81

2012

Lebendige und attraktive Ortsmitte Oferdingen - Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Abschlussbericht

Gefördert und begleitet durch das Ministerium
für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

Stadt Reutlingen

Lebendige und attraktive Ortsmitte Oferdingen - Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Abschlussbericht

Stadt Reutlingen

INHALT

EINFÜHRUNG

Aufgabenstellung / Zielsetzung

Bürgerbeteiligung

Ausgangslage

ANALYSE

Städtische Gebäude und Grundstücke

Private Gebäude und Grundstücke

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Räume für die Kinderbetreuung

Räume für Veranstaltungen

Dorfplatz

Städtische Gebäude und Grundstücke

Private Gebäude und Grundstücke

Fördermöglichkeiten

FAZIT

ANHANG

Umfassende Dokumentation der untersuchten Objekte

EINFÜHRUNG

Die vorliegende Untersuchung wurde durchgeführt unter Federführung des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung der Stadt Reutlingen, Abteilung Stadtplanung, unter Beteiligung der Stadtkämmerei, Abteilung Stadterneuerung – Finanzzuweisungen und in Zusammenarbeit mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH. Die Beauftragung erfolgte im April 2011 in Abstimmung mit dem Bezirksgemeinderat.

Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Untersuchung „Lebendige und attraktive Ortsmitte Oferdingen" hat - aufbauend auf dem Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2004 – eine funktionale und wirtschaftliche Optimierung verschiedener Planungen in Oferdingen zum Ziel. Durch ein vielfältiges und über kurze Wege erreichbares Nutzungsangebot soll zusammen mit bereits im Umfeld realisierten Projekten eine nachhaltige Belebung des Ortskerns erreicht werden. Damit kann dieser auch als Wohnstandort für junge Familien an Attraktivität wieder gewinnen.

Ziel ist es, durch die Erhebung und Bewertung von Flächenpotenzialen auch die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und Brachflächen sowie Baulücken zu aktivieren.

Die Untersuchung soll außerdem eine Entscheidungsgrundlage liefern für die Wahl weiterer investiver Fördermöglichkeiten, mit denen eine Ortskernbelebung unterstützt werden kann.

Hierzu werden innerörtliche Potentiale analysiert und Maßnahmen zu deren künftiger Nutzung definiert. Untersucht wird, welcher Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen besteht und wie dieser gedeckt werden kann. Durch eine Kosten-Nutzen-Analyse werden Wege vorgeschlagen, die Umsetzung des geplanten Projekts „Kulturscheune" samt Umgestaltung des Dorfplatzes zu optimieren. Für entbehrliche Objekte und Flächen im Ortskern werden Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Als Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes handelt es sich hierbei um eine informelle Planung, die rechtlich unverbindlich ist, jedoch über eine Beschlussfassung in den städtischen Gremien zu einer Selbstbindung führen sollen. Gegenstand der Betrachtung ist die künftige Entwicklung des Ortskerns. Ein Rahmenplan zeigt Handlungsbedarf auf und bietet als eine Art Maßnahmenkatalog die Grundlage für städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen. Er ist als langfristige Perspektive für Handlungsansätze zu sehen und bleibt offen für weitere Anregungen und Ideen.

Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde über mehrstufige Workshops in die Erstellung des Rahmenkonzepts eingebunden. Es gab Abstimmungsgespräche mit Vertretern des Fördervereins Kulturscheune e. V. So sind Wissen und Wünsche vor Ort in Grundlagenermittlung und Planung mit eingeflossen und Denkprozesse wurden angestoßen.

Impressionen aus den Bürgerbeteiligungen im Mai 2011 und im Mai 2012

Ausgangslage

Oferdingen liegt rund 6 Kilometer nördlich der Reutlinger Innenstadt am rechten Ufer des Neckars in attraktiver Aussichtslage und zählt derzeit ca. 2.430 Einwohner. Es ist seit der Eingemeindung im Jahr 1971 ein Ortsteil Reutlingens mit überwiegend dörflich-ländlichem Charakter. Bedeutung für Reutlingen hat es vorwiegend als Wohnstandort, es besitzt auch einige kleinere Gewerbeflächen.

Luftbild Oferdingen 2011

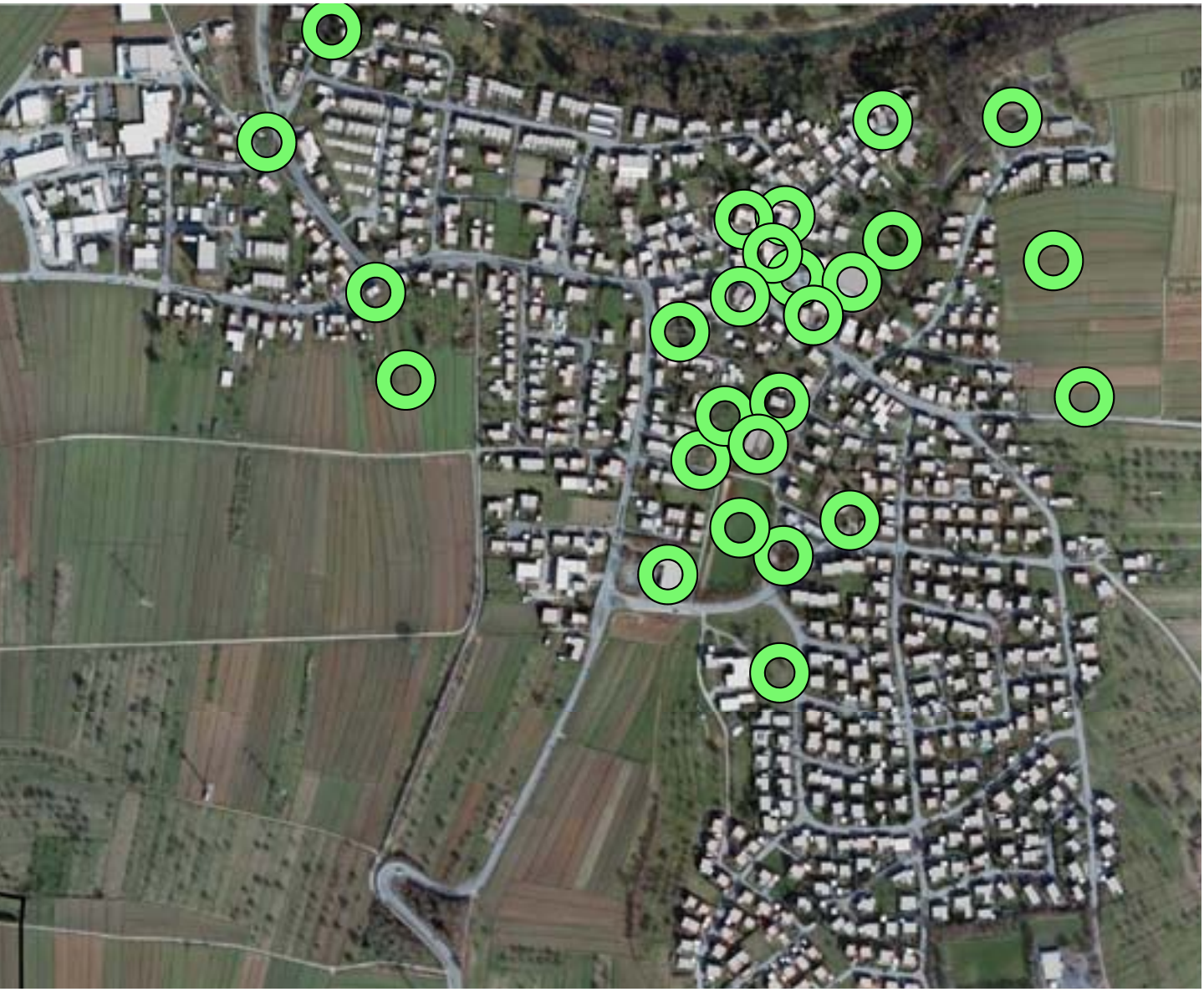
ANALYSE

Städtische Gebäude und Grundstücke

Die Bestandsaufnahme der städtischen Immobilien im April / Mai 2011 erfolgte durch Analyse und Auswertung vorliegender Pläne und Fakten und Besichtigungen vor Ort. Es wurden Datenblätter für alle untersuchten Immobilien erstellt, mit Lageplan, Foto, Angaben zur Größe, Nutzung, Zustand, Baujahr, getätigten Investitionen und möglichen Potentialen. Zum besseren Überblick erfolgten auch tabellarische Auswertungen. Die Ergebnisse wurden dokumentiert.

Durch die umfassende Bestandsaufnahme und Dokumentation städtischer Immobilien konnte ein guter Überblick geschaffen werden, welche Entwicklungspotentiale im städtischen Portfolio bestehen. Die Beteiligung der Bürger an der Bestandsaufnahme erbrachte weitere wichtige Hinweise und Anregungen zur Ergänzung dieser Analyse.

Eine umfassende Darstellung der untersuchten Objekte findet sich im Anhang.



Übersichtsplan der untersuchten städtischen Immobilien

Clemensstraße 37 (ehem. Schulhaus)

Träger + Eigentum: Stadt Reutlingen
Außenspielbereich auf kirchlichem Flst. 138,139/1 gegenüber

Nutzung: 25 Kigaplätze in EG und OG
Wohnung im 1.OG

Grundstücksgröße: 297 qm Flst. 5/2
BGF: 360 qm
Flächenreserve: 55 qm 1. OG + DG unausgebaut

Baujahr: 1861 Umbau 1961
Zustand: Holzfachwerkbau, kleine Räume, Grundwasser
Investition bis 2010: 2001 Innentreppe, 2007 Garagendach

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- kleine Räume, gemütlich, schöne Lage
- Sanierung und Ausbau des OG bzw. DG als Kinderhaus

Farrenstall / Brunnengasse 17

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Lagergebäude, Scheune
Waschhäusle (Denkmal)

Grundstücksgröße: 946 qm Flst. 27
BGF: 407 qm

Flächenreserve: leerstehend, Garagen vermietet

Anmerkungen: GWG Grundstück angrenzend Brunnengasse 11
Summe Grdst. 1.673 qm

Baujahr: 1945
Zustand: einfach

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

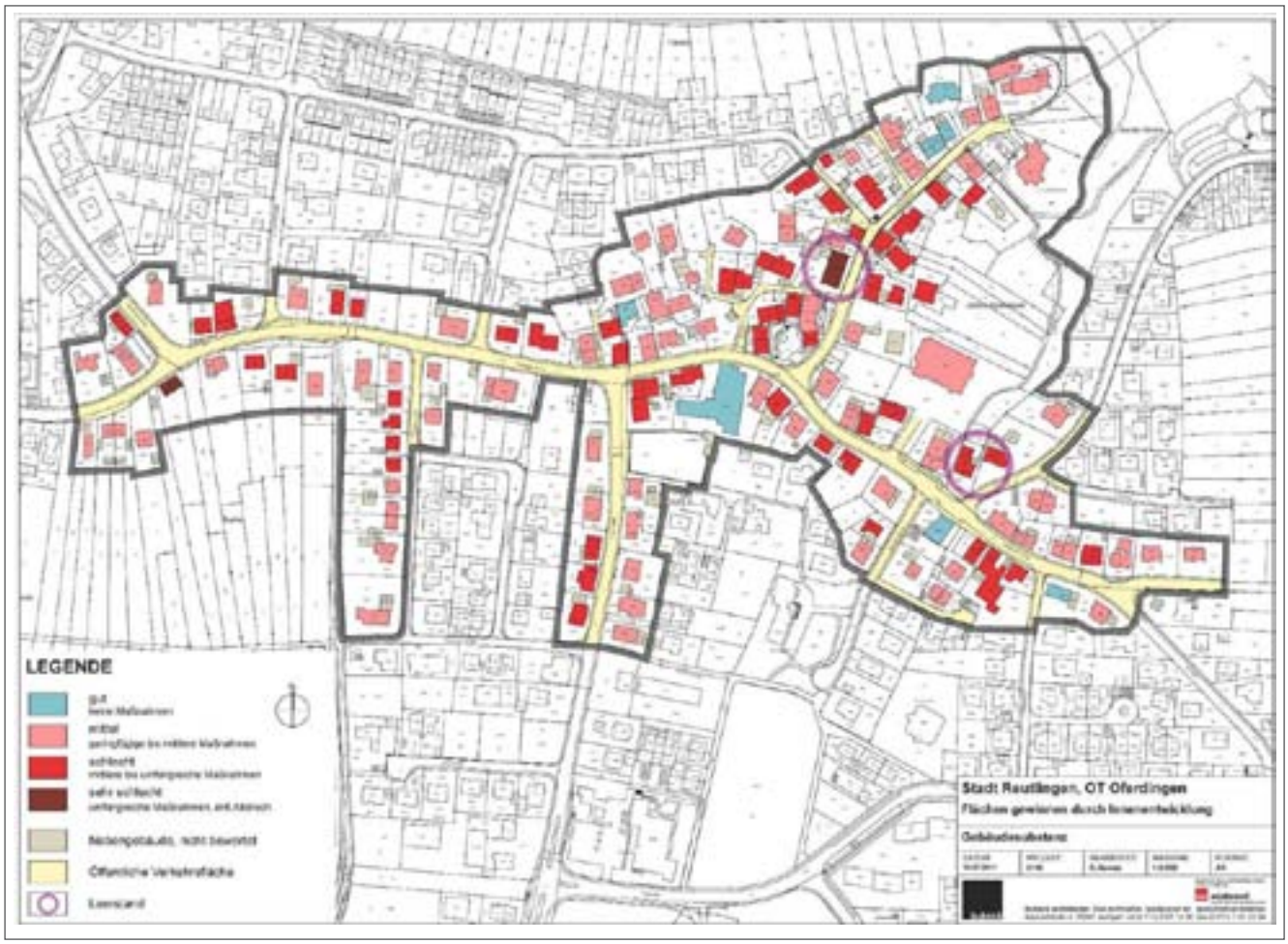
- verschiedenste Nutzungen denkbar, u.a. auch Kinderhaus, Wohnen, Gastronomie, integratives Modell jung + alt, Bauherrengemeinschaft etc.
- Abriss oder Sanierung und Umbau

Beispielhafte Datenblätter untersuchter Immobilien

Private Gebäude und Grundstücke

Die Bestandsaufnahme der privaten Potentialflächen im Ortskern erfolgte vorwiegend durch Ortsbegehung sowie durch eine Umfrageaktion zu Sanierungsabsichten der Anwohner bzw. Eigentümer. Vor allem im zentralen Ortsbereich entlang der Clemensstraße empfehlen sich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an verschiedenen Gebäuden.

Parallel dazu wurden –wie in allen Reutlingen Bezirksgemeinden- auch private Baulücken erfasst und mit dem Ziel der Aktivierung dieser Flächen eine Befragung der Eigentümer in die Wege geleitet. Aus den Rückläufen dieser Aktion soll nach und nach eine Baulückenbörse im Internet aufgebaut werden.



HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

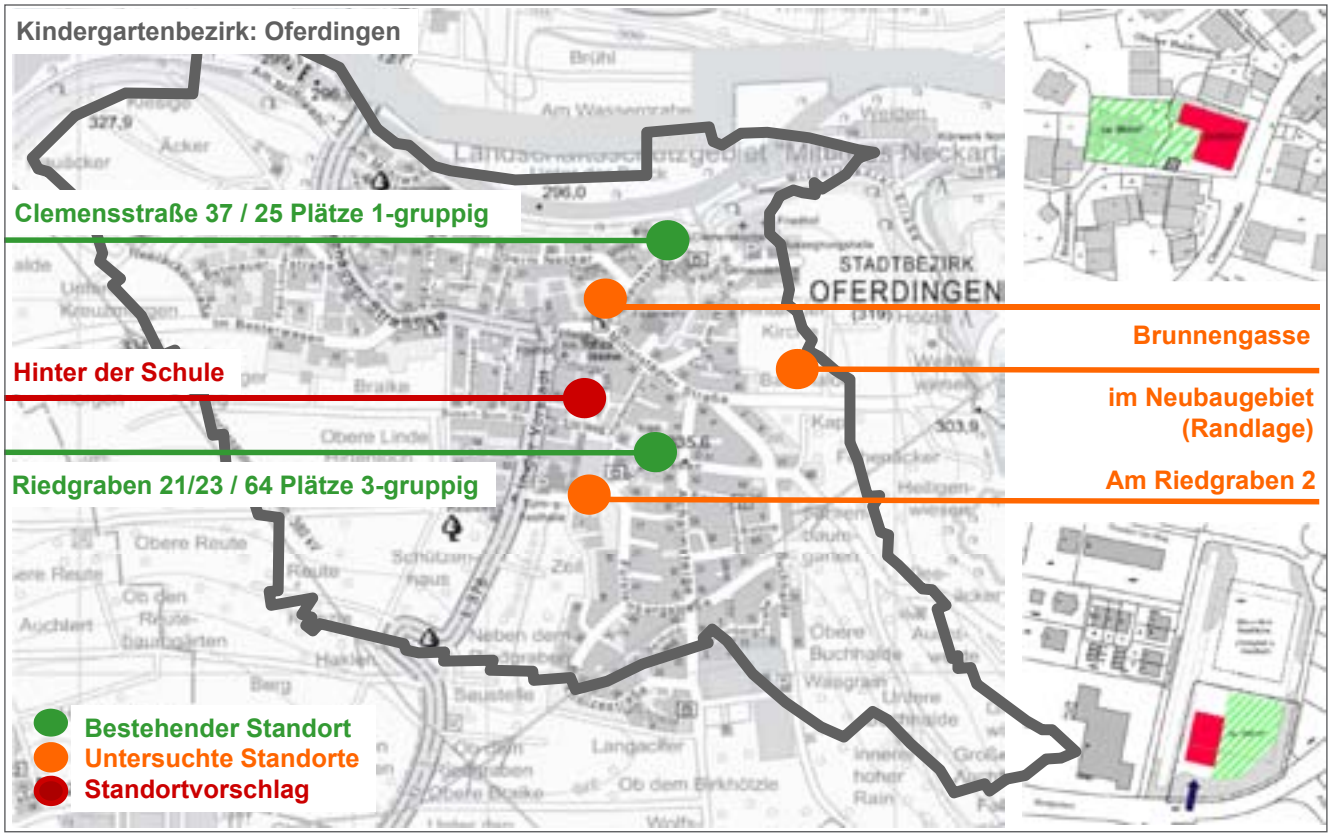
Räume für die Kinderbetreuung

Gemäß Gemeinderatsbeschluss zur örtlichen Bedarfsplanung bis 2014 werden in Oferdingen insgesamt 99 Kinderbetreuungsplätze benötigt. Zu schaffen sind hierzu 10 neue Kleinkindbetreuungsplätze, 16 der vorhandenen Plätze sind in Ganztagesplätze umzuwandeln. In den beiden bestehenden Einrichtungen kann dieser Bedarf nicht untergebracht werden.

Derzeit gibt es in Oferdingen zwei Kindergärten, wovon der städtische Kindergarten Clemensstraße 1-gruppig betrieben wird.
Aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht ist die Schaffung einer weiteren 1-gruppigen Einrichtung nicht zu empfehlen.

Kindergarten Clemensstraße

Kindergarten Riedgraben mit Container



Räume für die Kinderbetreuung

Untersucht wurden verschiedene Standortalternativen für ein neues Kinderhaus, das künftig neben dem Standort Riedgraben den kompletten Bedarf abdeckt und gleichzeitig den bestehenden 1-gruppigen Kindergarten in der Clemensstraße ersetzt.

Grundstücke „Hinter der Schule“

Vorgeschlagen wird in diesem Zusammenhang auch die Auflösung des seit 2002 betriebenen Containers am Standort Riedgraben, weil die Lebensdauer des Containers begrenzt ist dieser sonst auf unbestimmte Zeit weiter zu betreiben ist. Die freiwerdende Fläche kann als Wohnbauplatz veräußert werden.

Im Ergebnis ist der Standort „Hinter der Schule“ aus wirtschaftlicher Sicht empfehlenswert und bietet darüber hinaus die Chance für Synergieeffekte, (z.B. im Bereich Mittagessen) mit der benachbarten Grundschule. Er liegt zentral in der Nähe von Spiel- und Sportanlagen, Schule und Turn- und Festhalle. Über den Theodor-Litt-Weg und den Hardenbergweg ist das geplante Kinderhaus fußläufig sehr gut und sicher erreichbar. Die bestehenden Parkmöglichkeiten am Riedgraben, der Turn- und Festhalle und In der Vorstadt können damit für das Holen und Bringen der Kinder genutzt werden. Durch einen Tausch der Grundstücke 1171/1 und 1170/1 könnte die Situation noch weiter verbessert werden.

Zur Umsetzung des Standorts wird ein Bebauungsplanverfahren empfohlen.

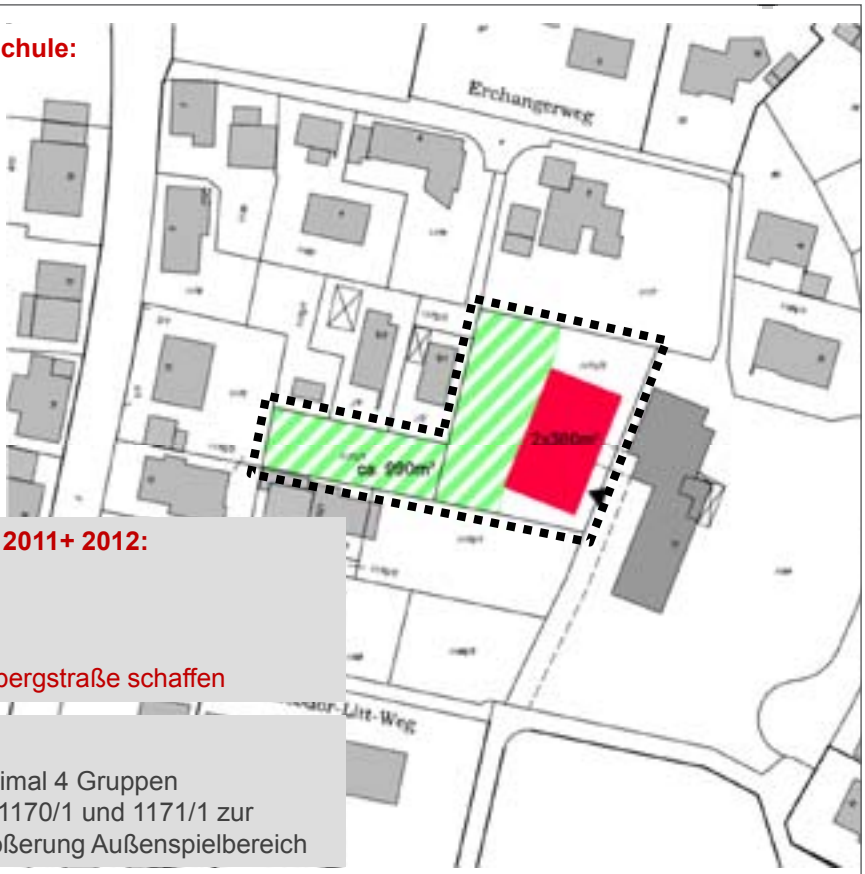
Untersuchung Standort Hinter der Schule:

Grundstücksgröße: 1.705 m²

Eigentum: Stadt
B-Plan: Gemeinbedarfsfläche

Gebäude Neubau
2-geschossig
max. 4 Gruppen möglich

Außenfläche
ca. 980 qm



Anregungen aus der Bürgerschaft 2011+ 2012:

- Freihalten für Schulaktivitäten (6x),
- Anlage Lehr- und Schaugarten (6x)
- Ersatzfläche für Kindergarten
- Keine Zusatzbelastung der Hardenbergstraße schaffen

Handlungsempfehlung 2012:

- Geeignet als Kiga-Standort für maximal 4 Gruppen
- evtl. Flächentausch der Flurstücke 1170/1 und 1171/1 zur Verkürzung der Zuwege und Vergrößerung Außenspielbereich

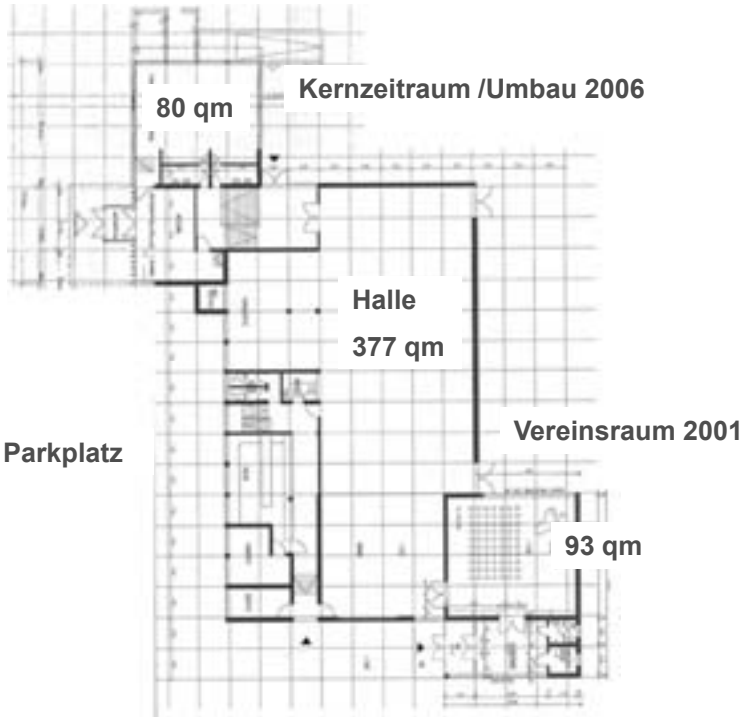
Räume für Veranstaltungen

Oferdingen besitzt ein breites Angebot an Veranstaltungsräumen verschiedener Träger in und um den Ortskern. Für Veranstaltungen, Kurse und Feste stehen neben dem evangelischen Gemeindehaus und dem Saal des Seniorenzentrums vor allem die Halle und der Vereinsraum der städtischen Turn- und Festhalle zur Verfügung. Die Belegung von Halle und Vereinsraum lassen donnerstags- und freitagsabends und an Wochenenden noch großen Spielraum für eine Vielzahl neuer Veranstaltungen.

Mit dem vom Förderverein Kulturscheune e.V. geplanten Umbau der Dorfscheune sollen weitere Räumlichkeiten für Veranstaltungen geschaffen werden.

Turn- und Festhalle mit Vereinsräumen

Grundrisse Turn- und Festhalle mit Vereinsräumen



Belegung
Mo-Fr über Schule/BZA,
Wochenenden Festbetrieb und Veranstaltungen / Wettkämpfe

Kernzeitraum:
80 qm - separat zugänglich
derzeit nicht extern genutzt

Mo-Fr Tag	Abend	Sa-So
11-17 Uhr		

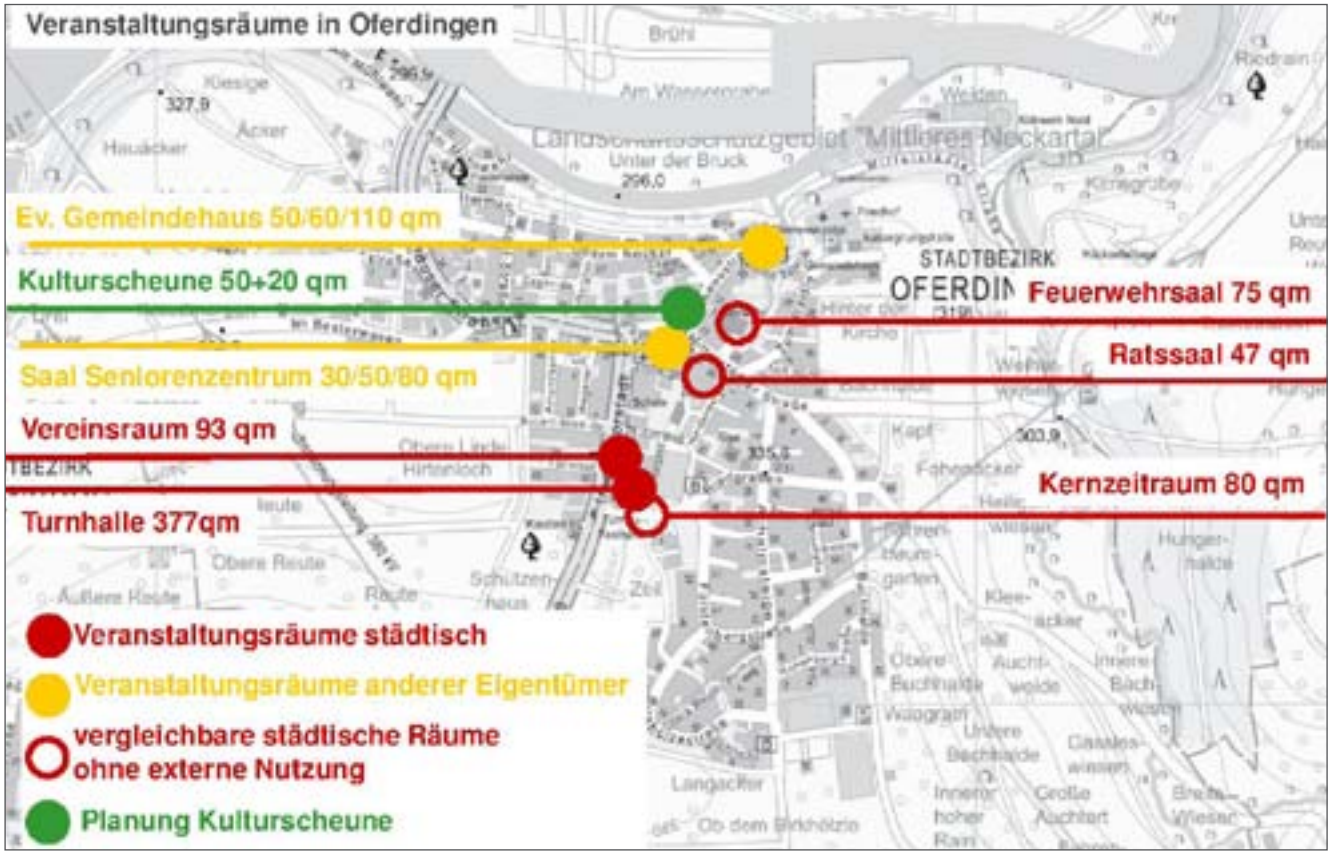
Halle: 377 qm

Mo-Fr Tag	Abend	Sa-So
Schule, Kiga, Vereine	Vereine TSV	2010: 11 Veranst. pro Jahr

Vereinsraum 2001:
93 qm - völlig separater Eingang

Mo-Fr Tag	Abend	Sa-So
Stunden-weise	Mo-Mi belegt	

Belegungsplan der Turn- und Festhalle

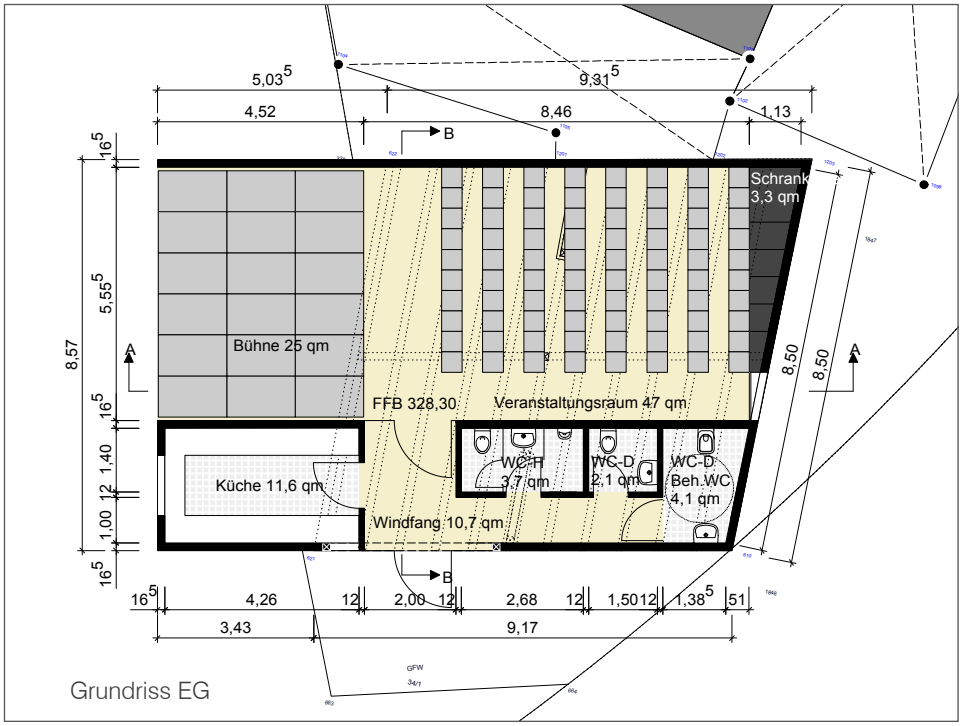


Ursprüngliche Planung des Fördervereins (Variante 2)

In Abstimmung mit dem Förderverein Kulturscheune e.V. wurde die Größe der Planung und die ganzjährige Nutzbarkeit in Frage gestellt und das Konzept inhaltlich überarbeitet. Der Kompromissvorschlag sieht einen reduzierten Umbau und eine Deckelung des städtischen Zuschusses in Höhe eines nutzungsunabhängigen Gebäudeerhalts vor, unabhängig vom Umfang der Umbaumaßnahmen. Darüber hinaus wird ein Förderantrag für Zuschussmittel zum Projekt gestellt. Die verbleibende Projektfinanzierung erfolgt durch den Förderverein zusammen mit bürgerschaftlichem Engagement in Form von Eigenleistung oder Spenden.

Eine reduzierte Ausbauvariante des Fördervereins vom Januar 2012 liegt bereits vor (Variante 4).

Der reduzierte Umbau der Dorfscheune kommt auch den Zielen der am 25.9.1998 auf Wunsch des Bezirksgemeinderats beschlossenen Erhaltungssatzung entgegen, wonach die Gebäude rund um den Dorfplatz als identitätsstiftendes Ensemble in Ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten sind.



Grundriss EG

Ansicht Süd

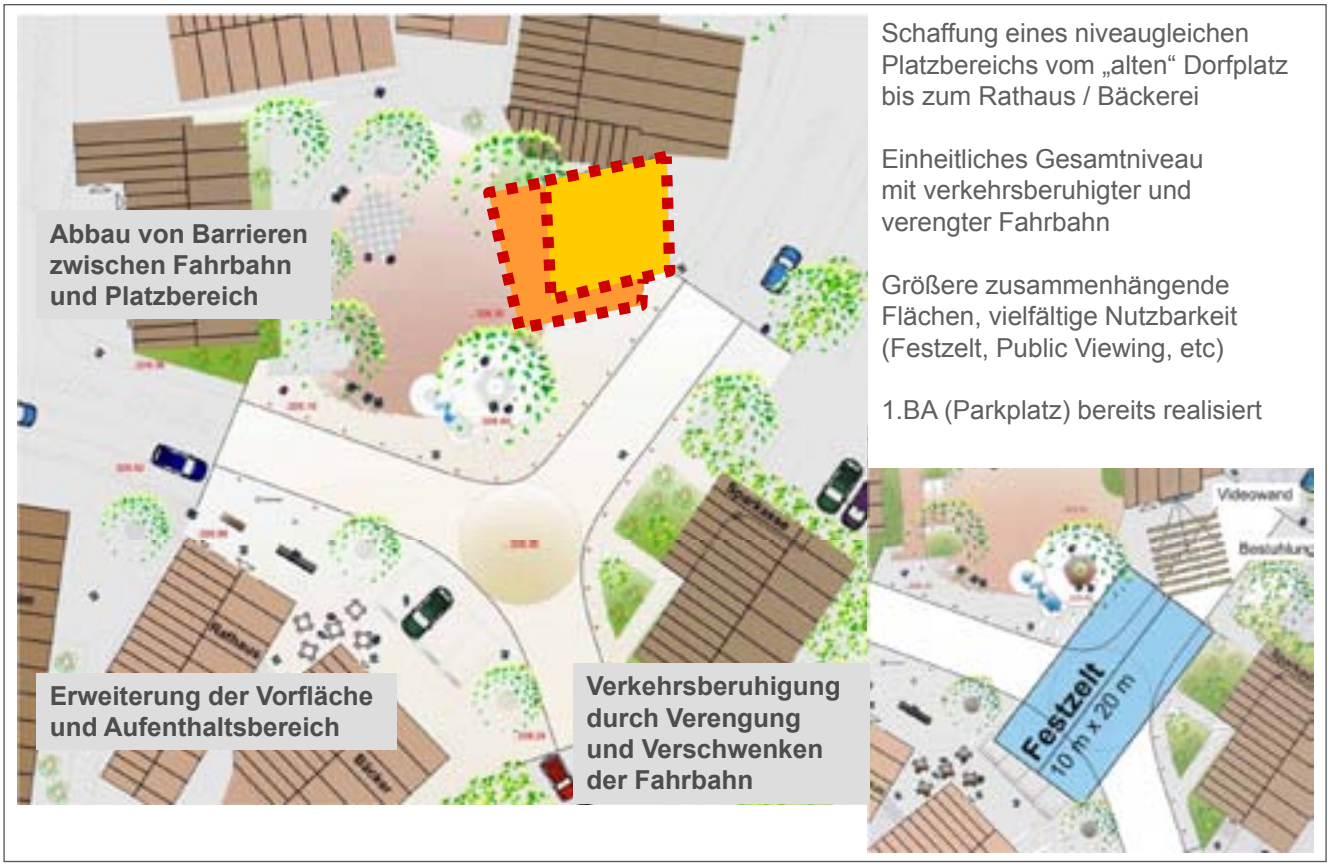
Ansicht West

Planung des Fördervereins (Variante 4)

Dorfplatz

Der Dorfplatz spielt aufgrund seiner zentralen und ruhigen Lage eine wichtige Rolle im sozialen Leben Oferdingens. Nach einem Umbau der Dorfscheune sollten die bestehenden funktionalen Mängel behoben werden. Durch Verbesserung der Zugänglichkeit, Barrierefreiheit und Öffnung des Platzes zum Straßenraum (bis hin zu Rathaus, Seniorenheim und Bäcker gegenüber) können auch die Aufstellmöglichkeiten für Festzelte optimiert werden.

Bereits 2009 wurde in einem 1.Bauabschnitt der benachbarte öffentliche Parkplatz umgebaut und deutlich funktionaler und attraktiver gestaltet. Der eigentliche Platzbereich soll als 2. Bauabschnitt nach Abschluss der Umbauarbeiten an der Dorfscheune folgen, bürgerschaftliches Engagement soll hierbei möglich sein.



Planung zur Umgestaltung des Dorfplatzes vom Mai 2008

Städtische Gebäude und Grundstücke

Empfohlen wird die Privatisierung nicht benötigter städtischer Immobilien und Grundstücke, mit dem Ziel der Sanierung bzw. Neubebauung und Aktivierung für Wohnnutzung. Eine Aufnahme ins Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) kann hierzu wichtige Investitionsanreize setzen.

1. Gebäude und Grundstücke zur sofortigen Privatisierung:
Brunnengasse 17
Untere Riedwiesen (neben Gewässerrand liegender Teil Flst. 115)

2. Privatisierung nach Neubau und Umzug des Kindergartens:
Gebäude Clemensstraße 37 (heutiger Kiga Clemensstraße)
Grundstück Riedgraben 23 (heute Containerstandort)
Grundstück Theodor Litt Weg 17/2 (B-Plan zur Umwandlung in WA erforderlich)

Zur Vorbereitung eines Kindergartenneubaus Hinter der Schule sollten mit den heutigen Pächtern der Grundstücke Gespräche geführt werden, eventuell könnte auch ein Grundstückstausch zwischen den Flurstücken Nr. 1171/1 und einer flächengleichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 1170/1 erfolgen.

Eine umfassende Dokumentation aller untersuchten Objekte findet sich im Anhang.

Private Gebäude und Grundstücke

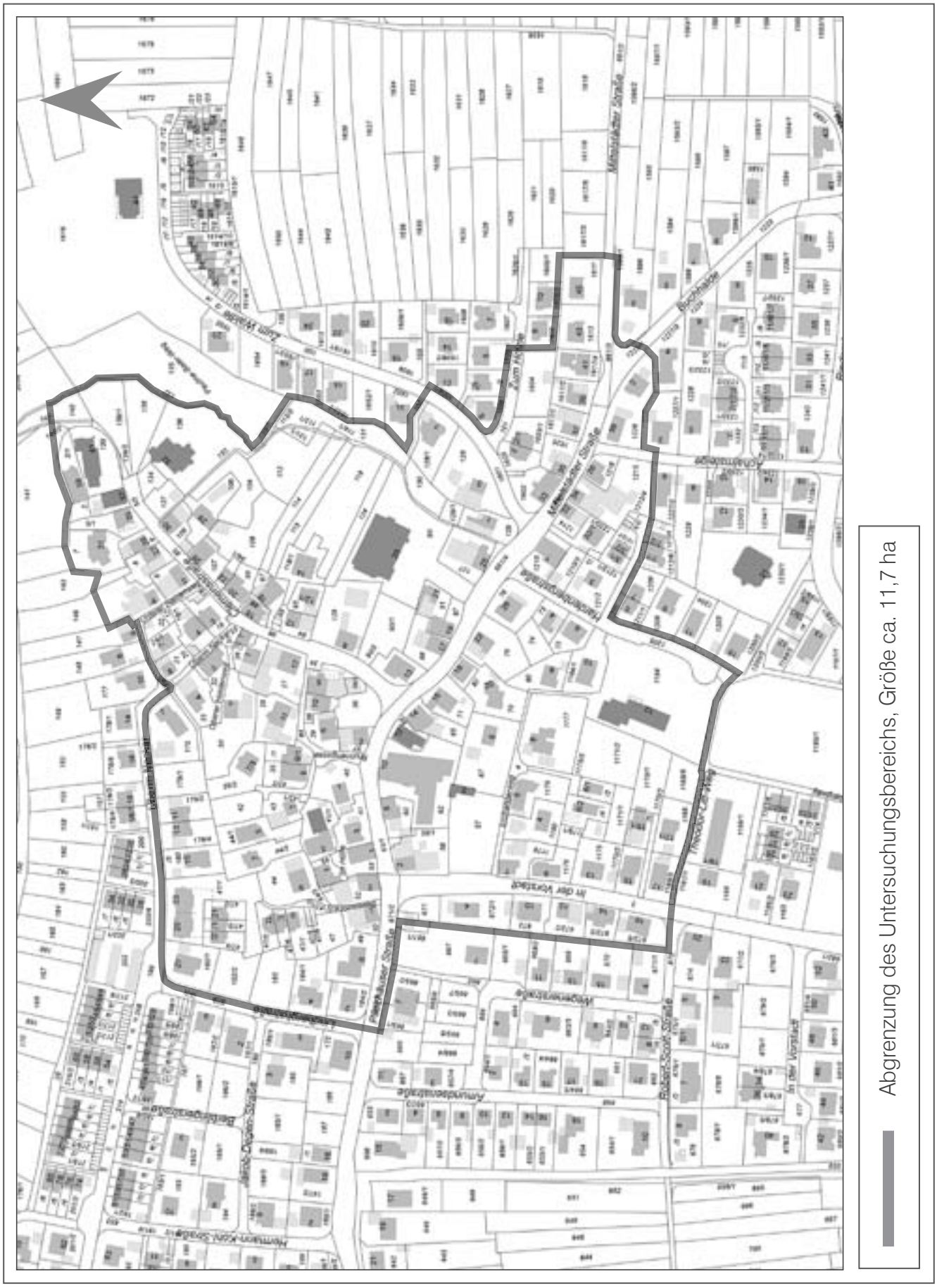
Auch für private Sanierungsmaßnahmen können mit dem ELR oder anderen Förderprogrammen Anreize zur Modernisierung der Gebäudesubstanz im Ortskern geschaffen werden.

Fördermöglichkeiten

Zur Unterstützung der vorgeschlagenen Handlungsansätze wird eine Antragstellung für das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) im Jahr 2012 empfohlen.

Vergleich der Fördermöglichkeiten in der Städtebauförderung und im ELR

	Städtebauförderung	ELR
Kindergartenneubau Bau durch Investor	Keine Förderung	Keine Förderung
Kulturscheune Städt. Gemeinbedarfseinrichtung Umbau durch Förderverein	Bei derzeitiger Planung (Erweiterung der Nutzfläche um mehr als 50%): - Förderung für Altbauteil 85% x 60%, - Förderung für Neubauteil 30% x 60% Bei Erweiterung der Nutzfläche unter 50%: - 85% (60%+25%) x 60% Förderung = 51% Förderung	50% (40 % + 10%) Förderung aus Nettokosten bei erheblichem ehrenamtlichen Engagement
Dorfplatz	60 % Förderung aus max. 150 € pro m²	40 % Förderung aus Nettobaukosten
Private Bauvorhaben	Mit Modernisierungsvertrag: 10% Förderung der Sanierungskosten, davon Zuwendung 60%, **Anteil Stadt 40 %**	30 % Förderung aus Nettobaukosten, **Keine** städt. Kofinanzierung


Abgrenzung des Untersuchungsbereichs, Größe ca. 11,7 ha

FAZIT

Mit der vorliegenden Studie konnten Entwicklungsmöglichkeiten für alle untersuchten Flächen dargestellt werden. Es wurden nutzbare Potentiale in Form städtischer Gebäude bzw. Grundstücke in der Größenordnung von ca. 2.200 m² nachgewiesen.

Daneben liegen in Oferdingen laut Baulückenkataster ca. 30.000 m² an Wohn-/ Mischbaufläche in Form von Baulücken vor. Im Jahr 2011 wurden weitere 3.000 m² Wohnbauflächen im Innenbereich per Bebauungsplanverfahren entwickelt.

Insgesamt entspricht dies bei der ortsüblichen Dichte einer potentiellen Zahl von ca. 140 Einwohnern (40 EW / ha).

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung bleibt festzuhalten, dass bei vorrangiger Entwicklung innerörtlicher Potenzialflächen von weiteren Neubaugebieten am Ortsrand vorerst abgesehen werden kann. Im Gegenteil würden Neubaugebiete das zu schaffende Angebot an Kinderbetreuungsplätzen weiter erhöhen, obwohl aufgrund der demographischen Entwicklung eine entsprechende Nachfrage nicht zu erkennen ist.

Mit der vorliegenden eingehenden Untersuchung der innerörtlichen Entwicklungsreserven in Oferdingen ist es gelungen, Umfang, Bedeutung und Chancen der innerörtlichen Potentiale in der öffentlichen und politischen Wahrnehmung deutlich zu platzieren und Denkprozesse anzustoßen. Für unterzubringende öffentliche Nutzungen konnten Standortentscheidungen vorbereitet werden und Empfehlungen zur Mobilisierung nicht benötigter Potentiale wurden formuliert. Die umfassende Beteiligung der Bürger hat sich dabei erneut als wichtiger Faktor für Transparenz und Akzeptanz einer Rahmenplanung bestätigt.

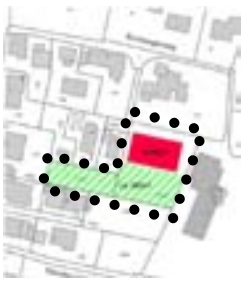
Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Hinter der Schule / Flurst. 1171/1 + 1171/2

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Wiese / Bauplatz
Gemeinbedarfsfläche Schule

Grundstücksgröße: Flst. 1171/2 1.290 qm
Flst. 1171/1 415 qm



derzeit komplett ungenutzt

Flächen nach derzeitigen Schulbauempfehlungen nicht für Schule erforderlich, für Wohnbau nicht ohne weiteres erschließbar

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Freihalten für Schulaktivitäten (6x), Anlage Lehr- und Schaugarten (6x)
- Ersatzfläche für Kindergarten

Handlungsempfehlung 2012:

- Geeignet als Kiga-Standort für maximal 4 Gruppen
- evtl. Flächentausch der Flurstücke 1170/1 und 1171/1

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Theodor-Litt-Weg 17/2 / Flurst. 1168/5

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Wiese / Bauplatz
Gemeinbedarfsfläche Schule

Grundstücksgröße: Flst. 1168/5 475 qm

Flächenreserve: komplett

Anmerkungen: Flächen nach derzeitigen Schulbauempfehlungen nicht für Schule erforderlich gut für Wohnbau geeignet,

Erschließung zu prüfen im Rahmen des B-Plans

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Spielplatz, Verkauf, kein Verkauf, Erhalt innerörtlicher Grünflächen

Handlungsempfehlung 2012:

- B-Plan zur Umwandlung in Wohnbaufläche und Verkauf
- bei Flächentausch der Flurstücke 1170/1 und 1171/1, auch als Vergrößerung des Außenbereich für Kiga-Neubau geeignet

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Parkplatz Ortsmitte / Clemensstraße

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Parkplatz Ortsmitte (ca.28 St)
davon baurechtlich zugeordnet:
4 St Seniorenwohnen
4 St KSK

Grundstücksgröße: 911 qm Flst. 90/1

Flächenreserve: Nutzung als Festplatz

Baujahr: 2009

Zustand: Neu angelegt als 1. BA zur Umgestaltung Dorfplatz 2009

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Der Umbau hat der Verkehrssituation rundum gutgetan
- Stellplätze sind sehr gut belegt, oft immer noch zu wenig Stellplätze

Handlungsempfehlung 2012:

- Keine Veränderung, Nutzung der Stellplätze auch für die Kulturscheune

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Flst 219/1, Überm Neckar („Friedensbuckel“)

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Grünfläche

Grundstücksgröße: 1.449 qm Flst. 219/1

Anmerkungen: Grundstück wegen steiler Böschung, Baumbestand, Naturdenkmal (Baum) und vorhandener Leitungen nicht baulich nutzbar

Kriegerdenkmal des SAV

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Erhalt der Gedenkstätte für Weltkriegsopfer, betreut und aufgestellt durch den Schwäbischen Albverein (SAV)
- Mischnutzung mit Spielplatz denkbar

Handlungsempfehlung 2012:

- Keine Veränderung, Örtlichkeiten für Spielplatz schlecht geeignet

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Untere Riedwiesen

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Grünland, Gewässerrand

Grundstücksgröße:

942 qm	Flst. 131
118 qm	Flst. 131/1
626 qm	Flst. 115
419 qm	Flst. 130

Gesamtfläche: 2.105 qm

Anmerkungen: westlich des Bachlaufs
Teilw. öff. Kanäle vorhanden

Für Bebauung oder Spielplatz nicht geeignet (wg. Gewässerrand)

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Idyllischer Weg, möglichst unverändert lassen, gut so
- Wäre als Spielplatz ideal, weil sehr verkehrsarm

Handlungsempfehlung 2012:

- Keine Veränderung
- evtl. Teilverkauf nicht benötigter Flächen von Flurst.115

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Flst 447/1 und 216, Betmauerstraße

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Grünfläche, RÜB

Grundstücksgröße:

165 qm	Flst. 447/1
208 qm	Flst. 216

Gesamtfläche: 373 qm

Anmerkungen: Grundstück wegen Regenüberlaufbecken und vorhandener Leitungen nicht baulich nutzbar

Nutzung als Spielplatz angedacht

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Schlechte Lage für Kinderspielplatz - klein, viel Verkehr, an der Pliezhäuser Straße und zum Gewerbegebiet (21x)
- Es fehlt ein sicherer Übergang über die Hauptstraße (3x)
- Vorschlag: Verzicht auf Spielplatz an dieser Stelle

Handlungsempfehlung 2012:

- Wegen des RÜB baulich nicht nutzbar, Spielplatz politisch nicht erwünscht

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

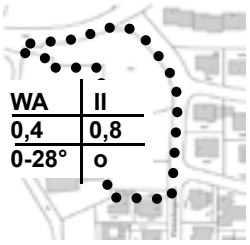
Fürstenbergstraße

Eigentum: Stadt Reutlingen bzw. GWG

Nutzung: Wohnbauland, erschlossen
landwirtschaftlich genutzt

Grundstücksgröße:

1.188 qm	Flst. 1292/1 (GWG)
2.698 qm	Flst. 1293/1 (GWG)
719 qm	Flst. 1291/3 (Stadt)
4.605 qm	Gesamtfläche



Landwirtschaftlicher Betrieb
angrenzend,
nicht bebaubar, trotz Planungrecht
teilw. öff. Kanäle vorhanden

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Große Grünfläche ist gut

Handlungsempfehlung 2012:

- Verkauf und Bebauung erst nach einer Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs möglich

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Hinter der Kirche

Eigentum: Stadt Reutlingen und GWG

Nutzung: Ackerland

Grundstücksgröße:

339 qm	Flst. 1614/1(Stadt)
1.738 qm	Flst. 1643 (Stadt)
695 qm	Flst. 1617/6 (GWG)

Gesamtfläche: 2.772 qm

Anmerkungen: Bauerwartungsland laut FNP

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Baldige Entwicklung als Bauland, weil im Dorf kaum mehr Lücken frei sind
- Platz für neuen Kindergarten und junge Familien

Handlungsempfehlung 2012:

- Bauerwartungsland
- Entwicklung des B-Plans „Hinter der Kirche“ abwarten

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Spielplatz Riedgraben

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: öffentlicher Spielplatz

Grundstücksgröße: 394 qm Flst. 1196/1
570 qm Flst. 1197/1

Gesamtfläche: 964 qm

Anmerkungen: entlang der nördlichen Grenze
öff. Kanäle vorhanden

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Stark genutzt, auch durch Kernzeit, zu klein
- Erhalt und Ausbau (5x)
- Mehr Grünpflege, Büsche stutzen, Mülleimer leeren (2x)
- Nähe zur Straße ist kritisch,
- Vorschlag: Ausweisung als Spielstraße bis zum Kindergarten

Handlungsempfehlung 2012:

- Erhalt und Ausbau des Spielplatzes
- Inbetriebnahme nach Ausbau bereits im Mai 2012

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Sportplatz Riedgraben

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Sportanlage
100m Bahn mit Weitsprunggrube
Sportplatz ca. 45x80 m (Fußball)
Basketballkorb

Grundstücksgröße: Flst. 1195/1 7.705 qm

Querende öffentliche Kanäle vorhanden, schöner Baumbestand, nur geringe Flächenreserven im Norden vorhanden

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011 + 2012:

- Fläche besser ins Dorfleben integrieren, auch Feste und Märkte
- Hinweise zur Grünpflege der umliegenden Sträucher
- Vorschlag zur Verkleinerung der Sportflächen und Nutzung einer Teilfläche am Riedgraben als neuen Kinderhaus-Standort

Handlungsempfehlung 2012:

- keine Veränderung, Sportplatznutzung im Vordergrund

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Alter Friedhof

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Alter Friedhof
Parkanlage Seniorenwohnen

Grundstücksgröße: 1519 qm Flst. 57

Anmerkungen: Belegungsrechte noch ca. 25 Jahre,
Neubepflanzungen 2007 als ökolog. Ausgleich für Seniorenwohnen
Nutzung als Park für Senioren

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Zustand und Nutzung heute gut (4x)
- Nutzung als Park und Friedhof, für Veranstaltungen eher unpassend

Handlungsempfehlung 2012:

- keine Veränderung, Beachtung der Ruhezeiten

Bestandsaufnahme unbebaute Grundstücke

Neuer Friedhof / Zum Wäldle 41

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Neuer Friedhof mit Parkplatz,
Aussegnungshalle

Grundstücksgröße: 12.539 qm Flst. 1616

Anmerkungen: Teilweise öff. Kanäle vorhanden

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Hinweise zur Grünpflege der umliegenden Sträucher und Bäume
- Parkplatzbedarf, evtl. zusätzlich hinter der Aussegnungshalle

Handlungsempfehlung 2012:

- keine Veränderung
- Weiteres Entwicklungspotential für Friedhofsnutzung

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Mittelstädter Straße 19

Eigentum: GWG

Nutzung: Wohnhaus, vermietet

Grundstücksgröße: 301 qm Flst. 87

BGF EG: ca. 126 qm

Baujahr: Ausbau DG 1953

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Abriss oder Umbau, Sanierung
- Zentrale Lage
- Evtl. Nutzbarkeit als Kinderhaus zu prüfen
- Keine Freiflächen für Kinderhaus!

Keine Handlungsempfehlung an die GWG

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Hardenbergstraße 10

Eigentum: GWG

Nutzung: Wohnhaus, vermietet

Grundstücksgröße: 740 qm Flst. 1184/1

BGF EG: ca. 150 qm

Baujahr: 1963

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Zentrale Lage, schöner Garten, guter Zustand
- Evtl. Nutzbarkeit für Schulkinderbetreuung oder als Kinderhaus zu prüfen

Keine Handlungsempfehlung an die GWG

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Clemensstraße 37 (ehem. Schulhaus)

Träger + Eigentum: Stadt Reutlingen
Außenspielbereich auf kirchlichem Flst. 138,139/1 gegenüber

Nutzung: 25 Kigaplätze in EG und OG
Wohnung im 1.OG

Grundstücksgröße: 297 qm Flst. 5/2
BGF: 360 qm
Flächenreserve: 55 qm 1. OG + DG unausgebaut

Baujahr: 1861 Umbau 1961
Zustand: Holzfachwerkbau, kleine Räume, Grundwasser
Investition bis 2010: 2001 Innentreppe, 2007 Garagendach

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- kleine Räume, gemütlich, schöne Lage
- Sanierung und Ausbau des OG bzw. DG als Kinderhaus

Handlungsempfehlung 2012:

- Ausbau 1.OG für Kleinkinder nicht wirtschaftlich (Brandschutz etc.)
- 1-gruppige Einrichtung wirtschaftlich und betrieblich nicht sinnvoll
- Umzug des Kindergartens in einen Neubau und Privatisierung Gebäude

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Riedgraben 21 und 23

Träger: Evangelische Kirche
Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: 56 Kigaplätze + 8 Krippenplätze

Grundstücksgröße: 2.740 qm Flst. 1230/1
476 qm Flst. 1239/1
BGF: 626 qm

Anmerkungen: keine baulichen Reserven
Containergruppe seit 2002
weitläufige, schöne Außenanlagen

Baujahr: 1983 + 2002 (Container)
Zustand: gut , Lebensdauer Container ca.
Investition bis 2010: 2010 2.Treppe DG gebaut

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- schöner großer Garten, Kritik am Container, Räume im Haupthaus dunkel

Handlungsempfehlung 2012:

- Auflösung des Containers und Ersatz im neuen Kinderhaus
- Verkauf der freiwerdenden Fläche als Wohnbauplatz

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Rathaus / Mittelstädter Straße 12

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: BZA + Ratsaal 47 qm OG
Bibliothek 19 qm EG
Jugendtreff 27 qm EG
Archiv im DG, Lagerraum Liederkranz

Grundstücksgröße: 290 qm Flst. 64
Nutzflächen: 380 qm

Flächenreserve: 125 qm DG

Anmerkungen: DG unausgebaut, nicht heizbar
Zweckbindungsfrist für Fördermittel
Jugendtreff ca. 20 Jahre

Baujahr: 1783 Umbau 1971
Zustand: gut bis mittel
Investition bis 2010: Saal 2004, Jugendtreff 2008

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Lob für den schönen Blumenschmuck

Handlungsempfehlung 2012: keine

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Schule / Hardenbergstraße 12

Eigentum: Stadt Reutlingen
Nutzung: Grundschule
MZW-Gruppenraum 133 qm
5 Klassenräume á 65-75 qm

Grundstücksgröße: Flst. 1184 3.918 qm
Nutzflächen: 766 qm
Flächenreserve: keine

Anmerkungen: unter nördlichem Fußweg öff. Kanäle, Flächen nach derzeitigen Schulbau-empfehlungen ausreichend, evtl. künftig Mehrbedarf Ganztagesschule

Baujahr: 1960
Zustand: dem Alter entsprechend gut
Investition bis 2010: Heizungssanierung, Fenster teilw.

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Schöner Platz und viel Bewegungsmöglichkeiten für Kinder
- Parkierungssituation Hardenbergstraße kritisch (Patienten, Eltern, Lehrer)

Handlungsempfehlung 2012:

- Mensa künftig evtl. im neuen Kinderhaus

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Feuerwehr / Mittelstädter Straße 23

Eigentum:	Stadt Reutlingen
Nutzung:	Feuerwehr / Atemschutzzentrum Fahrzeughalle ca. 230 qm Lehrsaal ca. 75 qm Übungsraum 66 qm
Grundstücksgröße:	Flst. 90 3.355 qm
BGF:	1.195 qm
Anmerkungen:	Große Hoffläche, in Kombination mit Flst. 90/1 gut als Festplatz nutzbar (Höhendifferenz), Querende öffentliche Kanäle
Baujahr:	Erweiterung 1996
Zustand:	gut
Investition bis 2010:	Umbau / Erweiterung 1996

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Hoffläche dient im Einsatzfall als Parkplatz und ist für Feste daher nicht geeignet (ständige Einsatzbereitschaft)

Handlungsempfehlung 2012: keine

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Turn- und Festhalle mit Vereinsräumen

Eigentum:	Stadt Reutlingen
Nutzung:	Turn- und Festhalle 377 qm Vereinsraum 93 qm (Kernzeit/ Essen) Vereinsraum neu 80 qm
Grundstücksgröße:	Flst. 1160/1 4.818 qm
BGF:	965 qm
Anmerkungen:	Belegung Mo-Fr über Schule / BZA, Wochenenden Festbetrieb und Veranstaltungen / Wettkämpfe, entlang der nördl. Grenze öff. Kanäle
Baujahr:	1975, Anbau Vereinsraum 2001, Umbau Vereinsraum 2006 (Kernzeitbetreuung)
Zustand:	relativ gut
Investition bis 2010:	Sanierung Duschen 2005

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Dauerfremdparker

Handlungsempfehlung 2012:

- Bessere Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Farrenstall / Brunnengasse 17

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Lagergebäude, Scheune
Waschhäusle (Denkmal)

Grundstücksgröße: 946 qm Flst. 27
BGF: 407 qm

Flächenreserve: leerstehend, Garagen vermietet

Anmerkungen: GWG Grundstück angrenzend
Brunnengasse 11
Summe Grdst. 1.673 qm

Baujahr: 1945
Zustand: einfach

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- verschiedenste Nutzungen denkbar, u.a. auch Kinderhaus, Wohnen, Gastronomie, integratives Modell jung + alt, Bauherrengemeinschaft etc.
- Abriss oder Sanierung und Umbau

Handlungsempfehlung 2012:

Privatisierung und Sanierung , ggf. teilw. Abriss und Neubebauung

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Brunnengasse 11

Eigentum: GWG

Nutzung: Wohnhaus, vermietet
Schuppen, Stall

Grundstücksgröße: 727 qm Flst. 29

Anmerkungen: städt. Grundstück angrenzend
Brunnengasse 17
Summe Grdst. 1.673 qm

Baujahr: vor 1900, Anbau 1904
Zustand: einfach

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Entwicklung gemeinsam mit Brunnengasse 17
- Z.B. Mehrgenerationenwohnen, Begegnungsstätte jung + alt
- Brunnenschacht vorhanden

Keine Handlungsempfehlung an die GWG

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Dorfscheune Clemensstraße

Eigentum: Stadt Reutlingen

Nutzung: Scheune, Lager ca. 70 qm

Grundstücksgröße: 79 qm Flst.34/1
BGF: 79 qm

Flächenreserve: Lager, vermietet

Anmerkungen: Planung Förderverein zum Umbau in eine Kulturscheune
Erhaltungssatzung 1998

Baujahr: 19. JH
Zustand: einfach, teilw. Eingriffe ins Tragwerk

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- gutes Konzept, mit Dorfplatzsanierung, zentraler Treffpunkt für jung + alt
- Küche & WC wichtig für Dorfplatznutzung
- größerer Raum würde gebraucht (zwischen 110 und 350 qm)
- Sanierung zu teuer?

Handlungsempfehlung 2012:

Überarbeitung der Planung des Fördervereins , fixer Kostenrahmen

Bestandsaufnahme bebauter Grundstücke

Im Besterwasen 1

Eigentum: Stadt Reutlingen
Nutzung: Wohnhaus, Scheuer
Ackerland

Grundstücksgröße: 1.244 qm Flst. 637
1.550 qm Flst. 635
1.178 qm Flst. 639/1
1.055 qm Flst. 640
Gesamtfläche: 3.783 qm
BGF: 210 qm

Anmerkungen: erworben für Ortsumgehung (FNP)

Baujahr: 1900
Zustand: schlecht

Anregungen aus der Bürgerschaft 2011:

- Planung für Ortsumgehung wieder aufnehmen
- Viel Durchgangsverkehr

Handlungsempfehlung 2012:

- Bauerwartungsland, Entwicklung abwarten
- VEP bzw. Fortschreibung FNP abwarten wg. Planungen Ortsumgehung

Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung

Broschüre Nr. 81

Herausgeber und Verfasser:
Stadt Reutlingen
Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung

Layout und Fotos:
Stadt Reutlingen
Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung

Analyse und Konzept:
Wüstenrot Haus und Städtebau

Reutlingen, Oktober 2012

Gefördert und begleitet durch das
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur
Baden-Württemberg