

# STRATEGISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

# **WEILHEIM 2025**

### Strategisches Entwicklungskonzept Weilheim 2025

Im Auftrag der Stadt Weilheim an der Teck | Oktober 2015



Stadtplanung Wirtschaftsförderung Projektentwicklung Kommunalberatung

Projektbearbeitung: Prof. Dr. Richard Reschl Philipp König B.A. Dipl.-Ing. Roland Köhler Dipl.-Ing. Carolin Pröpper

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG Friedrichstraße 10 70174 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0 Fax 0711 220041-22

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

| | | | ■ ■ □ □ Reschl | | | | ■ ■ □ □ Stadtentwicklung

# STRATEGISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT WEILHEIM 2025

## **INHALT**

Vor	wort	e	5
1	Eino	ordnung der Stadtentwicklung	7
	1.1	Zentralörtliche Bedeutung und räumliche Lage	7
2	Bish	nerige Planungen und Konzepte	10
	2.1	Methodischer Ansatz der Stadtentwicklungsplanung	10
3	Grui	ndlagen und Herausforderungen aktueller Stadtentwicklung	12
	3.1	Demografischer und gesellschaftlicher Wandel	12
	3.2	Strukturwandel der Wirtschaft	13
	3.3	Ökologischer Wandel	15
4	Proz	zess und Dialog – Bürger, Gemeinderat und Verwaltung	17
5	Aus	gangslage und Handlungsfelder in Weilheim	19
	5.1	Demografische Entwicklung	19
		Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausrechnung	19
		Zielerreichung STEK 2020	27
	5.2	Wohnen, Siedlungsentwicklung und Mobilität	28
		Flächenentwicklung Wohnungsbau	28
		Landschaft, Freiräume und Ökologie	33
		Mobilität	34
		Zielerreichung STEK 2020	35
	5.3	Arbeiten, Wirtschaft, Handel und Versorgung	37
		Arbeitsstandort Weilheim	37
		Einzelhandel in Weilheim	40
		Zielerreichung STEK 2020	41
	5.4	Bildung, Betreuung, Soziales und Kultur	42
		Kinderbetreuung	43
		Jugend in Weilheim	44
		Bildungseinrichtungen	45
		Älterwerden in Weilheim	47
		Zusammenleben und zusammen wirken	48
		Freizeit, Naherholung und Tourismus	49
		Zielerreichung STEK 2020	51
	5.5	Kommunale Finanzen	53

6	Bürg	gerbefragung und Beteiligung	54
	6.1	Ergebnisse der Bürgerbefragung	54
	6.2	Ergebnisse der Planungswerkstätten	57
		Demografische Entwicklung	57
		Wohnen und Siedlungsentwicklung	58
		Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus	59
		Mobilität	59
		Bildung, Betreuung, Soziales und Kultur	60
	6.3	Stellungnahme der Verwaltung	62
7	Han	ndlungsprogramm, Zielsetzungen und Projekte	72
		Anlass: Generationengerechter Haushalt in Weilheim	72
		Leitziel: Stabilisierung der Einwohnerentwicklung	72
	7.1	Leitkonzept I: Angemessene Wohnflächenentwicklung	73
	7.2	Leitkonzept II: Weiterentwicklung des Gewerbestandorts	75
	7.3	Leitkonzept III: Aufrechterhatlung der attraktiven Infrastruktur	76
	7.4	Leitkonzept IV: Identität stärken	78
8	Mas	terplan des Handlungsprogramms	79
	8.1	Aufgaben und Handlungsfelder im Überblick	79
9	Anlo	ggen	80

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht nachfolgend auf geschlechtsspezifische Endungen verzichtet. Es wird an dieser Stelle aber ausdrücklich betont, dass an allen Textstellen, an denen natürliche Personen oder Personengruppen erwähnt werden, Menschen beiderlei Geschlechts gemeint sind.

# **VORWORTE**

VORWORT BÜRGERMEISTER JOHANNES ZÜFLE

## **VORWORT PROF. DR. RICHARD RESCHL**

#### 1 EINORDNUNG DER STADTENTWICKLUNG

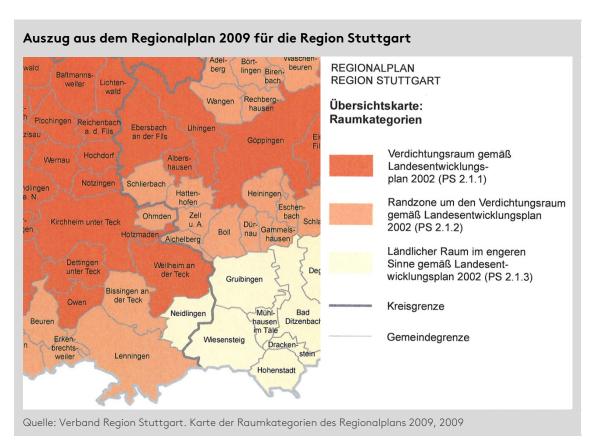
#### 1.1 ZENTRALÖRTLICHE BEDEUTUNG UND RÄUMLICHE LAGE

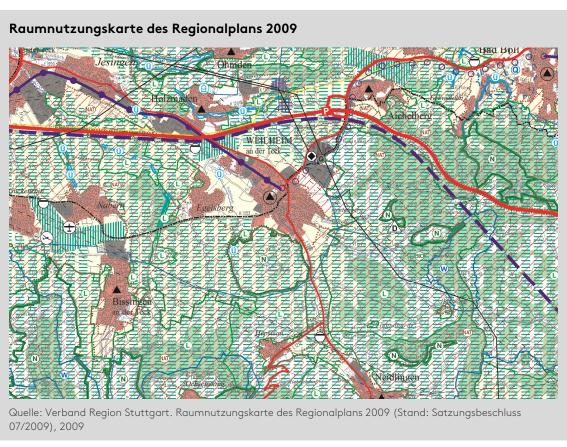
Landschaftlich reizvoll erstreckt sich die rund 2.651 ha große Weilheimer Gemarkung nördlich des Albtraufs im Vorland der mittleren Schwäbischen Alb. Zwischen Streuobst- und Kirschwiesen erheben sich als Albausläufer der Hausberg Weilheims, die Limburg mit ihrer gleichnamigen Burgruine (598 m ü.N.N.), sowie Egelsberg, Egenfirst, Tuchbleiche und Wolfscherre. Rund 60 Prozent der Gemarkung Weilheims liegen in dem von der UNESCO anerkannten Biosphärenreservat "Biosphärengebiet Schwäbische Alb".

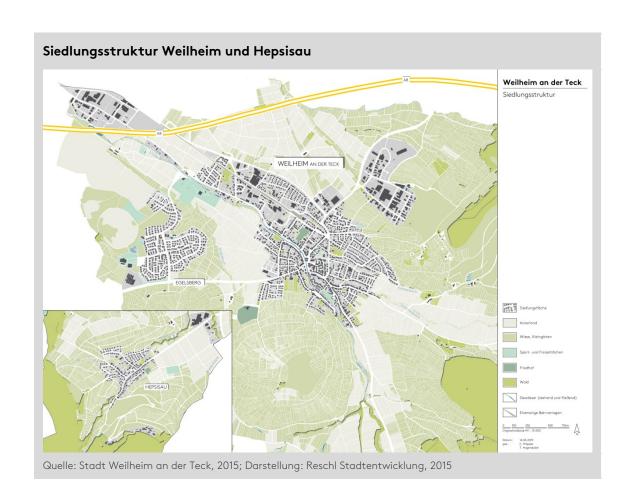
Weilheim an der Teck bildet zusammen mit seinen Nachbargemeinden Bissingen an der Teck, Neidlingen, Holzmaden und Ohmden die östlichste Verwaltungsgemeinschaft des Landkreises Esslingen. Weilheim kommt dabei als Kleinzentrum und Teil des Verdichtungsraums der Region Stuttgart die Sicherung des überörtlichen Grundbedarfs für die rund 19.000 Einwohner des Verflechtungsbereichs zu.

Die Zähringerstadt bietet ein, für ihre Größe, umfassendes öffentliches Infrastrukturangebot der Daseinsvorsorge: Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche von 2 bis 16 Jahren, Stadtbücherei sowie "Bibliothek für Mundart" im Bürgerhaus, Seniorenwohnen, Spielplätze, Sport und Veranstaltungsstätten für ein reges Vereinsleben. Aber auch bei der Gesundheitsinfrastruktur und Nahversorgung ist Weilheim bisher sicher aufgestellt. Im Jahr 2013 betrug die Bevölkerung infolge einer sukzessiven Wohnraumschaffung 9.960 Einwohner, verteilt auf Kernort, Wohngebiet Egelsberg und dem seit 1972 eingemeindeten Teilort Hepsisau. In seiner Siedlungsentwicklung ist Weilheim an der Teck jedoch auf seine Eigenentwicklung hin beschränkt.

Über die Autobahn A 8 ist Weilheim regional gut angebunden: Die Fahrtzeit zur Messe Stuttgart und dem Flughafen beträgt rund 20 Minuten, die Landeshauptstadt sowie die Universitätsstadt Ulm sind jeweils rund 45 bzw. 55 Kilometer entfernt und in 35 bis 50 Minuten erreichbar. Der Kirchheimer Bahnhof, Endhaltestelle der S-Bahnlinie S1 nach Herrenberg, ist in 15 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Weilheim bietet sich daher als Wohngemeinde für Berufspendler in der Region Stuttgart an. Drei Gewerbegebiete, eines davon nördlich der A 8 unmittelbar an Holzmaden grenzend, sind Standort der ortsansässigen Hauptarbeitgeber.







#### 2 BISHERIGE PLANUNGEN UND KONZEPTE

Die Stadt Weilheim an der Teck hat sich bereits im Jahr 2009 mit einem "Strategischen Entwicklungskonzept Weilheim an der Teck 2020 (STEK 2020)" befasst. Erarbeitet wurde in einem zweijährigen Prozess ein integriertes Handlungskonzept, das "strukturelle und städtebauliche Entwicklungsbereiche von Weilheim an der Teck für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum" abgrenzte sowie "Ziele [...] und konkrete Handlungsansätze zu deren Realisierung" bis im Zieljahr 2020 erarbeitete. Das fertiggestellte Konzept formulierte für die Umsetzungsphase Leitkonzepte sowie untergeordnete Leitprojekte und Maßnahmen für die relevanten Themenfelder der Stadtplanung und des täglichen Lebens "Wohnen und Siedlungsentwicklung", "Bildung, Betreuung, Soziales und Kultur", "Gewerbeentwicklung, Einzelhandel und Tourismus" sowie "Mobilität, Landschaft, Energie und Klimaschutz" (Quelle: Stadt Weilheim an der Teck, Strategisches Entwicklungskonzept Weilheim an der Teck 2020).

Bereits ab November 2010 erfolgte parallel zur Erarbeitung des STEK 2020 die vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Baden-Württemberg geförderte Maßnahme "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung (FDI)". Ziel der Maßnahme ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewachsener Strukturen – hier für Wohnzwecke – zugunsten von Natur und Landschaft. Fokus hierbei lag auf der Einbeziehung, Motivierung und Beratung der Eigentümer innerörtlicher Potentialflächen für eine Aktivierung der Flächen für Wohnbaumaßnahmen. Zusätzlich erfolgte eine Bewertung Weilheims hinsichtlich zu erwartender entwicklungsbedingter Leerstände, das heißt frei werdender Wohnräume im Zuge altersbedingter Generationenwechsel (Quelle: Stadt Weilheim an der Teck, Flächen gewinnen durch Innenentwicklung. Ergebnisbericht).

Die konsequente Stadtentwicklung wird nun fortgeführt. Gemeinsam mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, und unter intensivem Einbezug der Bürgerschaft, streben Gemeinderat, Bürgermeister und Verwaltung mit dem "Strategischen Entwicklungskonzept Weilheim 2025" die Fortschreibung und Weiterentwicklung des vorangegangenen Handlungskonzepts an. Hierzu erfolgte entsprechend auch eine sach- und fachgerechte Bewertung der 2011 gesetzten Ziele, Leitprojekte und Maßnahmen hinsichtlich ihrer Realisierung. Die Evaluationsergebnisse werden in Kapitel 5 Ausgangslage und Handlungsfelder in Weilheim innerhalb der zugehörigen Themenbereiche erörtert.

#### 2.1 METHODISCHER ANSATZ DER STADTENTWICKLUNGSPLANUNG

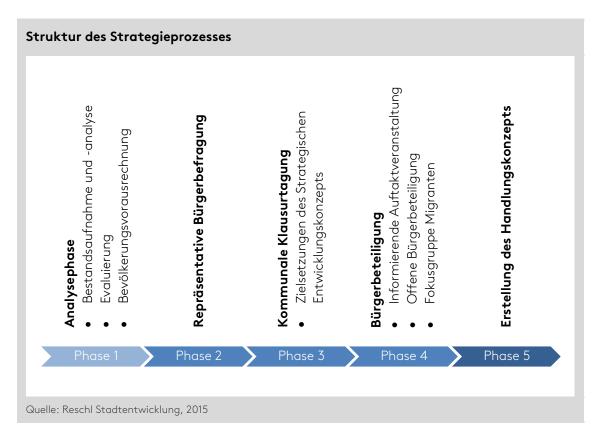
Die sich schnell verändernden Rahmenbedingungen, beeinflusst durch den demografischen Wandel, den Strukturwandel der Wirtschaft und die ökologischen Herausforderungen, geben Anlass, die bisherigen Maßnahmen (STEK 2020) zu überprüfen und mögliche Anpassungen der Zielvorstellungen für einen Zeithorizont bis 2025 vorzunehmen. Neben den sich verändernden Rahmenbedingungen, haben sich in einzelnen Themenbereichen konkrete Aufgaben ergeben, wie zum Beispiel die Betreuungsquote oder die neue Berechnungsformel der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise. Zudem sollte dem neu gewählten Gemeinderat in ausreichender Weise die Möglichkeit gegeben werden, sich mit den definierten Zielen vertraut zu machen und bei Bedarf nachzusteuern.

Ein wesentlicher Bestandteil des "Strategischen Entwicklungskonzeptes Weilheim 2025 (STEK 2025)" soll ein zielgerichteter Dialog mit der Bürgerschaft sein. Gerade vor dem Hintergrund der Finanzierbarkeit müssen anstehende Maßnahmen, wie zum Beispiel schulische und andere Infrastrukturprojekte, auf eine breite Entscheidungsbasis gestellt werden.

Der gewählte Ansatz in der Stadt Weilheim soll ausdrücklich nicht alle Handlungsfelder von neuem aufrollen. Eine wichtige und richtige Grundlagenarbeit wurde mit dem "STEK 2020" bereits geschaffen. Dennoch soll der Ansatz der Stadtentwicklung in Weilheim weiterentwickelt werden – sowohl im Bereich der Bestandserhebung und -analyse als auch bei der Beteiligung der Bürgerschaft finden weiterentwickelte Instrumente Anwendung: Erstmals wird für Weilheim an der Teck eine nutzergruppenscharfe Bevölkerungsvorausrechnung in Szenarien erarbeitet. Die Bedarfe für Gemeinwesen und Infrastruktur sind so zielgerichtet ablesbar. Als zentraler Bestandteil der Bürgerbeteiligung wird zu Beginn des Prozesses eine repräsentative und anonyme Bürgerbefragung durchgeführt. So lässt sich in Weilheim an der Teck belastbar aufzeigen, welche Vorstellungen und Wünsche "die Bürgerschaft" in Weilheim hat.

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes ist die Erarbeitung eines Handlungsprogramms, das für die Bürgerschaft, den Gemeinderat und die kommunale Verwaltung als Grundlage für das kommunale Handeln dient. Dieses Handlungsprogramm, bezeichnet als "Strategisches Entwicklungskonzept Weilheim 2025", umfasst alle Lebensbereiche der Stadt, vom Wohnen und Arbeiten bis hin zu den Bereichen Ökologie, Kultur, Soziales, Mobilität und Finanzen.

Der gesamte Prozess lässt sich in fünf Phasen gliedern. Daraus ergibt sich folgende Struktur:



# 3 GRUNDLAGEN UND HERAUSFORDERUNGEN AKTUELLER STADTENTWICKLUNG

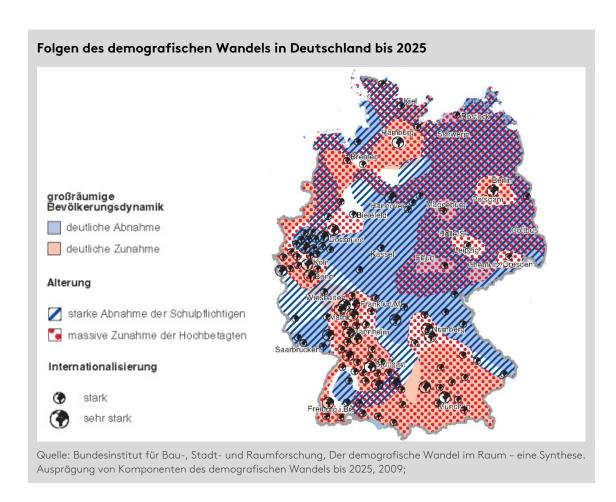
#### 3.1 DEMOGRAFISCHER UND GESELLSCHAFTLICHER WANDEL

Weniger – älter – bunter, so die drei Schlagworte für den seit Mitte der 1960er-Jahre auftretenden Entwicklungsprozess des demografischen und gesellschaftlichen Wandels in den westlichen Industrienationen, der, in Verflechtung mit den beiden weiteren großen globalen Aufgaben unserer Zeit – dem Strukturwandel der Wirtschaft und dem ökologischen Wandel, Städte und Gemeinden bereits heute vor enorme Herausforderungen stellt und auch in Zukunft noch stellen wird.

Wir werden weniger: Im Jahr 1972 überstieg infolge eines kontinuierlichen Rückgangs der Geburtenzahl die Sterberate in der Bundesrepublik Deutschland erstmals die Geburtenrate, begründet in einem grundlegend gewandelten Rollenbild der Frau sowie der geänderten Bedeutung der Familie bei gleichzeitig steigendem materiellem Wohlstand. Eine "späte Elternschaft" liegt im Trend und die durchschnittliche Kinderzahl je Frau sinkt. In Baden-Württemberg wird diese inzwischen mit 1,39 Kindern je Frau angegeben. Das sind 0,12 weniger als noch 1980 und entspricht einem Geburtenrückgang von rund 8 Prozent (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 08/2015).

Wir werden älter: Verbesserungen des Lebensstandards und der Arbeitsbedingungen sowie medizinische Fortschritte sind ausschlaggebend für einen Anstieg der Lebenserwartung der Menschen weltweit. Gerade die sinkende Säuglingssterblichkeit begünstigt diese Zunahme, aber auch die fernere Lebenserwartung steigt kontinuierlich an. So kann ein 75-Jähriger aktuell eine weitere Lebensdauer von rund 11 Jahren erwarten, eine gleich alte Frau weitere 13 Jahren. 1972 betrug diese nur ca. sieben bei Männern bzw. acht bei Frauen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 12/2014).

Wir werden bunter: Im Zuge der Globalisierung hat in den letzten 50 bis 60 Jahren ein beachtlicher Wanderungstrend eingesetzt: Zunehmende Lockerungen von Einwanderungsbeschränkungen seit den 1990er-Jahren haben den Menschen zu einer steigenden Freizügigkeit in ihrer Wahl von Wohn- und Arbeitsort verholfen – vor allem zum Nutzen der Einwanderungsländer. Diese stützen seit nun fast drei Generationen ihren wirtschaftlichen Wohlstand auf die Zuwanderung dringend benötigter, neuer Arbeitskräfte, da die eigenen Bevölkerungen bereits mangels Geburten einen steten natürlichen Schrumpfungsprozess durchschreiten. Gleichzeitig ist in den Gesellschaften der Einwanderungsländer eine Diversifizierung von Wertvorstellungen und Individualisierung von Lebensstilen zu beobachten. Des Weiteren ist zu beobachten, dass sich neben der "klassischen Familie" weitere Lebensgemeinschaften, wie zum Beispiel eingetragene Lebenspartnerschaften, Patchwork-Familien oder Wohngemeinschaften, etablieren und das Verständnis des ehemaligen Idealbilds revolutionieren bzw. ergänzen. (Quelle: Statistisches Bundesamt, 08/2015).



Die aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel resultierenden Herausforderungen für Städte und Gemeinden in Deutschland sind so vielfältig wie ihre Ursachen selbst: Um im Wettbewerb der Kommunen als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bestehen zu können, müssen sowohl die harten als auch weichen Standortfaktoren qualitativ und quantitativ gepflegt und bedarfsgerecht, d.h. gemäß der sich abzeichnenden Bedarfsveränderungen der Nutzergruppen, weiterentwickelt werden. Nur so kann eine bestmöglich nachhaltige Versorgung gewährleistet werden und gleichzeitig Anreize nach außen geschaffen werden. Zusätzlich rücken die Themen Integration und Toleranz, Gemeinschaftsempfinden und bürgerschaftliches Engagement sowie Kommunikation zum Erhalt des gesellschaftlichen Lebens einer Kommune immer stärker in den Fokus. Allgemein gilt es, Bedarfsänderungen frühzeitig zu erkennen, Entwicklungsperspektiven und -ziele gemeinsam, d.h. unter Einbeziehung von Gemeinderat, Bürgern und weiteren Interessensgruppen, zu definieren und umzusetzen.

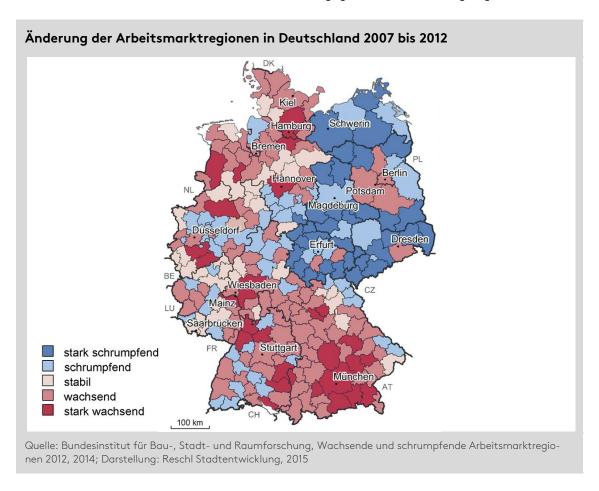
"Fundament" des "Strategischen Entwicklungskonzeptes Weilheim 2025" bildet daher die vom Planungsbüro Reschl Stadtentwicklung erarbeitete Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer möglichen Entwicklungsperspektiven bis zum Jahr 2025 des Kapitels 5.1 Bevölkerungsvorausrechnung.

#### 3.2 STRUKTURWANDEL DER WIRTSCHAFT

Der unter dem Begriff der Globalisierung zusammengefasste weltweite Wandel wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und die Verflechtung wirtschaftlicher Strukturen beeinflusst auch lokale Wirtschaftsstrukturen und bestimmt damit auch die Rahmenbedingungen kommunalen Handelns. Die direkten Auswirkungen sind spürbar bei der Beschäftigungsentwicklung und

der kommunalen Finanzkraft, gerade auch in Kommunen, die wie Weilheim an der Teck Unternehmen beheimaten, die am globalen Markt tätig sind. Dieser Strukturwandel betrifft keineswegs nur große Unternehmen, sondern auch mittelständische Betriebe sind davon betroffen. Konsequenzen ergeben sich für Kommunen durch veränderte Flächenansprüche und Ansiedlungsstrategien von Unternehmen. Es gilt, günstige Voraussetzungen zu schaffen für die Unternehmer selbst – für kleine und große – und für die Arbeitnehmer. Mit den einen muss zunächst im Gespräch geblieben werden, für die anderen sind gute Lebensbedingungen in Form attraktiver Wohn- und Infrastrukturangebote notwendig.

Zunehmende Technisierung und Digitalisierung, im Besonderen in Produktions- und Kommunikationstechnologien, gestalten in den Industrienationen die Wirtschaftsstrukturen: Beschäftigungsverhältnisse in der Landwirtschaft und Produktion sind rückläufig, bei zeitgleicher Zunahme der Beschäftigung in den Sektoren Dienstleistung und Information. Es entstehen nach
Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen landesweit unterschiedlich wachsende bzw. schrumpfende
Arbeitsmarktregionen, die Arbeitnehmer reagieren auf diese Entwicklung nicht nur regional,
sondern (inter-)national, ihre Ortsbindung sinkt. Die ehemals neuen Bundesländer und das
östliche Brandenburg stehen inzwischen sinnbildlich für die in Deutschland herrschende Landflucht seit den 1990-Jahren. Aber auch das Ruhrgebiet zählt seit dem Niedergang des Tagebaus zu den schrumpfenden Arbeitsmarktregionen. Die Metropolregionen mit ihren Großstädten, hier vor allem der Großraum München, sind dagegen konstante Zuzugsregionen.



Auch der Einzelhandel in Deutschland befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der gekennzeichnet ist von Verkaufsflächenwachstum und Zentralisierung einerseits und einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes andererseits. Bildhaft wird diese Entwicklung in der Schaffung neuer Verkaufsflächen in Oberzentren, bei einem gleichzeitig spürbaren Rückgang bei der Grund- und Nahversorgung von Klein- und Mittelzentren. Gründe hierfür sind Rationa-

lisierungsmaßnahmen auf Seiten des stationären Handels, verändertes Konsumverhalten und nicht zuletzt das massive Wachstum des Onlinehandels. In den größeren Städten führt die Entwicklung zu einem Ausbluten gewachsener Einzelhandelsstandorte und zum Verlust einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung.

Diese Entwicklungen machen deutlich, dass die Konkurrenz zwischen den Kommunen um die zunehmend knapper werdenden Ressourcen (Einwohner, Arbeits- und Ausbildungsplätze, Finanzen etc.) deutlich zunimmt. Ohne eine gedeihliche Wirtschaftsentwicklung gibt es keine nachhaltige Stadtentwicklung. Auch die Wirtschaft unterliegt einem Strukturwandel.

#### 3.3 ÖKOLOGISCHER WANDEL

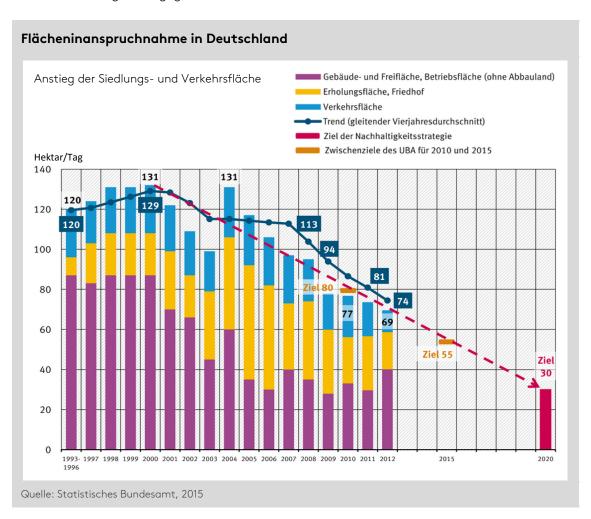
Extreme, für Deutschland untypische Wetterlagen, beispielsweise Trockenperioden von mehreren Wochen oder Starkregenfälle mit Hochwasser, milde Winter, sind als Anzeichen des voranschreitenden Klimawandels – das Ergebnis der vielfältigen Eingriffe des Menschen in das globale Ökosystem. Neben der intensiven Wassernutzung, ist es vor allem die intensive Bodennutzung durch industrielle Bewirtschaftung und Rohstoffabbau in Verbindung mit den steigenden Energiebedarfen und Treibhausemissionen von Verkehr, Produktion in Industrie und Gewerbe, aber auch Bau und Betrieb von Wohngebäuden durch Verbrennung fossiler Energieträger, die die Umwelt belastet. Allein in Deutschland verursacht der Verkehrssektor jährlich rund ein Fünftel der rund 160 Millionen Tonnen ausgestoßenen Kohlendioxids.

Es bedarf daher aktiver Schritte aller hin zu einer nachhaltigen Lebens- und Produktionsweise. Der Einsatz erneuerbarer Energien (Windkraft, Wasserkraft, Geothermie, Biomasse, Solarenergie) wie auch die Einführung nachhaltiger Entwicklungen in den Bereichen "Mobilität" (Elektromobilität, Internet und Funk), "Bau" und "Produktion" (energieeffiziente Bau- und Produktionsweisen und nachhaltige Baustoffe) stellen einen wichtigen Beitrag zu einer suffizienten bzw. resilienten Gesellschaft dar, die befähigt ist, auf die zukünftigen Entwicklungen zu reagieren und diese kompensieren zu können.

Im Jahr 2014 beanspruchte im Schnitt jeder Bundesbürger 45 Quadratmeter Wohnraum für sich, Tendenz steigend. Zum 31. Dezember 2014 betrug laut "Automatisiertem Liegenschaftsbuch" des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Baden-Württemberg 514.819 Hektar, das entsprach 14,4 Prozent der Landesfläche. Die tägliche Neuinanspruchnahme von Flächen, der sogenannte tägliche Flächenverbrauch, der in der Bundesrepublik die allgemein herrschende, rasante Nutzungsänderung, vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Böden, für eine intensive Beanspruchung für Verkehrs- und Siedlungserweiterungen beinhaltet, lag dabei 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 angesichts rückläufiger Bevölkerungszahlen, haben Bund und Länder daher 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 3,0 Hektar pro Tag. Die amtierende Landesregierung in Baden-Württemberg bekräftigte 2011 in ihrem Koalitionsvertrag den bereits von der Vorgängerregierung gesetzten "Netto-Null"-Verbrauch, jedoch ohne eine zeitliche Zielangabe. Dies macht deutlich, dass die Reduktion des Flächenverbrauchs einen langwierigen Prozess erfordert.

Es stellt sich die Frage, welche Initiativen auf der konkreten örtlichen Ebene fortgeführt und eingeleitet werden können, um diesen Herausforderungen, zum Beispiel durch konsequente Innenentwicklung, zu begegnen.



# 4 PROZESS UND DIALOG – BÜRGER, GEMEINDERAT UND VERWALTUNG

#### ANALYSEPHASE MIT BÜRGERBEFRAGUNG

Neben einer umfassenden Bestandsanalyse der örtlich gegebenen Infrastrukturangebote sowie Aktualisierung der Flächenpotentiale im Frühjahr 2015, erfolgte in einem gemeinsamen Workshop mit der Verwaltung die Evaluierung des vorangegangen Handlungsprogramms unter den Fragestellungen "Was wurde seit Verabschiedung des Konzepts bereits umgesetzt?", "Welche neuen Herausforderungen stehen an?" und "Welche Fragestellungen sind noch aktuell?". Darüber hinaus wurde abgefragt, welche neuen Handlungsansätze sich aus Sicht der Verwaltung ergeben haben und für die anstehende Erarbeitung zu berücksichtigen sind.

Parallel hierzu fand im Februar die Erstaussendung der Fragebögen der anonymen Bürgerbefragung an 2.500 repräsentativ ausgewählte Einwohner über 16 Jahren mit Hauptsitz in Weilheim an der Teck, also an rund 25 Prozent der Bevölkerung, statt. Die Fragebögen konnten sowohl handschriftlich als auch online beantwortet werden. Zur Abgabefrist am 10. April 2015 betrug die Rücklaufquote rund 48 Prozent. Die Ergebnisse der Bürgerbefragung dienten sowohl dem Gremium des Gemeinderats als auch der Bürgerschaft als Grundlage und Entscheidungshilfe im anschließenden Dialogprozess und sind in das Strategische Entwicklungskonzept Weilheim 2025 eingeflossen. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 6.1. Die Auswertung aller Fragen ist diesem Bericht in der Anlage beigefügt.

#### DIALOG UND BETEILIGUNG

Die Ergebnisse der umfassenden Bestandsanalyse der örtlich gegebenen Infrastrukturangebote sowie Aktualisierung der Flächenpotentiale wurden gemeinsam mit der Auswertung der Bürgerbefragung im Zuge einer zweitägigen, kommunalen Klausurtagung dem Gemeinderat vorgestellt. Eine gründliche Diskussion über die künftige Entwicklung einer Stadt kann im Rahmen von Gemeinderatssitzungen in der Regel nicht geleistet werden. Die Tagesarbeit der Gremien wird einerseits von den aktuellen Sachfragen und andererseits von politischen Konstellationen und den daraus resultierenden Mechanismen bestimmt. Für eine intensive und zielgerichtete Diskussion haben sich Klausurtagungen bewährt. Der Gemeinderat diskutierte in einer zweitägigen Klausurtagung im Juni 2015 die Ergebnisse der Analysephase. In einem weiteren Schritt konnten in zwei Arbeitsgruppen erste strategische Ziele formuliert werden. Die Zielvorstellungen des Gemeinderates fließen in die in Kapitel 0 definierten Zielsetzungen und Projekte ein.

Im Sommer und Herbst 2015 fanden mit der Bürgerschaft unterschiedliche Dialogveranstaltungen statt. Die Bürgerbeteiligung startete am 15. Juli 2015 mit einer informierenden Auftaktveranstaltung zu den Aufgaben und Herausforderungen der Stadtentwicklung sowie zu den Ergebnissen der Bürgerbefragung. In der Planungswerkstatt konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Vorstellungen und Ideen zur künftigen Entwicklung der Stadt Weilheim an der Teck erarbeiten. Schwerpunkte waren in den Diskussionen die Themen "Siedlungsentwicklung für Wohnbedarf" und die "langfristige Sicherung der Lebensqualität Weilheims" durch "Erhalt und Ertüchtigung bestehender Infrastrukturangebote", vornehmlich des "Bildungszentrums Wühle" und des Freibads, wie auch Fortführung der "Beteiligungskultur". Die Arbeitsergebnisse der Dialogveranstaltungen werden gebündelt im Kapitel 6.2 Ergebnisse der Planungswerkstätten dargestellt.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu sämtlichen von der Bürgerschaft erarbeiteten Anreizen für die weitere strategische Stadtentwicklung ist unter Punkt 6.3 im Bericht integriert. Die Ideen und Verbesserungsvorschläge werden dort bezüglich ihrer Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit von der Stadtverwaltung fachlich reflektiert und bewertet.

#### AUSARBEITUNG DES STADTENTWICKLUNGSKONZEPTS

Die Ausarbeitung des Strategischen Entwicklungskonzepts Weilheim 2025 erfolgte durch das Planungsbüro Reschl Stadtentwicklung unter Einbeziehung der vorangegangenen Untersuchungen sowie der Ergebnisse der Beteiligungsformate und ihrer Bewertung der Stadtverwaltung im Anschluss an den Dialogprozess. Die Verabschiedung des Strategiekonzepts durch den Gemeinderat schloss sich im Herbst 2015 an.



#### 5 AUSGANGSLAGE UND HANDLUNGSFELDER IN WEILHEIM

#### 5.1 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die demografische Entwicklung ist von drei Faktoren abhängig: von der Geburtenrate, der Sterberate sowie dem Wanderungssaldo, der Differenz aus Zu- und Fortzügen. Während auf kommunaler Ebene die "natürliche Bevölkerungsentwicklung", basierend auf Geburten- sowie Sterberate, politisch kaum beeinflussbar ist, sind es die Wanderungsbewegungen, die durch lokale Anreize mittelbar steuerbar sind. Sie stellen den Handlungsspielraum einer Kommune dar, jedoch lediglich in einem Entwicklungskorridor. Eine Prognose oder gar Festlegung eines exakten Wanderungssaldos ist, ob der zahlreichen Einflussgrößen, schwerlich möglich.

Das Planungsbüro Reschl Stadtentwicklung hat in Absprache mit der Verwaltung als Orientierungswerte für die Diskussion möglicher Zielvorstellungen hinsichtlich der weiteren Bevölkerungsentwicklung Weilheims fünf Entwicklungsszenarien in Form einer Bevölkerungsvorausrechnung erstellt. Diese zeigen den Entwicklungskorridor auf. Anhand jener konnte den Prozessbeteiligten – Gemeinderat und Bürgerschaft – die Korrelation von Einwohnerentwicklung und Änderung der Altersstruktur bis im Jahr 2025 erläutert werden. Den kommunalen Akteuren sollen sie in dem sich an den Strategieprozess anschließenden Umsetzungsprozess bei der Neuausrichtung der verschiedenen Infrastrukturangebote sowie der Überprüfung auf Erfüllung der formulierten Zielsetzungen dienen.

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1989 BIS 2013

Anfang der 1990er-Jahre erlebte Weilheim aufgrund einer stabil positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und ca. 170 jährlichen Zuzügen einen rasanten Bevölkerungszuwachs um rund 600 Einwohner innerhalb von drei Jahren, von 8.692 Einwohnern im Jahr 1989 hin zu 9.291 Einwohnern im Jahr 1992. Während die Geburtenzahlen die Sterbefälle bis 2002, wenn auch mit einer abnehmenden Tendenz, weiterhin übertrafen, überstieg bereits 1993 die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge. Das Bevölkerungswachstum schwächte sich daher insgesamt betrachtet deutlich ab, war in den Jahren 1994 und 1998 sogar zweimal leicht rückläufig. Der Höchststand der Einwohnerentwicklung wurde im Jahr 2005 mit 9.670 gemeldeten Bürgern erreicht.

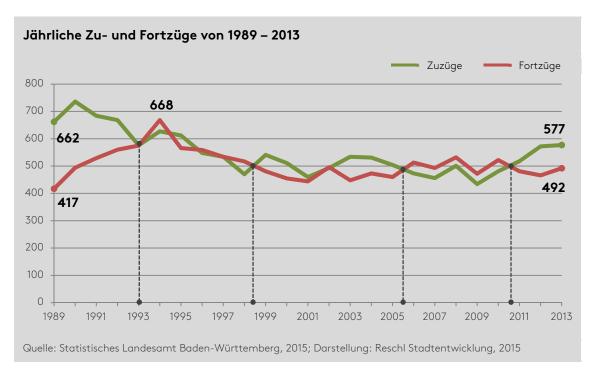
Der durchschnittliche Fortzug betrug in den Jahren 2006 bis 2010 rund 37 Einwohner jährlich. Zudem sanken ab 2007 die Geburtenzahlen unter die der Sterbefälle, so dass die Einwohnerzahl Ende 2010 entsprechend nur noch etwas mehr als 9.400 Einwohner bemaß.

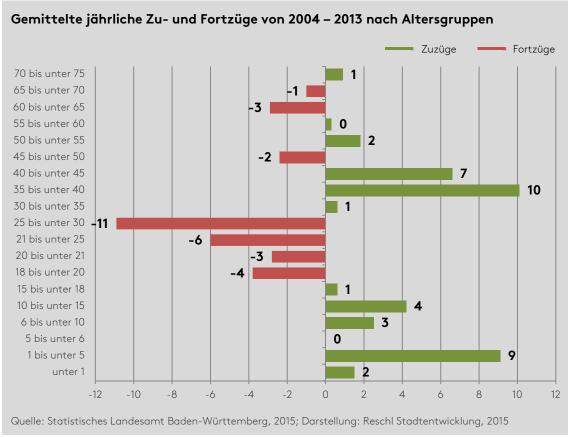
Infolge der Wohnraum- und Siedlungspolitik der vergangenen Jahre konnte der seit 2010 wieder einsetzende Zuzug von Neubürgern allerdings verstärkt und so ein Bevölkerungszuwachs von rund 230 Einwohnern auf 9.660 Einwohner im Jahr 2013 generiert werden. Zum Jahresende 2014 zählte Weilheim sogar 9.751 Einwohner – Einwohnerhöchststand in der Stadtgeschichte.

Ein Blick auf die Altersstruktur der gemittelten jährlichen Zu- und Fortzüge der letzten zehn Jahre zeigt, dass Weilheim wegen seiner Angebote an Bau-, Arbeits- und Kinderbetreuungs-plätzen wie auch der Schulen vor allem für (junge) Familien mit ihren (Klein-)Kindern attraktiv ist und diese zum Zuzug bewegt hat, während vorwiegend die 18- bis 29-Jährigen, in der Regel ausbildungsbedingt, abgewandert sind.





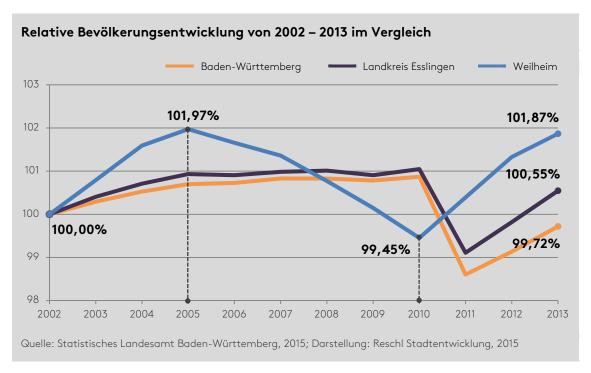




#### (ÜBER-)REGIONALER VERGLEICH

Im Vergleich mit dem Landkreis Esslingen sowie dem Land Baden-Württemberg, deren Entwicklungen bis im Jahr 2011 relativ parallel verliefen, stellt sich Weilheims Bevölkerungsentwicklung positiv dar: Bis Mitte des Jahres 2007 konnte die Zähringerstadt eine durchgehend überdurchschnittliche Einwohnerentwicklung aufweisen. Zwischen den Jahren 2008 und 2011 lag Weilheim mit ca. 1,4 bis 1,6 Prozent unter Landes- und Landkreisschnitt, konnte den Trend

bereits 2011 jedoch bereits wieder umkehren. Während die Zensusanpassung desselben Jahres Land und Kreis in ihrer relativen Bevölkerungsentwicklung auf rund 99 Prozent nach unten korrigierte, übertraf Weilheim beide beträchtlich (+ 1,3 Prozent gegenüber Landkreis bzw. + 1,8 Prozent gegenüber Land) und konnte bis 2013 seine überdurchschnittliche Position, im Besonderen gegenüber dem Landesschnitt, noch weiter ausbauen (+ 2,2 Prozent). Die Gegenüberstellung der Geburtenraten sowie Wanderungssaldi zeigen allerdings, dass Weilheims herausnehmend gute Position vor allem seiner starken Zuwanderung geschuldet ist, die selbst die stark negative Geburtenrate der Jahre 2011 bis 2013 kompensierte.







#### BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG

Bevölkerungsvorausrechnungen erlauben es, künftige Einwohnerentwicklungen einer Kommune abzuschätzen und hieraus resultierende stadtpolitische Handlungsfelder wie auch -räume abzuleiten, die sich in dem von den Entwicklungsszenarien aufgezeigten Korridor ergeben können. Nach der Methode des Büros Reschl Stadtentwicklung umfasst die Vorausrechnung mit dem Zieljahr 2025 fünf mögliche Szenarien. Ihnen allen liegt dieselbe erwartete natürliche Bevölkerungsentwicklung zugrunde. Sie unterscheiden sich demnach ausschließlich hinsichtlich der für sie angenommenen Wanderungsgeschehen.

#### **ENTWICKLUNGSSZENARIEN**

In Übereinkunft mit der Stadtverwaltung wurden für die Stadt Weilheim an der Teck die folgenden fünf Szenarien definiert und berechnet:

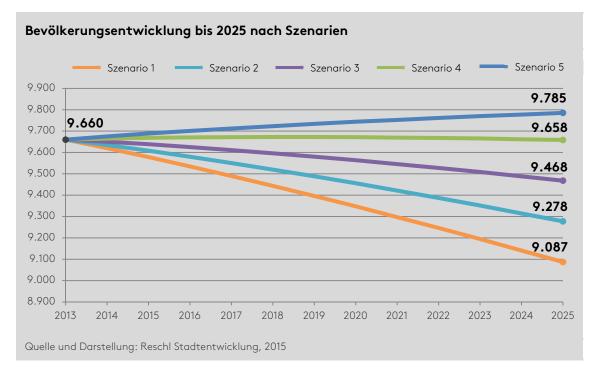
- 1. "Natürliche Bevölkerungsentwicklung" es wird keine Wanderung von außerhalb angenommen, lediglich Geburten- und Sterberate kommen zum Tragen (jährliche Wanderung: +/- 0),
- 2. "Trend der letzten zehn Jahre" Wanderungssaldo Weilheims der letzten zehn Jahre wird bis 2025 fortgeschrieben (jährliche Wanderung: + 15),
- 3. "Trend der letzten fünf Jahre" Wanderungssaldo Weilheims der letzten fünf Jahre wird bis 2025 fortgeschrieben (jährliche Wanderung: + 30),
- 4. "Bestandserhalt" Wahl des Wanderungssaldos gemäß der Frage, welche Wanderung zum Erhalt der Einwohnerzahl des Basisjahrs bis 2025 mindestens erfolgen muss (jährliche Wanderung: + 45),
- 5. "Stabilisierung Plus" Wahl des Wanderungssaldos für ein gemäßigtes Wachstum (jährliche Wanderung: +55).

Drei der Szenarien (1-3) beschreiben für Weilheim einen Schrumpfungsprozess mit Rückgängen der Einwohnerzahl des Basisjahrs 2013 um zwei bis sechs Prozent trotz der positiven Wanderungsgeschehen in den Szenarien "Trend der letzten fünf" bzw. "zehn Jahre". Die stärkste Abnahme verzeichnet das Szenario der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Absolut entspräche der Schwund je Szenario rund 190 bis 570 Einwohnern. Dies verdeutlicht erneut, dass Weilheim für einen Erhalt der Einwohnerzahl auf Zuzüge angewiesen ist.

Bei jährlich 55 Zuzügen nach Weilheim, also zehn Zuzügen mehr als für den Bestandserhalt notwendig wären, wäre ein Bevölkerungswachstum von ca. 125 Neubürgern möglich. Die tatsächlich registrierte Einwohnerhöchstzahl des Jahres 2014 (9.751 Einwohner zum 31.12.2014) legt nahe, dass sich, infolge der zuletzt offensiv betriebenen Wohnraumschaffung, die nähere Bevölkerungsentwicklung den Szenarien 4 und 5 annähert und bei einer ähnlichen Politik entsprechend weiterentwickeln kann.

zenarien der Bevölkerungsvorausrechnung bis 2025 im Vergleich										
Szenarien	Wanderung EW/Jahr	2013	2025	+/- absolut	+/- in %					
Szenario 1 Natürliche Entwicklung	0	9660	9087	-573	-6%					
Szenario 2 Trend der letzten 10 Jahre	+15	9660	9278	-382	-4%					
Szenario 3 Trend der letzten 5 Jahre	+30	9660	9468	-192	-2%					
Szenario 4 Bestandserhalt	+45	9660	9658	-2	-0%					
Szenario 5 Stabilisierung Plus	+55	9660	9785	+125	+1%					

Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2015



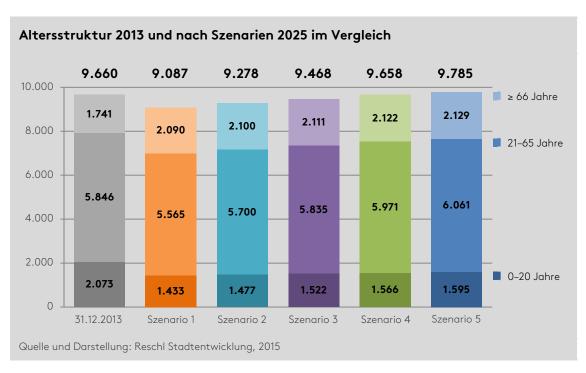
#### ÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR

Eine Betrachtung der Einwohnerzahl ist für eine Zielformulierung jedoch allein nicht ausreichend. Ausschlaggebend für eine bedarfsgerechte Neuaufstellung und Planung der kommunalen und versorgenden Infrastrukturangebote sind die Verschiebungen innerhalb der Altersund Nutzerstruktur einer Gesellschaft. Sie definieren die Herausforderungen der künftigen Stadtentwicklung. Entsprechend empfiehlt sich je Entwicklungsszenario eine differenzierte Betrachtung nach Alters- und Nutzergruppen.

Die Veränderungen der Alterszusammensetzung der Gesellschaft werden auch in Weilheim weiter voranschreiten. So ist der Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen bis zum Jahr 2025 bei gleichzeitiger Zunahme der Senioren und Hochbetagten auch für die Zähringerstadt in allen fünf Szenarien ablesbar. Der Anteil der bis-20-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird bis zum Jahr 2025 signifikant sinken. 2013 stellten sie noch etwas mehr als ein Fünftel der Weilheimer Gesamtbevölkerung. Die Gruppe der Erwerbstätigen, also den 21- bis 65-Jährigen bleibt anteilig an der Gesamtbevölkerung recht konstant. Je Szenario wächst sie um 0,7 Prozent in Szenario 1 bis 1,4 Prozent in Szenario 5. Absolut betrachtet wäre ein schwaches Wachstum der Gruppe allerdings nur in den Szenarien Bestanderhalt und Stabilisierung Plus möglich. Gleichzeitig werden die Über-66-Jährigen um durchschnittlich 20 Prozent anwachsen.

Resultierend aus der anteiligen Größenänderung der Altersgruppen wird sich auch der Altersdurchschnitt der Weilheimer Gesellschaft ändern: Über alle Szenarien hinweg wird sich das Durchschnittsalter erhöhen, am stärksten in den Abwanderungsszenarien.

Für die Neuausrichtung der kommunalen Versorgungsstrukturen bedeutet dies: Die steigende Zahl der Senioren muss in den künftigen Planungsprozessen und Entscheidungen konsequent als relevante Planungsgröße Berücksichtigung finden und miteinbezogen werden. Zudem ergeben sich zahlreiche Anforderungen an den gebauten öffentlichen und privaten Raum hinsichtlich Barrierefreiheit von Straßenraum und Gebäuden einerseits sowie veränderte Bedarfe an altersgerechte Betreuungs- und Freizeitangebote andererseits. Parallel besteht die Notwendigkeit, bestehende Kinder- und Jugendbetreuungsangebote bedarfsorientiert zur Verfügung zu stellen. Durch den quantitativen Ausbau der Angebote in der Vergangenheit wird in Zukunft vor allem der qualitative Ausbau eine zentrale Aufgabenstellung sein. Auch in diesem Bereich wird die Konkurrenz unter den Kommunen, was zum Beispiel die Auslastung der Infrastruktur betrifft, zunehmen. Für Aussagen bezüglich zukünftiger Nutzerzahlen kommunaler Infrastruktureinrichtungen wurden sogenannte "Nutzergruppen" gebildet, d.h. Altersjahrgänge, die jeweils dieselben kommunale Einrichtungen nachfragen, wurden zu Gruppen zusammengefasst, und für diese die Entwicklungsperspektiven anhand der fünf Szenarien vorausberechnet.



Nutzergruppen	Alter	2013	Szenario 1	2025 +/-0	Szenario 2	2025 +15	Szenario 3	2025 +30	Szenario 4	2025 +45	Szenario 5	2025 +55
Krippe	< 1	69	64	-7%	66	-4%	69	0%	72	+4%	74	+7%
U3-Betreuung	1-2	139	124	-11%	130	-6%	135	-3%	141	+1%	145	+4%
Ü3-Betreuung	3-6	310	245	-21%	255	-18%	266	-14%	277	-11%	284	-8%
Grundschule	7-9	288	179	-38%	185	-36%	192	-33%	199	-31%	203	-30%
Weiterführende Schule	10-18	1.031	635	-38%	650	-37%	666	-35%	681	-34%	691	-33%
Jugendliche	14-21	956	664	-31%	677	-29%	690	-28%	703	-26%	712	-26%
junge Erwachsene	21-30	1.055	1.128	+7%	1.165	+10%	1.202	+14%	1.239	+17%	1.263	+20%
Familiengründer	25-40	1.639	1.812	+11%	1.885	+15%	1.957	+19%	2.029	+24%	2.078	+27%
Erwerbstätige	20-65	5.940	5.657	-5%	5.794	-2%	5.932	-0%	6.069	+2%	6.160	+4%
junge Senioren	66-75	909	1.161	+28%	1.167	+28%	1.173	+29%	1.179	+30%	1.183	+30%
Senioren	76-85	629	651	+3%	654	+4%	657	+4%	660	+5%	662	+5%
Hochbetagte	> 85	203	277	+36%	279	+37%	281	+38%	283	+39%	285	+40%

Die Tabelle zeigt die Gegenüberstellung der Szenarien. Hell hinterlegte Felder zeigen Verluste, dunkle einen Erhalt oder Zugewinn innerhalb der jeweiligen Nutzergruppen. Es gilt zu beachten, dass einzelne Gruppen nicht kumuliert werden können, da sie sich in Teilen überschneiden.

Über tatsächliche Nachfragesituationen verschiedener Einrichtungen lassen sich auf der Basis der Nutzergruppen jedoch nur bedingt Aussagen treffen. Neben einer möglichen Nutzerzahl

beeinflussen weitere Faktoren wie Rechtsnormen oder Einzugsgebiete jeweiliger Einrichtungen die realen Bedarfe. So bestimmt die gesetzlich festgesetzte Betreuungsquote in der Kleinkindbetreuung den zu erfüllenden Mindeststandard an Betreuungsplätzen, ist aber selbst abhängig von gesellschaftlichen Veränderungen und Elternbedarfen. Auch Bewertungen zukünftiger Schulentwicklungen können beispielsweise nur unscharf wiedergegeben werden. Der Bildungsstandort Weilheim bietet neben seiner Grundschulen mittels seines zweigliedrigen Schulwesens in der Sekundarstufe ein umfangreiches Bildungsangebot. Entsprechend nutzen Schüler aus benachbarten Kommunen das bestehende Schulangebot mit und wirken auf die Auslastungen jener mit ein. Die Entwicklung der Zahl der gemeindeeigenen Kinder und Jugendlichen im Schulalter lässt daher nur eine Trendbeschreibung zu.

Junge Erwachsene, Familiengründer, Erwerbstätige und in Teilen die Gruppe der Senioren lassen sich anhand ihrer Bedarfe keiner spezifischen Einrichtung zuordnen. Sie fragen eine Vielzahl verschiedener kommunaler Infrastrukturen und Angebote nach. Als besonders mobile Gruppen beanspruchen sie neben unterschiedlicher Immobilien- und Wohnangebote auch Verkehrsinfrastrukturen.

#### ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Die Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung und deren Auswirkungen für die Kommunalpolitik wurden mit dem Gemeinderat ausführlich im Rahmen der zweitätigen Klausurtagung
diskutiert. Auch wenn eine verbindliche Vorhersage der zukünftigen Einwohnerentwicklung
und deren exakte Steuerung nicht möglich sind, ist eine Festlegung darüber, welche Entwicklungstendenz der Vorstellung des Rates entspricht, sinnvoll und möglich. Entsprechend wurde
als Ergebnis der geführten Diskussion das Meinungsbild der Räte abgefragt.

Nach mehrheitlichem Willen des Gremiums soll die Einwohnerzahl Weilheims auf dem Niveau des Jahres 2013 stabilisiert werden mit dem Potential eines gemäßigten Bevölkerungszuwachses. Dies bedeutet, unter Berücksichtigung des Einwohnerrückgangs aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, eine jährliche Nettozuwanderung von mindestens 45 Personen. Die Festlegung auf den "Bestandserhalt" erlaubt, die Konsequenzen dieser Mindestzielsetzung für die kommunalen Infrastruktureinrichtungen und das soziale Leben anhand der Nutzergruppen und deren Bedarfe in den nachfolgenden Unterkapiteln detailliert zu betrachten.

#### **ZIELERREICHUNG STEK 2020**

#### Ziel STEK 2020:

Die Stabilisierung der heutigen Einwohnerzahl [2011] durch Maßnahmen der Wohnbauentwicklung.

Eine Stabilisierung der Einwohnerzahl konnte durch eine offensive Wohnbauentwicklung (158 Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten in den vergangenen drei Jahren) erreicht werden. Mit 9.751 Einwohnern zum 31.12.2014 hat die Weilheimer Bevölkerungszahl einen Höchststand erreicht.

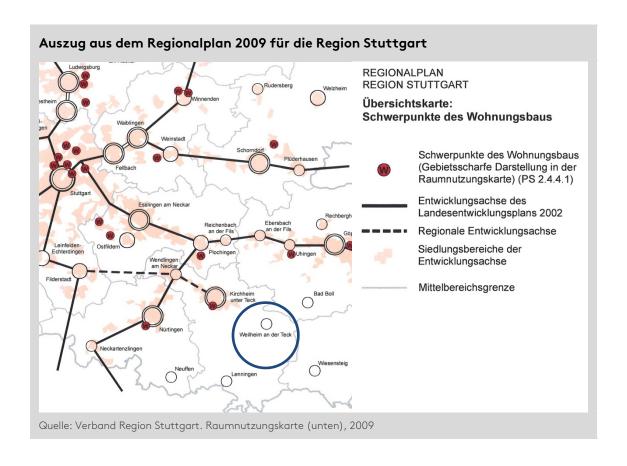
## 5.2 WOHNEN, SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND MOBILITÄT

#### FLÄCHENENTWICKLUNG WOHNUNGSBAU

Die Zielsetzung des Gemeinderats, die derzeitige Einwohnerzahl Weilheims zu stabilisieren bzw. leicht auszubauen, hat für die Siedlungsentwicklung und den Wohnungsbau unmittelbare Konsequenzen hinsichtlich des künftigen Flächenbedarfs. Die jüngste Entwicklung hat darüber hinaus gezeigt, dass ein attraktives Wohnraum- und Bauplatzangebot ein bedeutender und erfolgsversprechender Ansiedelungsanreiz für Zuzüge darstellt.

Gemäß "Regionalplan" wird Weilheim an der Teck als Kleinzentrum im Verdichtungsraum in der Siedlungsentwicklung ausschließlich eine Eigenentwicklung zugestanden. Diese soll es der Zähringerstadt ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Die Siedlungsentwicklung zu Wohnraum- und Arbeitsplatzschaffung im Kernort Weilheim ist hierbei begrenzt auf die Deckung sich ergebender Flächenmehrbedarfe aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und innerer Bedarfe, also aufgrund von Verbesserungen von Wohn- und Wohnumfeldverhältnissen, Erweiterungen ortsansässiger Betriebe sowie Anpassungen technischer und sozialer Infrastrukturangebote.

Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig bestehende Flächenpotentiale – Konversions-, Brachflächen, Baulücken, Baulandreserven – im Siedlungsbereich zu entwickeln. Nur im Falle besonders hoher Geburtenraten oder Zuzüge können auf Nachweis zusätzliche Bauflächen durch Neuausweisung im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Diese ist auf den notwendigen Umfang zu beschränken (Quelle: Regionalplan für die Region Stuttgart, 2009).



#### RÜCKGANG DER BELEGUNGSDICHTE

Eine landesrechtliche Maßgabe zur Minimierung des Flächenverbrauches stellt die "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 (2) BauGB" dar. Sie ist für die Bedarfsermittlung an Siedlungsflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, also im Zuge von Neuausweisungen oder Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen, anzuwenden. Seit der Aktualisierung am 23. Mai 2013 schreibt diese rechtsverbindlich für die Bemessung des jährlichen Ergänzungsbedarfs an Wohnbaufläche aus Belegungsdichterückgang je Einwohner einen Faktor von 0,3 Prozent vor. Sie dient für die nachfolgende Berechnung potenzieller Ergänzungsbedarfe je Bevölkerungsszenario als Bemessungsgrundlage.

Es gilt jedoch zu beachten: Reell sank die Belegungsdichte von Wohnflächen zwischen 2004 und 2013 in Weilheim an der Teck jährlich um durchschnittlich 0,62 Prozent von 2,21 Personen auf 2,08 Personen je Haushalt. Die Kommune wird mit der Vorgabe des Ministeriums somit dazu angehalten, für den Ergänzungsbedarf Flächen in deutlich geringerem Umfang zur Verfügung zu stellen, als dies bei Fortschreibung der bisherigen Entwicklung der Fall wäre.

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BRUTTOWOHNDICHTE

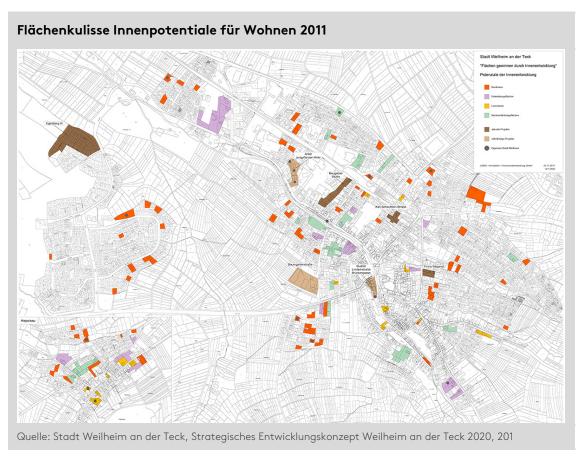
Eine weitere Bemessungsgrundlage für zukünftige Wohnflächenbedarfe der Stadt Weilheim stellt die mögliche Einwohnerentwicklung bis zum Zieljahr 2025 dar, da sich Schwankungen in der Bevölkerungsentwicklung konsekutiv im Wohnflächenbedarf einer Kommune niederschlagen. Daher wurde für alle fünf erarbeiteten Bevölkerungsvorausrechnungen modellhaft nach Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg der jeweils resultierende, tatsächliche Wohnflächenbedarf berechnet. Grundlage hierfür ist die vom Regionalplan der Region Stuttgart aus dem Jahr 2009 vorgegebene Bruttowohndichte. Für Weilheim an der Teck beträgt diese 55 Einwohner je Hektar Wohnbaufläche.

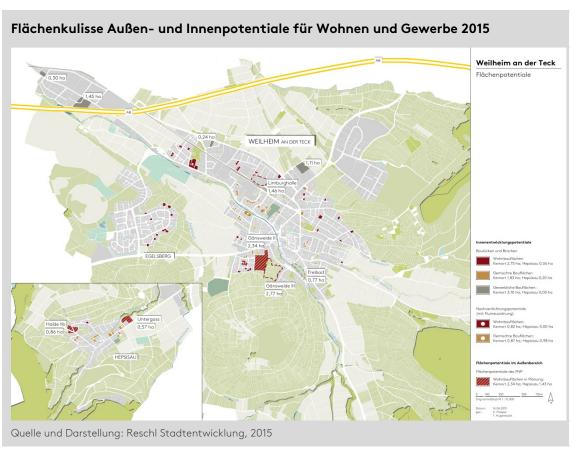
#### FLÄCHENBILANZ

Vom aus Bevölkerungsvorausrechnung und Ergänzungsbedarf ermittelten Flächenbedarf ist laut Plausibilitätsprüfung das Flächenpotential einer Kommune zum Zeitpunkt der Planaufstellung abzuziehen, um den Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen zu ermitteln, die durch Neuausweisung von Baugebieten gedeckt werden muss.

Die Flächenbilanz umfasst die innerörtlichen Siedlungspotenziale in Form von unter- oder ungenutzten Wohn- und Mischflächen in Bebauungsplänen sowie Baulücken, Konversionsflächen, Brachen oder Altlastenflächen und die im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurde vom Planungsbüro Reschl Stadtentwicklung die für die Stadt Weilheim verfügbare Flächenkulisse im Jahr 2015 ermittelt. Das 2011 erstellte "Baulückenkataster" wurde hierbei in Zusammenarbeit mit der Verwaltung auf Aktualität und Realisierbarkeit (topografischen Lage, Erschließbarkeit) hin fortgeschrieben. Im Vergleich der Jahre 2011 und 2015 wird ersichtlich, dass die Zahl der Innenpotentiale wesentlich zurückgegangen ist. Die Durchführung des an den Strategischen Entwicklungsprozess angeschlossenen Leitprojekts "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" hat gefruchtet, vor allem vorhandene Brachflächen, wie beispielsweise das ehemalige Areal der Firma Wepamat, konnten durch Überplanung einer neuen Funktion zugeführt sowie eine Vielzahl an Baulücken geschlossen werden. Bei den verbliebenen Flächen fehlte die Bereitschaft der Eigentümer.





Insgesamt umfassen die Flächenpotenziale im Kernort Weilheim und im Teilort Hepsisau 11,28 Hektar. Diese schlüsseln sich auf in 3,77 Hektar Potenziale im gültigen FNP und 7,51 Hektar Innenentwicklungspotenziale. Da sich die Innenbereichsflächen jedoch vorwiegend in privater Hand befinden, ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass bei intensiver Kommunikation mit den Eigentümern und entsprechend gesetzten Anreizen zur Flächenveräußerung seitens der Kommune lediglich bis zu 20 Prozent der Flächen für die Innenentwicklung aktiviert werden können.

Es wird folglich ein reduziertes Flächenvolumen an Innenbereichsflächen von 1,51 Hektar und einem gesamten Flächenpotenzial von 5,28 Hektar für die Flächenbilanzierung Weilheims angenommen. Durch Entwicklung des gesamten Flächenpotentials könnte in der Zähringerstadt Wohnraum für weitere 290 Einwohner geschaffen werden.

Flächenpotentiale	Gr	ößе	Einwohnerpotential			
	100 %	Aktivierung	bei 55 EW/ha Bruttowohndichte			
Wohnbauflächen in Planung des FNP	3,77 ha	3,77 ha	207 EW			
Gänsweide II	2,34 ha		129 EW			
Halde IIb	0,86 ha		47 EW			
Untergass	0,57 ha		31 EW			
Innenentwicklungspotenziale	7,51 ha	1,51 ha	83 EW			
Baulücken	4,84 ha	0,97 ha	53 EW			
Nachverdichtungspotentiale	2,67 ha	0,54 ha	30 EW			
Gesamtpotenziale	11,28 ha	5,28 ha	290 EW			

Quelle: Stadt Weilheim an der Teck. Strategisches Entwicklungskonzept Weilheim an der Teck 2020, 2011; Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2015

Die nachfolgenden Bemessungen dienen der Ermittlung der neuauszuweisenden Wohnbauflächen in Weilheim an der Teck. Hierzu erfolgen die in der Plausibilitätsprüfung geforderten Berechnungen der Ergänzungsbedarfe aus dem Belegungsrückgang und der Wohnflächenbedarfe in Abhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung in Szenarien.

#### ERGÄNZUNGSBEDARF AUS BELEGUNGSDICHTERÜCKGANG

Für die 9.960 Einwohner Weilheims im Basisjahr 2013 ergibt sich im Planungszeitraum der kommenden zwölf Jahre bei einem gleichzeitigen Rückgang der Belegungsdichte von 0,3 Prozent und einer zu realisierenden Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar ein zusätzlicher Ergänzungsbedarf von insgesamt 6,32 Hektar Wohnbaufläche.

	Szenario 1 +	025	Szenario 2	2025 +15	Szenario 3	2025 +30	Szenario 4	2025 +45	Szenario 5	2025 +55
Änderung der Einwohnerzahl bis 2025 absolut	-573	EW	-38	32 EW	-19	92 EW		-2 EW	1	25 EW
Wohnflächenbedarf bis 2025 aus Änderung der Einwohnerzahl	-10,42	ha	-6,	95 ha	-3,	49 ha	-0,	,04 ha	+2	,27 hc
Ergänzungsbedarf bis 2025 aus Rückgang der Belegungsdichte im Bestand		ha	+6,32 ha		+6,32 ha		+6,32 ha		+6,32 ho	
Wohnflächenbedarf 2025 absolut	-4,10	ha	-0,	63 ha	+2,	.83 ha	6,	,28 ha	8	,59 hc
Potenzialflächen aus FNP und Innenentwicklung (Aktivierung 20%)	-5,28	ha	-5,	28 ha	-5,	.28 ha	-5	,28 ha	-5	,28 hc
Wohnflächenbedarf bis 2025 aus Neuaus- weisung	-9,38	ha	-5,	,91 ha	-2,	45 ha	+1,	,00 ha	+3	5,31 hc

Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2015

#### WOHNFLÄCHENBEDARF NACH EINWOHNERENTWICKLUNG

Für das als Mindestziel präferierte Entwicklungsszenario des "Bestandserhalts" ergibt sich somit bis zum Jahr 2025, in Abhängigkeit des bestehenden Flächenpotenzials von 5,28 Hektar und dem Ergänzungsbedarf von 6,32 Hektar ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf bis im Jahr 2025 von wenigstens +1,00 Hektar. Das heißt: Weilheim wird auch bei einer vollständigen Inanspruchnahme aller bestehenden Reserveflächen die angestrebte Bevölkerungsstabilisierung nicht ohne eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich des FNP generieren können. Entsprechend der Bauplatznachfrage muss sich die Baulandentwicklung auf die Kernstadt konzentrieren, Bauplätze in Hepsisau lassen sich nur schwer vermarkten. Die in der Kernstadt für die Neuausweisung infrage kommenden Flächen stellen eine Arrondierung der Siedlungsränder dar und bedeuten keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

#### WOHNRAUMBEDARFE

Infolge des Ziels der Stabilisierung der Bevölkerung, bzw. eines leichten Bevölkerungswachstums und den sich verändernden Anforderungen durch den demografischen Wandel wird in Weilheim weiterhin ein vielfältiges Wohnraumangebot benötigt werden. Neben bezahlbarem Wohnraum für Singles und Familien, sowohl zur Miete oder Eigentum, werden im Besonderen altersgerechte Wohnformen nachgefragt werden.

Aufgrund einer zunehmend eingeschränkten Mobilität im Alter wird auch das Bedürfnis von fußläufig erreichbarer Grund- und Nahversorgungseinrichtungen wie die örtlichen Einzelhändler oder Ärzte eine wichtige Rolle spielen.

Weilheim hat in den vergangenen vier Jahren den Bau von rund 160 Wohneinheiten in Mehrgeschosswohnungsbauten realisiert, um vor allem der "inneren Wohnraumnachfrage" gerecht

zu werden und Bürger in Weilheim zu halten. Es wurde dabei auf die Barrierefreiheit der Objekte geachtet.

Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgt in der Zähringerstadt nach einem Vergabesystem, grundsätzlich nur an volljährige Weilheimer Bürger bzw. an gebürtige Weilheimer oder in Weilheim Beschäftigte. Familien mit Kindern werden hierdurch bevorzugt behandelt.

#### ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Der Gemeinderat befürwortet eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl und stellt sich der Herausforderung, die dafür erforderlichen Flächen zu schaffen. Dies soll vorzugsweise im Innenbereich geschehen. Für über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinausgehende Bedarfe sollen ergänzend auch Flächen im Außenbereich geschaffen werden.

Als Alternative zur Umsetzung der Fläche Gänsweide III könnte eine Entwicklung im Bereich Öhrich, Kotzen oder Im Äckerle stattfinden. Für die Umsetzung in der vorbereitenden Bauleitplanung wird angeregt, ein Tausch mit in Hepsisau nicht benötigten, planungsrechtlich aber bereits gesicherten Flächen zu prüfen.

Ein Augenmerk gilt auch der Qualität der angestrebten Entwicklung: Im Innenbereich wird auf eine Angebotsdifferenzierung und die Bereitstellung auch kleinerer Wohneinheiten wertgelegt. Die Innenentwicklung soll von der Stadt weiterhin aktiv begleitet werden, sowohl auf städtebaulicher Ebene, als auch durch aktive Marktteilnahme beim Aufkauf von für bestimmte Angebote erforderlichen Schlüsselgrundstücken. Als Werkzeuge für eine erfolgreiche Innenentwicklungspolitik werden ein "Leerstandsrisikokataster" (Darstellung der auf Grund der Altersentwicklung zu erwartenden Leerstände) und verstärkte Anstrengungen in Beratung und Kommunikation empfohlen.

#### LANDSCHAFT, FREIRÄUME UND ÖKOLOGIE

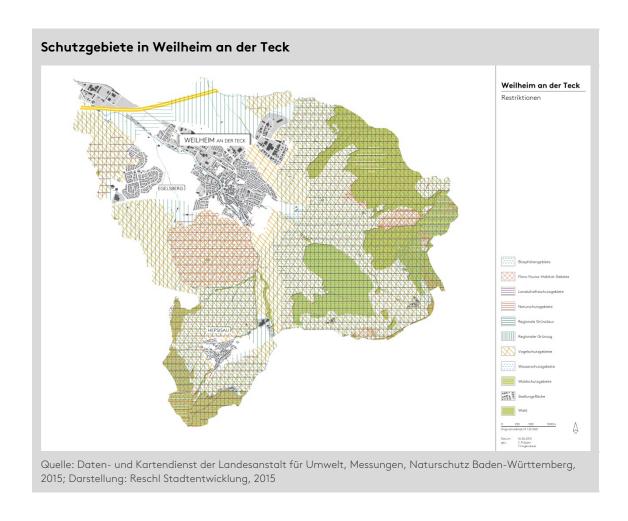
Die Stadt Weilheim ist durch eine besondere naturräumliche Einfassung geprägt. Die Kernstadt und der Stadtteil Hepsisau liegen am Rande bzw. inmitten des Biosphärengebietes Schwäbische Alb. Beherrschend liegt der Hausberg Limburg mit der gleichnamigen Burgruine zwischen Kernstadt und Hepsisau.

Dieses wertvolle naturräumliche Erbe gilt es zu bewahren. Eine flächenhafte Entwicklung der Stadt muss auf das notwendige Minimum begrenzt, eine eventuelle Flächeninanspruchnahme möglichst zwischen vorhandenen Siedlungsflächen stattfinden, bzw. dort, wo die wertvolle Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Die naturschutzrechtlichen Vorgaben sind entsprechend restriktiv: Die Gemarkung ist zum größten Teil mit Schutzgebieten belegt.

#### ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Die reizvolle Einbettung Weilheims in die Landschaft soll erhalten werden. Dazu soll die Förderung der Streuobstwiesen fortgeführt werden.

Den ökologischen Anforderungen an eine Kommune soll durch nachhaltige energetische Sanierungen weiterhin Rechnung getragen werden.



Die Stadt Weilheim setzt sich aktiv für den Erhalt der Kulturlandschaft ein, ein kommunaler Schafstall ("Landschaftspflegestall") wurde neu gebaut.

#### **MOBILITÄT**

Die Erreichbarkeit Weilheims mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der innergemeindliche öffentliche Personennahverkehr sind für ein Kleinzentrum angemessen. Kirchheim an der Teck ist in etwa 17 Minuten ohne Umsteigen zu erreichen. Die Landeshauptstadt Stuttgart sowie die Stadt Esslingen sind in etwa 60 Minuten zu erreichen. Punktuell sind immer Verbesserungen im ÖPNV wünschenswert, die Umsetzung ist jedoch meist mit überproportionalem Kostenaufwand verbunden. Aus diesem Grund sollten in Zukunft verstärkt auch Angebote aus bürgerschaftlichem Engagement gefördert werden. Beispielhaft kann hier das Betreiben eines Bürgerbusses genannt werden. Durch die Verschiebungen in den Altersgruppen und die immer älter werdende Gesellschaft kommt bei allen Angebotsformen dem Aspekt der Barrierefreiheit eine wichtige Bedeutung zu.

Durch neue Mobilitätsanforderungen rücken immer stärken auch die Themen E-Mobilität und Car-Sharing in kleinere Städte und Gemeinde vor. Auch dieser Entwicklung sollte künftig bedarfsorientiert Rechnung getragen werden.

### ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Als langfristige Zielsetzungen soll der S-Bahn Anschluss weiter verfolgt werden.

Durch kleinere Maßnahmen, wie z.B. die Ergänzung von Querungsmöglichkeiten, sollen die Bedingungen für Fußgänger verbessert werden.

#### **ZIELERREICHUNG STEK 2020**

## Ziele STEK 2020:

- Der Erhalt der natürlichen Umwelt und Kulturlandschaft am Rande des Biosphärengebietes.
- Der weitestmögliche Verzicht auf Maßnahmen der Außenentwicklung zugunsten der Innenentwicklung.

## Leitprojekte STEK 2020:

- "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung"
- Perspektive der Außenentwicklung

Die Stadt Weilheim hat in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen für eine konsequente Innenentwicklung unternommen, gefördert durch das Programm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" (umgesetztes Leitprojekt). Vorhandene Brachflächen, wie z.B. die Flächen von Wepamat, konnten neubebaut, eine Vielzahl von Baulücken geschlossen werden; bei verbliebenen Flächen fehlt die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Das vorhandene Baulückenkataster wird fortgeschrieben. Für die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete der 50erund 60er-Jahre bedarf es einer behutsamen Planung, um den Charakter dieser Gebiete nicht zu gefährden.

Auf Grund dieser Entwicklung wird ein vollständiger Verzicht auf die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich künftig nicht möglich sein. Entsprechend der Bauplatznachfrage muss sich die Baulandentwicklung auf die Kernstadt konzentrieren, Bauplätze in Hepsisau lassen sich nur schwer vermarkten. Die in der Kernstadt für eine Entwicklung in Frage kommenden Flächen stellen eine Arrondierung der Siedlungsränder dar und bedeuten keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Mit dem Neubau des kommunalen Schafstalls ("Landschaftspflegestall") konnte eine wichtige Maßnahme zum Erhalt der Kulturlandschaft umgesetzt werden; weitere Maßnahmen werden durch den Bauhof umgesetzt, der Landkreis beschäftigt einen Schäfer.

## Ziele STEK 2020:

- Stärkung der Wohnfunktion sowie öffentlicher und privater Infrastruktur- und Versorgungsangebote in der Innenstadt.
- Der Erhalt des Charakters der Stadtquartiere sowie gewachsener Grünbereiche bei Maßnahmen der Innenentwicklung und baulichen Verdichtung.
- Die Erhöhung der Wohnumfeldqualität und Sicherung zeitgemäßer Wohnverhältnisse in älteren Bestandsgebieten.
- Das historisch gewachsene Stadtbild soll bewahrt und weiterentwickelt werden.
- Das Aufwerten der Ortsdurchfahrten und Zugänge zur Innenstadt.

## Leitprojekte, Maßnahmen STEK 2020:

- Städtebauliche und funktionale Aufwertung Innenstadt und Stadtquartiere
- Wohnumfeldplanung mit Bürgerinnen und Bürgern.

• Entwicklungsvarianten für den Alten Friedhof

Diese Ziele der städtebaulichen Aufwertung, funktionalen Verbesserung und Stärkung der lokalen Identität werden als laufende Aufgabe durch die Verwaltung begleitet, eine Umsetzung kann aber nur in Zusammenarbeit mit privaten Akteuren gelingen und hängt von dieser ab.

Die Entwicklung der Innenstadt wird durch die Innenstadtoffensive aktiv unterstützt, die Verwaltung beteiligt sich mit einer halben Stelle. Mit dem Rathaus, dem Kapuzinerhaus und der Schlossscheuer konnten die wichtigsten Maßnahmen zum Erhalt des Stadtbildes umgesetzt werden. In der Marktstraße werden neue Einzelhandels-/Gastronomieangebote angesiedelt, die geplante Verkehrsberuhigung wird zu einer zusätzlichen Aufwertung dieses Bereichs führen. Die Planung für die Umgestaltung des Busbahnhofs als zentraler innerstädtischen ÖPNV-Knoten ist bereits abgeschlossen, die Umsetzung, die auch eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereichs bedeutet, wird zeitnah erfolgen.

Eine Entwicklung des alten Friedhofs kann nur langfristig erfolgen (noch vorhandene Gräber) und steht noch aus. Einigkeit besteht darüber, dass der bisherige Charakter als öffentliche Grünfläche erhalten werden soll.

Die Aufwertung der Ortsdurchfahrten konnte in Teilen umgesetzt werden, andere Bereiche (wie z.B. Kreuzung L 1210, L1214 oder die Hepsisauer Ortsdurchfahrt) können auf Grund größerer Umsetzungshemmnisse in absehbarer Zeit nicht verbessert werden.

### Ziel STEK 2020:

 Das Bereitstellen von Grundstücken für verschiedene Bauformen und Haushaltstypen. Im Vordergrund steht die Weilheimer Bevölkerung, unter besonderer Berücksichtigung von Familien.

Ein entsprechend differenziertes Angebot ist vorhanden, eine Steuerung durch die Verwaltung nicht erforderlich. Bei anstehenden Bebauungsplanverfahren wird auf eine Differenzierung der Wohnformen geachtet.

Die Vergabe städtischer Bauplätze erfolgt grundsätzlich nur an Weilheimer Bürgerinnen und Bürger bzw. an gebürtige Weilheimer oder in Weilheim Beschäftigte. Durch ein Punktesystem werden Familien mit Kindern bevorzugt berücksichtigt.

## Ziel STEK 2020:

- Verringern des Energiebedarfs, größere Energieeffizienz und vermehrter Einsatz regenerativer Energieträger bei öffentlichen Gebäuden.
- Fortführung der Sanierung öffentlicher Gebäude wie der Limburghalle und dem Bildungszentrum Wühle.

Ein (energetisches) Modernisierungskonzept für städtische Liegenschaften wurde erstellt und in Teilen bereits umgesetzt (Bauhof, Kindergarten, Limburg-Grundschule). Im Zuge der umfangreichen, unaufschiebbaren Sanierungsarbeiten an verschiedenen städtischen Gebäuden (evtl. Limburghalle, Freibad) werden jeweils energetische Verbesserungen umgesetzt, eventuelle Neubauten (Hallenneubau, "Kombi-Bad") in entsprechendem Standard erstellt.

## Ziel STEK 2020:

• Das Grüne Band der Lindach soll weiter aufgewertet und zugänglich gemacht werden.

Die Aufwertung wäre nur zu Lasten des Parkierungsangebotes möglich. Aus Sicht der Verwaltung besteht auch aus städtebaulicher Perspektive kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

#### Ziele STEK 2020:

- Weiterentwicklung des alten Friedhofs mit neuen Nutzungen, wobei dessen ursprünglicher Charakter erhalten bleiben soll.
- Der Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaft. Daraus kann eine neue Aufgabe erwachsen.

Doppelung zum Bereich Wohnen und Siedlungsentwicklung, vgl. dort.

### Ziel STEK 2020:

• Sichern der Trassenoptionen für einen Bahnanschluss und die angedachten Ortsumfahrungstrassen.

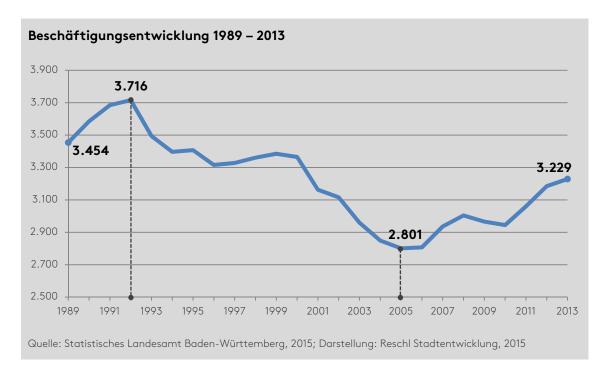
Bahn- wie Ortsumgehungstrassen sind im FNP gesichert. Die Bahntrasse wurde nicht entwidmet, kurz- bzw. mittelfristig wird die mögliche Anbindung nach Kirchheim aber nicht umgesetzt werden können. Auch läge der mögliche Haltepunkt in der Kernstadt wenig zentral, der Bus bietet eine bessere Anbindung der Innenstadt.

Die Umsetzung der Ortsumgehungen wird auf Grund einer Vielzahl von Umsetzungshemmnissen als unrealistisch bewertet.

## 5.3 ARBEITEN, WIRTSCHAFT, HANDEL UND VERSORGUNG

#### ARBEITSSTANDORT WEILHEIM

Die Beschäftigungsentwicklung in Weilheim an der Teck war in den Jahren 1992 bis 2005 fast ausschließlich rückläufig. Im Jahr 2005 konnte eine Trendwende erreicht werden. In den folgenden Jahren war die Entwicklung sogar dynamischer als im Landkreis Esslingen bzw. als im Land Baden-Württemberg. Im Jahr 2013 waren 3.229 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu verzeichnen.





Die Auswirkungen des Strukturwandels der Wirtschaft sind auch in Weilheim an der Teck spürbar. Zwar spielt der Trend der Verschiebung in den Wirtschaftssektoren eine untergeordnete Rolle, bzw. ist nicht vorhanden, doch die wachsenden Anforderungen, gerade von kleinen und mittleren Unternehmen, zeigen sich auch in Weilheim. Zentrale Punkte sind hier die Weiterentwicklung der Betriebsabläufe sowie die zunehmende Abhängigkeit von einer leistungsfähigen Internetanbindung.

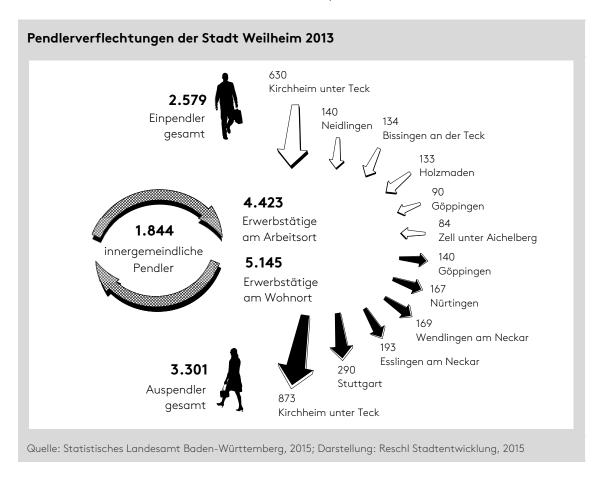


Der Unternehmensbesatz in Weilheim an der Teck kann als heterogen und gesund beschrieben werden. Die ansässigen Unternehmen gewährleisten einen guten Branchenmix. Beispielhaft können in relevantem Umfang die Branchen Erdbau- und Abbrucharbeiten, Spedition und Lo-

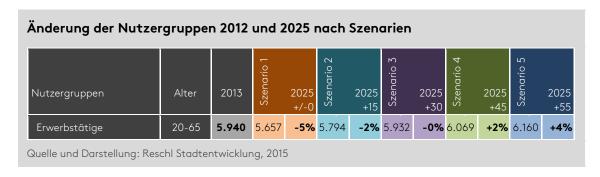
gistik, Produktion (bspw. Gummi-Metall-Verbindungen, Sportgeräte) sowie Dienstleistung genannt werden. Dabei ergeben sich häufig Synergien in der Zusammenarbeit.

Um den Standort Weilheim in der Region Stuttgart zu vermarkten und die Attraktivität zu steigern, wurde am 18. April 2001 der Verein Stadtmarketing Weilheim-Teck e.V. gegründet. Der Verein widmet sich der Pflege der vielfältigen wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Angebote in Weilheim. Mit Unterstützung des Gewerbevereins, der Stadt und vieler Vereine macht der Verein Stadtmarketing regelmäßig auf den Standort Weilheim aufmerksam. Hiervon haben die Handelsbetriebe ebenso einen Nutzen wie die sich beteiligenden Vereine und die Bevölkerung.

Die Notwendigkeit dieser Anstrengungen zeigt sich auch in der Tatsache, dass Weilheim ein relevanter Arbeitsplatzstandort in der näheren Umgebung ist. Von den 4.423 Beschäftigten am Arbeitsort Weilheim sind mehr als die Hälfte Einpendler.



Die Entwicklungsperspektive für den Arbeitsplatzstandort Weilheim an der Teck können als durchaus positiv beschrieben werden. Der gesunde Unternehmensbesatz und die positive Entwicklungsperspektive der Region Stuttgart sind Faktoren, die für ein weiteres Wachstum sprechen könnten. Auch die Bevölkerungsvorausrechnung zeigt eine stabile Entwicklung potentieller Arbeitnehmer. Durch den Rückgang der Gruppe der 14- bis 21-Jährigen wird es für ansässige Betriebe jedoch künftig schwieriger werden geeignete Auszubildende zu gewinnen.



Die weichen Standortfaktoren in Weilheim an der Teck sind also als positiv zu bewerten. Die größte Herausforderung wird künftig allerdings die Bereitstellung von geeigneten Flächen sein. Sondierungsgespräche mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) haben ergeben, dass derzeit keine Neuausweisung gewerblicher Flächen möglich ist. Für kleine und mittlere Unternehmen stehen Flächen im Gewerbegebiet Au zur Verfügung. Der VRS geht für Weilheim im gewerblichen Bereich von einer Beschränkung auf Eigenentwicklung aus. Eine offensive Ansiedlungspolitik verbietet sich auch aus diesem Grunde. Brachgefallene Flächen in Gewerbegebieten einer bestimmungsgemäßen Nachnutzung zuzuführen, wird von der Verwaltung als laufende Aufgabe wahrgenommen.

Flächenpotentiale	Größe	Arbeitsplatzpotential
		bei 50 AP/ha
Gewerbliche Bauflächen in Planung des FN	NP	
· ·	NP 3,10 ha	155 AP
· ·		<b>155 AP</b> 88 EW
Kernstadt	3,10 ha	

## ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Die Priorität muss darin liegen, Flächen für (innovative) Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen und relevantem Gewerbesteueraufkommen zur Verfügung zu stellen. Durch die knappen Gewerbeflächenressourcen hat die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für bereits ansässige Unternehmen ebenfalls eine wichtige Bedeutung.

## **EINZELHANDEL IN WEILHEIM**

Der Einzelhandelsbesatz im Kleinzentrum Weilheim kann als angemessen beschrieben werden. Auch im Bereich des Einzelhandels gibt es Entwicklungen, die von kommunaler Seite nicht beeinflussbar sind. Dazu gehören zum einen die zunehmende Konkurrenz des inhabergeführten Einzelhandels durch großflächige Filialisten und den Internethandel, zum anderen das sich ändernde Kaufverhalten der Kunden.

Die Grund- und Nahversorgung ist in Weilheim an der Teck, insgesamt betrachtet, vergleichsweise gut.

Ein Fokus der Entwicklung wurde in den vergangenen Jahren auf den Bereich der Innenstadt gelegt. Mit der Innenstadtoffensive und durch städtebauliche Aufwertungen versucht die Stadt aktiv die Rahmenbedingungen zu verbessern.

Dieser Aufgabe kommt vor dem Hintergrund des gesetzten Ziels der Einwohnerstabilisierung bzw. eines leichten Wachstums eine umso wichtigere Bedeutung zu.

#### ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Der begrenzte kommunale Handlungsspielraum ist dem Gemeinderat bewusst. Trotzdem soll für mögliche Neuansiedlungen im Bereich des Einzelhandels ein möglichst attraktives Umfeld geschaffen werden.

### **ZIELERREICHUNG STEK 2020**

#### Ziele STEK 2020:

- Gewerbeflächenentwicklung orientiert sich vorrangig an der Nachfrage kleinerer und mittlerer Unternehmen sowie Handwerksbetriebe.
- Es bedarf einer differenzierten Flächenvorsorge für unterschiedliche Nachfrager. Neben den Gebieten im Außenbereich sollen dabei vor allem brachgefallene und untergenutzte Bestandsflächen genutzt werden. Auf Potentialflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sollen wiederum Unternehmen angesiedelt werden.
- Voraussetzung für eine möglicherweise offensive Ausrichtung bei der Gewerbeansiedlung ist die Einbindung in regionale Konzepte der Wirtschaftsförderung.

## Leitprojekt STEK 2030:

• Gewerbeflächenentwicklung in Weilheim an der Teck

Von der Stadt wurde Flächenentwicklung durch den Aufkauf der Flächen "Schlucht-Erweiterung" im Umfang von 1, ha betrieben. Sondierungsgespräche mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) haben ergeben, dass derzeit keine Neuausweisung gewerblicher Flächen möglich ist (siehe Ausführungen oben. Die Umsetzung des Leitprojekts ist damit mittelfristig nicht möglich.

### **Ziel STEK 2020:**

Beim Einzelhandel sind weitere Ansätze für den Ausbau der Innenstadtangebote zu verfolgen. Die Aufwertung des Facheinzelhandels in der Innenstadt ist vorrangig eine private Aufgabe.

Diese private Aufgabe wird durch die Stadt mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes (Kapitel 5.2 Zielerreichung STEK 2020) und anderen flankierenden Maßnahmen nach Kräften unterstützt. Das Fehlen geeigneter Flächenangebote (fehlende Größe, ungünstige Zuschnitte) setzt diesen Zielen aber enge Grenzen. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund des starken Einzelhandels im Weilheimer Umfeld keine Zuwächse erzielt werden können, eine Kaufkraftbindung muss im Vordergrund stehen.

## Ziel STEK 2020:

• Das Stadtmarketing soll belebt werden und seine Aufgaben neu profilieren. Dabei sind neue Akteure einzubinden und die Zusammenarbeit zwischen Stadtmarketing und anderen Vereinen und Akteuren zu intensivieren. Besonders der Gewerbeverein, die Gastronomie, der Einzelhandel und die Vereine sollen enger in das Stadtmarketing eingebunden werden.

### Maßnahme STEK 2020:

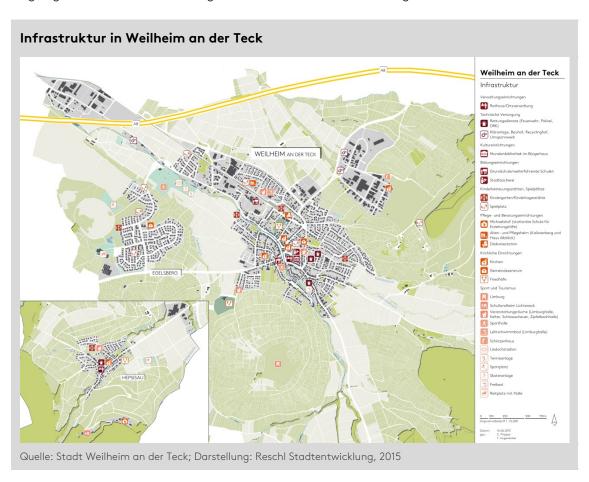
Belebung des Stadtmarketing

Das neue Projekt Innenstadtoffensive bündelt die Aktivitäten von Handel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben in der Weilheimer Innenstadt. Zur Vermarktung wird das Thema "Zähringer" (Stammburg in Weilheim) als Alleinstellungsmerkmal genutzt. Größere Veranstaltungen ("Kirschblütentag", "Käsemarkt", "Künstlermarkt") unterstützen die regionale Vermarktung der Stadt.

Mit der Innenstadtoffensive, die von der Stadtverwaltung durch eine halbe Stelle unterstützt wird, konnte das Stadtmarketing in Weilheim neu aufgestellt werden.

## 5.4 BILDUNG, BETREUUNG, SOZIALES UND KULTUR

Das kommunale Infrastrukturangebot findet sich vorwiegend konzentriert in der Kernstadt Weilheim. Hier liegen drei der fünf Kindergärten, die beiden Schulstandorte, die Sport- und Veranstaltungsstätten, das Freibad, sowie die Bücherei im Kapuzinerhaus. Der Marktplatz im "Städtle" wird gefasst von einem historischen Ensemble aus Rathaus, Bürgerhaus mit "Bibliothek für schwäbische Mundart" und "Peterskirche". Am Kalixtenberg sind Einrichtungen für altengerechtes Wohnen angesiedelt. Im Wohngebiet Egelsberg und dem Stadtteil Hepsisau wird jeweils ein Kindergarten angeboten. Eine flächendeckende Kinderbetreuung ist garantiert. Zusätzlich verfügt Hepsisau mit der Zipfelbachhalle über einen eigenen Veranstaltungsort. Sein Backhäusle wird nicht nur beim jährlichen "Dorffest" aktiv genutzt. Für Verwaltungsangelegenheiten besteht das Angebot einer Ortschaftsverwaltung.



#### **KINDERBETREUUNG**

### BETREUUNGSANGEBOTE IN WEILHEIM

Träger der bestehenden fünf öffentlichen Kinderbetreuungseinrichtungen ist die Kommune. Von den fünf Einrichtungen finden sich drei im Zentrum Weilheims und jeweils eine im Wohngebiet Egelsberg sowie im Teilort Hepsisau. Das Angebot der Kinderbetreuungseinrichtungen ergänzen auf privater Seite der Verein Spielgruppe e.V. und die Kita Rasselbande aGmbH, beide ausschließlich mit Kleinkindgruppen, der Waldkindergarten für Über-Dreijährige, sowie der Freie Kindergarten e.V., der sowohl U3- als auch Ü3-Gruppen anbietet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vermittlung von Tageseltern durch den Tageselternverein Kreis Esslingen e.V. Die Kita Rasselbande beendet ihr Betreuungsangebot im Kindergarten Egelsberg zum Oktober 2015. Die Räumlichkeiten werden dann durch eine neu geschaffene U3-Gruppe des Kindergartens genutzt. Angesichts des für das Szenario 4 wahrscheinlich eintretenden Rückgangs der Kinderzahl um rund 30 Kindergartenkinder ist mit dem aktuellen Betreuungsangebot auch für das Jahr 2025 eine umfassende Betreuung über den Rechtsanspruch hinaus garantiert. Mit der Erweiterung des Kindergartens Egelsberg wird das kommunale Angebot an U3-Betreuungsplätzen erweitert und kompensiert den Wegfall der Kita Rasselbande.

## ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Weilheim soll sein umfassendes Betreuungsangebot unter Erfüllung gesetzlicher Rahmenbedingungen erhalten. Ein weiterer qualitativer Ausbau soll bedarfs- und kostenorientiert erfolgen.

Kindertageseinrichtungen	Anzahl U3- Gruppen	Auslastung	Anzahl Ü3- Gruppen	Auslastung	Betreuungs zeit
Kindertageseinrichtung Bahnhofstraße, Weilheim	1 U3	7/10	3 Ü3	67/73	RG VÖ
Kindertageseinrichtung Lerchenstraße, Weilheim	1 U3	9/10	4 Ü3	90/98	RG VÖ GT
Kindergarten Egelsberg, Weilheim	-	-	2 Ü3	33/42	RG
Kindergarten Öhrichstraße, Weilheim	-	-	2 Ü3	52/56	RG
Kindergarten Hepsisau, Hepsisau	-	-	1 Ü3	16/28	RG
Gesamt	2 U3	16/20	12 Ü3	258/297	RG VÖ GT

Änderung der Nutzergruppen 2012 und 2025 nach Szenarien												
Nutzergruppen	Alter	2013	Szenario 1	2025 +/-0	Szenario 2	2025 +15	Szenario 3	2025 +30	Szenario 4	2025 +45	Szenario 5	2025 +55
Krippe	< 1	69	64	-7%	66	-4%	69	0%	72	+4%	74	+7%
U3-Betreuung	1-2	139	124	-11%	130	-6%	135	-3%	141	+1%	145	+4%
Ü3-Betreuung	3-6	310	245	-21%	255	-18%	266	-14%	277	-11%	284	-8%
Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2015												

## **JUGEND IN WEILHEIM**

Im Jahr 2025 zählen die heutigen Kinder und Jugendlichen zur potenziellen Generation der dringend benötigten jungen Erwerbstätigen und Familiengründern. Die frühzeitige Vermittlung einer lebenswerten und an den Bürgern wie auch deren Bedürfnissen interessierten Stadt Weilheim an der Teck ist daher unentbehrlich. Wenn der Heimatort in der eigenen Jugend als lebenswert empfunden wurde, ist die Motivation, nach der Ausbildung als junge Erwerbstätige und Familiengründer dorthin zurückzukehren meist sehr viel größer.

Die Stadt Weilheim engagiert sich für ihre Jugendlichen. Ein erster erfolgreicher Versuch, mit den Jugendlichen in einen Dialog zu treten, wurde im Mai 2015 unternommen. Mit Unterstützung des Kinder- und Jugendtreffs wurde zu einem "Jugendforum" eingeladen. Einzelne Projekte sollen umgesetzt werden, der Gemeinderat hat hierfür Mittel zur Verfügung gestellt. Für die Zukunft ist eine Fortsetzung des Formats geplant.

Die Jugendarbeit in Weilheim leisten neben den zahlreichen Vereinen mit ihren umfangreichen Freizeitangeboten von Sport bis Musik, einerseits die seit 2013 aktive Schulsozialarbeit am Bildungszentrum Wühle (Kapitel 5.4 Bildungseinrichtungen), andererseits der Kinder- und Jugendtreff unter Betreuung des Kreisjugendring(s) Esslingen e.V.

Zum Schuljahr 2015/16 zieht der Jugendtreff in die Räumlichkeiten des, ehemals für die Realschule als Klassenzimmer dienenden, roten Pavillons am Bildungszentrum Wühle. Die Kinder und Jugendlichen im Alter von sechs bis 21 Jahren sind so nach Schulschluss bereits in unmittelbarer Nähe zum Treff als Freizeitort.



Die Vorausrechnung prognostiziert bis für das Jahr 2025 einen Rückgang der 14- bis 21-Jährigen über alle Szenarien hinweg. Selbst im bevorzugten Entwicklungsszenario des Bestandserhalts schrumpft die Zahl voraussichtlich um rund ein Viertel. Dies entspräche ca. 250 Jugendlichen. Um dem rückläufigen Bevölkerungstrend entgegenzuwirken, gilt es gerade auch die jüngeren Bürger Weilheims zufrieden zu stellen und deren Bedürfnisse zu berücksichtigen.

## ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Im Vordergrund steht das Ziel des Bestandserhalts der vorhandenen Angebote. Eine punktuelle und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Betreuungsangebote für Jugendliche unter deren Einbeziehung ist anzustreben. Unterstützend dazu beitragen soll das persönliche Engagement der Bürgerschaft und Vereine. Diese kann sich monetär oder in Form von Planungshilfen bei Veranstaltungen und Projekten bzw. von zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten niederschlagen.

## **BILDUNGSEINRICHTUNGEN**

### SCHULSTANDORT WEILHEIM

Weilheim an der Teck bietet seinen Kindern und Jugendlichen und der in der Verwaltungsgemeinschaft beteiligten Nachbargemeinden mittels eines umfangreichen Schulangebots einen durchgängigen Bildungsweg am Ort bis einschließlich der Mittleren Reife an. Neben der Limburg-Grundschule (LGS) verfügt die Zähringerstadt über eine Grund- und Werkrealschule (GWRS) sowie eine Realschule, die zusammengefasst das Bildungszentrum Wühle bilden. Die Limburg-Förderschule komplettiert das Weilheimer Schulangebot.

Ein Teil der Weilheimer Schüler nutzen aber auch das, vor allem weiterführende, Schulangebot in Kirchheim an der Teck. Sie machen ihre berufsqualifizierenden Abschlüsse am Ludwig-Uhland- oder Schlossgymnasium sowie der Freihof- oder Teck-Realschule.

Grundschulen	Schülerzahl 2014/15	Klassenstufe 2014/15	1	2	3	4	gesam	t	
Limburg-Grundschule Weilheim/Teck	269	Klassenzahl	4	3	3	3	13		
Grundschule der GWRS Weilheim*	18	Klassenzahl	-	-	-	1	1		
b dem Schuljahr 2015/16 in	der Limburg-	Grundschule int	egriert.						
Weiterführende Schu- len	Schülerzahl 2014/15	Klassenstufe 2014/15	5	6	7	8	9	10	gesa
Werkrealschule der GWRS Weilheim	157	Klassenzahl	1	1	1	2	2	-	7
Realschule Weilheim an der Teck	576	Klassenzahl	4	3	4	4	3	5	23

Förderschule	Schülerzahl 2014/15	Klassenstufe 2014/15	1-4	5-6	gesamt
Limburg-Förderschule Weilheim an der Teck	22	Klassenzahl	1	1	2

Quelle: Stadt Weilheim an der Teck, 2015; Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2015

## GRUND- UND FÖRDERSCHULEN

Gemäß des "Strategischen Entwicklungskonzepts Weilheim an der Teck 2020", das als einen Schwerpunkt die Optimierung des Bildungsstandorts thematisierte, wird und wurde das laufende Grundschulangebot an sich bereits ändernde Bedarfsansprüche angepasst. So läuft zum Schuljahr 2015/16 der Schulbetrieb der Grundschule am Bildungszentrum Wühle mit einer vierten Klasse aus. Die Limburg-Grundschule wird alleiniger Grundschulstandort. Baulich erfolgte dort durch den Bau einer schuleigenen Mensa eine Ertüchtigung des Schulgebäudes für eine verbindliche Ganztagesbetreuung der Grund- und Förderschüler. Es besteht zudem das Angebot einer Hausaufgabenbetreuung. Die Schulsozialarbeit, angesiedelt am Bildungszentrum Wühle, bietet seit Dezember 2015 wöchentlich Sprechstunden für Schüler, Eltern sowie Lehrer auch am Standort Limburg-Grundschule.

Für die Sporthalle der LGS wie auch das Lehrschwimmbad in der Limburghalle besteht jedoch Handlungsbedarf, sie sind sanierungsbedürftig und mittel- bis langfristig nicht mehr funktionstüchtig. Die Verwaltung hat, da zusätzlich zu den beiden Lehrstätten auch die Limburghalle und das städtische Freibad stark sanierungsbedürftig sind, einen städtebaulichen Entwurf einer "Kombi-Lösung" erarbeiten lassen (Kapitel 5.4 Freizeit, Naherholung und Tourismus), die die betroffenen Einrichtungen in einem Baukörper an der Lindachstraße, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und der Limburg-Grundschule, zusammenführen könnte – Sporund Veranstaltungshalle sowie ein Gartenhallenbad mit Lehrschwimmbecken.

## WEITERFÜHRENDE SCHULEN

Auch am Bildungszentrum erfolgten maßgebliche Bedarfsanpassungen. Begleitend zur Fertigstellung des Mensa-Neubaus soll ab September 2016 eine offene, also freiwillige, Ganztagesbetreuung an der Wühle realisiert werden.

Der Fortbestand der Grund- und Werkrealschule wird langfristig immer schwieriger. Analog zu der rückläufigen Zahl an Jugendlichen in Weilheim, sinkt auch die Zahl der Schüler an den weiterführenden Schulen für das Zuwanderungsszenario Bestandserhalt. Es ist also davon auszugehen, dass die voraussichtliche Minderung der Schülerzahlen in Weilheim bis zu 30 Prozent betragen kann. Für das Jahr 2025 im Vergleich zum Schuljahr 2014/15 hieße dies für die Realschule sowie die GWRS ein Wegfall von jeweils mindestens einem Klassenzug.

Änderung der Nutzergruppen 2012 und 2025 nach Szenarien											
Alter	2013	Szenario 1	2025 +/-0	Szenario 2	2025 +15	Szenario 3	2025 +30	Szenario 4	2025 +45	Szenario 5	2025 +55
7-9	288	179	-38%	185	-36%	192	-33%	199	-31%	203	-30%
10-18	1.031	635	-38%	650	-37%	666	-35%	681	-34%	691	-33%
	Alter 7-9	Alter 2013 7-9 <b>288</b>	Alter 2013 2013 7-9 288 179	Alter 2013 2025 +/-0 7-9 288 179 -38%	Alter 2013 2025 2025 2025 4/-0 7-9 288 179 -38% 185	Alter 2013 2025 2025 4-/-0 288 179 -38% 185 -36%	Alter 2013 2025 2025 2025 2025 2025 2025 2025 202	Alter 2013 2025 2025 2025 2025 2025 2025 2025 202	Alter 2013 2025 4-/-0 2025 4-15 2025 4-30 2025 4-30 2025 4-7-9 288 179 -38% 185 -36% 192 -33% 199	Alter 2013 2025 2025 2025 2025 2025 2025 2025 202	Alter 2013

#### WEITERE BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Weilheim ergänzt sein vielfältiges Bildungsangebot im Primar- und Sekundarbereich mithilfe der Musikschule Weilheim e.V. sowie der Stadtbücherei Weilheim an der Teck.

### ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Um den ausdifferenzierten und gut aufgestellten Schulstandort Weilheim zukunftsfähig und mit dem umfassenden Kirchheimer Angebot konkurrenzfähig zu machen, wird eine inhaltliche Profilbildung der vier Schulen, im Besonderen der Grund- und Werkrealschule, als notwendig erachtet. Dies ist zu einem großen Teil Aufgabe der Schule bzw. Landesaufgabe. Trotzdem steht die Stadt Weilheim an der Teck auch in direkter Konkurrenz zu anderen Schulstandorten in der Nachbarschaft. In einem ersten Schritt sollen in Zusammenarbeit mit der Elternschaft und den Kollegien die schulischen Angebote in Weilheim insgesamt dargestellt und in geeigneter Form beworben werden. Erst in einem weiteren Schritt kann gegebenenfalls eine Überprüfung auf Bedarfsorientierung und Weiterentwicklung erfolgen.

Lehrschwimmbecken und Turnhalle der LGS sind wichtige Bildungseinrichtungen für die Sporterziehung. Dort lernen Kinder frühzeitig, sich zu bewegen. Ein essentieller Baustein für ein gesundes Leben. Formuliertes Ziel des Gemeinderats ist es daher, diese Angebote am Ort zu erhalten (Kapitel 5.4 Freizeit, Naherholung und Tourismus). Die Handlungsbedarfe sind erkannt. Für die Sporthalle soll generell ein schulnaher Neubau erfolgen. In der Diskussion über eine Umsetzung innerhalb einer Kombi-Lösung mit angeschlossenem Gartenhallenbad, sollen jedoch erst noch weitere Schritte erfolgen: Die emotionalen Reaktionen der Bevölkerung auf den veröffentlichten Verwaltungsvorschlag bedarf eines umfangreicheren Dialogs mit der Bürgerschaft für eine größtmögliche Akzeptanz zukünftiger Entscheidungen des Gemeinderats. Alternativen zum Ideenstand mit Untersuchung hinsichtlich Standort, städtebaulicher Verträglichkeit, Finanzierung und Bedarfe müssen mitgedacht und geprüft, Beispielprojekte besichtigt werden. Eine eigene halbtägige Klausurtagung in der zweiten Hälfte des Jahres 2015 soll sich der Aufgabenstellung rund um die Kombi-Lösung widmen. Der finanzielle Spielraum Weilheims macht deutlich: nicht alle Wünsche der Bürgerschaft können vollständig erfüllt werden.

### ÄLTERWERDEN IN WEILHEIM

Infolge des demographischen Wandels wird in Weilheim die Gruppe der Über-65-Jährigen bis zum Jahr 2025 um mehr als 20 Prozent wachsen. Im Szenario des "Bestandserhalts" wird die Zahl der Jungsenioren voraussichtlich um bis zu 30 Prozent steigen, die der Über-85-Jährigen sogar um 39 Prozent.

Um dem steigenden altersgerechten Wohnbedarf in Weilheim nachzukommen, wurde in den vergangenen vier Jahren der Fokus gezielt auf die Realisierung barrierefreier Mehrfamilienhäuser gelegt.

Änderung der Nutzei	rgruppei	n 2012	und 2	2025 ı	nach	Szend	arien					
Nutzergruppen	Alter	2013	Szenario 1	2025 +/-0	Szenario 2	2025 +15	Szenario 3	2025 +30	Szenario 4	2025 +45	Szenario 5	2025 +55
junge Senioren	66-75	909	1.161	+28%	1.167	+28%	1.173	+29%	1.179	+30%	1.183	+30%
Senioren	76-85	629	651	+3%	654	+4%	657	+4%	660	+5%	662	+5%
Hochbetagte	> 85	203	277	+36%	279	+37%	281	+38%	283	+39%	285	+40%
Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2015												

Öffentliche Wohnangebote für Senioren und Hochbetagte in Weilheim bieten das Seniorenund Pflegeheim Haus Kalixtenberg sowie die Seniorenwohnungen des Haus(es) Albblick. Beide Anlagen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Die vom Senioren- und Pflegeheim angebotenen Leistungen umfassen Dauer- (78 Betten), Kurzzeit- (5 Betten) wie auch Tagespflege (12 Plätze). Das Pflegepersonal führt sämtliche Maßnahmen der Grundund Behandlungspflege durch.

Neben Freizeitaktivitäten der Vereine und Volkshochschule, besteht für die Weilheimer Senioren die Möglichkeit, über das Seniorenforum, einer vereinsfreien und ehrenamtlich getragenen Einrichtung der Kommune, an gesundheitsfördernden Kursen teilzunehmen. Ebenfalls ehrenamtlich erfolgen Wohnberatung, Besuchs-, Fahr- und Begleitdienste, die Betreuungsgruppe demenziell Erkrankter und Gesprächskreise für pflegende Angehörige durch geschulte Kräfte des Sozialen Netzes Raum Weilheim e.V., um Betroffenen ein möglichst langes, selbstständiges Wohnen im eigenen Zuhause und Umfeld zu ermöglichen.

Die Diakoniestation Teck des evangelischen Kirchenbezirks Kirchheim/Teck und das Deutsche Rote Kreuz (DRK) Weilheim bieten ambulante Pflege- und Servicedienste an.

## ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Auch für den Bereich der Seniorenbetreuung und-angebote genießt der Erhalt des qualitativ ausdifferenzierten und quantitativen Angebots oberste Priorität. Bei einem nutzergerechten Ausbau soll im Dialog mit Bauträgern das Augenmerk auf eine Preisdifferenzierung gelegt werden.

### ZUSAMMENLEBEN UND ZUSAMMEN WIRKEN

In Folge des Rückgangs der Einwohnerzahl und des damit verbundenen Wegfalls an Steuereinnahmen in den meisten Kommunen, werden die meisten Städte und Gemeinden im Jahr 2030 ihr bestehendes Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht mehr in dem gleichen Umfang anbieten können wie noch 10 – 15 Jahre zuvor. Das ehrenamtliche Engagement wird, neben den traditionellen Einsatzbereichen wie der Vereinsarbeit, wichtiger Bestandteil in der Ausgestaltung von Betreuungsangeboten, sowohl in der Kinderbetreuung und Jugendarbeit, als auch der Seniorenarbeit. Die Bürgerschaften werden ihre Talente bündeln und sich im Sinne von Nachbarschaftshilfe gegenseitig im Alltag unterstützen müssen. Die Kommunen fungieren dabei als Initiator und Koordinator von gemeinschaftlichen Hilfsleistungen und - prozessen und bieten geeignete mediale Informationsplattformen an, die die Beteiligten darin unterstützt, selbstständig Hilfsleistungen anzubieten oder in Anspruch zu nehmen.

Seit der kommunalen Gemeindereform 1972 und damit verbundenen Eingemeindung der bis dahin selbstständigen Gemeinde Hepsisau, befindet sich die Stadt Weilheim an der Teck in ei-

nem kontinuierlichen Prozess des Zusammenwachsens. Angesichts der Zielsetzung, in den nächsten zehn Jahren 450 Neubürger zu gewinnen sowie der aktuellen Flüchtlingssituation kommt diesem Aspekt auch künftig eine wichtige Bedeutung zu.

Neben den, auf die Bedürfnisse der älteren Bürger der Stadt ausgerichteten, ehrenamtlichen Institutionen Seniorenforum und Soziale(s) Netz, existiert unter Trägerschaft der evangelischen Kirchengemeinde Weilheim der eigenständig organisierte Arbeitskreis (AK) Asyl Weilheim. Der Arbeitskreis leistet einen wichtigen Beitrag zur Integration in der Stadt: Zweck des Arbeitskreises ist die Unterstützung, der seit August 2015 in der Gemeinschaftsunterkunft Egelsberg lebenden Asylsuchenden, in deren Eingewöhnungsphase in den Unterkünften und späteren Alltag. Die Flüchtlinge sollen sich in der Zähringerstadt willkommen fühlen und ein sicheres Zuhause wissen. Hilfe finden sie bei den Ehrenamtlichen des AK Asyl in Form von Begleitungsdiensten, beispielsweise zu Ärzten, bei Behördengängen oder beim Einkaufen, Sprachkursen, Suche nach Beschäftigungs- und Freizeitmöglichkeiten und ggf. Arbeitsplätzen, Sachspenden wie Kleidung, Ausstattung, aber auch Fahrräder, um lokal mobil zu sein.

Eine große Chance zum weiteren Zusammenwachsen und zur Identitätsstiftung kann das Stadtjubiläum 2019 sein.

## ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Es ist Pflicht der Stadt Weilheim, die Integration von Flüchtlingen und sozialschwacher Mitbürger in die Stadtgesellschaft voranzutreiben und eine Willkommenskultur zu realisieren. Hierzu ist das persönliche Engagement von tätigen Bürgern und Vereinen und deren Projekte zu unterstützen. Es ist wichtig, den Betroffenen Perspektiven aufzuzeigen und sie im Erreichen dieser zu fördern. Ein aktives Mitwirken der zu fördernden Personen wird dabei erwartet.

Die Unterstützung des Ehrenamts kann Fördermittel umfassen als auch das Anbieten von Räumlichkeiten oder die Hilfe bei der Organisation oder Genehmigung wohltätiger Veranstaltungen.

Um die Begegnung der verschieden Alters- und Interessengruppen der Weilheimer Bevölkerung zu fördern, könnten mehrgenerationengerechte Treffpunkte im Freien entstehen. In diesem Zusammenhang wird auf die Potentiale Mehrzwecksportfeld Bildungszentrum Wühle, Evopädparcour Hofgärten sowie die Entwicklung Alter Friedhof verwiesen. Auch hier gilt es die Bevölkerung einzubeziehen, deren Ansprüche an Generationentreffpunkte gemeinsam zu erarbeiten. Die, in diesem Sektor, tätigen Institutionen sind zu unterstützen. Ein Arbeitskreis oder ein projektbezogener Förderverein, wie zum Beispiel ein Kinoverein, soll den Entwicklungsprozess begleiten. Passende Räume sollen durch die Kommune bereitgestellt werden.

## FREIZEIT, NAHERHOLUNG UND TOURISMUS

Ein umfassendes Freizeit-, Naherholungs- und Kulturangebot komplementiert in einem attraktiven Wohnstandort die von einer Kommune bereitgestellten versorgenden und sozialen Infrastrukturen auf privater Ebene.

Das Vereinsangebot umfasst in Weilheim rund 60 Vereine aus den Bereichen Sport, Musik, Kirche und Soziales, Natur und Heimat, Politik sowie Wirtschaft und prägt das lokale Freizeitangebot und -geschehen entscheidend mit. Dennoch werden auch im Bereich der Freizeitgestaltung, gerade bei den Vereinen, bis im Jahr 2025 Maßnahmen zum Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Angebote und Strukturen unternommen werden müssen. Aufgrund einer fortschreitenden Individualisierung der Lebensstile zeichnet sich in vielen Vereinen ein Mitgliederschwund ab: Die Menschen möchten sich nicht länger auf Dauer ehrenamtlich für eine

Sache verpflichten lassen, sondern vielmehr einzelne, zeitlich begrenzte Projekte unterstützen. Eine Vereinsmitgliedschaft, mit der sich ein Verein finanziert, steht dieser persönlichen Einstellung allerdings entgegen. Die Vereine werden sich somit zusätzlich zum Mangel an ehrenamtlichen Kräften mit drohenden Finanzierungsengpässen bei der Bezahlung ihrer Gruppenleiter, Trainer und Lehrer sowie bei Anschaffungen konfrontiert sehen.

Die geografische Lage der Zähringerstadt am schwäbischen Albtrauf macht Weilheim sowohl für Sport- und Naturbegeisterte als auch geschichtlich Interessierte zu einem reizvollen Tagesausflugsziel. Einerseits lockt das Biosphärengeiet Schwäbische Alb mit seinen schützenswerten Naturgütern, andererseits bieten die zahlreichen Burgen und Ruinen der Region wie auch die aufwändig sanierte Weilheimer Innenstadt mit ihrem Stadtbild aus Rathaus, Bürgerhaus, Peterskirche, Kapuzinerhaus und Schlossscheuer verschiedene malerische und historische Attraktionen, die auf einem Stadtrundgang entdeckt werden können und vorgestellt werden. Zahlreiche Veranstaltungen wie zum Beispiel der "Kirschblütentag", stellen weitere Anziehungspunkte dar. Der seit 2001 bestehende Stadtmarketing Weilheim-Teck e.V. ist unter anderem mit dem Bewerben der kommunalen Attraktionen nach außen hin betraut.

Weilheim wartet mit einem diversifizierten Angebot an (Sport-)Freizeiteinrichtungen auf: Mit der neuen Lindach-Sporthalle, den Schulsporthallen, dem Lindach-Stadion, dem benachbarten Bike-Park für die Weilheimer Jugendlichen, Klein- und Kunstrasenspielfeld sowie Limburgund Zipfelbachhalle für Festivitäten und Freibad.

Sowohl die Schulsporthalle der Limburg-Grundschule als auch Lehrschwimmbad und Limburghalle wie das Freibad müssen aufgrund grundlegender baulicher Mängel saniert bzw. neugebaut werden. Die hierfür ermittelten Kosten beliefen sich mindestens auf rund 12,0 Millionen Euro, davon 7,2 Millionen Euro für die Instandsetzung der Limburghalle mit Lehrschwimmbecken, 2,4 Millionen Euro für einen Turnhallenneubau an der LGS sowie weitere 2,4 Millionen Euro für das Freibad. Eine Teilgegenfinanzierung wäre über den Verkauf des Areals Lindachstraße (2.100 m² zu 300 €/m²) möglich. Zur Diskussion steht die Idee zur Realisierung einer Mehrzweckhalle zu Schulsport- und Veranstaltungszwecken sowie eines Gartenhallenbads, die sogenannte "Kombi-Lösung". Zu erwartende Baukosten hierfür betrügen rund 14,0 Millionen Euro. Vorteile lägen hierbei in einer stärkeren Bedarfsanpassung im Hallen-Raumprogramm und damit Auslastung – der Flächenbedarf (aktuell 3.900 m²) wird zukünftig auf nur noch 1.700 Quadratmeter geschätzt – sowie in möglichen Verkaufserlösen in Höhe von ca. 4,39 Millionen Euro zur Refinanzierung durch die Veräußerung der bestehenden Standorte von Freibad (4.400 m² zu 270 €/m²) und Limburghalle (10.000 m² zu 320 €/m²) für Wohnzwecke. Es bliebe ein voraussichtlicher Restauswand von 9,76 Millionen Euro für die Kommune. Die Konzentration der Einrichtungen an einem Standort, vorgesehen am Areal Lindachstraße in unmittelbarer Nähe zur Grundschule, bedeute zusätzlich ein Synergieeffekt durch Bündelung des ruhenden Verkehrs sowie technischer Anlagen der einzelnen Einrichtungen, eine Auslastungssteigerung beider Schwimmeinrichtungen wie auch die Senkung der Betriebskosten. Förderungen des Landes wären ebenfalls denkbar ("Landessanierungsprogramm", "Ausgleichstock", "Sportstättenförderung"). Eine Verringerung der Wasserfläche sowie wenige Überschneidungen von Veranstaltungen blieben bei der Kombi-Lösung in einem verträglichen Rahmen.

### ZIELSETZUNG DES GEMEINDERATS

Ziel ist es, Veranstaltungs- und Schwimmmöglichkeiten auch in Zukunft in einem finanzierbaren Rahmen anzubieten. Schulen, Vereinen, Jugendlichen und Senioren, als Hauptnutzergruppen, soll weiterhin eine Schwimmmöglichkeit zur Verfügung stehen, um dort nicht nur das Schwimmen in Kursen und dem Schulunterricht zu erlernen, sondern sie auch als sozialen Treffpunkt in der Freizeit und Gesundheitseinrichtung nutzen zu können.

Aufgrund der Komplexität des Themas und möglicher Realisierungsvarianten (Sanierung einzelner Bestandsgebäude und geänderte Nutzungskombinationen, Standorte Kirchheimer Weg, Bildungszentrum Wühle, Freibad) sollen diese wie auch der Entwurf mit weiteren Entscheidungsgrundlagen hinsichtlich städtebaulicher und verkehrlicher Einbindung inklusiver Parkierungsmöglichkeiten, architektonischer und funktionaler Gestaltung (Bau- und Betriebskosten, Nutzen) wie auch (Re-)Finanzierbarkeit (jährliche Abmangel) geprüft und hinterlegt werden. Die Gegenüberstellung der Varianten ist dem aktuellen Gemeinderat im Rahmen einer halbtägigen Klausurtagung in der zweiten Hälfte des Jahres 2015 vorzulegen. Die Bürgerschaft soll für eine größtmögliche Akzeptanz der Gemeinderatsentscheidung in den Planungsprozess miteinbezogen, gelungene Realisierungen gleicher Vorhaben besichtigt werden, damit eine transparenter Abwägungsprozess beginnen kann.

Der Tagestourismus in Weilheim und der Region gewinnt, im Besonderen durch die Ausweisung des Biosphärengebietes, an Bedeutung, ebenso die Veranstaltungen. Der Ausbau der touristischen Attraktionen soll jedoch maßvoll erfolgen. Die bestehenden kulturellen Veranstaltungen und Feste sind hochwertig. Ihr Erhalt ist sicherzustellen. Infolge der Tourismusförderung gilt es, das Beherbergungsangebot der Stadt sukzessiv bedarfsgerecht mit zu entwickeln. Für die Herausforderungen durch den demografischen Wandel in den Vereinen sollen die Verantwortlichen stärker sensibilisiert werden.

#### **ZIELERREICHUNG STEK 2020**

#### Ziele STEK 2020:

- Es soll eine durchgehende Bildungsbiografie von der Kindertageseinrichtung bis zur weiterführenden Schule ermöglicht werden; das Betreuungsangebot soll durchgängig ausgebaut und möglichst eine Ganztagesbetreuung an allen Schulen eingerichtet werden.
- Die räumliche Ausstattung der Schulen und das Schulumfeld sollen, unter Berücksichtigung der veränderten Schülerzahlen, an neue Bildungs- und Gesellschaftsanforderungen angepasst werden.

## Leitprojekte STEK 2020:

- Ganztagsschule Limburg-Grundschule;
- Raumangebot Bildungszentrum Wühle;
- Ganztagsbetreuung Bildungszentrum Wühle;
- Weiterentwicklung Kinder-/Jugendtreff;
- Perspektiven Schulsozialarbeit.

Das Weilheimer Angebot im Bereich "Bildung und Betreuung" wurde in den letzten Jahren weiterentwickelt und veränderten Bedarfen angepasst, die Leitprojekte zum Schulangebot umgesetzt; bauliche Maßnahmen in erheblichem Umfang wurden fertiggestellt. Die Limburg-Grundschule bietet ein Ganztagesangebot; ein entsprechender Ausbau am Bildungszentrum Wühle steht an, eine Mensa soll ab September 2016 zur Verfügung stehen. Die Durchgängigkeit des Angebots wird damit gewährleistet, gleichwohl können nicht alle Schultypen in einer Stadt der Größe Weilheims vorgehalten werden; der Fortbestand der Werkrealschule gilt als unsicher, als weiterführende Schule verbliebe dann die Realschule.

Zwei weitere Leitprojekte konnten umgesetzt werden: Dieses Jahr steht der Umbau des roten Pavillons für den Jungendtreffs an; seit dem Schuljahr 2013/2014 kümmert sich ein Sozialarbeiter um die Schulsozialarbeit.

#### Ziel STEK 2020:

 Ausbau der Kooperationen im Betreuungs- und Bildungsbereich sowohl zwischen Kindertageseinrichtungen und Schulen wie auch deren jeweilige Vernetzung und Zusammenarbeit mit Vereinen und Organisationen bei der Ganztagesbetreuung.

Eine Kooperation mit dem TSV Weilheim an der Teck e.V. besteht (Sportlehrerin), der Schulsozialverein bietet Hausaufgabenbetreuung an; auf Grund fehlender Ressourcen bei den Vereinen lässt sich die Zusammenarbeit nur schwer ausbauen.

### Ziele STEK 2020:

- Die Angebote in den Aufgabenfeldern Senioren und Soziales sollen zielgruppenorientiert angepasst und weiterentwickelt werden.
- Die verstärkte Einbindung der wachsenden Anzahl an Senioren in das Ehrenamt über projektbezogene Angebote.

Das von Ehrenamtlichen getragene städtische Seniorenforum bietet ein vergleichsweise umfangreiches Veranstaltungsangebot für Senioren, das auf die Bedürfnisse der jungen wie der älteren Seniorinnen und Senioren zugeschnitten ist. Die ehrenamtliche Organisationsform ermöglicht auch das aktive Engagement interessierter Seniorinnen und Senioren.

Als allgemeine Anlaufstelle im sozialen Bereich steht das Soziale Netz Raum Weilheim e.V. zur Verfügung; das Soziale Netz bietet auch älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern ein ehrenamtliches Betätigungsfeld. Neben dem Sozialen Netz existieren zahlreiche Hilfs- und Beratungsangebote öffentlicher und gemeinnütziger Träger.

#### Ziel STEK 2020:

• Der Ausbau seniorengerechter Wohnformen in einer barrierefreien Stadt.

Die in den letzten Jahren in erheblichem Umfang neu erstellten Mehrfamilienhäuser sind durchweg seniorengerecht. Das Ziel eines barrierefreien öffentlichen Raums wird laufend verfolgt und durch Maßnahmen wie dem neuen Busbahnhof umgesetzt. Private Akteure müssen für das Thema verstärkt sensibilisiert werden.

#### Ziel STEK 2020:

 Der Tourismus soll in Verbindung mit Naherholung, Kulturlandschaft und Biosphärengebiet gestärkt werden.

Das Biosphärengebiet spielt für den Tourismus eine untergeordnete Rolle, die periphere Lage Weilheims im Biosphärengebiet reicht für eine aktive Vermarktung nicht aus. Die Mitbewerber im Biosphärengebiet haben bessere Ausgangsbedingungen, auch fehlt in Weilheim ein Hotel.

### 5.5 KOMMUNALE FINANZEN

Die Stadt Weilheim an der Teck hat derzeit aufgrund der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation eine ordentliche Ertragslage. Verwaltung und Gemeinderat sind durch Fortschreibung von Steuer-, Gebühren- und Entgeltsätzen bestrebt, diese aufrecht zu erhalten. Jedoch steht die Stadt auf der Ausgabenseite vor großen Herausforderungen. Seit 2011 gibt es das Modernisierungskonzept, das unter anderem den Unterhaltungsaufwand der rund 60 städtischen Gebäude sowie der über 60 Kilometer Straße, Wasser- und Abwasserleitungen aufzeigt. Demnach werden jährlich ca. 1,8 Mio. € (Stand 2013) an Überschuss aus dem laufenden Betrieb benötigt um die Infrastruktur in Stand zu halten. Großsanierungen der Limburghalle und des Freibades sind darin nicht enthalten! In den vergangenen 25 Jahren hat die Stadt Überschüsse in dieser Höhe nur in 8 Haushaltsjahren erreicht.

Der positive Stand der Rücklage wird sich in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich verringern und bis zum Jahr 2018 annähernd den Mindeststand erreichen. Positiv lässt sich hingegen die Verschuldung beschreiben. Sie liegt deutlich unter der durchschnittlichen Pro-Kopf-Verschuldung vergleichbarer Gemeinden.

Auch im gewerblichen Bereich wird eine flächenhafte Entwicklung und somit eine mögliche Steigerung der Gewerbesteuereinnahmen für die nächsten Jahre schwer umsetzbar sein.

Hinzu kommt die Einführung des neuen kommunalen Haushalts- und Kassenrechts (NKHR). Dieses schreibt ab 2020 verbindlich vor, dass Abschreibungen erwirtschaftet werden müssen. Derzeit ist dies nicht der Fall, und in o.g. Zahlen nicht berücksichtigt. Auch zehren immer weitere zusätzliche laufende Aufwendungen bspw. für neue Gebäude oder Erhöhungen der Qualitätsstandards im sozialen Bereich an den Überschüssen aus dem laufenden Betrieb. Im Zuge des NKHR sollte in Zukunft mehr auf Folgelasten und Nachhaltigkeit geachtet werden.

Für die nächsten Jahre steht vor allem die Frage der Konsolidierung der kommunalen Finanzen im Vordergrund, alle anstehenden Entscheidungen sind vor allem am Kriterium der Finanzierbarkeit zu messen. Gerade vor dem Hintergrund, dass anstehende Großprojekte kurzfristig nur über zusätzliche Kredite finanzierbar sein werden.

Eine Fortschreibung des Entwicklungskonzepts muss den Aspekt der finanziellen Umsetzbarkeit in den Vordergrund stellen, eventuelle Projekte und Maßnahmen stehen grundsätzlich unter dem Finanzierungsvorbehalt.

# 6 BÜRGERBEFRAGUNG UND BETEILIGUNG

## 6.1 ERGEBNISSE DER BÜRGERBEFRAGUNG

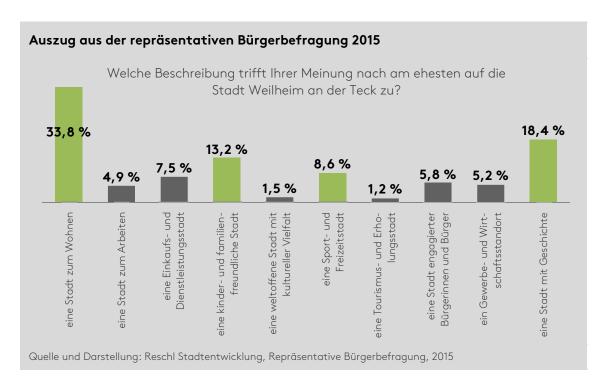
Im Februar 2015 erfolgte die Erstaussendung der Fragebögen der anonymen Bürgerbefragung an 2.500 repräsentativ ausgewählte Einwohner über 16 Jahren mit Hauptsitz in Weilheim an der Teck, also an rund 25 Prozent der Bevölkerung. Die Auswahlkriterien der zufällig gezogenen Stichprobe der potentiellen Teilnehmer waren Geschlecht, Alter, Staatsangehörigkeit sowie Wohnort (Kernstadt Weilheim, Wohngebiet Egelsberg, Teilort Hepsisau). Die Fragebögen konnten sowohl handschriftlich als auch online beantwortet werden. Zuvor war die Bürgerschaft in der lokalen Presse über die anstehende Befragung informiert worden und es wurde für die Teilnahme geworben. Zur Abgabefrist am 10. April 2015 betrug die Rücklaufquote rund 48 Prozent. Verglichen mit ähnlichen Befragungen und allgemeinen Vergleichswerten ist dieser Wert überaus positiv. Mehr als 1.000 Fragebögen konnten ausgewertet werden.

Die Bürger konnten Aussagen zu den Themenbereichen "Leben, Wohnen und Arbeiten", "Kultur, Freizeit, Nahversorgung, Verkehr und Älterwerden" und "Bürgerbeteiligung, Kommunalpolitik und Verwaltung" treffen sowie in der Kategorie "Weilheim an der Teck 2025" Themenfelder und Infrastrukturen in ihrer Bedeutung für das Leben in Weilheim priorisieren wie auch Wünsche, Ideen und Anregungen zur Stadtentwicklung Weilheims äußern. Die Ergebnisse der Bürgerbefragung dienten sowohl dem Gremium des Gemeinderats als auch der Bürgerschaft als Grundlage und Entscheidungshilfe im anschließenden Dialogprozess und sind in das Strategische Entwicklungskonzept Weilheim 2025 eingeflossen.

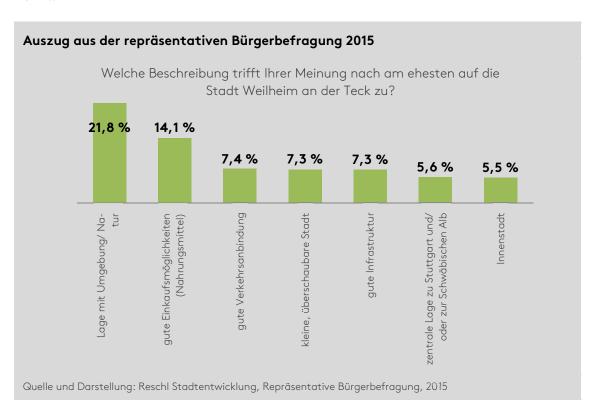
Die Ergebnisse der Bürgerbefragung zeichnen insgesamt ein positives Bild für Weilheim an der Teck. Trotzdem wurde eine Reihe von Herausforderungen für die Zukunft benannt. Im Folgenden werden zentrale Ergebnisse der Befragung erläutert. Die komplette Auswertung sämtlicher Fragen ist diesem Bericht in den Anlagen beigefügt.



Festhalten lässt sich: Weilheim ist eine kinder- und familienfreundliche Stadt mit Geschichte in der es sich sehr gut wohnen und leben lässt. 97 Prozent der Befragten finden die Lebensqualität gut oder gar sehr gut. Das ist ein herausragender Wert. Diese grundsätzliche Zufriedenheit trifft auf alle Altersgruppen und Wohnorte zu.



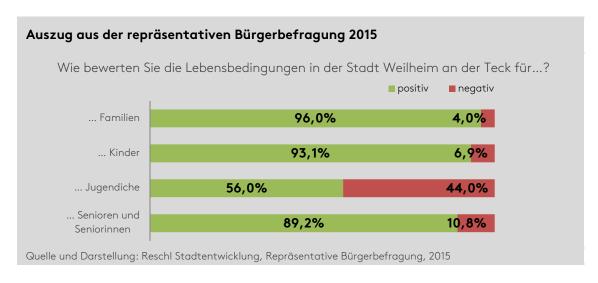
So überzeugt in Weilheim die Lage ebenso wie die Einkaufsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarf. Ebenso positiv wurde die Verkehrsanbindung bewertet. Dass jede Medaille zwei Seiten hat, wird bei der Betrachtung der Störfaktoren deutlich. Denn auch dort wurde der Verkehr an vorderer Stelle genannt, ebenso wie ein fehlender Augenarzt und die unattraktive Innenstadt. Wenig überraschten die Ergebnisse zu der Frage, welchen Ort die Weilheimer mit Ihrer Stadt verbinden. Die Limburg und die Peterskirche wurden mit großem Abstand am häufigsten genannt.



Weitestgehend positiv werteten die Befragten auch die Beschreibung der Stadt. "Schön", "freundlich" und "gepflegt" erhielten ebenso deutliche Zustimmung wie "einladend", "sympathisch" und "ausländerfreundlich". Nur zwei Merkmale konnten nicht überzeugen. So sahen nahezu gleich viele Personen die Stadt als "teuer" bzw. "preiswert" an. Auch diejenigen, die die Stadt als "jung" empfinden, konnten sich nur knapp vor denjenigen behaupten, die "alt" ankreuzten. Diese Wahrnehmung deckt sich mit der tatsächlichen Entwicklung. Die Geburtenrate ist, wie im bundesdeutschen Trend, seit Jahren rückläufig.

Handlungsbedarf sieht die Bürgerschaft bei der Zurverfügungstellung von Wohnraum. Dies vor allem in der Altersgruppe der sogenannten "Familiengründer". Bei der Frage nach dem Ort der zukünftigen Wohnentwicklung zeigte sich ein spannendes Bild: 50 Prozent der Befragten sprachen sich für innerstädtische Flächen aus, während 42 Prozent den Stadtrand präferierten. Klar ist, eine Weiterentwicklung soll aus Sicht der Bürger stattfinden. Und dies ebenso bei der Gewerbeflächenentwicklung, für die sich rund 84 Prozent der Bürgerschaft aussprachen.

Die Zufriedenheitswerte für die Lebensbedingungen für Jugendliche sind im Vergleich mit den anderen Altersgruppen verhaltender. Lediglich 56 Prozent der Befragten empfinden die Bedingungen als positiv. Bei den jüngeren Teilnehmern der Befragung ist der Wert sogar noch etwas niedriger. Die Belange von Jugendlichen sind in diesem Zusammenhang ernst zu nehmen und sollten nicht relativiert werden. Dennoch kann deutlich attestiert werden, dass der Durchschnitt sämtlicher durch das Büro durchgeführten Befragungen bei dieser Antwort bei 48 Prozent liegt. Somit schneidet Weilheim auf den zweiten Blick etwas besser ab.



Von zentraler Bedeutung war in der Befragung der Bereich der "wichtigsten Zukunftsthemen" für Weilheim an der Teck sowie die Wünsche und Anregungen zur Stadtentwicklung. Beim wichtigsten Themenbereich "Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf", sieht die Bürgerschaft neben der hohen Wichtigkeit auch das bereits vorhandene und überaus positiv bewertete Angebot. Bei der Fachärztlichen Versorgung gibt es aus Sicht der Bürgerschaft Nachholbedarf, auch wenn dies nur schwierig von kommunaler Seite beeinflussbar ist. Teilweise verbesserungswürdig wird der öffentliche Personennahverkehr eingeschätzt.

Bei der offenen Frage nach konkreten Wünschen für die Stadtentwicklung wurden mehrheitlich die Themen Belebung der Innenstadt als auch der Erhalt einer Schwimmmöglichkeit genannt.



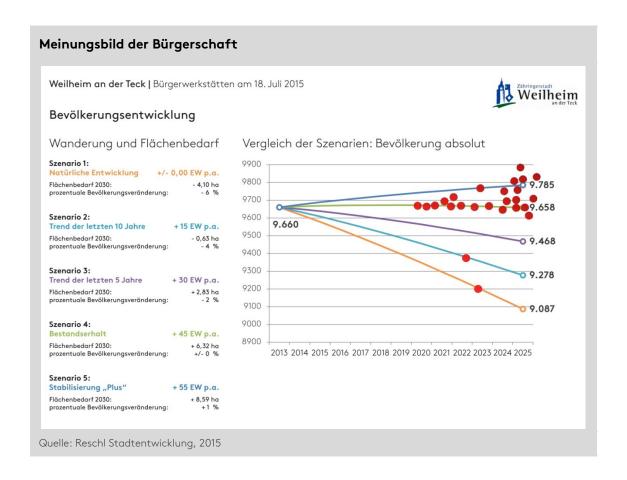
### 6.2 ERGEBNISSE DER PLANUNGSWERKSTÄTTEN

Durch eine breite Beteiligung wurde sichergestellt, dass die Vorstellungen und Ideen der Bürgerschaft Eingang in die Planung finden konnten und dass das strategische Entwicklungskonzept mitgetragen wird. In Planungswerkstätten konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Vorstellungen und Ideen zur künftigen Entwicklung der Stadt Weilheim an der Teck erarbeiten. In den Planungswerkstätten wurden ausgewählte Themen behandelt. Die Ergebnisse der Planungswerkstätten – Ideen und Anregung für Zielsetzungen und Projekte – werden nachfolgend nach Themen sortiert vorgestellt.

## **DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG**

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Mehrheit der Bürgerschaft erklärte eindeutig eine Stabilisierung der aktuellen Einwohnerzahl im Sinne des Szenarios "Bestandserhalt" als erstrebenswert. Einige Stimmen plädierten für eine "Stabilisierung Plus". Ziel sollte folglich der jährliche Zuzug von mindestens 45 bis 55 Neubürgern nach Weilheim sein. Dies könne gelingen, indem Weilheim an der Teck die Profilierung als generationengerechter Wohn- und Arbeitsstandort anstrebt und seine bestehenden Angebote forterhält bzw. bedarfsgerecht ausbaut.



## WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

#### INNENENTWICKLUNG

Es wurde eine Vielzahl von Maßnahmen der Innenentwicklung vorgeschlagen, die man unter der Überschrift "FDI II" (als Fortsetzung des durchgeführten Innenentwicklungsprojets im Rahmen des Förderprogramms "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung", FDI) zusammenfassen kann. Durch gezielte Anstrengungen zur Entwicklung im Innenbereich soll die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich so gering wie möglich gehalten werden. Folgende Ansätze werden vorgeschlagen:

- Differenzierte Ermittlung vorhandener Potentiale (inkl. eventueller Leerstände);
- Ermittlung des zu erwartenden entwicklungsbedingten Leerstands aus der Altersstruktur der Wohngebiete;
- Aktivierung der Eigentümer von Potentialflächen durch gezielte Ansprache, ergänzt durch Beratungsangebote;
- Nachverdichtung in Bestandsgebieten, Überprüfung und Änderung von bestehenden Bebauungsplänen zur Erleichterung von Maßnahmen zur Nachverdichtung;
- Anstrengungen zur Kommunale Innenentwicklung, d.h. bedarfsorientierte Überprüfung kommunaler Liegenschaften, evtl. Verlagerung (z.B. Zusammenlegung von Schulstandorten) und Nachnutzung zu Wohnzwecken;
- Differenzierung des Wohnflächenangebots für alle Gruppen; Mehrgenerationenwohnen, Schaffung von Angeboten für Ältere, die aus einer größeren Immobilie ausziehen wollen; Angebote für Migranten.

Die innerörtlichen Grünbereiche sollen erhalten werden. Für die Schaffung von betreuten Wohnangeboten bzw. Mehrgenerationenwohnen werden die zentrumsnah gelegenen Flächen der Limburgschule, die zum Bildungszentrum Wühle verlagert werden könnte, als ideal angesehen.

## WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG IM AUSSENBEREICH

Auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl, werden neue Wohnbauflächen in erheblichem Umfang benötigt (Kapitel 5.2 Wohnflächenbedarfe). Ein über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinausgehender Bedarf muss auf Flächen im Außenbereich gedeckt werden. Folgende Bereiche sollen einer Prüfung unterzogen werden:

- Lange Morgen
- Öhrich
- Äckerle-Torrechtsgarten
- Egelsberg (Arrondierung zwischen Georg-Kandenwein-Straße und Egelsbergstraße) Die mögliche Wohngebietserweiterung Gänsweide III wird auf Grund der Lage und der Topografie als ungeeignet eingestuft.

## GEWERBE, EINZELHANDEL UND TOURISMUS

#### **GEWERBEENTWICKLUNG**

Der gewerblichen Innentwicklung kommt ein hoher Stellenwert zu, weitere Bedarfe könnten auf neuen Flächen westlich der L 1214 auf Höhe des Gewerbegebiets Tobelwasen geschaffen werden.

Für die Neuansiedlung von Betrieben werden eine Reihe von Kriterien und Zielen entwickelt:

- Verhältnis Arbeitsplatzzahl Flächeninanspruchnahme als Kriterium für Ansiedlung von Gewerbebetrieben beachten;
- Bevorzugung kleiner und mittelständischer Betriebe;
- Attraktivitätssteigerung für Neuansiedlung kleiner und mittelständischer Betriebe durch Schaffung einer Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Beschleunigung der notwendigen Verfahrensschritte;
- Gezielte Ansprache miteinander kooperierender Gewerbebetriebe bei Flächenvergabe, Ansiedlung "entlang der Wertschöpfungskette";
- Beachtung ökologischer Belange bei Gewerbeansiedelung.

## EINZELHANDELSSTRATEGIE

Als Stärke und gleichzeitiges Potential für die Profilierung des Standorts wird der vielfältige, hochwertige Einzelhandelsbesatz gesehen. Dementsprechend sollen vor allem Spezialgeschäfte mit Fachberatung (z.B. Sport/Spiel) angesiedelt werden. Im neuen Gewerbegebiet westlich der L 1214 wird die Einrichtung einer Jugendgastronomie diskutiert.

Als Ziele für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels werden genannt:

- Kurze Wege und angemessenes Parkplatzangebot in Einkaufsnähe;
- Vereinbarkeit von Wohnen und Einzelhandel;
- Gewerbliche Erdgeschoss-Nutzung in Verbindung mit Mehrgenerationenwohnen am Standort "Limburg-Grundschule" im Falle einer Zusammenlegung der Schulstandorte;
- Künstlerwerkstätten angegliedert an die weiterzuentwickelnde VHS im "Hirsch-Quartier" als Antwort auf die Leerstandsproblematik.

## **MOBILITÄT**

#### ÖPNV

Verbesserungen im öffentlichen Personennahverkehr durch:

- Kreisübergreifender Anbindung Weilheims an Göppingen, Kirchheim/Teck und Bad Boll;
- Anschluss an das Schnellbusnetz;

- Einrichten eines ehrenamtlich betriebenen Bürgerbusses für die bessere Vernetzung der Kernstadt mit dem Egelsberg und Hepsisau;
- Reaktivierung der Schienenanbindung, die Trasse soll hierfür freigehalten werden.

### NACHHALTIGE MOBILITÄTSFORMEN

Förderung nachhaltiger Mobilität durch:

- Einführen von Carsharing-Angeboten in Weilheim;
- Ausbau des Radwegenetzes;
- Schaffung eines E-Bike-Verleihs, auch als touristisches Angebot.

## BILDUNG, BETREUUNG, SOZIALES UND KULTUR

Zur hohen Attraktivität Weilheims tragen im besonderen Maße die kulturellen und sozialen Infrastrukturen bei. Der Erhalt dieser Attraktivität soll Hauptziel der Stadtentwicklung sein. Für die als hochwertig empfundenen Angebote des sozialen und kulturellen Sektors sind folgende Ziele und Maßnahmen formuliert worden:

## BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Angesichts langfristig rückläufiger Schülerzahlen und infolgedessen voraussichtlich sinkender Raumbedarfe an beiden Schulstandorten soll eine Zentralisierung der bestehenden Lehreinrichtungen an der Wühle unter dem Motto "Wühle 2025+" erwogen und geprüft werden. Vorteile in der Verlagerung der Limburgschulen an das Bildungszentrum, laut Bürgerschaft, seien:

- Sicherer Schülertransport, v.a. der Grundschüler, durch die verkehrsberuhigte Lage des Bildungszentrums;
- Einsparpotential hinsichtlich der Mensabetriebe;
- Einsparung eines Turnhallen-Neubaus für die Limburg-Grundschule;
- Nachnutzung des Limburg-Grundschulgebäudes für VHS, Vereinstreffs, Musikschule, Jugendgruppen, Markthalle, etc.

Die Weilheimer Kinder sollen weiterhin am Ort das Schwimmen erlernen können, da Schwimmen können eine wichtige Lebensqualität sowie eine Förderung der Bewegung – und folglich auch der Gesundheit – darstellt. Als Alternative zu einem möglichen Gartenhallenbad am Standort Areal Lindachstraße sollen folgende Varianten geprüft werden:

- Bau eines Schwimmbads mit Lehrschwimmbecken als Bildungseinrichtung ergänzend am Standort Wühle;
- Sanierung des Freibades am bestehenden Standort mit Ergänzung eines Lehrschwimmbeckens.

Die Bücherei soll als Angebot erhalten bleiben.

## KINDERBETREUUNG UND JUGENDANGEBOTE

Die Angebote für Kinder und Jugendliche in Weilheim sollen bedarfsgerecht sein. Das bestehende Angebot wird als gut erlebt. Sein quantitativer Umfang ist auf dem jetzigen Niveau wenigstens zu sichern, die Qualität auszubauen. Die Maßnahmen beinhalten daher:

- Sicherung bestehender Betreuungsplätze für (Klein-)Kinder und bedarfsgerechter Ausbau des Betreuungsangebote unter Einbeziehung der Eltern;
- Sicherung und Ausbau von jugendgerechten Angeboten unter Einbeziehung der Betroffenen

### ÄLTERWERDEN IN WEILHEIM

Die (Betätigungs- und Freizeit-)Angebote für ein bedarfsgerechtes Älterwerden in Weilheim sind vielzählig. Bei weiteren Angebotsentwicklungen sollen folgende Aspekte bedacht werden:

- Zentrumsnahe Realisierung von Seniorenangeboten aufgrund sinkender Mobilität im Alter;
- Anlegen von Generationentreffpunkten/-plätzen im Freien für Jugendliche und Senioren (zeitlich versetzt und gemeinsam nutzbar) wie beispielsweise das Freibad (Erhalt dabei standortunabhängig).

### ZUSAMMENLEBEN UND ZUSAMMEN WIRKEN

Kommunikation und gesellschaftliches Miteinander sollen von der Stadt Weilheim unterstützt und gefördert werden.

Ein kommunal initiiertes und koordiniertes Bürgerforums, ähnlich dem Seniorenforum, soll eine Plattform für bürgerschaftliches und ehrenamtliches Engagement sein, ggf. räumlich gefasst in einem "Dienstleistungszentrum". Dies soll der Verbesserung der Kommunikation über vorhandene Angebote dienen.

Bürgerbeteiligungsprozesse sollen als feste Komponente zukünftiger Planungsvorhaben etabliert werden, die Einbeziehung der Bürgerschaft von Planungsbeginn bis -ende erfolgen. Ziel ist die Vermeidung von Missverständnissen und eine höhere Akzeptanz von Vorhaben. Dabei soll das Augenmerk gelegt werden auf:

- Beteiligung von Kindern und Jugendlichen mittels aufsuchender Formate. Langfristiger Wunsch wäre die Verstetigung des "Jugendforums" hin zu einem kontinuierlichen Verfahren:
- Kontinuierliche Bürgerbeteiligung zu den Themen "Festen und Schwimmen".

Drängende Aufgabe ist die Integration der Asylbewerber in die Stadtgesellschaft als mögliche Neubürger bei Erteilung des Bleiberechts.

## FREIZEIT, NAHERHOLUNG UND TOURISMUS

Ausbau des Tourismusangebots durch:

- Bau eines Hotels für den Ausbau des Beherbergungsangebots, evtl. Spezialisierung auf Themen Gesundheit und Ernährung, evtl. in Kooperation mit Sozialpartnern
- Schaffung eines Biergartens an der Lindach;
- Regionale und überregionale Werbung für Weilheim als touristisches Ziel;
- Gemeinsame Werbung der Verwaltungsgemeinschaft, z.B. im Radbus, in S-Bahnen und am Flughafen;
- Anstrengungen zur Förderung der Tourismusentwicklung durch Landeszuschüsse.

Beim Ausbau des Angebots soll die Zielsetzung, nachhaltiger Mobilitätsformen zu fördern, Berücksichtigung finden (Radbus, E-Bikes, Segways).

## KULTURELLE EINRICHTUNGEN

Als Ziel im Bereich Kulturentwicklung wird genannt:

• Bau einer Freilichtbühne für Kinoaufführungen und Theaterveranstaltungen (beispielsweise wie in Stetten, Jagsthausen, Grötzingen) mit Strahlkraft auch auf den weiterzuentwickelnden Tourismus.

# **6.3 STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG**

	hlag/Empfehlung er Bürgerschaft	zustän- diges Amt	Stellungnahme der Verwaltung	Aufgabe		Pri	orität	
		Amt		privat	öffent- lich	1	2	3
1 Woh	nen und Siedlungsentw	icklung						
1.1 lnn	enentwicklung (Wohne	en)						
1.1.1	Differenzierte Er- mittlung vorhande- ner Potentiale (inkl. eventueller Leer- stände)	600/630	Die Innenentwicklungspotenziale wurden 2011 differenziert in Baulücken, Entwicklungsflächen, LeerständeNachverdichtungsflächen, Brachen etc. erhoben. Daraus war klar ersichtlich, dass erhebliches Potenzial entsteht. In der Zwischenzeit wurden einige Flächen bereits neu bebaut. Eine nochmalige Erhebung ist grundsätzlich möglich. Hierfür würden wie 2011 Mittel in der Größenordnung von 80.000 € zur Beauftragung eines externen Dienstleisters benötigt (2011 39.000 € Förderung erhalten).				×	
1.1.2	Ermittlung des zu erwartenden ent- wicklungsbedingten Leerstands aus der Altersstruktur der Wohngebiete	600/630	siehe 1.1.1					
1.1.3	Aktivierung der Eigentümer von Potentialflächen durch gezielte Ansprache, ergänzt durch Beratungsangebote	600/630	Siehe 1.1.1					
1.1.4	Nachverdichtung in Bestandsgebieten, hierfür Überprüfung und Änderung von bestehenden Bebau- ungsplänen	600/630	Bei konkretem Handlungsbedarf (Anfragen) werden (vorhabenbezogene) Bebauungspläne erarbeitet/überprüft/verändert. Dieses Vorgehen soll beibehalten werden.					x
1.1.5	Kommunale Innen- entwicklung: Be- darfsorientierte Überprüfung kom- munaler Liegen- schaften	600/630	Die Stadt verfügt über keine Liegenschaften für die kein Nutzungskonzept besteht. Bei den Flächen Limburghalle und Freibad wurde aufgezeigt, wie große innerstädtische Flä- chenpotenziale für Wohnen gewonnen werden können.					

	nlag/Empfehlung er Bürgerschaft	zustän- diges	Stellungnahme der Verwaltung	Aufgabe	9	Pric	orität	
		Amt		privat	öffent- lich	1	2	3
1.1.6	Angebotsdifferenzie- rung für alle Grup- pen; Mehrgeneratio- nenwohnen, Ange- bote für Ältere (als Ersatzangebot), Migranten	600/630	Eine Angebotsdifferenzierung ergibt sich am freien Markt. So werden bei Neubauten derzeit insbesondere Mehrfamilienhäuser/Wohnungen erstellt. Auf den Markt kommen immer wieder auch (ältere) Einfamilienhäuser für Familien. Gerade im Wohnungsbereich sorgen die am Markt tätigen Wohnungsbauunternehmen für ein gutes Angebot für Ältere (Ersatzangebote für den Wechsel vom Einfamilienhaus in eine Wohnung). Auch die letzte Novellierung der Landesbauordnung zielt eauf die Schaffung von "Wohnraum für alle" ab (Barrierefreiheit).	X				
1.1.7	Verlagerung Limburggrundschule zum Bildungszentrum Wühle, Nachnutzung für EZH und Mehrgenerationenwohnen (vgl. 4.1.1)	600	Die Limburgschule weißt ein zukunftsfähiges Raumprogramm auf. Die demographischen Vorausrechnungen zeigen, dass die Grundschule auch in den nächsten 10 Jahren dreizügig sein wird und damit eine gute Auslastung aufweist.  Die Limburgschule ist eines der am besten dastehenden städtischen Gebäude, hinsichtlich technischer Sanierungen. In den nächsten 10 Jahren müssen lediglich die Heizkörper erneuert werden und Teile der Elektrik ausgetauscht werden.  Dies umfasst voraussichtlich 100.000 €. In den vergangenen 10 Jahren wurden in die Sanierung der beiden Gebäude rund 2,4 Mio. € investiert. 2012 wurde eine Mensa, Ganztagesräume und ein Aufzug eingebaut.  Ein Neubau einer solch großen Schule (2450 m²) würde Beträge in der Größenordnung einer Festhalle verschlingen.					
1.1.8	Projekt "FDI II" zur Umsetung der Vor- schläge 1.1.1 bis 1.1.7	600/630	siehe 1.1.1				X	
1.1.9	Erhalt der innerstäd- tischen Grünflächen	600	Städtische, zusammenhängende und für die Allgemeinheit nutzbare Grünflächen wie z.B. der Alte Friedhof oder die Hofgärten sollen erhalten werden. Zu gegebener Zeit sind Aufwertungen notwendig, um die tatsächliche				×	

	lag/Empfehlung r Bürgerschaft	zustän- diges Amt	Stellungnahme der Verwaltung	Aufgabe	<b>e</b>	Pric	orität	
		Airc		privat	öffent- lich	1	2	3
			Nutzbarkeit zu erreichen / er- höhen. Bei privaten Grünflächen kön- nen sich Zielkonflikte mit dem Punkt 1.1. Innenentwicklung ergeben.					
1.2 Wo	hnflächenentwicklung	im Außenbe	reich			1	1	1
1.2.1	Soweit Wohnflä- chenbedarf das An- gebot aus der Innen- entw. übersteigt: Prüfung der Flächen "Lange Morgen", "Öhrich", "Äckerle- Torrechtsgarten"; Arrondierung im "Egelsberg", zwi- schen "Georg- Kandenwein-Straße" und "Egelsbergstra- ße"	600/630	Über die Ausweisung neuer Wohnflächen ist im Rahmen einer Fortschrei- bung/Änderung des Flächen- nutzungsplans zu entscheiden.					
1.2.2	Verzicht auf "Gäns- weide III" auf Grund der Lage und Topo- grafie	600/630	Die Flächen "Gänsweide III" werden als interessanter Lü- ckenschluss zwischen Gäns- weide II und Kelterstra- ße/Mönchweg gesehen. Dabei könnten sich Vorteile bei der Erschließung ergeben. Die Flä- chen sind außerdem sehr zentral gelegen und damit attraktiv.					
	erbe, Einzelhandel und	Tourismus						
		T		<u>,                                      </u>		1	1	
2.1.1	Gewerbeflächenbe- darf vorzugsweise durch gewerbliche Innenentwicklung in bestehenden Gebie- ten decken	600/630	Die vorhandenen privaten Gewerbeflächen wurden be- reits überprüft. Größere, zu- sammenhängende und ver- fügbare Flächen sind nicht vorhanden.					X
2.1.2	Weiteren Bedarf durch neues Gebiet westlich der L 1214 auf Höhe des Ge- biets "Tobelwasen" bzw. nördlich "Schlucht" decken	600/630	Über eine Befragung der Gewerbebetriebe soll zunächst der Bedarf erhoben werden. Bei einer möglichen Ausweisung neuer Flächen sind Naturschutzbelange und Vorgaben des Regionalplans zu berücksichtigen. Sollte eine Ausweisung genehmigt werden, hängt die Realisierung maßgeblich vom Grunderwerb ab.			x		

	nlag/Empfehlung er Bürgerschaft	zustän- diges Amt	Stellungnahme der Verwaltung	Aufgabe	9	Pric	orität	
		Amt		privat	öffent- lich	1	2	3
2.1.3	Ansiedlungskriteri- um: Verhältnis Ar- beitsplatzzahl pro Fläche	630	Im Wesentlichen entspricht dies der seitherigen Vorge- hensweise der Stadt (Qualifi- zierte Arbeitsplätze; Gewerbe- steuererwartung, "innovative" Betriebe).					
2.1.4	Ansiedlungskriteri- um: Bevorzugung kleiner und mittel- ständischer Betriebe	630	Die Ansiedlung von (externen) Großunternehmen ist aus dem Regionalplan heraus ohnehin nicht realistisch, da die Stadt auf "Eigenentwicklung" be- schränkt ist. D.h. es werden nur Flächen für bereits ortsan- sässige (und damit kleinere und mittlere Betriebe) ge- nehmigt. Die Ansiedlung "klei- ner" Betriebe kann -je nach Definition- im Einzelfall dem Punkt 2.1.3. (Arbeitsplätze pro Fläche) entgegenstehen.					
2.1.5	Attraktivitätssteige- rung für KMU durch Schaffung einer Stabsstelle Wirt- schaftsförderung und Be-schleunigung der notwendigen Verfahrensschritte	630	Eine konkrete Attraktivitäts- steigerung durch Schaffung einer Stabstelle Wirtschafts- förderung ist fraglich. Die Stadt arbeitet bei Bedarf mit der Wirtschaftsförderung der Region und des Landkreises zusammen. Auch wäre eine solche Stabstelle in einer Kommunen unserer Größe kaum ausgelastet.					x
2.1.6	Gezielte Ansprache miteinander koope- rierender Gewerbe- betriebe bei Flä- chenvergabe, An- siedlung "entlang der Wertschöp- fungskette"	630	siehe 2.1.4. Flächen werden nur für bereits ortsansässige Unternehmen genehmigt.					
2.1.7	Beachtung ökologi- scher Belange bei Gewerbeansiedlung	630	Durch übergeordnete Vorga- ben und Bebauungspläne werden ökologische Belange bereits beachtet (z.B. Dach- begrünung)					
2.2 Ein	nzelhandelsstrategie							
2.2.1	Hochwertiger Einzelhandelsbesatz als Potential, bevorzugte Ansiedlung von Spezialgeschäften (z.B. Sport/Spiel)	630	Für die Ansiedlung von Geschäften ist primär der freie Markt zuständig. Durch die Innenstadtoffensive unterstützt die Öffentliche Hand den Markt, indem Rahmenbedingungen verbessert werden (Schaffung von Besuchsgründen, Imagebildung)	X	X			X
2.2.2	Im neuen Gewerbe- gebiet (vgl. 2.1.2) Einrichtung einer Jugendgastronomie	600/630	Die Ansiedlung von Gastro- nomiebetrieben in Randlagen widerspricht den Zielen der Innenstadtoffensive. Anfragen	х				X

	nlag/Empfehlung er Bürgerschaft	zustän- diges	Stellungnahme der Verwaltung	Aufgabe	•	Pri	orität	
		Amt		privat	öffent- lich	1	2	3
			für bestehende Gewerbeflä- chen gab es seither nicht.					
2.2.3	Ziel: Kurze Wege und	120	Kurze Wege und ein angemes-					
2.2.0	angemessenes Park- platzangebot in Ein- kaufsnähe	120	senes Parkplatzangebot sind vorhanden.					
2.2.4	Ziel: Vereinbarkeit	630/120	In einer städtebaulich attrak-					+
	von Wohnen und Einzelhandel		tiven und belebten Innenstadt lassen sich Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe (insbe- sondere Gastronomie; Feste) nie ganz vermeiden.					
2.2.5	Künstlerwerkstätten	630/120	siehe 2.2.1.	X				+
3. Mol	angegliedert an die weiterzuentwickeln- de VHS im "Hirsch- Quartier" als Ant- wort auf die Leer- standsproblematik		Die Ansiedlung von Künstlerwrkstätten obliegt dem freien Markt. Im Rahmen der Innenstadtoffensive wird versucht Kontakte zwischen Vermietern und potenziellen Mietern herzustellen. Dazu haben Gespräche mit den Eigentümern und Besichtigungen sowie Erfassung der Objekte stattgefunden. Öffentliche Ressourcen für Mieten o.ä. sollten nicht eingesetzt werden. Eine Weiterentwicklung der VHS Außenstelle ist Aufgabe der VHS Kirchheim. Der Einsatz von Ressourcen wäre zu prüfen.					
3.1 ÖP	NV							
3.1.1	Angebote des öf- fentlichen Personen- nahverkehrs verbes-	120	Mit dem Umbau des Zentralen Bushalts wurde ein deutliches Signal für den ÖPNV gesetzt.					X
	sern und energie- oder emissionsarme Mobilitätsformen fördern		Linienführung und Taktung sind in ständiger Überprüfung (gemeinsam mit den Kom- munen der Raumschaft Kirch-					
			heim). Weitere Angebote sind von der Stadt zu finanzieren und müssen stets unter stren- gen Kosten-Nutzen- Relationen betrachtet werden.					
710		100	Die ÖPNV-Anbindung ist gut.					
3.1.2	Kreisübergreifende Anbindung Weil- heims an Göppin- gen, Kirchheim/Teck	120	Eine Ausdehnung der beste- henden Linie 20 (Weilheim- Bad Boll- Göppingen) wird derzeit im Rahmen der Fort-					
	und Bad Boll		schreibung des Nahverkehrs- plans des Kreises Göppingen					

Vorschlag/Empfehlung aus der Bürgerschaft		zustän- diges	3	Aufgabe		Priorität		
		Amt		privat	öffent- lich	1	2	3
			überprüft.					
3.1.3	Anschluss an das Schnellbusnetz	120	Schnellbusse haben zum Ziel schnell größere Städte zu verbinden. Weilheim ist als Ziel-/Endpunkt nicht groß / attraktiv genug und liegt nicht auf einer möglichen Verkehrsachse. (Beispiel Kirchheim - GP wäre über Bundesstraße schneller als über Weilheim Boll! Daher attraktiver!) Ein Anschluss ist daher nicht rea-					x
3.1.4	Einrichten eines eh- renamtlich betriebe- nen Bürgerbusses für die bessere Vernet- zung der Kernstadt mit dem Egelsberg und Hepsisau	120	listisch.  Die Busverbindungen werden insgesamt als gut erachtet. So ist bspw. der Teilort Hepsisau mit 28 Fahrten am (Werk-)Tag angebunden. Der Egelsberg wird 18 mal angefahren. Darüber hinaus bestehen in den späten Abendstunden Anbindungen über das Anrufsammeltaxi (AST).					
3.1.5	Reaktivierung der Schienenanbindung, Freihaltung der Tras- se	600/120	Die Trasse wird im Regional- plan und Flächennutzungsplan freigehalten. Eine Reaktivie- rung ist aufgrund der zu er- wartenden Kosten-Nutzen- Relation und der beim Aufga- benträger Landkreis bereits auf der Agenda stehenden Streckenbauvorhaben (Neu- hausen; Wendlingen-Fildern, ) nicht realistisch.					x
3.2 Na	। chhaltige Mobilitätsfo।	rmen	) HIGHT redistisch.	1				
3.2.1.	Einführen von Car- sharing-Angeboten in Weilheim	120	Bei entsprechendem Marktpo- tenzial werden/würden sich private Anbieter melden. Ein wesentlicher Beitrag zur Ent- lastung des städtischen Ver- kehrsaufkommens wird nicht gesehen.	X				×
3.2.2	Ausbau des Radwegenetzes	120	Das überörtliche Radwegenetz ist hut ausgebaut. Es bestehen keine Lücken. Es besteht eine innerstädtische Beschilderung für den stadtinternen Verkehr. Teilweise wurden Fahrradangebots (Schutz-) -Streifen eingerichtet. Eine flächige Ausdehnung dieser Angebote ist aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht möglich.					

Vorschlag/Empfehlung aus der Bürgerschaft		zustän- diges	- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Aufgabe		Priorität		
		Amt		privat	öffent- lich	1	2	3
3.2.3	Schaffung eines E- Bike-Verleihs, auch als touristisches An- gebot	120	Dies wäre eine Aufgabe für den freien Markt.	X				X
4 Bildu	ıng, Betreuung, Soziale	s und Kultui	r					
4.0.1	Erhalt der Infrastruk- tur im Bereich Bil- dung, Betreuung, Soziales und Kultur als Grundlage der Attraktivität Weil- heims	110	Die umfangreichen, teilweise neu eingeführten Standards im Bereich von Bildung und Betreuung sollen gehalten werden. Kultur siehe 2.2.6					
4.1 Bild	dungseinrichtungen		1	1		1	ı	
4.1.1	Zentrailisierung der Bildungseinrichtun- gen am Standort Wühle als "Wühle 2025+"; bessere Ver- kehrserschließung,		siehe 1.1.7.					
4.1.2	Einsparungen  Hoher Stellenwert des Schwimmunter- richts für Kinder, alternative Standor- te für Gartenhallen- bad prüfen	600/200	Eine Standortüberprüfung wurde bereits öffentlich zuge- sagt.					
4.1.3	Prüfung: Bau eines Schwimmbads mit Lehrschwimmbecken als Bildungseinrich- tung am Standort Wühle	600/200	Ergebnisse umfangreicher Untersuchungen sollen zum Jahreswechsel 2015/2016 vorgestellt werden.					
4.1.4	Prüfung: Sanierung des Freibades am bestehenden Stand- ort mit Ergänzung eines Lehrschwimm- beckens	600/200	siehe 4.1.3.					
4.1.5	Erhalt der Bücherei	110	Die Stadtbücherei ist eine wichtige Kultur- und Bildungs- einrichtung und soll trotz jähr- lichem ungedeckten Aufwand von rund 240.000,- € erhalten werden.					
4.2 Kir	nderbetreuung, Jugend	angebote		•	•	•	•	•
4.2.1	Sicherung bestehender Betreuungsplätze für (Klein-) Kinder und bedarfsgerechter Ausbau der Betreuungsangebote unter Einbeziehung der Eltern	110	Der bedarfsgerechte Aus- und Rückbau (!) entspricht dem städtischen Handeln.					

Vorschlag/Empfehlung aus der Bürgerschaft		zustän- diges	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Aufgabe		Priorität		
		AMT		privat	öffent- lich	1	2	3
4.2.2	Sicherung und Ausbau von Jugendangeboten unter Einbeziehung der Betroffenen	130	Mit dem neuen Jugendtreff und dem Mehrzwecksportfeld am Bildungszentrum Wühle wurden zukunftsorientierte Einrichtungen konzipiert. Dies wurden im Rahmen des Jugendforums und daraus resultierenden Arbeitsgruppen gemeinsam mit potenziellen Nutzern besprochen.					
4.3 Ält	er werden in Weilheim							
4.3.1	Sicherung und Ausbau von Seniorenangeboten unter Einbeziehung der Betroffenen; Schaffung zentrumsnaher Angebote (sinkende Mobilität)	110	Mit Seniorenforum und Sozia- lem Netz Raum Weilheim ver- fügt die Stadt über gut aufge- stellte und gut genutzte An- gebote für Ältere. Viele Veran- staltungen dieser Einrichtun- gen finden im Bürgerhaus statt und sind damit zentral gelegen. Die Einrichtungen sollen erhalten werden.					
4.3.2	Anlegen von Generationentreffpunkten/-plätzen im Freien für Jugendliche und Senioren (z.B. Freibad)	110	Mit dem Mehrzwecksportfeld am Bildungszentrum Wühle wurde ein Platz geschaffen, der von Einwohnern aller Altersgruppen genutzt werden kann. Außerdem wurde im Rahmen der Innenstadtoffensive ein EvoPäd-Parcour für die Hofgärten vorgeschlagen. Dieser richtet sich ebenfalls an Alt und Jung. Derzeit wird versucht diesen über Sponsoren zu verwirklichen.					
4.4 Bü	rgerbeteiligung, bürgei	schaftliche	s Engagement					
4.4.1	Stärkung bürge- schaftlichen Engan- gements; Gründung "Bürgerforum" als Koordinierungsstelle mit eigenem Raum- angebot	110	Eine Entwicklung des bürger- schaftlichen Engangements zur Bürgermitwirkung wird von der Stadt als wichtiger Teil der Beteiligungskultur gesehen. Entsprechenden Initiativen steht die Stadt positiv gegen- über, die Einrichtung ist je- doch keine originär städtische Aufgabe.	X	х			
4.4.2	Etablierung einer Beteiligungskultur zur umfassenden Begleitung von Pla- nungsprozessen und Akzeptanzstärkung	110	Mit der zweimaligen Durch- führung eines Beteiligungspro- zesses "Strategisches Entwick- lungskonzept", Bürgerver- sammlungen, Einladungen zu Besichtigung und Kommunal- politischen Radtouren hat die Stadt eine Beteiligungskultur bereits etabliert					

Vorschlag/Empfehlung aus der Bürgerschaft		zustän- diges	diges tung	Aufgabe		Priorität		
		Amt		privat	öffent- lich	1	2	3
4.4.3	Kontinuierliche Bür- gerbeteiligung zu den Themen "Feste" und "Schwimmen"	110	Eine weitere Bürgerbeteiligung ist vorgesehen. Angesichts der Komplexität der Themen muss in diesem Zuge auf den hohen (zusätzlichen) Aufwand hingewiesen werden.					
4.4.4	Kinder- und Jugend- beteiligung als auf- suchendes Angebot, Verstetigung des "Jugendforums"	120	Mit dem Jugendforum und Arbeitsgruppen zu Einzelthemen (neuer Jugendtreff; Mehrzwecksportfeld; Bike-Park) bestehen wertvolle Formen der Kinder- und Jugendbeteiligung. Für eine aufsuchende Bürgerbeteiligung wären weitere personelle Ressourcen notwendig, die nicht erforderlich/verhältnismäßig sind.					
4.5 Fre	izeit, Naherholung und	Tourismus	, ,		1	ı	_1	
4.5.1	Bau eines Hotels, evtl. Spezialisierung auf Themen "Ge- sundheit und Ernäh- rung", evtl. in Ko- operation mit Sozi- alpartnern	110	Die Ansiedlung eines Hotels wäre Aufgabe des Freien Marktes. Da selbst Tourismus- destinationen wie Beuren Probleme bei der Investoren- und Betreibersuche haben, ist die Ansiedlung eines Hotels nicht realistisch.	x				
4.5.2	Schaffung eines Biergartens an der Lindach		Sowohl die Einrichtung, als auch der Betrieb hängen von der Initiative privater Akteure ab. Der Vorschlag wird mangels entsprechender Liegenschaften als schwer durchführbar bewertet.	X				
4.5.3	Regionale und über- regionale Werbung für Weilheim als tou- ristisches Ziel	110	Die Stadt sieht sich derzeit nicht als Tourismusdestination. Es besteht in der hochindustrialisierten Region Stuttgart ausreichend anderes Wertschöpfungspotenzial! Einzelveranstaltungen wie der Kirschblütentag oder Käsemarkt werden immer vor dem Hintergrund eines hohen/konkreten Nutzens für die eigene Bevölkerung durchgeführt. Weiterführende Aktivitäten im Toursimussektor würden weitere personelle Ressourcen erfordern. Die derzeitigen Aktivitäten - auch in Verbindung mit dem Verein Stadtmarketing - sind ausreichend.					
4.5.4	Gemeinsame Werbung der Verwaltungsgemeinschaft, z.B. im Radbus, in S-		Im Radbus liegen Flyer der Stadt Weilheim aus.					

Vorschlag/Empfehlung aus der Bürgerschaft		zustän- diges Amt	Stellungnahme der Verwaltung	Aufgabe		Priorität		
				privat	öffent- lich	1	2	3
	Bahnen und am Flughafen							
4.5.5	Anstrengungen zur Förderung der Tou- rismusentwicklung durch Landeszu- schüsse		siehe 4.5.3 Auch Forderungen / Anstrengungen von privater Seite bestehen nicht.	х				
4.6 Ku	lturelle Einrichtungen	1	1				1	
4.6.1	Bau einer Freilicht- bühne für Kino und Theater, auch als touristisches Ange- bot		Im Rahmen der Innenstadtoffensive hat sich bereits der Kino-, Kunst- und Kulturverein gegründet. Für eine Freilichtbühne fehlt in Weilheim eine entsprechende externe (touristische) Nachfrage, die Einwohnerzahl bietet ebenso wenig ein ausreichendes Potential. Theatervorstellungen in kleinerem Rahmen sind in der Schlossscheuer möglich; für Kinoveranstaltungen könnte der Bertholdsplatz in Frage kommen (entsprechendes Interesse auch von Seiten möglicher Veranstalter vorausgesetzt).	X				

## 7 HANDLUNGSPROGRAMM, ZIELSETZUNGEN UND PROJEKTE

Das Handlungsprogramm des Strategischen Entwicklungskonzepts Weilheim 2025 ist in drei Ebenen der Konkretisierung gegliedert:

Die vier **Leitkonzepte** beschreiben die Schwerpunkte und Zielrichtung der künftigen Entwicklung der Stadt Weilheim an der Teck. Die jeweils definierten **Leitprojekte** dienen umsetzungsbezogen der Zielerreichung. Kleinere Aufgaben, die jeweils direkt abgearbeitet werden können, sind als ergänzende **Maßnahmen** im Handlungsprogramm hinterlegt.

Über diesen drei Ebenen der Konkretisierung stehen der **Anlass** des Strategischen Entwicklungskonzepts Weilheim 2025 sowie das **Leitziel** der Entwicklung.

#### **ANLASS:**

GENERATIONENGERECHTER HAUSHALT IN WEILHEIM

Für die nächsten Jahre steht vor allem die Frage der Konsolidierung der kommunalen Finanzen im Vordergrund, alle anstehenden Entscheidungen sind vor allem am Kriterium der Finanzierbarkeit zu messen. Gerade vor dem Hintergrund deutlich kostenwirksamer anstehender Pflichtaufgaben, wie zum Beispiel die Instandhaltung und Sanierung des Kanalnetzes.

Diese Herausforderung war der Anlass zur Erarbeitung einer verantwortungsvollen Entwicklungskonzeptes, welches nicht "allen alles versprechen kann". Damit würde man das Ganze gefährden. Die Umsetzung der Leitprojekte und Maßnahmen des Strategischen Entwicklungskonzeptes Weilheim 2025 muss den Aspekt der Finanzierbarkeit in verschiedenen Stufen berücksichtigen. Diesem Umstand wird vor allem dadurch Rechnung getragen, dass Prioritäten der Entwicklung bis 2025 gesetzt werden. Die Schwerpunktsetzung durch die im Folgenden beschriebenen Leitkonzepte, soll einen Rahmen für die künftige Entwicklung vorgeben.

#### **LEITZIEL:**

STABILISIERUNG DER EINWOHNERENTWICKLUNG

Die gemeinsame Zielsetzung von Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl in Weilheim an der Teck. Der positive Wanderungssaldo sowie die günstigen regionalen Rahmenbedingungen zeigen, dass eine "Stabilisierung Plus" für die kommenden Jahre ein realistisches Ziel sein kann. Die kommunalen Anstrengungen der vergangenen Jahre zeigen bereits Wirkung.

Klar ist, auch in Konkurrenz zu anderen Städten und Gemeinden, nur mit gemeinsamem Engagement von Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung kann die Stabilisierung bzw. ein leichtes Wachstum der Einwohnerzahl erreicht werden.

### 7.1 LEITKONZEPT I: ANGEMESSENE WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG

Zur Stabilisierung der Einwohnerzahl ist eine angemessene Wohnflächenentwicklung erforderlich. Im Mittelpunkt stehen der Erhalt und die Stärkung eines ansiedlungsfreundlichen Klimas in Weilheim an der Teck.

#### **LEITPROJEKT 1:**

FLÄCHEN GEWINNEN DURCH INNENENTWICKLUNG II

Die Fortführung der Innenentwicklung ist für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl bzw. für ein leichtes Wachstum unablässig. Der erfolgreiche Weg der vergangenen Jahre zeigte bereits Wirkung. Klar ist, mit jeder neu bebauten Baulücke oder Brachfläche und mit jedem verhinderten Leerstand wird der Weg der Innenentwicklung schwieriger, da die Potentialflächen weniger werden und die Hemmnisse höher.

Zum Ansatz der Innenentwicklung gibt es in Weilheim an der Teck keine Alternative. Unter der Begrifflichkeit "FDI II" (Flächen gewinnen durch Innenentwicklung II) könnte der Weg verstetigt werden. Erfolgsversprechende Ansätze, wenn auch mit hohem Aufwand verbunden, sind die differenzierte Ermittlung und ständige Aktualisierung vorhandener Potentialflächen (inkl. Leerständen), die Ermittlung des zu erwartenden entwicklungsbedingten Leerstands aus der Altersstruktur der Wohngebiete (Leerstandsrisikokataster) sowie die Aktivierung der Eigentümer von Potentialflächen durch gezielte Ansprache und Beratungsangebote (Kommunikationsstrategie).

#### **LEITPROJEKT 2:**

MABVOLLE, ERGÄNZENDE AUBENENTWICKLUNG IN INNENSTADTNAHEN BEREICHEN

Um die Zielsetzung der Stabilisierung der Einwohnerzahl zu erreichen, bzw. ein leichtes Wachstum umzusetzen, muss der zu erwartende, über die verfügbaren Innenentwicklungsflächen hinausgehende Flächenbedarf im Außenbereich gedeckt werden. Ein Nachweis der Flächenbedarfe wurde durch die im Rahmen des Strategischen Entwicklungskonzeptes Weilheim 2025 durchgeführte Bevölkerungsvorausrechnung und die daraus abgeleitete Flächenbedarfsberechnung erbracht.

Als Alternative zur Umsetzung der Fläche Gänsweide III könnte eine Entwicklung im Bereich Öhrich, Kotzen oder Im Äckerle stattfinden. Da der im Rahmen eines solchen Verfahrens geforderte Bedarfsnachweis grundsätzlich alle noch verfügbaren Bauflächen dem ermittelten Bedarf gegenüberstellen muss, soll ein Verzicht auf bauleitplanerisch gesicherte, tatsächlich aber nicht benötigte Flächen in Hepsisau zugunsten der genannten Potentiale in der Kernstadt geprüft werden. Bei einer nutzergerechten Wohnbauentwicklung soll im Dialog mit Bauträgern das Augenmerk auf eine Preisdifferenzierung gelegt werden.

#### Maßnahme 1:

Ermittlung des zu erwartenden entwicklungsbedingten Leerstands aus der Altersstruktur der Wohngebiete (Leerstandsrisikokataster): Durch den Abgleich von Einwohnermeldedaten und GIS-Daten (Geoinformationssystem) kann auf einer Karte anonymisiert dargestellt werden, in welchen Gebieten Weilheims Gebäude mit Leerstandsrisiko vorhanden sind. Geprüft wird beispielsweise, in welchen Gebäuden der/die jüngste Bewohner/in 85 Jahre oder älter ist.

#### Maßnahme 2:

(Erneute) direkte Ansprache der Immobilieneigentümer: Sensibilisierung der Immobilieneigentümer durch Beratungsangebote und direkte Ansprache zur Erschließung von weiteren Innenentwicklungspotentialen. Entwicklung einer Kommunikationsstrategie.

#### 7.2 LEITKONZEPT II: WEITERENTWICKLUNG DES GEWERBESTANDORTS

Neben der Einwohner- und Wohnbauentwicklung ist die Gewerbeentwicklung ein weiteres Element im sogenannten "Dreiklang der Entwicklung". Im Idealfall verlaufen diese Entwicklungen möglichst parallel. Im Mittelpunkt stehen der Erhalt und die Stärkung eines ansiedlungsfreundlichen Klimas in Weilheim an der Teck. Nur durch die Stabilisierung dieses Dreiklangs können die hohen Qualitätsstandards öffentlicher und privater Infrastruktur in Weilheim an der Teck erhalten werden.

#### **LEITPROJEKT 3:**

BEDARFSGERECHTER AUSBAU VON GEWERBEFLÄCHEN

Die zielgerichtete Ausweisung von Gewerbeflächen hat gerade vor dem Hintergrund der Flächenknappheit eine hohe Priorität. Zielgerichtet bedeutet die Bereitstellung von Flächen für (innovative) Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen und relevantem Gewerbesteueraufkommen. Durch die knappen Gewerbeflächenressourcen hat die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für bereits ansässige Unternehmen ebenfalls eine wichtige Bedeutung. Der enge Kontakt zu den Betrieben muss weiter gepflegt werden um Erweiterungswünsche möglichst frühzeitig zu erkennen.

Für eine dynamische Gewerbeentwicklung sind weitere Flächenpotentiale mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Die aktuellen Verhandlungen sind für Weilheim an der Teck eher ernüchternd. Ein Bedeutungsgewinn des Gewerbestandortes Weilheim könnte sich direkt in der Einnahmensituation der Stadt niederschlagen. Als weitere Argumentation gegenüber den Genehmigungsbehörden sollte der tatsächliche Gewerbeflächenbedarf mit gerichtsfesten Methoden (bspw. GIFPRO) nachgewiesen werden.

Um der Notwendigkeit einer Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich noch mehr Nachdruck verleihen zu können, sollte die gewerbliche Innenentwicklung forciert werden. Auch wenn im Augenblick keine Potentialflächen ersichtlich sind, muss bei künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eine Abwägung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung stattfinden.

#### Maßnahme 3:

Nachweis/Errechnung des tatsächlichen Gewerbeflächenbedarfs mit gerichtsfesten Methoden (bspw. GIFPRO): Die Bedarfsberechnung nach GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) basiert auf langjährigen Beobachtungen der betrieblichen Mobilität. Berücksichtigt werden Neugründungen, Neuansiedlungen und interkommunale Verlagerungen.

#### Maßnahme 4:

Flächenbedarfsabfrage bei ansässigen Betrieben: Weiteres Instrument zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs in Weilheim an der Teck mittels standardisierter schriftlicher Befragung.

# 7.3 LEITKONZEPT III: AUFRECHTERHATLUNG DER ATTRAKTIVEN INFRASTRUKTUR

Die sehr gute kommunale Infrastruktur in Weilheim an der Teck gilt es zu erhalten. Neben den zwei großen Infrastrukturprojekten "Festen und Schwimmen" gibt es einige konkrete Maßnahmen, die eine sinnvolle Ergänzung der gut ausgebauten Infrastruktur in Weilheim an der Teck darstellen können. Dies sind zum Beispiel die Themen Breitbandversorgung sowie die Entwicklung des Alten Friedhofs.

Zur Belebung der Innenstadt sollte die Innenstadtoffensive fortgeführt werden. Ziel ist die Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Innenstadt sowie der Erhalt der Angebotsvielfalt und qualität. Von zentraler Bedeutung ist die Sicherstellung einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung. Der kommunikative Aufwand ist enorm. Doch um die Handelsfunktion der Stadt zu erhalten und regionale Wettbewerbsvorteile zu schaffen, insbesondere in Bezug auf die Konkurrenzstädte, lohnt sich diese Anstrengung. Neue Ansätze sollten geprüft werden, in denen die Immobilieneigentümer aktiv in die Strategie miteinbezogen werden. Die langfristige Wertstabilisierung/-steigerung der Immobilien in der Weilheimer Innenstadt hängt unmittelbar mit der Attraktivität der Innenstadt und des Einzelhandelsbesatzes zusammen.

Gemeinderat und Verwaltung haben es sich zu Ziel gesetzt, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten, die zentralen und identitätsstiftenden Funktionen "Festen und Schwimmen" in Weilheim an der Teck aufrechtzuerhalten. Die engagierte Diskussion gemeinsam mit der Bürgerschaft bestätigt den Stellenwert dieser Angebote in Weilheim. Die Stadtverwaltung hat dieses Thema zu Recht zur Chefsache erklärt. Dies verdeutlicht auch, dass man von Seiten der Stadt die Bedürfnisse und Wünsche der Bevölkerung ernst nimmt und versucht in einem gemeinsamen und aufwändigen Prozess eine Lösung zu finden.

#### **LEITPROJEKT 4:**

**ERHALT DER FUNKTION FESTEN** 

Ziel ist es, die Veranstaltungseinrichtungen frequenzorientiert auch in Zukunft in einem finanzierbaren Rahmen anzubieten. Aufgrund der Komplexität des Themas und möglicher Realisierungsvarianten (Sanierung einzelner Bestandsgebäude und geänderte Nutzungskombinationen, Standorte) sollen sämtliche Entscheidungskriterien geprüft und dargelegt werden.

#### **LEITPROJEKT 5:**

ERHALT DER FUNKTION SCHWIMMEN

Schulen, Vereinen, Jugendlichen und Senioren, als Hauptnutzergruppen, soll weiterhin eine Schwimmmöglichkeit zur Verfügung stehen, um dort nicht nur das Schwimmen in Kursen und dem Schulunterricht zu erlernen, sondern sie auch als sozialen Treffpunkt in der Freizeit und Gesundheitseinrichtung nutzen zu können.

#### Maßnahme 5:

Punktuelle Verbesserung der Breitbandversorgung: Ausbau der Internetanbindung; vorwiegend in Bereichen, in denen weder öffentliche noch private Infrastruktur (Kabel BW/Unitymedia) in ausreichender Weise zur Verfügung steht (bspw. Egelsberg III).

#### Maßnahme 6:

Entwicklung Alter Friedhof: Klärung künftiger Nutzung und Funktion. Schaffung einer innerstädtischen Grünfläche mit Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit (zurückgestellt aus STEK 2020).

#### Maßnahme 7:

Fortführung Innenstadtoffensive: Die Entwicklung der Innenstadt wird durch die Innenstadtoffensive aktiv unterstützt. Diese Bemühungen sind weiter fortzuführen. Ziel ist die Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Innenstadt sowie der Erhalt der Angebotsvielfalt und - qualität. Zudem sollten neue Ansätze geprüft werden, in denen die Immobilieneigentümer aktiv in die Strategie miteinbezogen werden. Die langfristige Wertstabilisierung/-steigerung der Immobilien in der Weilheimer Innenstadt hängt unmittelbar mit der Attraktivität der Innenstadt und des Einzelhandelsbesatzes zusammen.

## 7.4 LEITKONZEPT IV: IDENTITÄT STÄRKEN

Identität und Engagement stehen häufig in direkter Beziehung zueinander. Nur wer sich mit seiner Stadt identifiziert, ist bereit sich einzubringen und gemeinsam mit anderen etwas zu bewegen.

Die Rahmenbedingungen in Weilheim an der Teck sind durchaus positiv. Das ausgeprägte Vereinsleben, Seniorenforum, ausländische Vereine oder der Arbeitskreis Asyl wurden bereits beispielhaft genannt. Viele weitere ehrenamtlich Tätige in allen Bereichen helfen mit, Weilheim zu gestalten.

#### **LEITPROJEKT 6:**

STADTJUBILÄUM 2019 ALS FESTJAHR DER BEGEGNUNG

Förderlich für die Identität in einer Stadt ist auch die Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerschaft bei großen Veranstaltungen, wie sie beispielsweise im Rahmen des Stadtjubiläums 2019 stattfinden könnte. Das Festjahr sollte dabei nicht "für" die Bürgerschaft organisiert werden, sondern "mit" der Bürgerschaft. Ziel sollte sein, weitere Potentiale im ehrenamtlichen Engagement zu erschließen und zu stärken. Dies kann bereits im Vorfeld und auch über das Jahr 2019 hinaus positiv auf die Stadtgemeinschaft wirken.

#### **LEITPROJEKT 7:**

GRÜNDUNG EINER BÜRGERSTIFTUNG ZUR UNTERSTÜTZUNG SOZIALER UND KULTURELLER INITIATIVEN

Über die Beteiligung hinaus sollte eine Mitwirkung der Bürgerschaft befördert werden. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre zeigen, dass die Angebotsvielfalt und Infrastruktur nicht mehr alleine von kommunaler Hand zur Verfügung gestellt werden können. Hier ist mehr Mitwirkung von Seiten der Bürgerschaft gefragt. Aufgabe der Verwaltung ist die Initiierung und Koordination solcher Prozesse. Dies könnte in Weilheim an der Teck in verschiedenen Bereichen zu einem Mehrwert führen. Vorstellbar wäre eine stärkere Mitwirkung der Bürgerschaft im Rahmen einer zu gründenden Bürgerstiftung.

#### Maßnahme 8:

Initiierung Bürgerbus mit differenzierter Bedarfserhebung nach Nachfrage und Engagement: Die Rolle der Stadtverwaltung könnte in Zukunft verstärkt in der Initiierung bürgerschaftlicher Projekte liegen – so wie die Einrichtung eines Bürgerbusses.

# 8 MASTERPLAN DES HANDLUNGSPROGRAMMS

# 8.1 AUFGABEN UND HANDLUNGSFELDER IM ÜBERBLICK

	LEITKO	NZEPTE						
ANGEMESSENE WOHN-	LEITKONZEPT II: WEITERENTWICKLUNG DES GEWERBESTANDORTS	LEITKONZEPT III: AUFRECHTERHATLUNG DER ATTRAKTIVEN INFRA- STRUKTUR	LEITKONZEPT IV: IDENTITÄT STÄRKEN					
LEITPROJEKTE								
FLÄCHEN GEWINNEN DURCH INNEN-	LEITPROJEKT 3: BEDARFSGERECHTER AUSBAU VON GEWERBE- FLÄCHEN	LEITPROJEKT 4: ERHALT DER FUNKTION FESTEN	LEITPROJEKT 6: STADTJUBILÄUM 2019 AL FESTJAHR DER BEGEG- NUNG					
LEITPROJEKT 2: MABVOLLE, ERGÄNZENDE AUBENENTWICKLUNG IN INNENSTADTNAHEN BE- REICHEN		LEITPROJEKT 5: ERHALT DER FUNKTION SCHWIMMEN	LEITPROJEKT 7: GRÜNDUNG EINER BÜR- GERSTIFTUNG ZUR UN- TERSTÜTZUNG SOZIALEF UND KULTURELLER INITIATIVEN					
,	Maßno	ahmen						
Ermittlung des zu erwar- tenden entwicklungsbe- dingten Leerstands aus der Altersstruktur der	Maßnahme 3: Nachweis/Errechnung des tatsächlichen Gewerbeflä- chenbedarfs mit gerichts- festen Methoden (bspw. GIFPRO)	Maßnahme 5: Punktuelle Verbesserung der Breitbandversorgung	Maßnahme 8: Initiierung Bürgerbus mit differenzierte Bedarfser- hebung nach Nachfrage und Engagement					
(Erneute) direkte Anspra-	Maßnahme 4: Flächenbedarfsabfrage bei ansässigen Betrieben	Maßnahme 6: Entwicklung Alter Friedhof  Maßnahme 7: Fortführung Innenstadtof-						

## 9 ANLAGEN



