkeiten aufrecht zu erhalten, sind Dienstleistungsangebote wie zum Beispiel Bringdienste für Lebensmittel oder ein Bürgerbus einzurichten. Um die Funktion der Ortsmitte nachhaltig zu sichern ist von einer Ansiedelung weiterer Vollsortimenter bzw. Discounter im Außenbereich abzusehen.

Gemäß der repräsentativen Bürgerbefragung wird die Gemeinde Kirchentellinsfurt in erster Linie als eine kinder- und familienfreundliche Gemeinde zum Wohnen und Arbeiten wahrgenommen. Die guten Einkaufsmöglichkeiten werden als eine große Stärke in der Bevölkerung wahrgenommen. Allerdings ist man mit dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten der mittelfristigen Bedarfsstufe weniger zufrieden. Der Schwerpunkt der weiteren Gewerbeentwicklung wird in der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Mahden“ gesehen.

Aus dem Prozess und der Beteiligung aller Gruppen wurden folgende Leitziele entwickelt.

Leitziele im Handlungsfeld „Wirtschaft und Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung“

Kirchentellinsfurt als Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort stärken

Auf eine positive Entwicklung der Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur ist zu achten und auch in Zukunft zu gewährleisten. Eine Positionierung im näheren Umfeld als grundständiger Gewerbestandort trägt zu einem Erhalt der Attraktivität als Wohn- und Lebensort bei. Im interkommunalen Wettbewerb um Einwohnerinnen und Einwohner ist diese Einflussgröße bei der weiteren Gemeindeentwicklung herauszustellen

Gewerbestandorte profilieren

Die unterschiedlichen Gewerbestandorte sind entsprechend der derzeitigen Aufgabenteilung zu profilieren. Das Gewerbegebiet im Echaztal ist als Versorgungsschwerpunkt mit überörtlicher Bedeutung und als Standort für kleineres Gewerbe zu sichern. Ebenfalls für kleineres Gewerbe sind der Gewerbestandort in der Braike und die Restflächen im interkommunalen Gewerbegebiet „Mahden“ zu entwickeln. Bei einer eventuellen Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets „Mahden“ sind mittlere und größere Betriebe zu berücksichtigen. Eine Profilierung hinsichtlich der wirtschaftlichen Schwerpunkte kann zu Synergieeffekten führen und die Bindungswirkung lokaler Betriebe zugunsten des Arbeitsplatzbesatzes kommunal und interkommunal steigern.

Dorfmitte stärken

Die Dorfmitte, die den zentralen Bereich der Gemeinde darstellt, ist zu stärken. Einem drohenden Verlust der wohnortnahen Versorgung ist auf diesem Weg entgegen zu wirken. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen können von einem schnell und einfach erreichbaren Waren- und Dienstleistungsangebot profitieren. Prinzipiell können somit Einschränkungen bezüglich der Wohn- und Lebensqualität in Kirchentellinsfurt, abseits der umfangreichen Einzelhandelsangebote im Echaztal, vermieden werden. Ein grundsätzliches Ziel ist es, die Ortsmitte dahingehend zu entwickeln, ihre ursprüngliche Bedeutung als Kristallisationspunkt des gemeindlichen Lebens wiederzugewinnen – wenn auch in einer veränderten Form.

5.4 Kommunale Infrastruktur, Bildung und Betreuung, Freizeit und Soziales

Kommunale Infrastruktur

Zu einem wesentlichen Qualitätsmerkmal von Städten und Gemeinden gehört die Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen. Sie sind ein bedeutender Teil der Daseinsvorsorge, die der Staat seinen Bürgern zur Verfügung stellt. Neben klassischen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Krankenhäusern etablieren sich zunehmend spezielle Treffpunkte oder Gemeinschaftseinrichtungen für Bürger und insbesondere für Senioren. Auf diese Weise können die Bedingungen für das Gemeinwesen sowie die Wohn- und Lebensqualität erhalten und perspektivisch verbessert werden. Vor dem Hintergrund der demografischen und siedlungsstrukturellen Veränderungen steht die Planung der sozialen Infrastruktur jedoch vor großen Herausforderungen. Insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung und der schulischen Bildung besteht mancherorts großer Handlungsbedarf.

Kinderbetreuung

Für die Kinderbetreuung stehen in der Gemeinde Kirchentellinsfurt drei kommunale Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zwei vereinsgestützte Angebote zur Verfügung. Kirchentellinsfurt selbst ist Träger des Schlosskindergartens, des Kindergartens Regenbogen sowie des Weilhaukindergartens. Der Kindergarten Regenbogen wird auf Grund seiner zentralen Lage in der Ortsmitte am stärksten nachgefragt. Zusätzlich bietet die Kindergruppe Kirchentellinsfurt e. V. die „Kindergruppe Schlossspatzen“ ein Angebot für unter Dreijährige an. Ebenfalls auf der Basis eines eingetragenen Vereines besteht der Waldkindergarten „Kleine Wiesel“. Insgesamt stehen gemäß Betriebserlaubnis 249 Plätze zur Verfügung (Stand Ende 2015). Davon entfallen 219 Plätze auf die kommunalen Einrichtungen sowie 30 auf die privaten. Gemäß Bevölkerungsberechnung lebten im Jahr 2014 66 unter Einjährige, 97 Ein- bis Zweijährige sowie 215 über Dreijährige in Kirchentellinsfurt. In der Summe ergaben sich somit rund 250 potentielle Nachfrager eines Kinderbetreuungsplatzes aus dem Gemeindegebiet aufgrund der derzeitigen Betreuungsquoten. Gemäß der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden die Gruppen der Krippenkinder, der unter Dreijährigen sowie der über Dreijährigen jeweils geringfügig bis stark abnehmen (minus 29 Prozent, minus drei Prozent und minus zwölf Prozent). Im Falle einer Bevölkerungsentwicklung auf Grundlage des „Flächenszenario Plus 12 Hektar“ verliert lediglich die Gruppe der Krippenkinder (minus elf Prozent), während die Gruppen der unter Dreijährigen um 21 Prozent und der über Dreijährigen um neun Prozent ansteigen. Insbesondere in den jüngeren Nutzergruppen ist die Bevölkerungsvorausberechnung jedoch mit einer großen Unsicherheit behaftet. Daher ist eine regelmäßige Überprüfung der Entwicklung zwingend erforderlich. Zu weiteren Platzerfordernissen in der Kinderbetreuung führen steigende Betreuungsquoten allen voran in der U3-Betreuung. Die Gemeinde schafft in den Jahren 2017/2018 weitere Platzkapazitäten im Weilhaukindergarten (Neubau Bewegungsraum)

und Kindergarten Regenbogen (Neubau einer weiteren Gruppe). Die Raum- und Platzkapazitäten werden regelmäßig in der jährlichen Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung überprüft.

Bildung

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt verfügt mit der Graf-Eberhard-Schule - ein Schulverbund bestehend aus Grundschule und Gemeinschaftsschule - über ein grundständiges Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche.

Zum Ende des Jahres 2015 besuchten rund 500 Schüler die Graf-Eberhard-Schule, von denen 272 Lernende (rund 54 Prozent) aus Kirchentellinsfurt selbst stammten. Von den insgesamt rund 500 Schülern an der Graf-Eberhard-Schule besuchten etwa 180 (36 Prozent) die Klassenstufen 1 bis 4. Gemäß den Berechnungen des Büro Reschl Stadtentwicklung lebten ein Jahr zuvor etwa 224 Kinder im Grundschulalter sowie 550 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 10 und 18 Jahren (weiterführende Schule) in der Gemeinde. Betrachtet man die natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in Kirchentellinsfurt, wird sowohl die Gruppe der Grundschüler als auch die Gruppe der Schulbesucher weiterführender Schulen deutlich abnehmen (minus 15 und minus 17 Prozent). Unter Ausschöpfung sämtlicher Flächenpotentiale gemäß dem „Flächenszenario Plus 12 Hektar" kann eine Stabilisierung beider Bevölkerungsgruppen erreicht werden. Die Zahl der Grundschüler wird bis zum Jahr 2030 um zwei Prozent steigen, die Nutzergruppe weiterführender Schulen jedoch um acht Prozent abnehmen. Letzteres entspricht einem Verlust von etwa 40 Kindern und Jugendlichen. Folglich muss sich die Gemeinde Kirchentellinsfurt, je nach verfolgter Entwicklungsstrategie, auf mehr oder minder stark sinkende Schülerzahlen aus dem eigenen Gemeindegebiet einstellen und die Entwicklung der Schülerzahlen regelmäßig fortschreiben und evaluieren.

Seniorenbetreuung

Mit dem Martinshaus verfügt die Gemeinde Kirchentellinsfurt über eine zentral gelegene Einrichtung zur Unterbringung und Pflege älterer Menschen. Das Martinshaus wird betrieben von „den Zieglerschen", ein diakonisches Unternehmen mit Hauptsitz im oberschwäbischen Wilhelmsdorf. Das Martinshaus bietet Platz für 34 Bewohner im Bereich der Dauerpflege und 14 betreute Wohnungen. Zusätzlich steht im Bereich der Dauerpflege ein Kurzzeitpflegeplatz zur Verfügung. Ende 2015 lag die Auslastung der Einrichtung beim betreuten Wohnen und im Pflegeheim bei 100 Prozent. Eine Warteliste wurde bereits eingerichtet, welche zum damaligen Zeitpunkt etwa 40 Personen zählte.

Gemäß dem allgemeinen Trend in Deutschland wird in sämtlichen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Kirchentellinsfurt der Anteil der älteren Menschen stark ansteigen. Betrachtet man die natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2030 bedeutet dieser Trend eine Zunahme der jungen Senioren (66 bis 75 Jahre) um 62 Prozent, der Senioren (76 bis 85 Jahre) um 24 Prozent und der Hochbetagten (über 85 Jahre) um 76 Prozent. Eine Ausschöpfung sämtlicher Flächen-

potentiale gemäß dem „Flächenszenario Plus 12 Hektar“ bedeutet eine vergleichbare Entwicklung in den betreffenden Bevölkerungsgruppen (junge Senioren plus 65 Prozent, Senioren plus 26 Prozent und Hochbetagte plus 80 Prozent).

Um dem steigenden Pflege- und Wohnraumbedarf für Senioren sowie den neuen Vorgaben der Landesheimbauverordnung gerecht zu werden ist zeitnah eine Konzeption zum Ausbau des Martinshauses und der Erstellung von weiterem seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum zu erstellen. Für die Erweiterung in diesem Bereich steht eine Gemeinbedarfsfläche im Bereich Schule/Martinshause zur Verfügung.

Gesundheit

In Baden-Württemberg kamen im Jahr 2015 auf einen praktizierenden Arzt rund 225 Einwohner; insgesamt existierten zu diesem Zeitpunkt deutschlandweit rund 371.300 berufstätige Ärzte. Durch mehrere niedergelassene Ärzte ist die Versorgung von Kirchentellinsfurt gewährleistet. Eine umfassende medizinische Versorgung ist mit dem Universitätsklinikum und der Berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik im wenige Kilometer entfernten Tübingen vorhanden. Darüber hinaus können Einrichtungen der ebenfalls nur wenige Kilometer entfernten Stadt Reutlingen in Anspruch genommen werden (zum Beispiel die Kreiskliniken Reutlingen).

Um die ärztliche Versorgung innerhalb des Gemarkungsgebietes nachhaltig zu sichern und zu verbessern, wird die Paulus Wohnbau GmbH auf einem ehemaligen Grundstück der Gemeinde Kirchentellinsfurt ein Wohn- und Ärztehaus in der Dorfstraße realisieren. Die dafür vorgesehene Baulücke befindet sich unweit der Ortsmitte und wird mit zwei Gebäuden bebaut, die Platz für mehrere Arztpraxen aber auch Wohnungen bieten. Eine weitere Verbesserung der Praxisräumlichkeiten soll im Rahmen des Konzepts zur Entwicklung des Martinshauses untersucht werden.

Abbildung 46: Projekt Wohn- und Ärztehause Dorfstraße 1 und 3 | Quelle: Paulus Wohnbau GmbH 2017

Kultur, Sport und Freizeit

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt kann mit einem breiten Angebot an Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen die Grundbedürfnisse seiner Einwohnerinnen und Einwohner decken. Diese Aussage spiegelt sich in den Ergebnissen der Bürgerbefragung nachweislich wider. Demnach sind etwa 82 Prozent der Einwohner mit dem Kulturangebot und knapp über 90 Prozent mit dem Vereinsangebot zufrieden. Weniger Zuspruch muss die Gemeinde bei der Bewertung der Freizeitangebote hinnehmen; in diesem Fall liegt die Zufriedenheit mit rund 63 Prozent jedoch noch immer im positiven Bereich.

Eine ganz besondere Verknüpfung zur Gemeinde Kirchentellinsfurt sehen die Einwohner in den Einrichtungen: Schloss mit Schlossmuseum, Rathaus samt Rathausplatz, Martinskirche, Schloss Einsiedel und Baggersee. Dabei stößt jedoch der Baggersee aufgrund seiner Gestaltung und Nutzung auf große Kritik. Einen weiteren großen Verbesserungsbedarf sehen die Einwohner der Gemeinde im Bereich der Jugendangebote oder der zur Verfügung stehenden Jugendtreffs, dem unzureichenden Angebot an Gaststätten und Cafés oder dem eingeschränkten Sportangebot. Ganz besonders gefallen jedoch die regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Veranstaltungen um Weihnachtsmarkt und Dorfstraßenfest. Ebenfalls überaus positiv in Erinnerung blieb den Einwohnern die 1000. Jahresfeier der Gemeinde.

Mit der Richard-Wolf-Halle stehen ortsansässigen Privatpersonen und Gewerbetreibenden Räumlichkeiten für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen zur Verfügung. Einen ähnlichen Zweck, jedoch in kleinerem Umfang, erfüllt der Rittersaal im Erdgeschoss des Großen Schlosses. Das ebebenfalls dort beheimatet Museum samt kulturgeschichtlicher Ausstellung ist seit 1989 für die Öffentlichkeit zugänglich. Zusätzlich kann in den Sommermonaten das Schützenhaus für nicht gewerbliche Veranstaltungen gebucht werden.

Mit einem Allwetterplatz im Bereich der Graf-Eberhard-Schule, einem Bolzplatz im Gewann Himmelreich, der Sportanlage im Faulbaum samt Tennisplätzen, einem Funpark mit Verkehrsübungsplatz, zwei Sport- und Turnhallen, einer Lehrschwimmhalle und diversen Spielplätzen steht den Bewohnern der Gemeinde eine umfangreiche Freizeitinfrastruktur zur Verfügung.

Entwicklung der Nutzergruppen

Nachfolgende Tabelle stellt noch einmal die Entwicklung der unterschiedlichen Nutzergruppen verschiedener infrastruktureller Angebote wie zum Beispiel Kinderkrippe oder Grundschule dar. Als Ausgangswerte für die Bevölkerungsprognose werden die Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2014 herangezogen und in den bereits beschriebenen fünf Entwicklungsszenarien für die Gemeinde Kirchentellinsfurt fortgeschrieben.

Nutzergruppen	Alter	2014	Natürliche Bevölkerungs-entwicklung 2030 0		Trend der letzten 6 Jahre 2030 -6,7		Trend der letzten 11 Jahre 2030 +9,6		Bestandserhalt 2030 +9,3		Flächen-szenario +12ha 2030 +34,0	
Krippe	< 1	66	47	**-29%**	45	**-32%**	50	**-24%**	50	**-24%**	59	**-11%**
U-3 Betreuung	1-2	97	94	**-3%**	89	**-8%**	100	**4%**	100	**4%**	117	**21%**
Ü-3 Betreuung	3-6	215	190	**-12%**	182	**-16%**	203	**-6%**	202	**-6%**	234	**9%**
Grundschule	7-9	224	190	**-15%**	183	**-18%**	201	**-10%**	201	**-10%**	228	**2%**
Weiterführende Schule	10-18	550	458	**-17%**	449	**-18%**	471	**-14%**	471	**-14%**	504	**-8%**
Jugendliche	14-21	496	423	**-15%**	416	**-16%**	432	**-13%**	432	**-13%**	456	**-8%**
junge Erwachsene	21-30	650	568	**-13%**	548	**-16%**	596	**-8%**	595	**-8%**	669	**3%**
Familiengründer	25-40	1085	999	**-8%**	952	**-12%**	1068	**-2%**	1066	**-2%**	1241	**14%**
Erwerbstätige	20-65	3503	3066	**-12%**	2977	**-15%**	3192	**-9%**	3188	**-9%**	3513	**0%**
junge Senioren	66-75	484	782	**62%**	779	**61%**	787	**63%**	786	**63%**	797	**65%**
Senioren	76-85	325	403	**24%**	401	**24%**	404	**24%**	404	**24%**	409	**26%**
Hochbetagte	> 85	86	151	**76%**	150	**75%**	152	**77%**	152	**77%**	154	**80%**

Abbildung 47: Entwicklung der Nutzergruppen je Szenario | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2016

Ergebnisse der Klausurtagung

Nach Meinung der Gemeinderäte ist ein diversifiziertes Bildungs- und Betreuungsangebot als Standortfaktor für die Gemeinde von hoher Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist für eine gute Planbarkeit eine regelmäßige Abfrage des Bedarfs unverzichtbar. Die damit in Verbindung stehenden Raumanforderungen müssen rechtzeitig geklärt werden.

Eine besondere Bedeutung sehen die Teilnehmer der Klausurtagung in der Kernzeitbetreuung für Kinder. Diese sei unverzichtbar, da sie den Eltern ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet. Über eine Konzentration des Angebotes auf dem Schulgelände der Gemeinde wurde zwar diskutiert, das mangelndes Raumangebot würde dieses Vorhaben jedoch erschweren.

Um die Bedürfnisse der jugendlichen Bewohner der Gemeinde besser erfassen zu können, wurde die Durchführung von Jugendworkshops angeregt, die über den Fachbeirat Jugendhilfe organisiert werden könnten. Dadurch wäre ein „Zugehen“ auf Jugendliche im Rahmen unterschiedlichster Formate möglich. Die Kenntnisse des „Netzwerk Kinder und Jugendliche“ sowie der Kreisjugendpflege sind im Rahmen der weiteren Entwicklung einzubeziehen.

Es wurden auch Anpassungsbedarfe in Bezug auf das Angebot der Volkshochschule diskutiert. Insbesondere das Angebot für Senioren und Familien soll in Zukunft ausgeweitet werden. Mit einem speziellen Angebot für ältere Mitbürger soll die Bereitschaft, sich ehrenamtlich zu engagieren, je nach ihren persönli-

chen Möglichkeiten gefördert werden, um dadurch stärker am gesellschaftlichen Leben der Gemeinde teilzughaben. Das Martinshaus könne für diese und weitere Anliegen die Funktion eines Beratungsstützpunktes einnehmen.

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Zur Verbesserung des Betreuungsangebotes für Kinder sehen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der „Offenen Bürgerbeteiligung“ sowie des Initativkreises Potentiale in der Einrichtung eines ganztägigen Betreuungsangebotes in Kinderkrippen, Kindergärten sowie Grund- und weiterführenden Schulen. Ortsansässige Unternehmen sowie der Verein „Kerni-Kinderbetreuung Kirchentellinsfurt“ sind in die Konzeption, Planung und Umsetzung miteinzubeziehen. Um die Betreuung im U3- und Ü3-Bereich zu verbessern, wird von der Bürgerschaft eine Ermittlung des konkreten Bedarfs gefordert. Dies gilt gleichermaßen für einen Ganztagesbetrieb im Grundschulbereich. Um die infrastrukturellen Gegebenheiten in Kirchentellinsfurt besser einordnen zu können, wurde angeregt, den Istzustand in der Gemeinde mit den umliegenden oder vergleichbaren Gemeinden abzufragen, um anhand einer Vergleichsanalyse gezielt Maßnahmen ergreifen zu können.

Um die Gemeinde Kirchentellinsfurt verstärkt als Schulstandort zu profilieren wird eine Steigerung der Attraktivität der Schulgebäude in Bezug auf Sauberkeit und baulichem Zustand gefordert. Darüber hinaus ist die Qualität aber auch die Quantität der schulischen Aktivitäten und Angebote zu prüfen und gegebenfalls zu verbessern bzw. zu erweitern.

Im Bereich „Bildung für Alle“ wird ein großer Verbesserungsbedarf in Bezug auf die Volkshochschule bzw. des damit zusammenhängenden Angebotes gesehen. Bereits in der repräsentativen Bürgerbefragung hat sich gezeigt, dass die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde mit der Volkshochschule weniger bis überhaupt nicht zufrieden sind und eine größere Angebotsvielfalt begrüßen würden. Maßnahmen zur Verbesserung dieses Missstandes werden in der Gründung einer eigenen VHS oder in der besseren Vernetzung der Vereine mit derselben erachtet.

Die Spielplatzangebote für Kinder sind nach Meinung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus offener Bürgerbeteilung und Initiativkreis an mehreren Stellen zu verbessern. Zum einen ist der Ersatz reparaturbedürftiger Spielgeräte einer Instandsetzung vorzuziehen, zum anderen ist die Sauberkeit und Gepflegtheit der Spielanlagen im Allgemeinen zu verbessern. Darüber hinaus sind die Angebote für Kinder besser zu kommunizieren.

Ein großes Verbesserungspotential sehen die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Kirchentellinsfurt im Bereich der Jugendangebote. Die repräsentative Bürgerbefragung hat diesbezüglich eine hohe Unzufriedenheit offenbart. Neben der konkreten Forderung nach einem Jugendclub oder einem Jugendtreff konnte den Beteiligungsveranstaltungen entnommen werden, dass die

Jugendlichen stärker in den Gemeindeentwicklungsprozess einzubinden sind. Letzteres liese sich nach Meinung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Beteiligungsveranstaltungen durch die Etablierung einer Jugendvertretung oder eines Arbeitstreffs realisieren. Außerdem sei das Jugendangebot bedarfsgerecht zu erweitern eine stärkere Zusammenarbeit mit dem „Volksbänkle“ anzustreben.

Das kulturelle Angebot in der Gemeinde Kirchentellinsfurt ist im Allgemeinen durch die Einrichtung eines Bürgerhauses für Kultur und Bildung zu verbessern. Darüber hinaus ist die hervorragende Vereins- und Ehrenamtsstruktur im Gemeindegebiet zu erhalten, indem zum Beispiel die Verwaltung, die Vereine und der Kulturausschuss bei der Planung und Durchführung von Veranstaltungen besser Vernetzt werden. Darüber hinaus ist die Kommunikation unter den genannten Institutionen zu optimieren. Den Vereinen ist überdies die Raumbelegung in öffentlichen Gebäuden wie zum Beispiel Feuerwehr oder Richard-Wolf-Halle zu erleichtern bzw. erstmalig zu ermöglichen.

Die hausärztliche Versorgung ist nach Meinung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Beteiligungsveranstaltungen langfristig zu sichern. Abgeleitet aus den Ergebnissen der repräsentativen Bürgerbefragung ist die fachärztliche Versorgung hingegen deutlich zu verbessern, da diese als weniger gut bis überhaupt nicht gut bewertet wurde. Ein ganz besonderes Anliegen war die Einrichtung einer Zweigpraxis für Kinderärzte, wobei die Verwaltung als Vermittler wirken und gegebenfalls Räumlichkeiten zur Verfügung stellen könnte.

Da das Martinshaus zum Zeitpunkt der Bearbeitung an seiner Kapazitätsgrenze angelangt ist, wurde auf einen Ausbau beziehungsweise eine Erweiterung hingewiesen. Eine geeignetes Handlungskonzept soll eine langfristige Planung hinsichtlich Bedarf und Auslastung ermöglichen.

Die repräsentative Bürgerbefragung hat gezeigt, dass die Gemeinde Kirchentellinsfurt über eine gute Infrastruktur verfügt. Eine ausstehende Lösung bezüglich des Baggersees und unzureichende bzw. fehlende Jugendangebote bzw. Jugendtreffs stehen an dieser Stelle jedoch entgegen. Weiterer Handlungsbedarf liegt in Bezug auf die fachärztliche Versorgung, die Volkshochschule und die wenigen Ausgemöglichkeiten vor.

Aus dem Prozess und der Beteiligung aller Gruppen wurden folgende Leitziele entwickelt.

Leitziele im Handlungsfeld „Kommunale Infrastruktur, Bildung und Betreuung, Freizeit und Soziales“

Kommunales Liegenschaftsmanagement professionalisieren

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt professionalisiert ihr Liegenschaftsmanagement, um kommunale Gebäude und Grundstücke zukunftssicher auszurichten und gemeindliche Angebote auszubauen.

Betreuungsangebot für Kinder bedarfsgerecht ausbauen („Campus Kirchentellinsfurt“)

Das Betreuungsangebot im Krippen und Kindergartenbereich wird bedarfsgerecht ausgerichtet. Auf diese Weise wir die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert. Insbesondere junge Familien sollen dadurch im Ort gehalten oder zu einem Zuzug animiert werden. Die Gemeinde begreift ein hochwertiges Kinderbetreuungsangebot als entscheidendes Qualitätsmerkmal des Wohnstandorts.

Schulstandort Kirchentellinsfurt profilieren („Campus Kirchentellinsfurt“)

Die Qualitäten des schulischen Angebotes der Gemeinde sind zu sichern und zu steigern. Neben der Kinderbetreuung ist die schulische Bildung ein weiteres wichtiges Qualitätsmerkmal und sowohl für ortsansässige als auch ortsfremde Schüler kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Angebote für Senioren sowie hausärztliche Versorgung sichern („Campus Kirchentellinsfurt“)

Das Betreuungs- und Pflegeangebot für Seniorinnen und Senioren ist auszubauen. Die hausärztliche Versorgung gilt es für die Zukunft zu sichern. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer damit einhergehenden Überalterung der Bevölkerung ist ein ausreichendes Betreuungs- und Pflegeangebot herzustellen. Einen ebenfalls hohen Stellenwert kommt der medizinischen Versorgung zu, die eine wichtige Einflussgröße für die Wohn- und Lebensqualität darstellt.

Kultur-, Vereins- und Freizeitangebot sichern und stärken

Das kulturelle Angebot und die Vereinsstrukturen sind zu sichern und zu stärken. Das Freizeitangebot ist, insbesondere für Kinder und Jugendliche, zu verbessern. Vor allem Vereine sind Orte freiwilligen Engagements mit positiven Einflüssen auf das gesellschaftliche Leben. Kulturelle Angebote schaffen Identität und steigern die überörtliche Anziehungskraft. Eine hohe Zufriedenheit von Kindern und Jugendlichen kann sich aufgrund einer gesteigerten Bindung und Identifikation mit ihrer Heimatgemeinde positiv auf die Einwohnerentwicklung auswirken.

5.5 Mobilität und Verkehr, Internet

Pendlerbewegungen

Die folgende Grafik der Pendlerströme von Kirchentellinsfurt zeigt, dass es mehr Auspendler (~ 2.400) als Einpendler (~ 1.500) gibt. Die meisten Auspendler arbeiten im Oberzentrum Reutlingen-Tübingen sowie der Landeshauptstadt Stuttgart. Die meisten Einpendler kommen aus Reutlingen.

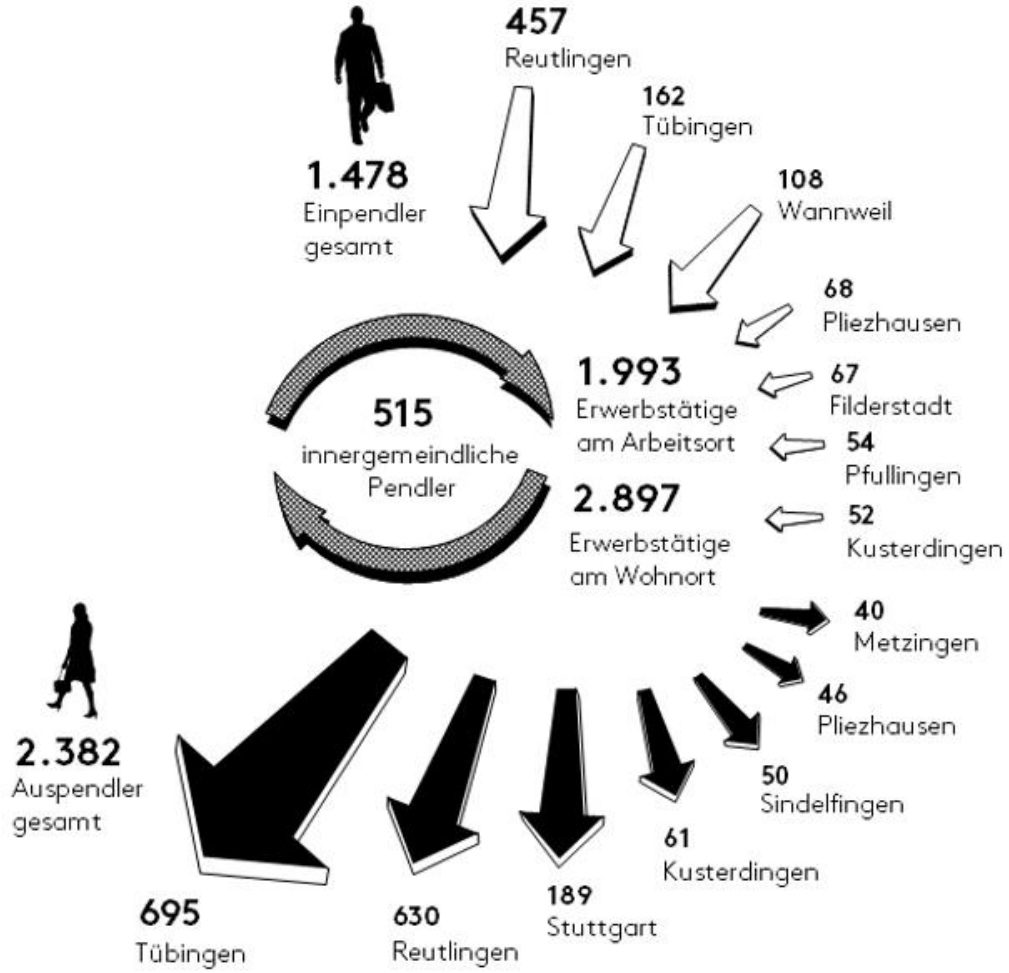


Abbildung 48: Ein- und Auspendler in Kirchentellinsfurt 2013 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Eigene Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2016

Motorisierter Individualverkehr

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt befindet sich durch die unmittelbare Nähe zu den Bundesstraßen 297 und 27 in einer äußerst verkehrsgünstigen Lage. Sowohl das Oberzentrum Tübingen als auch die Landeshauptstadt Stuttgart sind auf diesem Verbindungsweg - abgesehen von einer hohen Verkehrsbelastung in den Stoßzeiten - schnell und einfach zu erreichen. Ebenfalls gut über das lokale Straßenverkehrsnetz ist das etwa sechs Kilometer entfernt gelegene Oberzentrum Reutlingen zu erreichen.

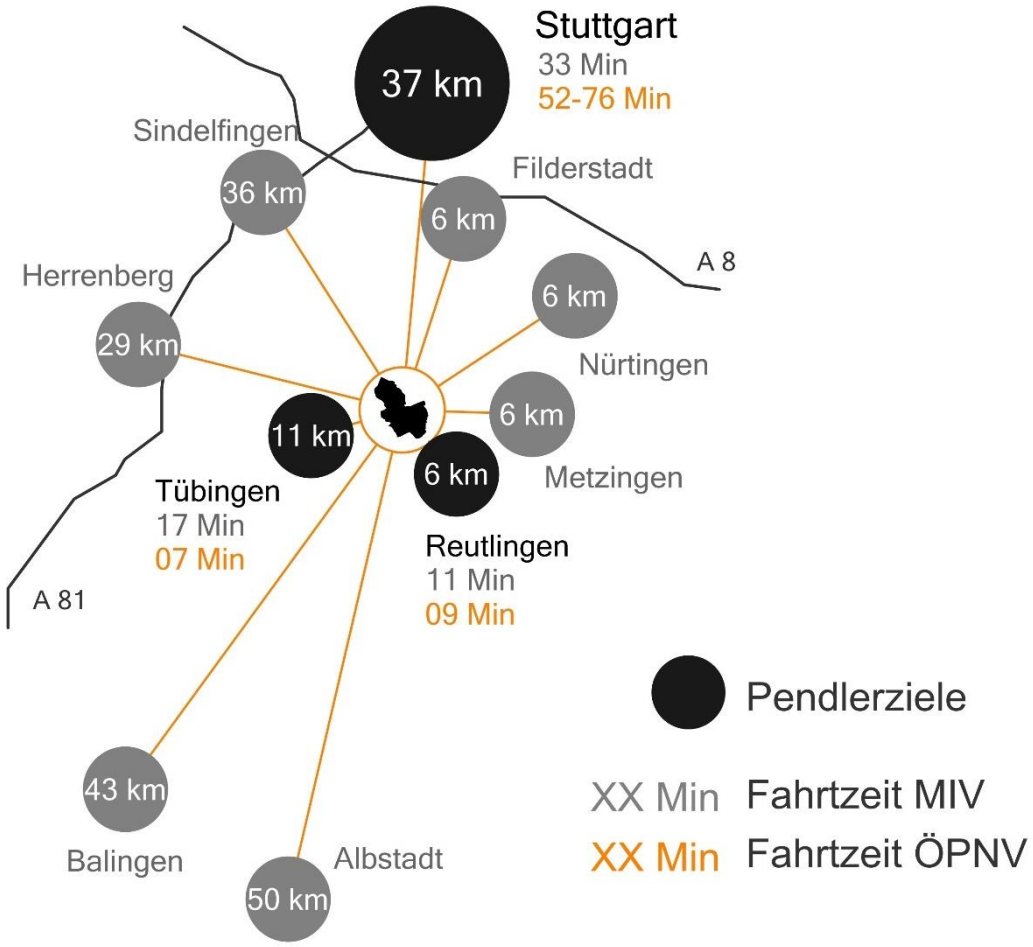


Abbildung 49: Überörtliche Verkehrsvernetzung | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Organisation des öffentlichen Nahverkehrs wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau übernommen. In der Gemeinde Kirchentellinsfurt verkehren mehrere Bus- und Bahnlinien, welche die Gemeinde mit der näheren und weiteren Umgebung vernetzen.

Busverkehr

Laut Haltestellenkarte des Verkehrsverbundes Neckar-Alb-Donau verfügt die Gemeinde über drei Haltepunkte im Siedlungsbereich des Echaztal (inklusive Bahnhof), sieben Haltepunkte im Dorf Kirchentellinsfurt sowie einem Haltepunkt im Interkommunalen Gewerbegebiet Mahden. Bei einer Verschneidung dieser Haltepunkte in Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit (Radius 300 Meter) wird deutlich, dass einige Gemeindebereiche nicht optimal in das Haltestellennetz integriert sind. Insbesondere die Einwohner des nördlichen und des südwestlichen Bereichs des Dorfes Kirchentellinsfurt müssen teilweise deutlich längere Wege zur nächstgelegenen Haltestelle zurücklegen. Problematisch ist dies vor allem für mobilitätseingeschränkte Personenkreise und ältere Menschen.

Über die Buslinien 7601 (Tübingen, Kirchentellinsfurt, Wannweil, Reutlingen) und 7605 (Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Reutlingen) sind die umliegenden Städte und Gemeinden in einer regelmäßigen Taktung erreichbar.

Schienenverkehr

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt ist seit der Mitte des 19. Jahrhunderts an die Eisenbahnlinie Stuttgart - Tübingen angebunden. Eine wichtige Verbindung für die Gemeinde stellt die Neckar-Alb-Bahn (Linie 760) dar, welche zwischen Stuttgart und Tübingen über Plochingen, Reutlingen und Kirchentellinsfurt zu regelmäßigen Zeiten verkehrt. Eine weitere wichtige Verbindung ist die Ermstalbahn (Linie 763), welche die Städte Herrenberg und Bad Urach über Tübingen, Kirchentellinsfurt, Reutlingen und Metzingen verbindet. Darüber hinaus verknüpft die Ammertalbahn (Linie 764) weitere wichtige Haltepunkte im Umland mit der Gemeinde (zum Beispiel Plochingen).

Abbildung 50: Lokales Verkehrsnetz und Haltestelleninfrastruktur | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Verkehrskonzept

Der Gemeinde Kirchentellinsfurt liegt ein Verkehrskonzept vor, welches im Jahr 2016 unter Einbeziehung der Bürgerschaft durch das Büro BS-Ingenieure aus Ludwigsburg erarbeitet wurde. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Allgemein:

- Weitere Bushaltstellen
- Durchfahrtsbreiten sichern
- Belagssanierungen Straße / Gehweg

Bereich Wannweiler Straße:

- Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h (22 bis 6 Uhr)
- Neue stationäre Geschwindigkeitsüberwachung
- Ergänzende Radverkehrsführung / Radschutzstreifen
- Mittelinseln mit Querungshilfen / Verbesserung Fußgängerüberwege / Befestigung von Fußwegen
- Umbau der Kreuzung Wannweiler Straße/Kusterdinger Straße zu einem Kreisverkehr
- Verbesserung des Parkplatzangebots und der Radabstellanlagen im Bereich des Bahnhofs

Bereich Ortsmitte:

- Umgestaltung Straßenraum Dorfstraße
- Verbesserung des Parkplatzangebots (Änderung Parkdauer) und der Radabstellanlagen

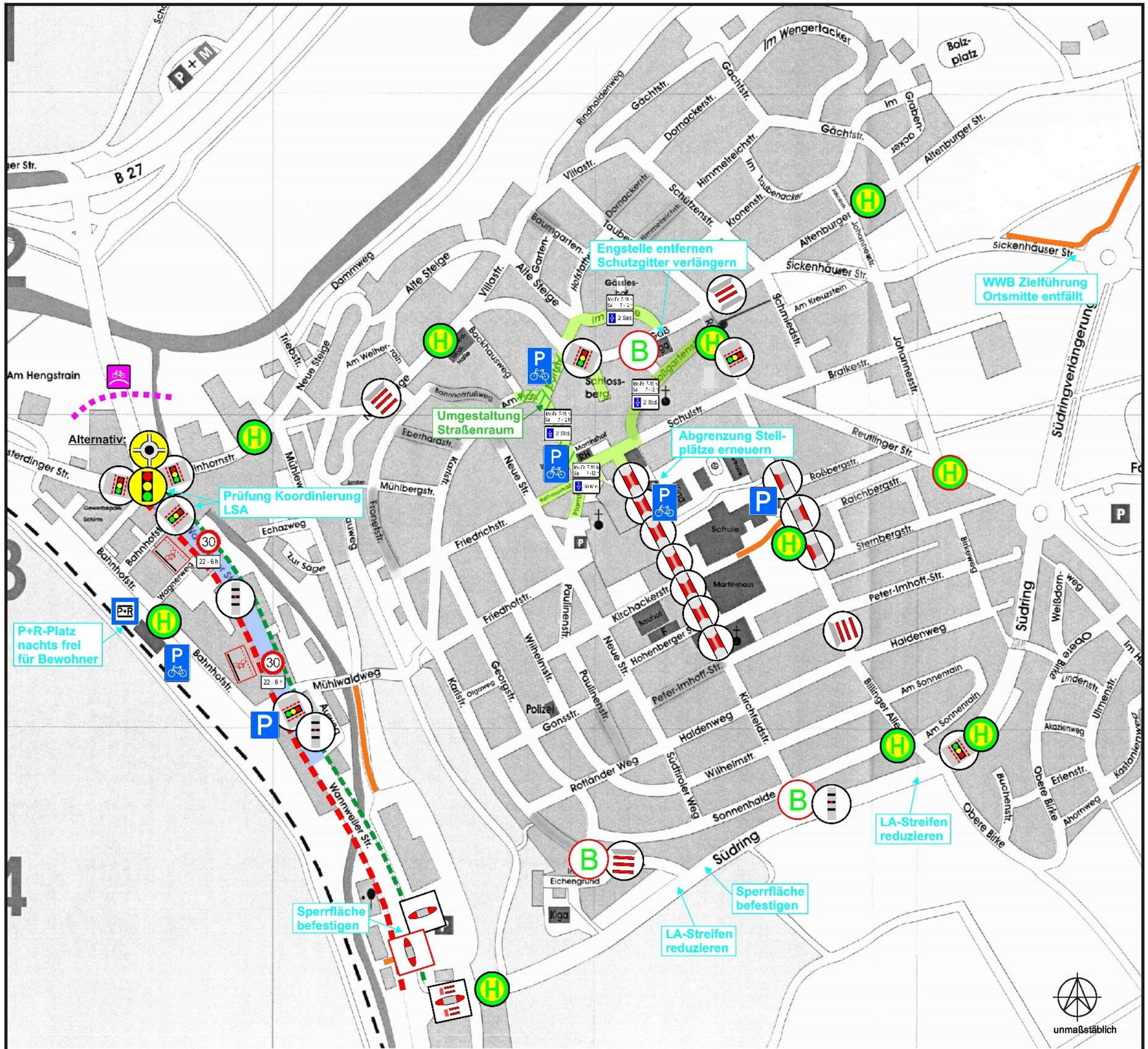
Bereich Kindergärten / Schule:

- Fußgängerüberwege verbessern
- Abgrenzung der Stellplätze
- Erhöhung der Barrierefreiheit
- Verbesserung der Radabstellanlagen
- Parkplatzangebot verbessern
- Befestigung von Fußwegen

Der Gemeinderat beauftragte noch im selben Jahr die Verwaltung mit der Umsetzung von ersten Maßnahmen. In vielen Fällen ist die Gemeinde auf die Zustimmung oder Mitwirkung des Landkreises bzw. des Regierungspräsidiums angewiesen. Ein reger und kontinuierlicher Austausch mit den zuständigen Stellen ist zugunsten einer zeitnahen Entscheidung bereits im Gange. Maßnahmen, die keiner Zustimmung höherer Stellen bedürfen, werden mit eventuell Betroffenen besprochen und zügig umgesetzt.

Gemeinde Kirchentellinsfurt
Verkehrskonzept

Maßnahmenplan



Legende:

- Fußgängerüberweg bestehend / geplant
- Fußgängerüberweg mit vorgezogenem Seitenraum bestehend / geplant
- Fußgängerfurt bestehend / geplant
- Mittelinsel mit Querungshilfe bestehend / geplant
- vorgezogener Seitenraum ("Gehwegnase") bestehend / geplant
- Bushaltestelle bestehend / geplant
- Barrierefreiheit geplant
- Umbau zum Kreisverkehr
- Signalisierter Knotenpunkt
- neue stationäre Geschwindigkeitsüberwachung
- neue bzw. verbesserte Radabstellanlagen
- Parkplatzangebot verbessern
- Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h (22 bis 06 Uhr) - Planung
- Fußweg befestigen
- Änderung Parkdauer
- Ergänzung Radverkehrsführung
- geplanter Radschutzstreifen
- Gehweg Radfahrer frei

Stand: 27. Juni 2016

BS Ingenieure

Plan 5377-09
2016

Wettemarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon 07141.8696.0
Fax 07141.8696.33

Breitbandausbau

Die Breitbandversorgung in der Gemeinde Kirchentellinsfurt ist auf einem sehr guten Niveau. Das Dorf Kirchentellinsfurt, der Standort im Echaztal und das Gewerbegebiet Mahden sind nahezu vollständig mit Verbindungsgeschwindigkeiten über 50 Mbit/s versorgt. Die Situation im Bereich Einsiedel ist mit maximal 6 Mbit/s als schlecht einzustufen.

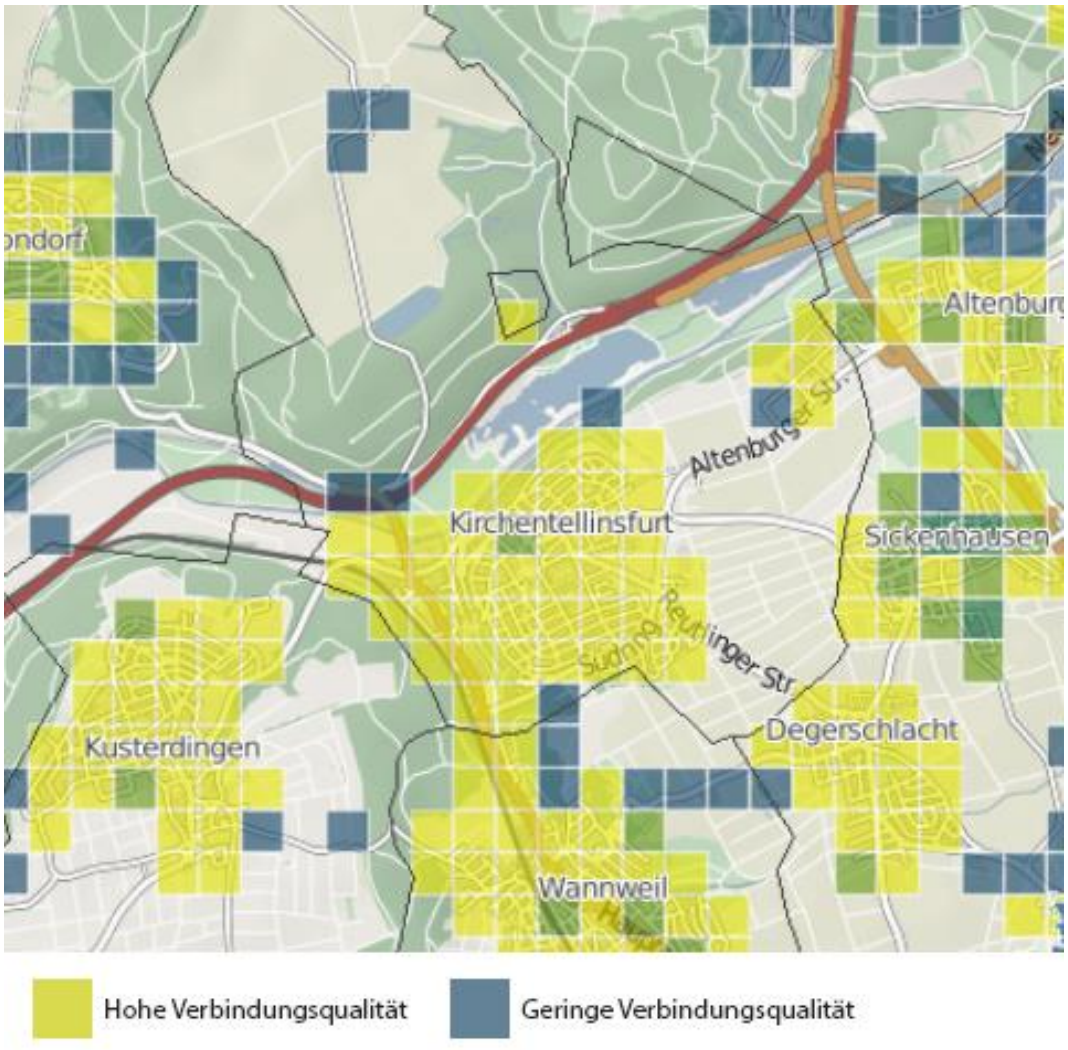


Abbildung 51: Breitbandausbau in der Gemeinde Kirchentellinsfurt (≥ 50 Mbit/s) | Quelle: Zukunft-Breitband 2017

Ergebnisse der Klausurtagung

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Klausurtagung Optimierungsbedarfe im Hinblick auf das Thema Mobilität und Verkehr diskutiert. Analog zu repräsentativer Bürgerbefragung und den Bürgerbeteiligungsveranstaltungen wurde eine Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs thematisiert. Über die Einrichtung eines Bürgerbusses beziehungsweise eines Shuttlebusses, der Kirchentellinsfurt sowie die umliegenden Gemeinden vernetzt, ist nachzudenken. Außerdem war dem Gemeinderat die Verbesserung des Radverkehrsnetzes ein wichtiges Anliegen. Gleiches gilt auch für das Fußgängernetz. Außerdem sei die Verkehrssituation im Bereich der Shell-Tankstelle im Echaztal auf Dauer zu verbessern.

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Die repräsentative Bürgerbefragung hat hinsichtlich der Verkehrsanbindung im Allgemeinen und der Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs uneinheitliche Ergebnisse geliefert. Auf der einen Seite gefällt den Einwohnern der Gemeinde die Verkehrsanbindung in Richtung Tübingen, Reutlingen und Stuttgart besonders gut, auf der anderen Seite werden der öffentliche Personennahverkehr generell sowie die Bus- und Bahnverbindungen Richtung Reutlingen und Tübingen kritisch bewertet. Als weiterer Konfliktpunkt wird der von der Bundesstraße 27 ausgehende Lärm benannt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden ähnliche Themenschwerpunkte diskutiert. Nach Meinung der Teilnehmer ist die Anbindung der Gemeinde Kirchentellinsfurt an den Stadtverkehr der Oberzentren Reutlingen und Tübingen sowie das lokale Mobilitätsangebot im Allgemeinen zu verbessern und auszubauen. Durch die Einführung eines Bürgerbusses oder eines Bürgertaxis könnte zudem das Mobilitätsangebot, insbesondere im Hinblick auf eine älter werdende Gesellschaft, verbessert werden. Auch im Bereich des Rad- und Fußverkehrsnetzes sind Verbesserungen zum Wohle der Bürgerschaft notwendig. Insbesondere das Radverkehrsnetz ist auf Gefahrenpunkte zu überprüfen und gegebenenfalls zu optimieren. Die Neue Steige ist an bestimmten Stellen für den Rad- und Fußverkehr funktional zu verbessern.

Um dem Leitgedanken einer „barrierefreien Gemeinde Kirchentellinsfurt“ gerecht werden zu können, wurde vorgeschlagen, die Gehwege im Gemeindegebiet auf Barrierefreiheit zu überprüfen. Das selbe ist in Bezug auf die Zugänglichkeit der öffentlichen Liegenschaften anzustreben. Um die Sicherheit im öffentlichen Raum zu steigern, wurden häufigere Geschwindigkeitskontrollen sowie die Installation zusätzlicher „Geschwindigkeits-Smileys“ gefordert. Andererseits hat die repräsentative Bürgerbefragung ergeben, dass eine hohe Unzufriedenheit in Bezug auf die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h im Gemeindegebiet besteht. Die Gemeinde muss im Hinblick auf diesen Konflikt geeignete Maßnahmen ergreifen.

Die repräsentative Bürgerbefragung hat gezeigt, dass die gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr nach Reutlingen, Tübingen und Stuttgart von den Einwohnerinnen und Einwohnern überaus geschätzt wird. Der öffentliche Personennahverkehr im Allgemeinen und insbesondere die Busverbindungen nach Reutlingen und Tübingen sind jedoch ausbaufähig. Weiterer Kritikpunkt ist die „Tempo-30-Regelung" im Ort.

Aus dem Prozess und der Beteiligung aller Gruppen wurden folgende Leitziele entwickelt.

Leitziele im Handlungsfeld „Mobilität und Verkehr, Internet"

Fuß- und Radverkehrsnetz verbessern

Das Fuß- und Radverkehrsnetz innerhalb des Gemeindegebietes ist entsprechend dem Verkehrskonzept zu verbessern. Eine turnusmäßige Überprüfung ist von der Gemeinde zu veranlassen. Die formulierten Ziele des Verkehrskonzeptes sind auf diesem Weg auf Aktualität und Plausibilität zu überprüfen.

Barrierefreiheit in der Gemeinde herstellen

Die Belange einer alternden Gesellschaft sind hinsichtlich der Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Das betrifft allerdings ebenso Eltern mit Kindern oder Menschen die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Zugänge zu allen kommunalen Einrichtungen und die Begehbarkeit im öffentliche Raum sollen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Mobilitätsangebot verbessern

Das Mobilitätsangebot ist zu verbessern. Das erfordert allen voran schon die häufig auseinanderliegende Wohn-, Arbeits-, Lern- und Freizeitbereiche. Mobilität spielt allerdings genauso eine Rolle bei der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie der Teilnahme am gesellschaftlichen Leben, um Ausgrenzung zu verhindern. Neue Mobilitätsformen können traditionelle sinnvoll ergänzen oder ablösen.

5.6 Ortsbild und Tourismus

Naturräumliche Lage

Naturräumlich kann die Gemeinde Kirchentellinsfurt von den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten (zum Beispiel Wandern und Radfahren) und Sehenswürdigkeiten des nahegelegenen Naturparks Schönbuch und seinen ausgedehnten Waldflächen profitieren. Zusammen mit den 17 weiteren Naturparkgemeinden besitzt Kirchentellinsfurt das Potential, seiner touristischen Attraktivität als Ausgangs- und Zielort.

Sehenswertes Kirchentellinsfurt

Abbildung 52: Baggersee Epple in Kirchentellinsfurt | Quelle: Reutlinger General-Anzeiger 2016

Auch mit dem Baggersee „Epple" befindet sich die Gemeinde in einer äußerst privilegierten Situation. Dieses Erholungs- und Freizeitgelände besitzt das Potential, die touristische Entwicklung in der Gemeinde positiv zu beeinflussen. Die derzeitige Nutzung des Sees liegt jedoch weit unter den vorstellbaren Möglichkeiten. Gründe hierfür sind nicht zuletzt die besonderen naturschutz- und eigentumsrechtlichen Gegebenheiten auf dem und um das Baggerseegelände. In

einem bereits angestoßenen Verfahren hat die Gemeinde jüngst ein Konzept für die zukünftige Nutzung aufgestellt und mit der Bürgerschaft im Rahmen einer Bürgerversammlung diskutiert. Im Jahr 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für dieses Areal gefasst.

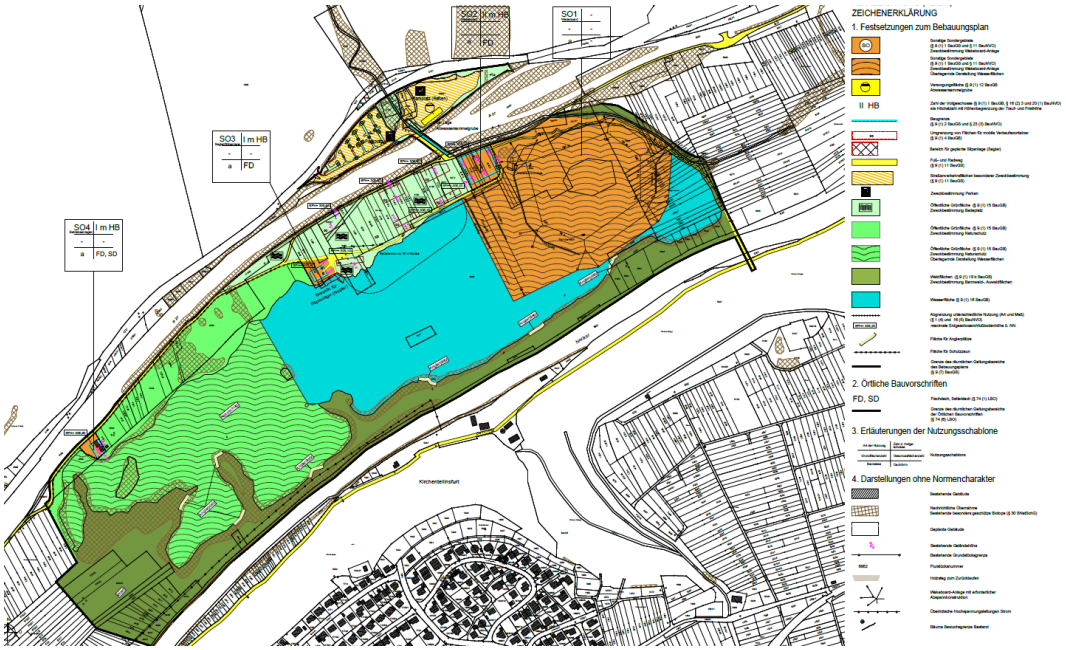


Abbildung 53: Bebauungsplanentwurf vom 10.07.2017 | Quelle: Künster 2017

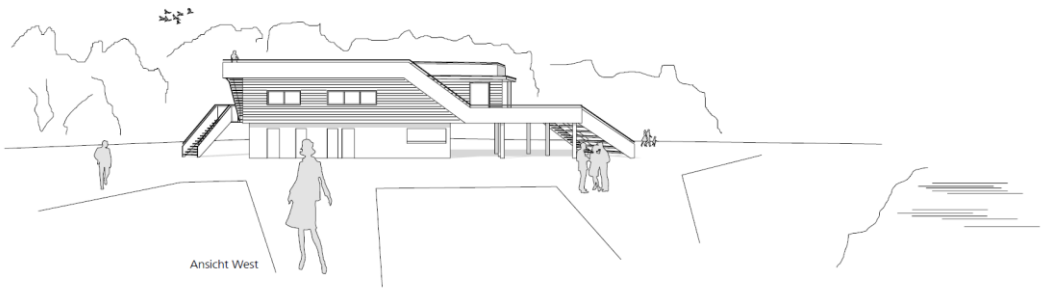


Abbildung 54: Konzeption des Gebäudes zur Wakeboardanlage (Westansicht) | Quelle: Architekturbüro Sindlinger+Vogt

Zu den weiteren Besonderheiten der Gemeinde zählen das in einiger Entfernung zum Hauptort gelegene Schloss Einsiedel sowie das Schloss mit Museum im historischen Ortskern. Das Museum im Schloss bietet eine kulturgeschichtliche Sammlung, die seit dem Jahr 1989 für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Das Schloss soll im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in naher Zukunft umfangreich modernisiert und barrierefrei ausgebaut werden.

Ergebnisse der Klausurtagung

Die Vorschläge des Gemeinderats zum Thema Ortsbild und Tourismus decken sich teilweise mit den Diskussionen in der Bürgerschaft, nehmen aber insbesondere zum Thema „Tourismus" wesentlich konkretere Züge an. So ist die gastronomische Struktur im Ortskern zu erhalten und aufzuwerten. Die Erschließung des Schlosskellers und die Anbindung an das Schloss ist weiter zu prüfen. Über die Realisierung eines konzeptionell eingebundenen Aussichtsturms ist nachzudenken. Das Radwegenetz ist punktuell zu verbessern, zum Beispiel durch die Einrichtung eines Bergradweges oder die Etablierung von E-Bike-Stationen oder eines Mountainbike-Trails im Bereich des Baggersees beziehungsweise im Neckartal. Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten ist ebenso auszubauen wie die vorhandenen Fußwegeverbindungen. Das Schloss Einsiedel und der Schönbuch sind ebenfalls besser zu vernetzen, eine Zusammenarbeit mit dem Naturpark Schönbuch ist zu prüfen.

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Um die Gemeinde Kirchentellinsfurt als touristischen Standort attraktiver zu gestalten, ist laut Meinung der Bürgerschaft der Ausbau des Gastgewerbes im Ort von hoher Wichtigkeit. Ein zusätzliches Angebot an Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht steht in diesem Zusammenhang noch vor einem Ausbau von Kur- und Wellnessangeboten sowie dem Unterhaltungsgewerbe. In das Konzept zur zukünftigen Nutzung des Baggersees ist darüber hinaus die Einrichtung eines Campingplatzes zu prüfen.

Ein Ausbau des Gastgewerbes in der Gemeinde Kirchentellinsfurt kann jedoch ohne eine bessere Kommunikation des Angebotes nach außen nicht funktionieren. In diesem Zusammenhang ist die Beschilderung zur Ortsmitte und zum Schönbuch zu verbessern. Darüber hinaus ist im Rahmen der Planungen in Bezug auf den Neckartalradweg eine bessere Kommunikation des lokalen touristischen Angebotes umzusetzen. Infotafeln mit Lageplänen und ansprechenden Flyern können laut Meinung der Bürger diese Lücke schließen.

Um die Attraktivität der Gemeinde für auswärtige Gäste aber auch für die Bewohner selbst zu steigern, ist nach den Erkenntnissen aus offener Bürgerbeteiligung und Initiativkreis eine Aufwertung des Erscheinungsbildes der Gemeinde ebenfalls von hoher Bedeutung. Einem Verlust des dörflichen Charakters durch unterschiedliche Baustile ist in diesem Zusammenhang ebenso vorzubeugen, wie einem hohen Versiegelungsgrad sowie dem Drang nach Individualismus. Grünanlagen im Ort, zu denen auch die straßenbegleitenden Grünflächen gezählt werden, sind zugunsten des Ortsbildes besser zu pflegen. Durch zusätzliche Bäume und Grünflächen in der Gemeinde, die auch in Form von verkehrsberuhigenden Elementen umgesetzt werden können, nehmen ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild.

Die repräsentative Bürgerbefragung hat gezeigt, dass das touristische Angebot in der Gemeinde wenig positiv wahrgenommen wird. Die angestrebte Lösung rund um den Baggersee kann diese Wahrnehmung sowohl für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde als auch auswärtige Gäste bzw. Touristen deutlich verbessern.

Aus dem Prozess und der Beteiligung aller Gruppen wurden folgende Leitziele entwickelt.

Leitziele im Handlungsfeld „Ortsbild und Tourismus“

Touristisches Potential nutzen

Das touristische Potential im Gemeindegebiet und in der unmittelbaren Umgebung ist besser zu nutzen. Die Nähe zum Schönbuch aber auch der Baggersee mit direkter Verbindung zum Neckartalradweg sind in diesem Zusammenhang besonders erwähnenswert.

Attraktivität der Gemeinde steigern

Die Attraktivität der Gemeinde gegenüber auswärtigen Gästen aber auch Ortsansässigen ist zu steigern. Einerseits kann dadurch die innerörtliche Zufriedenheit gesteigert, andererseits die touristische Infrastruktur besser ausgelastet werden.

Ortskern und Charakter der Gemeinde erhalten und stärken

Der historische Ortskern und der dörfliche Charakter der Gemeinde Kirchentellinsfurt sind zu erhalten und zu stärken. Gewachsene und identitätsstiftende Strukturen sind wichtige baukulturelle Bestandteile einer Stadt oder Gemeinde und dementsprechend zu bewahren.

6 Leitziele und Leitprojekte

Der „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030“ ist ein ganzheitliches Handlungskonzept, das die strukturellen, die flächenbezogenen und die städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde Kirchentellinsfurt für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum formuliert. Benannt werden Ziele und konkrete Handlungsansätze zu deren Realisierung.

Auf Basis der in den einzelnen Handlungsfeldern formulierten und mit Gemeinderat sowie Verwaltung abgestimmten Leitzielen (siehe Kapitel 5) werden im Folgenden die Leitprojekte definiert. Anhand der Leitziele und den daraus abgeleiteten Leitprojekten, kann eine periodische Evaluierung des „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030“ erfolgen.

Die Leitziele und Leitprojekte des Masterplans prägen die künftige Entwicklung von Kirchentellinsfurt ganz wesentlich, sie besitzen in der Regel eine regionale und/oder überregionale Ausstrahlung.

Leitziel | Strategieziele geben die Richtung der zukünftigen Entwicklung vor und stellen eine Sollgröße in der Zukunft dar. Sie bilden einen Entscheidungs- und Handlungskorridor für die kommenden Jahre. Die Leitziele sind bei sich ändernden Rahmenbedingungen zu prüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Strategieziele sind ein wichtiges Mittel, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Leitprojekt | Die Leitprojekte konkretisieren die Leitziele. In der Regel verbergen sich dahinter Vorhaben, die in einem konkreten Zeitraum umgesetzt werden können. Die Leitprojekte sollten in einzelne Umsetzungsschritte unterteilt werden. Voraussetzung für die Umsetzung sind qualifizierte Beschlüsse des Gemeinderates auf Basis des Gesamtkonzeptes. Anhand der Projekte wird der Masterplan konkret und greifbar. Es handelt sich dabei um nicht einen starren Aufgabenkatalog, sondern um ein Handlungsprogramm, das offen ist gegenüber Fortschreibungen und Aktualisierungen.

Handlungsfeld „Demografische Entwicklung“

Leitziele

„Stabilisierung Plus“ als primäres Ziel für die Bevölkerungsentwicklung: zwischen 5.600 und 6.000 Einwohner im Zieljahr 2030.

Generierung von Bevölkerungszuwachs durch Doppelstrategie: Innen- und Außenentwicklung mit stärkerem Fokus auf Innenentwicklung und insbesondere Geschosswohnungsbau.

Leitprojekt – Die Gemeinde Kirchentellinsfurt…

…ermöglicht jährlich 15 bis 30 Netto-Zuzüge. Dies bedeutet eine Baulandausweisung von ca. 3 Hektar alle 5 Jahre. Dieses Leitprojekt kann nicht alleine stehen. Es ist Querschnittsprojekt über alle Bereiche der Stadtentwicklung und wird in anderen Leitprojekten umsetzungsbezogen konkretisiert.

Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung und Wohnen“

Leitziele

Doppelstrategie zur Innen- und Außenentwicklung mit einem stärkeren Fokus auf den Innenbereich.

Mobilisierung von Potentialen im Innenbereich (Baulücken und Leerstände) durch konsequente Eigentümeransprache und geeignete Maßnahmen.

Wohnraum für Alle durch eine Angebots- und Preisdifferenzierung im Wohnungsmarkt sowie einer Förderung zielgruppengerechter Wohnungsangebote.

Leitprojekte – Die Gemeinde Kirchentellinsfurt…

…weist abschnittsweise und bedarfsorientiert neue Wohnbauflächen im Entwicklungsbereich des Flächennutzungsplans aus. Die Gemeinde entwickelt einen städtebaulichen Rahmenplan für das Gesamtareal in der Braike.

…richtet städtebauliche Wettbewerbe zur Sicherstellung der städtebaulichen und ökologischen Qualität neuer größerer Gebiete aus.

…betreibt eine aktive Bodenbevorratungspolitik.

…übt, wo möglich, konsequent das Vorkaufsrecht der Gemeinde aus.

…wendet bei Grundstücksverkäufen und der Bodenordnung neuer Gebiete bauverpflichtende Klauseln in den Verträgen an.

…übt Nachverdichtung über die Anwendung von vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplänen oder Änderungsverfahren aus, um „nach Bedarf“ Geschosswohnungsbau zu fördern.

...führt eine Direktansprache sowie Einzelgespräche zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen durch und setzt die Baulückenbörse fort und professionalisiert diese weiter. Unterstützend soll eine Bürgerinformation durchgeführt werden.

...spricht aktiv Makler und Bauträger für mögliche Projekte im Geschosswohnungsbau an.

...erstellt ein Leerstandrisikokataster.

...fördert Projekte im Geschosswohnungsbau.

Handlungsfeld „Wirtschaft und Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung“

Leitziele

Positive Entwicklung der Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur; Weiterentwicklung der Gemeinde Kirchentellinsfurt als attraktiver Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort

Profilbildung der unterschiedlichen Gewerbestandorte entsprechend der derzeitigen Aufgabenteilung.

Stärkung der Dorfmitte.

Leitprojekte – Die Gemeinde Kirchentellinsfurt...

...prüft derzeit die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes Mahden für die Ansiedelung /Umsiedelung/Erweiterung mittlerer und größerer Gewerbebetriebe.

...entwickelt für kleinere Unternehmen (Handwerksbetriebe etc.) neue Flächen im Bereich Braike und Restflächen im Bereich „Mahden I“.

...wird nur im Dorfzentrum einen weiteren Ausbau des Einzelhandels bzw. von zentrumsrelevanten Sortimenten ermöglichen, um damit die Attraktivität der Dorfmitte zu steigern und für ein verbessertes Versorgungsangebot zu sorgen.

...unterstützt die Aktivierung von Einzelhandelsleerständen im Dorf.

Handlungsfeld „Kommunale Infrastruktur, Bildung und Betreuung, Freizeit und Soziales“

Leitziele

Kommunales Liegenschaftsmanagement als Basis für eine zukunftssichere Ausrichtung der kommunalen Liegenschaften und Weiterentwicklung kommunaler Angebote.

Weiterentwicklung und Ausgestaltung des „Campus Kirchentellinsfurt“:

- Bedarfsgerechte Ausrichtung des Betreuungsangebotes im Krippen- und Kindergartenbereich zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.
- Profilbildung des Schulstandorts Kirchentellinsfurt; Sicherung und Steigerung der schulischen Qualitäten.
- Ausbau des Betreuungs- und Pflegeangebotes für Seniorinnen und Senioren sowie Sicherung der hausärztlichen Versorgung

Sicherung und Stärkung des kulturellen Angebotes und der Vereinsstrukturen; Verbesserung des Freizeitangebotes insbesondere für Kinder und Jugendliche.

Sicherung und Verbesserung der ärztlichen Versorgung im Gemeindegebiet.

Leitprojekte – Die Gemeinde Kirchentellinsfurt…

…erarbeitet im Rahmen des Masterplans ein Konzept für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der kommunalen Liegenschaften.

…baut die Betreuungszeiten in der Kinderkrippe, im Kindergarten und in der Grundschule bedarfsgerecht aus.

…prüft den gegenwärtigen Zustand/die aktuelle Situation der Spielflächen im Rahmen einer Ortsbegehung und leitet notwendige Schritte ein.

…schafft einen Treffpunkt für Jugendliche.

…entwickelt ein Handlungskonzept für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und den Ausbau des Martinshauses unter Beteiligung des Betreibers.

…vernetzt die bestehenden kulturellen und weiteren Vereinsangebote und schafft neue Angebote für alle Altersklassen in Kooperation mit dem Kulturausschuss und den Vereinen.

…saniert das bestehende Schloss als Kultureinrichtung zur Stärkung der gemeindlichen Identität. Der Ausbau erfolgt barrierefrei vor dem Hintergrund der generationengerechten Stadtentwicklung.

…siedelt ein Ärztehaus in der Dorfstraße an.

Handlungsfeld „Mobilität und Verkehr, Internet“

Leitziele

Verbesserung der allgemeinen Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen in der Gemeinde gemäß dem Verkehrskonzept aus dem Jahr 2016.

Verbesserung des Fuß- und Radverkehrsnetzes innerhalb des Gemeindegebietes entsprechend des Verkehrskonzeptes 2016 mit turnusmäßiger Überprüfung.

Berücksichtigung der Belange einer alternden Gesellschaft hinsichtlich Barrierefreiheit.

Verbesserung des Mobilitätsangebotes

Leitprojekte – Die Gemeinde Kirchentellinsfurt…

…setzt das entwickelte Verkehrskonzept unter Beteiligung der zuständigen Behörden (Regierungspräsidium und Landratsamt) um.

…entwickelt ein Konzept für lokale Mobilitätsangebote, insbesondere für eine älter werdende Bevölkerung, bspw. Bürgerbus, Bürgertaxi, Mitnahmebank.

…prüft eine bessere Busanbindung aus dem Dorf nach Tübingen.

…klärt eine Einbindung des Ortes in das neue Buskonzept des RSV einschließlich des „Expresso“.

…gewährleistet den weiteren Ausbau der Breitbandversorgung.

…fördert den Ausbau des Angebotes für Elektromobilität (z. B. Bikesharing, Ladeinfrastruktur etc.).

…baut die Kapazität an Park-and-ride-Parkplätzen in Bahnhofsnähe für PKW und Radfahrer bedarfsgerecht aus.

Handlungsfeld „Ortsbild und Tourismus“

Leitziele

Bessere Nutzbarmachung des touristischen Potentials im Gemeindegebiet und in der unmittelbaren Umgebung.

Steigerung der Attraktivität der Gemeinde gegenüber auswärtigen Gästen aber auch Ortsansässigen.

Erhalt und Stärkung des historischen Ortskerns und des dörflichen Charakters.

Leitprojekte – Die Gemeinde Kirchentellinsfurt…

…begleitet die Umsetzung der Baggerseekonzeption des privaten Investors.

…setzt sich für den Erhalt und die Sanierung identitätsstiftender Gebäude ein.

…saniert das Schloss mit Anbindung an den Schlosskeller, um einen Mehrwert im Bereich Kultur zu erzielen, die gemeindliche Identität zu stärken und die touristische Attraktivität zu verbessern.

…führt Gespräche mit Investoren zur Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten (zum Beispiel Hotel).

…verbessert die Wegeführung, Beschilderung und Informationstafeln an touristischen Punkten im Nahbereich der Gemeinde.

…entwickelt als touristisches Highlight einen begehbaren Aussichtsturm mit Konzept, Investor und Finanzierung im Gewann „Höhe“.

…gestaltet den Straßenraum der Dorfstraße zeitnah neu.

…gestaltet den Platz in der Alten Steige/Im Gässle (Flurstück 292) im Rahmen der laufenden Ortskernsanierung neu.

…sichert den Erhalt der Zehntscheune „in der Gass“.

…führt die Zehntscheune „Pfarrstraße“ einer neuen beziehungsweise verbesserten Nutzung zu.

…bietet im Sanierungsgebiet Mittel für den Erhalt und die Sanierung von privaten Grundstücken.

7 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Wie in den vorherigen Kapiteln beschrieben, ist der Masterplan Kirchentellinsfurt 2030 ein ganzheitliches Konzept zur Weiterentwicklung der Gemeinde in den unterschiedlichen kommunalen Handlungsfeldern. Grundlagen für die unterschiedlichen Themenbereiche, Wohnen, Arbeiten, Kultur/Soziales/Infrastruktur und Mobilität waren Bestandserhebungen und –analysen die sich auf strukturelle, flächenbezogene sowie städtebauliche Aspekte bezogen. Diese Analysen dienten als Grundlage für die Diskussion mit dem Gemeinderat und der Bürgerschaft. Wichtiges Handlungsfeld der Gemeindeentwicklung ist die städtebauliche Gestaltung, das Ortsbild sowie die städtebauliche Sanierung, die in Kirchentellinsfurt seit Langem ein bedeutendes Instrument zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen darstellt.

Folgende Leitziele und Leitprojekte des Masterplans haben einen direkten Bezug zur städtebaulichen Sanierung:

Leitziele	**Leitprojekte** Die Gemeinde Kirchentellinsfurt…
Erhalt und Stärkung des historischen Ortskerns und des dörflichen Charakters.	…setzt sich für den Erhalt und die Sanierung identitätsstiftender Gebäude ein. …saniert das Schloss mit Anbindung an den Schlosskeller, um einen Mehrwert im Bereich Kultur zu erzielen, die gemeindliche Identität zu stärken und die touristische Attraktivität zu verbessern. …gestaltet den Straßenraum der Dorfstraße zeitnah neu. …gestaltet den Platz in der Alten Steige/Im Gässle (Flurstück 292) im Rahmen der laufenden Ortskernsanierung neu. …sichert den Erhalt der Zehntscheune „in der Gass“. …führt die Zehntscheune „Pfarrstraße“ einer neuen beziehungsweise verbesserten Nutzung zu. …bietet im Sanierungsgebiet Mittel für den Erhalt und die Sanierung von privaten Grundstücken.

Stärkung der Dorfmitte.	...wird nur im Dorfzentrum einen weiteren Ausbau des Einzelhandels bzw. von zentrumsrelevanten Sortimenten ermöglichen, um damit die Attraktivität der Dorfmitte zu steigern und für ein verbessertes Versorgungsangebot zu sorgen. ...unterstützt die Aktivierung von Einzelhandelsleerständen im Dorf.
Kommunales Liegenschaftsmanagement als Basis für eine zukunftssichere Ausrichtung der kommunalen Liegenschaften und Weiterentwicklung kommunaler Angebote.	...erarbeitet im Rahmen des Masterplans ein Konzept für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der kommunalen Liegenschaften. (siehe Kapitel 8)
Sicherung und Stärkung des kulturellen Angebotes und der Vereinsstrukturen; Verbesserung des Freizeitangebotes insbesondere für Kinder und Jugendliche.	...saniert das bestehende Schloss als Kultureinrichtung zur Stärkung der gemeindlichen Identität. Der Ausbau erfolgt barrierefrei vor dem Hintergrund der generationengerechten Stadtentwicklung.
Sicherung und Verbesserung der ärztlichen Versorgung im Gemeindegebiet.	...siedelt ein Ärztehaus in der Dorfstraße an.

Weiter wurden im Rahmen des Masterplans Leitziele formuliert, die zwar keinen direkten Bezug auf die städtebauliche Sanierung haben, die jedoch diese Maßnahme in eine Gesamtstrategie einbinden. Hier werden beispielhaft folgende Leitziele aufgeführt:

- Doppelstrategie zur Innen- und Außenentwicklung mit einem stärkeren Fokus auf den Innenbereich.
- Wohnraum für Alle durch eine Angebots- und Preisdifferenzierung im Wohnungsmarkt sowie einer Förderung zielgruppengerechter Wohnungsangebote.
- Sicherung und Stärkung des kulturellen Angebotes und der Vereinsstrukturen; Verbesserung des Freizeitangebotes insbesondere für Kinder und Jugendliche.
- Berücksichtigung der Belange einer alternden Gesellschaft hinsichtlich Barrierefreiheit.

Ohne die Fördermittel, die das Land Baden-Württemberg zur Verfügung stellt, wäre es für die Gemeinde Kirchentellinsfurt nicht möglich, die kostspieligen und aufwendigen Maßnahmen an kulturell wertvollen Gebäuden wie z. B. dem Schloss, dem Rathaus inklusive Anbau oder dem Dorfplatz durchzuführen und die damit verbundene, identitätsstiftende Wirkung zu erhalten. Darüber hinaus kann durch die Sanierungsmaßnahme die zentrale Ortslage gestärkt und aufgewertet werden, um eine attraktive Alternative gegenüber dem starken Einzelhandelsstandort im Tal darzustellen.

7.1 Bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Die städtebauliche Sanierung in der Gemeinde Kirchentellinsfurt ist seit Jahrzehnten ein fester Bestandteil zur zukunftssicheren Ausrichtung und Aufwertung zentraler Ortslagen. Zwischen 1979 und 2001 wurde die Maßnahme „Ortskern I“ durchgeführt, auf die unmittelbar die Maßnahme „Ortskern II“ folgte. Seit dem Jahr 2012 wird die Maßnahme „Ortskern III“ durchgeführt, die im Jahr 2014 um weitere Flächen erweitert wurde.

Ortskern I von 1979 bis 2001

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern" der Gemeinde Kirchentellinsfurt wurde mit dem Bescheid vom 22. Mai 1978 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Folgende Sanierungsziele waren mit der Maßnahme verbunden (Ergebnis der Vorbereitende Untersuchung durch das Planungsbüro Dipl. Ing. H. Bark, Architektur+ Stadtplanung, St, 1978):

- Verbesserung der Bausubstanz durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Ersatz nicht mehr modernisierungsfähiger Bausubstanz durch Abbruch und Neubau
- Erschließungsmaßnahmen sowie Verbesserung stellenweise unzureichender Verkehrsverhältnisse im Ortszentrum, Abbau des Stellplatzdefizits mit dezentralem Parkflächenangebot
- Verbesserung der öffentlichen Einrichtungen im Ortskern (z.B. Altentreffpunkt, Postamtneubau, Umbau des Rathauses usw.)
- Verbesserung des Wohnumfeldes und Stärkung der Wohnfunktion im Planungsgebiet. Ausschalten vorhandener Störungen, Einschränken landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen.
- Steigerung der Angebotsvielfalt durch Ausbau und Konzentration von Handel, Dienstleitung und nicht störendem Kleingewerbe in der Dorfstraße, Rathaussträßle und Rathausplatz.
- Unterstützung des äußeren Erscheinungsbildes des Ortskerns durch eine attraktive Gestaltung der öffentlichen Plätze und Wege. Schaffen von Fußgängerbereichen insbesondere im Schlosshof und gegenüber dem Rathaus. Schaffung eines ,,Marktplatzes" für Kirchentellinsfurt.

Sämtliche Sanierungsmaßnahmen in dem rund 4,1 Hektar großen Gebiet wurden von der Gemeinde direkt und ohne Beteiligung eines Sanierungsträgers erledigt. Die Sanierungsmaßnahmen wurden beratend begleitet von dem Sanie-

rungsbeauftragten der Gemeinde, Herrn Dipl. Ing. Mathias von Poswik, Stuttgart.

Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Zur Verbesserung der Bausubstanz und der Wohnverhältnisse wurden 32 Modernisierungsvereinbarungen und Ordnungsmaßnahmenverträge mit privaten Eigentümern abgeschlossen.
- Nach der Stellplatzbedarfsberechnung wurden 52 - 58 förderfähige Stellplätze innerhalb des Sanierungsgebiets ermittelt. Insgesamt wurden entlang der Kirchfeldstraße, der Neuen Straße und am Rathaussträßle 58 öffentliche Stellplätze neu angelegt.
- Die größte kommunale Baumaßnahme war der Ankauf und die Renovierung des Großen Schlosses und der Einbau einer Hausmeisterwohnung. Das Große Schloss beherbergt heute das Schlossmuseum. Abgerundet wurde die Hochbaumaßnahme mit der privaten Modernisierungsmaßnahme des benachbarten kleinen Schlosses, der Schlossscheunenbebauung und der Gestaltung des vorderen und hinteren Schlosshofes.
- 1990/91 wurde der Umbau und die Renovierung des Rathauses vorgenommen. Voraussetzung für eine Neugestaltung des Rathausplatzes und der oberen Dorfstraße einschließlich Martinshof und Neuanlage des Rathaussträßle's waren Grunderwerbe und Gebäudeabbrüche in erheblichem Umfange. Nach Abschluss der Maßnahmen haben sich die Sanierungsziele neben den neu entstandenen Wohn- und Geschäftsgebäuden mit der Ansiedlung von Geschäften und Dienstleistungsangeboten (z.B. Arztpraxis, Apotheke, Bank, Post, Lebensmittel- und Einzelhandelsgeschäfte) in vollem Umfange erfüllt. Ein zentraler „Marktplatz" wurde baulich geschaffen und mittels Einbindung in eine verkehrsberuhigte Zone geschützt. Die Funktion als Marktplatz wird insbesondere bei Dorffesten und beim Weihnachtsmarkt genutzt.
- Die Dorfstraße wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und neu ausgebaut. Ver- und Entsorgungsleitungen wurden erneuert. Es wurde eine fußläufige Verbindung zwischen Dorfstraße und Schlossbereich hergestellt. Erschlossen durch den Fußweg wurde an zentraler Stelle im alten Ortskern ein Kinderspielplatz geschaffen.

Ortskern II von 2002 bis 2011

Mit Bescheid vom 16. Mai 2002 wurde die Gemeinde Kirchentellinsfurt mit der Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Aus den im Jahr 2002 im Rahmen der durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnissen wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Aufwertung als Wohnstandort ist durch die Aufwertung der öffentlichen Freiräume sicherzustellen. Wo immer möglich sollte auch durch die Bereitstellung von Flächen die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht werden.
- Die öffentlichen Freiflächen sollten teilweise funktional und insgesamt gestalterisch neu geordnet werden.
- Die kleinteilige Struktur des Ortskerns ist beizubehalten.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Untere Dorfstraße

Zur Neuordnung eines Teilbereichs der Unteren Dorfstraße hat die Gemeinde die Gebäude Dorfstraße 6 und 10 erworben. Zusammen mit der bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Bausubstanz sollten die Gebäude abgebrochen und der Gesamtbereich neu geordnet werden. Die mit Sanierungsmitteln erworbenen Gebäude wurden jedoch anschließend unter Denkmalschutz gestellt. Somit ergab sich die Notwendigkeit in diesem Bereich umzuplanen und einen Investor für die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu finden. Hierdurch verzögerte sich der Ablauf der Maßnahme erheblich. Die mit Sanierungsmitteln erworbenen Grundstücke wurden nach der Neuordnung wieder privatisiert.

Bahnhofstraße

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf dem Erwerb von Liegenschaften der Deutschen Bahn AG. Die Gemeinde hat sich zu diesem Erwerb entschlossen, um Fehlentwicklungen in diesem Bereich zu vermeiden und das auf dem Gelände stehende markante Bahnhofsgebäude, das unter Denkmalschutz steht, zu Gemeinbedarfszwecken zu verwenden. Derzeit wird es vom Musikverein und der Musikschule genutzt. Der Bahnhofschuppen wurde erneuert. Dieser wird derzeit vom Bauhof als Lagerfläche verwendet.

Rathaus

Des Weiteren bot sich die Gelegenheit, das neben dem Rathaus gelegene Grundstück Martinshof 6 und das Grundstück Schulstraße, Flurstück 96, als Fläche zur Erweiterung des Rathauses zu erwerben. Die aufstehende Bausubstanz wurde abgebrochen. Zur Erlangung von Planungsalternativen für die Erweiterung des Rathauses wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der bevorzugte Entwurf sah eine Modernisierung des bestehenden Rathauses und ei-

nen Anbau mit barrierefreien Zugängen vor. Für die Durchführung der Baumaßnahme hat die Gemeinde die Aufnahme des Sanierungsgebiets „Ortskern III“ beantragt und bewilligt bekommen.

Bereich Neue Steige / Richard-Wolf-Halle

Schließlich wurde noch das Grundstück Neue Steige 33 erworben. Nach dem Abbruch des aufstehenden Gebäudes wurde ein Teil des Grundstücks reprivatisiert. Auf der restlichen Fläche hat die Gemeinde öffentliche Stellplätze geschaffen. Zur Sicherung des Parkplatzes war außerdem der Bau einer Stützmauer erforderlich.

Bereich „Am Plon“

Im Bereich Am Plon wurde das Gebäude Am Plon 2/1 erworben und abgebrochen. Das ebenfalls erworbene Gebäude Am Plon 2 konnte wieder veräußert werden und sollte einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es beheimatet heute das Kaffeehaus und wurde in der nachfolgenden Sanierungsmaßnahme „Ortskern III“ fortgeführt.

Hofstattweg

Zur Bereinigung der Grundstücksverhältnisse am Hofstattweg hat die Gemeinde einige Teilgrundstücke erworben bzw. getauscht.

Neugestaltungsmaßnahmen

Zur Aufwertung der öffentlichen Flächen wurden folgende Neugestaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Untere Dorfstraße
- Im Gässle
- Stützmauer „In der Gass“ nach Abbruch der Gebäude In der Gass 6 und 8

Erneuerungsmaßnahmen

Außer den Instandsetzungsmaßnahmen am Bahnhofschuppen hat die Gemeinde noch Erneuerungsmaßnahmen am Schlosskindergarten In der Gass 16 durchgeführt. Außerdem wurden an der Richard-Wolf-Halle Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung durchgeführt. In einem ersten Bauabschnitt wurden Fenster und Dach erneuert. Im privaten Bereich wurden 11 Modernisierungsvereinbarungen und ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abgeschlossen.

Mit der Maßnahme „Ortskern II“ wurde die Erneuerung des Ortskerns erfolgreich fortgesetzt. Die noch anstehenden Maßnahmen können innerhalb einer Verlängerung des Bewilligungszeitraums nicht abgeschlossen werden. Deshalb hat die Gemeinde die Aufnahme einer Neumaßnahme „Ortskern III“ im Jahr 2012 beantragt.

7.2 Sanierungsmaßnahme Ortskern III

Bei der Durchführung der bis ins Jahr 2012 gelaufenen Maßnahme „Ortskern II" hat sich gezeigt, dass mehrere vorgesehene Projekte, auch bei einem verlängerten Bewilligungszeitraum, in dem zur Verfügung stehenden Zeitraum nicht durchgeführt werden können. Des Weiteren ergab sich bereits für die Antragstellung 2010 ein erheblicher Aufstockungsbedarf, der nicht bedient werden konnte. Deshalb hat sich die Gemeinde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen entschieden, für die Maßnahme „Ortskern II" bis Ende des Jahres 2011 die Schlussabrechnung für die bis zum 31. Dezember 2011 abgeschlossenen Maßnahmen vorzulegen und für 2012 die neue Maßnahme „Ortskern III" zu beginnen. Die Finanzhilfen für die Maßnahme „Ortskern II" waren nahezu aufgebraucht.

Untersuchungsgebiet/förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Von den bisherigen vier Teilbereichen des Sanierungsgebietes „Ortskern II" wurden die Bereiche „Neuordnung Neue Steige" und „Erneuerung des Rathauses" in das Gebiet „Ortskern III" übernommen. Der Bereich „Neue Steige" wurde dabei um die angrenzenden Straßenflächen erweitert, da die öffentlichen Freiräume in die Neuordnung mit einbezogen werden müssen. Der Bereich „Rathaus" wird um die Fläche des Verwaltungsgebäudes erweitert, da als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung für das Rathaus festgestellt wurde, dass dieses durch einen Anbau erweitert werden musste und das Verwaltungsgebäude für eine andere Nutzung umgebaut werden soll. Vom bisherigen größeren Gebiet „Ortskern II" wurden zwei Teilbereiche, nämlich „Am Plon" und „In der Gass / Im Gässle" in das Gebiet „Ortskern III" übernommen, da hier einzelne Erneuerungen im privaten Bereich noch nicht endgültig in Angriff genommen werden konnten und im öffentlichen Bereich noch Neuordnungen anstehen. Zu diesen genannten Bereichen kamen zwei kleinere hinzu. Zum einen handelt es sich um das Grundstück des Schlosses, bei dem sich Erneuerungsbedarf ergeben hat. Des Weiteren war dies der Bereich der Zehntscheune beim Friedhof, da auch diese zweite Scheune zumindest mittelfristig einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollte. Infolge der Gegebenheiten und der besonderen Situation für diese Sanierungsmaßnahme wurde auf die Erarbeitung einer Grobanalyse und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen verzichtet. Das vorhandene Datenmaterial war ausreichend, um Mängel und Missstände in den genannten Teilbereichen hinreichend zu belegen.

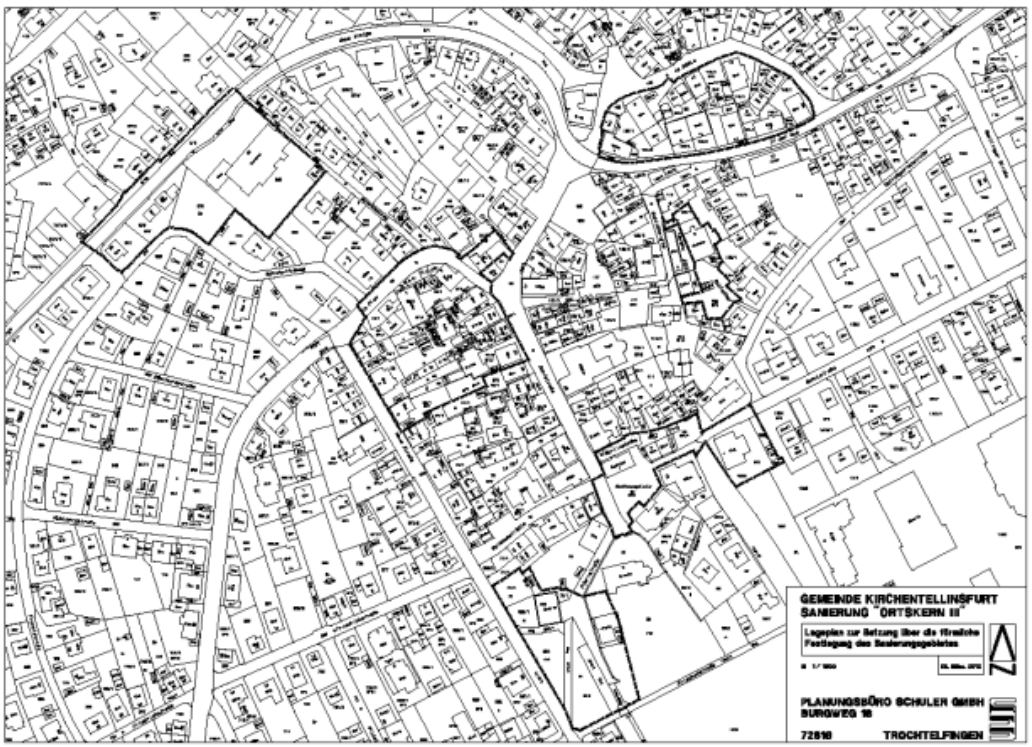


Abbildung 55: Übersicht Sanierungsgebiete | Quelle: Planungsbüro Schuler

Um im Rahmen der Sanierung zielgerichtet und sinnvoll handeln zu können, war es notwendig, den Bereich der im Rahmen der Maßnahme „Ortskern III" förmlich festgelegt wurde, zwischen Dorfstraße – Am Plon – Neue Straße, nach Südosten bis zum Rathaussträßle zu erweitern. Diese Erweiterung erfolgte im Jahr 2014.

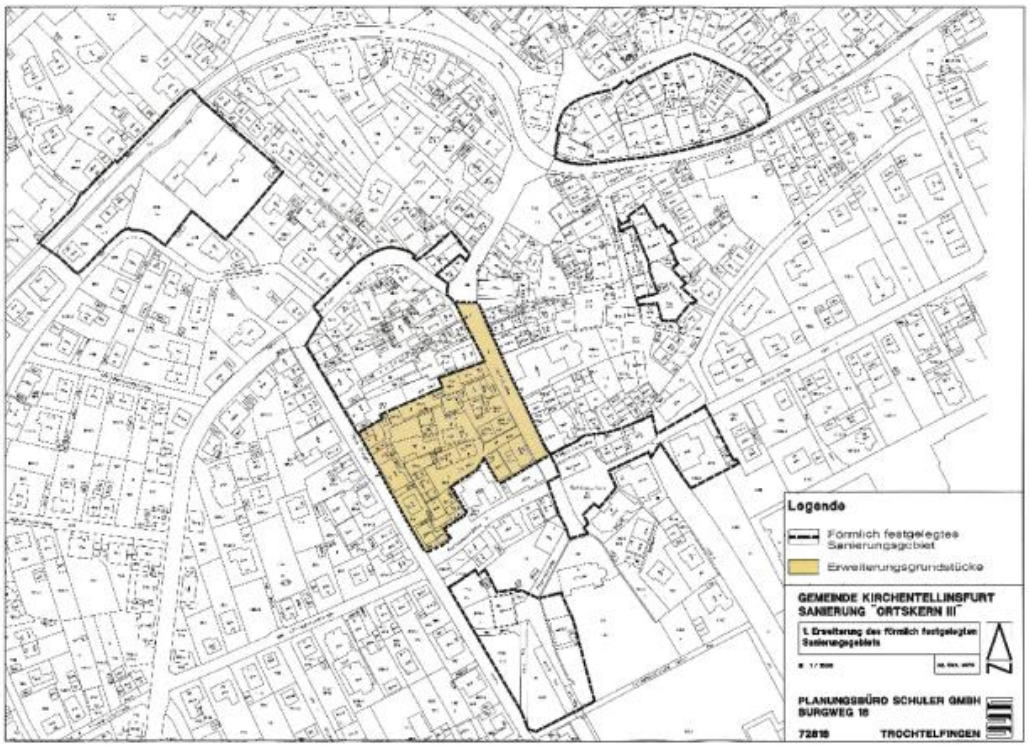


Abbildung 56: Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ortskern III“ | Quelle: Planungsbüro Schuler

Funktionale und gestalterische Missstände/Ziele der Neuordnung

Nachfolgend wird auf die einzelnen Teilbereiche eingegangen, in denen zu Beginn der Sanierungsmaßnahme „Ortskern III“ Mängel und Missstände nachgewiesen werden konnten.

Teilbereich „Neue Steige"

Hier stand die grundstücksbezogene Neuordnung durch Schaffung eines Bauplatzes für private Eigentümer und die abschließende äußere energetische Erneuerung der Richard-Wolf-Halle als Gemeinbedarfseinrichtung an. Außerdem wurden in diesem Bereich öffentliche Stellplätze geschaffen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Bushaltestellen im Bereich der „Neue Steige" barrierefrei umgestaltet.

Richard-Wolf-Halle

Neue Steige 33 (Abbruch)

Neue Steige

Abbildung 57: Impressionen | Quelle: Planungsbüro Schuler

Teilbereich „Am Plon"

Für den Bereich „Am Plon" sollte weiterhin versucht werden, die privaten Eigentümer zu einer umfassenden Neuordnung zu bewegen, um damit sowohl funktionale (im Bereich der Erschließung der Grundstücke liegende) wie auch substanzielle (im Bereich der Bausubstanz liegende) Missstände zu beseitigen.

Abbildung 58: Impressionen | Quelle: Planungsbüro Schuler

Teilbereich „In der Gass / Im Gässle"

In diesem Bereich wurden einzelne private Modernisierungsmaßnahmen anhängig. Außerdem liegt in dem Bereich „In der Gass" eine der früheren Zehntscheunen der Gemeinde Kirchentellinsfurt, die dringend einer Erneuerung bedurfte und in diesem Zusammenhang auch einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollte. Im Rahmen der weiteren Entwicklung kann hier über neue Nutzungen nachgedacht werden.

Abbildung 59: Zehntscheune „In der Gass“ | Quelle: Planungsbüro Schuler

Teilbereich Rathaus

In diesem Bereich erfolgte die Erneuerung des Rathauses, das zwischenzeitlich durch einen Anbau ergänzt wurde. Dieser Anbau war dringend notwendig, um das Rathaus barrierefrei zu gestalten und zeitgemäße bürgerfreundliche Räume anzubieten.

Abbildung 60: Saniertes Rathaus mit Rathausanbau | Quelle: Reschl Stadtentwicklung

Teilbereich Schloss

Beim Schloss war als Ergänzung zur bisherigen Erneuerung die energetische Ertüchtigung und Instandsetzung des Daches erforderlich. Derzeit ist eine Komplettsanierung mit Vorbau inklusive zweitem Rettungsweg und Foyer geplant. Die Belange der Barrierefreiheit werden berücksichtigt. Die Hausmeisterwohnung wird vor der Sanierung aufgelöst. Der Schlosskeller ist im Gesamtkonzept berücksichtigt.

Abbildung 61: Schloss Kirchentellinsfurt | Quelle: Planungsbüro Schuler

Teilbereich Pfarrstraße

In diesem Bereich liegt die zweite Zehntscheune, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befand.

Abbildung 62: Zehntscheune in der Pfarrstraße | Quelle: Planungsbüro Schuler

Es wurden seinerzeit Überlegungen angestellt, dieses denkmalgeschützte Gebäude zu erneuern und darin die Bücherei mit Leseraum unterzubringen. Damit hätte man auch dieses Gebäude einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Außerdem bedürfen die Erschließungsanlagen im Bereich des Friedhofes einer Neugestaltung. Insgesamt stellte diese Gebietskulisse eine sinnvolle Abrundung beziehungsweise Ergänzung zur Weiterführung der ursprünglichen Maßnahme „Ortskern II" dar. Man ging davon aus, dass die anstehenden Maßnahmen in einem neuen Bewilligungszeitraum von 8 Jahren, also bis zum Jahr 2020 durchgeführt werden können. Zum Thema Einzelhandel wurde ergänzend angemerkt, dass seit 2003 eine Markt- und Standortuntersuchung vorliegt.

Die Untersuchungsergebnisse wurden bis zur damaligen Zeit in 4 Bebauungsplänen planungsrechtlich umgesetzt. Eine Beeinträchtigung der zentralen Einkaufslage entlang der Dorfstraße wurde nicht befürchtet.

Ziele der Sanierung

Da die Maßnahme „Ortskern III“ aus der Maßnahme „Ortskern II“ übergeführt wurde, gelten die bisher formulierten Ziele der Sanierung fort und wurden entsprechend den gewonnen Erkenntnissen ergänzt:

- Erhalt und Stärkung des historischen Ortskerns und des dörflichen Charakters.
- Erhalt und Sanierung identitätsstiftender Gebäude.
- Stärkung der Dorfmitte: Die kleinteilige Struktur des Ortskerns ist beizubehalten.
- Die Aufwertung als Wohnstandort ist durch die Aufwertung der öffentlichen Freiräume bzw. des Wohnumfeldes sicherzustellen. Wo immer möglich sollte

auch durch die Bereitstellung von Flächen die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht werden.
- Unterstützung des äußeren Erscheinungsbildes des Ortskerns durch eine attraktive Gestaltung der öffentlichen Plätze und Wege. Die öffentlichen Freiflächen sollen funktional und gestalterisch neu geordnet werden.
- Verbesserung der Bausubstanz durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Abbruch und Neubau bei nicht mehr modernisierungsfähiger Bausubstanz.
- Verbesserung der öffentlichen Einrichtungen im Ortskern (z.B. Rathaus, Schloss mit Schlosskeller usw.)

Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet

Bisher wurden im Sanierungsgebiet „Ortskern III" mehrere Maßnahmen durchgeführt. Hierzu gehören die Modernisierung des bestehenden Rathauses und der Rathausneubau. Darüber hinaus wurde das Gebäude „Am Plon 2" (Kaffeehaus) erneuert und die Ortsmitte neugestaltet (Außenanlage beim Rathaus). Außerdem wurden Grunderwerbe (Zehntscheuer in der Gass 9 und Dorfstraße 38) getätigt.

Aus dem Masterplan und dem kommunalen Liegenschaftsmanagement ergeben sich für die Zukunft folgende Maßnahmen:

Verwaltungsgebäude/ehemaliges Schulhaus

Das Gebäude wurde im Jahr 1881 erbaut, ist jedoch kein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG. Derzeit sind dort das Notariat, die Depot Kunstsammlung, die Kerni e. V. und die Kleiderkammer Schatzkiste untergebracht. Das Notariat wird 2018 aufgrund der Notariatsreform aufgelöst. Die Kerni e. V. wird in neue Räumlichkeiten umziehen. Bisher liegt kein Nutzungskonzept für die Zukunft vor. Im Rahmen des kommunalen Liegenschaftsmanagements wurde eine Privatisierung mit entsprechendem Konzept vom Gemeinderat befürwortet.

Abbildung 63: Ehemaliges Schulhaus | Quelle: Planungsbüro Schuler

Schloss und Schlosskeller

Die repräsentative Bürgerbefragung, die im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030" durchgeführt wurde hat ergeben, dass das Schloss ein identitätsstiftendes Gebäude für die Bürgerschaft darstellt. Im Sinne des § 2 DSchG ist es zusammen mit dem Schlosskeller als Kulturdenkmal eingestuft. Erbaut wurde es um das Jahr 1586. Die Vision an dieser Stelle ist die Entstehung eines Kulturzentrums in Verbindung mit dem sanierten und barrierefreien Schlosskeller. Für das Museum im Schloss ist eine Neukonzeption sowie eine neue Bespielung angedacht. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist eine Komplettsanierung mit Vorbau angedacht einschließlich 2. Rettungsweg, Foyer, Barrierefreiheit und Auflösung der Hausmeisterwohnung vor der Sanierung. Als Ergebnis des kommunalen Liegenschaftsmanagements wurde die Schlosssanierung mit Schlosskeller als Gesamtmaßnahme vom Gemeinderat mit hoher Priorität und kurzfristiger Umsetzung befürwortet.

Abbildung 64: Sanierungsvariante Schloss mit Schlosskeller | Quelle: Planungsbüro Schuler

Platzgestaltung Flurstück 292 „Alte Steige/Im Gässle"

Für das Flurstück 292 „Alte Steige/Im Gässle" ist eine Aufwertung des Platzes angedacht.

Sanierung Straßenraum Dorfstraße

Ziel der Sanierung des Straßenraums in der Dorfstraße ist eine Aufwertung mit Ausstrahlungseffekten auf den Ortskern. Brunnen, Bänke und Neubepflanzung sind unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit zentrale Elemente.

Abbildung 65: Neugestaltung der Dorfstraße | Quelle: Plankontor S1 Landschaftsarchitekten

Dorfstraße 22

Das Gebäude in der Dorfstraße 22 wurde im Jahr 1875 erbaut und befindet sich in einem schlechten Zustand. Es ist kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzes. In einer der beiden Wohneinheiten des Gebäudes ist eine Obdachlosenunterbringung eingerichtet. Neubaupläne für den rückwärtigen Grundstücksbereich „Scheune" liegen vor. Die Ergebnisse aus dem kommunalen Liegenschaftsmanagement sehen einen kommunalen Erhalt des bestehenden Gebäudes vor inklusive Sanierung für die derzeitige Nutzung. Der dahinterliegende Grundstücksbereich soll erstmals entwickelt privatisiert werden.

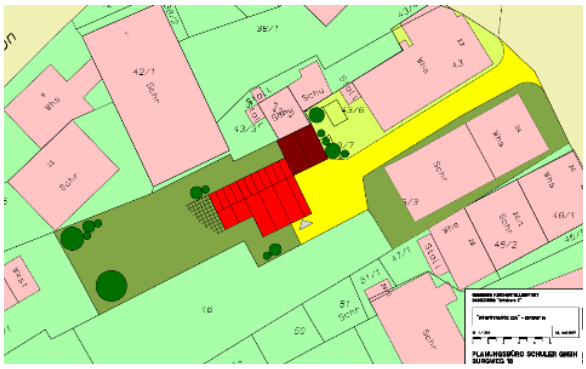


Abbildung 66: Entwurf zur Entwicklung des Grundstücks | Quelle: Planungsbüro Schuler

Zehnscheuer „In der Gass 9"

Die Zehntscheune in der Gass 9 wurde von der Kommune im Mai 2015 gekauft. Jedoch ist nur die Hälfte der gesamten Scheune in kommunalem Besitz. Die andere Hälfte gehört einer Privatperson ohne Verkaufsinteresse. Die Nutzung des Gebäudes ist unklar. Das kommunale Liegenschaftsmanagement sieht den Erwerb der anderen Hälfte vor. Anschließend soll das gesamte Scheunengebäude bei einem vorliegenden Nutzungskonzept privatisiert werden.

Zehntscheuer „Pfarrstraße 6“

Die Zehntscheuer in der Pfarrstraße 6 ist ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetztes. In den 1980er-Jahren ist das Gebäude komplett ausgebrannt, nur der Rohbau blieb erhalten. Das Dach wurde Erneuert, der Zwischenboden jedoch nicht. Momentan wird das Gebäude vom DLRG und einem Bestatter zwischengenutzt. Die „Freunde der Zehntscheuer“ sehen in dem Gebäude einen Veranstaltungsort. Momentan liegt jedoch kein Nutzungskonzept vor. Das kommunale Liegenschaftsmanagement sieht eine Privatisierung mit anschließend privater Sanierung inklusive Nutzungskonzept vor. Ein Veranstaltungsort ist seitens der Verwaltung und dem Gemeinderat nicht angedacht, da eine Konzentration des Kulturangebots gemäß dem Masterplan und dem kommunalen Liegenschaftsmanagement im Bereich des Schlosses erfolgen soll.

8 Kommunales Liegenschaftsmanagement

Als Teil der ganzheitlichen Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Kirchentellinsfurt wurde mit der strategischen Ausrichtung der kommunalen Liegenschaften schon im Rahmen des Gesamtprojektes begonnen. Somit wurde als Teil des Masterplans schon ein Leitziel umsetzungsorientiert verfolgt und ein Leitprojekt weiter konkretisiert.

8.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Kommunale Liegenschaften stellen einen wesentlichen Teil des kommunalen Vermögens dar. Charakteristisch für das Immobilienvermögen ist eine hohe langfristige Kapitalbindung. Außerdem verursacht die Unterhaltung und der Betrieb der einzelnen Liegenschaft laufende Kosten, die den kommunalen Verwaltungshaushalt belasten. Ob und in welcher Höhe Erträge aus dem Vermögen erzielt werden, hängt von der Zweckbestimmung, der Nutzung und der strategischen Bedeutung jeder einzelnen Liegenschaft ab. Größe und Kosten des kommunalen Immobilienbestandes beeinflussen damit die finanziellen Gestaltungsmöglichkeiten der Kommune. Andererseits stellt die Verfügbarkeit über Grundvermögen ein vielseitiges Steuerungsinstrument für alle kommunalpolitischen Handlungsfelder dar. Der Bedarf an eigenen Liegenschaften ist deswegen unter folgenden Aspekten einer laufenden Überprüfung zu unterziehen:

- Wird die Liegenschaft für eigene Zwecke der Kommune benötigt (Eigennutzung für öffentliche Zwecke)? Eine aufgabenkritische Herangehensweise ist vorzunehmen.
- Kommt der Liegenschaft strategische Bedeutung zu; taugt diese zum Beispiel als Tauschobjekt?
- Liegt das Objekt im Bereich geplanter Gebietsentwicklungen, künftiger Baugebiete oder Bodenordnungsverfahren?

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt verfügt über diverse Liegenschaften, die hinsichtlich der Funktion bzw. Nutzung, des energetischen Zustands bzw. der Gebäudesubstanz sowie der baugeschichtlichen Bedeutung für die Gemeinde jeweils unterschiedliche Handlungsbedarfe aufweisen.

Ziel des Kommunalen Liegenschaftsmanagements ist die Entwicklung einer Gesamtstrategie und Maßnahmenpriorisierung für die kommunalen Liegenschaften.

8.2 Methodisches Vorgehen und Untersuchungsansatz

Auf Grundlage der beschriebenen Ausgangslage und Aufgabenstellung soll das Kommunale Liegenschaftsmanagement anhand des folgenden methodischen Vorgehens bearbeitet werden. Grundlage der Bearbeitung bildet die Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse auf deren Basis die Entwicklung einer liegenschaftspolitischen Gesamtstrategie erfolgt. Die Ergebnisse münden dann in individuelle Handlungsempfehlungen für einzelne Liegenschaften.

Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

Zu Beginn des strategischen Liegenschaftsmanagements erfolgte die Erfassung der Bestandsdaten aller kommunalen Liegenschaften. Grundlage für diese Erhebung sind eine Begehung der Gebäude und Grundstücke sowie die Erstellung von Liegenschaftssteckbriefen zu allen Liegenschaften.

Verwaltungsgebäude		Nr. 012
Projektgebiet		
Informationen zum Objekt		Aktuelle Nutzung (Bei mehreren Nutzungen getrennt nach Geschossen oder Räumlichkeiten)
Adresse	Kirchfeldstraße 1	
Flurstücksnummer	1328	
Grundstücksgröße	876 m²	Verwaltung, EG Kinderbetreuung, 2018 wird Notariat aufgelöst
Baujahr	1881	
BGF (gesamt)	950 m²	
Rechtliche Rahmenbedingungen		Nutzung als Erfüllung kommunaler Pflichtaufgabe
Rechtsgrundlage		Ja x
Vertrag		Nein
Planungsrechtlicher Status		Kulturdenkmal i.S.d. § 2 DSchG / besonders erhaltenswert
Bebauungsplan		Ja
		Nein
Baulicher Allgemeinzustand		Lage in einem Sanierungsgebiet
gut	Dämmung Boden zu Keller, Erneuerung Heizanlage, Austausch Fenster	aktuell x
mit Mängel		abgeschlossen
schlecht		Nein

Abbildung 67: Steckbrief Bestandserhebung Kommunales Liegenschaftsmanagement | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Sind obenstehende Bestandsdaten bekannt, kann auf dieser Basis eine Analyse der Daten erfolgen. Für jede Immobilie ist eine Due Diligence inklusive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchzuführen. Hier werden auch die Summe der notwendigen geplanten Investitionen, Nutzungsüberlegungen und -anforderungen abgewogen.

Für Kirchentellinsfurt wurden in die Betrachtung insgesamt 40 kommunale Liegenschaften unterschiedlicher Größe/ Typus und unterschiedlichen Status hinsichtlich rechtlicher und planungsrechtlicher Art, baulichen Zustands und aktueller Nutzung einbezogen. Die Analyse zeigte, dass die kommunalen Liegenschaften über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind und die Gemeinde über einen nur geringen Bestand an unbebauten Reserveflächen in kommunalem Eigentum verfügt.

Individuelle Handlungsempfehlungen für Liegenschaften und Entwicklung einer liegenschaftspolitischen Gesamtstrategie

Aus Basis der Bestandsaufnahme und -analyse wurden die kommunalen Liegenschaften zunächst in die Kategorien „Liegenschaften mit Handlungsbedarf" und „Liegenschaften ohne (akuten) Handlungsbedarf" aufgeteilt. Die Liegenschaften mit derzeit adäquater Nutzung und gutem baulichen Zustand ohne direkt Handlungsbedarf wurden nicht in die weitere Betrachtung einbezogen.

Abbildung 68: Kommunales Liegenschaftsmanagement – Liegenschaft mit/ohne Handlungsbedarf | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Für Kirchentellinsfurt brachte diese Differenzierung der Liegenschaften insgesamt 19 Liegenschaftsprojekte, die weiter behandelt und detailliert betrachtet wurden.

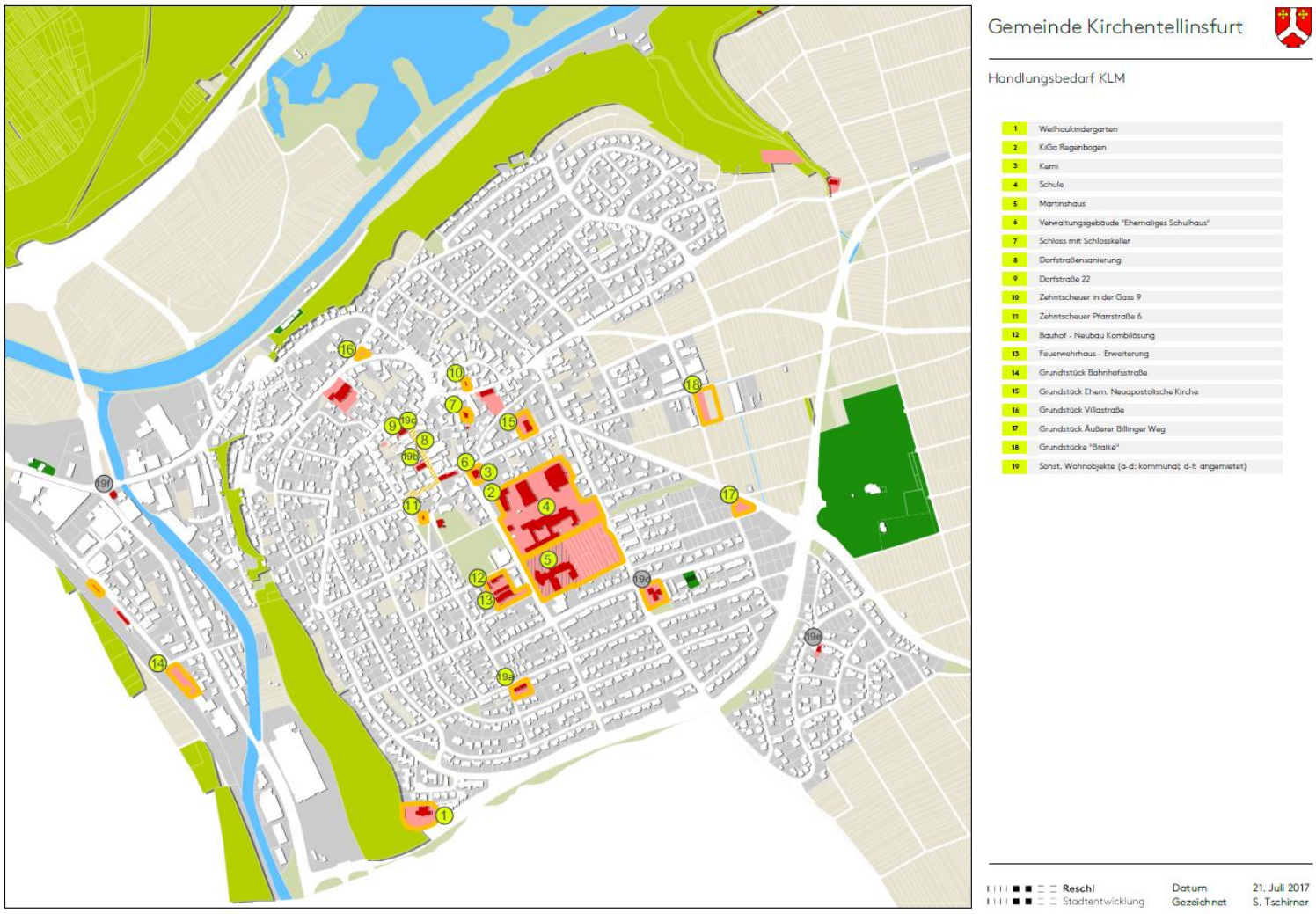


Abbildung 69: Kommunales Liegenschaftsmanagement – Liegenschaft mit Handlungsbedarf | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Als weiterer Schritt erfolgte die Prüfung des kommunalen Eigenbedarfs vor dem Hintergrund der entwickelten grundstückspolitischen Strategie. So konnte anschließend eine grundsätzliche Kategorisierung der Liegenschaften in „zu haltende" und „zu veräußernde" Objekte stattfinden. Nach dieser Klassifizierung wurden konkrete Nutzungs- und Verwertungsvorschläge formuliert:

- Liegenschaft für eigene Nutzung halten
- Liegenschaft als Tauschgrundstück halten
- Liegenschaft für Stadtentwicklungs- und Neuordnungsmaßnahmen

Auf Basis der Liegenschaftssteckbriefe und für die Beratung mit dem Gemeinderat wurden für alle Liegenschaften mit Handlungsbedarf individuelle Hand-

lungsempfehlungen für die Liegenschaften mit Ertrags- und Aufwandsabschätzung erfasst und dargestellt.

Abbildung 70: Kommunales Liegenschaftsmanagement Darstellung Liegenschaft mit Handlungsbedarf | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Am Ende des Bewertungsverfahrens erfolgte als weitere Grundlage für die Gemeinderatsberatung die Erstellung einer liegenschaftsbezogenen Gesamtstrategie mit Kosten- und Finanzierungsübersicht in unterschiedlichen Alternativen unter Berücksichtigung des Kommunalhaushalts. Dies diente dem Gemeinderat als Orientierung für die liegenschaftsbezogenen Entscheidungen.

KIRCHENTELLINSFURT I KOMMUNALES LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT
Kosten- und Finanzierungsübersicht
Schlüsselimmobilien / Grundstücke mit Handlungsbedarf

Stuttgart, 21.07.2017 | Fabian Schäufele | Sven Tschirner | Karl-Heinz Wolter

Reschl Stadtentwicklung

Legende
Aufwand
Ertrag

Wechselwirkungen
Frei machen der Außenspielfläche bei KiGa Regenbogen / Kerni Umzug zu Schule / Frei werdendes Verwaltungsgebäude
Ortskernsanierung bis 30.04.2021
Kulturnutzung
Kombilösung Feuerwehr/Bauhof ermöglicht Privatisierung Grundstück Bahnhofstraße
Wohnbaugrundstücke für unterschiedliche Bedarfs- und Zielgruppen

	Projekt Nr. (siehe Lageplan)	Schlüsselimmobilie / Handlungsoption	Kommunale Pflichtaufgabe	Nutzung	Bemerkung	Wechselwirkung	Ertrag / Aufwand brutto in T€ (ohne Förderung)	Förderung Bund / Land	Ertrag / Aufwand netto in T€ (mit Förderung)	Realisierungsjahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CAMPUS	1	Weilhaukindergarten: Neubau Bewegungsraum	Ja	Kinderbetreuung	GR Beschluss vorhanden		-490	0%	-490	2017-2018	-100	-390	zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen						
	2	KiGa Regenbogen: Neubau weitere Gruppe	Ja	Kinderbetreuung	GR-Beratung 20.07.17		-500	0%	-500	2017-2018	-45	-455							
	3	Kerni - Neubau im Schulzentrum	Ja	Verlässliche Grundschule	GR-Beratung 20.07.17		-750	0%	-750	2019			-750						
	4	Schule - Energetische Sanierung																	
		in Kooperation mit PT Jülich	Ja	Schule	Förderantrag nicht bewilligt		-4.400	50%	-2.200	2018-2020									
		ohne Förderung	Ja	Schule	Mehraufwand Bauabschn. + Kostensteigerung		-4.700	0%	-4.700	2017-2022									
		mit Förderung aus Ausgleichsstock	Ja	Schule	Förderung unklar		-4.700	10%	-4.230	2017-2022	-360	-135	-1.710	-900	-810	-315			
	5	Martinshaus - kommunaler Anteil Erweiterung/Umbau	Nein	Erarbeitung eines Konzepts			-50	0%	-50	2018/2022		-50				LHeimBVO			
	6	Verwaltungsgebäude "Ehemaliges Schulhaus"																	
		Privatisierung	Nein	Büronutzung	Auszug Notariat + Kerni in 2018/2019		650	0%	650	2020		frühester Zeitpunkt der Privatisierung		650					
		Privatisierung	Nein	Wohnen	Auszug Notariat + Kerni in 2018/2020		650	0%	650	2020									
		Kommunaler Erhalt	Nein	Nutzungskonzept erforderlich	Auszug Notariat + Kerni in 2018/2021		k.A.	0%	k.A.	2020									
DORFSTRASSE/SCHLOSS	7	Schlosssanierung													Ende Ortskernsanierung				
		mit Schlosskellersanierung	Nein	Schlosskeller + Rittersaal + Museum	LSP läuft bis 2021		-3.800	51%	-1.862	2018-2020		-621	-621	-621	30.04.2021				
		ohne Schlosskellersanierung	Nein	Rittersaal + Museum	LSP läuft bis 2021		-2.800	51%	-1.372	2018-2020									
	8	Dorfstraßensanierung	Ja	Öffentliche Straße	LSP läuft bis 2021		-618	25%	-461	2017	-461								
	9	Dorfstraße 22																	
		Best. Bebauung: Kommun. Erhalt + Sanierung derz. Nutzung	Nein	Wohnen	LSP läuft bis 2021		-250	36%	-160	2019			-160						
		Best. Bebauung: Kommun. Erhalt + Sanierung neue Nutzung	Nein	Wohnen	LSP läuft bis 2022		-750	36%	-480	2019									
		Hinterer Gründstücksbereich: Privatisierung	Nein	Wohnen	LSP läuft bis 2021		110	0%	110	2020				110					
		Privatisierung Gesamtgrundstück	Nein	Wohnen	LSP läuft bis 2021		184	0%	184	2020									
	10	Zehntscheuer in der Gass 9																	
		Erwerb anderer Hälfte	Nein	Nutzung offen			-100	0%	-100	nach 2022						-100			
		Privatisierung beider Hälften + Sanierung	Nein	Nutzung offen			150	0%	150	nach 2022						150			
	11	Zehntscheuer Pfarrstraße 6																	
		Privatisierung + Sanierung	Nein	private Verwendung	Schloss als Kulturzentrum		170	0%	170	2019			170						
		Kommunaler Erhalt + Innenausbau	Nein	Kulturnutzung	Förderung für Privat i.R. OKS möglich		??	60%	??	nach 2022									
FEUERWEHR/BAUHOF	12	Bauhof - Neubau Kombilösung																	
		mit Förderung Ausgleichsstock	Ja	Bauhof	Förderung unklar		-2.100	10%	-1.890	2019-2021			-262	-799	-799				
		ohne Förderung Ausgleichsstock	Ja	Bauhof			-2.100	0%	-2.100	2019-2021									
	13	Feuerwehrhaus - Erweiterung																	
		mit Förderung Ausgleichsstock / Feuerwehr	Ja	Freiwillige Feuerwehr	Förderung unklar		-1.250	10%	-1.125	2020-2022				-156	-476	-476			
		ohne Förderung Ausgleichstock / Feuerwehr	Ja	Freiwillige Feuerwehr			-1.250	0%	-1.250	2020-2022									
GRUNDSTÜCKE FÜR GEWERBE UND WOHNUNGSBAU	14	Grundtstück Bahnhofsstraße																	
		Privatisierung Gewerbe	Nein	Gewerbe	(130 €/m²) Planungsrecht + Vermarktung -50		245	0%	245	bis 2020			-50	245					
		Privatisierung Wohnen	Nein	Wohnen	(240 €/m²) Planungsrecht + Vermarktung -50		450	0%	450	bis 2020									
		Bauhofstandort	Ja	Bauhof			0	0%	0	bis 2020									
	15	Grundstück Ehem. Neuapostolische Kirche																	
		Abbruch + Privatisierung + anfängl. Konzept	Nein	Hotel / Gastronomie	(250 €/m²) Konzept + Vermarktung -100		285	0%	285	bis 2020			-100	285					
		Abbruch + Privatisierung + anfängl. Konzept	Nein	Wohnen	(400 €/m²)		525	0%	525	bis 2020									
		Abbruch + Privatisierung + anfängl. Konzept	Nein	Wohnen/gefördert	(300 €/m²)		365	0%	365	bis 2020									
	16	Grundstück Villastraße (Wohnen)																	
		Privatisierung	Nein	Wohnen für Kirchentellinsfurt	(310 €/m²)		100	0%	100	2018		100							
		Privatisierung	Nein	Freier Markt	(450 €/m²)		145	0%	145	2018									
	17	Grundstück Äußerer Billinger Weg																	
		Privatisierung für besondere Wohnformen	Nein	Konzeptvergabe: Besondere Wohnformen	(350 €/m²)		460	0%	460	2019			460						
		Privatisierung ohne Vorgaben	Nein	Höchstbietender	(500 €/m²)		660	0%	660	2019									
	18	Grundstücke "Braike" (2 Grdst. Kommunal / 2 Grdst. Privat)																	
		Erwerb priv. Grdst. + Konzeptvergabe Soziales Wohnen	Nein	Konzeptvergabe: Soziales Wohnen	(250 €/m²) Kauf + Erschl. + Planungsrecht		232	0%	232	2019			232						
		Erwerb priv. Grdst. + Privatisierung freier Markt	Nein	Höchstbietender	(500 €/m²) Kauf + Erschl. + Planungsrecht		935	0%	935	2019									
		Erwerb priv. Grdst. + Vergabe Erbbaurecht	Nein	Vergabe in Erbbaurecht	Kauf + Erschl. + Planungsrecht		0	0%	0	2019									
	19	Sonst. Wohnobjekte - Jährl. Modernis. + Instands.	Nein		Laufende Ausgaben					laufend	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
		Summe Erträge / Aufwendungen aus Schlüsselimmobilien / -projekte									**-1.066**	**-1.651**	**-2.891**	**-1.286**	**-2.185**	**-841**			
		Zusätzlich geplante Investitionen (Bspw. Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Erwerb bewegl. Sachen d. Anlagevermögens)									-1.679	-975	-928	-910	-1.000	-1.000			
		Gesamtinvestitionen: Summe Schlüsselimmobilien/-projekte inkl. weitere Investitionsplanungen									-2.745	-2.626	-3.819	-2.196	-3.185	-1.841			
		Nettoinvestitionsrate "freie Spitze"									1.699	1.319	1.215	1.411	1.400	1.400			
		Zwischensumme (Gesamtinvestitionen abzgl. Nettoinvestitionsrate)									**-1.046**	**-1.307**	**-2.604**	**-785**	**-1.785**	**-441**			
		Rücklagenentnahme									1.046	1.307	53	0	0	0			
		Höhe der Rücklage abzgl. Mindestrücklage zum 31.12.						31.12.2016:	2.406		1.360	53	0	0	0	0			
		Jährlicher Saldo Vermögenshaushalt									**0**	**0**	**-2.551**	**-785**	**-1.785**	**-441**			
		Schuldenstand zum 31.12.						31.12.2017	-1.760		**-1.760**	**-1.760**	**-4.310**	**-5.095**	**-6.881**	**-7.321**			
		Schuldenstand pro Kopf zum 31.12.					EW-Stand (30.06.2016 voläuf.)		5.680 EW	€/EW	-310	-310	-759	-897	-1.211	-1.289			

Abbildung 71: Kommunales Liegenschaftsmanagement – Liegenschaftsstrategie in Alternativen | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

8.3 Ergebnis der Klausurtagung mit dem Gemeinderat

Der Gemeinderat war in einer eintägigen Klausurtagung im Sommer 2017 dazu aufgefordert, die verschiedenen Handlungsansätze aller Liegenschaften mit Handlungsbedarf zu diskutieren und über diese im Rahmen der Gesamtausrichtung der kommunalen Liegenschaften zu entscheiden sowie diese zu priorisieren. Dabei ging es um Handlungsansätze wie z. B. Sanierung, Abriss und Neubau, Privatisierung bzw. Tausch oder Änderungen in der Nutzung der jeweiligen Objekte für sämtliche Liegenschaften unter Berücksichtigung der jeweiligen Kosten.

Die Priorisierung durch den Gemeinderat kann der Grafik auf der nächsten Seite entnommen werden. Das detaillierte Ergebnis zum Kommunalen Liegenschaftsmanagement inklusive der Übersicht zur Priorisierung der Einzelmaßnahmen und zeitlichen sowie finanziellen Einordnung kann dem Anhang entnommen werden.

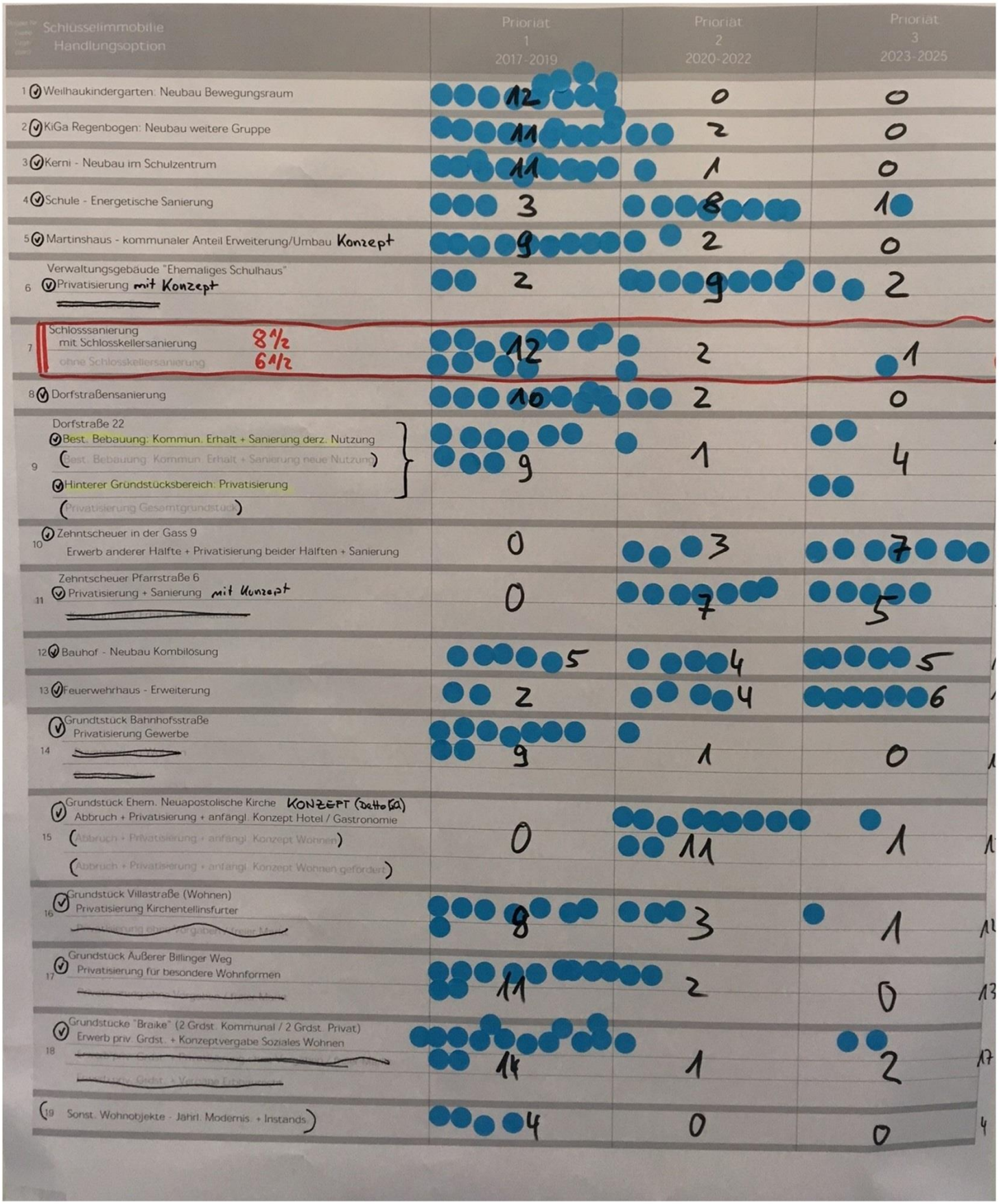


Abbildung 72: Kommunales Liegenschaftsmanagement – Priorisierung durch den Gemeinderat | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

9 Handlungsschwerpunkte der Gemeindeentwicklung

Der Erfolg des „Masterplan Kirchentellinsfurt 2030“ wird sich wesentlich an seiner Umsetzbarkeit messen lassen müssen. Das Handlungsprogramm formuliert 40 Leitprojekte, die in der Realisierung eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen notwendig machen; für die Gemeinde bedeutet dies eine enorme Kraftanstrengung.

Nicht alle Projekte werden sofort umgesetzt werden können – und entsprechend der perspektivischen Ausrichtung der Strategie als Konzept der „langen Linien“ auch nicht in den ersten Jahren umgesetzt werden müssen.

9.1 Masterplan

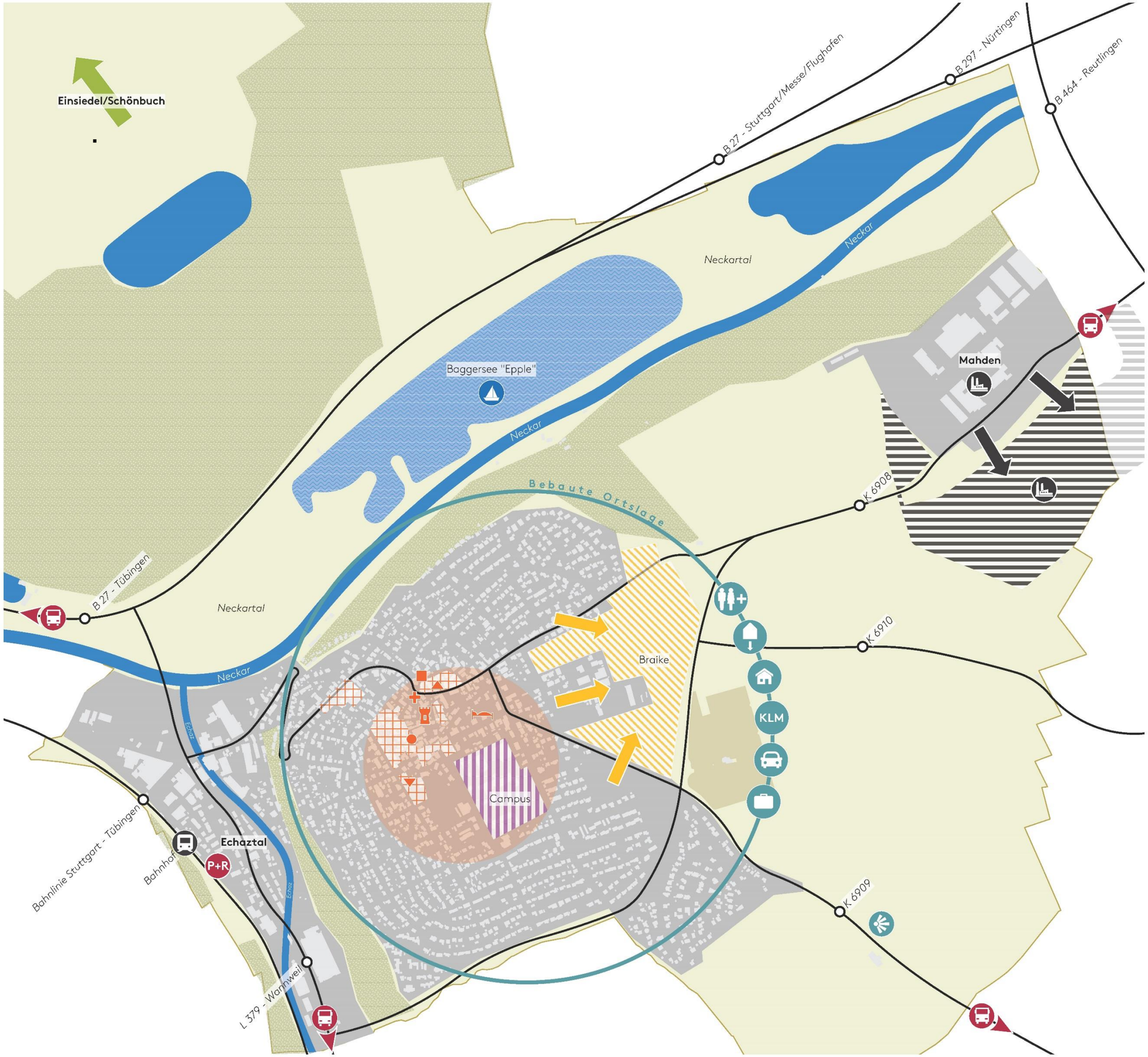
Städtebauliche Masterpläne dienen zum einen der Standortbestimmung. Darüber hinaus – und das ist der wichtige Aspekt – formulieren sie die zentralen Perspektiven der Gemeindeentwicklung. Sie sind immer darauf ausgerichtet, der Wahrnehmung der Gemeinde eine Grundlage zu geben. Kommunale Entscheidungsprozesse werden gebündelt und für Schwerpunkte der Entwicklung eine Begründung gegeben.

Zur Positionierung Kirchentellinsfurts in der Region und zur weiteren Steigerung der Attraktivität für die eigene Bevölkerung sind die folgenden Schwerpunkte wichtig. Diese sind:

- Bebaute Ortslage Kirchentellinsfurt
- Ortsmitte Kirchentellinsfurt mit städtebaulichem Sanierungsgebiet
- Campus Kirchentellinsfurt
- Braike als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung
- Mahden als Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung
- Echaztal als Wohn- und Gewerbestandort
- Baggersee und Neckartal

Gemeinde Kirchentellinsfurt

Masterplan Kirchentellinsfurt 2030



Masterplan

BEBAUTE ORTSLAGE KIRCHENTELLINSFURT
- Stabilisierung Plus der Bevölkerungsentwicklung
- Potentiale im Innenbereich (Baulücken/Leerstände) aktivieren
- Angebots- und preisdifferenziertes Wohnungsangebot
- Kommunales Liegenschaftsmanagement
- Verkehrskonzept umsetzen
- Touristische Infrastruktur verbessern
- Begehbaren Aussichtsturm entwickeln

ORTSMITTE/STÄDTEBAULICHE SANIERUNG
- Historischen Ortskern stärken/dörflichen Charakter erhalten
- Einzelhandel/zentrumsrelevante Sortimente ausbauen
- Einzelhandelsleerstände aktivieren
- Schloss mit Anbindung an Schlosskeller sanieren
- Straßenraum Dorfstraße neu gestalten
- Platz Alte Steige/Im Gässle gestalten
- Zehntscheune "in der Gass" erhalten
- Zehntscheune "Pfarrstraße" umnutzen
- Ärztehaus/medizinische Versorgung verbessern
- Übernachtungsmöglichkeiten schaffen

"CAMPUS" KIRCHENTELLINSFURT
- Kinderbetreuungsangebot bedarfsgerecht ausbauen
- Schulstandort Kirchentellinsfurt profilieren
- Martinshaus bedarfsgerecht entwickeln/ausbauen (Konzept)

BRAIKE
- Wohnbauflächen abschnittsweise & bedarfsorientiert ausweisen
- Flächen für kleinere Unternehmen entwickeln
- Gewerbestandort profilieren

MAHDEN + ERWEITERUNG
- Interkommunales Gewerbegebiet "Mahden" erweitern
- Gewerbestandort profilieren

ECHAZTAL
- Gewerbestandort profilieren/umstrukturieren

BAGGERSEE
- Umsetzung der Baggerseekonzeption begleiten

MOBILITÄT
- Busanbindung nach Tübingenverbessern/Einbindung RSV
- Park-and-ride in Bahnhofsnähe ausbauen

Plandarstellung

Gewässer	Gebäude
Siedlungsfläche	Verkehrswege
Wald	
Gemarkungsfläche	

Reschl Stadtentwicklung

Datum September 2017
Gezeichnet UJ

Bebaute Ortslage Kirchentellinsfurt

Bezogen auf die bebaute Ortslage ergeben sich unterschiedliche Handlungsansätze, die im Rahmen des Masterplans bis 2030 angegangen werden sollen.

Die Bevölkerungszahl soll zwischen 5.600 und 6.000 Einwohnern im Zieljahr 2030 stabilisiert werden.

Die Flächenpotentiale im Innenbereich (Baulücken und Leerstände) sollen durch eine periodische Eigentümeransprache mobilisiert werden, mit dem Ziel, ein angebots- und preisdifferenziertes Wohnungsangebot herzustellen. Unterstützende Maßnahmen und Instrumente sind hierbei:

- Die Erstellung eines Leerstandsrisikokatasters,
- die Anwendung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oder Bebauungsplanänderungen, um Nachverdichtung und Geschosswohnungsbau zu ermöglichen,
- wo notwendig und sinnvoll die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben zur Absicherung städtebaulicher und ökologischer Qualität,
- die aktive Ansprache von Maklern und Bauträgern für Projekte im Geschosswohnungsbau, sowie
- eine aktive Bodenbevorratungspolitik und die Anwendung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde.

Weiter soll das Mobilitätskonzept aus dem Jahre 2016 zur Verbesserung aller Mobilitätsformen umgesetzt werden. Hierzu zählt auch die Verbesserung der Busanbindung nach Tübingen sowie die Einbindung Kirchentellinsfurts in das neue Stadtkonzept der RSV.

Für den Bereich des Tourismus soll die touristische Infrastruktur verbessert und aufgewertet werden. Hierzu gehört u. a. die Beschilderung, Benennung und Ausbildung von Wegen und Routen für Wanderer und Radfahrer, entsprechendes Mobiliar im öffentlichen Raum sowie für Ortsfremde, allen voran im Bereich des Neckartals, einen Info-Point mit touristischen Informationen. Darüber hinaus ist das Schloss mit Schlosskeller ein touristischer Anknüpfungspunkt.

Als touristisches Highlight soll im Gewann „Höhe“ ein begehbarer Aussichtsturm geschaffen werden. Dieser könnte dazu dienen, die Landschaft in besonderer Weise erlebbar zu machen.

Ortsmitte Kirchentellinsfurt mit städtebaulichem Sanierungsgebiet

Im abgegrenzten Bereich der Ortsmitte geht es vor allem um den Erhalt und die Stärkung des historischen Ortskerns und des dörflichen Charakters. Im Rahmen der Sanierungsförderung stehen folgende Maßnahmen kurzfristig zur Umsetzung an:

- Neugestaltung des Straßenraums der Dorfstraße
- Sanierung des Schlosses und Verknüpfung mit dem Schlosskeller

- Sanierung des Gebäudes Dorfstraße 22 und Privatisierung des dahinterliegenden Grundstücksbereichs
- Privatisierung der Zehntscheune „Pfarrstraße“ auf Grundlage eines entsprechenden Sanierungs- und Erhaltungskonzepts
- Erhalt der Zehntscheune „in der Gass“
- Gestaltung eines Platzes in der Alten Steige/Im Gässle (Flurstück 292)
- Konzepterstellung für einen Beherbergungs-/Gastronomiebetriebes als Grundlage für die Privatisierung des Grundstücks der ehemaligen Neuapostolischen Kirche.

Darüber hinaus fördert die Gemeinde im Sanierungsgebiet private Projekte (Erhalt und Sanierung von Gebäuden, Abbruch und Neubau).

Campus Kirchentellinsfurt

Im Umfeld der Graf-Eberhardt-Schule, des Kindergartens Regenbogen und des Martinshauses soll der „Campus Kirchentellinsfurt“ entstehen. Durch die Konzentration der öffentlichen Einrichtungen in diesem Bereich sollen Synergieeffekte und Treffpunkte für Jung und Alt geschaffen werden. Leitprojekte für den „Campus Kirchentellinsfurt“ sind:

- Bedarfsgerechte Ausrichtung des Betreuungsangebotes im Krippen- und Kindergartenbereich zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.
- Profilbildung des Schulstandorts Kirchentellinsfurt; Sicherung und Steigerung der schulischen Qualitäten.
- Ausbau des Betreuungs- und Pflegeangebotes für Seniorinnen und Senioren.

Im Rahmen der Erstellung eines Handlungskonzepts für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und den Ausbau des Martinshauses soll auch das Gesamtgelände des „Campus Kirchentellinsfurt“ einbezogen werden. Vor allem im Hinblick auf die Freiraumgestaltung soll dieses Areal gemeinsam gedacht und eine bessere Verknüpfung der bestehenden und neuen öffentlichen Einrichtungen erreicht werden. Denkbar ist hier auch der Umzug der Bücherei in Räumlichkeiten des bestehenden oder neuen Martinshauses.

Braike als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung

Bis auf das gewerbliche Flächenpotential für die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets „Mahden“ liegen alle Flächenpotentiale im Außenbereich für die weitere Entwicklung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten im Bereich „Braike“. Die vorhandenen Flächenreserven sollen bedarfsorientiert entwickelt werden. Neben Flächen für den Wohnungsbau sollen gewerbliche Flächen für kleinere Unternehmen und Handwerksbetriebe entwickelt werden. Der Standort „Braike“ eignet sich für die Ansiedlung von kleineren Unternehmen und Handwerkerbetrieben in besonderer Weise.

Mahden als Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung soll im interkommunalen Gewerbegebiet „Mahden“ liegen. Ohne eine weitere Entwicklung im Bereich Wirtschaft und Gewerbe gelingt es nicht, den kommunalen finanziellen Handlungsspielraum für die Zukunft zu vergrößern, zumal die Schaffung von Arbeitsplätzen essentiell für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung ist. Der Gewerbestandort „Mahden“ einschließlich dessen Erweiterung ist als Standort für mittlere und größere Unternehmen vorzubehalten.

Echaztal als Wohn- und Gewerbestandort

Im Bereich des Echaztals ergeben sich aufgrund der heterogenen Nutzung unterschiedliche Handlungserfordernisse. Für den gewerblichen Bereich gilt es, den Standort „Echaztal“ zu profilieren. In Einzelbereichen sind Umstrukturierungen durch die Verwaltung aktiv zu begleiten. Für den Wohnstandort „Echaztal“ gelten die gleichen Handlungserfordernisse wie für den Hauptort in Sachen Flächenaktivierung im Innenbereich. Es sollen durch eine periodische Eigentümeransprache Flächen mobilisiert werden.

Baggersee und Neckartal

Der Baggersee und das Neckartal sind auch zukünftig die Schwerpunkte für Freizeit und Naherholung sowie Tourismus. Durch die Umsetzung der „Baggerseekonzeption“ eröffnen sich neue Handlungsspielräume im Tourismus für das Neckartal sowie die Gesamtgemeinde. Eine bessere Verknüpfung zwischen diesem Bereich sowie der Ortsmitte wird angestrebt.

9.2 Empfehlungen des Planungsbüros

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt ist als Wohn- und Gewerbestandort überaus attraktiv. Attraktiv zu sein ist allerdings keine Gewähr dafür, auf Dauer diesen Status halten zu können.

Wichtig ist es, sich den finanziellen Handlungsspielraum zu sichern bzw. auszubauen, der notwendig ist, um die Attraktivität und damit die Lebensqualität für die Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde zu stabilisieren.

Die Ansätze dafür sind einerseits ein moderates Einwohnerwachstum - da ist die Gemeinde schon sehr weit – und die Absicherung einer vernünftigen gewerblichen Entwicklung. Auch dafür sind die Weichen gestellt.

Die Priorisierung der Handlungsfelder ist eine Empfehlung des Planungsbüros Reschl Stadtentwicklung. Die Handlungsfelder haben als Grundlage Leitziele, die den qualitativen Anspruch, der sich damit verknüpft, hervorhebt.

PRIORISIERUNG

HANDLUNGSFELDER

Wirtschaft und Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung

Kommunale Infrastruktur, Bildung und Betreuung, Freizeit und Soziales

Siedlungsentwicklung und Wohnen

Ortsbild und Tourismus

Mobilität und Verkehr, Internet

LEITZIELE

Positive Entwicklung der Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur; Weiterentwicklung der Gemeinde Kirchentellinsfurt als attraktiver Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort.

Profilbildung der unterschiedlichen Gewerbestandorte entsprechend der derzeitigen Aufgabenteilung.

Stärkung der Dorfmitte

Kommunales Liegenschaftsmanagement als Basis für eine zukunftssichere Ausrichtung der kommunalen Liegenschaften.

Weiterentwicklung und Ausgestaltung des „Campus Kirchentellinsfurt".

Bedarfsgerechte Ausrichtung des Betreuungsangebotes im Krippen- und Kindergartenbereich zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf; Profilbildung des Schulstandorts Kirchentellinsfurt; Sicherung und Steigerung der schulischen Qualitäten; Ausbau des Betreuungs- und Pflegeangebotes für Seniorinnen und Senioren sowie Sicherung der hausärztlichen Versorgung.

Sicherung und Stärkung des kulturellen Angebotes und der Vereinsstrukturen; Verbesserung des Freizeitangebotes inbesondere für Kinder und Jugendliche.

Sicherung und Verbesserung der ärztlichen Versorgung im Gemeindegebiet.

Doppelstrategie zur Innen- und Außenentwicklung mit einem stärkeren Fokus auf den Innenbereich.

Mobilisierung von Potentialen im Innenbereich (Baulücken und Leerstände) durch konsequente Eigentümeransprache und geeignete Maßnahmen.

Wohnraum für Alle durch eine Angebots- und Preisdifferenzierung im Wohnungsmarkt sowie einer Förderung zielgruppengerechter Wohnungsangebote.

Bessere Nutzbarmachung des touristischen Potentials im Gemeindegebiet und in der unmittelbaren Umgebung.

Steigerung der Attraktivität der Gemeinde gegenüber auswärtigen Gästen aber auch Ortsansässigen.

Erhalt und Stärkung des historischen Ortskerns und des dörflichen Charakters.

Verbesserung der allgemeinen Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen in der Gemeinde gemäß dem Verkehrskonzept aus dem Jahr 2016.

Verbesserung des Fuß- und Radverkehrsnetzes innerhalb des Gemeindegebietes entsprechend dem Verkehrskonzeptes 2016 mit turnusmäßiger Überprüfung.

Berücksichtigung der Belange einer alternden Gesellschaft hinsichtlich Barrierefreiheit.

Verbesserung des Mobilitätsangebotes.

Abbildung 73: Hierarchisierung der Leitziele und Leitprojekte | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

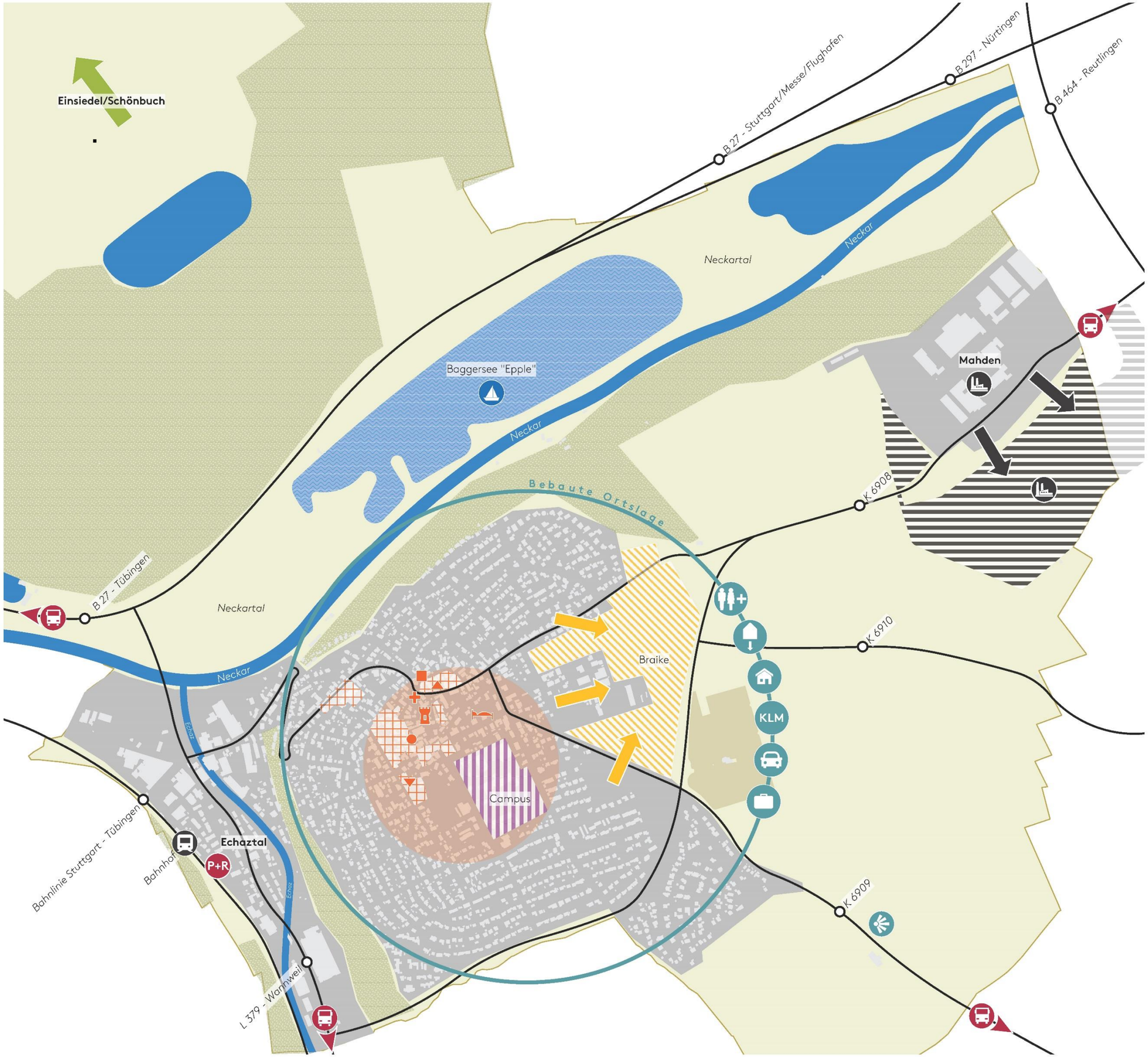
Anlagen

- Masterplan
- Hierarchie der Handlungsfelder und Leitziele
- Kommunales Liegenschaftsmanagement: Ergebnistabelle

Masterplan

Gemeinde Kirchentellinsfurt

Masterplan Kirchentellinsfurt 2030



Masterplan

BEBAUTE ORTSLAGE KIRCHENTELLINSFURT
- Stabilisierung Plus der Bevölkerungsentwicklung
- Potentiale im Innenbereich (Baulücken/Leerstände) aktivieren
- Angebots- und preisdifferenziertes Wohnungsangebot
- Kommunales Liegenschaftsmanagement
- Verkehrskonzept umsetzen
- Touristische Infrastruktur verbessern
- Begehbaren Aussichtsturm entwickeln

ORTSMITTE/STÄDTEBAULICHE SANIERUNG
- Historischen Ortskern stärken/dörflichen Charakter erhalten
- Einzelhandel/zentrumsrelevante Sortimente ausbauen
- Einzelhandelsleerstände aktivieren
- Schloss mit Anbindung an Schlosskeller sanieren
- Straßenraum Dorfstraße neu gestalten
- Platz Alte Steige/Im Gässle gestalten
- Zehntscheune "in der Gass" erhalten
- Zehntscheune "Pfarrstraße" umnutzen
- Ärztehaus/medizinische Versorgung verbessern
- Übernachtungsmöglichkeiten schaffen

"CAMPUS" KIRCHENTELLINSFURT
- Kinderbetreuungsangebot bedarfsgerecht ausbauen
- Schulstandort Kirchentellinsfurt profilieren
- Martinshaus bedarfsgerecht entwickeln/ausbauen (Konzept)

BRAIKE
- Wohnbauflächen abschnittsweise & bedarfsorientiert ausweisen
- Flächen für kleinere Unternehmen entwickeln
- Gewerbestandort profilieren

MAHDEN + ERWEITERUNG
- Interkommunales Gewerbegebiet "Mahden" erweitern
- Gewerbestandort profilieren

ECHAZTAL
- Gewerbestandort profilieren/umstrukturieren

BAGGERSEE
- Umsetzung der Baggerseekonzeption begleiten

MOBILITÄT
- Busanbindung nach Tübingenverbessern/Einbindung RSV
- Park-and-ride in Bahnhofsnähe ausbauen

Plandarstellung

Gewässer	Gebäude
Siedlungsfläche	Verkehrswege
Wald	
Gemarkungsfläche	

Reschl Stadtentwicklung

Datum September 2017
Gezeichnet UJ

Hierarchie der Handlungsfelder und Leitziele

PRIORISIERUNG

HANDLUNGSFELDER

Wirtschaft und Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung

Kommunale Infrastruktur, Bildung und Betreuung, Freizeit und Soziales

Siedlungsentwicklung und Wohnen

Ortsbild und Tourismus

Mobilität und Verkehr, Internet

LEITZIELE

Positive Entwicklung der Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur; Weiterentwicklung der Gemeinde Kirchentellinsfurt als attraktiver Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort.

Profilbildung der unterschiedlichen Gewerbestandorte entsprechend der derzeitigen Aufgabenteilung.

Stärkung der Dorfmitte

Kommunales Liegenschaftsmanagement als Basis für eine zukunftssichere Ausrichtung der kommunalen Liegenschaften.

Weiterentwicklung und Ausgestaltung des „Campus Kirchentellinsfurt".

Bedarfsgerechte Ausrichtung des Betreuungsangebotes im Krippen- und Kindergartenbereich zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf; Profilbildung des Schulstandorts Kirchentellinsfurt; Sicherung und Steigerung der schulischen Qualitäten; Ausbau des Betreuungs- und Pflegeangebotes für Seniorinnen und Senioren sowie Sicherung der hausärztlichen Versorgung.

Sicherung und Stärkung des kulturellen Angebotes und der Vereinsstrukturen; Verbesserung des Freizeitangebotes inbesondere für Kinder und Jugendliche.

Sicherung und Verbesserung der ärztlichen Versorgung im Gemeindegebiet.

Doppelstrategie zur Innen- und Außenentwicklung mit einem stärkeren Fokus auf den Innenbereich.

Mobilisierung von Potentialen im Innenbereich (Baulücken und Leerstände) durch konsequente Eigentümeransprache und geeignete Maßnahmen.

Wohnraum für Alle durch eine Angebots- und Preisdifferenzierung im Wohnungsmarkt sowie einer Förderung zielgruppengerechter Wohnungsangebote.

Bessere Nutzbarmachung des touristischen Potentials im Gemeindegebiet und in der unmittelbaren Umgebung.

Steigerung der Attraktivität der Gemeinde gegenüber auswärtigen Gästen aber auch Ortsansässigen.

Erhalt und Stärkung des historischen Ortskerns und des dörflichen Charakters.

Verbesserung der allgemeinen Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen in der Gemeinde gemäß dem Verkehrskonzept aus dem Jahr 2016.

Verbesserung des Fuß- und Radverkehrsnetzes innerhalb des Gemeindegebietes entsprechend dem Verkehrskonzeptes 2016 mit turnusmäßiger Überprüfung.

Berücksichtigung der Belange einer alternden Gesellschaft hinsichtlich Barrierefreiheit.

Verbesserung des Mobilitätsangebotes.

Abbildung 73: Hierarchisierung der Leitziele und Leitprojekte | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017

Kommunales Liegenschaftsmanagement: Ergebnistabelle

KIRCHENTELLINSFURT I KOMMUNALES LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT
Kosten- und Finanzierungsübersicht
Schlüsselimmobilien / Grundstücke mit Handlungsbedarf

Stuttgart, 21.07.2017 | Fabian Schäufele | Sven Tschirner | Karl-Heinz Wolter

Reschl Stadtentwicklung

Legende
Aufwand
Ertrag

Wechselwirkungen
Frei machen der Außenspielfläche bei KiGa Regenbogen / Kerni Umzug zu Schule / Frei werdendes Verwaltungsgebäude
Ortskernsanierung bis 30.04.2021
Kulturnutzung
Kombilösung Feuerwehr/Bauhof ermöglicht Privatisierung Grundstück Bahnhofstraße
Wohnbaugrundstücke für unterschiedliche Bedarfs- und Zielgruppen

	Projekt Nr. (siehe Lageplan)	Schlüsselimmobilie / Handlungsoption	Kommunale Pflichtaufgabe	Nutzung	Bemerkung	Wechselwirkung	Ertrag / Aufwand brutto in T€ (ohne Förderung)	Förderung Bund / Land	Ertrag / Aufwand netto in T€ (mit Förderung)	Realisierungsjahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CAMPUS	1	Weilhaukindergarten: Neubau Bewegungsraum	Ja	Kinderbetreuung	GR Beschluss vorhanden		-490	0%	-490	2017-2018	-100	-390	zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen						
	2	KiGa Regenbogen: Neubau weitere Gruppe	Ja	Kinderbetreuung	GR-Beratung 20.07.17		-500	0%	-500	2017-2018	-45	-455							
	3	Kerni - Neubau im Schulzentrum	Ja	Verlässliche Grundschule	GR-Beratung 20.07.17		-750	0%	-750	2019			-750						
	4	Schule - Energetische Sanierung																	
		in Kooperation mit PT Jülich	Ja	Schule	Förderantrag nicht bewilligt		-4.400	50%	-2.200	2018-2020									
		ohne Förderung	Ja	Schule	Mehraufwand Bauabschn. + Kostensteigerung		-4.700	0%	-4.700	2017-2022									
		mit Förderung aus Ausgleichsstock	Ja	Schule	Förderung unklar		-4.700	10%	-4.230	2017-2022	-360	-135	-1.710	-900	-810	-315			
	5	Martinshaus - kommunaler Anteil Erweiterung/Umbau	Nein	Erarbeitung eines Konzepts			-50	0%	-50	2018/2022		-50				LHeimBVO			
	6	Verwaltungsgebäude "Ehemaliges Schulhaus"																	
		Privatisierung	Nein	Büronutzung	Auszug Notariat + Kerni in 2018/2019		650	0%	650	2020		frühester Zeitpunkt der Privatisierung		650					
		Privatisierung	Nein	Wohnen	Auszug Notariat + Kerni in 2018/2020		650	0%	650	2020									
		Kommunaler Erhalt	Nein	Nutzungskonzept erforderlich	Auszug Notariat + Kerni in 2018/2021		k.A.	0%	k.A.	2020									
DORFSTRASSE/SCHLOSS	7	Schlosssanierung													Ende Ortskernsanierung				
		mit Schlosskellersanierung	Nein	Schlosskeller + Rittersaal + Museum	LSP läuft bis 2021		-3.800	51%	-1.862	2018-2020		-621	-621	-621	30.04.2021				
		ohne Schlosskellersanierung	Nein	Rittersaal + Museum	LSP läuft bis 2021		-2.800	51%	-1.372	2018-2020									
	8	Dorfstraßensanierung	Ja	Öffentliche Straße	LSP läuft bis 2021		-618	25%	-461	2017	-461								
	9	Dorfstraße 22																	
		Best. Bebauung: Kommun. Erhalt + Sanierung derz. Nutzung	Nein	Wohnen	LSP läuft bis 2021		-250	36%	-160	2019			-160						
		Best. Bebauung: Kommun. Erhalt + Sanierung neue Nutzung	Nein	Wohnen	LSP läuft bis 2022		-750	36%	-480	2019									
		Hinterer Gründstücksbereich: Privatisierung	Nein	Wohnen	LSP läuft bis 2021		110	0%	110	2020				110					
		Privatisierung Gesamtgrundstück	Nein	Wohnen	LSP läuft bis 2021		184	0%	184	2020									
	10	Zehntscheuer in der Gass 9																	
		Erwerb anderer Hälfte	Nein	Nutzung offen			-100	0%	-100	nach 2022						-100			
		Privatisierung beider Hälften + Sanierung	Nein	Nutzung offen			150	0%	150	nach 2022						150			
	11	Zehntscheuer Pfarrstraße 6																	
		Privatisierung + Sanierung	Nein	private Verwendung	Schloss als Kulturzentrum		170	0%	170	2019			170						
		Kommunaler Erhalt + Innenausbau	Nein	Kulturnutzung	Förderung für Privat i.R. OKS möglich		??	60%	??	nach 2022									
FEUERWEHR/BAUHOF	12	Bauhof - Neubau Kombilösung																	
		mit Förderung Ausgleichsstock	Ja	Bauhof	Förderung unklar		-2.100	10%	-1.890	2019-2021			-262	-799	-799				
		ohne Förderung Ausgleichsstock	Ja	Bauhof			-2.100	0%	-2.100	2019-2021									
	13	Feuerwehrhaus - Erweiterung																	
		mit Förderung Ausgleichsstock / Feuerwehr	Ja	Freiwillige Feuerwehr	Förderung unklar		-1.250	10%	-1.125	2020-2022				-156	-476	-476			
		ohne Förderung Ausgleichstock / Feuerwehr	Ja	Freiwillige Feuerwehr			-1.250	0%	-1.250	2020-2022									
GRUNDSTÜCKE FÜR GEWERBE UND WOHNUNGSBAU	14	Grundtstück Bahnhofsstraße																	
		Privatisierung Gewerbe	Nein	Gewerbe	(130 €/m²) Planungsrecht + Vermarktung -50		245	0%	245	bis 2020			-50	245					
		Privatisierung Wohnen	Nein	Wohnen	(240 €/m²) Planungsrecht + Vermarktung -50		450	0%	450	bis 2020									
		Bauhofstandort	Ja	Bauhof			0	0%	0	bis 2020									
	15	Grundstück Ehem. Neuapostolische Kirche																	
		Abbruch + Privatisierung + anfängl. Konzept	Nein	Hotel / Gastronomie	(250 €/m²) Konzept + Vermarktung -100		285	0%	285	bis 2020			-100	285					
		Abbruch + Privatisierung + anfängl. Konzept	Nein	Wohnen	(400 €/m²)		525	0%	525	bis 2020									
		Abbruch + Privatisierung + anfängl. Konzept	Nein	Wohnen/gefördert	(300 €/m²)		365	0%	365	bis 2020									
	16	Grundstück Villastraße (Wohnen)																	
		Privatisierung	Nein	Wohnen für Kirchentellinsfurt	(310 €/m²)		100	0%	100	2018		100							
		Privatisierung	Nein	Freier Markt	(450 €/m²)		145	0%	145	2018									
	17	Grundstück Äußerer Billinger Weg																	
		Privatisierung für besondere Wohnformen	Nein	Konzeptvergabe: Besondere Wohnformen	(350 €/m²)		460	0%	460	2019			460						
		Privatisierung ohne Vorgaben	Nein	Höchstbietender	(500 €/m²)		660	0%	660	2019									
	18	Grundstücke "Braike" (2 Grdst. Kommunal / 2 Grdst. Privat)																	
		Erwerb priv. Grdst. + Konzeptvergabe Soziales Wohnen	Nein	Konzeptvergabe: Soziales Wohnen	(250 €/m²) Kauf + Erschl. + Planungsrecht		232	0%	232	2019			232						
		Erwerb priv. Grdst. + Privatisierung freier Markt	Nein	Höchstbietender	(500 €/m²) Kauf + Erschl. + Planungsrecht		935	0%	935	2019									
		Erwerb priv. Grdst. + Vergabe Erbbaurecht	Nein	Vergabe in Erbbaurecht	Kauf + Erschl. + Planungsrecht		0	0%	0	2019									
	19	Sonst. Wohnobjekte - Jährl. Modernis. + Instands.	Nein		Laufende Ausgaben					laufend	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
		Summe Erträge / Aufwendungen aus Schlüsselimmobilien / -projekte									**-1.066**	**-1.651**	**-2.891**	**-1.286**	**-2.185**	**-841**			
		Zusätzlich geplante Investitionen (Bspw. Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Erwerb bewegl. Sachen d. Anlagevermögens)									-1.679	-975	-928	-910	-1.000	-1.000			
		Gesamtinvestitionen: Summe Schlüsselimmobilien/-projekte inkl. weitere Investitionsplanungen									-2.745	-2.626	-3.819	-2.196	-3.185	-1.841			
		Nettoinvestitionsrate "freie Spitze"									1.699	1.319	1.215	1.411	1.400	1.400			
		Zwischensumme (Gesamtinvestitionen abzgl. Nettoinvestitionsrate)									**-1.046**	**-1.307**	**-2.604**	**-785**	**-1.785**	**-441**			
		Rücklagenentnahme									1.046	1.307	53	0	0	0			
		Höhe der Rücklage abzgl. Mindestrücklage zum 31.12.						31.12.2016:	2.406		1.360	53	0	0	0	0			
		Jährlicher Saldo Vermögenshaushalt									**0**	**0**	**-2.551**	**-785**	**-1.785**	**-441**			
		Schuldenstand zum 31.12.						31.12.2017	-1.760		**-1.760**	**-1.760**	**-4.310**	**-5.095**	**-6.881**	**-7.321**			
		Schuldenstand pro Kopf zum 31.12.					EW-Stand (30.06.2016 voläuf.)		5.680 EW	€/EW	-310	-310	-759	-897	-1.211	-1.289			

Abbildung 71: Kommunales Liegenschaftsmanagement – Liegenschaftsstrategie in Alternativen | Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2017