



Integriertes Stadtentwicklungskonzept | **SCHWAIGERN 2030**

|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**  
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept | **Schwaigern 2030**

Im Auftrag der Stadt Schwaigern

Projektbearbeitung:  
Prof. Dr. Richard Reschl  
Philipp König B.A.  
Dipl.-Ing. Roland Köhler  
Lena Müller M.Sc.  
Isabella Porta M.Sc.

**Reschl Stadtentwicklung** GmbH & Co. KG

Stadtplanung Wirtschaftsförderung  
Projektentwicklung Kommunalberatung

Leuschnerstr. 45  
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0  
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

# Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Prozess und Beteiligung .....</b>	<b>6</b>
1.1 Einführung .....	6
1.2 Dialogverfahren .....	6
<b>2 Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
2.1 Räumliche Lage und Regionalplanerische Vorgaben .....	9
2.2 Historische Entwicklung und Gemeindegliederung .....	10
<b>3 Herausforderungen für Städte und Gemeinden .....</b>	<b>11</b>
3.1 Demografischer und gesellschaftlicher Wandel.....	11
3.2 Wirtschaftlicher Strukturwandel .....	12
3.3 Ökologischer Strukturwandel.....	13
<b>4 Handlungsfelder der Stadtentwicklung   Schwaigern 2030.....</b>	<b>15</b>
4.1 Demografische Entwicklung .....	15
4.2 Wohnen und Siedlungsentwicklung.....	25
4.3 Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel.....	36
4.4 Städtebauliche Gestalt und Identität .....	45
4.5 Infrastruktur und Soziales .....	50

4.6	Mobilität.....	55
4.7	Freizeit, Naherholung und Tourismus .....	57
<b>5</b>	<b>Leitziele und Leitprojekte .....</b>	<b>59</b>
5.1	Demografische Entwicklung .....	59
5.2	Wohnen und Siedlungsentwicklung.....	60
5.3	Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel.....	62
5.4	Städtebauliche Gestalt und Identität .....	64
5.5	Infrastruktur und Soziales .....	66
5.6	Mobilität.....	69
5.7	Freizeit, Naherholung und Tourismus .....	71
<b>6</b>	<b>Handlungsprogramm .....</b>	<b>72</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>75</b>
7.1	Pläne: Infrastruktur .....	76
7.2	Pläne: Flächenpotentiale.....	81
7.3	Bevölkerungsvorausrechnung auf Stadtteilebene.....	86
7.4	Städtebauliche Einordnung .....	91
7.5	Diagramme: Ergebnisse der Bürgerbefragung .....	105

# Vorwort

# 1 Prozess und Beteiligung

## 1.1 Einführung

Veränderte Rahmenbedingungen, die sich aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel, dem Strukturwandel von Wirtschaft und Gewerbe sowie auch aus neuen ökologischen Herausforderungen ergeben, machen die strategische Ausrichtung einer Stadt erforderlich. Wie soll auf diese veränderten Anforderungen reagiert werden? Wie soll sich die Stadt zukünftig ausrichten und wo liegen Entwicklungspotentiale? Zielführendes Instrument zur Beantwortung dieser Fragen und zur strategischen Ausrichtung der Stadtentwicklungsplanung stellt ein Stadtentwicklungskonzept dar. Ziel ist es dabei, in einem dialogorientierten Erarbeitungsprozess neue Zielvorstellungen für den Zeithorizont bis 2030 zu erarbeiten.

Dadurch ist es möglich die Entwicklung der Stadt Schwaigern entsprechend auszurichten und zu gestalten.

Die Entwicklung einer Stadt kann grundsätzlich anhand der drei Basisressourcen Einwohner, Arbeitsplätze und Wohnungen abgelesen werden. Bestenfalls verlaufen die Kurven dieser drei Entwicklungsfaktoren parallel. Durch eine zunehmende kommunale Konkurrenz um

Einwohner und Arbeitsplätze können sich jedoch nicht alle Städte und Gemeinden gleichermaßen entwickeln.

Um also auch im kommunalen Wettbewerb konkurrenzfähig zu sein und sich in der Region zu positionieren, ist eine zielgerichtete und strategische Planung notwendig.

## 1.2 Dialogverfahren

Das Stadtentwicklungskonzept | Schwaigern 2030 ist das Ergebnis eines dialogorientierten Prozesses, der aus fünf Phasen besteht.

Zu Beginn des Prozesses, in **Phase I**, als sichtbarer Auftakt für die Bürgerschaft, erfolgte im Frühjahr 2016 die Erstaussendung der Fragebögen zur Bürgerbefragung. Dazu wurden 2.750 Einwohner über 16 Jahren mit Hauptwohnsitz in Schwaigern als repräsentative Stichprobe zufällig ausgewählt. Kriterien bei der Auswahl dieser Stichprobe waren Geschlecht, Alter, Staatsangehörigkeit sowie Wohnort (Schwaigern, Massenbach, Stetten am Heuchelberg, Niederhofen). Neben einer handschriftlichen Beantwortung der Fragebögen wurde auch die Möglichkeit eingerichtet, die Umfrage online zu beantworten, wodurch typischerweise hauptsächlich jüngere Alters-

gruppen zur Antwort animiert werden konnten. Insgesamt konnte ein Rücklauf von 46,9 Prozent erreicht werden. Die aus der Befragung resultierenden Ergebnisse waren eine wesentliche Grundlage für den weiteren Prozess und sind maßgeblich in die Stadtentwicklungskonzeption eingeflossen.



Abbildung 1: Deckblatt Fragebogen. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Parallel zur Bürgerbefragung wurde eine Bestandserhebung und -analyse durchgeführt. Als wichtigste Grundlage für eine fundierte Konzeption wurden hier in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung alle relevanten Bereiche und Strukturen erhoben und untersucht.

Von zentraler Bedeutung für die Lebensqualität einer Kommune ist deren Ausstattung mit Infrastruktur. Die Bedarfe dafür ergeben sich aus den künftigen Bevölkerungs- und Nutzerzahlenzahl. Ebenfalls im Rahmen der **Phase II** wurden deshalb durch eine Bevölkerungsvorausrechnung Perspektiven der weiteren Entwicklung Schwaigerns bis 2030 und konkrete Infrastrukturbedarfe einzelner Nutzgruppen errechnet. Die Berechnung erfolgte für alle vier Stadtteile (die stadtteilspezifischen Berechnungen sind diesem Bericht in der Anlage beigefügt). Darüber hinaus wurde die Stadt städtebaulich analysiert: Wie sind der öffentliche Raum und die Ortsmitten aller Stadtteile gestaltet und wie viele Baulücken sind vorhanden? Im Rahmen einer Gebäude- bzw. Leerstandsrisikoanalyse wurden Potentiale im Wohnungssektor, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben, aufgearbeitet. Die Datengrundlage der weiteren Phasen basiert auf dem Frühjahr 2016.

Am 10. und 11. Juni 2016 wurden die Ergebnisse der Bürgerbefragung, die Analyseergebnis-

se des Büro Reschl Stadtentwicklung sowie die daraus resultierenden weiteren Entwicklungsperspektiven und strategischen Zielsetzungen in einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat (**Phase III**) intensiv diskutiert.

Kern der **Phase IV** war die Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Zukunftswerkstatt am 09. Juli 2016. In der Ganztagesveranstaltung wurden die Themenbereiche und Handlungsfelder der Stadtentwicklung mit Bürgerinnen und Bürgern bearbeitet, deren Ansichten und Ideen gesammelt sowie Zielvorstellungen entwickelt. Durch die breite und offene Bürgerbeteiligung konnte sichergestellt werden, dass die Vorstellungen und Meinungen der Bür-

gerschaft Eingang in die Planung finden und das strategische Entwicklungskonzept mitgetragen wird. Die Themen der Zukunftswerkstatt waren:

- Bevölkerungsentwicklung
- Wohnen und Siedlungsentwicklung
- Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel
- Städtebauliche Gestalt und Identität
- Infrastruktur und Soziales
- Freizeit, Naherholung und Tourismus

Die in der Zukunftswerkstatt erarbeiteten Ergebnisse wurden im Rahmen einer öffentlichen Abendveranstaltung am 26. Juli 2016 dem Gemeinderat und der Verwaltung durch



Abbildung 2: Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Sprecherinnen und Sprecher der Beteiligungsveranstaltung präsentiert.

Die Erfahrung zeigt, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen, zu nennen sind hier Jugendliche, Migrantengruppen und Unternehmer in Beteiligungsprozessen unterrepräsentiert sind. Deshalb wurden in Ergänzung der offenen Bürgerbeteiligung diese Gruppen direkt angesprochen.

Folgende Beteiligungen fanden in diesem Rahmen statt:

- Jugendbeteiligung an der Leintal-Schule am 12. Dezember 2016

- Expertengespräch mit dem Jugendreferat Schwaigern am 31. Januar 2017
- Expertengespräch mit Migrantinnen und Migranten am 21. Februar 2017
- Expertengespräch mit dem Handels- und Gewerbeverein Schwaigern am 18. Januar 2017
- Expertengespräch mit mehreren ausgewählten Unternehmen am 27. Januar sowie 01. Februar 2017
- Expertengespräch mit Landwirten am 20. Februar 2017

Die Beteiligung der Jugendlichen in Schwaigern konnte bereits während des Prozesses

der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts | SCHWAIGERN 2030 konkretisiert werden. So wurde unter der Federführung des Jugendreferats Schwaigern eine schriftliche Befragung der Jugendlichen durchgeführt.

Die Ausarbeitung der Stadtentwicklungskonzeption (**Phase VI**) erfolgte im Frühjahr 2017. Sie basiert auf der Analysephase, der Bürgerbefragung sowie den Ergebnissen sämtlicher Dialogveranstaltungen mit dem Gemeinderat, den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde sowie den ausgewählten Wirtschaftsvertretern.

Auch in der abschließenden Phase des Prozesses der Stadtentwicklungsplanung wurde der Gemeinderat erneut miteinbezogen. Zur Einordnung und Priorisierung der Leitziele und Leitprojekte Schwaigern 2030 fand am 03. und 04. Februar 2017 die zweite kommunale Klausurtagung statt.

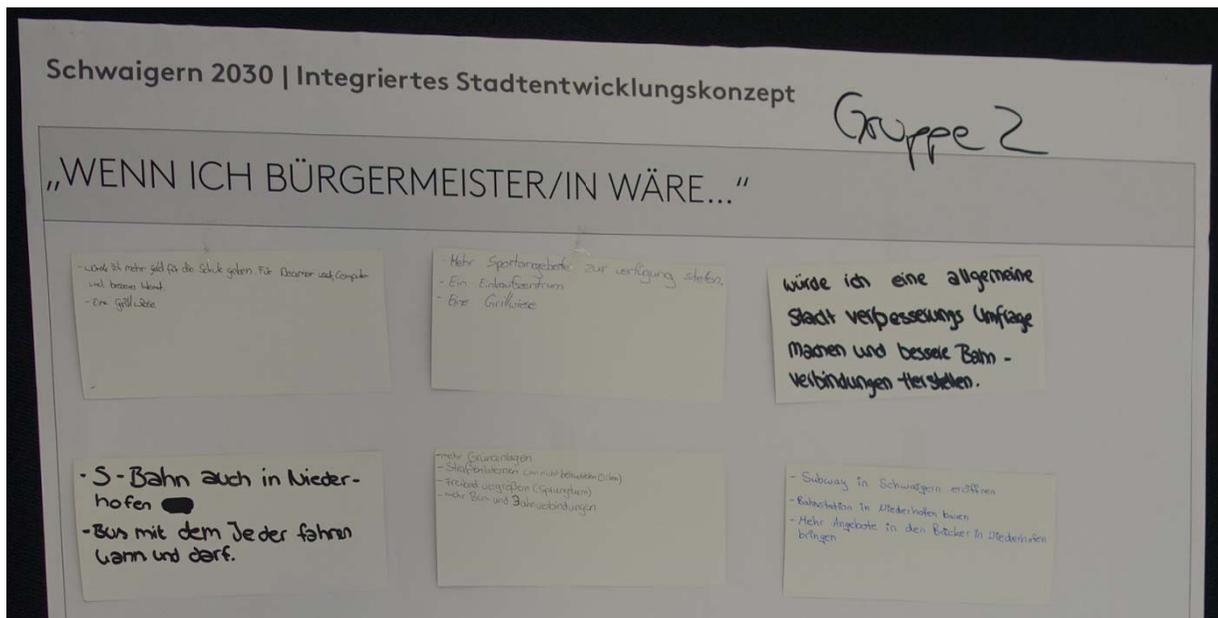


Abbildung 3: Plakat der Jugendbeteiligung. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Räumliche Lage und Regionalplanerische Vorgaben

Die Stadt Schwaigern liegt im Leintal, im Westen des Landkreises Heilbronn, etwa 15 Kilometer westlich des Oberzentrums Heilbronn.

meinde Massenbachhausen und die westlichen Nachbarkommunen Gemmingen und Eppingen.

Zum Stichtag 31.12.2014 hat die Stadt Schwaigern 11.148 Einwohner. Ende des Jahres 2015 kann ein Einwohnerzuwachs festgestellt werden, sodass zum Datum 31.12.2015 11.173 Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt leben. Das Stadtgebiet umfasst 4.948 Hektar.

Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken aus dem Jahr 2006 weist Schwaigern die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zu. Schwaigern liegt außerdem in der Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“. Die Stadt trägt als Vorranggebiet für Siedlungstätigkeit (Kernstadt) sowie als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (Kernstadt /Süd-Ost) zur Erreichung regionalplanerischer Ziele bei und

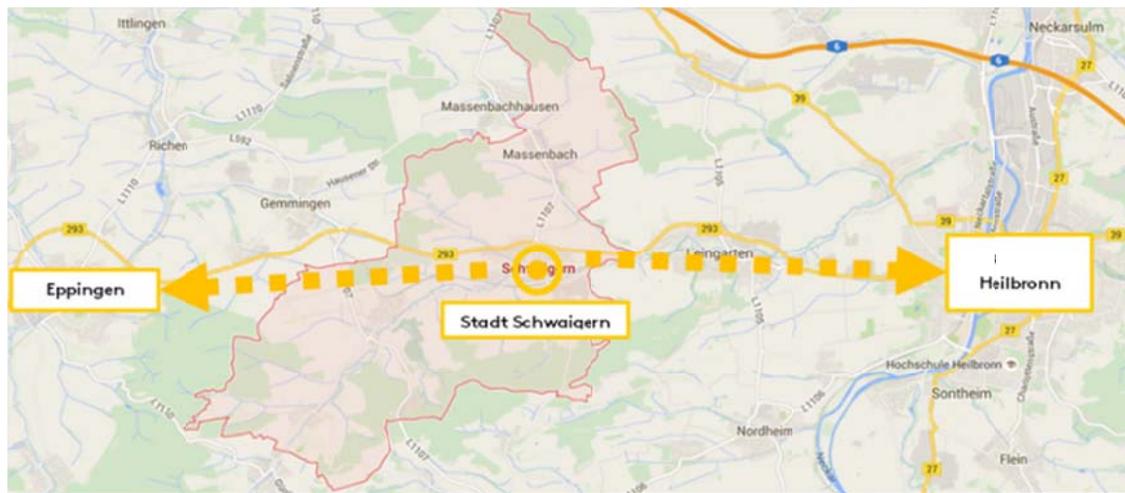


Abbildung 5: Regionale Bezüge. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016. Grundlage google maps

Die Stadt grenzt im Osten an die Gemarkungen der Gemeinde Leingarten und der Stadt Heilbronn. Südlich schließen sich die Gemeinde Nordheim und die Stadt Brackenheim an. Nördlich von Schwaigern, bzw. nördlich des Stadtteils Massenbach befindet sich die Ge-

Etwa 58 Prozent werden als landwirtschaftliche Fläche, 16 Prozent als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. 26 Prozent stellen Waldfläche dar.

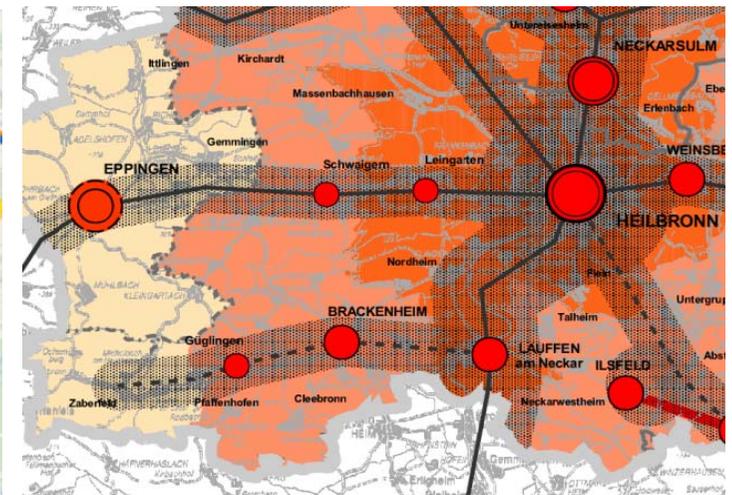


Abbildung 4: Regionalplan. Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken, 2006

liegt an der Landesentwicklungsachse Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn.

Um der zentralörtlichen Funktion als Kleinzentrum gerecht zu werden, also die Abdeckung des wiederkehrenden überörtlichen

Grundbedarfs zu gewährleisten, hält die Kernstadt und auch die Stadtteile einige Nahversorgungsangebote und Dienstleistungen bereit. Die zentralörtliche Funktion wird damit erfüllt.

Auch zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs sind bestimmte Warensortimente und Dienstleistungen in der Kernstadt und den Stadtteilen vertreten. Neben sozialen Infrastruktureinrichtungen zur Bildung und Betreuung sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Gastronomie und Handwerksbetriebe sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

Im regionalen Kontext stellt Schwaigern außerdem ein entscheidendes Arbeitsplatzangebot für die umliegenden Städte und Gemeinden zur Verfügung.

## 2.2 Historische Entwicklung und Gemeindegliederung

Die erstmalige urkundliche Erwähnung der Stadt Schwaigern kann auf das Jahr 766 datiert werden. In diesem Jahr wurde „Suegerheim“ im Rahmen einer Schenkungsurkunde zwischen dem Eigentümer und dem Kloster Lorsch erwähnt.

Ein weiterer bedeutender Meilenstein in der Geschichte Schwaigerns liegt im 14. Jahrhundert. Historiker gehen davon aus, dass im Jahr 1372 die Stadtrechte an Schwaigern verliehen wurden. Im 15. Jahrhundert wurde die Stadtmauer um Schwaigern errichtet und der Stadt das Marktrecht verliehen (1486). Wichtige Bauwerke, die auch im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung Schwaigerns stehen, wurden erst nach dieser Zeit errichtet. Mit dem Bau der Stadtkirche wurde im Jahr 1514 begonnen. Das Schloss wurde Anfang des 18. Jahrhunderts erbaut.

Die Stadt Schwaigern, wie sie heute existiert, gliedert sich in vier Stadtteile. Die Gemeinden Stetten, Massenbach und Niederhofen wurden 1971 im Rahmen der Gemeindereform der heutigen Kernstadt Schwaigern zugeordnet.

Der südlichste Stadtteil Niederhofen, ist zugleich der jüngste Stadtteil. Niederhofen wurde erstmalig 1332 urkundlich erwähnt. Stetten am Heuchelberg wurde 1140 erstmals erwähnt. Massenbach, der nördliche Stadtteil, wurde 773 erstmals beurkundet.



Abbildung 6: Logo. Quelle: Stadt Schwaigern, 2016



### 3 Herausforderungen für Städte und Gemeinden

Angesichts großer Herausforderungen, vor denen deutschlandweit alle Städte und Gemeinden stehen, müssen neue Strategien erarbeitet werden, welche eine zukunftsfähige und nachhaltige Weiterentwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensräume sicherstellen. Dabei gilt es, der hohen Bedeutung der

Städte und Gemeinden als Orte zum Wohnen und Arbeiten und für Bildung, Freizeit und Kultur gerecht zu werden. Ziel ist es deshalb, die Qualität aller Infrastruktureinrichtungen, des öffentlichen Raumes, der Wirtschaft und der Arbeitsplätze, der Nahversorgung, der Baukultur und Mobilität sowie des Wohnraumes und des Wohnumfeldes zu verbessern und langfristig zu sichern.

Um diese Zielsetzung erreichen zu können, muss der „Blick über den Tellerrand“ hinaus ausgedehnt werden, sodass unterschiedlichste und richtungsweisende Einflüsse berücksichtigt werden können. Für die strategische Ausrichtung einer Stadtentwicklung spielen vor allem Herausforderungen, wie beispielsweise die Globalisierung, der ökonomische Strukturwandel, der demografische Wandel, Migrationsprozesse, soziale Veränderungen, neue Ansprüche an städtebauliche Strukturen, veränderte Anforderungen an die Daseinsvorsorge, klimatische Anpassungserfordernisse und finanzielle Handlungsspielräume eine besondere Rolle.

Mehr denn je sind kommunale Handlungsprogramme, wie es das integrierte Stadtentwicklungskonzept | Schwaigern 2030 ist, eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Städte und Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland.

#### 3.1 Demografischer und gesellschaftlicher Wandel

Der demografische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland lässt sich in besonderem Maße mit den inzwischen hinlänglich bekannten Schlagworten „Weniger, älter und bunter!“ umschreiben.

**Wir werden „weniger“**, zumindest aus der „natürlichen Bevölkerungsentwicklung“, weil die Anzahl der Geburten bereits seit Mitte der 1960er-Jahre kontinuierlich abfallen. Gründe für diese Entwicklung lassen sich einerseits im zunehmenden materiellen Wohlstand als auch in der veränderten Bedeutung der Familie sowie einer grundsätzlich gewandelten Rolle der Frau finden. Die neuesten Vorausrechnungen der statistischen Ämter auf Landes- wie auch Bundesebene zeigen jedoch, dass dieses „weniger“ nicht in den unmittelbar nächsten zwei Jahrzehnten vollzogen wird, sondern durch die sich verändernden Wanderungsprozesse erst im Zeitraum danach wirksam wird. Nach wie vor ist es allerdings so, dass die Stabilisierung der Bevölkerungszahl nicht ohne Zuwanderung in die Bundesrepublik Deutschland erreicht werden kann.

**Wir werden „älter“**, denn die Lebenserwartung der Menschen steigt stetig an. Die Lebenserwartung von Personen, die im Jahr 2016



geboren wurden, liegt demnach weit über derer die in den 1960er Jahren geboren wurden. Dies geht zurück auf den gewachsenen gesellschaftlichen Wohlstand, verbesserte Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie Fortschritte in der Medizin.

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

So positiv sich die Hintergründe der demografischen Entwicklung grundsätzlich darstellen,

so umfangreich und vielfältig sind die Folgen auf kommunaler Ebene.

Hinter den Stichworten der „Generationengerechtigkeit“ und der „Barrierefreiheit“ verbergen sich in diesem Zusammenhang weitere Herausforderungen auf kommunaler Ebene. Einerseits müssen Jugendlichen und jungen Erwachsenen eine Perspektive und Heimat geboten und auf deren höchst unterschiedliche Bedürfnisse eingegangen werden. Andererseits muss die Kommune quantitativ und qualitativ auf die wachsende Zahl älterer, aber durchaus noch aktiver und im Leben stehender Menschen reagieren, die veränderte Anforderungen an das Wohnen und den öffentlichen Raum stellen. Für die wachsende Zahl der Hochbetagten müssen jedoch auch

entsprechende Wohnangebote in der Pflege oder mit ambulanter Hilfe vorgehalten werden.

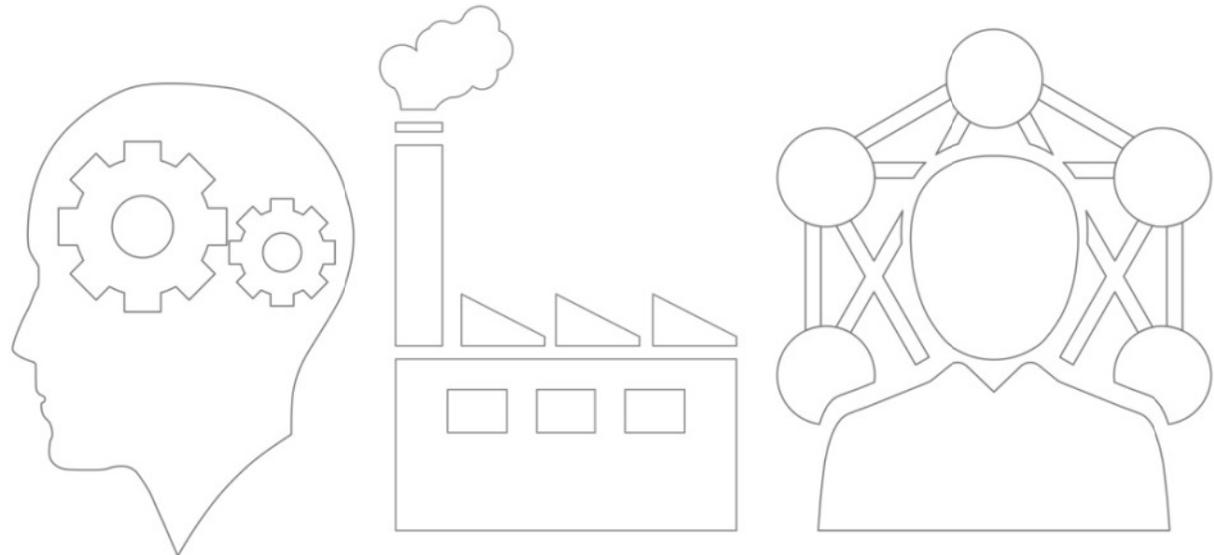
In der bunten und individueller werdenden Gesellschaft wird es schwieriger Gemeinschaft zu schaffen und zu stiften, alle Individuen einzubinden und zum Engagement anzuregen. Diese Entwicklung spüren vor allem die Kirchen, Vereine und Kultureinrichtungen und sie ist zugleich eine der großen Aufgabenfelder,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

### 3.2 Wirtschaftlicher Strukturwandel

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

Ein konkretes Beispiel für wirtschaftsstrukturelle Veränderungen zeigt sich im Einzelhandel. Dieser befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel, welcher von Verkaufsflächenwachstum und Zentralisierung einerseits und einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes andererseits gekennzeichnet ist. Bildhaft wird diese Entwicklung einerseits in der Schaffung neuer Verkaufsflächen in Oberzentren, etwa in den neu eröffneten Shoppingcentern in Stuttgart oder in den großen Einkaufszentren vor den Toren der Städte, wie etwa das „Tammer Feld“ an der A 81 bei Ludwigsburg.

Andererseits ist der Einzelhandel in den Klein- und Mittelzentren immer weiter auf dem Rückzug, sodass der Rückgang bei der Grund- und Nahversorgung in der Fläche bereits heute spürbar ist. Die Gründe dafür liegen einerseits in Rationalisierungsmaßnahmen auf Seiten des stationären Handels, die durch verändertes Konsumverhalten und nicht zuletzt das massive Wachstum des Online-Handels bedingt werden. In vielen Klein- und Mittelzentren sowie Nebenzentren und Stadtteilen in den größeren Städten führt diese Entwicklung zu einem Ausbluten gewachsener Einzelhandelsstandorte und zum Verlust einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung.



### 3.3 Ökologischer Strukturwandel

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

Energieträger leistet erheblichen Beitrag zur Umweltbelastung.

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

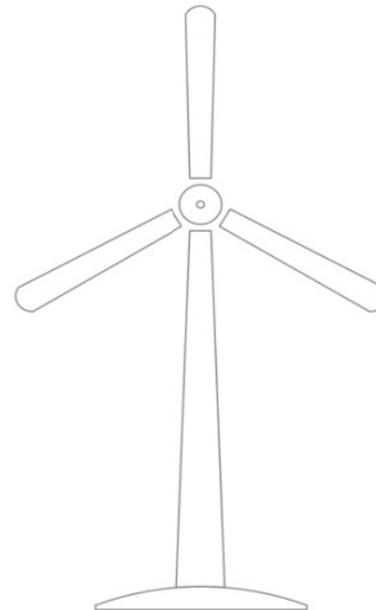
Böden, für eine intensive Beanspruchung für Verkehrs- und Siedlungserweiterungen beinhaltet, lag dabei bei 5,3 Hektar.

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 2002 die bundesweite Minimierung des täglichen Flächenverbrauchs auf bundesweit 30 Hektar pro Tag bis im Jahr 2020 beschlossen. Für das Land Baden-Württemberg bedeutet dies eine

Zielgröße von täglich 3,0 Hektar.

Die Landesregierung in Baden-Württemberg bekräftigte 2016 in ihrem Koalitionsvertrag den bereits von den Vorgängerregierungen gesetzten „Netto-Null“-Verbrauch, jedoch ohne eine zeitliche Zielangabe. Dies macht deutlich, dass die Reduktion des Flächenverbrauchs einen langwierigen Prozess erfordert.

Zur Erfüllung dieser landespolitischen Vorgaben müssen auf der konkreten örtlichen Ebene zielführende Maßnahmen, z.B. eine konsequente Innenentwicklung, umgesetzt werden.



## 4 Handlungsfelder der Stadtentwicklung | Schwaigern 2030

### 4.1 Demografische Entwicklung

#### 4.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Voraussrechnung

##### Rückblick

Die demografische Entwicklung einer Stadt wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, nämlich die Geburten- und Sterberate, sowie durch den Wanderungssaldo, also die Differenz aus Zu- und Fortzügen, bestimmt.

Die Bevölkerungsentwicklung kann durch kommunalpolitische Maßnahmen nur beschränkt beeinflusst werden. Lediglich die Schaffung von Angeboten auf dem Wohnungs- bzw. Baulandmarkt können zur Steigerung des Wanderungssaldos führen und somit der demografischen Entwicklung entgegenwirken. Der Faktor der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann kommunalpolitisch nicht beeinflusst werden. Weiterhin haben externe Faktoren erheblichen Einfluss auf die demografische Entwicklung und das Wande-

rungsverhalten, was durch die aktuell anhaltende Flüchtlingsbewegung, die zukünftig schwer einzuschätzen ist, verdeutlicht wird. Auch das kommunale bzw. regionale Angebot an Arbeitsplätzen hat Auswirkungen darauf, ob Kommunen bzw. Teilräume von Regionen von ihrer Zahl her schrumpfen oder wachsen. Auf diesen Zusammenhang verweisen Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung.

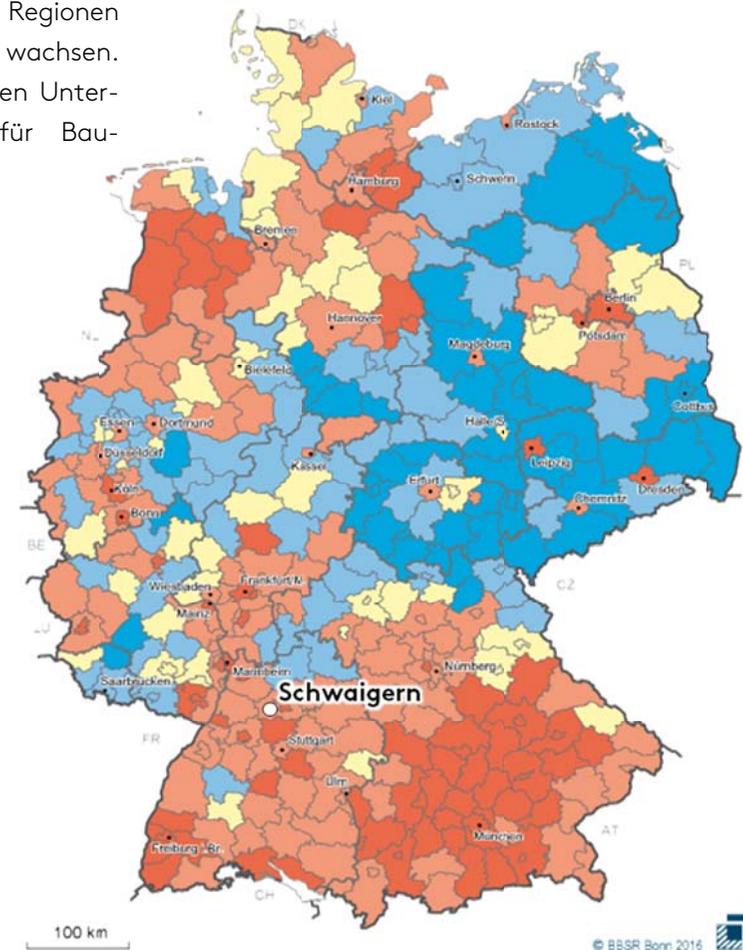


Abbildung 7: Arbeitsmarktregionen 2009 bis 2014. Quelle: Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung, 2016

In der Grafik ist die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schwaigern von 1990 an dargestellt. Im Jahr 1990 leben in Schwaigern 9.675 Einwohnerinnen und Einwohner. Seit diesem Zeitpunkt ist ein stetiger Anstieg in der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Lediglich in den Jahren 2007 bis 2011 ist kein Wachstum, sondern eine annähernde Stagnation zu verzeichnen. Im Jahr 2014 verzeichnete Schwaigern 11.062 Einwohner. 2015 kann weiterhin ein Anstieg in der Bevölkerungszahl festgestellt werden, sodass zum Stichtag 31.13.2015 11.173 Einwohner in Schwaigern gemeldet sind.

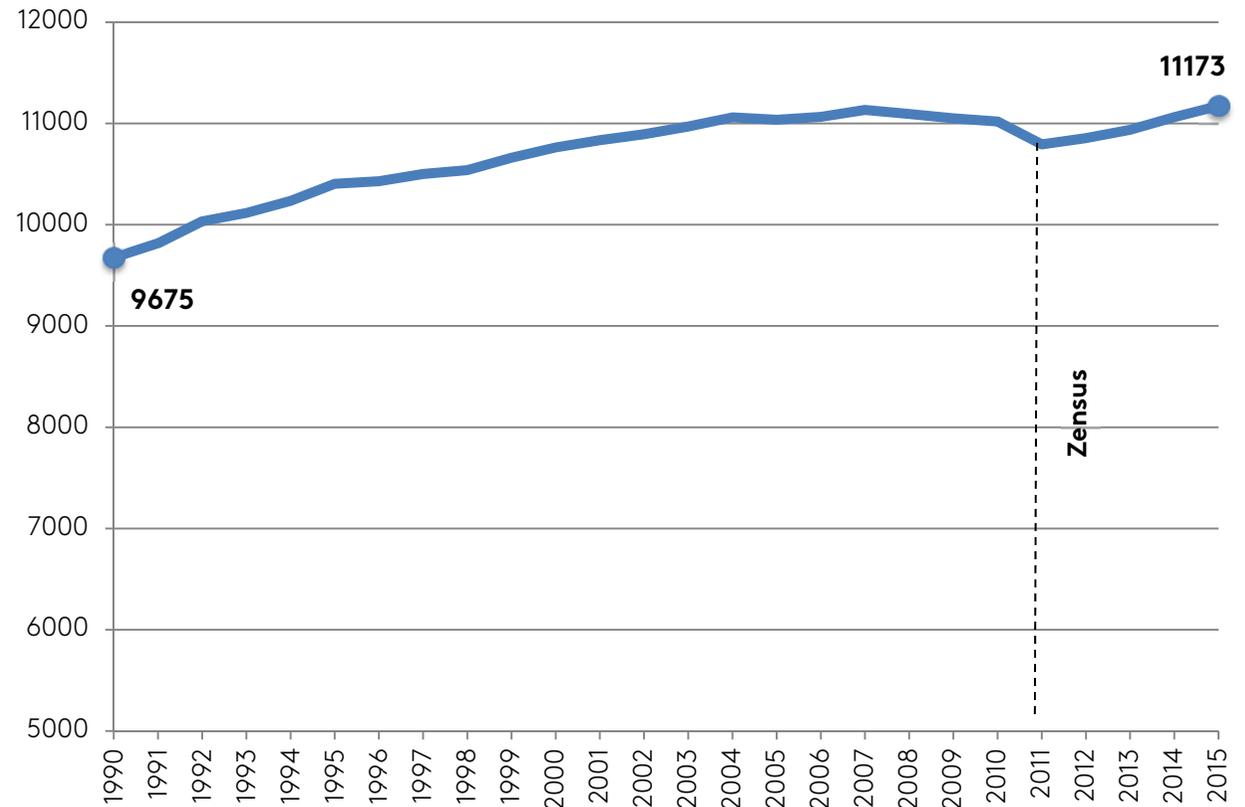


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2015. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Reschl Stadtentwicklung, 2016

Bei differenzierter Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit dem Wanderungssaldo Schwaigerns kann die dargestellte Entwicklung der vergangenen Jahre erklärt werden. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Anzahl der Gestorbenen und der Lebendgeborenen kann im

Geburtenüberschuss, oder -defizit dargestellt werden. In Schwaigern liegt die Anzahl der Lebendgeborenen, bis auf die Ausnahmen in den Jahren 2003, 2012 und 2013 stetig über der der Gestorbenen. Im Jahr 2014 konnten 106 Geburten und 78 Sterbefälle verzeichnet werden, sodass ein Geburtenüberschuss von

28 erreicht werden konnte. Die Wanderungsbewegung in Schwaigern kann in den Grafiken nachvollzogen werden. Auch hier liegt die Anzahl der Zuzüge häufiger über der der Fortzüge. Lediglich in den Jahren 1996, 2005, und 2008 bis 2011 sind weniger Zuzüge als Fortzüge zu verzeichnen. Nach Ausweisung und Ver-

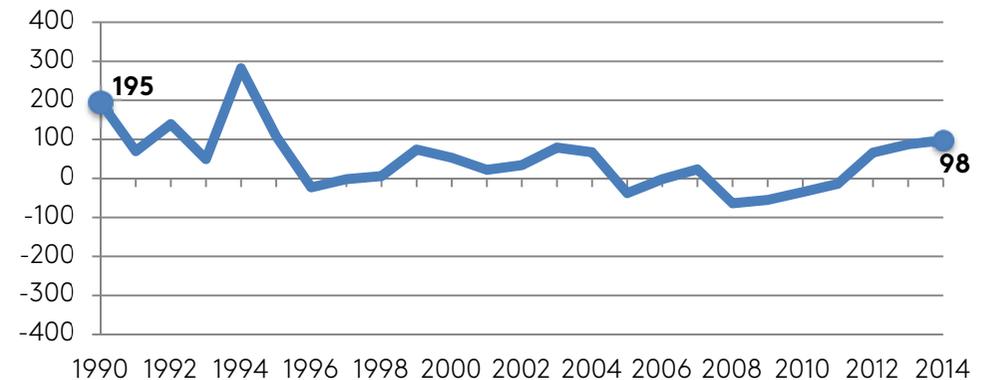
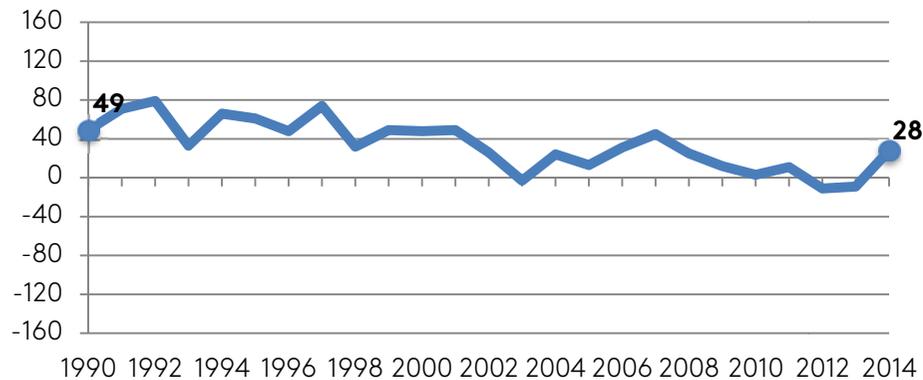
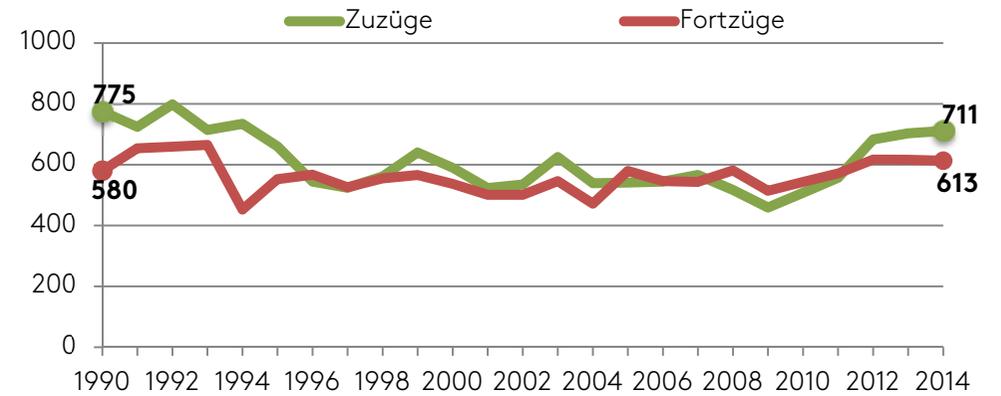
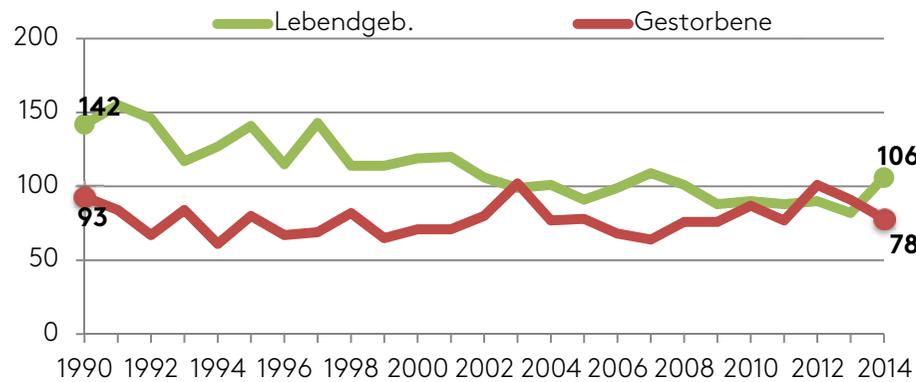


Abbildung 9: Übersicht Geburten und Sterbefälle, Zuzüge und Fortzüge. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Reschl Stadtentwicklung, 2016

kaufsstart im Baugebiet „Mühl-  
pfad/Herrengrund“ konnten jedoch wiederum  
Wanderungsgewinne realisiert werden, sodass  
im 2014 98 Einwohner durch Zuzug gewonnen  
werden konnten.

### Überregionaler Vergleich

Im überregionalen Vergleich wird ersichtlich,  
dass die relative Bevölkerungsentwicklung von  
Schwaigern geringfügig überdurchschnittlich  
verläuft. Insgesamt konnten alle Gebietsein-  
heiten ihre Einwohnerzahl seit 2003 stabilisie-  
ren.

### Vorausrechnung

Bevölkerungsvorausrechnungen dienen dazu,  
künftige Einwohnerentwicklungen einer Kom-  
mune abschätzen zu können. Aus den mögli-  
chen Entwicklungskorridoren ergeben sich  
kommunalpolitische Handlungsfelder und  
Spielräume der Gemeindeentwicklung.

Den fünf berechneten Entwicklungsszenarien  
für Schwaigern und die Stadtteile mit dem  
Zieljahr 2030 liegt dieselbe Geburtenrate zu-  
grunde, sodass sie sich lediglich hinsichtlich  
der gewählten Wanderungssaldi unterschei-  
den. Die Geburtenrate wurde spezifisch für die  
Stadt Schwaigern ermittelt und beträgt 1,56  
Geburten pro Frau.

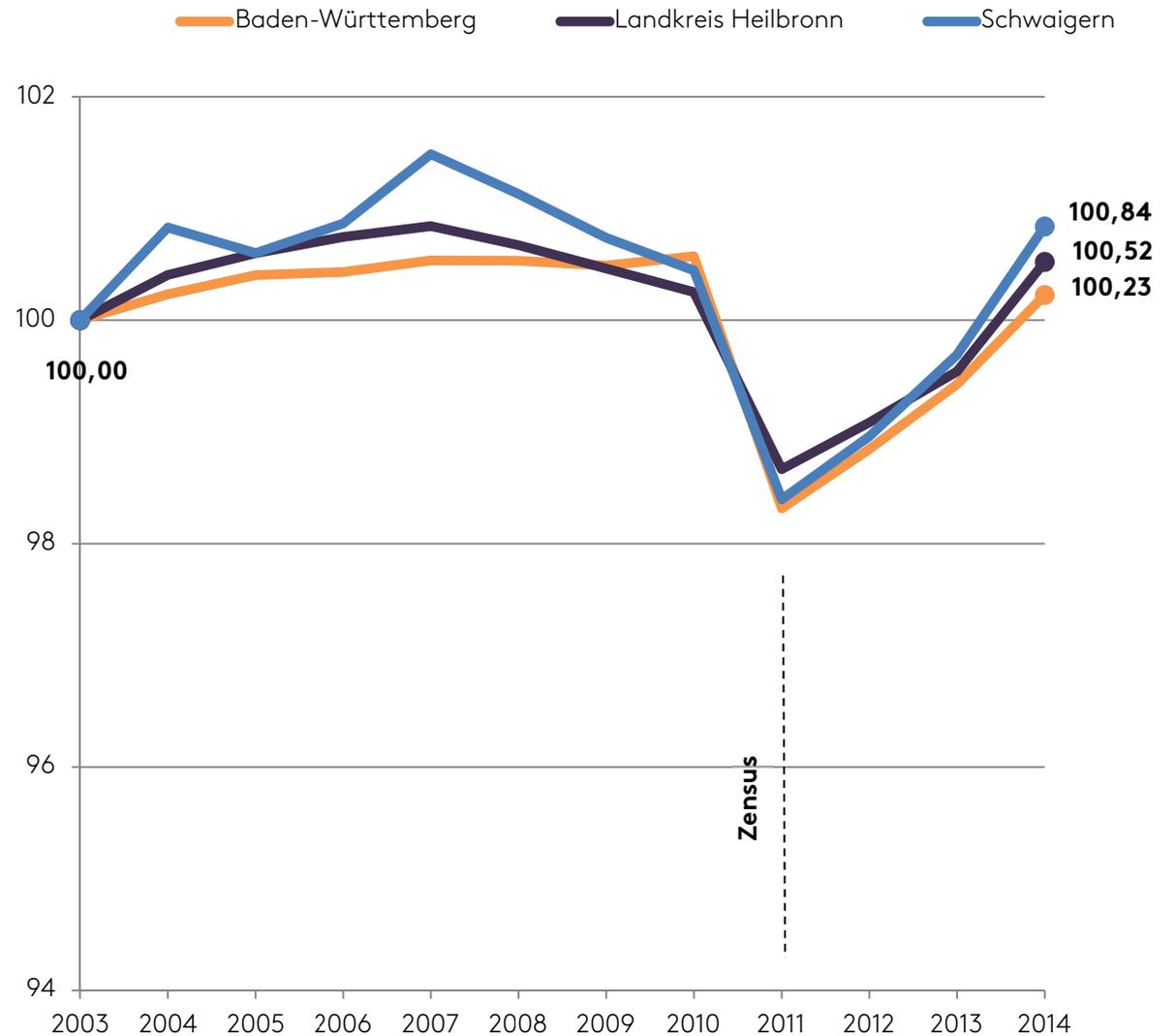


Abbildung 10: Relative Bevölkerungsentwicklung im Vergleich. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Reschl Stadtentwicklung, 2016

### Entwicklungsszenarien

In Abstimmung mit der Verwaltung wurden für die Stadt Schwaigern die folgenden fünf Szenarien definiert und berechnet:

1. **„Natürliche Entwicklung“** | Hierbei wird keine Zu- oder Abwanderung angenommen, lediglich die Geburten- und die Sterberate haben Einfluss auf die demografi-

sche Entwicklung. Die jährliche Wanderung beträgt daher +/- 0.

2. **„Bestandserhalt“** | Diesem Szenario liegt die Frage zugrunde, wie hoch die jährliche Wanderung sein muss, um die Einwohnerzahl aus dem Basisjahr 2014 bis ins Zieljahr 2030 halten zu können. Daher wird hier von einer jährlichen Wanderung von

+22,5 Zuzügen ausgegangen.

3. **„Flächenszenario“** | Das Flächenszenario errechnet die mögliche Einwohnerentwicklung, die eintreten kann, wenn die gesamte vorhandene Potentialfläche aufgesiedelt werden würde. Hier können +91,7 Nettozuzüge generiert werden.

4. **„Trend der letzten fünf Jahre“** | Dieses Szenario stellt eine Trendfortschreibung der letzten fünf Jahre dar, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2030 ein Wanderungssaldo von +40 bestehen bleibt.

5. **„Stabilisierung Plus“** | Im Szenario Stabilisierung Plus wird ein mäßigeres Wanderungsverhalten angenommen, als es durch die Aufsiedlung aller vorhandenen Flächen im Flächennutzungsplan möglich wäre. Demnach wird hier von einem Wanderungssaldo von +80 Einwohnern jährlich ausgegangen.

Szenarien	Wanderung	2014	2030	+/-	in %
Natürliche Entwicklung	0	11148	10741	-407	-4%
Bestandserhalt	+22,5	11148	11148	-0	-0%
Flächenszenario	+91,7	11148	12402	+1254	+11%
Trend der letzten 5 Jahre	+40,00	11148	11466	+318	+3%
Stabilisierung "Plus"	+80,0	11148	12190	+1042	+9%

Abbildung 11: Übersicht der Szenarien. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Der durch die Szenarien berechnete Spielraum liegt zwischen 10.741 Einwohnern und 12.402 Einwohnern.

Das negativste Szenario, „Natürliche Entwicklung“, berechnet für das Jahr 2030 einen Bevölkerungsverlust von -4 Prozent. Demzufolge werden für das Zieljahr 10.741 Einwohner berechnet.

Das Szenario „Trend der letzten fünf Jahre“ errechnet durch den jährlichen Einwohnergewinn von +40 Einwohnern ein Wachstum um +3 Prozent, sodass für das Jahr 2030 11.466 Einwohner erwartet werden.

Weitaus positiver sind die Szenarien „Stabilisierung Plus“ und das Flächenszenario. Hier werden Steigerungen um +9 und +11 Prozent vorausgerechnet. Demnach werden je nach Szenario 12.190 (Stabilisierung „Plus“) oder 12.402 Einwohner (Flächenszenario) für das Zieljahr 2030 berechnet.

Neben den aufgezeigten absoluten Werten der Einwohnerentwicklung, lässt die Bevölkerungsvorausrechnung Rückschlüsse auf die Veränderung der Altersstruktur zu. Aussagen bezüglich der erwarteten Veränderung in der Altersstruktur sind unabdingbar für eine nachhaltige und sinnvolle Entwicklungsplanung.

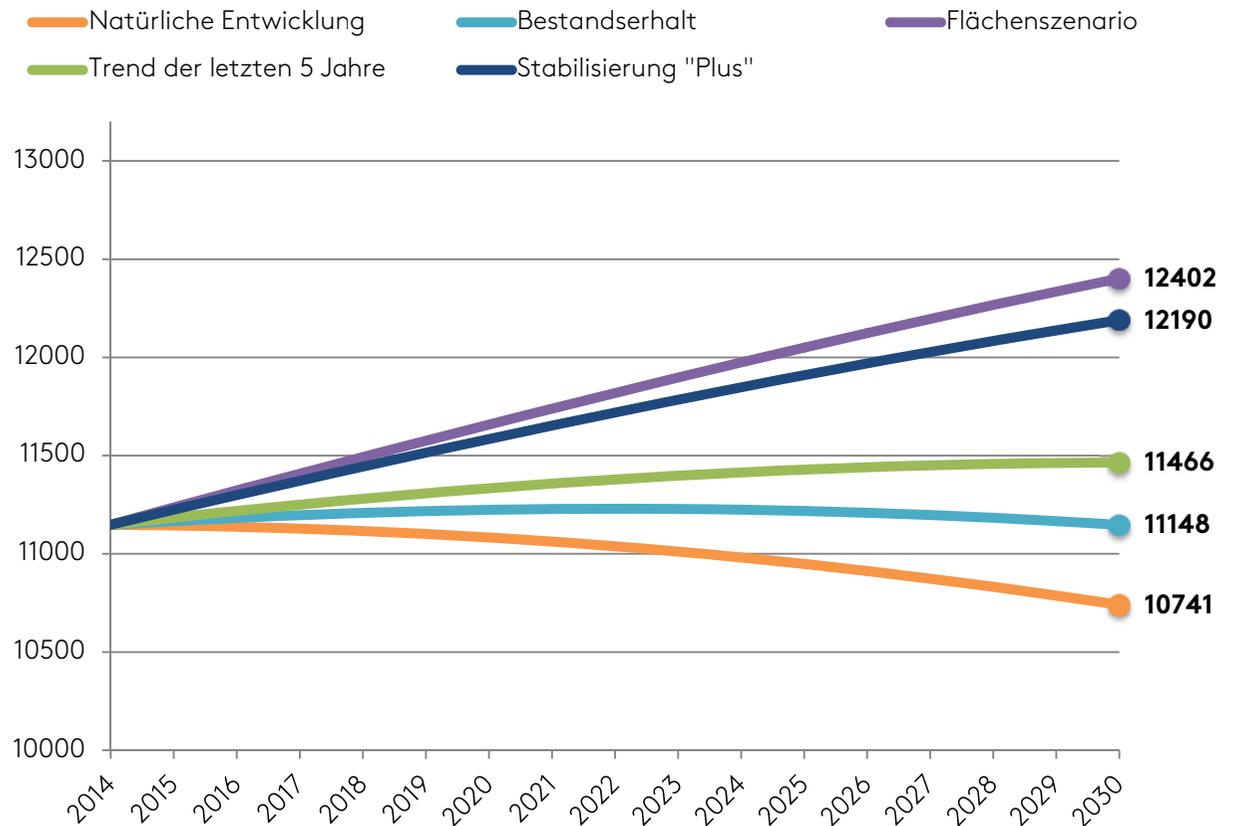


Abbildung 12: Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Durch die Zusammenfassung von Altersjahrgängen, die jeweils dieselben kommunalen Einrichtungen nachfragen, lassen sich Nutzergruppen bilden, aus denen sich direkte Rückschlüsse auf Infrastrukturbedarfe herstellen lassen. Demnach können Verschiebungen in den Infrastrukturbedarfen festgestellt werden, welche für eine strategische Gemeindeentwicklung ausschlaggebend sind.

Untenstehende Tabellen zeigen in der Gegenüberstellung der Szenarien die Veränderungen einzelner Alters- beziehungsweise Nutzergruppen. Hell hinterlegte Felder zeigen Verluste, dunkle einen Erhalt oder Gewinn innerhalb der jeweiligen Nutzergruppen. Einzelne Gruppen können nicht kumuliert werden, da sie sich in Teilen überschneiden. Zukünftige Infrastrukturbedarfe lassen sich aus den in der Tabelle dargestellten Nutzergruppen ableiten.

Im Bereich der Kleinkinder sind stabile Zahlen zu erwarten. Lediglich nach Berechnung der beiden positivsten Szenarien (Stabilisierung Plus und Flächenszenario) sind hier leichte Steigerungen zu erkennen. Im Jahr 2014 konnten 99 Kinder in dieser Nutzergruppe verzeichnet werden. Je nach Szenario werden hier zwischen 91 und 119 Kinder erwartet. Da die Betreuungsquote bei den Kindern unter einem Jahr jedoch sehr gering ist, werden wahrscheinlich keine spürbaren Auswirkungen

Nutzergruppen	Alter	2014	Natürliche Entwicklung		Bestandserhalt		Flächenszenario		Trend der letzten 5 Jahre		Stabilisierung "Plus"	
			2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030		
			0	+22,5	+91,7	+40,0	+80,0					
<b>Kleinkinder</b>	<b>&lt; 1</b>	99	91	98	119	104	116					
<b>U-3 Betreuung</b>	<b>1-2</b>	184	185	199	241	209	234					
<b>Ü-3 Betreuung</b>	<b>3-6</b>	418	383	410	492	430	478					
<b>Grundschule</b>	<b>6-9</b>	447	393	417	490	435	478					
<b>Weiterführende Schule</b>	<b>10-18</b>	1099	875	911	1022	939	1003					
<b>Jugendliche</b>	<b>14-21</b>	1033	782	811	901	834	886					
<b>junge Erwachsene</b>	<b>21-30</b>	1397	1148	1218	1433	1273	1397					
<b>Familiengründer</b>	<b>25-40</b>	2080	2058	2207	2666	2324	2589					
<b>Erwerbstätige</b>	<b>20-65</b>	6968	6139	6423	7300	6645	7152					
<b>junge Senioren</b>	<b>66-75</b>	994	1554	1566	1601	1575	1595					
<b>Senioren</b>	<b>76-85</b>	711	803	808	822	811	819					
<b>Hochbetagte</b>	<b>&gt; 85</b>	195	312	314	321	316	320					

Abbildung 13: Szenarien nach Nutzergruppen (absolut). Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

auf die Betreuungsinfrastruktur zu spüren sein. Im Jahr 2014 sind 184 Kinder im Alter zwischen 1 und 3 Jahren in Schwaigern gemeldet. Selbst im negativsten Szenario („natürliche Entwicklung“) sind in dieser Nutzergruppe keine Rückgänge, sondern eine Stabilisierung zu erwarten. In allen sonstigen Szenarien wurden Zuwächse in diesen Altersgruppen zwischen +8 und +37 Prozent berechnet.

Wichtig für die Ermittlung zukünftiger Bedarfe im Bereich U-3-Betreuung ist neben der Anzahl der Kinder, die unter drei Jahren sind, auch die Betreuungsquote, die im Land Baden-Württemberg in den Jahren von 2008 bis 2015 von 14,2 Prozent auf 27,8 Prozent angestiegen ist. Diese gesellschaftliche Entwicklung muss demnach einbezogen werden und es ist zu erwarten, dass die Quote der betreuten Kinder zwischen 1 und 3 Jahren bis ins Jahr 2030 weiter ansteigen wird. Neben der absoluten Zahl, die in Schwaigern bereits einen steigenden Bedarf an U3-Betreuungsplätze prognostiziert, lässt also auch die steigende Betreuungsquote zusätzliche Bedarfe entstehen.

Im U3-Bereich sind in den Szenarien „natürliche Entwicklung“ und „Bestandserhalt“ leichte Rückgänge um -2 und -8 Prozent zu erwarten, was in absoluten Werten einem Rückgang von -8 bis -35 Kindern entspricht. In den drei übr-

Nutzergruppen	Alter	2014	Natürliche Entwicklung	Bestandserhalt	Flächenszenario	Trend der letzten 5 Jahre	Stabilisierung "Plus"
			2030	2030	2030	2030	2030
			0	+22,5	+91,7	+40,0	+80,0
<b>Kleinkinder</b>	<b>&lt; 1</b>	99	-8%	-1%	+21%	+5%	+17%
<b>U-3 Betreuung</b>	<b>1-2</b>	184	+0%	+8%	+31%	+14%	+27%
<b>Ü-3 Betreuung</b>	<b>3-6</b>	418	-8%	-2%	+18%	+3%	+14%
<b>Grundschule</b>	<b>6-9</b>	447	-12%	-7%	+10%	-3%	+7%
<b>Weiterführende Schule</b>	<b>10-18</b>	1099	-20%	-17%	-7%	-15%	-9%
<b>Jugendliche</b>	<b>14-21</b>	1033	-24%	-21%	-13%	-19%	-14%
<b>junge Erwachsene</b>	<b>21-30</b>	1397	-18%	-13%	+3%	-9%	+0%
<b>Familiengründer</b>	<b>25-40</b>	2080	-1%	+6%	+28%	+12%	+24%
<b>Erwerbstätige</b>	<b>20-65</b>	6968	-12%	-8%	+5%	-5%	+3%
<b>junge Senioren</b>	<b>66-75</b>	994	+56%	+58%	+61%	+58%	+60%
<b>Senioren</b>	<b>76-85</b>	711	+13%	+14%	+16%	+14%	+15%
<b>Hochbetagte</b>	<b>&gt; 85</b>	195	+60%	+61%	+65%	+62%	+64%

Abbildung 14: Szenarien nach Nutzergruppen (relativ). Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

gen Entwicklungsszenarien sind hingegen Anstiege um +3 Prozent (12 Kinder), +14 Prozent (60) und +18 Prozent (74) zu verzeichnen.

In der Nutzergruppe der Grundschul Kinder sind entsprechend der Szenarien „natürliche Entwicklung“, „Bestandserhalt“ und „Trend der letzten fünf Jahre“ leichte bis mittlere Rückgänge zu erwarten. Berechnet wurde, dass je nach Szenario 54, 30 bzw. 12 Schüler weniger zu erwarten sind.

In den Nutzergruppen der weiterführenden Schule, der Jugendlichen sowie der jungen Erwachsenen werden für das Zieljahr 2030 in allen Szenarien Rückgänge, bzw. stabile Zahlen berechnet. Hier werden demnach in jedem Fall Konsequenzen des demografischen Wandels spürbar sein. Für die weiterführenden Schulen wurde im Szenario „Natürliche Entwicklung“ ein Rückgang um etwa 224 Schüler berechnet, was eine Verminderung um 20 Prozent bedeuten würde. Selbst im positivsten Szenario, nämlich im „Flächenszenario“, das von einem jährlichen Wanderungssaldo von 91,7 Zuzügen ausgeht, wurde ein Rückgang um etwa 77 Schüler ermittelt.

Die Anzahl der Personen im Familiengründeralter (25 bis 40 Jahre) wird im Jahr 2030 lediglich nach Berechnung des Szenarios „Bestandserhalt“ rückläufig sein. In allen weiteren

Entwicklungsszenarien sind Zuwächse um +6 bis +28 Prozent errechnet.

In der Nutzergruppe der Erwerbstätigen, welche die Altersgruppe der 20- bis 65- Jährigen umfasst, sind für das Zieljahr 2030 differenzierte Nutzerzahlen zu erwarten. Im negativsten Szenario („Natürliche Entwicklung“) sind Einbrüche um -12 Prozent erkennbar, was einem Verlust von 829 Personen in dieser Alters- und Nutzgruppe entspricht. Dahingegen kann im positivsten Szenario (Flächenszenario) eine Steigerung um fünf Prozent erreicht werden. In allen anderen Szenarien sind Veränderungen zwischen -8 und +3 Prozent zu erwarten.

Endsprechend der Auswirkungen des demografischen Wandels sind in allen Szenarien erhebliche Zuwächse in den Altersgruppen ab 65 Jahren zu erwarten. Die Anzahl der Hochbetagten wird in allen Szenarien um 60 bis 65 Prozent zunehmen.

Die konkrete zukünftige Nachfrage für verschiedene kommunale Einrichtungen kann durch die dargestellte Tabelle der Nutzergruppen nur innerhalb eines groben Rahmens abgeschätzt werden. Grund dafür sind zahlreiche zusätzliche Faktoren wie beispielsweise sich verändernde gesellschaftliche Rahmenbedingungen, gesetzliche Festlegungen und

Mindeststandards oder über das Stadtgebiet hinausreichende Einzugsgebiete jeweiliger Einrichtungen. Diese Faktoren beeinflussen die tatsächlichen Bedarfe, unterliegen Schwankungen und sind daher nicht exakt zu errechnen.

### 4.1.2 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

POSITIVE ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL;  
LEICHTES ODER DYNAMISCHES WACHSTUM

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

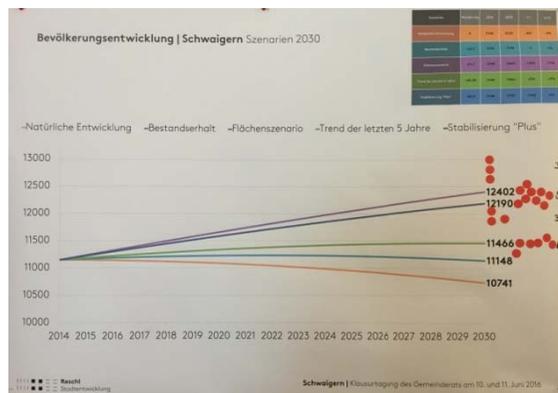


Abbildung 15: Ziele der Bürgerbeteiligung. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Im Ergebnis dieser Abfrage kann festgestellt werden, dass die Bürger mehrheitlich ein Wachstum als Ziel definieren. Das Spektrum, das von den Bürgerinnen und Bürgern favori-

siert wird, liegt zwischen dem Szenario „Bestandserhalt“ und dem „Flächenszenario“.

Ein Schwerpunkt kann beim Szenario „Stabilisierung Plus“ festgestellt werden.

Auch die Ergebnisse der Fokusgruppen und Expertengespräche decken sich mit dieser Einschätzung.

Lediglich die Fokusgruppe der Landwirte steht dieser Entwicklung verhaltener gegenüber. Befürchtet wird, dass dadurch auch mehr Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

### 4.1.3 Ergebnisse der kommunalen Klausurtagung

Die Bevölkerungsentwicklung wurde auch im Rahmen der Klausurtagung intensiv diskutiert. Bei Klausurtagungen gibt es im Allgemeinen keine Abstimmungen und Beschlüsse. Es sollen vielmehr Meinungsbilder des Gemeinderats ermittelt und festgehalten werden. Ähnlich wie bei der Bürgerbeteiligung wurde auch hier die Fragestellung nach einer Mehrheitsmeinung bezüglich der weiteren Bevölkerungsentwicklung in Schwaijern behandelt.

Die Meinung des Gemeinderats stimmt in weiten Teilen mit der der Bürger, die ihre Ansichten bei der Bürgerbeteiligung eingebracht

haben, überein. Auch im Gemeinderat wird ein Wachstum favorisiert. Das Spektrum liegt hier zwischen dem Szenario „Trend der letzten 5 Jahre“ und geht teilweise sogar über das positivste Szenario („Flächenszenario“) hinaus.

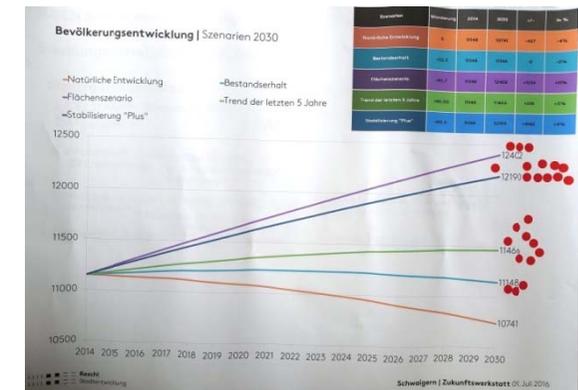


Abbildung 16: Ziele der Klausurtagung. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

## 4.2 Wohnen und Siedlungsentwicklung

### 4.2.1 Flächenpotentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung

Vorhandene Flächenpotentiale stehen stets in direktem Zusammenhang mit einer zukünftigen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung. Die Stadt Schwaigern weist beachtliche Flächenpotentiale auf, die sich aus Innen- und Außenentwicklungspotentiale zusammensetzen.

#### Innenentwicklung | Baulücken

Flächenpotentiale der Innenentwicklung können einerseits Baulücken und andererseits Nachverdichtungspotentiale sein. Ausschlaggebend für die Definition eines Grundstückes als Baulücke ist das Vorhandensein von gültigem Baurecht sowie einer gesicherten Erschließung. Nachverdichtungspotentiale weisen hingegen kein gültiges Baurecht und keine gesicherte Erschließung auf, oder betreffen Grundstücke, die bereits bebaut sind, auf denen jedoch eine bauliche Erweiterung möglich ist. Neben Wohnbauflächen werden auch Mischflächen bei der Siedlungsflächenpotentialanalyse betrachtet, da auch auf diesen eine Wohnbauentwicklung zulässig ist. In allen vier Stadtteilen ergeben sich im Bereich der Baulü-

cken Flächenpotentiale von 10,1 Hektar. Der überwiegende Teil dieser Baulücken, nämlich 6,1 Hektar befinden sich auf der Gemarkung Schwaigern. Hier wurden unterschiedliche Aktivierungsfaktoren angenommen: Für die

Baulücken (2,4 Hektar) in Bestandsgebieten wurde angenommen, dass bis 2030 25 Prozent aktiviert sein werden. Die vorhandenen Baulücken im Baugebiet Mühlpfad/Herrengrund (3,7 Hektar) wurden zu 100

	Fläche in ha	Aktivierungsfaktor	Flächenpotential
<b>Außenentwicklung</b>			
<b>Massenbach</b>			
Hinter dem Hag II	3,1 ha	100 %	3,1 ha
<b>Schwaigern</b>			
Erweiterung Mühlpfad /Herrengrund	11,3 ha	100 %	11,3 ha
Eselsberg	4,2 ha	100%	4,2 ha
Mischfläche Herrengrund	3,6 ha	50%	1,8 ha
<b>Stetten</b>			
Hälde II	4,6 ha	100 %	4,6 ha
Erweiterung West	3,2 ha	100 %	3,2 ha
<b>Niederhofen</b>			
Hälden	2,4 ha	100 %	2,4 ha
<b>Innenentwicklung</b>			
Baulücken (Massenbach)	1,6 ha	25 %	0,4 ha
Baulücken (Schwaigern   Mühlpfad/Herrengrund)	2,4 ha   3,7 ha	25 %   100 %	4,3 ha
Baulücken (Stetten)	1,3 ha	25 %	0,3 ha
Baulücken (Niederhofen)	1,1 ha	25 %	0,2 ha
<b>Summe</b>			<b>35,8 ha</b>

Abbildung 17: Tabelle der Wohnflächenpotentiale. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Prozent in die Berechnung der aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale einbezogen, da auf diesen Grundstücken eine Bauverpflichtung liegt. Im Stadtteil Massenbach konnten 1,6 Hektar Baulücken festgestellt werden. Dem Stadtteil Stetten können 1,3 Hektar der Baulücken zugeschrieben werden, während sich in Niederhofen 1,1 Hektar Baulücken befinden.

Da sich die bisher aufgeführten Flächen hauptsächlich in Privateigentum befinden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Gesamtanzahl und die Gesamtfläche bis zum Jahr 2030 aktiviert sein wird und somit einer weiteren Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wird bei vorhandenen Flächenpotentialen der Innenentwicklung ein Aktivierungsfaktor einberechnet. Dieser beträgt bei Baulücken außerhalb von Baugebieten mit Bauverpflichtung 25 Prozent. Im Baugebiet Mühlpfad/Herrengrund wurden, wie bereits oben erläutert, 100 Prozent angenommen. Insgesamt konnte so ein Innenentwicklungspotential von 5,2 Hektar berechnet werden, welches bis zum Jahr 2030 aktiviert und bebaut werden kann.

### **Außenentwicklung**

Die siedlungsflächenrelevanten Außenentwicklungspotentiale bestehen aus Flächen, die

im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder als Mischfläche in Planung dargestellt sind. Der gültige Flächennutzungsplan enthält insgesamt 28,8 Hektar Wohnbaufläche in Planung.

In der Kernstadt Schwaigern sind durch die FNP-Planflächen „Erweiterung Mühlpfad/Herrengrund“ und „Eselsberg“ 15,5 Hektar Außenentwicklungspotential verfügbar. In Massenbach kann durch die Erweiterungsmöglichkeit „Hinter dem Hag II“ insgesamt 3,1 Hektar der weiteren Wohnbauflächenentwicklung zugerechnet werden. Im Stadtteil Stetten befinden sich weitere zwei Flächen als Planflächen für eine weitere Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan. Hierzu zählen die Fläche „Hälde II“ mit 4,6 Hektar (für die Aufnahme in den FNP vorgesehen) sowie eine westliche Erweiterung der Siedlungsfläche in der Größenordnung von 3,2 Hektar. In Niederhofen stehen für die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung 2,4 Hektar im Gebiet „Hälde“ zur Verfügung.

Die vorhandenen Grundstücke auf Mischbaufläche in der Stadt Schwaigern, die insgesamt 3,6 Hektar umfassen, sind ebenfalls für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung von Bedeutung. In diesem Rahmen ist die Mischfläche „Herrengrund“ in der Kernstadt Schwaigern ausschlaggebend. Da diese Fläche

auch für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung steht, kann nicht der volle Umfang in die Siedlungsflächenentwicklung einberechnet werden. Daher wird hier ein Aktivierungsfaktor von 50 Prozent angesetzt.

Nach Prüfung der dargestellten Innen- und Außenentwicklungspotentialen ergibt sich insgesamt ein Siedlungsflächenpotential von 35,8 Hektar.

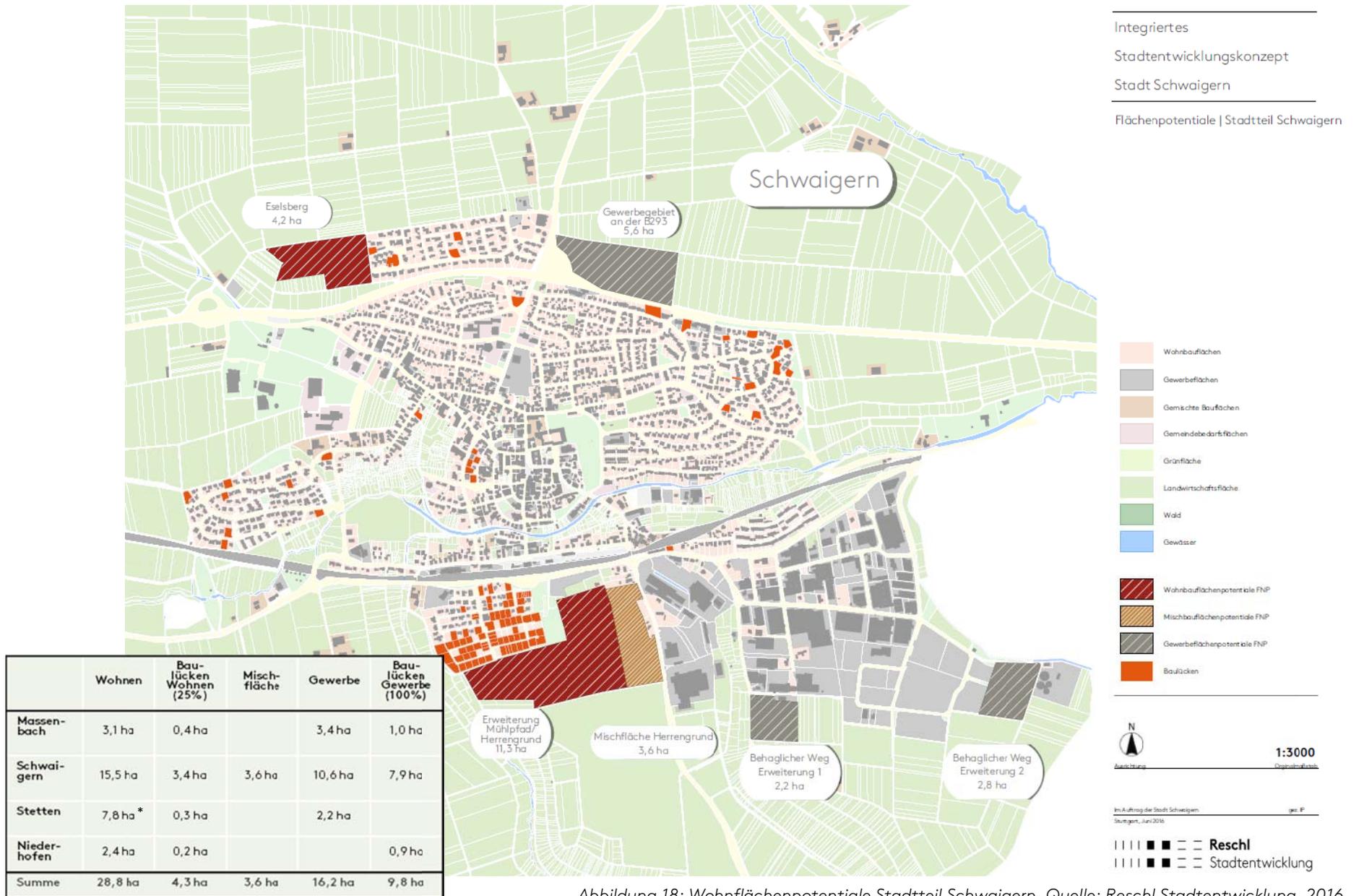


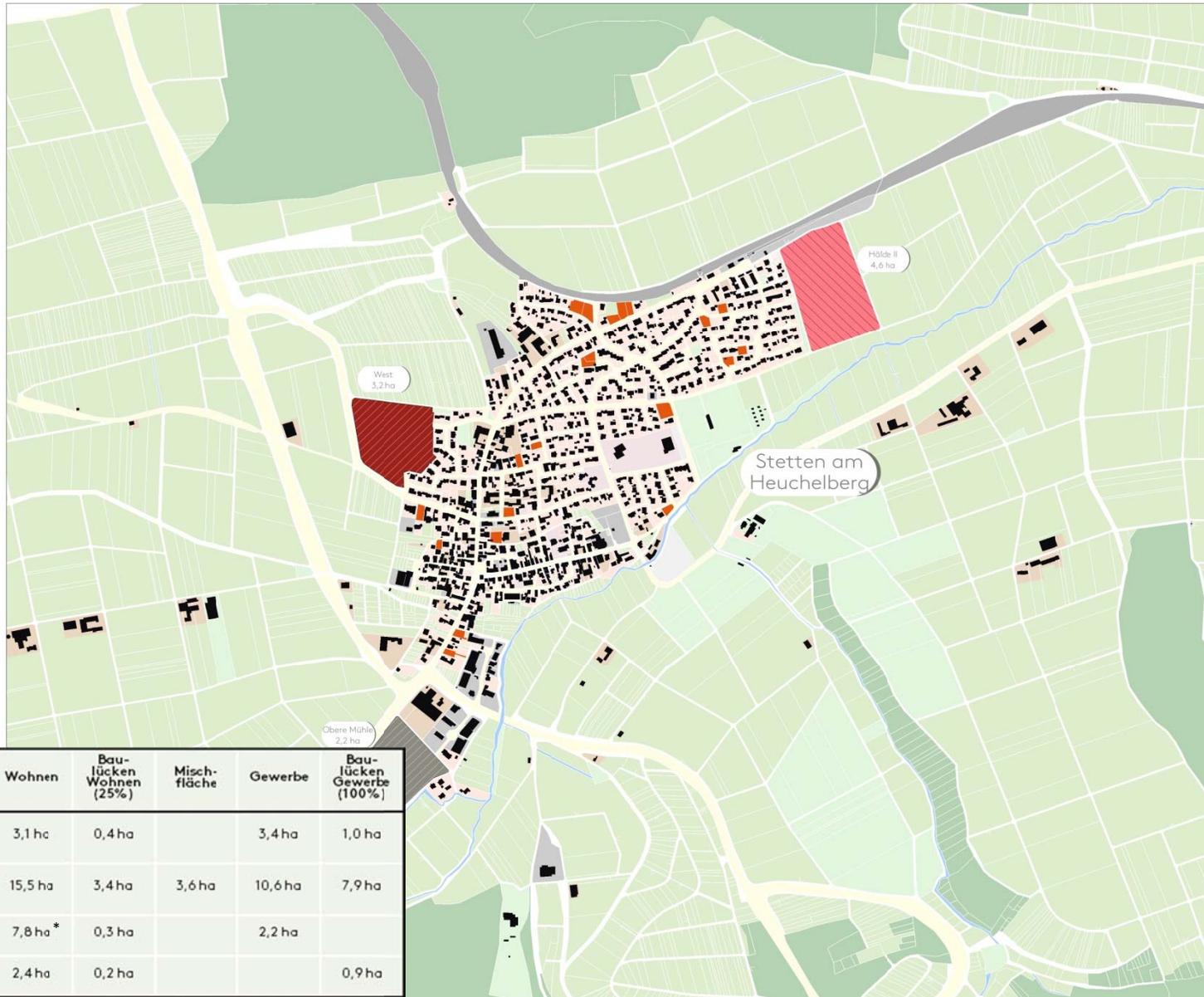
Abbildung 18: Wohnflächenpotentiale Stadtteil Schwaigern. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

\* inkl. Hälde II



\* inkl. Hälde II

Abbildung 19: Wohnflächenpotentiale Stadtteil Massenbach. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016



\* inkl. Häide II

Abbildung 20: Wohnflächenpotentiale Stadtteil Stetten am Heuchelberg. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

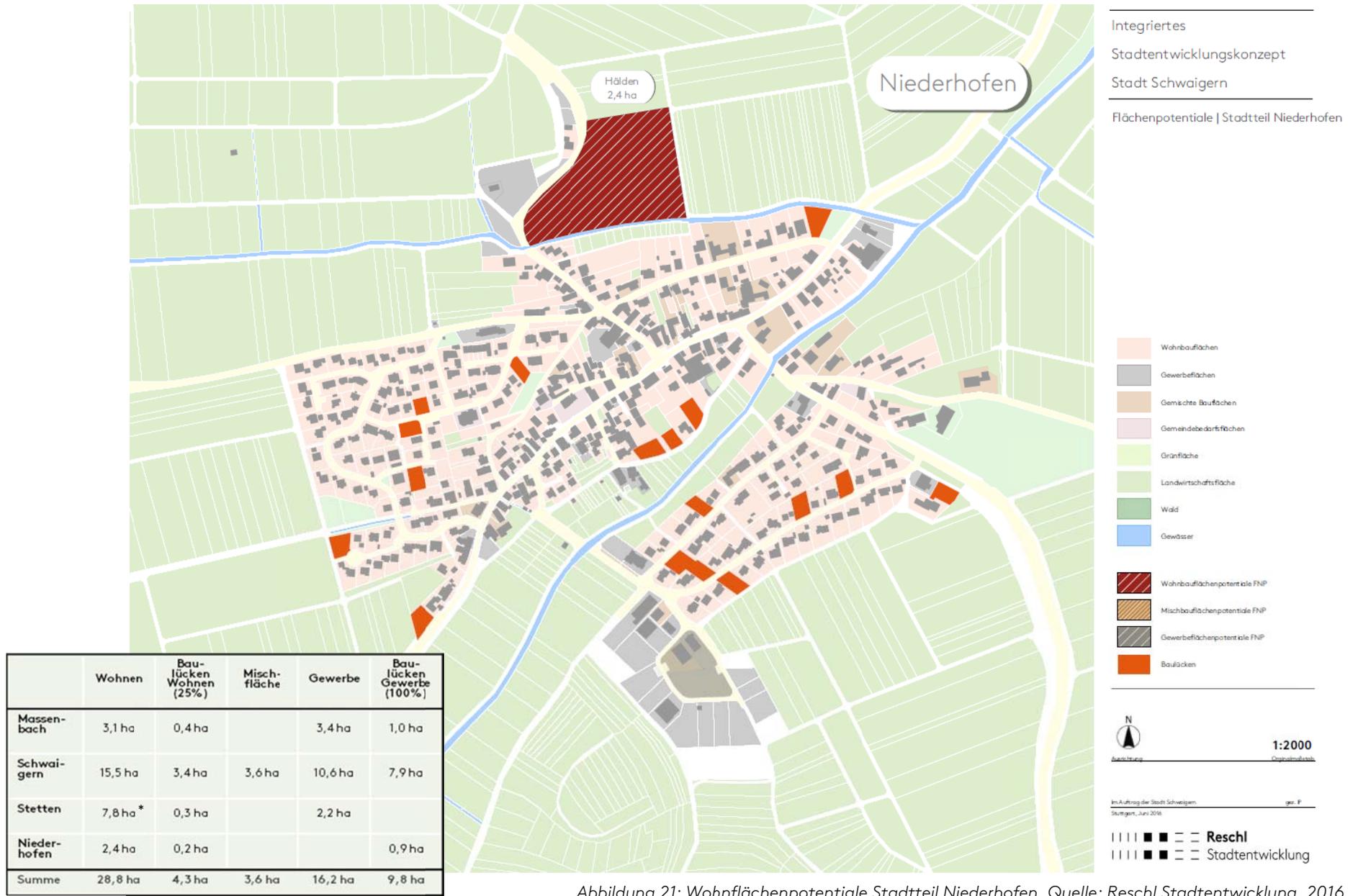
Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept:  
Stadt Schwaigern  
Flächenpotentiale |  
Stadtteil Stetten o. H.

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gemeindebedarfflächen
- Grünfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Wald
- Gewässer
- Wohnbauflächenpotentiale FNP
- Wohnbauflächenpotential zur Aufnahme in FNP vorgesehen
- Mischbauflächenpotentiale FNP
- Gewerbeflächenpotentiale FNP
- Bauflächen

N  
Ausfertigung 1:3000  
Grundmaßstab

Verf. Auftraggeber: Stadt Schwaigern  
Standort: Juni 2016

Reschl  
Stadtentwicklung



\* inkl. Hälde II

Abbildung 21: Wohnflächenpotentiale Stadtteil Niederhofen. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

### 4.2.2 Gebäudetypologie

Die Gebäudestruktur in Schwaigern und besonders in den Neubaugebieten ist geprägt von Einfamilienhäusern, die insgesamt mit 67,3 Prozent die vorherrschende Gebäudetypologie bilden. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen liegt hingegen nur bei 9,57 Prozent. Im Vergleich zum Kreis Heilbronn fällt der Anteil der Einfamilienhäuser in der Stadt Schwaigern leicht unterdurchschnittlich aus. In der Region und im ganzen Bundesland ist der Anteil der Einfamilienhäuser jedoch geringer als in der Stadt Schwaigern.

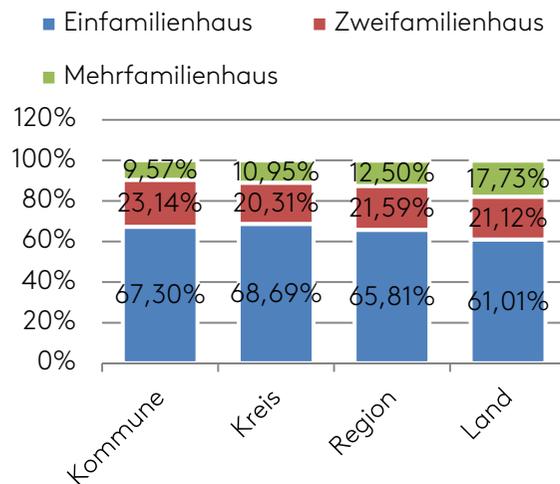


Abbildung 22: Gebäudetypologie. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Reschl Stadtentwicklung, 2016

### 4.2.3 Zukünftiger und zusätzlicher Flächenbedarf

Auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung können zukünftige Flächenbedarfe für die jeweiligen Szenarien ermittelt werden. Neben einer Bevölkerungszunahme oder -abnahme spielen auch die zunehmende sogenannte Wohnflächeninanspruchnahme pro Einwohner und damit der Rückgang der Belegungsdichte eine bedeutende Rolle bei der Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Nach der rechtsverbindlichen Berechnungsmethode der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur lässt sich der Ergänzungsbedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte berechnen.

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern je Hektar festgelegt, wodurch sich für die Stadt Schwaigern ein zusätzlicher Flächenbedarf von 10,7 Hektar bis zum Jahr 2030 ergibt, auch wenn die Einwohnerzahl nicht ansteigt. Bei Ermittlung des Flächenbedarfs wird dieser Zusatzbedarf für alle berechneten Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung in gleichem Maße angesetzt.

Hinzu kommen Flächenbedarfe oder Minderbedarfe an Siedlungsfläche, die sich aus der Veränderung der Einwohnerzahl bis ins Zieljahr 2030 ergeben. Um diese zu berechnen wird die Bevölkerungsvorausrechnung zu Grunde gelegt.



Abbildung 23: Plausibilitätsprüfung. Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Reschl Stadtentwicklung, 2016

Je nach Szenario, also je nach der zu erwartenden Bevölkerungszahl im Jahr 2030, kommen unterschiedliche Flächenbedarfe, die sich aus der Veränderung der Einwohnerzahl ergeben, zum Tragen.

Im Szenario „natürliche Entwicklung“, bei dem ein Einwohnerverlust von -407 Einwohner berechnet wurde, entsteht ein Minderbedarf von -8,1 Hektar. Zuzüglich muss der Rückgang der Belegungsdichte berücksichtigt werden, sodass in diesem Szenario ein Flächenbedarf von 2,6 Hektar entsteht.

Entsprechend der Logik wird durch die Veränderung der Bevölkerungszahl im Szenario „Bestandserhalt“ kein Minderbedarf oder zusätzlicher Bedarf entstehen, sodass lediglich der Rückgang der Belegungsdichte (10,7 Hektar) zur Ermittlung des Flächenbedarfs herangezogen werden muss.

Im „Flächenszenario“, welches berechnet, dass bei Aufsiedlung aller vorhandenen Flächenpotentiale ein Einwohnerzuwachs von +1.254 Einwohner bis ins Jahr 2030 möglich ist, liegt der Flächenbedarf durch Veränderung der Bevölkerungszahl in Verbindung mit dem Flächenbedarf, der durch den Rückgang der Belegungsdichte entsteht, bei den ermittelten 35,8 Hektar Flächenpotentiale in Innen- und Außenentwicklung.

Im Szenario „Trend der letzten 5 Jahre“ wird von einem Einwohnerzuwachs von +318 Einwohner ausgegangen. Demnach entsteht ein Flächenbedarf durch die Bevölkerungsänderung von 6,4 Hektar. Zuzüglich des Bedarfs durch Rückgang der Belegungsdichte ergibt sich in diesem Szenario ein Bedarf im Umfang von 17,1 Hektar.

Im Szenario „Stabilisierung Plus“ liegt ein Bevölkerungszuwachs von +1.042 Einwohnern zu Grunde. Daher entsteht ein Bedarf an Sied-

lungsfläche inklusive des Bedarfs durch Rückgang der Belegungsdichte von 31,3 Hektar.

Dem Flächenbedarf steht das vorhandene Flächenpotential, dessen Ermittlung in Kapitel 4.2.1 erläutert wurde, gegenüber.

35,8 Hektar stehen für eine zukünftige Siedlungsflächenentwicklung bis ins Jahr 2030 zur Verfügung. Dieses Flächenpotential ist demnach für alle Szenarien ausreichend.

Szenarien	Bevölkerungsveränderung 2014 bis 2030	Flächenbedarf f. Bevölkerungsveränderung	Flächenbedarf d. Rückgang d. Belegungsdichte im Bestand	Flächenbedarf 2014 - 2030 je Szenario	Bestehendes Flächen-Potential	Zusätzlicher Flächenbedarf bis 2030 Bedarf - Potential
<b>Szenario 1</b> Natürliche Entwicklung	-407 EW	-8,1 ha	10,7 ha	2,6 ha	35,8 ha *	-
<b>Szenario 2</b> Bestandserhalt	-	-	10,7 ha	10,7 ha	35,8 ha *	-
<b>Szenario 3</b> Flächenszenario	+1.254 EW	25,1 ha	10,7 ha	35,8 ha	35,8 ha *	-
<b>Szenario 4</b> Trend der letzten 5 Jahre	+318 EW	6,4 ha	10,7 ha	17,1 ha	35,8 ha *	-
<b>Szenario 5</b> Stabilisierung „Plus“	+1.042 EW	20,9 ha	10,7 ha	31,3 ha	35,8 ha *	-

Abbildung 24: Flächenbedarfe je Szenario. Reschl Stadtentwicklung, 2016

\* inkl. Hälde II

#### 4.2.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

ERWEITERUNG DER BAUGEBIETE MÜHL-  
PFAD/HERRENGRUND UND HÄLDE II SOWIE  
MISCHFLÄCHE HERRENGRUND SOLLTE VOR-  
RANGIG ENTWICKELT WERDEN

AKTIVIERUNG VON INNENENTWICKLUNGS-  
POTENTIALEN

WOHNBAUFLÄCHEN SOLLTEN ANGEBOTS-  
ORIENTIERT AUSGEWIESEN WERDEN

MEHR MIETWOHNUNGEN SCHAFFEN

VERBESSERUNG DER WOHNQUALITÄT IN DER  
INNENSTADT

ENTWICKLUNG REINVESTITIONSMÖGLICHKEITEN  
IN NEUE WOHNFORMEN BEI EINBRINGUNG DES  
IMMOBILIENEIGENTUMS VON SENIOREN

LANGFRISTIGE UND KONTINUIERLICHE PLANUNG  
DER WOHNBAUENTWICKLUNG

KONFLIKTE ZWISCHEN WOHN- UND GEWERBE-  
NUTZUNG IN DEN GEWERBEGBIETEN MINIMIEREN

BEWUSSTER UMGANG MIT AUSGLEICHSFLÄCHEN  
UND DER VERTEILUNG DER FLÄCHEN IN ALLEN  
VIER STADTTEILEN

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Thematik „Wohnen und Siedlungsentwicklung“ als zentrale kommunale Grundfunktion

behandelt. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Innenentwicklung in der Bevölkerung einen besonderen Stellenwert einnimmt. Diese Einschätzung lässt sich nicht nur durch die offene Bürgerbeteiligung belegen. Auch der Bürgerbefragung aus Phase II des Stadtentwicklungsprozesses sowie den Fokusgruppen und Expertengesprächen kann diese Meinung entnommen werden. In der Befragung sehen mehr als 56 Prozent der Befragten den Schwerpunkt des Wohnungsbaus innerörtlich. Demnach sollen vorhandene Baulücken geschlossen und für bestehende Leerstände passende Nutzungen gefunden werden. Durch die Anpassung bestehender Bebauungspläne, die den aktuellen Anforderungen nicht mehr entsprechen, sollte die Innenentwicklung intensiviert werden.

Im Rahmen der Diskussion zum Stellenwert der Innenentwicklung wurde auch die Wohnqualität in der Innenstadt thematisiert. Wegen des Stellenwerts der Innenstadt als Wohnstandort und als Ort der Identität muss besondere Bedeutung auf die dortige Lebens- und Aufenthaltsqualität gelegt werden. Hier besteht aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger Nachholbedarf.

Neben der Innenentwicklung wurde auch die Außenentwicklung thematisiert. Im Rahmen dieser Thematik wurde deutlich, dass die beteiligten Bürger einen sparsamen Umgang mit Außenentwicklungsflächen fordern. Außerdem

ist es notwendig, gesellschaftliche Trends sowie technische Innovationen (E-Mobilität, selbstfahrende Autos, Internetverfügbarkeit) bei der Ausweisung und Entwicklung neuer Wohngebiete bereits zu berücksichtigen.

Sowohl die Bürgerbefragung als auch die offene Bürgerbeteiligung, hat einen Mangel an Mietwohnungen festgestellt. Weniger als 15 Prozent stimmen der Aussage „Es gibt genügend Mietwohnungen in der Stadt Schwaigern“ zu, demnach widersprechen mehr als 85 Prozent der Befragten dieser Aussage. Die Bürger wünschen sich eine Angebots- und Preisdifferenzierung auf dem Wohnungsmarkt (besonders in der Innenstadt), sodass auch die Wohnbedarfe verschiedener Gruppen mit unterschiedlichen finanziellen Ausgangssituationen abgedeckt werden können.

Nachholbedarfe bestehen im Besonderen bei seniorengerechten Wohnangeboten, Wohnformen, die durch gemeinschaftliche Wohnprojekte angeboten werden und im sozialen Mietwohnungsbau.

Bezüglich der weiteren Siedlungsflächenentwicklung im Außenbereich wurden durch die Bürger Prioritäten benannt (siehe Abbildung).

#### 4.2.5 Ergebnisse der kommunalen Klausurtagung

Die Zielsetzung des Einwohnerzuwachses ist stets mit der Inanspruchnahme von Flächen

verbunden. Diese Flächeninanspruchnahme soll in verschiedenen Prioritäten wahrgenommen werden. Für alle Stadtteile soll die Innenentwicklung in erster Priorität gelten: Innenentwicklungspotentiale, also Baulücken und Leerstände, sollen aktiviert werden. Die planerische Aktivierungsquote von 25 Prozent (außerhalb der Neubaugebiete mit Bauzwang) sollte, wenn möglich sogar gesteigert werden. Zur Stärkung der Innenentwicklung, also auch zur Erhöhung dieser planerischen Aktivierungsquote sollen im weiteren Prozess Eigentümer, Makler und Bauträger direkt angesprochen werden.

Im Rahmen der Innenentwicklung bestehen auch Gebäudepotentiale, die es zur genaueren Einschätzung zukünftiger Bedarfe zu ermitteln gilt. Diese Gebäudepotentiale ergeben sich durch die Altersstruktur in den Wohngebieten. Wohngebiete, die sich aktuell im „Altersumbruch“ befinden, können durch ein Leerstandsrisiko-/Gebäudepotentialkataster dargestellt werden. Diese Darstellung soll die betroffenen Wohneinheiten unter Einhaltung des Datenschutzes in erster Linie als „stille Reserven“ identifizieren.

In der Diskussion des Gemeinderats spielt außerdem die Ausdifferenzierung des Wohn-

markts eine bedeutende Rolle. Neue Wohnformen, Wohnprojekte wie Mehrgenerationenwohnen, die Schaffung mittelgroßer Wohnungen als „Einsteigerimmobilien“, barrierefreier Seniorenwohnungen und auch der soziale Wohnungsbau sollen dafür gefördert werden. Seniorengerechte Wohnformen im Kernbereich Schwaigerns könnten ältere Bewohner veranlassen ihr Wohneigentum aufzugeben, um in den neu geschaffenen Wohngebieten zu leben.

Dadurch entsteht die Chance für jüngere Familien Wohneigentum im Bestand zu bilden. Das bereits angesprochene Leerstandsrisiko-/Gebäudepotentialkataster kann bei der Identifikation dieser Gebäudepotentiale Unterstützung leisten.

Mit dem Ziel der Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes soll eine bestimmte Vorgehensweise eingehalten werden: Im ersten Schritt muss identifiziert werden, welche Wohnungsangebote in Schwaigern geschaffen werden sollen. Daraufhin muss der Standort und dann ein passender Investor gefunden werden.

Im Rahmen der Diskussion bezüglich der Innenentwicklung thematisierte der Gemeinderat auch weitere Innenentwicklungspotentiale, die nicht als Baulücken gelten, da hier kein

	Fläche in ha	Aktivierungsfaktor	Flächenpotential	PRIORITÄT
<b>Außenentwicklung</b>				
<b>Massenbach</b>				
Hinter dem Hag II	3,1 ha	100 %	3,1 ha	2-3
<b>Schwaigern</b>				
Erweiterung Mühlpfad /Herregrund	11,3 ha	100 %	11,3 ha	1-2
Eselsberg	4,2 ha	100%	4,2 ha	3
Mischfläche Herregrund	3,6 ha	50%	1,8 ha	1
<b>Stetten</b>				
Hälde II	4,6 ha	100 %	4,6 ha	1
Erweiterung West	3,2 ha	100 %	3,2 ha	3
<b>Niederhofen</b>				
Hälden	2,4 ha	100 %	2,4 ha	1

Abbildung 25: Tabelle der Wohnflächenpotentiale. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Baurecht besteht. Diese Nachverdichtungspotentiale sollen ebenfalls als „stille Reserve“ berücksichtigt werden.

Um das Ziel des Einwohnerzuwachses erreichen zu können, muss neben der Innenentwicklung in einer „Doppelstrategie“ ebenso die Außenentwicklung angegangen werden. Für eine weitere Außenentwicklung ist jedoch auch die Attraktivität der Ortskerne ausschlaggebend. Daher sollten hier Aufwertungsmaßnahmen eingeleitet werden oder Anreize dafür geschaffen werden.

Die Flächeninanspruchnahme der Außenentwicklungsflächen soll folgender Priorisierung unterliegen:

#### **Priorität 1:**

- Baulücken in allen Stadtteilen
- Halden
- Hälde II
- Mischfläche Herrengrund (in mehreren Bauabschnitten) (dieses Gebiet soll eher für die Wohnnutzung als für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden)

#### **Priorität 1-2:**

- Erweiterung Mühlpfad /Herrengrund

#### **Priorität 2-3:**

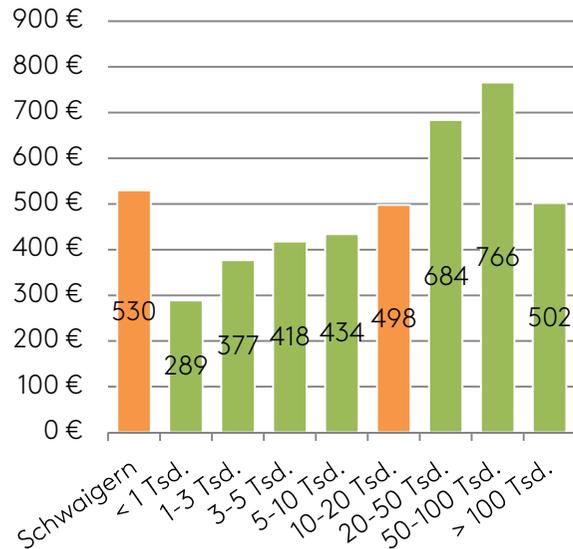
- Hinter dem Hag II

#### **Priorität 3:**

- Eselsberg
- Erweiterung West in Stetten

### 4.3 Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel

#### 4.3.1 Gewerbliche Entwicklung und Arbeitsstandort



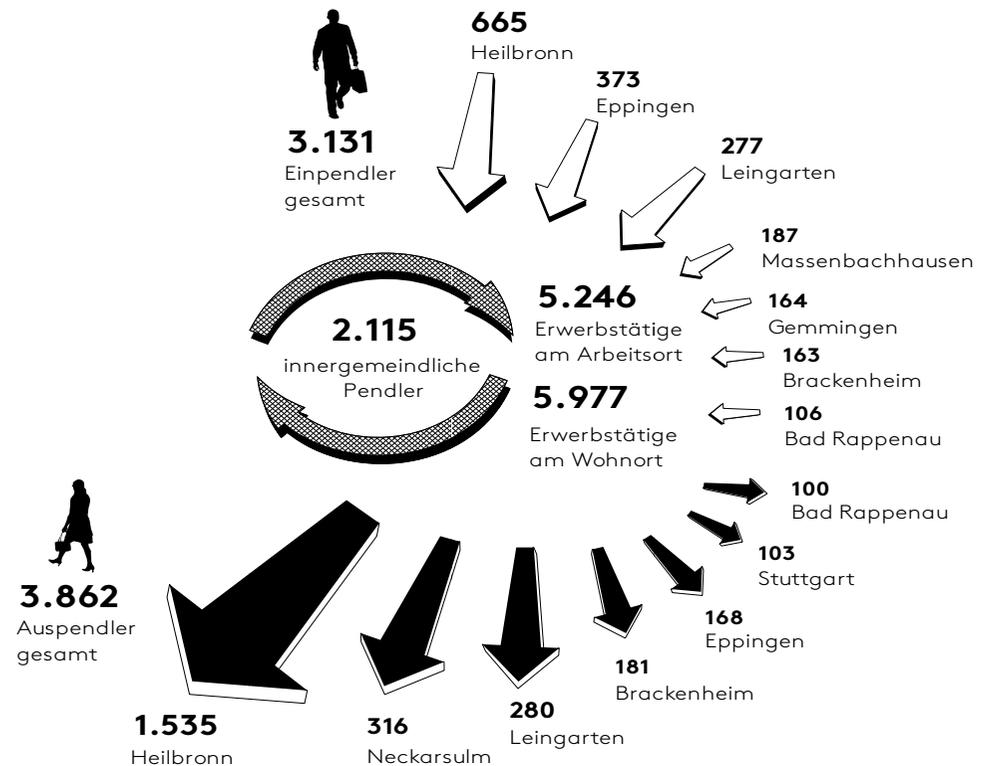
Bedeutende Indikatoren der gewerblichen Entwicklung einer Stadt sind die Beschäftigungsentwicklung sowie die Entwicklung der Gewerbesteureinnahmen.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Schwaigern ist in den vergangenen Jahren stetig angestiegen. Im Jahr 1999 waren 2.632 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Schwaigern zu verzeichnen. Zum Stichtag 30. Juni 2015

waren es hingegen 4.103 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Der Vergleich der Gewerbesteureinnahmen belegt die Leistungsfähigkeit der Schwaigerner Unternehmen. Die durchschnittlichen Gewerbesteureinnahmen liegen bei Gemeinden der Größenklasse von 10.000 bis 20.000 Einwohnern bei 498 Euro pro Kopf. In Schwaigern liegt dieser Wert über dem Durchschnitt, nämlich bei 530 Euro pro Kopf.

Auch bei Analyse des Pendleraufkommens in

der Stadt Schwaigern können Rückschlüsse auf die positive gewerbliche Situation der Stadt geschlossen werden. Mit 3.131 Einpendlern ist Schwaigern in der Region ein relevanter Arbeitsort. Größter Arbeitgeber in Schwaigern ist die Söhnergroup GmbH. Positiv hervorzuheben ist die mittelständische Struktur der Unternehmen: Die Stadt ist nicht abhängig von einem Betrieb und dessen Marktposition.



### 4.3.2 Flächenpotentiale für eine weitere Gewerbeentwicklung

Zur Entwicklung des Gewerbestandorts stehen in Schwaigern noch weitere Flächenpotentiale zur Verfügung. Dabei ist im Stadtteil Massenbach die Erweiterung des Gewerbegebiets „Hausener Weg“ („Hausener Weg West“) mit der Größe von 3,4 Hektar zu nennen. Im Stadtteil Schwaigern stehen für eine gewerbliche Weiterentwicklung neben den Gewerbeflächenpotentialen nördlich (Gewerbegebiet an der B293 mit 5,6 Hektar) und südöstlich (Behaglicher Weg Erweiterung 1 (2,2 Hektar) auch Behaglicher Weg Erweiterung 2 (2,8 Hektar) zur Verfügung. Durch eine Mischfläche im Gebiet Herrengrund sowie einige unbebaute Grundstücksflächen in den bereits erschlossenen Gewerbegebieten sind verfügbar.

Insgesamt kann ein gewerbliches Flächenpotential im Umfang von 27,8 Hektar identifiziert werden. Davon sind 9,8 Hektar als Baulücken den bestehenden Gewerbegebieten zuzuordnen. 14 Hektar sind als GE-Fläche in Planung im Flächennutzungsplan enthalten und 1,8 Hektar sind als Mischbaufäche in Planung ausgewiesen. Auch für den Bereich Gewerbe kann davon ausgegangen werden, dass die Flächenpotentiale des FNP ausreichen.

	Fläche in ha	Aktivierungsfaktor	Flächenpotential
<b>Außenentwicklung</b>			
<b>Massenbach</b>			
Hausener Weg West	3,4 ha	100 %	3,4 ha
<b>Schwaigern</b>			
Gewerbegebiet an der B 293	5,6 ha	100 %	5,6 ha
Behaglicher Weg Erweiterungsfäche 1	2,2 ha	100 %	2,2 ha
Behaglicher Weg Erweiterungsfäche 2	2,8 ha	100 %	2,8 ha
Mischfläche Herrengrund	3,6 ha	50 %	1,8 ha
<b>Stetten</b>			
Obere Mühle	2,2 ha	100 %	2,2 ha
<b>Innenentwicklung   Baulücken</b>			
Hausener Weg (Massenbach)	1,0 ha	100 %	1,0 ha
Behaglicher Weg 6 (Schwaigern)	1,6 ha	100 %	1,6 ha
Behaglicher Weg 7 (Schwaigern)	6,3 ha	100 %	6,3 ha
Dornweg (Niederhofen)	0,9 ha	100 %	0,9 ha
<b>Summe</b>			<b>27,8 ha</b>

Abbildung 26: Tabelle der Gewerbeflächenpotentiale. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

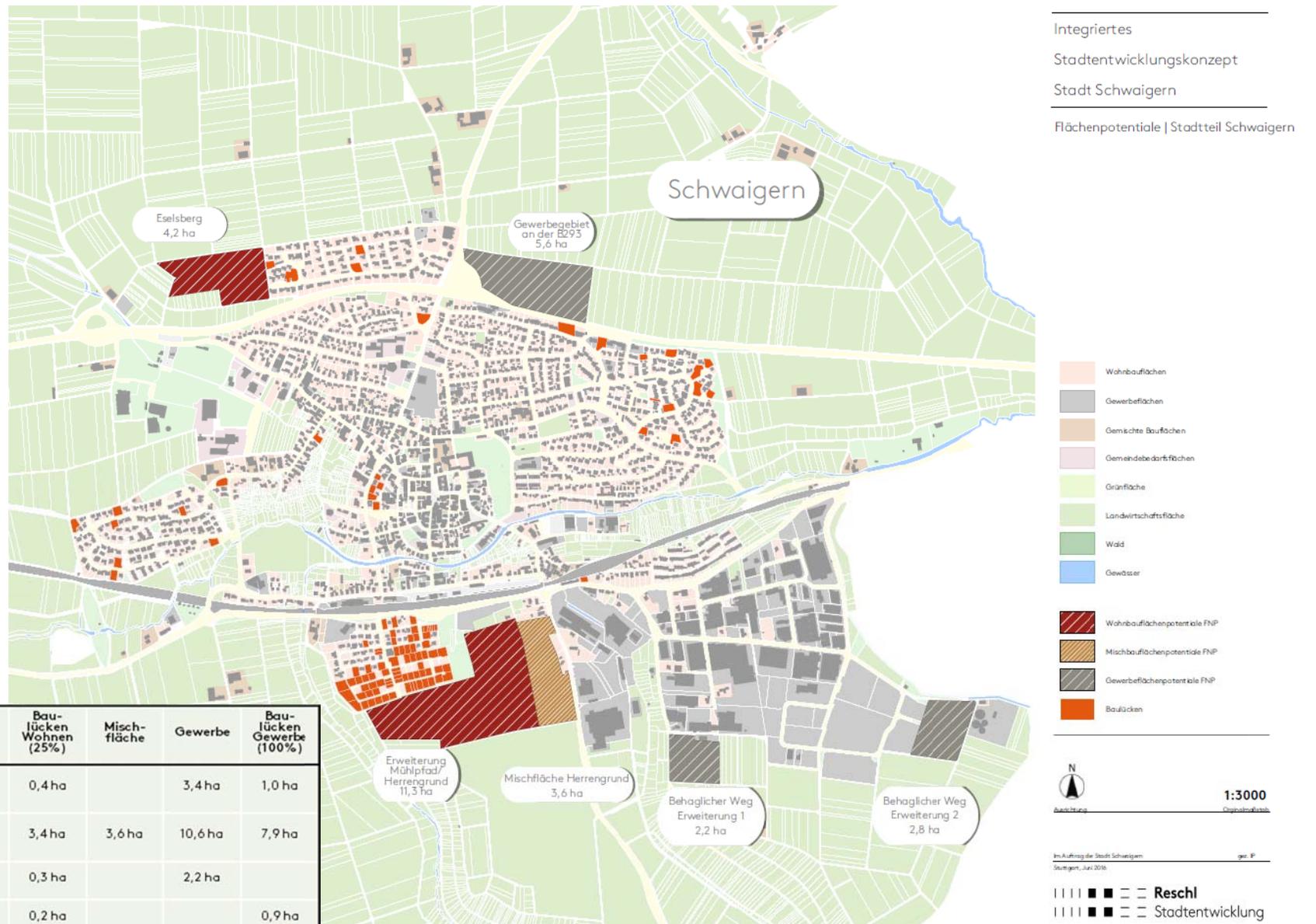


Abbildung 27: Gewerbeflächenpotentiale Stadtteil Schwaigern. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

\* inkl. Hälde II

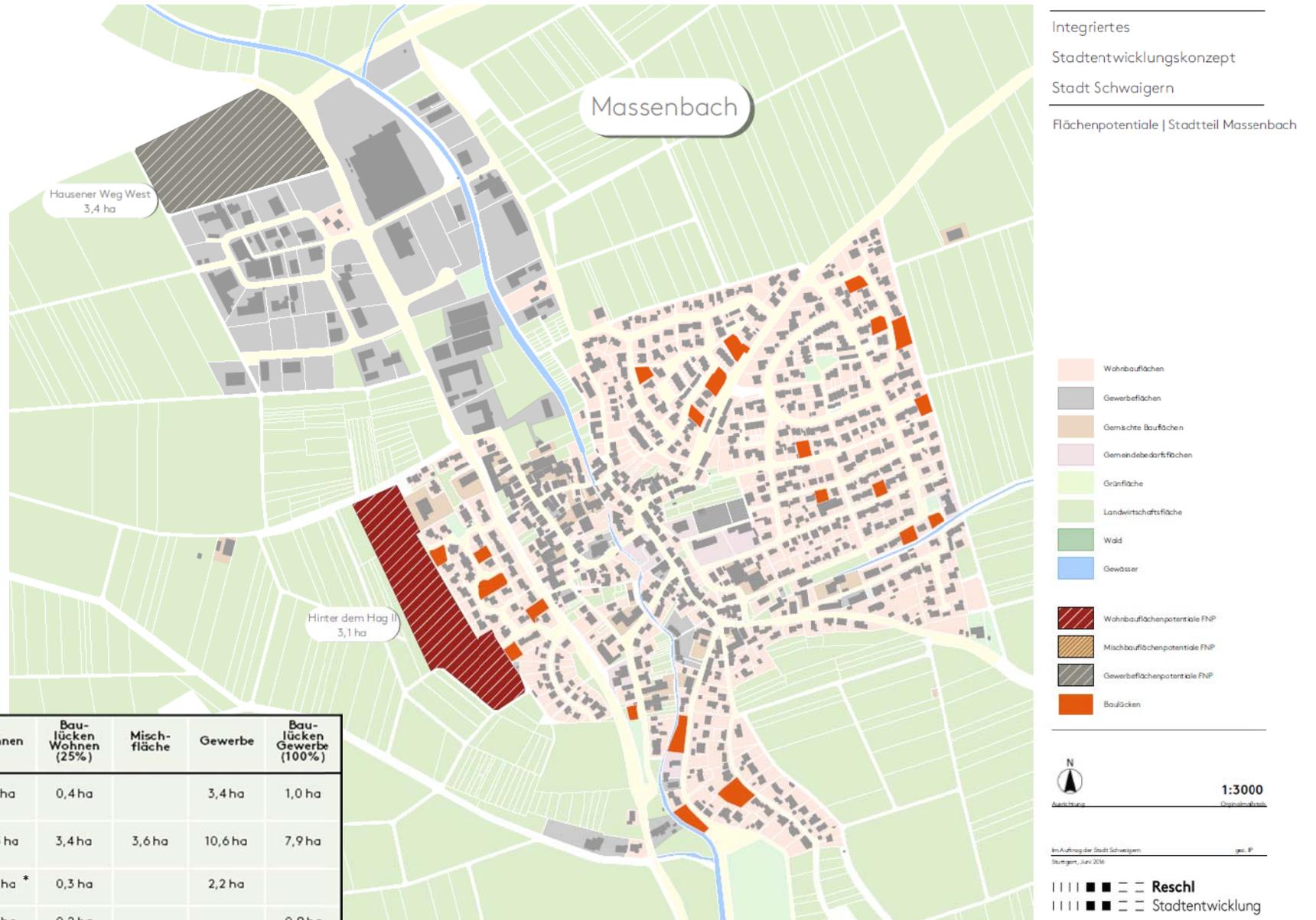
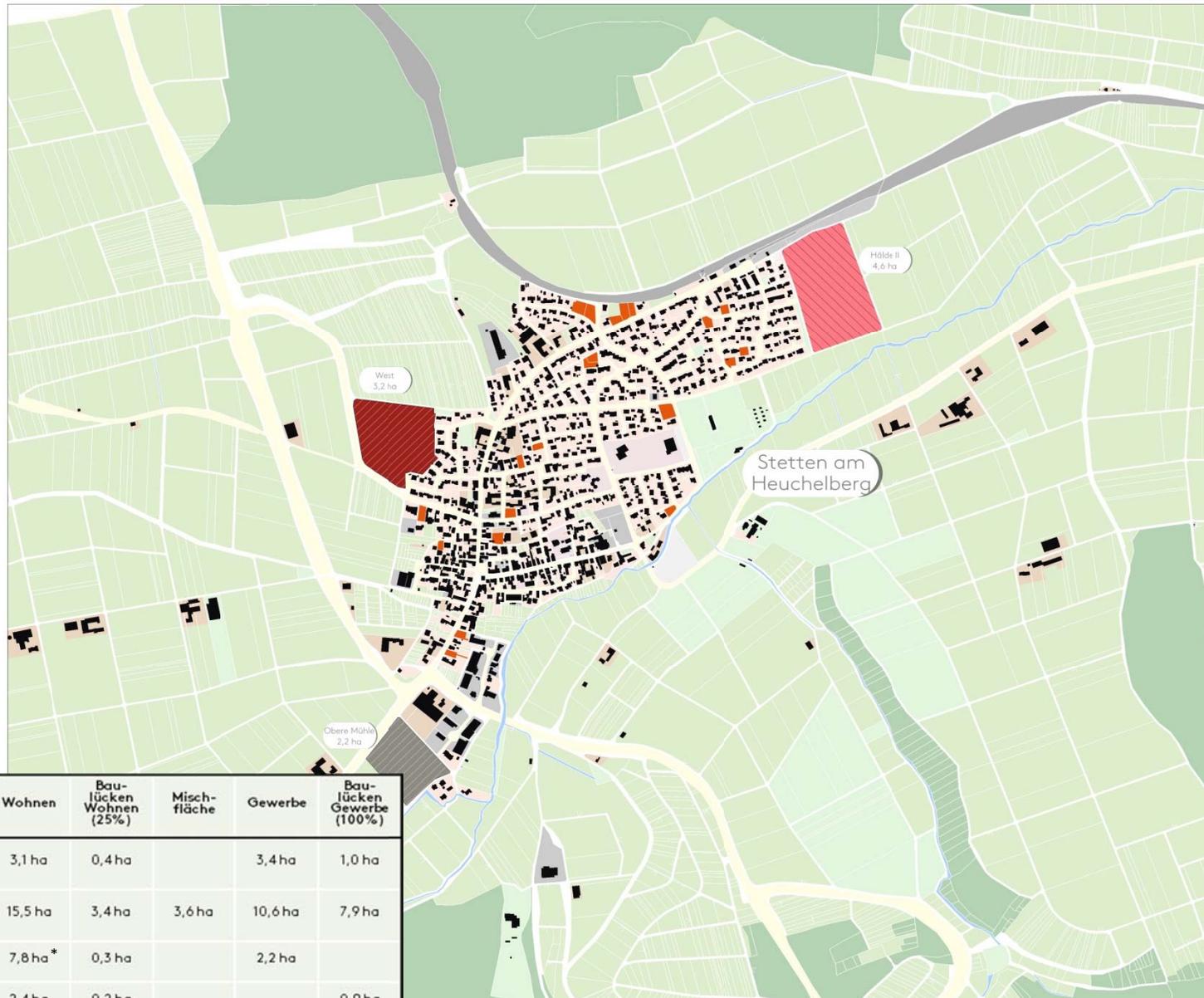


Abbildung 28: Gewerbeflächenpotentiale Stadtteil Massenbach. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

\* inkl. Hälde II



Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept  
Stadt Schwaigern  
Flächenpotentiale |  
Stadtteil Stetten a. H.

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbebedürfnisflächen
- Grünfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Wald
- Gewässer
- Wohnbauflächenpotentiale FNP
- Wohnbauflächenpotenzial zur Aufnahme in FNP vorgesehen
- Mischbauflächenpotentiale FNP
- Gewerbeflächenpotentiale FNP
- Bauflächen

	Wohnen	Bau- lücken Wohnen (25%)	Misch- fläche	Gewerbe	Bau- lücken Gewerbe (100%)
Massen- bach	3,1 ha	0,4 ha		3,4 ha	1,0 ha
Schwai- gern	15,5 ha	3,4 ha	3,6 ha	10,6 ha	7,9 ha
Stetten	7,8 ha*	0,3 ha		2,2 ha	
Nieder- hofen	2,4 ha	0,2 ha			0,9 ha
Summe	28,8 ha	4,3 ha	3,6 ha	16,2 ha	9,8 ha

\* inkl. Häide II

Abbildung 29: Gewerbeflächenpotentiale Stadtteil Stetten am Heuchelberg. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

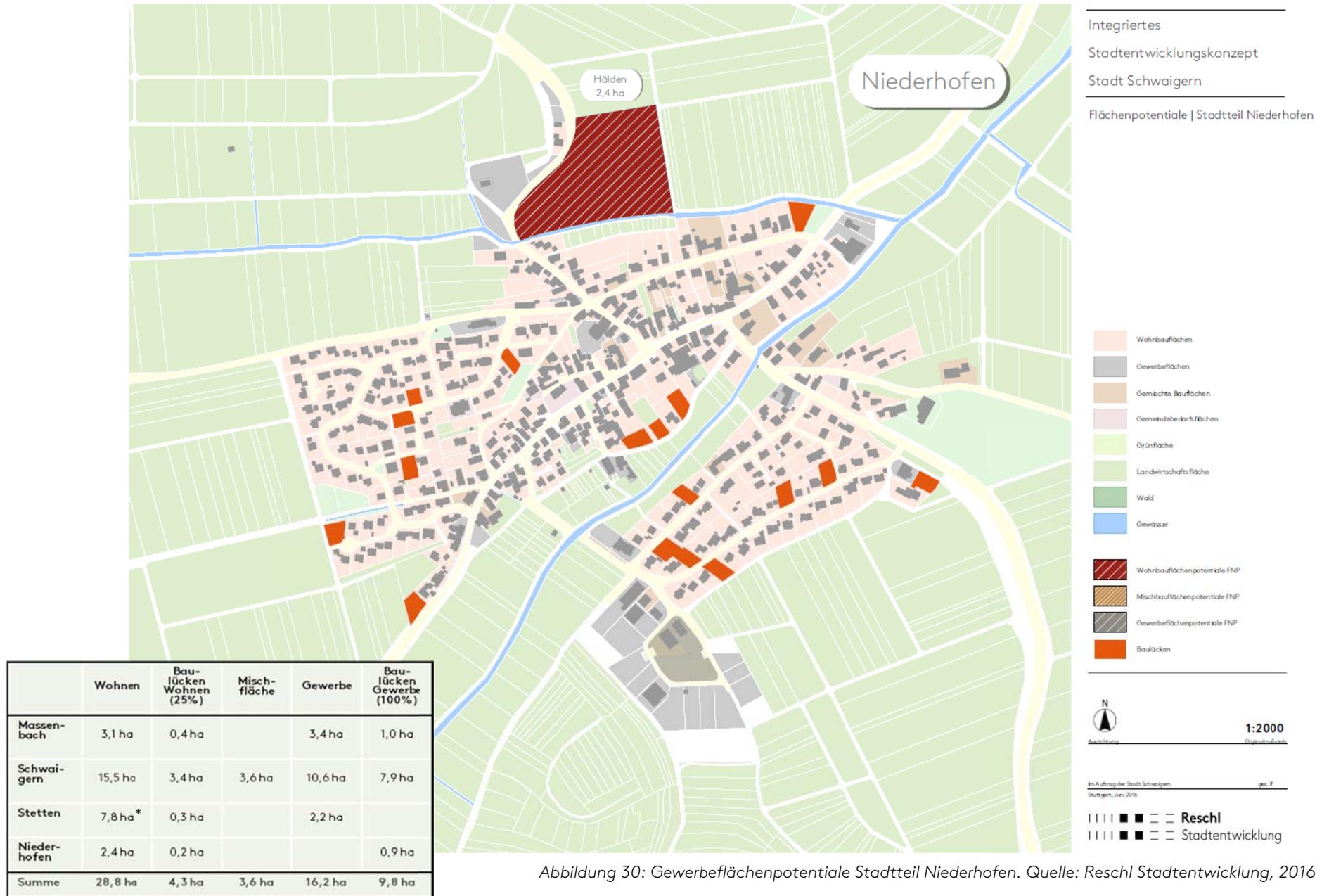


Abbildung 30: Gewerbeflächenpotentiale Stadtteil Niederhofen. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

\* inkl. Hälde II

### 4.3.3 Nahversorgung und Einzelhandelsstruktur

Durch die ansässigen Nahversorgungseinrichtungen, im Speziellen durch die Lebensmittel-discounter Norma und Aldi und den Lebensmittelmarkt Kaufland, kann die Stadt Schwaigern die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellen. Weiterhin sind Metzgereien, Bäckereien, Apotheken, eine Postfiliale sowie Bankfilialen auf dem Gemeindegebiet ansässig.

Die vorhandene Ausstattung entspricht demnach der Funktion der Stadt Schwaigern als Kleinzentrum. Durch die verkehrsgünstige Anbindung der Stadt an das Oberzentrum Heilbronn und auch durch weitere ansässige Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen ist auch die Versorgung mit Waren höherer Bedarfsstufen gewährleistet.

Insgesamt kann die in der Stadt Schwaigern überdurchschnittlich vorhandene Kaufkraft in Höhe von 6.586 Euro pro Einwohner (Quelle: Kaufkraftanalyse 2015, IHK Heilbronn-Franken) nicht vollständig abgeschöpft werden. Dies ergibt sich aus dem Index der Einzelhandelszentralität (kleiner 100) in Höhe von 78 in Schwaigern.

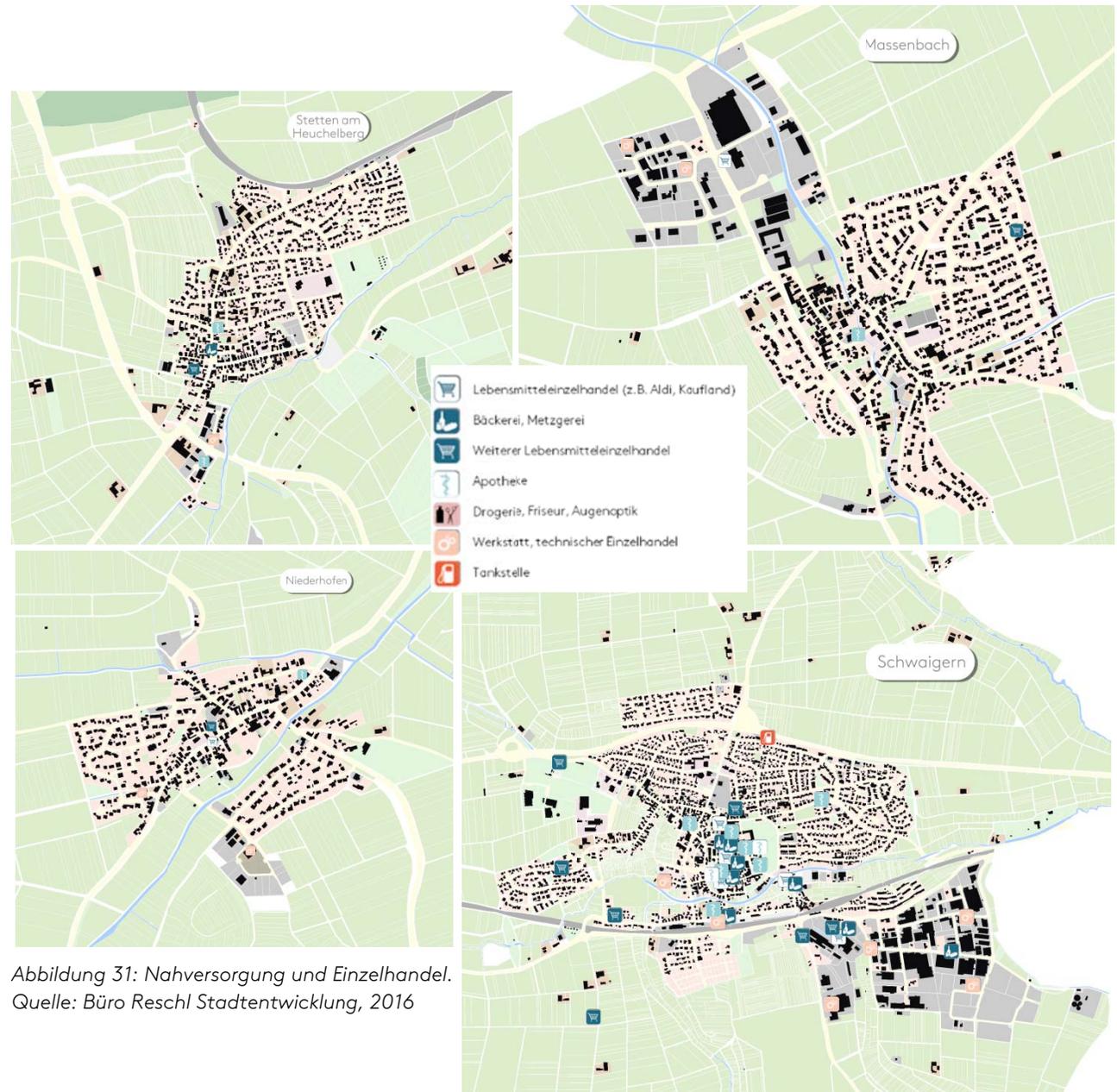


Abbildung 31: Nahversorgung und Einzelhandel.  
Quelle: Büro Reschl Stadtentwicklung, 2016

#### 4.3.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

ZUR VERFÜGUNGSTELLUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERWEITERUNG ANSÄSSIGER UNTERNEHMEN IN ALLEN STADTTTEILEN

SCHWERPUNKT DER ENTWICKLUNG ENTLANG DER B293

HOHE ANZAHL DER AUSBILDUNGSPLÄTZE ERHALTEN

KOOPERATION ZWISCHEN DEN UNTERNEHMEN UND DER SCHULE ERHALTEN

EINZELHANDEL STÄRKEN (POSITIVE BEWERTUNG DES BESTANDES)

NAHVERSORGUNG IN ALLEN STADTTTEILEN

SORTIMENT „MITTELFRISTIGER BEDARF“ FÜR ZIELGRUPPE JUGENDLICHE

BAUFENSTER FÜR GEWERBEBAUTEN SIND TEILWEISE NICHT PASSEND

EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE IN SCHWAIGERN WIRD ALS POTENTIAL WAHRGENOMMEN

WUNSCH NACH MEHR PROAKTIVITÄT IN DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Durch die in Phase I durchgeführte Bürgerbefragung konnte insgesamt festgestellt werden, dass ein großer Teil der Bevölkerung in Schwaigern mit den ansässigen Einkaufsmöglichkeiten zufrieden ist. Bei der offenen Frage nach dem, was in der Stadt Schwaigern besonders gefällt, wurden 209 mal (14,8 Prozent der Nennungen) die guten Einkaufsmöglichkeiten genannt.

Trotz dieser Nennungen werden von mehr als der Hälfte der Befragten bestimmte Einzelhandelsangebote, Sortimente, Marken oder Filialen vermisst. Hier sind besonders die Angebote eines Drogeriemarktes, dessen Fehlen durch 359 Bürger in der Befragung angezeigt wurde, zu nennen.

Ebenfalls durch die Bürgerbefragung konnte die Präferenz der Bürgerschaft bezüglich der Gewerbegebietserweiterungen festgestellt werden. 56 Prozent der Befragten sehen den Schwerpunkt der gewerblichen Weiterentwicklung im Gewerbegebiet nördlich des Stadtteils Schwaigern entlang der B293.

37,5 Prozent präferieren eine Bestandserweiterung in Richtung Heuchelberg. Lediglich 6,5 Prozent sehen von jeglicher Inanspruchnahme von Flächen für eine Gewerbeentwicklung ab.

In der Diskussion der Bürger im Rahmen der Zukunftswerkstatt wurde besonders die Innenstadtqualität angesprochen. Der Einzelhandelsbesatz um den Marktplatz und in der Theodor-Heuss-Straße wird ausdrücklich positiv wahrgenommen. Hier ist aus Sicht der Bürger der langfristige Erhalt der Angebotsstruktur von zentraler Bedeutung.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität könnte die Steigerung der gastronomischen Vielfalt in der Innenstadt beitragen.

#### 4.3.5 Ergebnisse der kommunalen Klausurtagung

Auch der Gemeinderat hat im Zuge der kommunalen Klausurtagung intensiv über die gewerbliche Situation und Entwicklung der Stadt Schwaigern diskutiert.

Zur Stärkung der Innenstadt gilt es, den vorhandenen Einzelhandel in der Innenstadt von Schwaigern zu fördern, wobei die Wohnfunktion auch weiterhin eine besondere Bedeutung behalten soll.

Vorhandene Ladenleerstände sollen reaktiviert werden. Dazu bedarf es einer geeigneten Strategie, die beispielsweise durch ein Geschäftsstraßenmanagement, das die Kommunikation mit den Gebäudeeigentümern unterstützt, gegeben wäre.

Die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes oder eines Cafés als Frequenzbringer und zur Angebotsdifferenzierung der Innenstadt könnte ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen.

### **Priorisierung der Flächenpotentiale für**

#### **Gewerbe**

Im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung spielt die Nachfrage nach Flächen die ausschlaggebende Rolle für die Entwicklung. Daher ist auch die Priorisierung der Gewerbeflächenpotentiale daran gebunden. Unabhängig von der Nachfrage sollte die Entwicklung der Flächenpotentiale im gewerblichen Bereich folgendermaßen anzugehen sein:

#### **Priorität 1**

- Baulücken
- Gewerbegebiet an der B 293

#### **Priorität 2**

- Hausener Weg West
- Behaglicher Weg Erweiterungsfläche 1

#### **Priorität 3**

- Obere Mühle
- Behaglicher Weg Erweiterungsfläche 2
- Mischfläche Herrengrund, das jedoch eher für die Wohnnutzung als für eine Gewerbenutzung geeignet ist

Auch die Entscheidung über die Ansiedlung im geplanten Gewerbegebiet an der B293 ist ausschlaggebend für die weitere Entwicklung des Gewerbebestandes und in besonderem Maße auch für die Situation in der Innenstadt. Großflächige Einzelhändler mit innenstadtrelevanten Sortimenten sollten vermieden werden, um der Innenstadt nicht zu schaden.

## 4.4 Städtebauliche Gestalt und Identität

### 4.4.1 Ausgangslage



Abbildung 32: Stadtteil Schwaigern. Quelle: Stadt Schwaigern, 2016

Die Stadt Schwaigern entwickelte sich früh zu einem Zentrum für die umliegenden Siedlungen: Stadtrecht besteht seit 1372, 1486 kam das Marktrecht hinzu. Diese jahrhundertealte Tradition als Stadt und Markt prägen bis heute die „gute Stube“ der Stadt, den zentralen Bereich mit dem Marktplatz.

Der Marktplatz bildet zugleich das gewachsene administrative und kirchliche Zentrum: Rathaus, Amtsgebäude, die Stadtkirche mit Pfarrhaus und etwas weiter im Hintergrund das Neippergsche Schloss zeigen eindrucksvoll, dass hier über Jahrhunderte die Geschichte von Stadt und Umland bestimmt wurden. Mit den hinzugekommenen Einzelhandelsnutzungen bildet dieser Bereich heute das lebendige Zentrum der Stadt.

Innerhalb des vom heute noch in Teilen erhaltenen Mauerring umschlossenen Kerns liegen wichtige Potentiale der weiteren Entwicklung: Das Farrenstallgelände wird als öffentlicher Parkplatz weder seinem Umfeld, noch der historischen Bedeutung gerecht; der Schlosspark als riesige private Grünfläche bietet als Barriere im öffentlichen Wegenetz für die Bürgerschaft keine Nutzungsmöglichkeiten.

Der Marktplatz, heute Teil der K 2152, bedarf dringend verkehrlicher Entlastung und gestalterischer Neufassung als Platzraum, um das herausragenden architektonischen Ensemble durch eine angemessene Freiflächengestaltung einzubinden. Seit den 1970er-Jahren gehören die ehemals selbständigen Gemeinden Massenbach, Niederhofen und Stetten zu Schwaigern; wie die Kernstadt, blicken auch die Stadtteile auf eine jahrhundertelange Geschichte zurück.

Eine eigene Identität, ein starkes Selbstbewusstsein und Ortskerne ganz unterschiedliche Prägung kennzeichnen die Stadtteile, in denen knapp die Hälfte der Bevölkerung wohnt.

Massenbach hat sich um einen Kern entwickelt, der durch die bewegte Topografie um den Biberbach sehr aufgelockert wirkt. Auf einer Anhöhe liegt die evangelische Kirche;

beeindruckend markiert das große Barockschloss den nördlichen Rand des Ortskerns.



Abbildung 33: Stadtteil Massenbach. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Niederhofen als kleinster Stadtteil offenbart einen dörflichen Charakter: Wichtige Gebäude liegen entlang der zentralen Zabergäustraße,



Abbildung 34: Stadtteil Niederhofen. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016



#### 4.4.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

PLANUNGEN IN INNERSTÄDTISCHEN POTENTIAL-  
GEBIETEN (FARRENSTALLGELÄNDE, RÜBENVERLA-  
DEGELÄNDE)

ZUGÄNGLICHKEIT DES SCHLOSS-  
PARKS/IDEENSAMMLUNG

STADTEINGÄNGE GESTALTEN

LEINBACH EINBEZIEHEN

SCHÖNE ALTSTADT ALS POTENTIAL BESSER NUT-  
ZEN UND VERMARKTEN

AUFENTHALTSBEREICHE (PARK, GRÜNFLÄCHEN)

AUFWERTUNG DES STADTMOBILIARS (BRUNNEN,  
BELEUCHTUNG, HOCHBEETE, SITZMÖGLICHKEI-  
TEN)

In allen Formaten der Bürgerbeteiligung wird die Altstadt Schwaigerns als großes Potential gesehen. Als konkrete Entwicklungsbereiche angesprochen werden das Rübenverladegelande sowie das Farrenstallgelände. Die Komplexität aus Nutzungen, Gestaltung und Verkehr kann aus Sicht der Bürgerschaft nur in einer innerstädtischen Gesamtbetrachtung aufgelöst werden.



Abbildung 36: Marktplatz. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Zum erweiterten Kernbereich Schwaigerns zählt aus Sicht der Bürgerschaft auch der Schlossgarten. Dieser sollte wieder zugänglich gemacht werden.



Abbildung 37: Theodor-Heuss-Straße. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Insgesamt wird die Aufwertung der Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt be-

fürwortet. Diese Verbindung kann als neu wahrgenommener Stadteingang fungieren.

Langfristig sollte der Leinbach sowie verstärkt die Stadtmauer „erlebbare“ in das Stadtgefüge integriert werden. Gemeinsam mit der Aufwertung der Aufenthaltsbereiche (Park, Grünflächen) sowie des Stadtmobiliars ergibt sich eine Steigerung des Wohnwerts als auch der touristischen Attraktivität. Als Beispiele wurde die Schaffung neuer Sitzmöglichkeiten, Umgestaltung der Beleuchtung sowie Brunnen oder Hochbeete genannt.

#### 4.4.1 Ergebnis der kommunalen Klausurtagung

Die Zielsetzung, Schwaigern als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln und neue Einwohner hinzuzugewinnen, verbindet sich eng mit der Entwicklung der innerörtlichen Potentiale. Einerseits besteht hier aus städtebaulichen Erwägungen heraus Handlungsbedarf: Durch die häufig zentrale Lage kommt der Entwicklung eine Signalwirkung für das Umfeld zu. Andererseits werden viele Flächen als Standort wichtiger Infrastrukturen auch als funktionale Ergänzung benötigt.

Als wichtigste Aufgabe steht die Nachnutzung und Neugestaltung des Bahnhofs und des Umfelds mit dem Rübenverladegelände an. An dieser städtebaulich wichtigen Nahtstelle zwischen dem Ortskern und der neuen Siedlungserweiterung Mühlpfad/Herrengrund, sollen neue öffentliche Nutzungen und Einzelhandelsangebote Platz finden.

Für das Umfeld des Bahnhofs, das zusammen mit der Theodor-Heuss-Straße einen wichtigen Stadteingang bildet, soll eine attraktive, auf die neuen Nutzungen ausgerichtete Neugestaltung umgesetzt werden. Als erster

Schritt soll in einer Planungskonkurrenz eine dieser Aufgabe angemessene Lösung aufzeigen.



Abbildung 38: Schwarzplan Stadtteil Schwaigern.  
Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Mit dem geplanten Neubau für Feuerwehr und Bauhof am Weilerweg werden zwei bestehende innerstädtische Flächen frei: Das Feuerwehrgerätehaus auf dem Rübenverladegelände soll abgebrochen werden, die Fläche wird Teil der beschriebenen Entwicklung.

Das am Schlosspark gelegene Gelände des Bauhofs soll ebenfalls geräumt werden und steht dann für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Weitere innerstädtische Potentiale, wie das Farrenstallgelände oder der Badische Hof in

Stetten sollen in den nächsten Jahren mit neuen Nutzungen belebt werden.



**Gebäude in städtischem Eigentum**

- Horst-Haug-Halle
- Leintalschule
- Wohnhaus Falltorstr. 20– 22
- Kindergarten "Rasselbande,,
- Kindergarten "Am Obelisk
- Kinderhaus am Gratbuckel
- Kindergarten "Zeppelin"
- Heilbronner Straße 27, Vereinsheim
- Hindenburgplatz 13, Hexenturm
- Im Kohlwinkel 1/1, Gebäude
- Friedhof Schwaigern Leichenhalle, Friedhofskapelle
- Mozartstraße, Gebäude auf dem Bahnhofs-gelände, Feuerwehr
- Bahnhof Schwaigern
- Neipperger Straße 2/1 Asylwohnheim
- Stettener Straße 14 Wohngebäude
- Weststraße 8 Sonnenberghalle, -schule
- Dürerstraße 2 Bauhof
- Falltorstraße Garage Hausmeisterwohnung
- Frizstraße 3 Wohngebäude
- Gemminger Straße 99 Freibad
- Kelterplatz 1 alte Stadtkelter / Mediathek
- Kelterplatz 4 Tiefgarage Kelterplatz 4
- Rathaus, Rathuserweiterung
- Theodor-Heuss-Straße 12, Frizhalle

Abbildung 39: Schwarzplan Schwaigern; Verbindung Bahnhof-Innenstadt. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

## 4.5 Infrastruktur und Soziales

### 4.5.1 Infrastrukturangebot

Die soziale Infrastruktur stellt ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge dar.

#### Kinderbetreuung

Ein gutes Angebot im Bereich Kinderbetreuung und Bildung trägt damit wesentlich zur positiven Stadtentwicklung bei.

Der gesellschaftliche Wandel kann besonders im Bereich der Kinderbetreuung wahrgenommen werden. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie hat in den vergangenen Jahrzehnten erheblich an Bedeutung gewonnen. Durch die Attraktivität gut ausgebauter Bildungs- und Betreuungsangebote für Neubürger und junge Familien leisten diese einen Beitrag zum Wachstum einer Kommune. Auch die Freizeitinfrastruktur, kulturelle Einrichtungen und das Vereinsangebot tragen als weiche Standortfaktoren zur Stadtentwicklung bei.

In der Kernstadt Schwaigern bieten vier städtische, eine kirchliche und eine anthroposophische Einrichtung ein breites Betreuungsangebot. Insgesamt vier kirchliche Einrichtungen sowie ein Waldkindergarten ergänzen das Angebot in den Stadtteilen.

Das Angebot städtischer und privater Kindertageseinrichtungen stößt besonders in der Kernstadt an seine Kapazitätsgrenze, in den Stadtteilen bestehen derzeit noch geringe Reserven.

Zudem kennzeichnet eine wohnortnahe Versorgung das Angebot: Einrichtungen bestehen in allen Stadtteilen; die vier städtischen und zwei privaten Einrichtungen in der Kernstadt verteilen sich so über das bisherige Stadtgebiet, dass überall auf kurzem Wege eine Einrichtung erreicht werden kann. Für das bereits weitgehend aufgesiedelte Wohngebiet Mühlpfad und die geplante Erweiterung Herrengrund, fehlt ein Standort im Nahbereich.

#### Bildung

Das Bildungsangebot für die jüngeren Kinder besteht aus insgesamt vier Grundschulstandorten, von denen sich eine Grundschule und eine Förderschule in Schwaigern selbst befinden und die beiden anderen Grundschulstandorte in Stetten und in Massenbach.

Die Auslastung der verschiedenen Grundschulstandorte zeigt sich unterschiedlich. Der Grundschulstandort Massenbach wird aktuell einzügig geführt und liegt knapp über der Mindestanzahl an Schülern für eine Klasse. Die restlichen Standorte sind mit einer Zwei- bis Dreizügigkeit gut ausgelastet.

Das Angebot im Bereich weiterführende Schule besteht in Schwaigern aus einer Gemeinschaftsschule, einer Realschule und einer Werkrealschule, welche alle an einem Standort in der Leintal-Schule verortet sind. An diesem Standort wird seit dem Jahr 2016 eine Ganztagsbetreuung angeboten.

In der Gemeinschaftsschule werden die Klassen 5 und 6 unterrichtet, welche aktuell jeweils aus zwei Klassen bestehen. Die Werkrealschule beginnt ab der Klassenstufe 7 und endet mit der 9. Klassenstufe. Hier sind die Jahrgänge ein- bis zweizügig aufgestellt, wobei die siebte Klasse knapp über die Mindestanzahl an Schülern liegt. In der Realschule werden die Klassenstufe 5 bis 10 unterrichtet. Die einzelnen Klassenstufen sind größtenteils gut ausgelastet, die Klassenstufe 5 allein wird jedoch nur einzügig geführt, wobei auch hier die Mindestanzahl an Schülern für eine Klasse knapp erreicht wird.

#### Seniorenbetreuung, Betreutes Wohnen, Altenwohnheime

Angebote zur Unterstützung von Senioren, die ihren Alltag nicht mehr alleine bewältigen können, sind durch die Einrichtung des Seniorenheim ASB Haus für Pflege und Gesundheit gegeben. Insgesamt hält diese Einrichtung 47 Betten bereit.

Ergänzt wird dieses Angebot durch einen ambulanten Pflegedienst und die Diakoniestation Leintal in Schwaigern. Zusätzlich sind weitere ambulante Dienstleister in der Region vorhanden. Laut Kreispflegeplan Heilbronn bedarf es in Schwaigern 101 Betten, was ein derzeitiges Defizit von 54 Betten ergibt. Daher müssen im Bereich Seniorenbetreuung zukünftig Maßnahmen ergriffen werden.

### **Medizinische Versorgung**

Das Ärzteangebot in Schwaigern zeigt sich differenziert. Insgesamt sind sechs Allgemeinmediziner im Stadtgebiet vorhanden. Ergänzt werden diese durch verschiedene Fachärzte wie Kinderärzte, Zahnärzte, Psychologen und zusätzliche medizinische Angebote. Zudem sind im Kernort Schwaigern drei Apotheken vorhanden.

### **Vereine, Kirche**

Das Vereinsleben stellt in Schwaigern eine bedeutende Freizeitbeschäftigung dar. Mit insgesamt 80 Vereinen und über 9.000 Mitgliedern zeigt sich in Schwaigern eine starke Vereinskultur, die gesichert und gestärkt werden sollte.

Auch das Pflegen unterschiedlicher Glaubensrichtungen in den verschiedenen Kirchengemeinden ist in Schwaigern ein fester Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens.

#### 4.5.2 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

NACHFRAGEORIENTIERTER AUSBAU DER KINDERBETREUUNG (ZUSAMMENARBEIT MIT VEREINEN UND ANSÄSSIGEN UNTERNEHMEN)

PFLEGE- UND BETREUUNGSANGEBOTE FÜR SENIOREN SCHAFFEN UND MOBILE VERSORGUNG FÜR SENIOREN ANBIETEN

JUGENDHAUS IN SCHWAIGERN ERRICHTEN UND RÄUMLICHKEITEN FÜR DIE OFFENE JUGENDARBEIT SCHAFFEN

INITIIERUNG EINER EHRENAMTSBÖRSE

INITIATIVEN VON MEHRGENERATIONENHÄUSERN FÖRDERN

PROFILBILDUNG SCHULE

VEREINSLEBEN ERHALTEN UND STÄRKEN

Das Kinderbetreuungs- und Bildungsangebot in Schwaigern sollte nachfragegerecht und qualitativ hinsichtlich einer Ganztagsbetreuung ausgebaut werden. Die Möglichkeit eines Mittagsessensangebots und eine zentrale Vergabestelle für Kinderbetreuungsplätze sollte eingerichtet werden.

Für Senioren sollten Angebote geschaffen und ausgebaut werden, welche eine Entlastung pflegender Angehöriger herbeiführen. Auch kann dies in Form von mobilen Versorgungseinrichtungen geschehen. Zudem sollten zur medizinischen Versorgung Fachärzte angesiedelt werden.

Freizeitangebote für Jugendliche sollten weiterentwickelt werden. Besonders die offene Jugendarbeit stellt hierbei ein Potential dar, welches es zu nutzen gilt.

Das Ehrenamt gilt es weiterhin stärker zu fördern und eine „Begegnungskultur“ zu entwickeln.



Abbildung 40: Leintalschule. Quelle: Stadt Schwaigern

Um auch das Miteinander zu fördern, wurde angeregt, dass zum einen Mehrgenerationenhäuser eine Möglichkeit dieses umzusetzen

wäre und zum anderen das Vereinsleben gestärkt werden soll.

Die Leintalschule sollte qualitativ ausgebaut werden und ein Profil in einem Bereich ausbilden.

#### 4.5.3 Ergebnisse der kommunalen Klausurtagung

Die Kapazitäten in den Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtteil Schwaigern sind komplett ausgeschöpft. Ein Neubau einer Kindertageseinrichtung ist angedacht. Auch für eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung werden in diesem Bereich Bedarfe entstehen.

Die Angebotsvielfalt der Einrichtungen kann durch die Einrichtung eines Waldkindergartens ergänzt werden.

Im Bereich Kinderbetreuung kann eine zukünftige Kooperation zwischen der Stadt und den ansässigen Betrieben angedacht werden, um weitere Bedarfe zu decken.

Die Einrichtungen in den Stadtteilen Niederhofen, Massenbach und Stetten sind weniger ausgelastet. Hier stellt sich die Frage, ob diese Einrichtungen langfristig gesichert werden können. Dann muss möglicherweise mit einer geringeren Auslastung gerechnet werden.

## Weiterentwicklung Kinderbetreuung

Auf Grund fehlender Betreuungskapazitäten in der Kernstadt und einer schlechten Erreichbarkeit der bestehenden Angebote für die Familien in den Wohngebieten Mühlpfad/Herregrund, soll eine städtische Kinderbetreuungseinrichtung im Gebiet Herregrund entstehen.

Um die unmittelbar bestehenden und nach der Kindergartenbedarfsplanung zu erwartenden Bedarfe abzudecken, soll eine sechsgruppige Einrichtung gebaut werden. Die Realisierung könnte durch den Bau einer viergruppigen Einrichtung mit Erweiterungsmöglichkeit auch abschnittsweise erfolgen.

Als Standort soll eine geeignete Fläche, etwa im Bereich des im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen zweigruppigen Kindergartens, gefunden werden, die dieses neue, stark erweiterte Programm aufnehmen kann. Auf eine leistungsfähige, mit der geplanten Wohnbebauung vereinbare Verkehrsanbindung muss geachtet werden.

Zur Sicherung der Schülerzahlen im Bereich der weiterführenden Schule spielt die Profilbildung eine bedeutende Rolle.

Die Grundschule in Massenbach liegt aktuell knapp über den Mindestschülerzahlen. Hier



Abbildung 41: Mühlpfad/Herregrund. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

stellt sich ebenfalls die Frage nach der langfristigen Erhaltung der Einrichtung.

Das Stadtjubiläum hat bewiesen, dass es ein funktionierendes Vereinsleben in der Stadt Schwaigern gibt.

Durch den demografischen Wandel werden sich jedoch die Struktur der Vereine und das Vereinsleben verändern. Bereits heute ist zu erkennen, dass die Nachwuchssicherung eine Herausforderung darstellen wird.

Neue Herausforderungen ergeben sich aus der Zusammenarbeit von Schulen und Vereinen. Hier sollen Kooperationsmodelle mit den schulischen Einrichtungen angedacht werden.

Die Vereinsförderung sollte in Zukunft transparent gestaltet sein, sodass die Vereine gleichermaßen gefördert werden.

## Weiterentwicklung Feuerwehr/Bauhof

Sowohl für die Feuerwehr, als auch den Bauhof bestehen am bestehenden Standort starke funktionale Einschränkungen. Die Gebäude sind in die Jahre gekommen, beide nicht für die derzeitige Nutzung gebaut und nur bedingt an diese angepasst, Erweiterungs-/Umbaumöglichkeiten am gleichen Standort bestehen nicht bzw. wären sehr aufwendig.

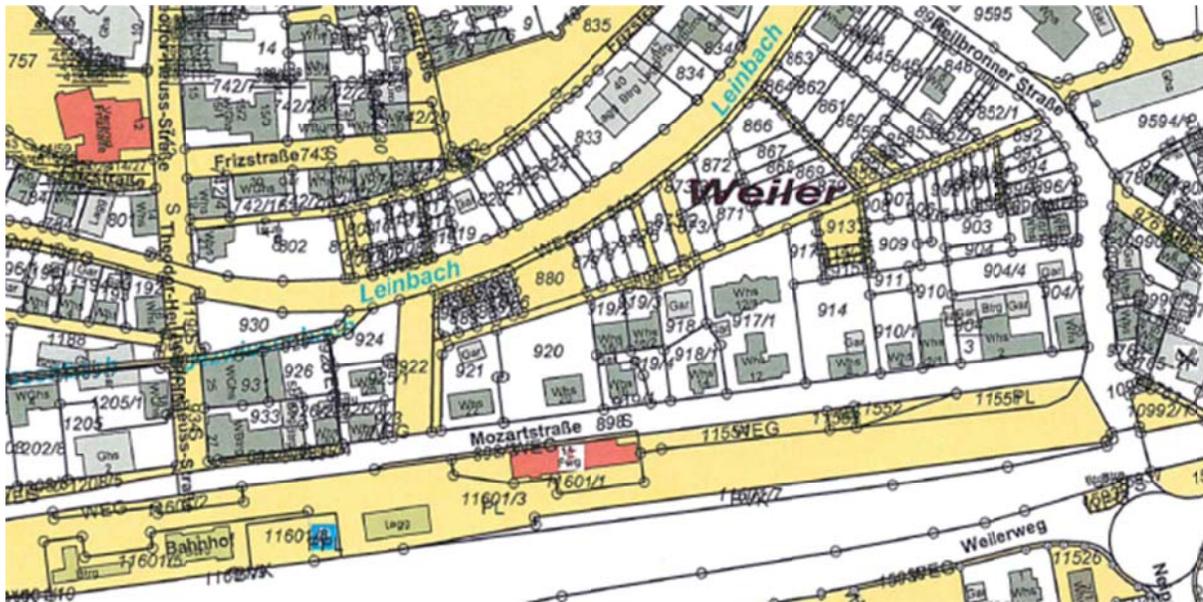


Abbildung 42: Rübenverladegelände. Quelle: Stadt Schwaigern, 2016

Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, einen neuen, gemeinsamen Standort für beide Einrichtungen zu suchen.

Als Ergebnis einer Alternativenprüfung und Überprüfung der zu erwartenden Gesamtkosten, wurde ein eindeutiges Votum für einen Neubau am Standort Weilerweg gefällt.

In räumlicher Nähe zur neuen Bahnunterführung und damit in guter Erreichbarkeit, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, soll auf einer Fläche von über einem Hektar ein neuer

Standort entstehen. Geplant sind zwei Gebäude (Feuerwehr, Bauhof) mit jeweils einem, auf die konkreten Bedarfe zugeschnittenen Raum- und Funktionsprogramm.

## 4.6 Mobilität

### 4.6.1 Ausgangslage

Die Stadt Schwaigern ist über die S-Bahn, welche zwischen Karlsruhe und Heilbronn verkehrt, angebunden. Insgesamt gibt es drei Haltepunkte, von denen sich zwei auf Schwaigern selbst (Schwaigern und Schwaigern West) und einer auf Stetten verteilen.



Abbildung 43: Bahnhof Schwaigern. Quelle: Stadt Schwaigern.

Die Linie S4 verkehrt in den Hauptverkehrszeiten viertelstündlich von Montag bis Freitag und bietet mit einer Fahrzeit von 15 Minuten eine gute Anbindung an Heilbronn. An Wochenenden verkehrt die Linie S4 dreimal pro Stunde.

Die weiteren Stadtteile sind über die drei Buslinien 671, 672 und 677 mit der Kernstadt und den umliegenden Gemeinden angebunden. Diese werden jedoch nur von 7 bis 19 Uhr mit einer stündlichen Taktung bedient.

Nördlich der Kernstadt verläuft die Bundesstraße B 293, welche in 20 bis 25 Minuten PKW-Fahrzeit Schwaigern mit Heilbronn verbindet.

Der Stadtteil Massenbach ist über die L1107 an Schwaigern, und die Stadtteile Stetten und Niederhofen über die K2160 in wenigen Minuten PKW-Fahrzeit angebunden.

Barrierefreiheit ist im überwiegenden Teil der öffentlich zugänglichen Gebäuden und Plätze, wie auch im Straßenraum gegeben. Allerdings müssten Zugänge zu verschiedenen Einzelhändlern niveaugleich zur Straße geschaffen werden. Eine konzeptionelle Grundlage zur Analyse der Barrierefreiheit fehlt. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herzustellen ist nicht nur eine Herausforderung, die bestimmte Bevölkerungsgruppen betrifft. Gerade im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel wird es darauf ankommen gesellschaftliche Teilhabe über Zugänglichkeit für ältere Menschen generell herzustellen.

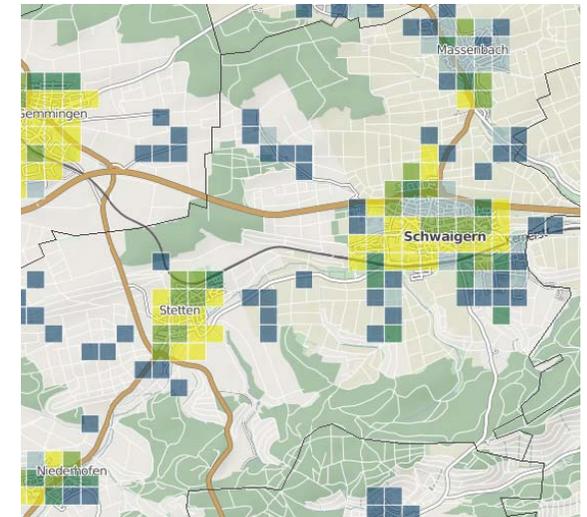


Abbildung 44: Breitbandversorgung. Zukunft-breitband.de, 2016

Die Breitbandverbindung in Schwaigern ist bei geringen Bandbreiten bis zu 6 Mbit/s flächendeckend bis auf den Stadtteil Niederhofen gegeben. Bereits bei 16 Mbit/s sind bereits Teile von der Kernstadt Schwaigern und besonders Massenbach unterversorgt. Geschwindigkeiten bis zu 50 Mbit/s werden nur in der Kernstadt in einigen Straßenzügen und in Stetten teilweise erreicht.



## 4.6.2 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

BREITBANDVERSORGUNG GEWÄHRLEISTEN/AUSBAUEN; ÖFFENTLICHE HOTSPOTS EINRICHTEN

BESSERE VERBINDUNG ZWISCHEN DEN TEILORTEN UND SCHWAIGERN SCHAFFEN

AUSBAU RADWEGENETZ

SCHWERLASTVERKEHR AUS DER INNENSTADT AUSSCHLIEßEN, VERKEHRSFÜHRUNG IN DER ALTSTADT ÜBERPRÜFEN

FAHRRADSTÄNDER UND LADESTATIONEN FÜR E-MOBILITÄT SCHAFFEN

PRÜFUNG DER BARRIEREFREIHEIT

VERKEHRSSICHERHEIT GEWÄHRLEISTEN

ANBINDUNG ALLER DER GEWERBEFLÄCHEN AN DIE B293 VERBESSERN

Die Breitbandversorgung wurde als wichtiger Punkt innerhalb des Themenbereichs „Mobilität“ genannt. Die Gewährleistung und der weitere Ausbau einer ausreichenden Breitbandversorgung ist nicht nur auf die Versor-

gung von Unternehmen bezogen, sondern auch auf private Haushalte.

Die öffentliche Verkehrsverbindung zwischen allen vier Stadtteilen sollte verbessert werden. Dies gilt besonders für die Uhrzeit nach 19 Uhr und an Wochenenden. Die Verbesserungen sollen vor allem älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen zu Gute kommen.

Als Bestandteil des Individualverkehrs sollte der Radverkehr stärker gefördert werden. Zum einen soll dadurch das PKW-Aufkommen reduziert werden, zum anderen die Schadstoffbelastung abnehmen. Als erster Schritt könnte hierzu das Radwegenetz in Schwaigern nach und nach ausgebaut werden. Damit verknüpft sind auch das Einrichten von Fahrradständern und Ladestationen für E-Mobilität.

Um alle öffentlichen Einrichtungen und Plätze für alle Einwohner und Besucher zugänglich zu machen, gilt es die Barrierefreiheit in diesen Bereich zu überprüfen. Die kartografische Darstellung hilft Menschen mit Behinderungen bzw. mobilitätseingeschränkten Menschen. Als langfristiges Ziel gilt es in der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhandene Barrieren zu beseitigen.

Der Schwerlastverkehr sollte aus der Innenstadt ausgeschlossen werden, um u. a. auch die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Eine Alter-

nativenprüfung (Verkehrsführungen, Verkehrsregelungen) sollte angestoßen werden.

Für die weitere Gewerbeentwicklung gilt es für alle Gewerbegebiete eine gute Anbindung an die B293 zu schaffen (Verkehrsführung, Verkehrsregelungen), um eine gute Verbindung an das überregionale Straßennetz für Zulieferer zu gewährleisten.

## 4.6.3 Ergebnisse der kommunalen Klausurtagung

Die Versorgung der Stadtteile mit ÖPNV (besonders dort wo kein direkter Stadtbahnanschluss gegeben ist) spielt im Rahmen des demografischen Wandels zukünftig eine entscheidende Rolle zur Sicherstellung der Mobilität. Auch der barrierefreien Mobilität muss künftig eine hohe Bedeutung zugemessen werden.

Zur Steigerung der Akzeptanz der Stadtbahn soll die Einrichtung von Park and Ride Parkplätzen beitragen. Auch innovative Ideen wie die Einrichtung von Mitfahrerbanken können zur Sicherstellung der Mobilität beitragen.

Das ehrenamtliche und bürgerschaftliche Engagement sind hierfür zu aktivieren. Auch die Mobilität innerhalb des Stadtteils Schwaigern (z.B. vom Eselsberg in die Kernstadt) muss sichergestellt werden.

## 4.7 Freizeit, Naherholung und Tourismus

### 4.7.1 Ausgangslage

In Schwaigern werden seit dem 12. Jahrhundert Weinreben angebaut. Mittlerweile wird die große Vielfalt von rund 20 Rebsorten, rund um den Heuchelberg, kultiviert. Mit seinen fünf Weingütern und der Heuchelberg Weingärtner eG wird Schwaigern nicht nur im regionalen, sondern auch im überregionalen Kontext als Weinbauregion gesehen. Daher stellt der Weinbau das Potential dar Touristen anzuziehen.

Naturräumlich bietet der Heuchelberg mit seinen Wander- und Radwegen zudem die Möglichkeit eine Verbindung zum Weintourismus zu schaffen.

Im Karl-Wagenplast Heimatmuseum erhält man einen Einblick in die Schwaigerner Geschichte. Vom Heimatmuseum aus werden auch Stadtführungen angeboten. Der Stadtmauerrundweg beispielsweise führt an unterschiedlichen stadtbildprägenden Gebäuden in historischen Kern um den Marktplatz vorbei. Die Altstadt selbst ist mit ihren historischen Gebäuden als eigene Sehenswürdigkeit zu benennen.

Das Apotheken-Museum, welches in die Schloss-Apotheke integriert ist, kann als weitere touristische Anlaufstelle genannt werden. Der Leintalzoog, welcher südwestlich im Gemarkungsgebiet liegt, bietet ein Angebot für alle Altersklassen.

Das Unterkunftsangebot in Schwaigern zeigt sich ebenfalls differenziert. Neben einem Hotel und Gasthäusern mit insgesamt 130 Betten werden auch zahlreiche Ferienwohnungen und weitere 40 Wohnmobilstellplätze, verteilt auf den Weingütern und einem Campingplatz, angeboten.

Zur Vermarktung des touristischen Potentials ist Schwaigern Mitglied in der „Touristikgemeinschaft HeilbronnerLand e.V.“.

Das gastronomische Angebot in Schwaigern besteht aus verschiedenen Gastronomiebetrieben, die zum Teil gutbürgerliche, gehobene regionale, italienische und chinesische Speisen anbieten. Ergänzt werden diese Angebote durch Bistros und Cafés verteilt über die Stadtteile. Zur Naherholung und Freizeitgestaltung ist in Schwaigern eine Vielzahl an Angeboten vorhanden.

Das Vereinsleben in Schwaigern findet in allen Stadtteilen statt. Insgesamt gibt es etwa 80 Vereine mit mehr als 9.000 Mitgliedern. Die größten Vereine sind der TSV Schwaigern, der

FSV Schwaigern und der TSV Stetten. Die Vereine nutzen die Sport- und Freizeitanlagen, wie auch die Sport- und Mehrzweckhallen, die über das Stadtgebiet verteilt sind.

Das Freibad bietet nicht nur den Einheimischen im Sommer eine Freizeitbeschäftigung, sondern kann ebenso als touristisches Potential gesehen werden. Zudem sind der Golfplatz in Stetten und die Skateparks in Schwaigern und Massenbach Sporteinrichtungen, die von den Einwohnern Schwaigerns intensiv genutzt werden.

Speziell für Jugendliche gibt es über das Stadtgebiet verteilt Einrichtungen wie verschiedene Jugendhäuser in Stetten und Massenbach sowie das Jugendreferat im Schwaigerner Bahnhofsgebäude.

Ergänzt wird das Zusammenleben neben dem Vereinsleben durch Feste und Veranstaltungen, die über das Jahr verteilt angeboten werden. Besonders zu erwähnen ist das Stadtfest, welches in einem Zweijahres-Turnus durchgeführt wird und zuletzt die Feier des 1.250-jährigen Bestehens der Stadt (Jubiläumsjahr).

## 4.7.2 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

ÖFFENTLICHE AUFENTHALTSRÄUME IM GRÜNEN SCHAFFEN (BÄNKE, LIEGEN, SPIELWEISE, GRILLPLÄTZE)

BARRIEREFREIE ERSCHLIEBUNG DES LEINBACHS

SITZBANKPATENSCHAFT

TOURISMUSKONZEPT ENTWICKELN

„EINGANGSTOR BAHNHOF“ BESSER NUTZEN

FREIBAD ERHALTEN/AUSBAUEN

GRILL- UND SPIELWIESE

STADTTEILÜBERGREIFENDE VERANSTALTUNGEN FÖRDERN (STADTJUBILÄUM WIRD GELOBT)

ZIELGRUPPE DER SENIOREN IM BEREICH TOURISMUS NUTZEN (WEIN- UND WANDERTOURISMUS)

Die Stadt Schwaigern ist eingebettet in eine wunderbare Landschaft. Dort sollten mehr Aufenthaltsräume in Form von Bänken, Liegen, Grillplätzen geschaffen werden. Zudem kann durch bürgerschaftliches Engagement eine Sitzbankpatenschaft als Umsetzungsinstrument sinnvoll sein.

Der Leinbach sollte erlebbarer gemacht werden, indem er zunächst barrierefrei zugänglich gemacht wird.

Freizeiteinrichtungen wie das Freibad sollten erhalten bleiben und Potentiale wie das Gelände um den Bahnhof besser genutzt werden.



Abbildung 45: Beschilderung. Quelle: Reschl Stadtentwicklung, 2016

Zur Tourismusförderung wurde angeregt, dass ein Konzept entwickelt werden sollte. Dabei sollte auch die Gruppe der Senioren berücksichtigt werden.

Stadtteilübergreifende Veranstaltungen bieten die Möglichkeit das soziale Miteinander zu fördern und auch Touristen und Einwohner benachbarter Gemeinden anzuziehen.

Der sorgsame Umgang mit dem Naturraum sowie die Pflege der Radwege, Wanderwege und Feldwege sollten einen höheren Stellenwert einnehmen. Einzelne Ausgleichsmaßnahmen sollten dort umgesetzt werden, wo die Bürgerschaft und Besucher einen Mehrwert haben.

## 4.7.3 Ergebnisse der kommunalen Klausurtagung

Das kulturelle Leben innerhalb der Stadt Schwaigern leistet einen erheblichen Beitrag zur Lebensqualität. Deshalb ist es wichtig die „Basis“ dafür sicherzustellen und Musikschule, Volkshochschule und Bibliothek zu erhalten.

Die Stadt hat die Qualität, sich zu einer touristischen Destination im Nahbereich zu entwickeln. Die Lebensqualität für die eigene Bevölkerung zu sichern – zum Beispiel über den Ausbau der Infrastruktur – ist zugleich die Basis für touristische Angebote.

## 5 Leitziele und Leitprojekte

### 5.1 Demografische Entwicklung

#### LEITZIELE

„STABILISIERUNG PLUS“ ALS GEMEINSAMES  
ZIEL FÜR DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG:  
ZWISCHEN 12.100 UND 12.300 EINWOHNER  
IM ZIELJAHR 2030.

#### Leitprojekte

#### Die Stadt Schwaigern...

...ermöglicht im Durchschnitt jährlich 80 Netto-Zuzüge. Dieses Leitprojekt kann nicht als Projekt alleine stehen. Es ist Querschnittsprojekt über alle Bereiche der Stadtentwicklung und wird in anderen Leitprojekten umsetzungsbezogen konkretisiert.

## 5.2 Wohnen und Siedlungsentwicklung

### LEITZIELE

BEVÖLKERUNGSZUWACHS DURCH DOPPELSTRATEGIE: INNEN- UND AUßENENTWICKLUNG MIT STÄRKEREM FOKUS ALS BISHER AUF INNENENTWICKLUNG.

ANGEBOTS- UND PREISDIFFERENZIERUNG IM WOHNUNGSMARKT SOWIE EINER FÖRDERUNG ZIELGRUPPENGERECHTER WOHNUNGSANGEBOTE.

AKTIVIERUNG VON POTENTIALEN IM INNENBEREICH (BAULÜCKEN UND LEERSTÄNDE) DURCH KONSEQUENTE EIGENTÜMERANSPRACHE UND GEEIGNETE MAßNAHMEN.

### Leitprojekte

### Die Stadt Schwaigern...

...weist abschnittsweise und bedarfsorientiert neue Wohnbauflächen im Außenbereich aus. Im Vordergrund steht eine langfristige Planung anhand einer Prioritätenliste der umzusetzenden Außenentwicklungspotentiale auch im Zusammenhang mit raumplanerischen Verfahren. Bedarfsorientierte Ausweisung bedeutet, dass in allen vier Stadtteilen mindestens der Bedarf der Eigenentwicklung gewährleistet sein soll.

...betreibt eine aktive Bodenbevorratungspolitik. Dies gewährleistet die größte Steuerungsmöglichkeit der Stadt Schwaigern bei der weiteren Wohnflächenentwicklung.

...wendet bei Grundstücksverkäufen und der Bodenordnung neuer Gebiete bauverpflichtende Klauseln in den Verträgen an. Dem Entstehen von neuen Baulücken kann durch dieses rechtliche Instrument bereits im Vorfeld entgegen gewirkt werden.

## Leitprojekte

### Die Stadt Schwaigern...

...überprüft alle vorhandenen Bebauungspläne hinsichtlich der Möglichkeit von Geschosswohnungsbau. So kann das Ziel der „Stabilisierung Plus“ durch eine Verdichtung in dafür sinnvollen Bereichen erreicht werden.

...führt eine Direktansprache, Einzelgespräche und eine Bürgerinformation zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen durch.

...spricht aktiv Makler und Bauträger für mögliche Projekte im Geschosswohnungsbau an. Die Sensibilisierung aller Akteure für das Thema der Innenentwicklung kann nur durch die Verstärkung der direkten Kommunikation erreicht werden.

...erstellt ein Leerstandrisikokataster sowie eine Baulückenbörse (regelmäßige Pflege). Um zusätzliche Potentiale der Innenentwicklung zu identifizieren, wird untersucht in welchen Gebieten in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel stattfindet.

### 5.3 Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel

#### LEITZIELE

POSITIVE ENTWICKLUNG DER GEWERBE- UND ARBEITSPLATZSTRUKTUR DURCH AKTIVE BESTANDSPFLEGE; WEITERENTWICKLUNG ALS ATTRAKTIVER GEWERBE- UND ARBEITSPLATZSTANDORT

STÄRKUNG UND PROFESSIONALISIERUNG IM BEREICH DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

ERHALT UND STÄRKUNG DES POSITIVEN EINZELHANDELSBESATZES; SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG

#### Leitprojekte

#### Die Stadt Schwaigern...

...betreibt eine aktive Bodenbevorratungspolitik. Dies gewährleistet die größte Steuermöglichkeit der Stadt Schwaigern bei der weiteren Gewerbeflächenentwicklung.

...gewährleistet eine regelmäßige und systematische quantitative und qualitative Bedarfsabfrage (Erweiterungsflächen) der ansässigen Unternehmen. Die Kommunikation und im besten Fall Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Politik und Gewerbe ist direkte Wirtschaftsförderung. Im Vordergrund steht die Bestandspflege und Bestandserweiterung der Unternehmen.

...schafft eine zusätzliche Stelle für den Bereich der Wirtschaftsförderung (Gewerbe, Wirtschaft und Einzelhandel). Neue Anforderungen an sämtliche Bereiche kommunaler Wirtschaftsförderung erhöhen die Konkurrenz unter den Kommunen. Durch die personelle Aufstockung soll diesem Umstand Rechnung getragen werden. Dies dient auch der langfristigen Absicherung des kommunalen Haushalts.

## Leitprojekte

### Die Stadt Schwaigern...

...etabliert ein Geschäftsstraßenmanagement für die Verbindungsachse Bahnhof-Innenstadt. Die städtebauliche Aufwertung dieser bedeutenden Achse kann nicht ohne die Absicherung der vorhandenen Strukturen und Nutzungen erfolgen. Der Einzelhandel ist bereits professionell organisiert (HGV, Werbegemeinschaft). Um dieses vorhandene Potential besser zu nutzen, sollen im Rahmen eines Geschäftsstraßenmanagements die Eigentümer organisatorisch und finanziell miteinbezogen werden. Durch alle positiven Impulse wird die Werthaltigkeit der Immobilien gewährleistet. Die Stadt Schwaigern nimmt in einem ersten Schritt die Rolle des Initiators ein.

## 5.4 Städtebauliche Gestalt und Identität

### LEITZIELE

STÄRKUNG DER HISTORISCHEN ORTSKERNE  
UND DER IDENTITÄT IN ALLEN VIER  
STADTTTEILEN

WÜRDIGUNG DER INNENSTADT ALS POTEN-  
TIAL UND „MOTOR“ DER STADT-  
ENTWICKLUNG

### Leitprojekte

### Die Stadt Schwaigern...

...erstellt als Ableitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Schwaigern 2030 für die Stadtteile Massenbach, Stetten am Heuchelberg und Niederhofen jeweils ein komprimiertes Ortsentwicklungskonzept mit städtebaulicher Lupe unter Einbringung des örtlichen bürgerschaftlichen Engagements. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept | SCHWAIGERN 2030 hat bewusst den Rahmen für alle vier Stadtteile gemeinsam gesetzt. Jetzt sind die gemeinsamen Ziele definiert. Im Bereich städtebauliche Gestalt und Identität sind die weiteren Schritte in den einzelnen Stadtteilen differenziert zu betrachten. Ziel ist auch der weitere Einbezug der Bürgerschaft in allen Stadtteilen.

## Leitprojekte

### Die Stadt Schwaigern...

...entwickelt ein Konzept (Ideenskizze und Rahmenplan) zur städtebaulichen Gestaltung der Verbindung Bahnhof-Innenstadt unter Einbezug der Funktionsdefinition Rübenverladegelände und Farrenstall. (Synergie Geschäftsstraßenmanagement). Als Anker der weiteren städtebaulichen Entwicklung wird im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts | SCHWAIGERN 2030 die Achse zwischen Bahnhof und Innenstadt definiert. Die positive Ausgangssituation durch differenzierte öffentliche und private Nutzungen soll sich nun auch gestalterisch widerspiegeln. Nur durch eine starke Kernstadt, als „Anker“, kann die Entwicklung aller vier Stadtteile gesichert werden.

...erfasst die identitätsstiftenden Gebäude im Stadtraum und erstellt eine Prioritätenliste zu deren Erhalt. Im Vordergrund steht die Fragestellung: Welche Gebäude definieren Schwaigern? Erst in einem nächsten Schritt erfolgt die Abwägung, ob und wie der Erhalt erreicht werden kann (Verhältnismäßigkeit).

## 5.5 Infrastruktur und Soziales

### LEITZIELE

BEDARFSGERECHTES BETREUUNGSANGEBOT  
IM KRIPPEN- UND KINDERGARTENBEREICH  
ZUR VERBESSERUNG DER VEREINBARKEIT  
VON FAMILIE UND BERUF.

NACHHALTIGE SICHERUNG UND KONSOLI-  
DIERUNG DER KOMMUNALEN INFRASTRUK-  
TUR.

PROFILBILDUNG DES SCHULSTANDORTS;  
SICHERUNG UND STEIGERUNG DER SCHULI-  
SCHEN QUALITÄTEN.

AUSBAU DES BETREUUNGS- UND PFLEGEAN-  
GEBOTES FÜR SENIORINNEN UND SENIOREN  
SOWIE UNTERSTÜTZUNG BEI DER SICHERUNG  
DER HAUSÄRZTLICHEN VERSORGUNG.

SICHERUNG UND STÄRKUNG DES KULTUREL-  
LEN ANGEBOTES UND DER VEREINSSTRUK-  
TUREN; VERBESSERUNG DES FREIZEITANGE-  
BOTES INSBESONDERE FÜR KINDER UND  
JUGENDLICHE.

### Leitprojekte

### Die Stadt Schwaigern...

...ergänzt das Kinderbetreuungsangebot durch eine weitere Einrichtung in Schwaigern.

...entwickelt frühkindliche Bildungs- und Be-  
treuungsangebote weiter. Für die Stadt  
Schwaigern als relevanter Arbeitsplatzstand-  
ort ist dies auch im Zusammenhang mit der  
regionalen Konkurrenzsituation ein wichtiger  
Baustein zur Standortsicherung.

...führt ein kommunales Liegenschaftsma-  
nagement als Basis für eine nachhaltige Aus-  
richtung der kommunalen Liegenschaften und  
Weiterentwicklung kommunaler Angebote ein.  
Welche Einrichtungen sind in kommunaler  
Hand? Welche Räume werden genutzt? Wel-  
che laufenden Kosten fallen an? Welche Sa-  
nierungsaufwendungen stehen an? Diese Fra-  
gen stehen im Mittelpunkt des kommunalen  
Liegenschaftsmanagements.

## Leitprojekte

### Die Stadt Schwaigern...

...führt die Jugendbeteiligung unter verstärktem Einbezug der Vereine, Kirchen und Institutionen fort. Die Stichworte „regelmäßig“ und „projektbezogen“ überschreiben den weiteren Einbezug der Jugendlichen. Dies kann vor allem durch die weitere Etablierung des Jugendreferats als wichtige Institution in Schwaigern erreicht werden.

...initiiert eine „Ehrenamtsbörse“. Eine Ehrenamtsbörse macht sichtbar, welche Angebote und welche Bedarfe in Schwaigern vorhanden sind. Es trifft „Jung auf Alt“, „Stadtteil auf Stadtteil“, „Stark auf Schwach“. Vernetzung, Information und Kommunikation stehen im Vordergrund. Die Initiierung ist Aufgabe der Stadt. Im weiteren Verlauf soll ehrenamtliches Engagement miteinbezogen werden.

## Leitprojekte

### Die Stadt Schwaigern...

...stärkt das Vereinsleben u. a. durch die Schaffung geeigneter Räume. Das aktive Vereinsleben in allen vier Stadtteilen ist identitätsstiftend – es kommt ihm darüber hinaus eine wichtige gesellschaftliche und soziale Funktion zu. Die positiven Rahmenbedingungen in Schwaigern sollen erhalten und bei Bedarf angepasst werden. Stadtteilübergreifende Angebote von Vereinen werden durch die Stadt besonders unterstützt.

## 5.6 Mobilität

### LEITZIELE

BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE EINER  
ALTERNDEN GESELLSCHAFT HINSICHTLICH  
BARRIEREFREIHEIT

VERBESSERUNG DES MOBILITÄTSANGEBOTES  
UND FORCIERUNG ALTERNATIVER MOBILI-  
TÄTSFORMEN

### Leitprojekte

### Die Stadt Schwaigern...

...entwickelt ein Konzept für lokale Mobilitätsangebote, insbesondere für eine älter werdende Bevölkerung, bspw. Bürgerbus, Bürgertaxi, Mitnahmebank. Dieses Projekt führt zudem zu einer besseren Verbindung zwischen allen vier Stadtteilen.

...erweitert das Radwegenetz und lokale Möglichkeiten von E-Mobilität (Fahrradständer, Ladestationen).

...erstellt eine Bestandsanalyse der Barrierefreiheit in öffentlichen und privaten Einrichtungen.

...gewährleistet den weiteren Ausbau der Breitbandversorgung. Eine angemessene Internetversorgung ist in der Zwischenzeit nicht nur im Bereich der Gewerbeentwicklung, sondern auch beim Einwohnergewinn ein sogenannter harter Standortfaktor.



## 5.7 Freizeit, Naherholung und Tourismus

### LEITZIELE

STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT DER STADT GEGENÜBER AUSWÄRTIGEN GÄSTEN ABER AUCH ORTSANSÄSSIGEN.

### Leitprojekte

#### Die Stadt Schwaigern...

...führt Gespräche über die Möglichkeiten der öffentlichen Nutzung des Schlossparks.

...erstellt ein Konzept zur besseren Integration und „Wahrnehmung“ des Leinbachs als identitätsstiftendes Alleinstellungsmerkmal im Stadtraum. Die besondere Identität Schwaigerns für die Bürgerschaft „begebar“ machen – dies können wichtige Bausteine für die Steigerung der Attraktivität der Stadt Schwaigern sein.

...wertet das Stadtmobiliar auf. Entlang der Stadtmauer gibt es bereits positive Gestaltungsbeispiele. Diese könnten wegweisend für die weitere Aufwertung im Stadtraum aller vier Stadtteile sein.

...etabliert stadtteilübergreifende Veranstaltungen. Das Stadtjubiläumjahr in Schwaigern als richtungsweisendes Beispiel für weitere Aktionen und Veranstaltungen.

...erstellt ein Tourismuskonzept. Dies dient der langfristigen Positionierung einer „starken Stadt in einer lebenswerten Region“.

## 6 Handlungsprogramm

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept | SCHWAIGERN 2030“ ist ein ganzheitliches Handlungskonzept, das die strukturellen und die städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Schwaigern für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum festlegt. Es formuliert Ziele und benennt konkrete Handlungsansätze zu deren Realisierung. Dabei spielt der finanzielle Handlungsspielraum einer Stadt eine zentrale Rolle. Ziel des Prozesses ist ein Handlungsprogramm, das sowohl abarbeitbar als auch finanzierbar ist. Die Veränderungen in den kommunalen Finanzen in den vergangenen Jahren sind vielfältig. Ein wesentlicher Aspekt ist die Verlagerung von Aufgaben nach "unten". Insbesondere im Sozialbereich wurden die Landkreise, Städte und Gemeinden mit zahlreichen neuen Aufgaben konfrontiert. Ein ausreichender finanzieller Ausgleich hierfür erfolgt nur bedingt.

Die Stadt Schwaigern verfügte im Jahr 2013 über rund 5,75 Mio. Euro Gewerbesteuererlöse (netto), was einer Pro-Kopf-Gewerbesteuer von 530 Euro entspricht. Der Durchschnitt aller vergleichbarer Städte und Gemeinden im Land Baden-Württemberg lag im Vergleichsjahr 2013 lediglich bei 498 Euro pro Kopf. Neben der Bedeutung als relevanter

Gewerbestandort ist die Stadt Schwaigern attraktiver Wohnstandort in der Region. Dies spiegelt sich auch im Umfang des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer wider. Dieser lag im Jahr 2013 mit rund 5,01 Mio. Euro in ähnlicher Größenordnung wie die Gewerbesteuer und mit 461 Euro pro Einwohner etwas unter dem Landesdurchschnitt von 472 Euro pro Einwohner. Die bisherige Entwicklung der rückläufigen Verschuldung der Stadt Schwaigern in den vergangenen Jahren ist positiv zu bewerten. Der Schuldenstand im Jahr 2013 (Kernhaushalt und Eigenbetriebe) belief sich auf rund 4,26 Mio. Euro, was einer Pro-Kopf-Verschuldung von 392 Euro entspricht. Der Landesdurchschnitt lag bei 993 Euro pro Kopf.

Die Stadt Schwaigern erwirtschaftet laut Finanzhaushalt 2017 in den Jahren 2017 bis 2020 insgesamt einen Finanzierungsmittelüberschuss im Ergebnishaushalt von etwas mehr als 4 Millionen Euro. Die durchschnittliche Nettoinvestitionsrate („Freie Spitze“) der vergangenen acht Jahre liegt bei etwa 2,5

Millionen Euro.

Auch bei bereits geplanten umfangreichen Investitionen und der dadurch notwendigen Entnahme aus der Rücklage sowie die Erhöhung der Kreditaufnahmen ist der Haushalt der Stadt Schwaigern als solide zu beschreiben. Trotzdem ist es notwendig, die im Rahmen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts | SCHWAIGERN 2030“ definierten Leitprojekte hinsichtlich ihrer Umsetzung zu priorisieren – klar ist, man kann nicht alle Leitprojekte gleichzeitig umsetzen. Der Gemeinderat hat die Leitziele und Leitprojekte in einer kommunalen Klausurtagung hinsichtlich ihrer Wichtigkeit priorisiert. Die künftige Umsetzung der Leitprojekte ist nicht ausschließlich von der Wichtigkeit und der finanziellen Einordnung abhängig, vielmehr auch von aktuellen Entwicklungen und der Frage der Leistungsfähigkeit der Verwaltung – trotzdem bietet die Priorisierung durch den Gemeinderat wichtige Hinweise für die Reihenfolge der Umsetzung.

**Nettoinvestitionsrate nach Haushaltsplan Stadt Schwaigern**

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
2.017.466 €	160.940 €	1.926.554 €	3.160.034 €	4.055.753 €	4.890.655 €	2.829.349 €	2.292.601 €

Abbildung 46: Nettoinvestitionsrate. Quelle: Stadt Schwaigern, 2016

Themenbereich	Projektbezeichnung	Kommunale Pflichtaufgabe	Investive Kosten	Laufende Kosten	Priorität Gemeinderat**
<b>Wohnen und Siedlungs- entwicklung</b>	Ausweisung Wohnbauflächen	Ja	*	höher	<b>15</b>
	Überprüfung Bebauungspläne hinsichtlich Geschosswohnungsbau	Nein	20.000 €	keine	<b>10</b>
	Direktansprache, Einzelgespräche, Bürgerinformation zur Innenentwicklung	Nein	30.000 €	keine	<b>8</b>
	Leerstandsrisikokataster, Baulückenbörse	Nein	15.000 €	höher	<b>6</b>
	Einführung bauverpflichtender Klauseln in Verträgen	Nein	keine	keine	<b>3</b>
	Aktive Bodenbevorratung	Nein	*	höher	<b>1</b>
	Aktive Ansprache Bauträger und Makler	Nein	*	höher	-
<b>Gewerbe, Wirt- schaft und Ein- zelhandel</b>	Zusätzliche Stelle Wirtschaftsförderung	Nein	keine	60.000 €	<b>13</b>
	Aktive Bodenbevorratung	Nein	*	höher	<b>13</b>
	Regelmäßige Flächenbedarfsabfrage Unternehmen	Nein	keine	neu	<b>7</b>
	Etablierung Geschäftsstraßenmanagement	Nein	30.000 €	neu	<b>4</b>
<b>Städtebauliche Gestalt und Iden- tität</b>	Ideenskizze/Rahmenplan Bahnhof-Innenstadt	Nein	55.000 €	keine	<b>13</b>
	Ortsentwicklungskonzepte	Nein	30.000 €	keine	<b>9</b>
	Erfassung, Priorisierung identitätsstiftender Gebäude	Nein	keine	höher	<b>4</b>

\* Die Kosten können erst im Laufe der Konkretisierung des jeweiligen Leitprojekts ermittelt werden.

\*\* Priorisierung durch Verteilung jeweils eines Punktes für ein ausgewähltes Leitprojekt bei einer begrenzten Anzahl von 9 Punkten pro Gemeinderat.

Themenbereich	Projektbezeichnung	Kommunale Pflichtaufgabe	Investive Kosten	Laufende Kos- ten	Priorität Gemeinderat
<b>Infrastruktur und Soziales</b>	Kommunales Liegenschaftsmanagement	Nein	40.000 €	geringer	<b>11</b>
	Weitere Kinderbetreuungseinrichtung in Schwaigern	Ja	2.000.000 €	höher	<b>9</b>
	Fortführung Jugendbeteiligung	Nein	keine	keine	<b>1</b>
	Initiierung Ehrenamtsbörse	Nein	keine	keine	<b>1</b>
	Vereinsleben unterstützen	Nein	*	keine	<b>1</b>
<b>Mobilität</b>	Ausbau Breitbandversorgung	Nein	*	keine	<b>15</b>
	Erweiterung Radwegenetz und E-Mobilität	Nein	*	*	<b>9</b>
	Verkehrskonzept Innenstadt	Nein	30.000 €	keine	<b>8</b>
	Konzept lokale Mobilitätsangebote	Nein	10.000 €	20.000 €	<b>4</b>
	Bestandsanalyse Barrierefreiheit	Nein	20.000 €	keine	<b>1</b>
<b>Freizeit, Naher- holung und Tou- rismus</b>	Konzept „Erschließung Leinbach“	Nein	30.000 €	keine	<b>9</b>
	Tourismuskonzept	Nein	20.000 €	keine	<b>6</b>
	Aufwertung Stadtmobiliar	Nein	20.000 €	keine	<b>3</b>
	Stadtteilübergreifende Veranstaltungen	Nein	*	*	<b>3</b>
	Öffentliche Nutzung Schlosspark	Nein	*	*	<b>2</b>

## 7 Anlagen

## 7.1 Pläne: Infrastruktur

Schwaigern

**Ergänzende Versorgungsangebote:  
Grundversorgung**

Einzelhandel

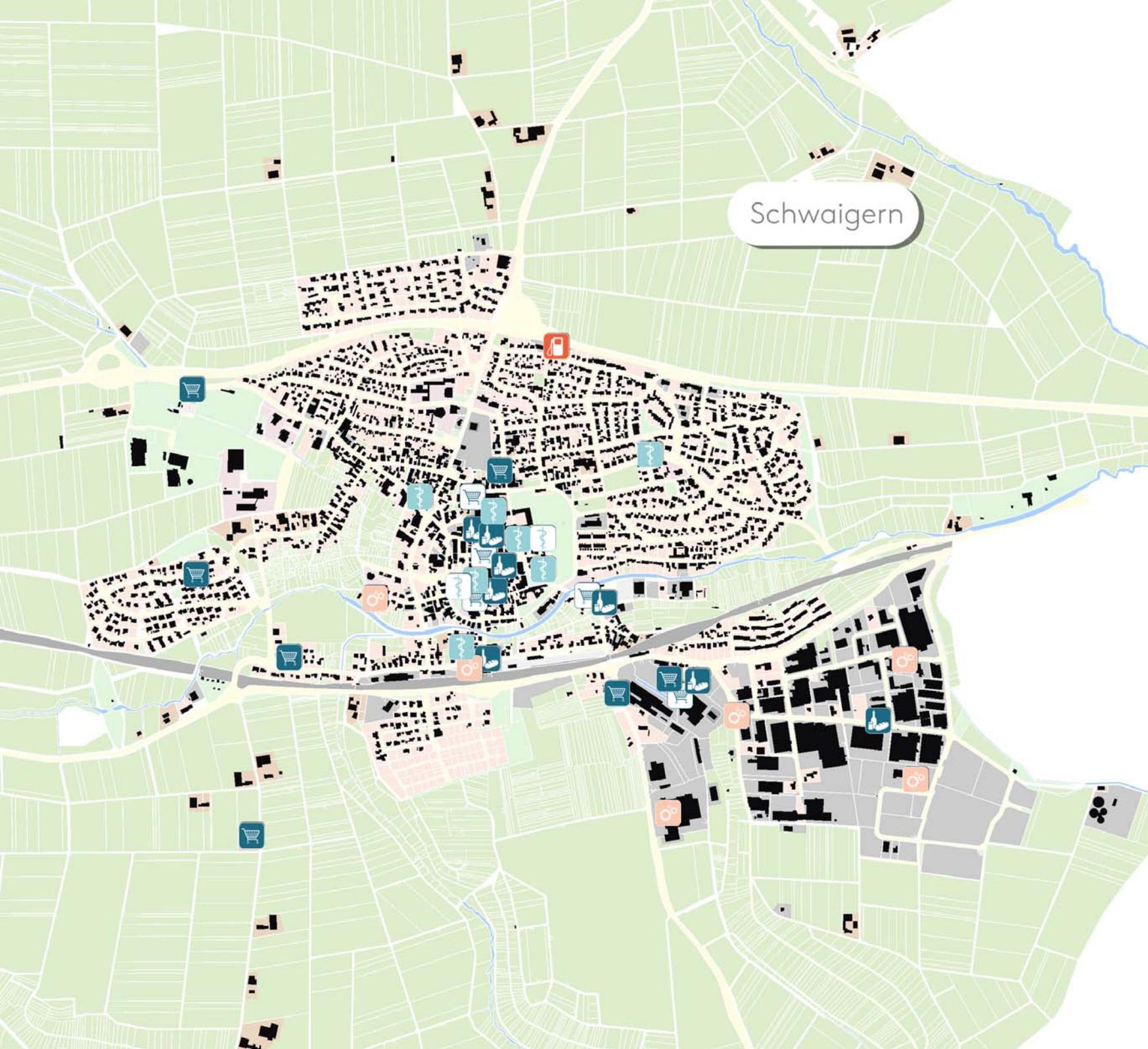
-  Nahversorgung Lebensmittel
-  Bäckerei, Metzgerei
-  Andere Lebensmittel

Medizinische Versorgung

-  Apotheke
-  Drogerie, Friseursalon, Augenoptiker

Technische Versorgung

-  Technische Einzelhandel, Werkstatt
-  Tankstelle



Ausrichtung

1:5.000

Originalmaßstab

# Massenbach

Integriertes

Stadtentwicklungskonzept

Stadt Schwaigern

Infrastruktur **Massenbach**

## Ergänzende Versorgungsangebote: Grundversorgung

### Einzelhandel

 Nahversorgung Lebensmittel

 Bäckerei, Metzgerei

 Andere Lebensmittel

### Medizinische Versorgung

 Apotheke

 Drogerie, Friseursalon, Augenoptiker

### Technische Versorgung

 Technische Einzelhandel, Werkstatt

 Tankstelle



Ausrichtung

1:2.500

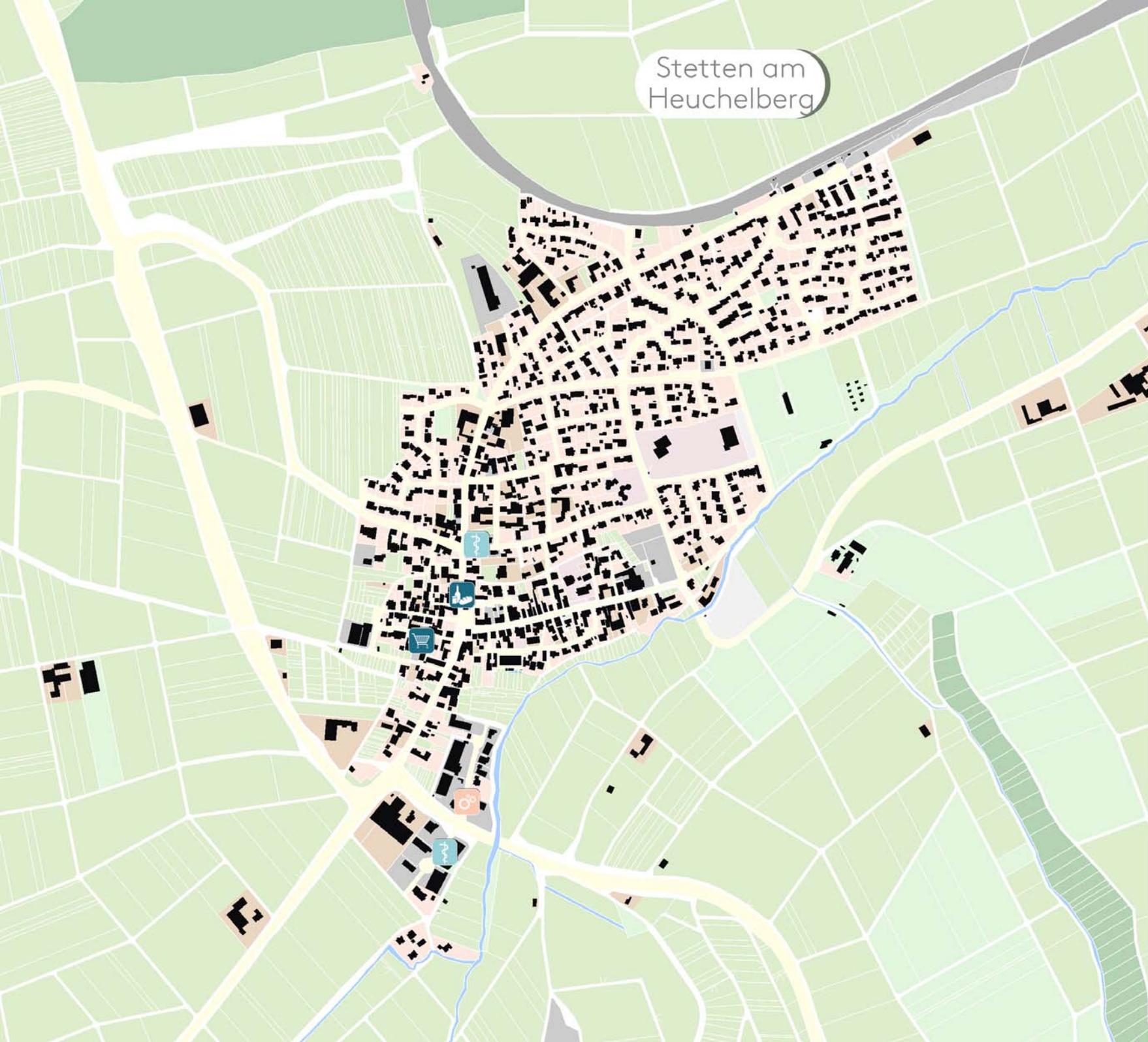
Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Schwaigern  
Stuttgart, Juni 2016

gez. IP

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

# Stetten am Heuchelberg



Integriertes

Stadtentwicklungskonzept

Stadt Schwaigern

Infrastruktur **Stetten**

## Ergänzende Versorgungsangebote: Grundversorgung

Einzelhandel

 Nahversorgung Lebensmittel

 Bäckerei, Metzgerei

 Andere Lebensmittel

Medizinische Versorgung

 Apotheke

 Drogerie, Friseursalon, Augenoptiker

Technische Versorgung

 Technische Einzelhandel, Werkstatt

 Tankstelle



Ausrichtung

1:3.000

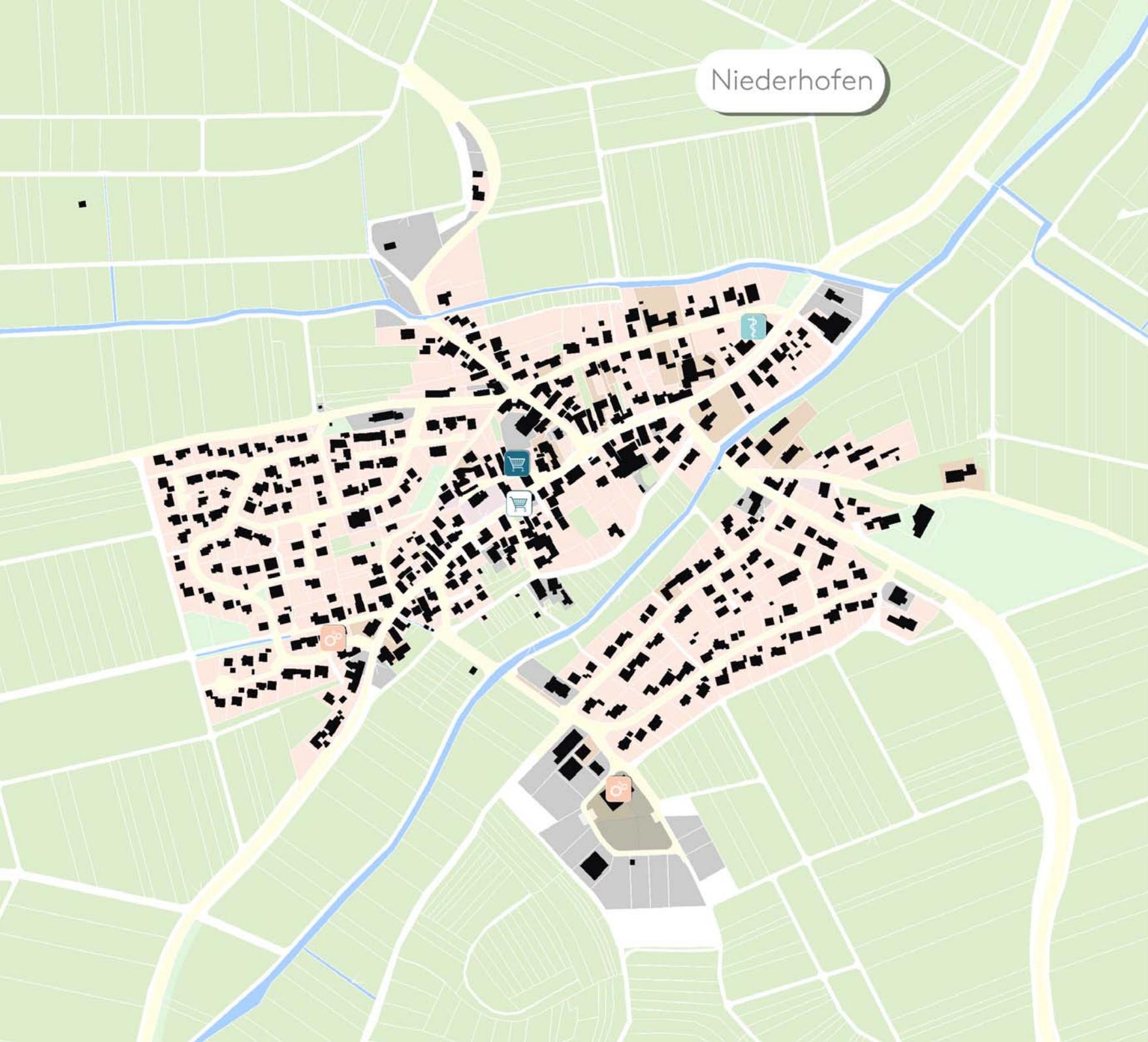
Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Schwaigern  
Stuttgart, Juni 2016

gez. IP

|||| ■ ■ ■ ■ = Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ = Stadtentwicklung

# Niederhofen



Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept  
Stadt Schwaigern

## Infrastruktur **Niederhofen**

### Ergänzende Versorgungsangebote: Grundversorgung

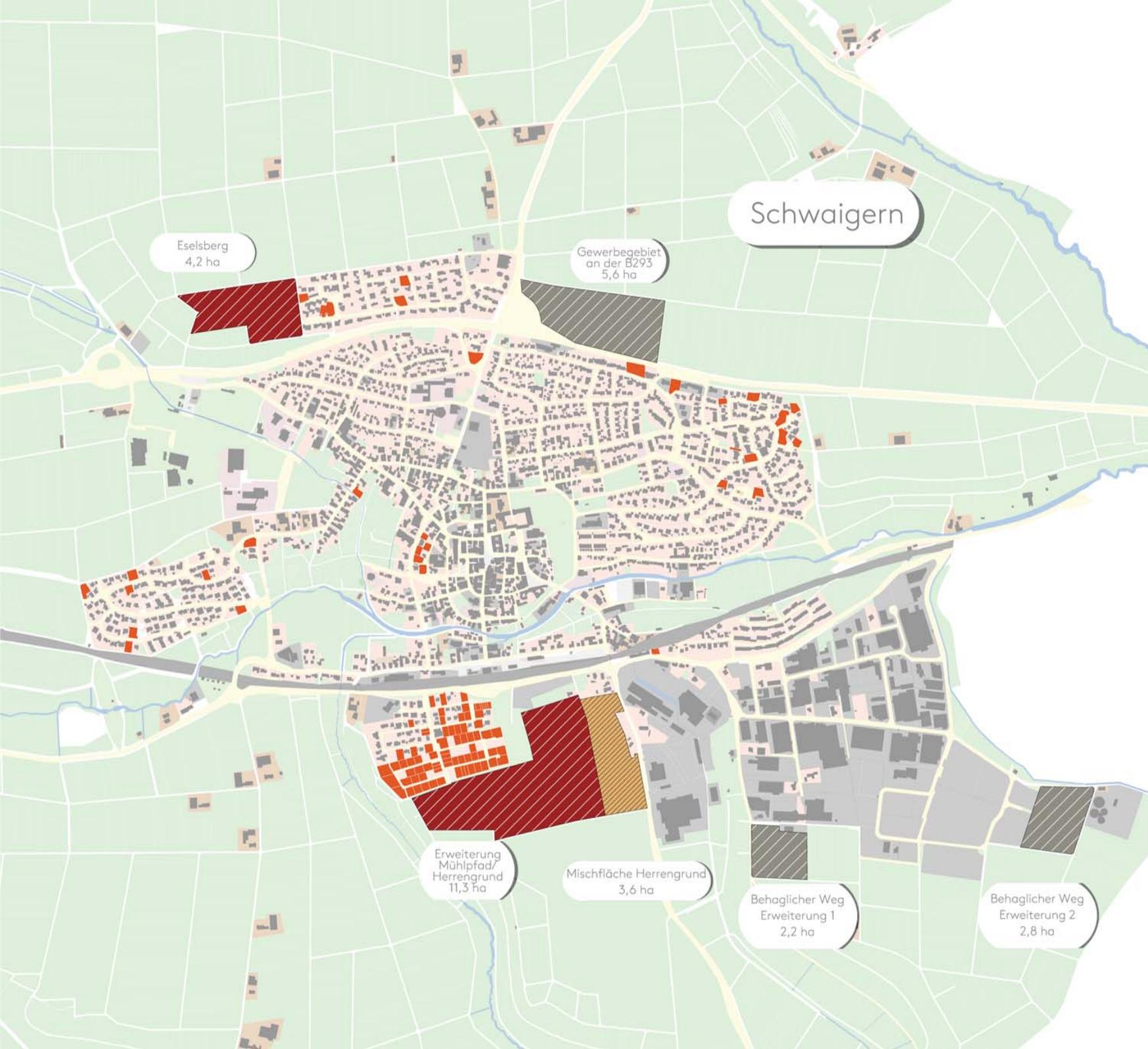
- Einzelhandel
-  Nahversorgung Lebensmittel
  -  Bäckerei, Metzgerei
  -  Andere Lebensmittel
- Medizinische Versorgung
-  Apotheke
  -  Drogerie, Friseursalon, Augenoptiker
- Technische Versorgung
-  Technische Einzelhandel, Werkstatt
  -  Tankstelle

N  
Ausrichtung 1:2.500  
Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Schwaigern  
Stuttgart, Juni 2016 gez. IP

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

## 7.2 Pläne: Flächenpotentiale



Schwaigern

Eselsberg  
4,2 ha

Gewerbegebiet  
an der B293  
5,6 ha

Erweiterung  
Mühlpfad/  
Herrengrund  
11,3 ha

Mischfläche Herrengrund  
3,6 ha

Behaglicher Weg  
Erweiterung 1  
2,2 ha

Behaglicher Weg  
Erweiterung 2  
2,8 ha

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gemeindebedarfsflächen
- Grünfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Wald
- Gewässer

- Wohnbauflächenpotentiale FNP
- Mischbauflächenpotentiale FNP
- Gewerbeflächenpotentiale FNP
- Baulücken



1:3000  
Originalmaßstab

Massenbach

Hausener Weg West  
3,4 ha

Hinter dem Hag II  
3,1 ha

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gemeindebedarfsflächen
- Grünfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Wald
- Gewässer
- Wohnbauflächenpotentiale FNP
- Mischbauflächenpotentiale FNP
- Gewerbeflächenpotentiale FNP
- Baulücken



Ausrichtung

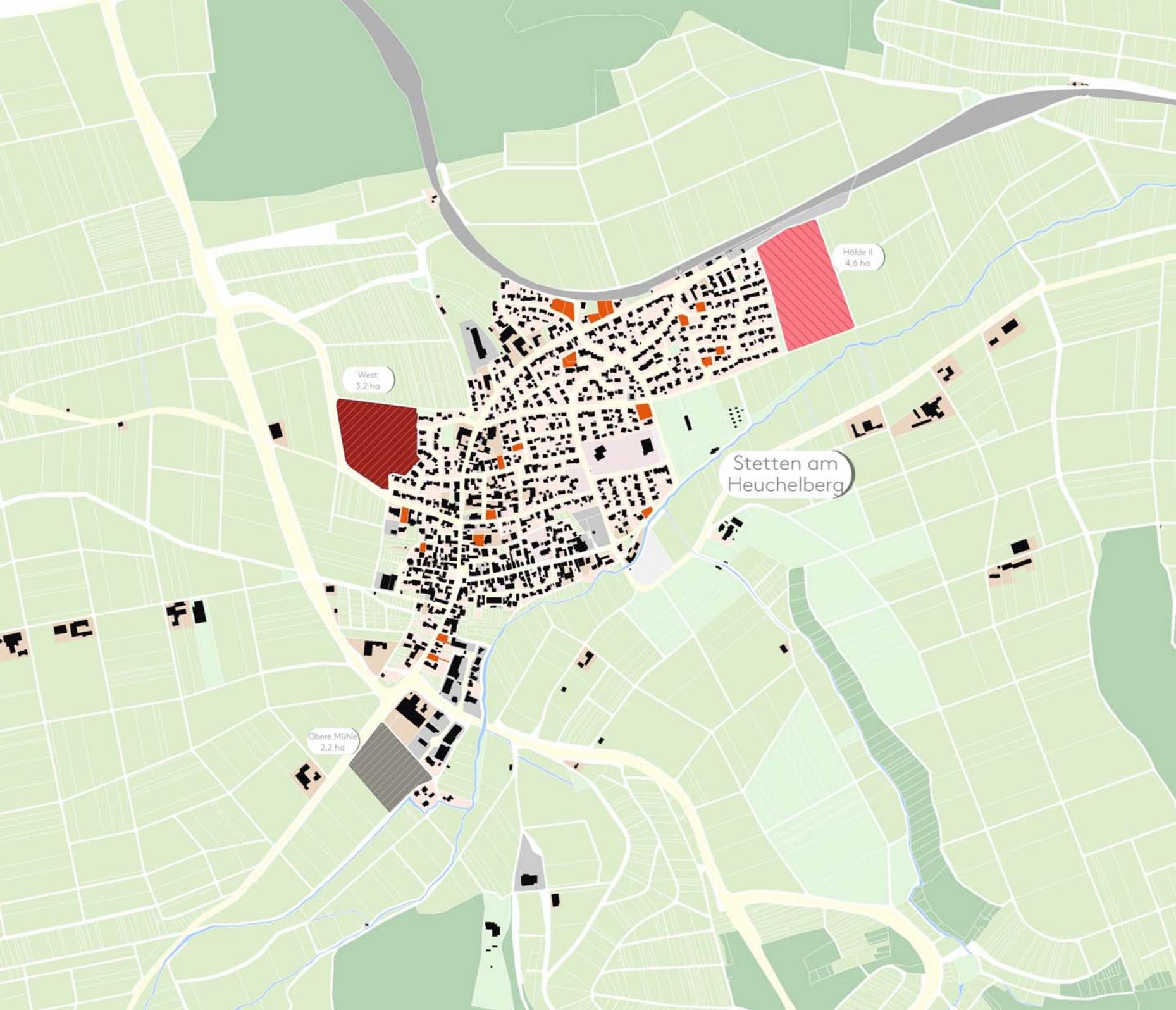
1:3000

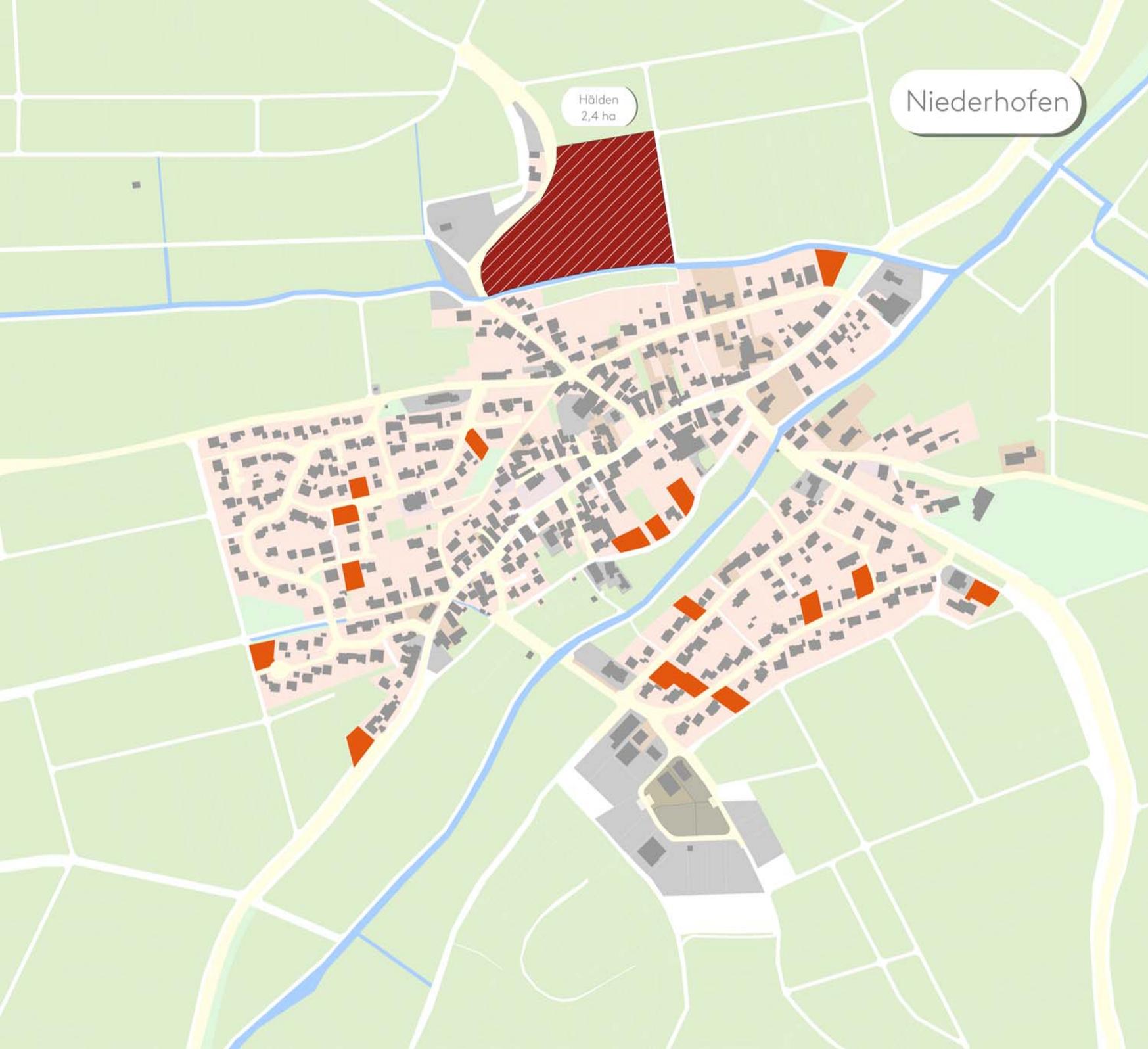
Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Schwaigern  
Stuttgart, Juni 2016

gez. IP

|||| ■ ■ == Reschl  
|||| ■ ■ == Stadtentwicklung





- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gemeindebedarfsflächen
- Grünfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Wald
- Gewässer

- Wohnbauflächenpotentiale FNP
- Mischbauflächenpotentiale FNP
- Gewerbeflächenpotentiale FNP
- Baulücken



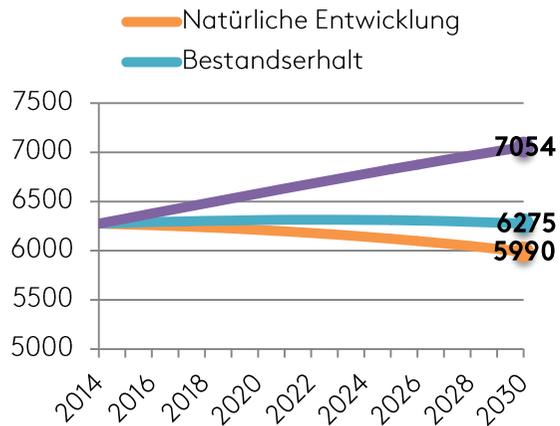
Ausrichtung

1:2000

Originalmaßstab

### 7.3 Bevölkerungsvorausrechnung auf Stadtteilebene

## Vorausrechnung für den Stadtteil Schwaigern



Für die Kernstadt und die Stadtteile wurden spezifische Bevölkerungsvorausrechnungen angefertigt. Dabei wurden jeweils drei Szenarien angesetzt, die sich wie bei der Gesamtvorausrechnung durch die Wanderungsannahmen unterscheiden.

Szenarien	Wanderung	2014	2030	+/-	in %
Natürliche Entwicklung	0	6275	5990	-285	-5%
Bestandserhalt	+15,8	6275	6275	-0	-0%
Flächenszenario	+58,8	6275	7054	+779	+12%

## Entwicklungsszenarien

**„Natürliche Entwicklung“** | Hierbei wird wiederum keine Zu- oder Abwanderung angenommen, lediglich die Geburten- und die Sterberate haben Einfluss auf die demografische Entwicklung. Die jährliche Wanderung beträgt daher +/- 0.

**„Bestandserhalt“** | Diesem Szenario liegt wiederum die Frage zugrunde, wie hoch die jährliche Wanderung sein muss, um die Einwohnerzahl aus dem Basisjahr 2014 bis ins Zieljahr 2030 halten zu können. Daher wird für die Kernstadt von einer jährlichen Wanderung von +15,8 Zuzügen ausgegangen.

**„Flächenszenario“** | Das Flächenszenario errechnet die mögliche Einwohnerentwicklung, die eintreten kann wenn die gesamte vorhandene Potentialfläche, die im Stadtteil Schwaigern zur Verfügung steht (21,6 Hektar), aufgesiedelt werden würde. Hier können +58,8 Nettozuzüge generiert werden

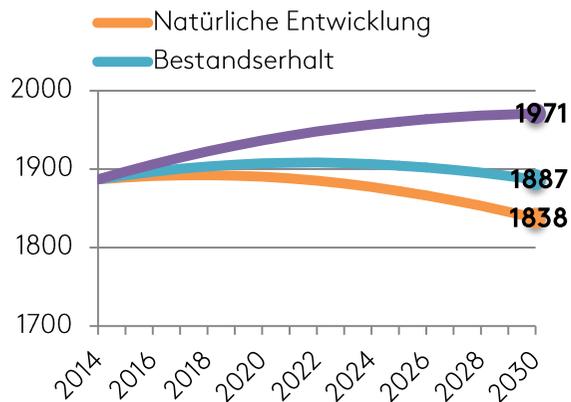
Der Entwicklungsspielraum für das Zieljahr 2030 liegt in der Kernstadt Schwaigern je nach Szenario zwischen 7.054 (+12 Prozent) und 5.990 Einwohner und Einwohnerinnen (-5 Prozent).

Wiederum können diese absoluten Zahlenwerte nur wenige Rückschlüsse auf die zukünftigen

gen Infrastrukturbedarfe zulassen. Daher wurden auch hier die Nutzergruppen ermittelt.

Nutzergruppen	Alter	2014	Szenario 1 2030	Szenario 2 2030 +15,8	Szenario 3 2030 +58,8
Kleinkinder	< 1	58	51	56	69
U-3 Betreuung	1-2	94	105	114	141
Ü-3 Betreuung	3-6	212	219	238	289
Grundschule	6-9	220	226	243	289
Weiterführende Schule	10-18	612	489	515	584
Jugendliche	14-21	596	417	437	493
junge Erwachsene	21-30	805	583	632	765
Familiengründer	25-40	1155	1163	1267	1552
Erwerbstätige	20-65	3888	3369	3568	4113
junge Senioren	66-75	606	892	900	922
Senioren	76-85	433	446	450	458
Hochbetagte	> 85	128	191	193	197

## Vorausrechnung für den Stadtteil Massenbach



Im Stadtteil Massenbach konnte ein Spielraum in der Bevölkerungsentwicklung errechnet werden, der zwischen 1.838 und 1.971 Einwohnern liegt. Dies entspricht einer prozentualen Änderung zwischen -3 und +4 Prozent.

Szenarien	Wanderung	2014	2030	+/-	in %
Natürliche Entwicklung	0	1887	1838	-49	-3%
Bestandserhalt	+2,7	1887	1887	-0	-0%
Flächenszenario	+7,4	1887	1971	+84	+4%

## Entwicklungsszenarien

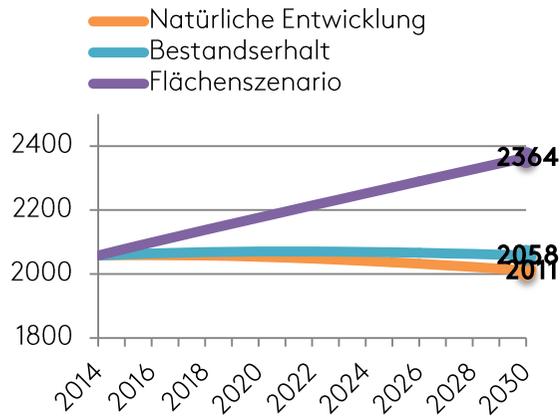
**„Natürliche Entwicklung“** | Die jährliche Wanderung beträgt +/- 0.

**„Bestandserhalt“** | Die jährliche Wanderung beträgt 2,7 Zuzüge.

**„Flächenszenario“** | Der Stadtteil Massenbach hat 3,5 Hektar Flächenpotential zur Verfügung. Hier können daher jährlich 7,4 Nettozuzüge generiert werden.

Nutzergruppen	Alter	2014	Szenario 1 2030 0	Szenario 2 2030 +2,7	Szenario 3 2030 +7,4
Kleinkinder	< 1	17	15	16	17
U-3 Betreuung	1-2	35	30	32	35
Ü-3 Betreuung	3-6	88	64	67	73
Grundschule	6-9	74	67	70	74
Weiterführende Schule	10-18	186	155	160	167
Jugendliche	14-21	174	151	155	161
junge Erwachsene	21-30	237	201	210	224
Familiengründer	25-40	372	337	355	386
Erwerbstätige	20-65	1187	1063	1097	1156
junge Senioren	66-75	159	243	245	247
Senioren	76-85	121	142	143	144
Hochbetagte	> 85	19	50	50	50

## Vorausrechnung für den Stadtteil Stetten



Im Stadtteil Stetten wurde der Entwicklungsspielraum zwischen 2.011 und 2.364 Einwohnern berechnet. Dies entspricht einer prozentualen Änderung zwischen -2 und +15 Prozent.

Szenarien	Wanderung	2014	2030	+/-	in %
Natürliche Entwicklung	0	2058	2011	-47	-2%
Bestandserhalt	+2,6	2058	2058	+0	+0%
Flächenszenario	+19,5	2058	2364	+306	+15%

## Entwicklungsszenarien

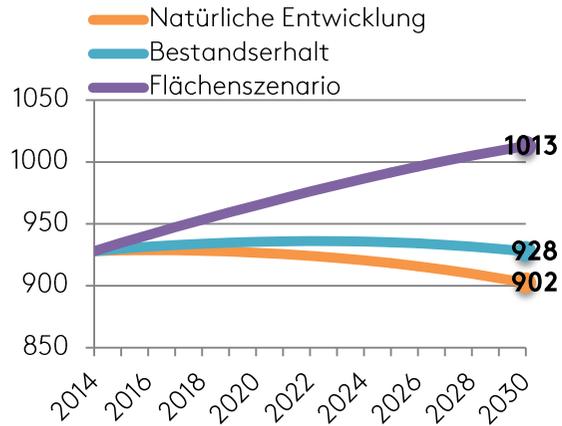
**„Natürliche Entwicklung“** | Die jährliche Wanderung beträgt +/- 0.

**„Bestandserhalt“** | Die jährliche Wanderung beträgt 2,6 Zuzüge.

**„Flächenszenario“** | Der Stadtteil Stetten hat 8,1 Hektar Flächenpotential zur Verfügung. Hier können daher jährlich 19,5 Nettozuzüge generiert werden.

Nutzergruppen	Alter	2014	Szenario 1 2030 0	Szenario 2 2030 +2,6	Szenario 3 2030 +19,5
Kleinkinder	< 1	15	18	19	24
U-3 Betreuung	1-2	40	36	37	48
Ü-3 Betreuung	3-6	74	69	73	93
Grundschule	6-9	104	68	71	89
Weiterführende Schule	10-18	211	158	162	189
Jugendliche	14-21	175	141	145	166
junge Erwachsene	21-30	258	253	261	314
Familiengründer	25-40	380	399	416	528
Erwerbstätige	20-65	1308	1184	1217	1431
junge Senioren	66-75	158	292	293	302
Senioren	76-85	110	145	145	149
Hochbetagte	> 85	33	47	47	49

## Vorausrechnung für den Stadtteil Niederhofen



Für das Jahr 2030 wurde für den Stadtteil Niederhofen ein Entwicklungsspielraum zwischen 902 und 1013 Einwohnern berechnet. Dies entspricht einer prozentualen Änderung zwischen -3 und +9 Prozent.

Szenarien	Wanderung	2014	2030	+/-	in %
Natürliche Entwicklung	0	928	902	-26	-3%
Bestandserhalt	+1,4	928	928	-0	-0%
Flächenszenario	+6,1	928	1013	+85	+9%

## Entwicklungsszenarien

**„Natürliche Entwicklung“** | Die jährliche Wanderung beträgt +/- 0.

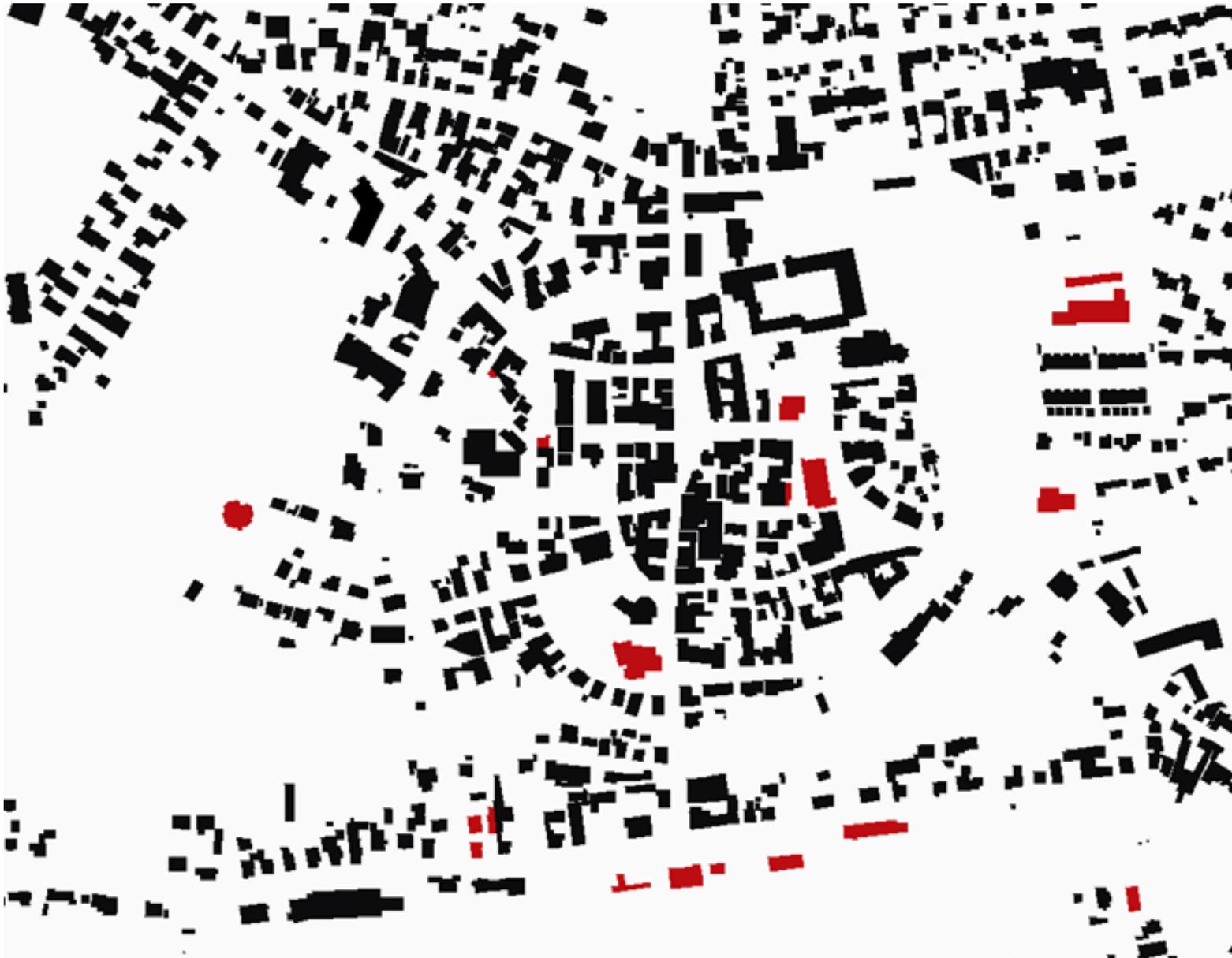
**„Bestandserhalt“** | Die jährliche Wanderung beträgt 1,4 Zuzüge.

**„Flächenszenario“** | Der Stadtteil Niederhofen hat 2,6 Hektar Flächenpotential zur Verfügung. Hier können daher jährlich 6,1 Nettozuzüge generiert werden.

Nutzergruppen	Alter	2014	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3	
			2030	0	2030	+1,4	2030	+6,1
Kleinkinder	< 1	9	7	7	7	9	9	
U-3 Betreuung	1-2	15	14	15	15	18	18	
Ü-3 Betreuung	3-6	44	30	32	32	37	37	
Grundschule	6-9	49	31	33	33	38	38	
Weiterführende Schule	10-18	90	72	75	75	82	82	
Jugendliche	14-21	88	73	75	75	81	81	
junge Erwachsene	21-30	97	112	116	116	130	130	
Familiengründer	25-40	173	160	169	169	200	200	
Erwerbstätige	20-65	585	523	540	540	600	600	
junge Senioren	66-75	71	127	127	127	130	130	
Senioren	76-85	47	69	70	70	71	71	
Hochbetagte	> 85	15	24	24	24	25	25	

## 7.4 Städtebauliche Einordnung

# Städtebauliche Gestalt und Identität | Schwarzplan Stadtkern Schwaigern

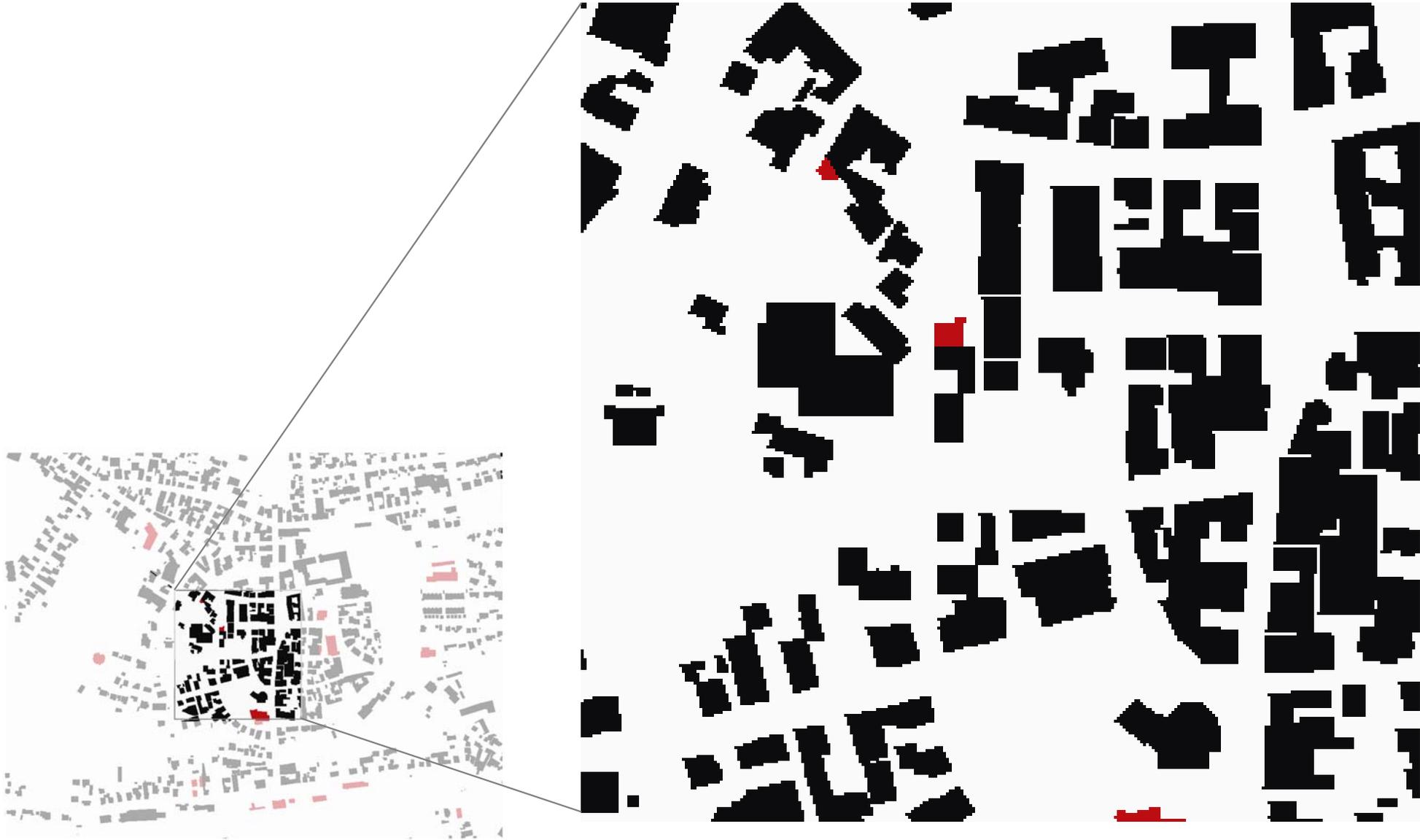


## Gebäude im städtischem Eigentum

- Horst-Haug-Halle
- Leintalschule
- Wohnhaus Falltorstr. 20– 22
- Kindergarten "Rasselbande,,
- Kindergarten "Am Obelisk
- Kinderhaus am Gratbuckel
- Kindergarten "Zeppelin"
- Heilbronner Straße 27, Vereinsheim
- Hindenburgplatz 13, Hexenturm
- Im Kohlwinkel 1/1, Gebäude
- Friedhof Schwaigern Leichenhalle, Friedhofskapelle
- Mozartstraße, Gebäude auf dem Bahnhofsgelände, Feuerwehr
- Bahnhof Schwaigern
- Neipperger Straße 2/1 Asylwohnheim
- Stettener Straße 14 Wohngebäude
- Weststraße 8 Sonnenberghalle, -schule
- Dürerstraße 2 Bauhof
- Falltorstraße Garage Hausmeisterwohnung
- Frizstraße 3 Wohngebäude
- Gemminger Straße 99 Freibad
- Kelterplatz 1 alte Stadtkelter / Mediathek
- Kelterplatz 4 Tiefgarage Kelterplatz 4
- Rathaus, Rathuserweiterung
- Theodor-Heuss-Straße 12, Frizhalle

|||| ■ ■ = Reschl  
 |||| ■ ■ = Stadtentwicklung

# Städtebauliche Gestalt und Identität | Schwarzplan Farrenstallgelände Schwaigern



|||| ■ ■ = Reschl  
|||| ■ ■ = Stadtentwicklung

# Städtebauliche Gestalt und Identität | Farrenstallgelände Schwaigern



# Städtebauliche Gestalt und Identität | Schwarzplan Bahnhof, Rübenverladegelände



|||| ■ ■ = Reschl  
|||| ■ ■ = Stadtentwicklung

# Städtebauliche Gestalt und Identität | Bahnhof, Rübenverladegelände Schwaigern



# Städtebauliche Gestalt und Identität | Schwarzplan Massenbach



## Gebäude im städtischem Eigentum

- Friedenstraße 20 Aussegnungshalle
- Mühlweg 22, Jugendhaus
- Mühlweg 75, Halle
- Schumannstraße 1, Grundschule
- Schwaigerner Straße 24, Feuerwehr
- Schwaigerner Straße 24, Verwaltung
- Treppenturm
- Raiffeisenstraße 1, Ev. Kindergarten "Biberbau"

|||| ■ ■ ■ ■ = Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ = Stadtentwicklung

# Städtebauliche Gestalt und Identität | Massenbach



# Städtebauliche Gestalt und Identität | Schwarzplan Stetten



|||| ■ ■ = Reschl  
|||| ■ ■ = Stadtentwicklung

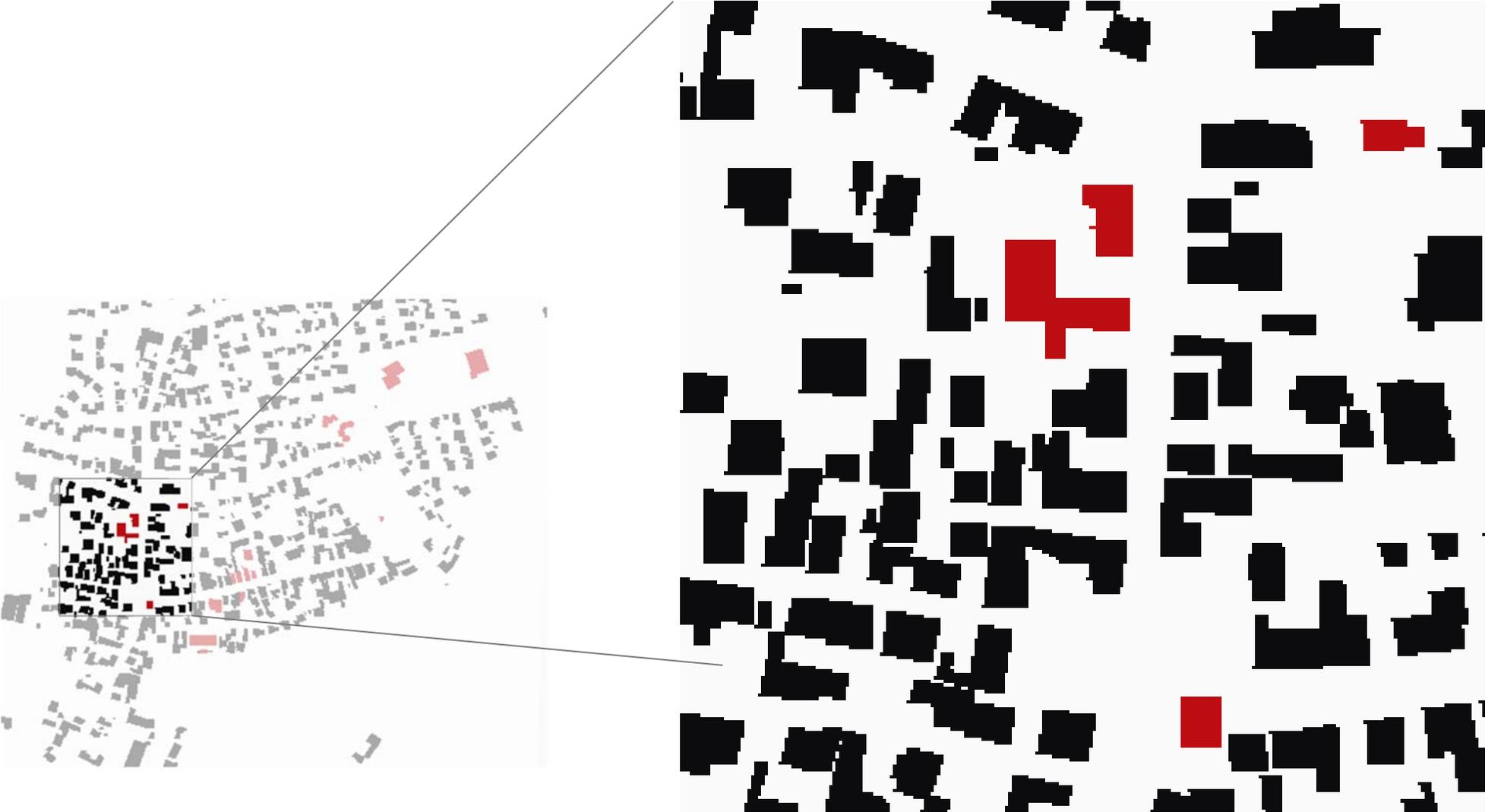
## Gebäude im städtischem Eigentum

- Bahnhofstraße 15, Wohngebäude
- Hauptstraße 24
- Hauptstraße 27
- Hauptstraße 27/1
- Hauptstraße 31
- Hauptstraße 57, Leichenhalle
- Himmelreich, Weinberghütte
- Keltergasse 12, Alte Kelter
- Keltergasse 20, Backhaus
- Kleiststraße 23, Ev. Kindergarten "Unter dem Regenbogen"
- Kleiststraße 4, Jugendhaus
- Bahnhofstraße 13
- Ev. Kindergarten "Unter dem Regenbogen"
- Hauptstraße 14, Feuerwehr
- Hauptstraße 2, Rathaus Stetten
- Hauptstraße 25
- Hauptstraße 27/1
- Hauptstraße 29
- Jahnstraße 5, Halle
- Grundschule Stetten

# Städtebauliche Gestalt und Identität | Stetten



# Städtebauliche Gestalt und Identität | Badischer Hof Stetten

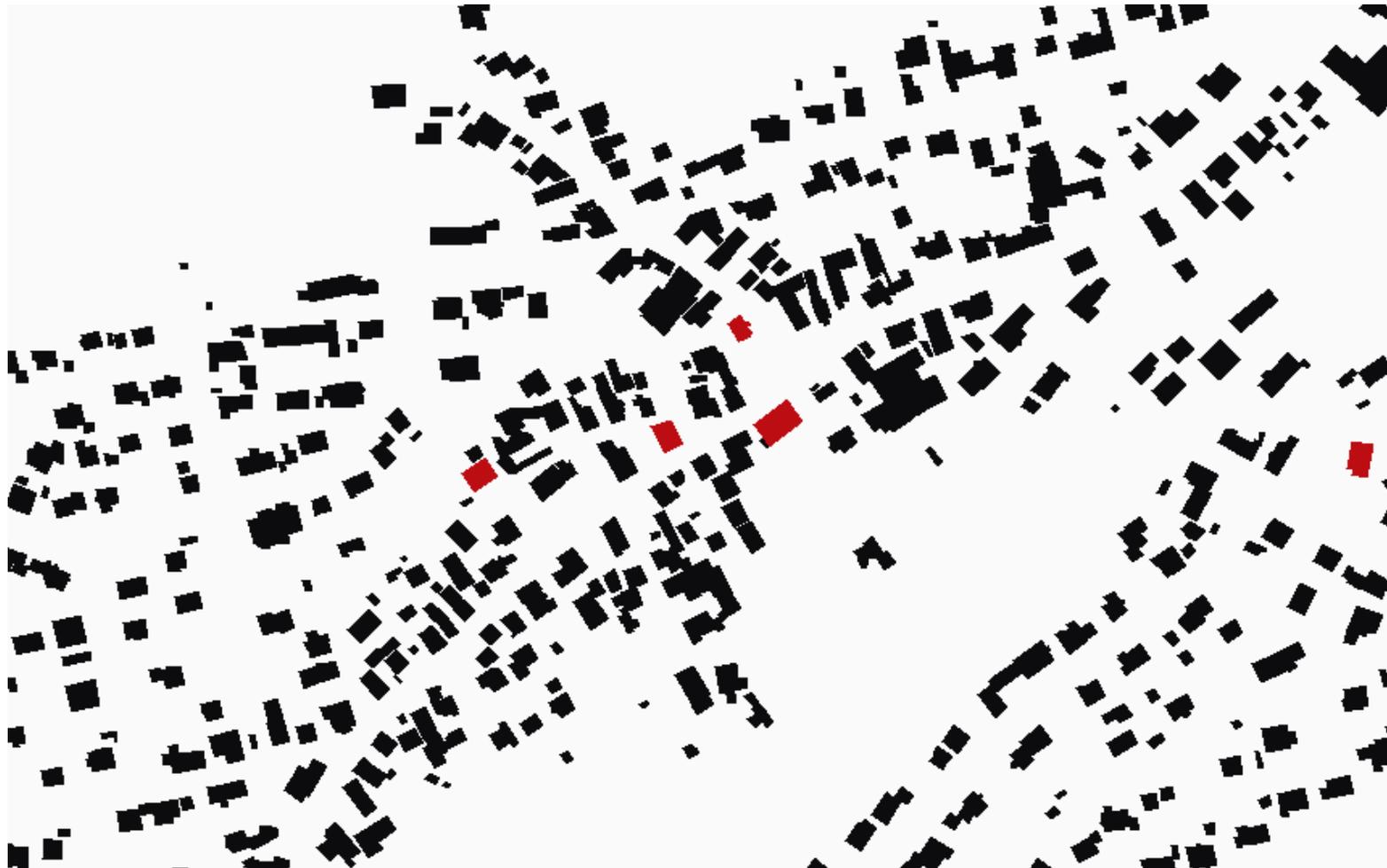


|||| ■ ■ = = Reschl  
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

# Städtebauliche Gestalt und Identität | Badischer Hof Stetten



# Städtebauliche Gestalt und Identität | Schwarzplan Niederhofen



## Gebäude im städtischem Eigentum

- Kreuzbergstr. 33, Leichenhalle
- Lindenstraße 27, Halle
- Lochbergweg 6, Feuerwehr
- Lochbergweg 90, Wengerthütte
- Zabergäustraße 1, alte Kelter
- Rathausgasse 1, Verwaltung
- Schulgasse 11

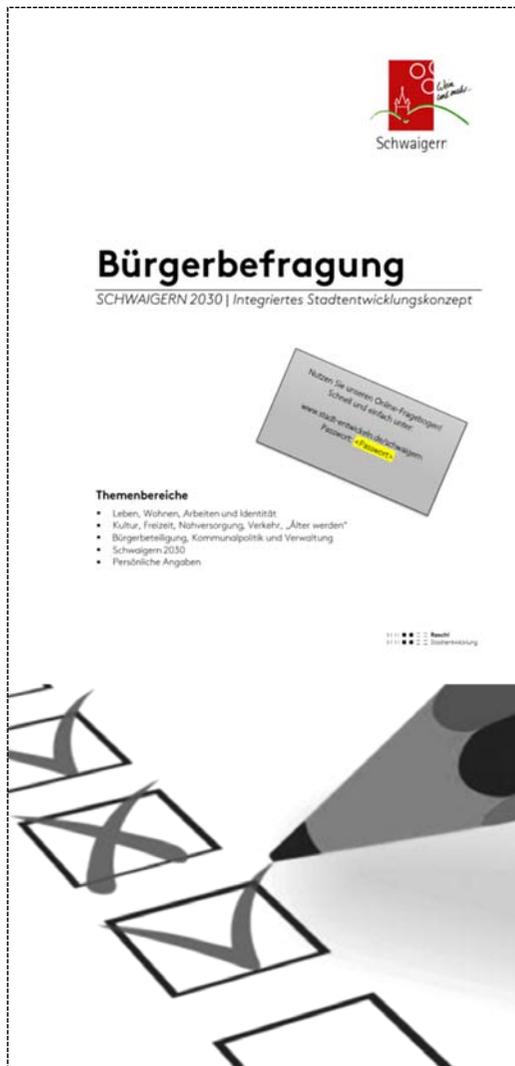
|||| ■ ■ ■ ■ = Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ = Stadtentwicklung

# Städtebauliche Gestalt und Identität | Schwarzplan Niederhofen



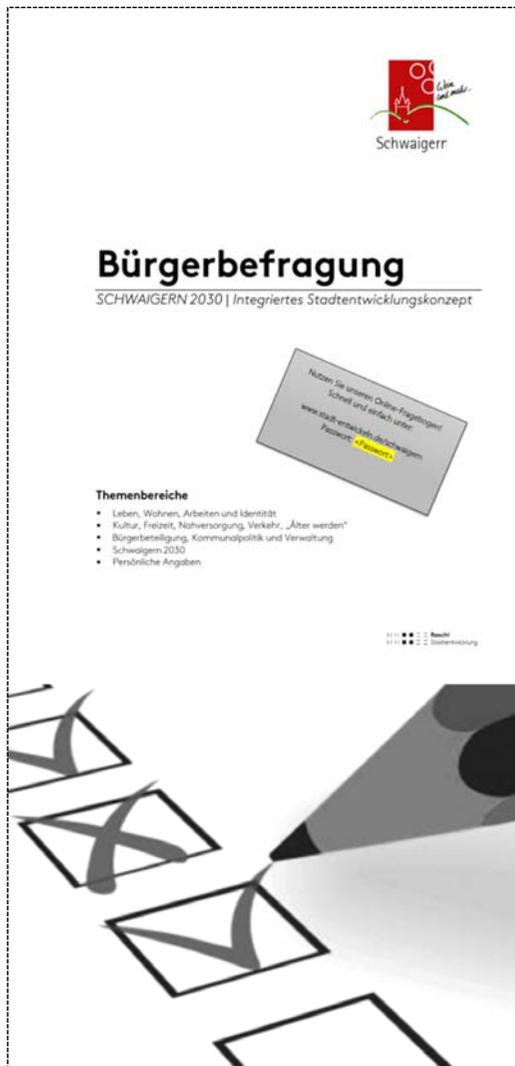
## 7.5 Diagramme: Ergebnisse der Bürgerbefragung

# Bürgerbefragung | Wie wurde befragt?



- **Repräsentativ und anonym**
- zufällige Stichprobe
- Verwaltung hat keinen Zugriff auf Fragebögen und Rücklauf
- Ergebnisse in zusammengefasster Form
- Nummerierung notwendig um Manipulation durch doppelte Abgabe zu verhindern
- Datenschutz zwischen Verwaltung und Bürger gewährleistet
- Daten werden nach Befragung gelöscht

# Bürgerbefragung | Wer wurde befragt?



## 2.750 Fragebögen an Einwohnerinnen und Einwohner

- über 16 Jahren
- mit Hauptwohnsitz in der Stadt Schwaigern
- Gütekriterien:

**Geschlecht**

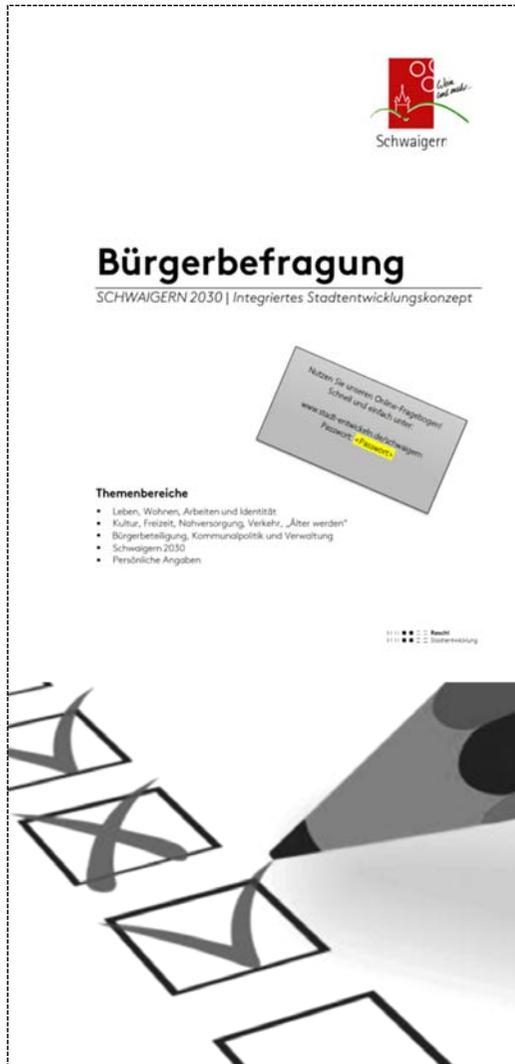
**Alter**

**Staatsangehörigkeit**

**Wohnort**

- Schwaigern
- Massenbach
- Stetten am Heuchelberg
- Niederhofen

# Bürgerbefragung | Wie war der Rücklauf?



- Rücklauf repräsentativ
- 1.063 gültige Papier-Fragebögen
- 227 gültige Online-Fragebögen

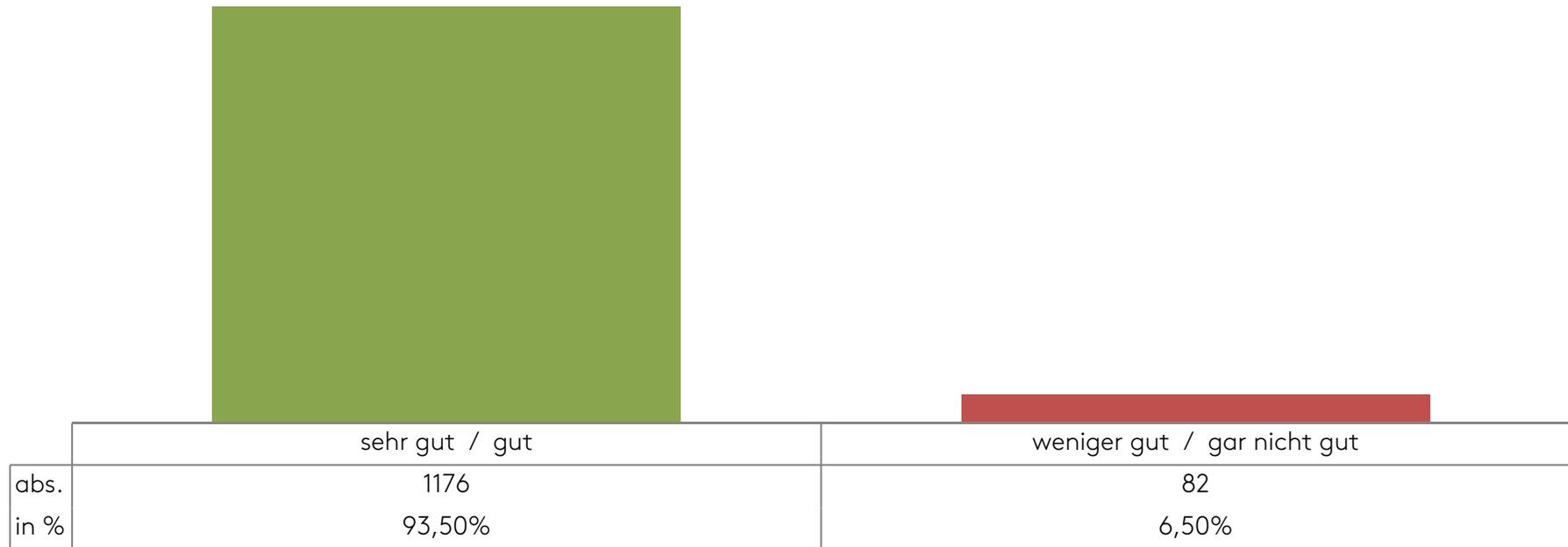


**1.290 insgesamt**

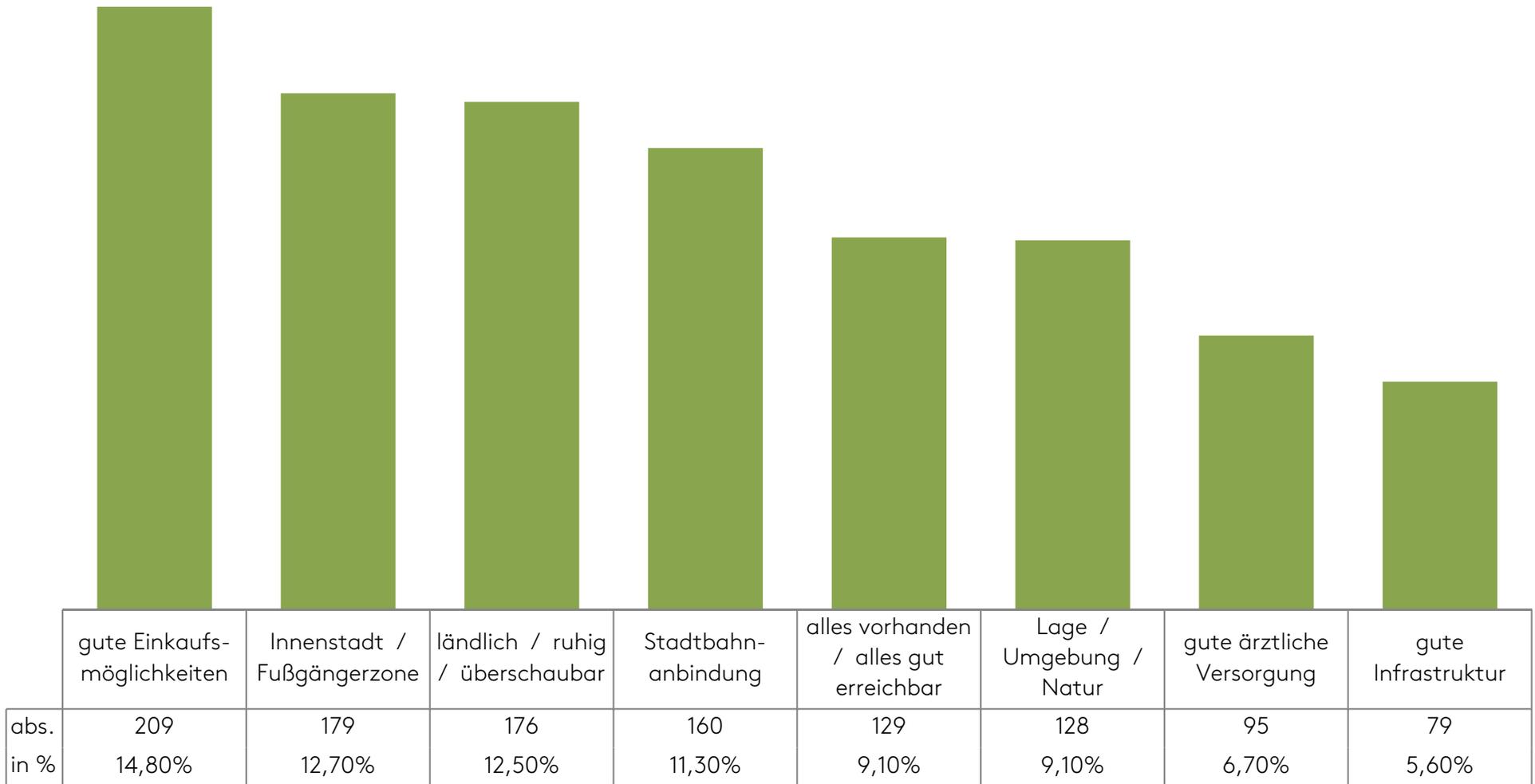
**46,9 Prozent Rücklauf!**

- **Leben, Wohnen, Arbeiten und Identität**
- **Kultur, Freizeit, Nahversorgung, Verkehr, „Älter werden“**
- **Bürgerbeteiligung, Kommunalpolitik und Verwaltung**
- **Schwaigern 2030**

## Frage 1: Wie zufrieden sind Sie im Allgemeinen mit der Lebensqualität in der Stadt Schwaigern?

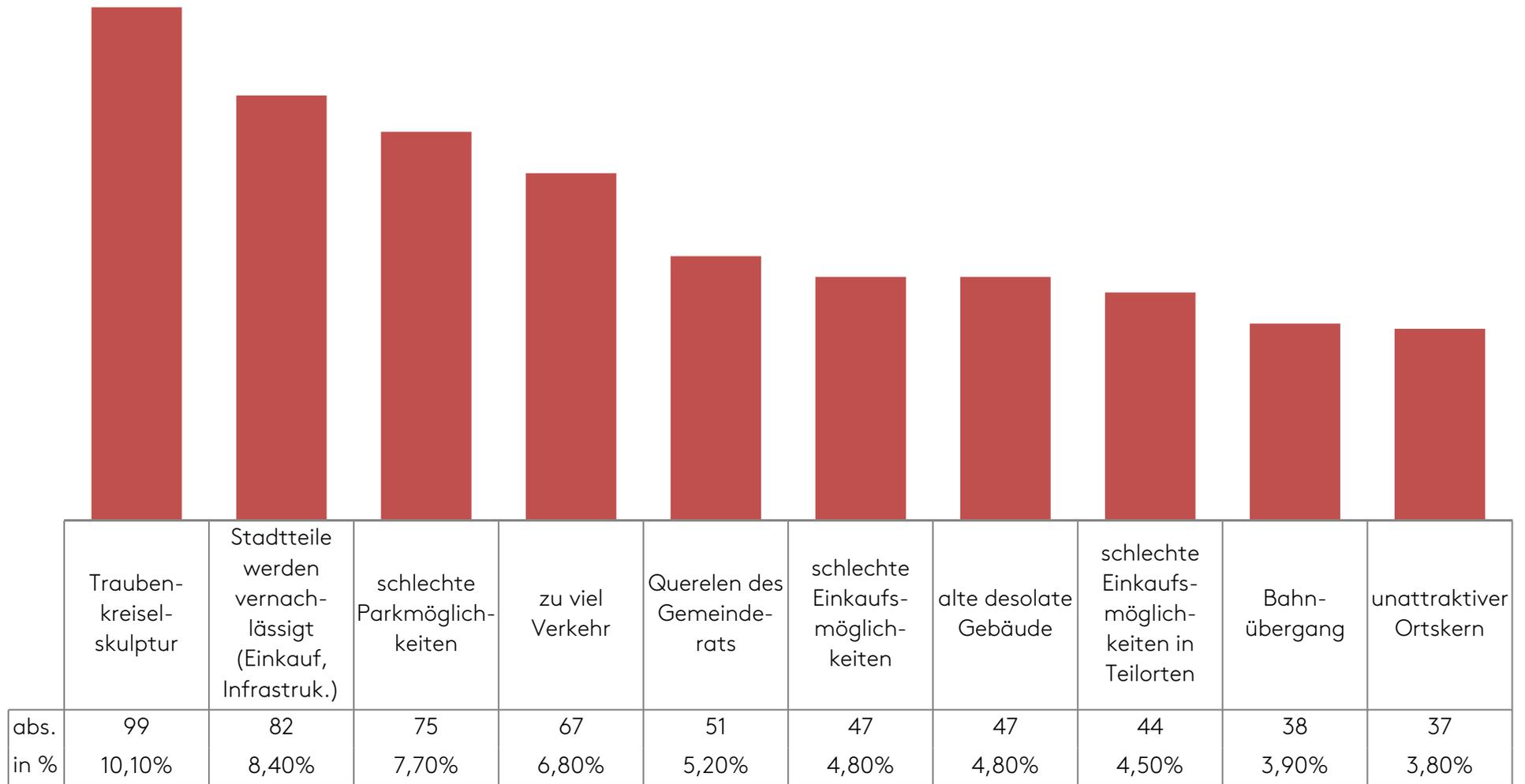


Frage 2: Was gefällt Ihnen an der Stadt Schwaigern besonders?

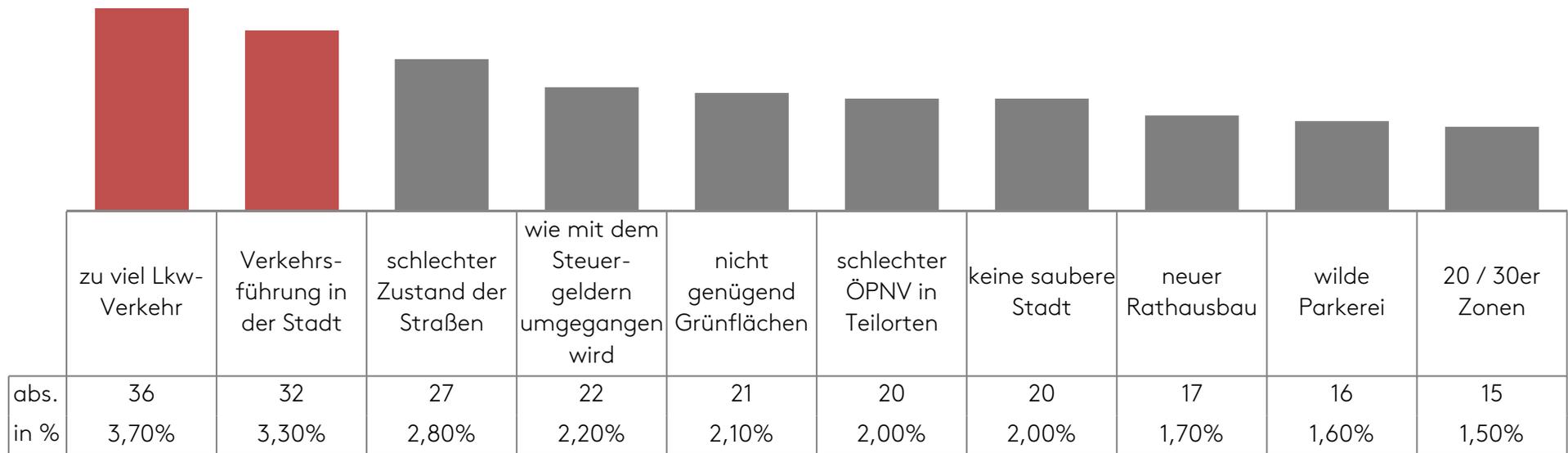




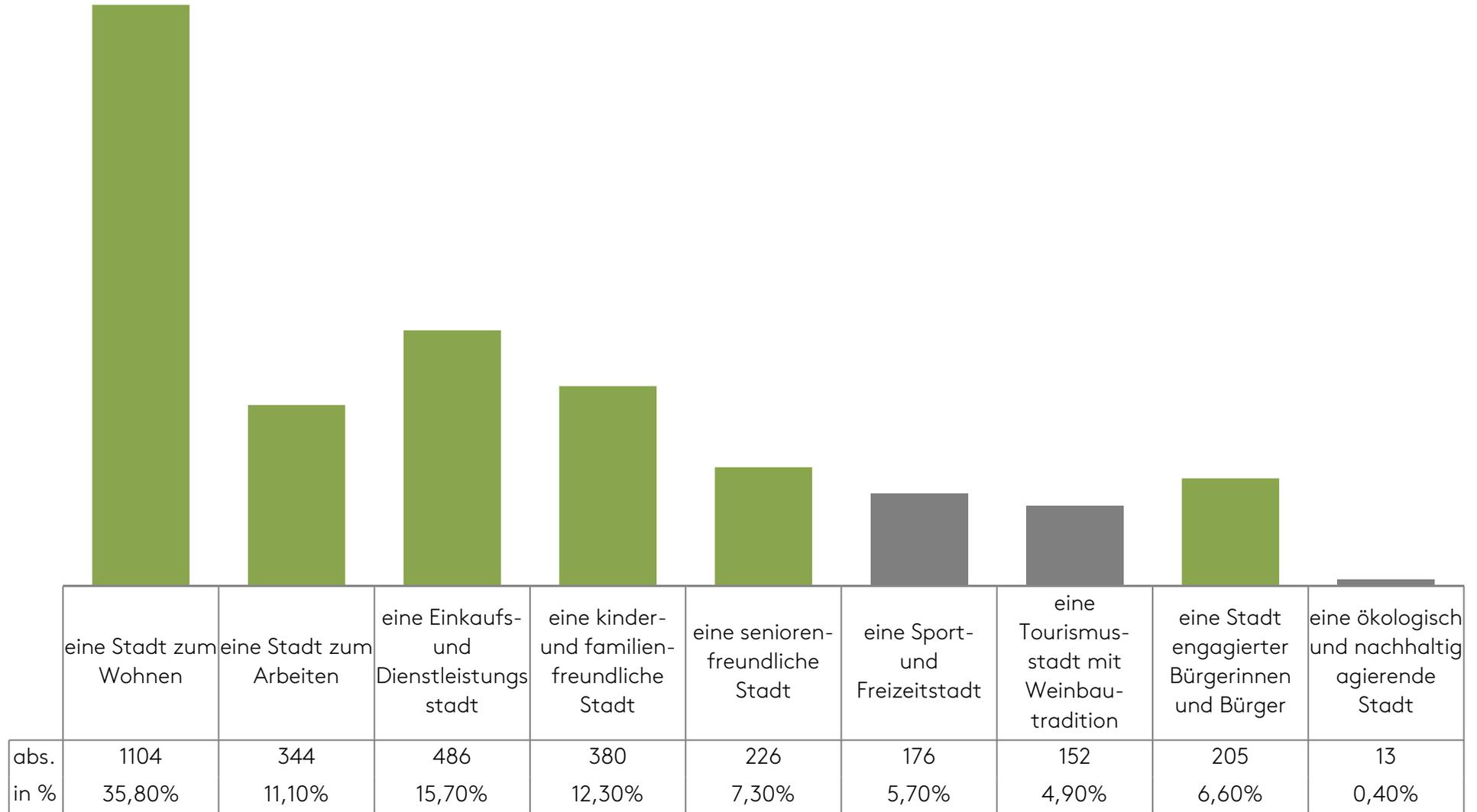
Frage 3: Was stört Sie an der Stadt Schwaigern besonders?



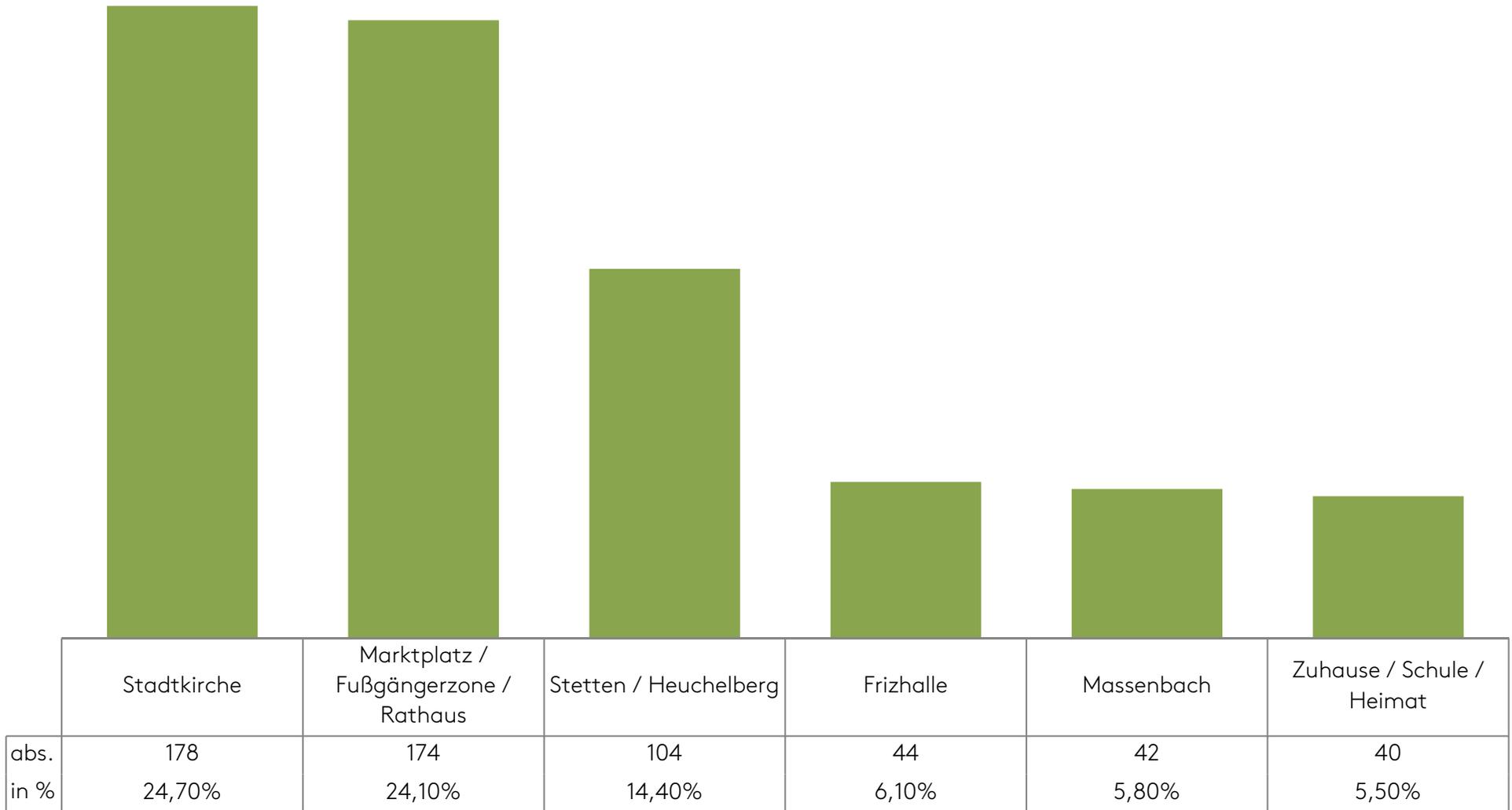
## Frage 3: Was stört Sie an der Stadt Schwaigern besonders?



Frage 4: Welche Beschreibung trifft Ihrer Meinung nach am ehesten auf die Stadt Schwaigern zu?



Frage 5: Bitte benennen Sie einen Ort, den Sie mit der Stadt Schwaigern besonders verbinden.

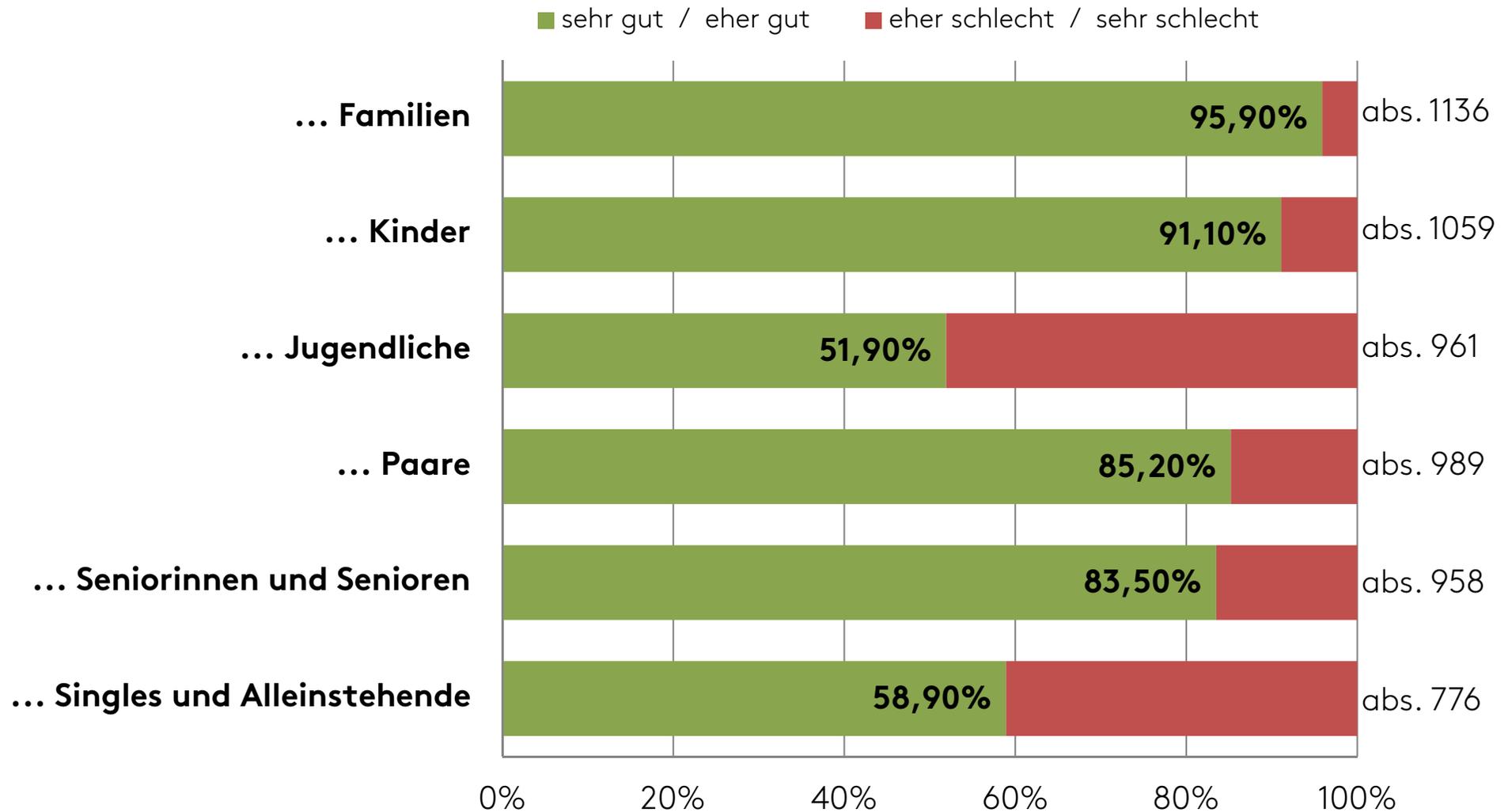




## Frage 6: Bitte benennen Sie ein Ereignis, das Sie mit der Stadt Schwaigern besonders verbinden.

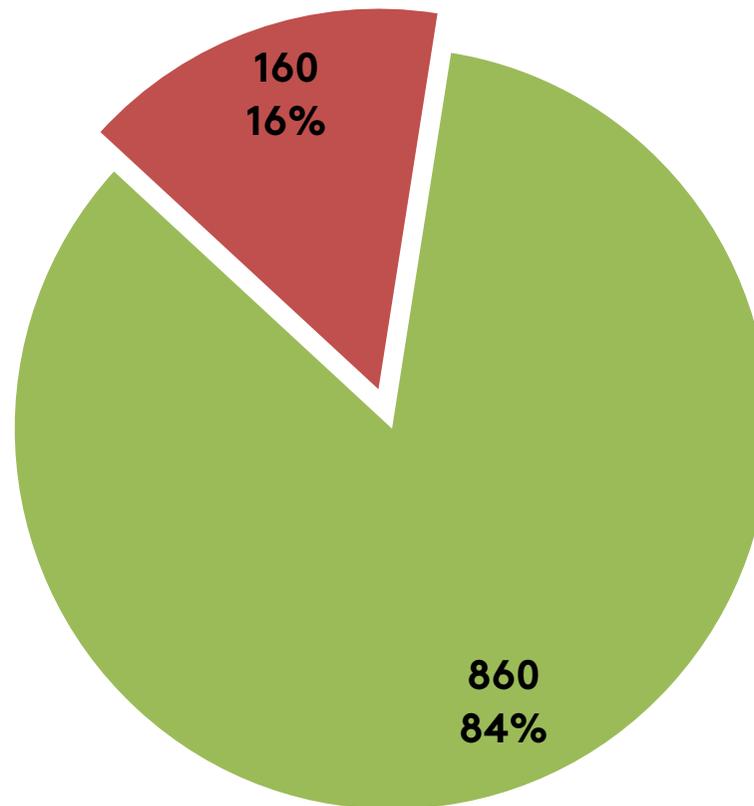


## Frage 7: Wie bewerten Sie die Lebensbedingungen in der Stadt Schwaigern für...



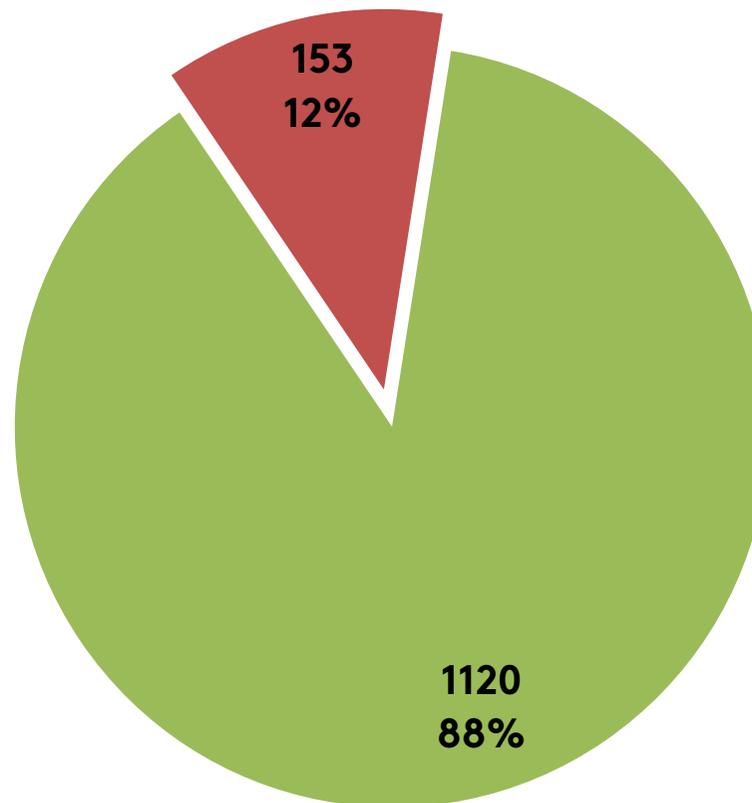
Frage 8: Wie empfinden Sie das Zusammenleben zwischen Deutschen und Menschen anderer Nationen in der Stadt Schwaigern?

■ sehr gut / eher gut    ■ eher schlecht / sehr schlecht



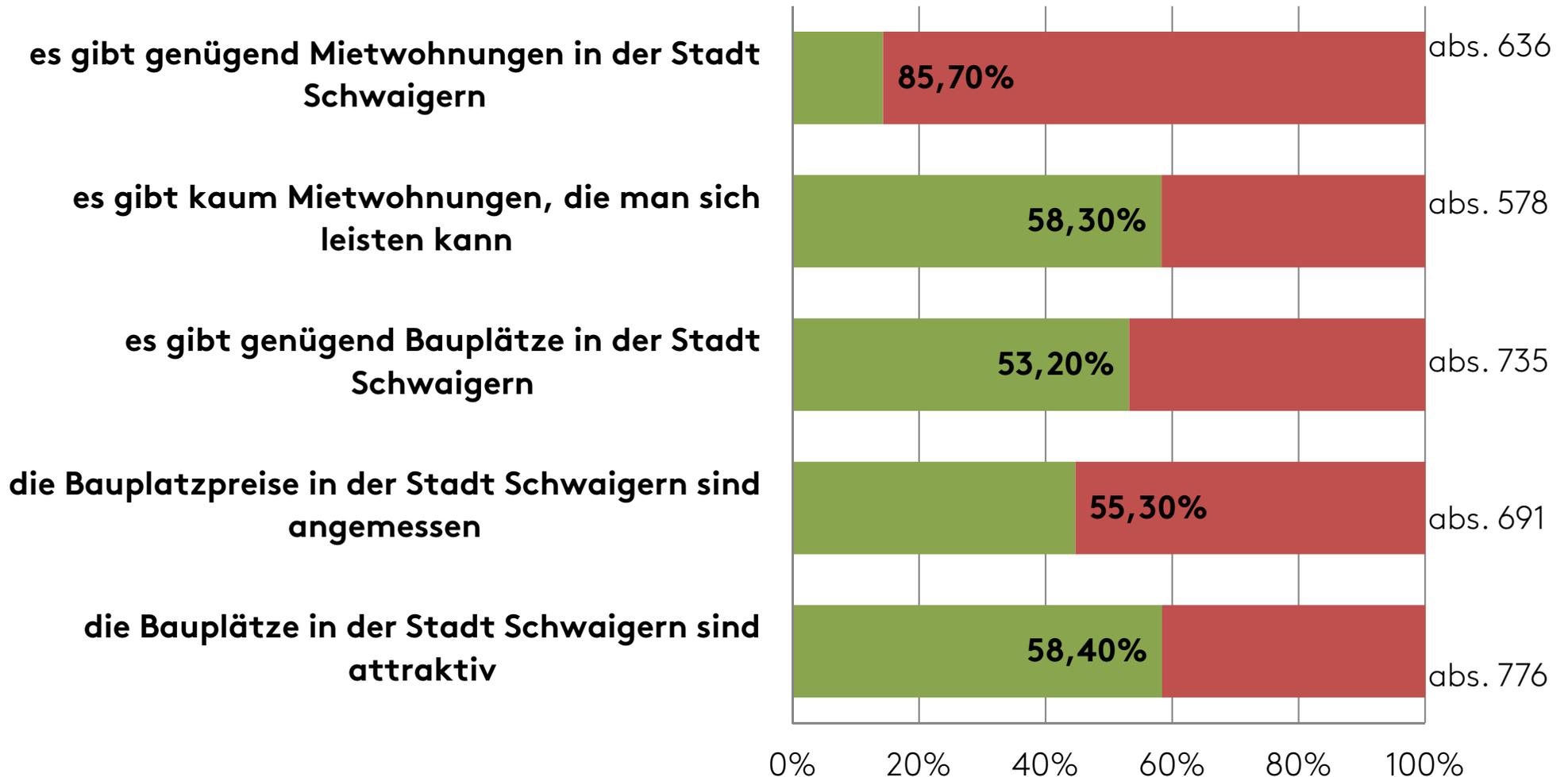
**Frage 9: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer unmittelbaren Wohnumgebung, in der Sie leben? Gemeint ist ein Umkreis von etwa 100 Metern um Ihre Wohnung bzw. Ihr Haus.**

■ sehr zufrieden / eher zufrieden    ■ eher unzufrieden / überhaupt nicht zufrieden

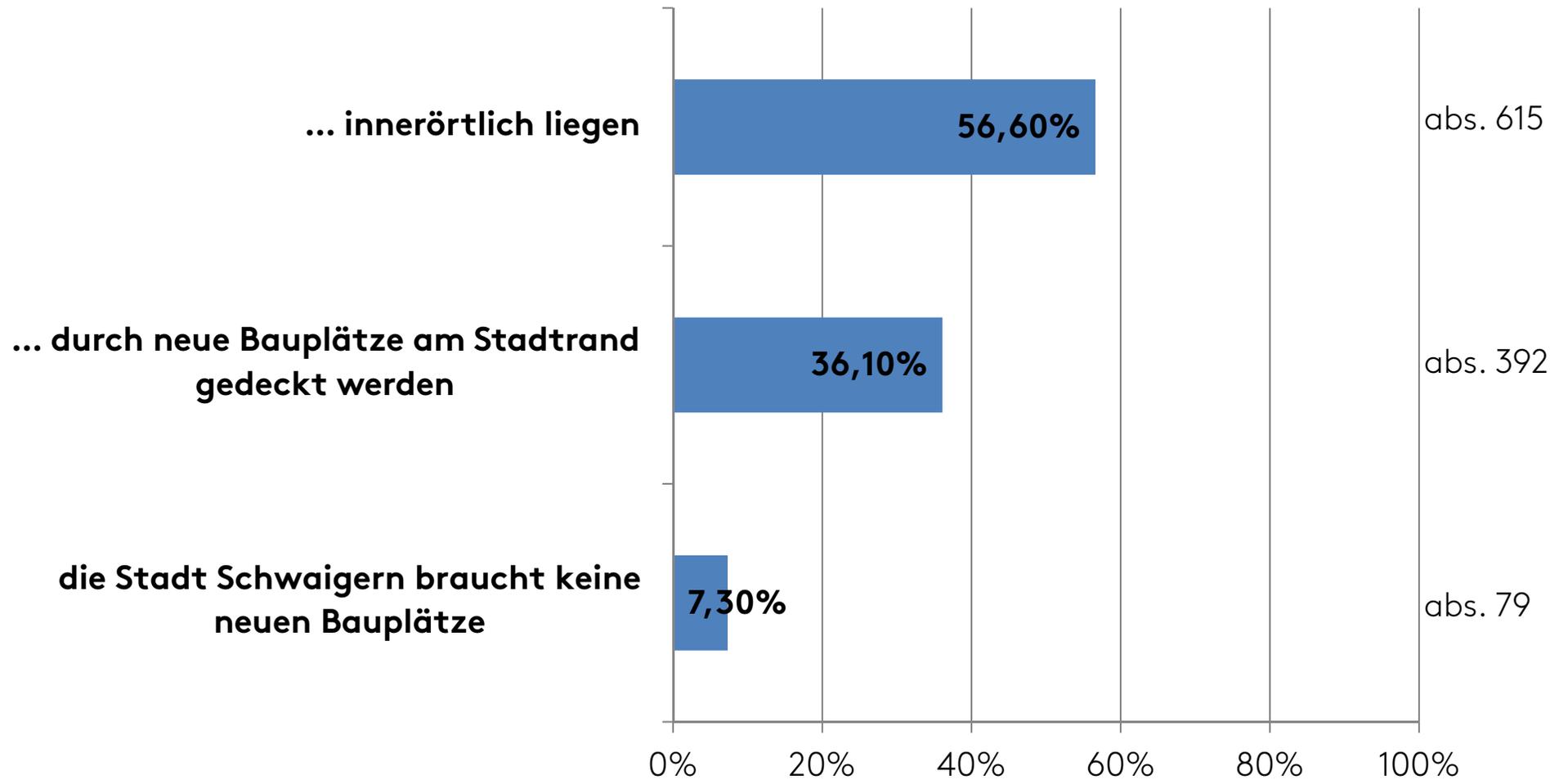


## Frage 10: Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen?

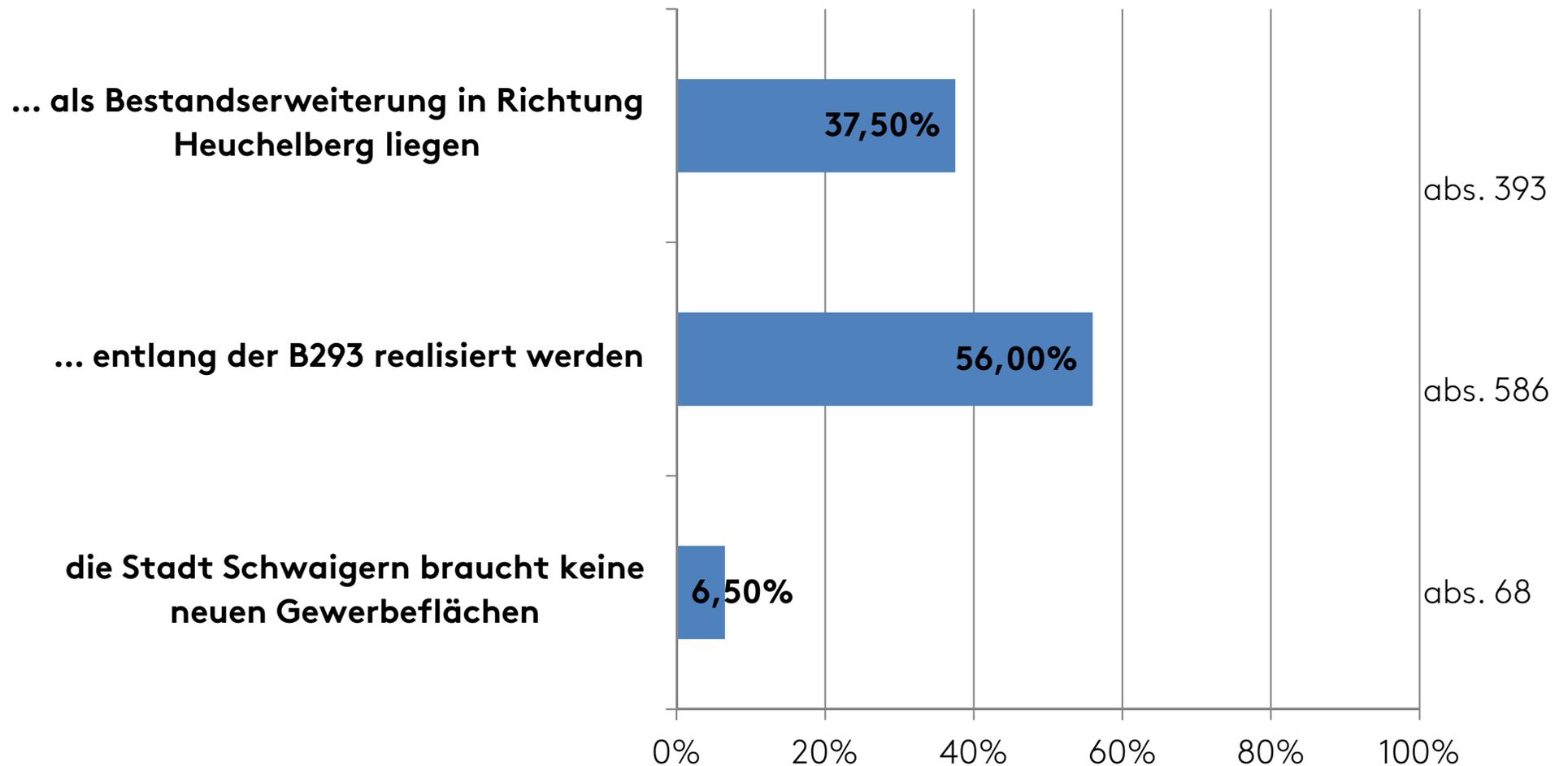
■ ich stimme eher zu ■ ich stimme eher nicht zu



Frage 11: Wo sollte zukünftig der Schwerpunkt des Wohnungsbaus in der Stadt Schwaigern liegen?

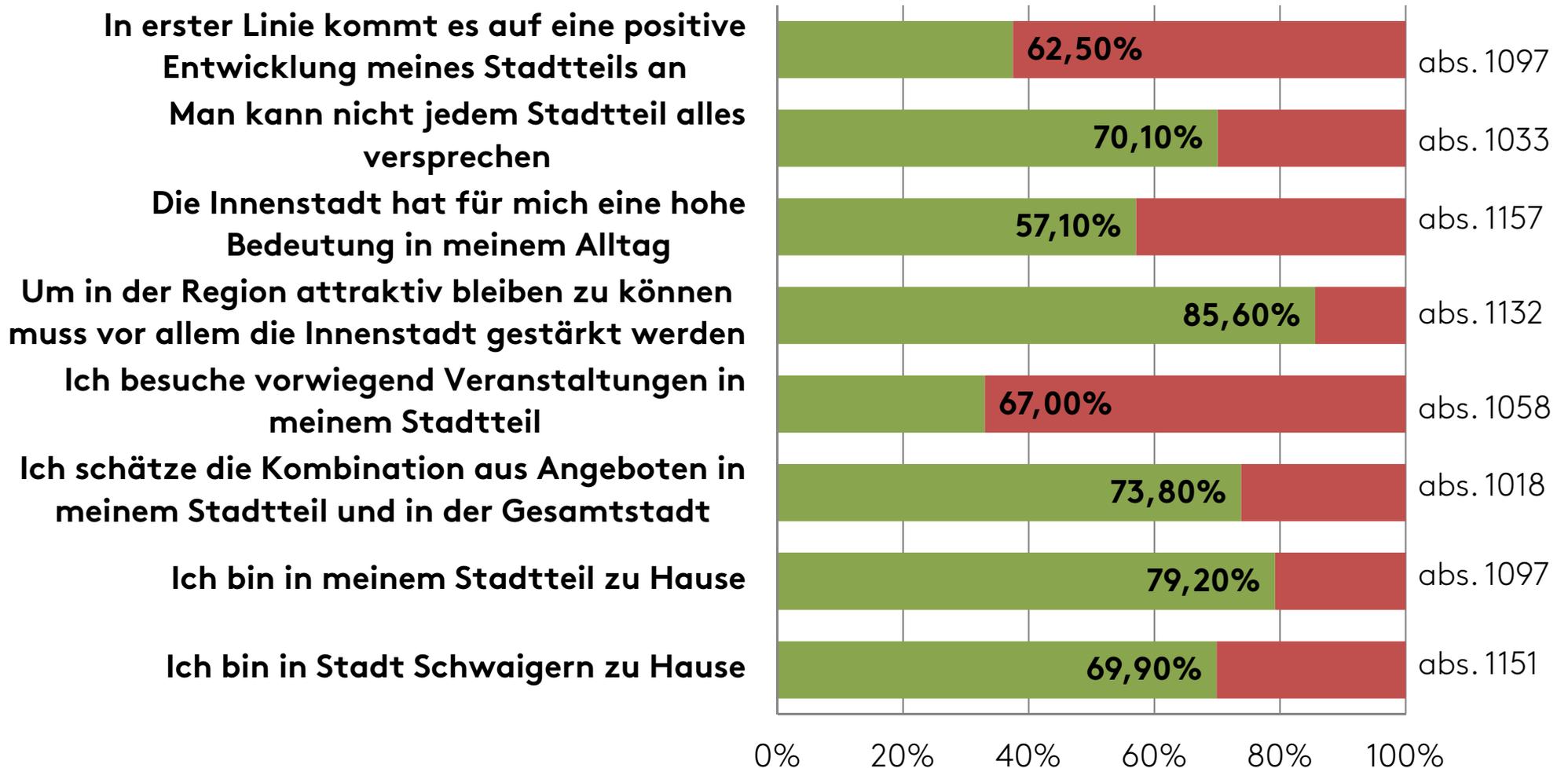


Frage 12: Wo sollte zukünftig der Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung in der Stadt Schwaigern liegen?



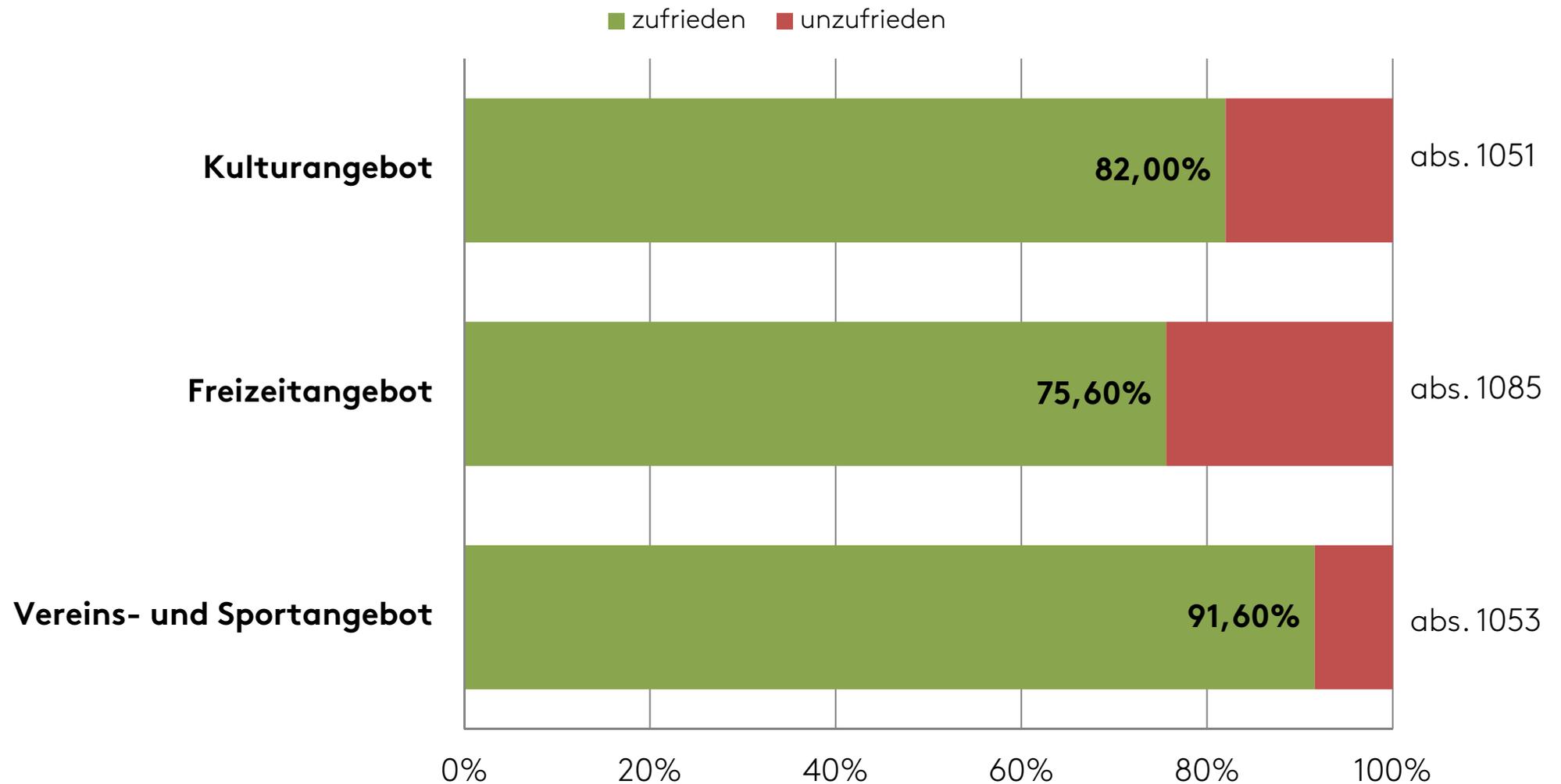
Frage 13: Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen?

■ ich stimme eher zu ■ ich stimme eher nicht zu

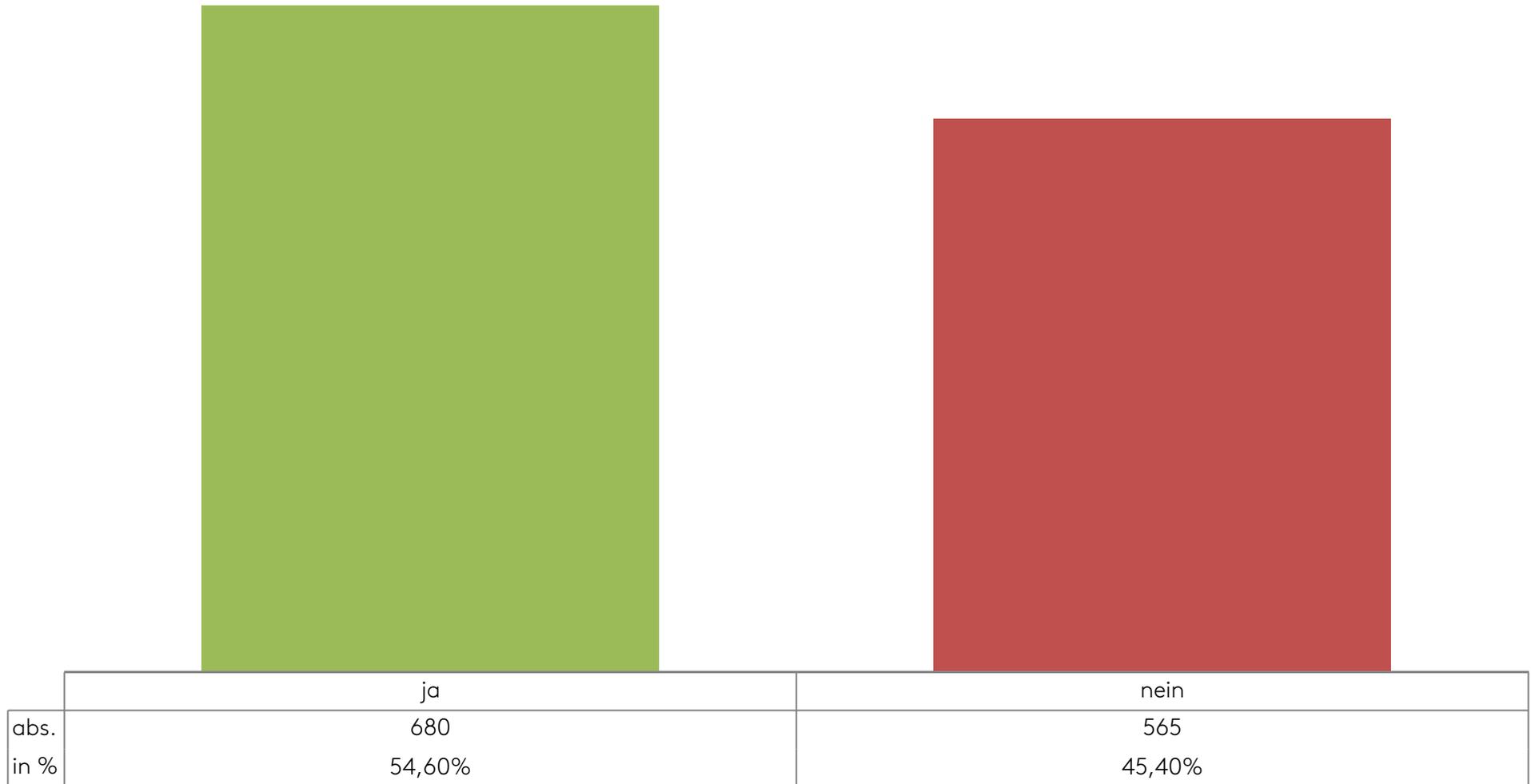


- **Leben, Wohnen, Arbeiten und Identität**
- **Kultur, Freizeit, Nahversorgung, Verkehr, „Älter werden“**
- **Bürgerbeteiligung, Kommunalpolitik und Verwaltung**
- **Schwaigern 2030**

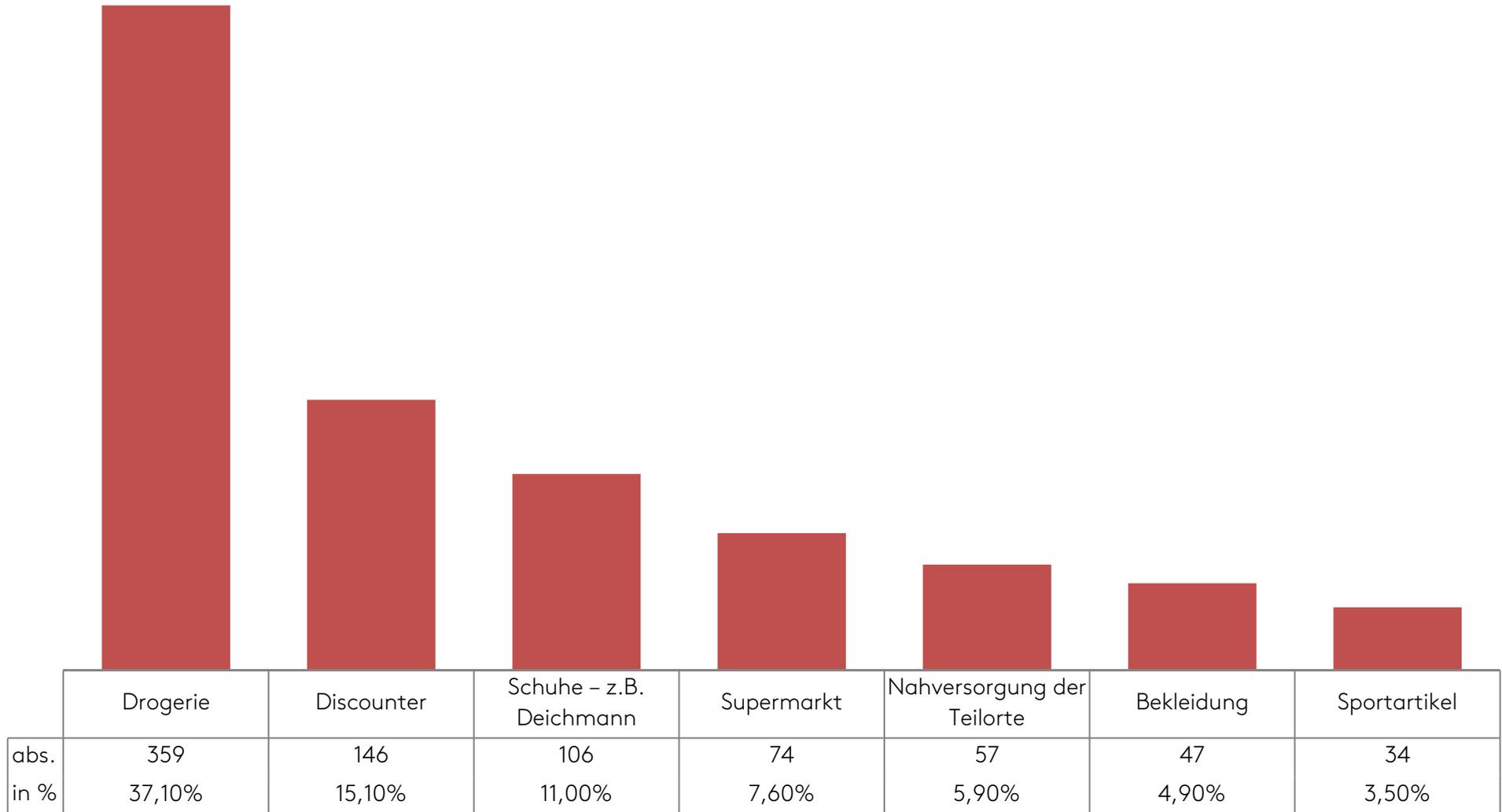
Frage 14: Wie zufrieden sind Sie ganz allgemein mit dem Kultur-, Freizeit-, Sport- und Vereinsangebot in der Stadt Schwaigern?



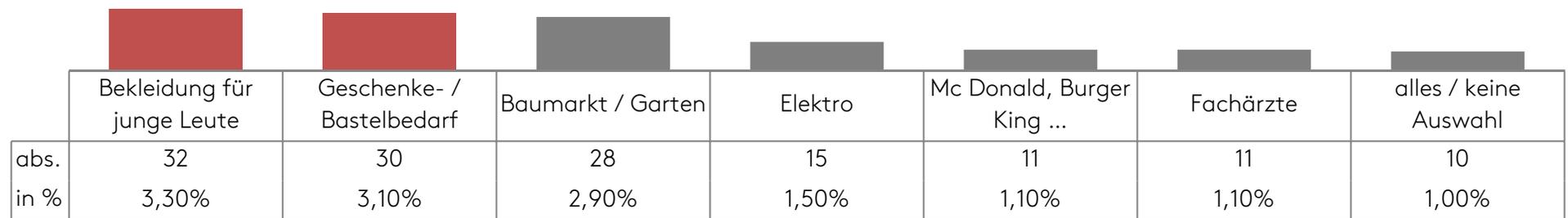
## Frage 15: Vermissen Sie bestimmte Einzelhandelsangebote, Sortimente, Marken oder Filialen in der Stadt Schwaigern?



Frage 15: Welche Einzelhandelsangebote, Sortimente, Marken oder Filialen vermissen Sie?

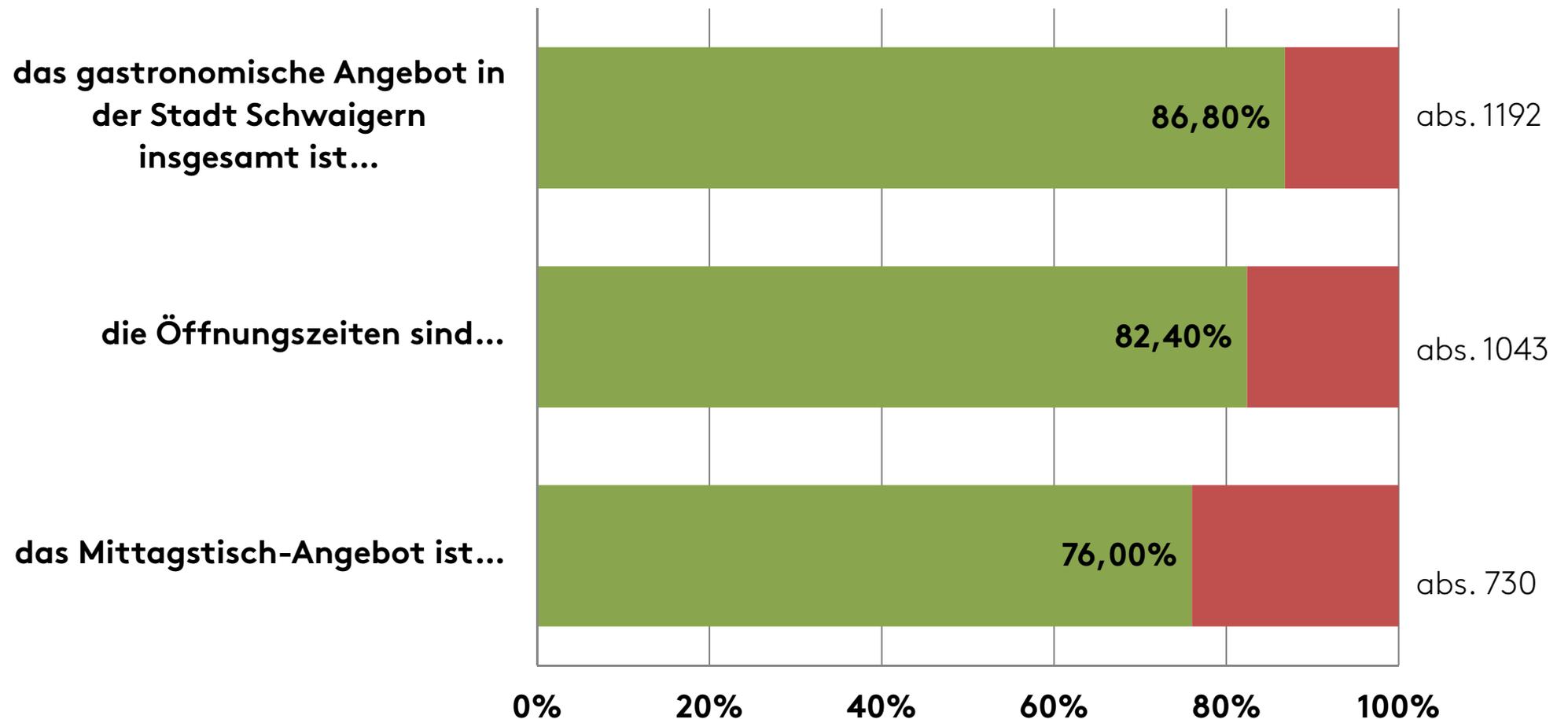


## Frage 15: Welche Einzelhandelsangebote, Sortimente, Marken oder Filialen vermissen Sie?

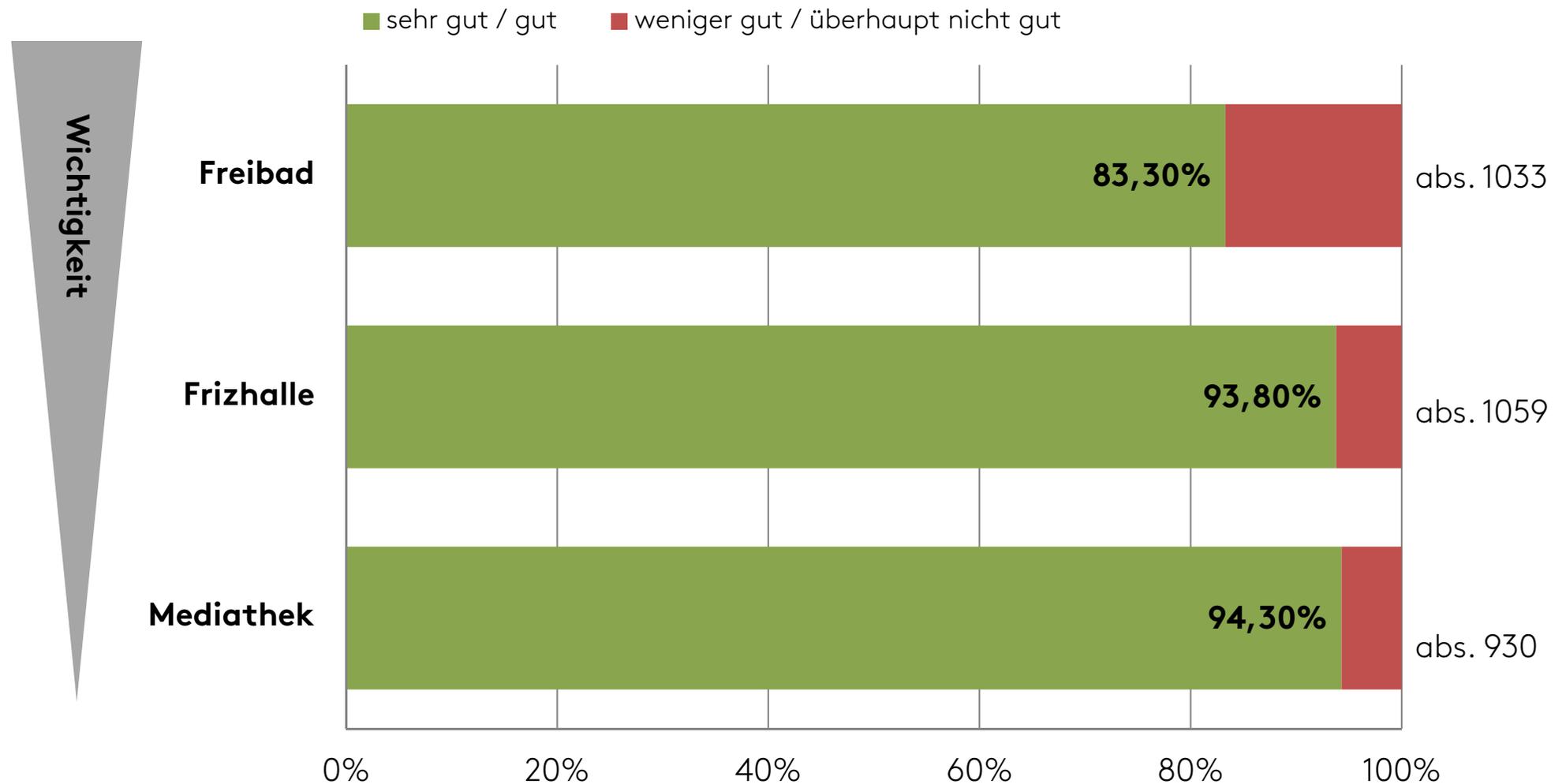


Frage 16: Wie schätzen Sie das gastronomische Angebot in der Stadt Schwaigern ein?

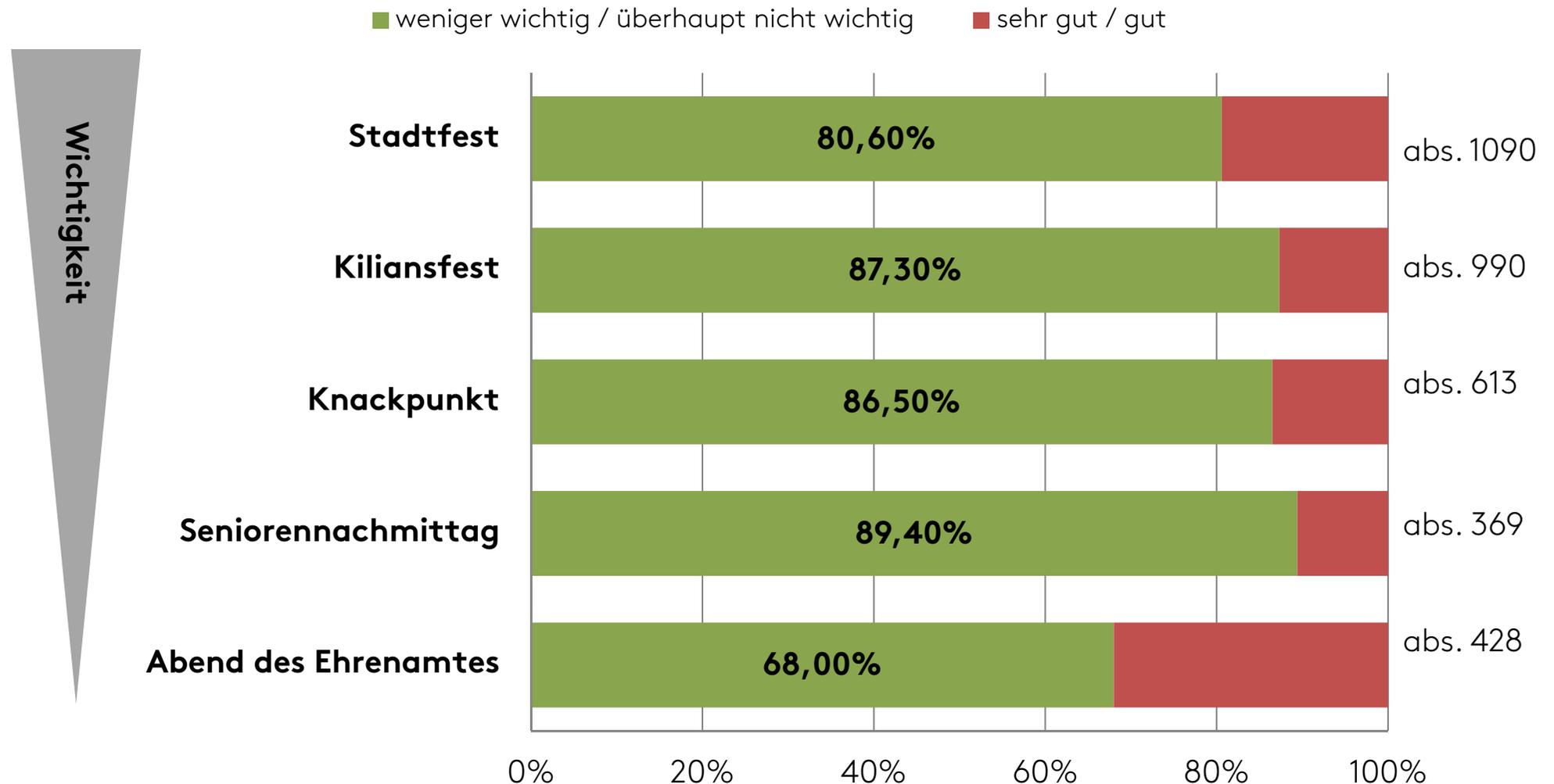
■ eher positiv ■ eher negativ



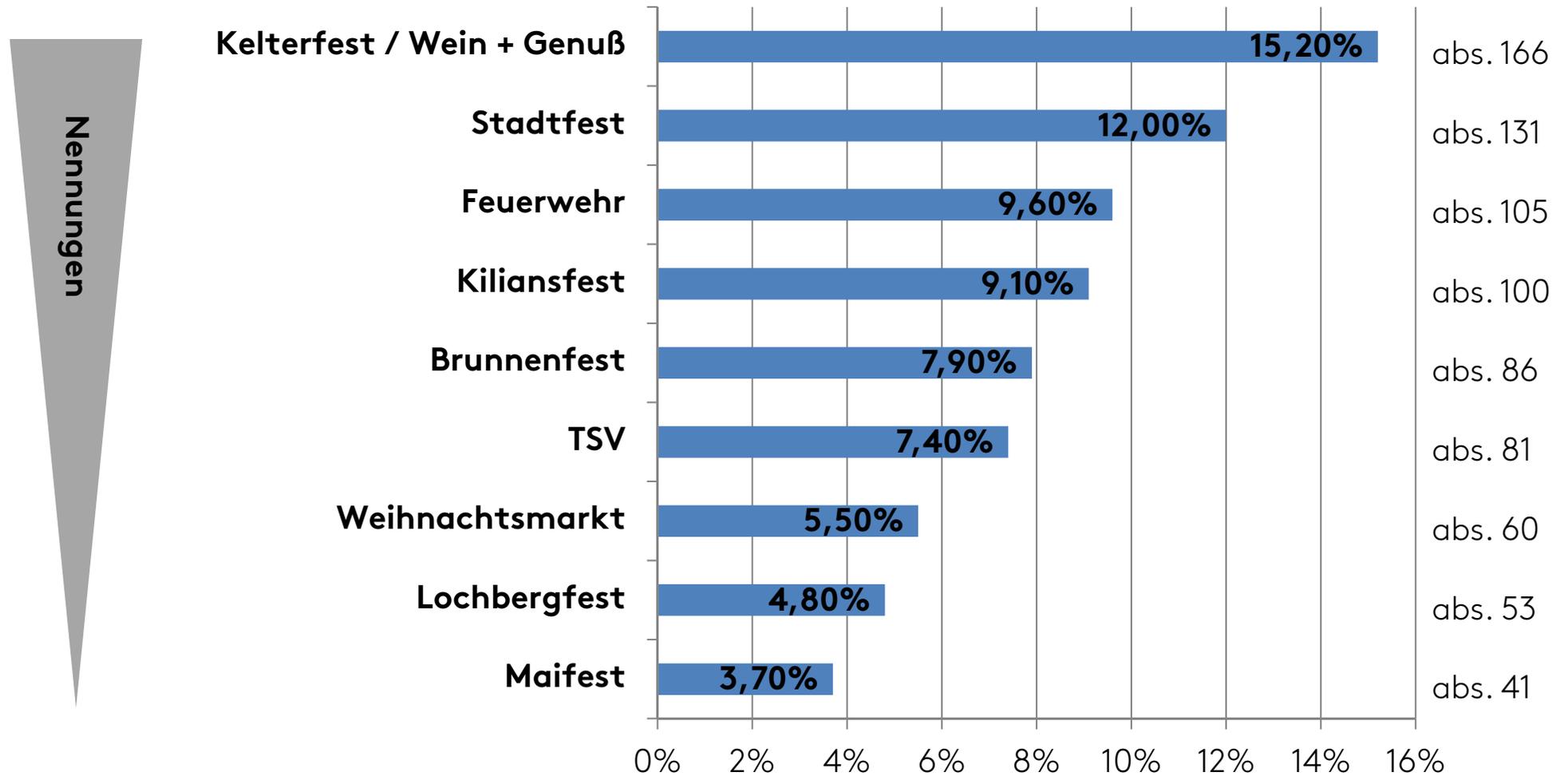
## Frage 17 a: Wie wichtig sind Ihnen folgende Einrichtungen in der Stadt Schwaigern und wie bewerten Sie diese?



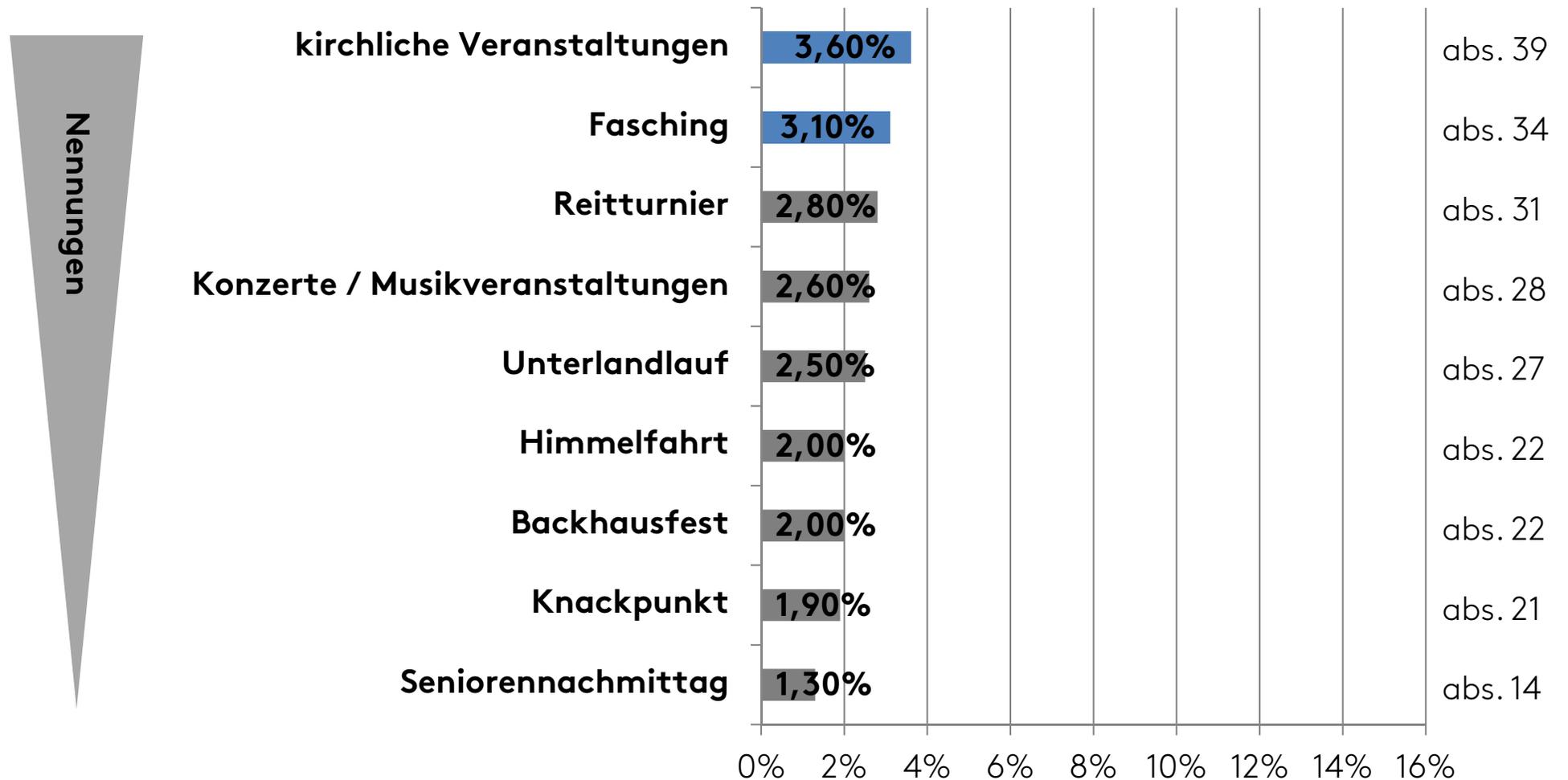
Frage 17 b: Wie wichtig sind Ihnen folgende Veranstaltungen in der Stadt Schwaigern und wie bewerten Sie diese?



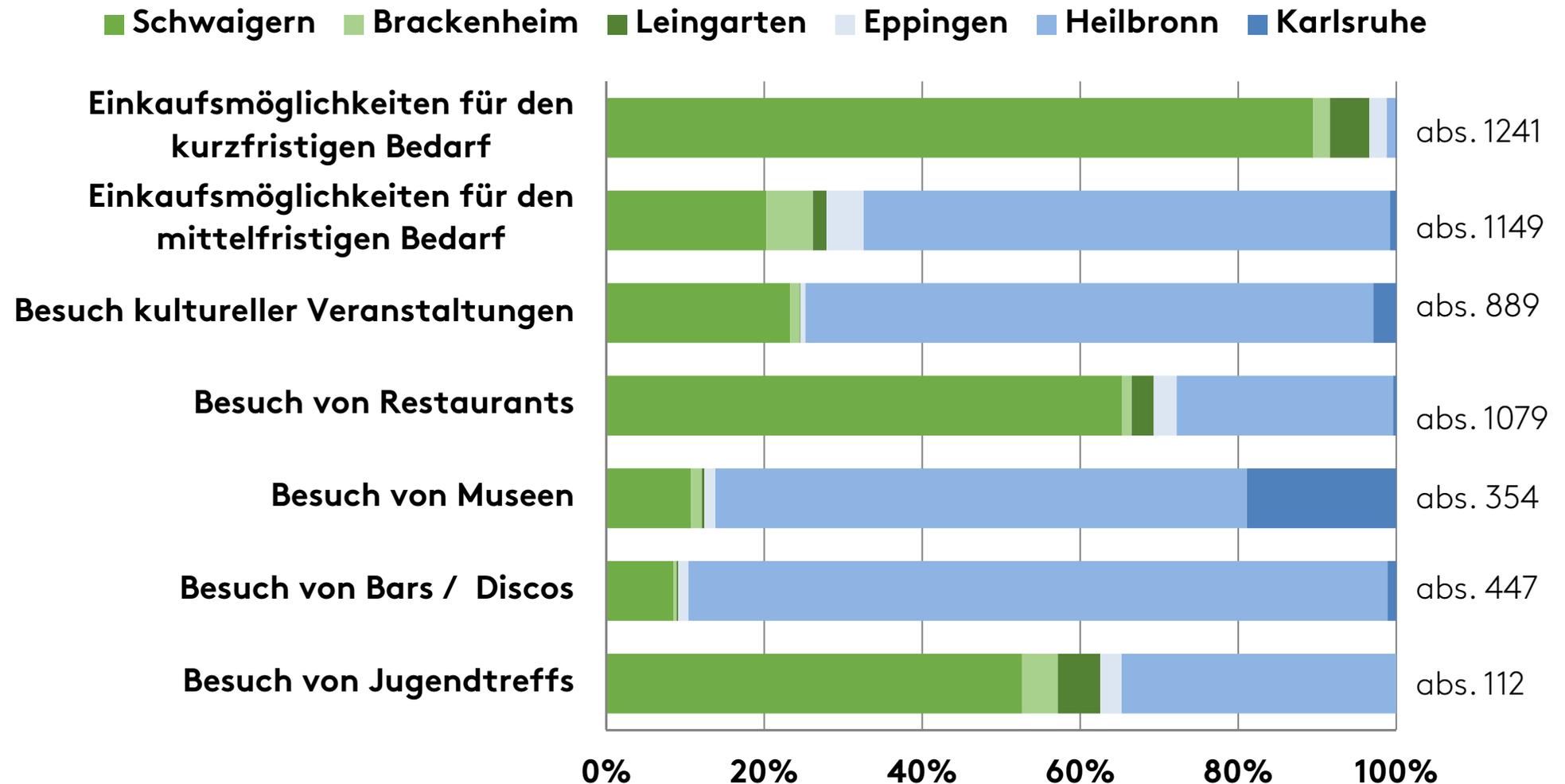
Frage 17 c: Bitte nennen Sie die für Sie persönlich wichtigsten Feste und Veranstaltungen in Ihrem Stadtteil.



Frage 17 c: Bitte nennen Sie die für Sie persönlich wichtigsten Feste und Veranstaltungen in Ihrem Stadtteil.

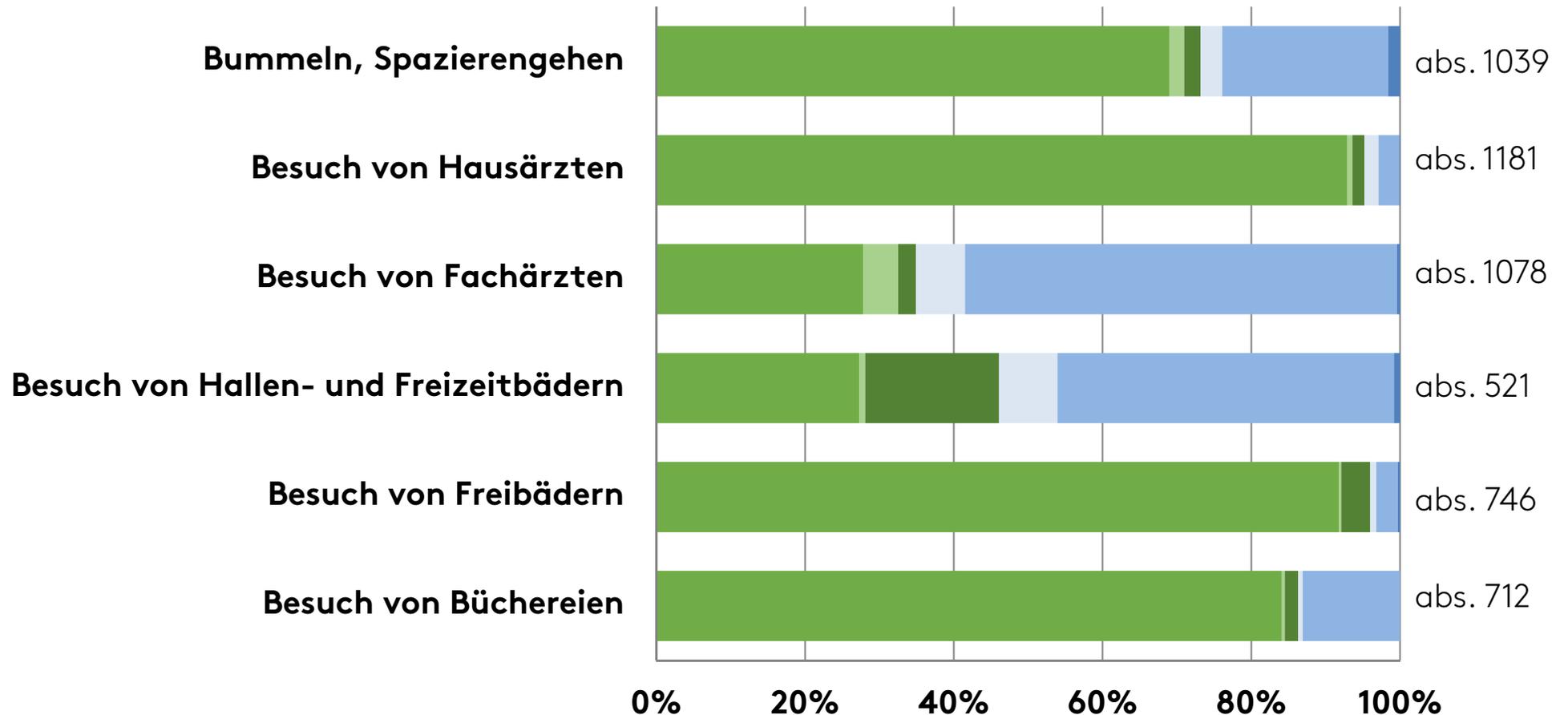


Frage 18: Welche der folgenden Aktivitäten erledigen Sie überwiegend in der Stadt Schwaigern, Brackenheim, Leingarten, Eppingen, Heilbronn, Karlsruhe, oder an einem anderen Ort?



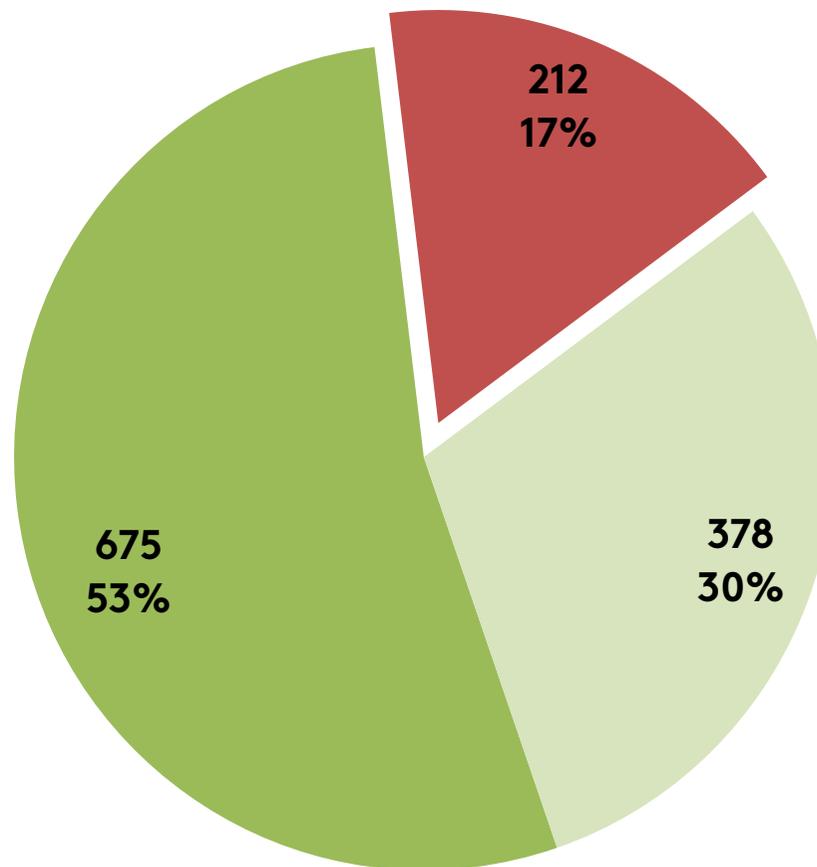
Frage 18: Welche der folgenden Aktivitäten erledigen Sie überwiegend in der Stadt Schwaigern, Brackenheim, Leingarten, Eppingen, Heilbronn, Karlsruhe, oder an einem anderen Ort?

■ Schwaigern ■ Brackenheim ■ Leingarten ■ Eppingen ■ Heilbronn ■ Karlsruhe

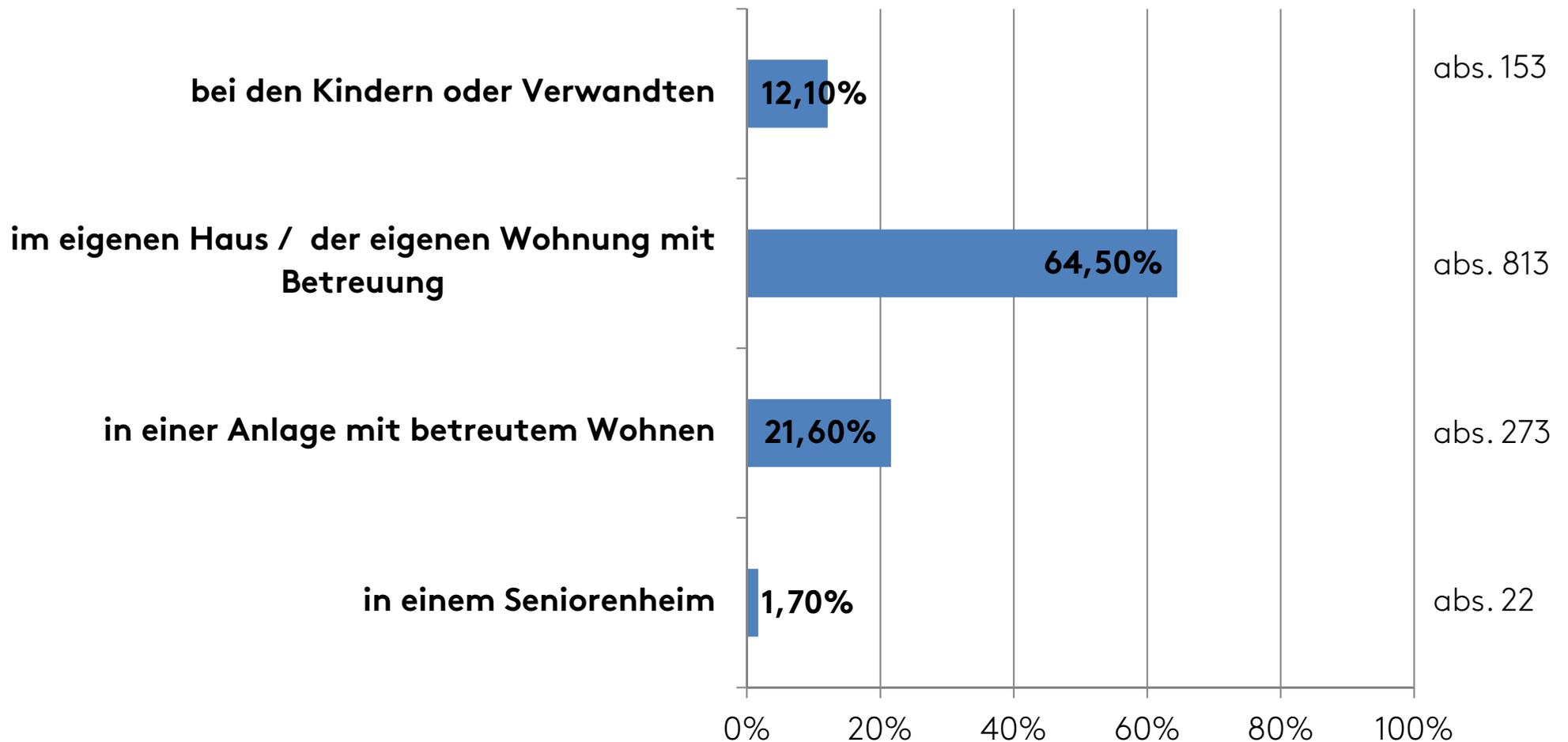


Frage 19: Meinen Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung wäre baulich dazu geeignet, um dort bis ins hohe Alter zu leben?

■ ja ■ nein ■ vielleicht / unter Umständen



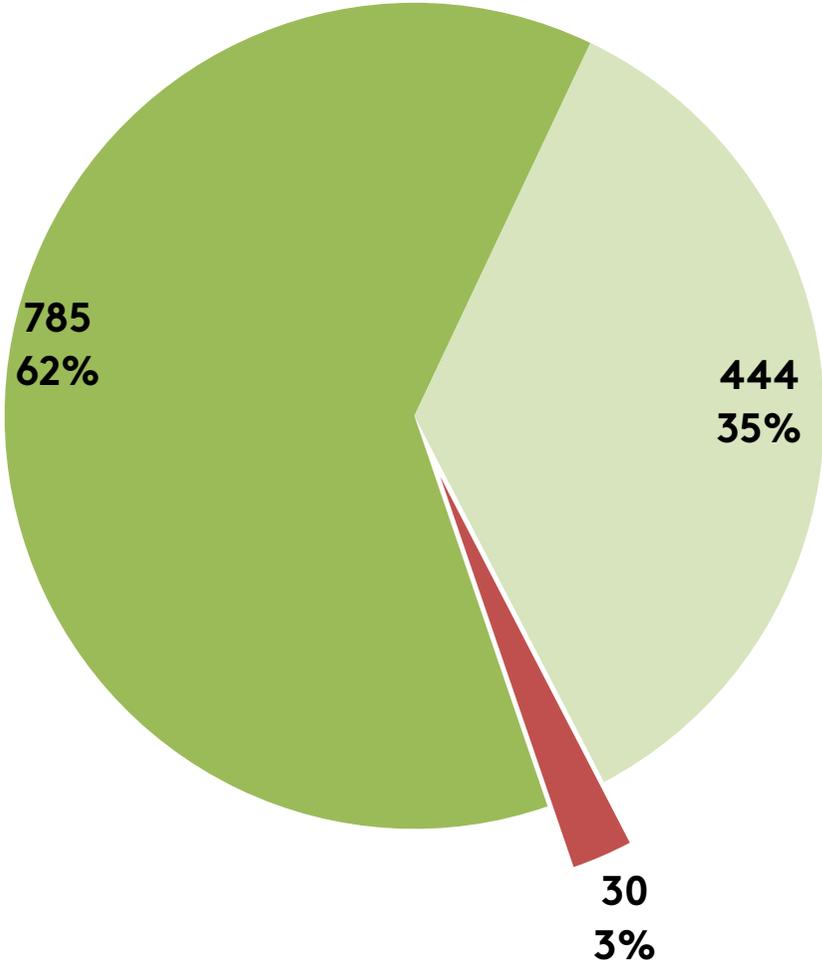
Frage 21: Stellen Sie sich vor, Sie könnten aufgrund Ihres Alters die täglichen Arbeiten im Haushalt nicht alleine bewältigen. Wo würden Sie am liebsten wohnen?



- **Leben, Wohnen, Arbeiten und Identität**
- **Kultur, Freizeit, Nahversorgung, Verkehr, „Älter werden“**
- **Bürgerbeteiligung, Kommunalpolitik und Verwaltung**
- **Schwaigern 2030**

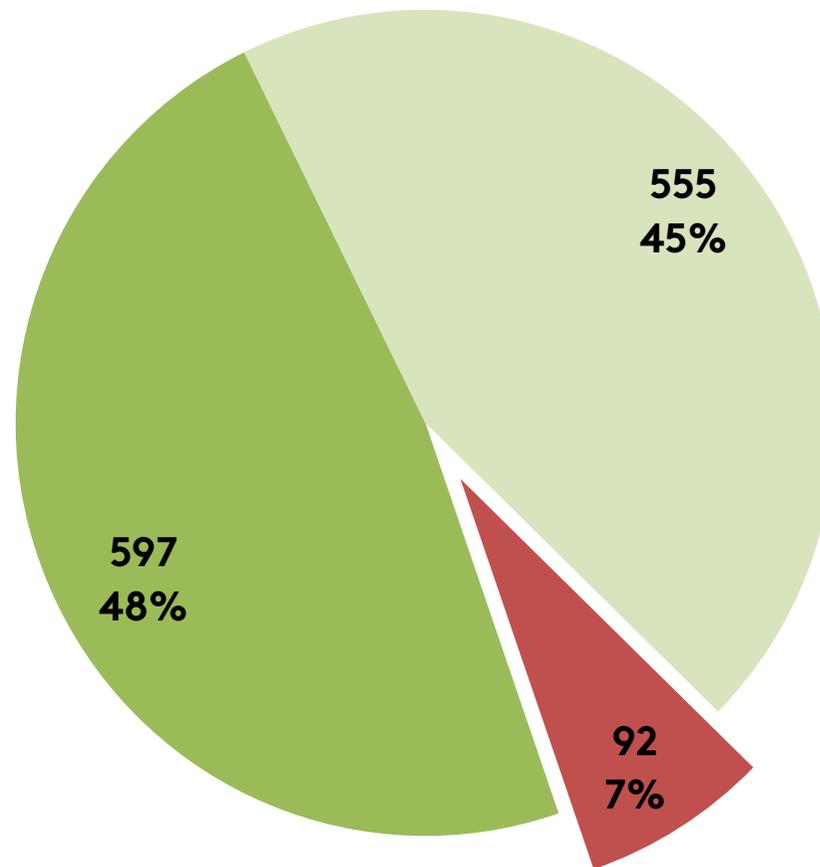
Frage 22 a: Interessieren Sie sich für das Geschehen in der Stadt Schwaigern?

■ ja ■ teils-teils ■ nein

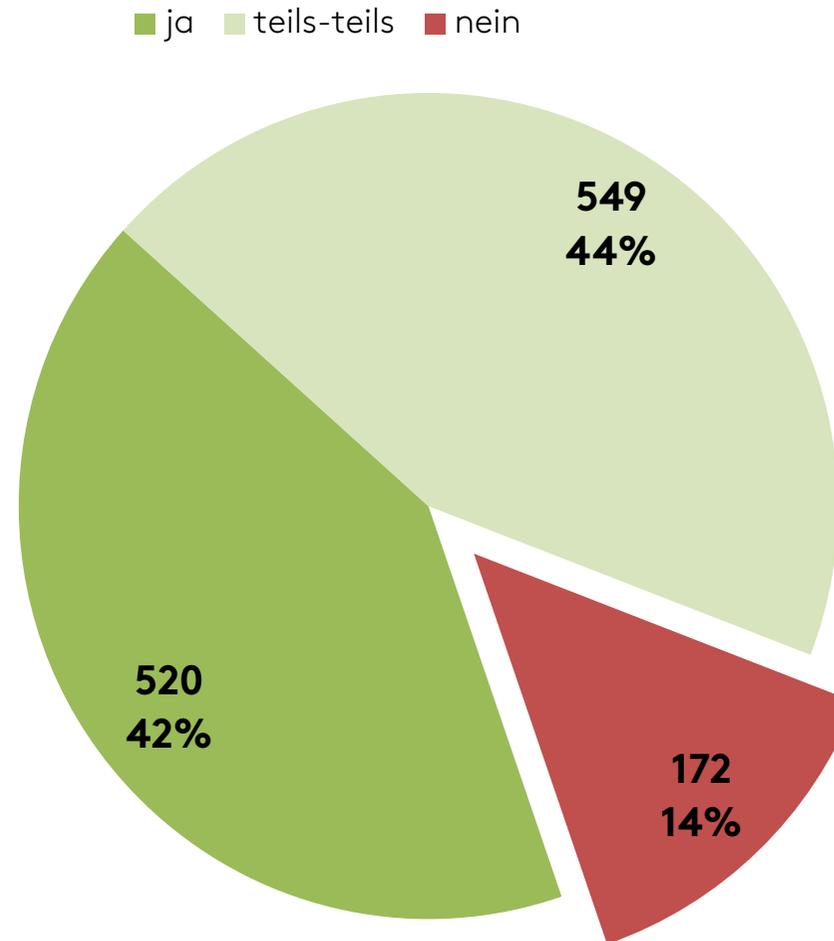


Frage 22 b: Fühlen Sie sich ausreichend über das örtliche Geschehen informiert?

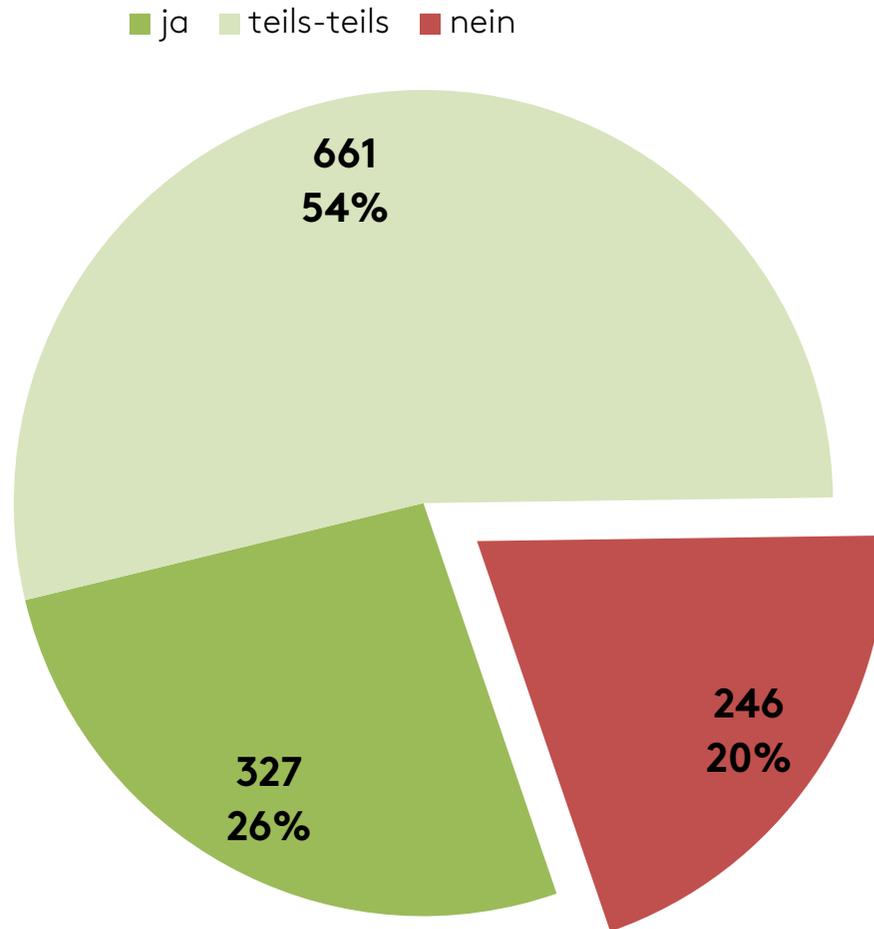
■ ja ■ teils-teils ■ nein



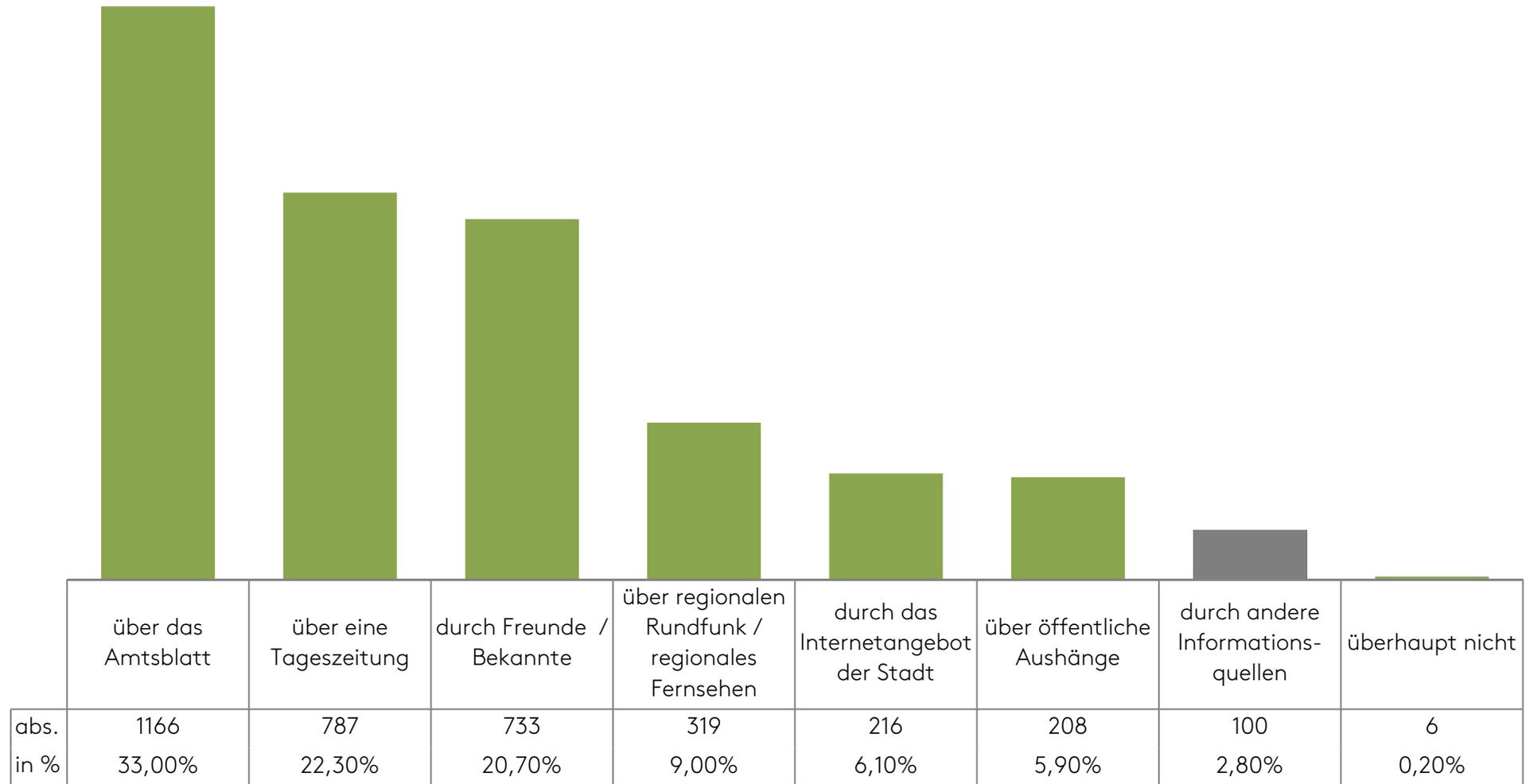
Frage 22 c: Interessieren Sie sich für die Kommunalpolitik und die Arbeit des Gemeinderats?



Frage 22 d: Fühlen Sie sich ausreichend über die Kommunalpolitik und die Arbeit des Gemeinderats informiert?

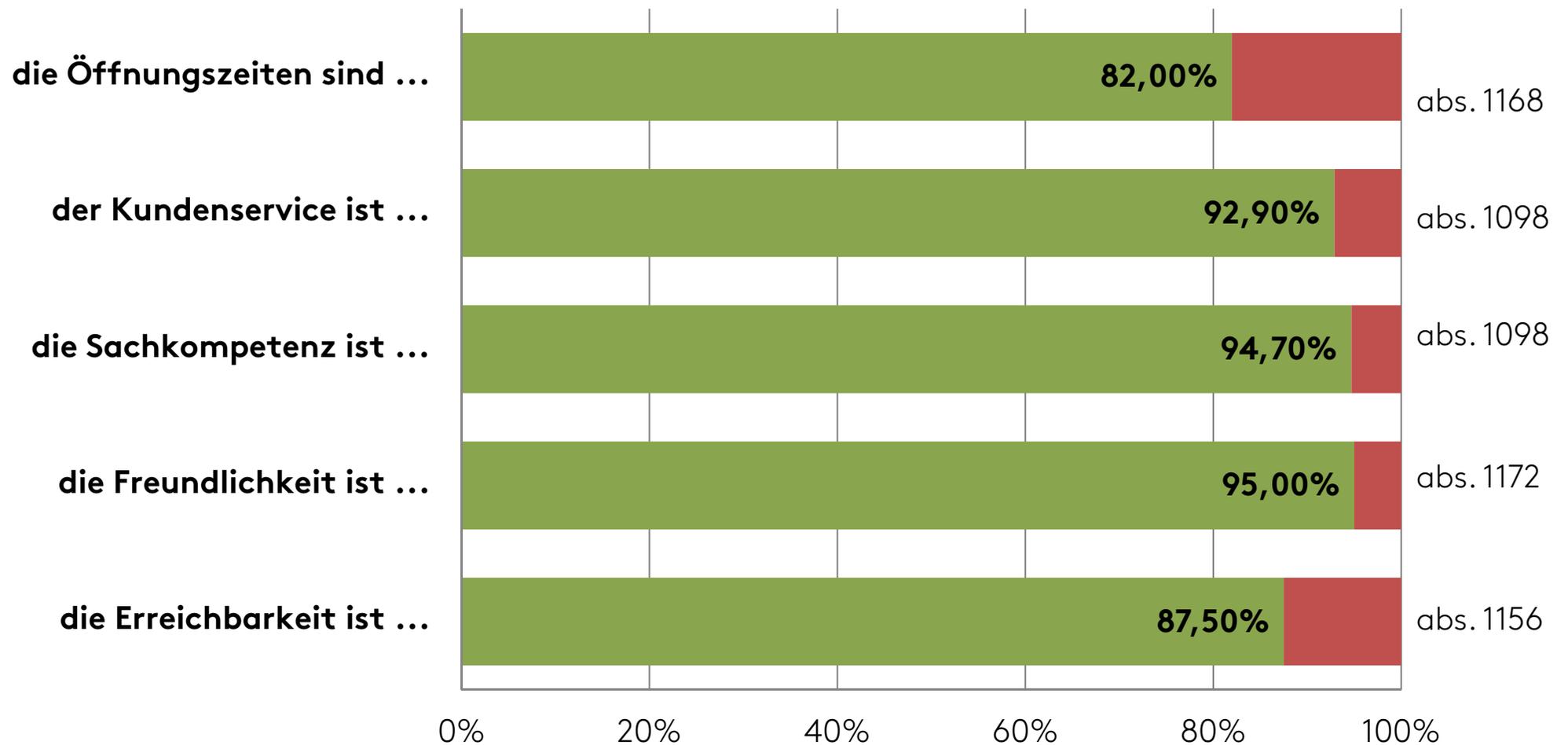


Frage 23: Wie informieren Sie sich über das örtliche Geschehen?

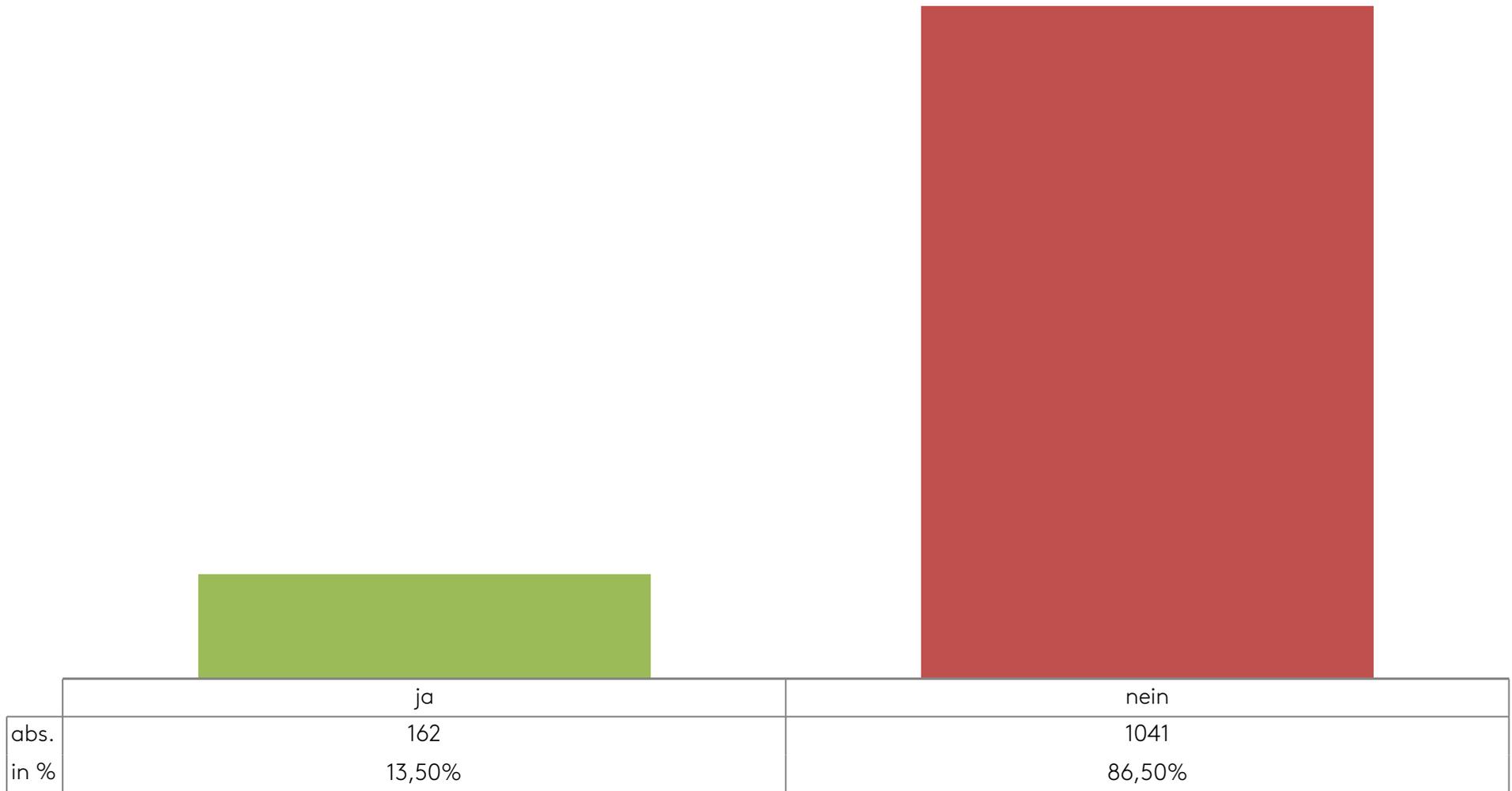


## Frage 24: Wie zufrieden sind Sie mit den Dienstleistungen der Stadtverwaltung?

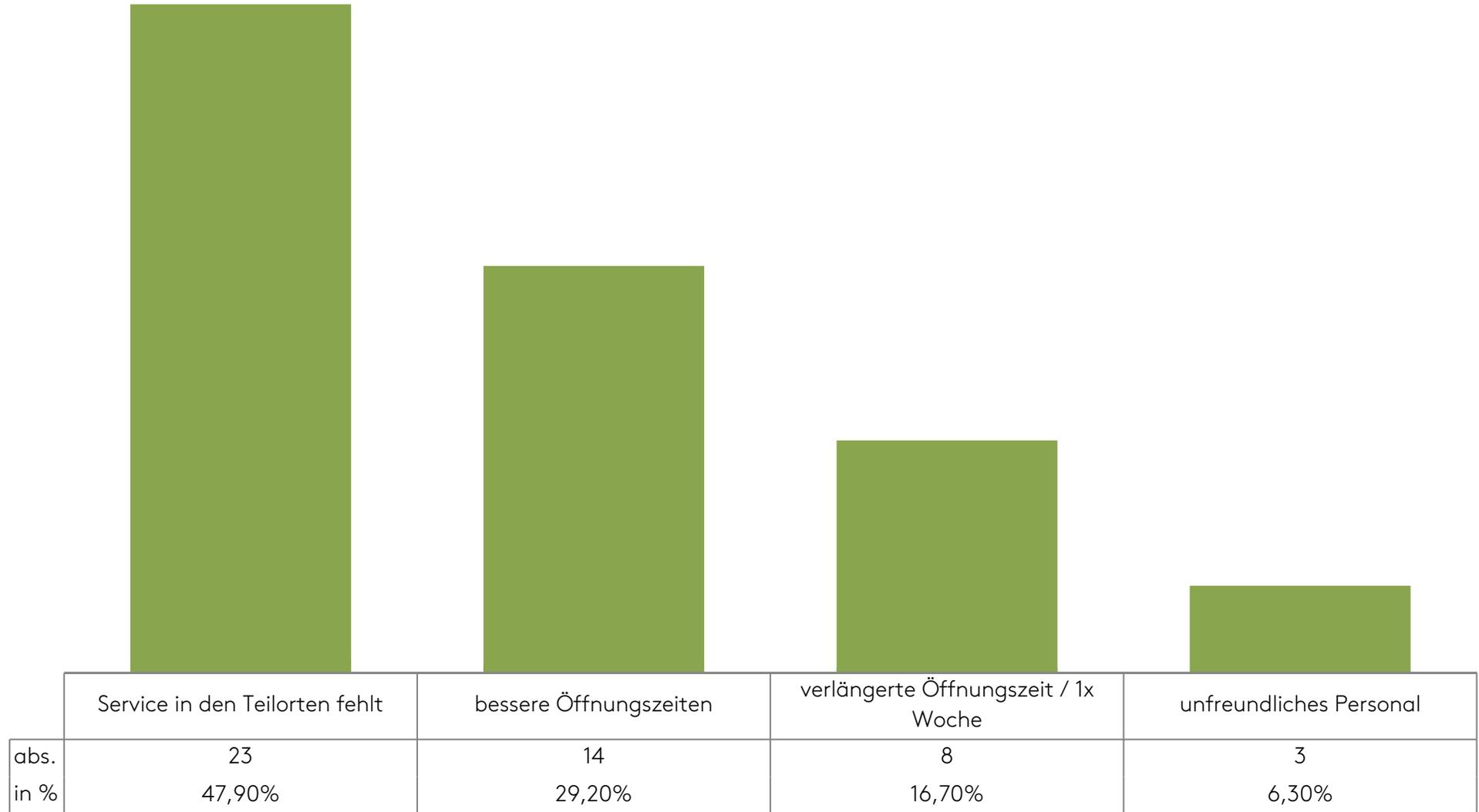
■ sehr gut / eher gut    ■ eher schlecht / sehr schlecht



## Frage 25: Vermissen Sie ein bestimmtes Serviceangebot?



Frage 25: Welches Serviceangebot der Stadtverwaltung wünschen Sie sich?

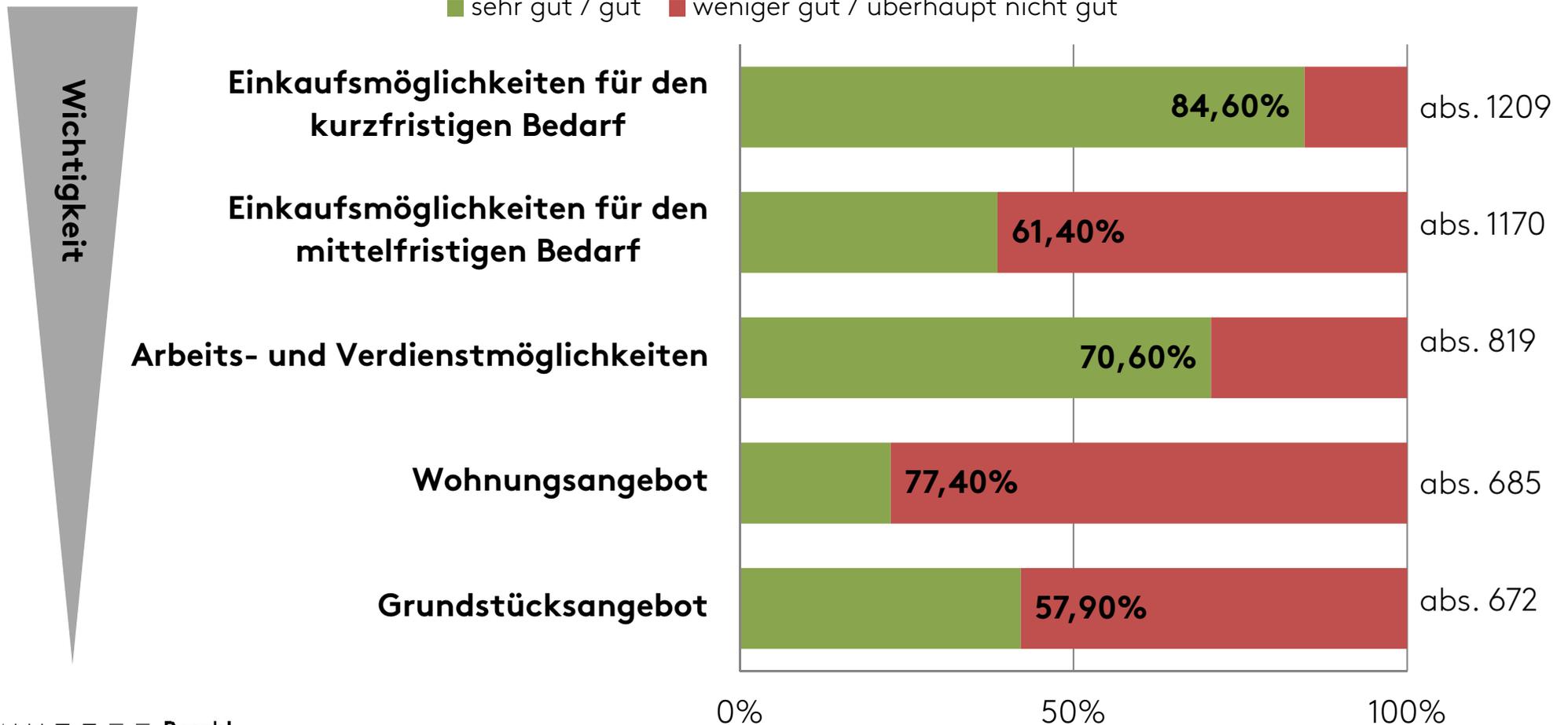


- **Leben, Wohnen, Arbeiten und Identität**
- **Kultur, Freizeit, Nahversorgung, Verkehr, „Älter werden“**
- **Bürgerbeteiligung, Kommunalpolitik und Verwaltung**
- **Schwaigern 2030**

Frage 26: Welche Wichtigkeit haben folgende Themenbereiche für Sie und wie bewerten Sie diese Angebote in Schwaigern?

- Themenbereich: Arbeiten, Einkaufen und Wohnen -

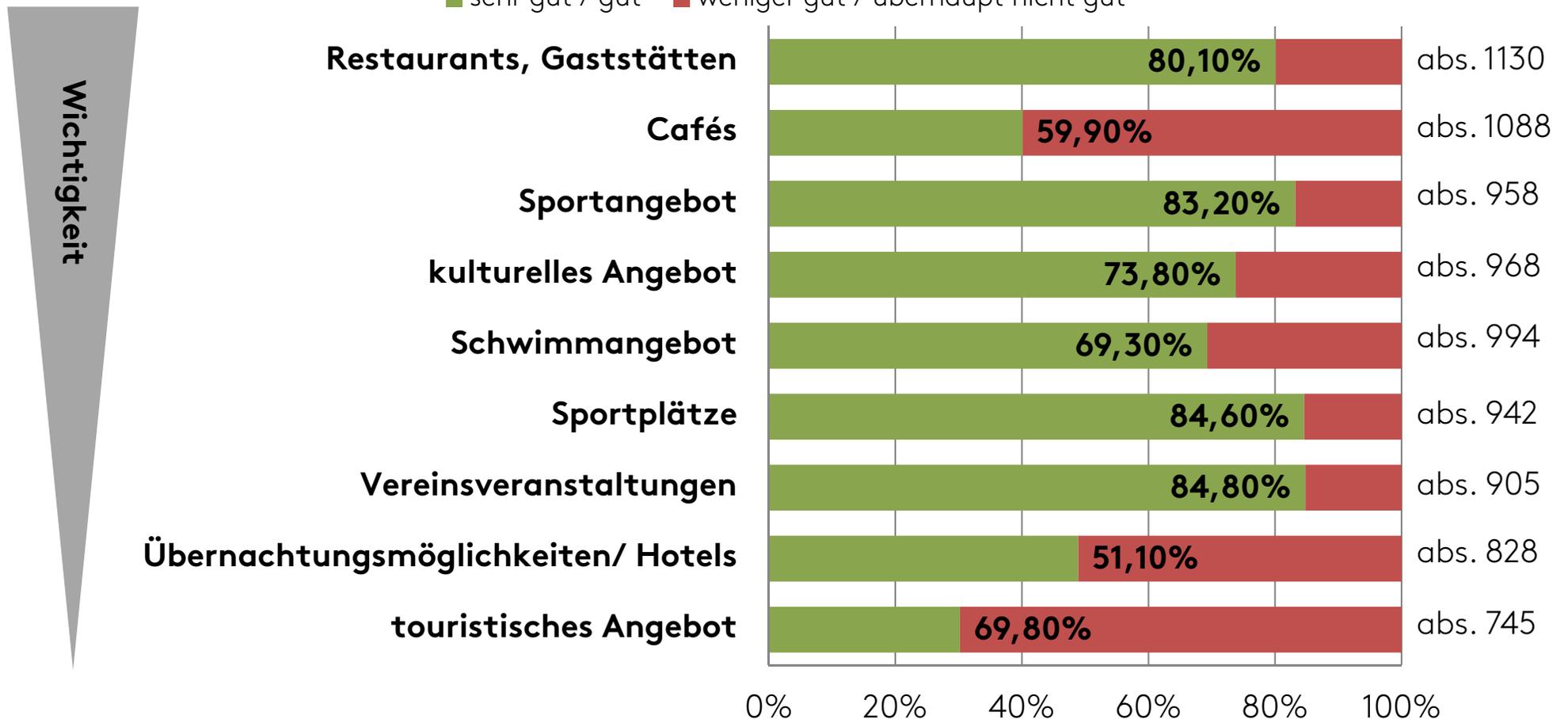
■ sehr gut / gut ■ weniger gut / überhaupt nicht gut



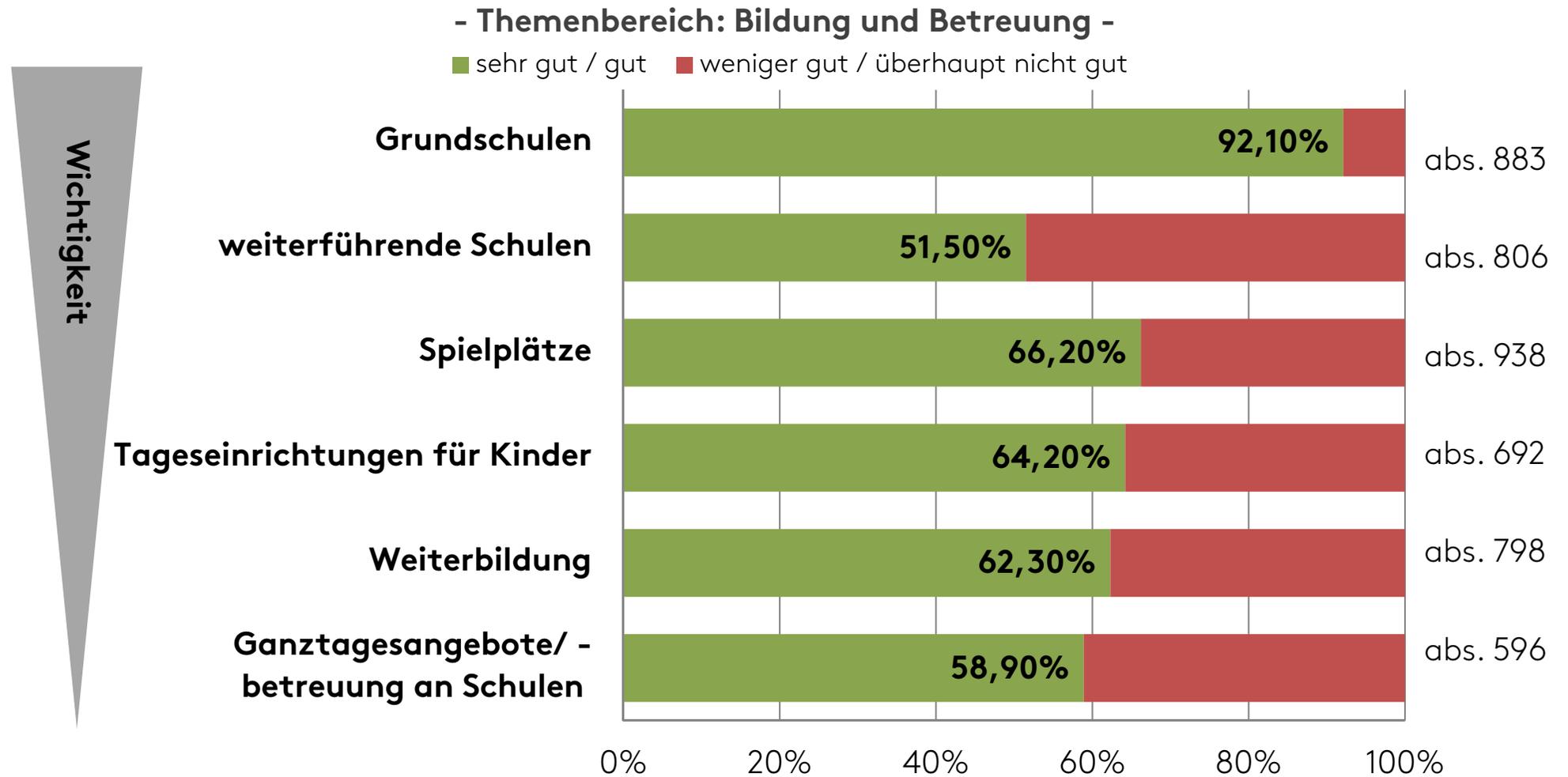
Frage 26: Welche Wichtigkeit haben folgende Themenbereiche für Sie und wie bewerten Sie diese Angebote in Schwaigern?

- Themenbereich: Kultur, Freizeit und Tourismus -

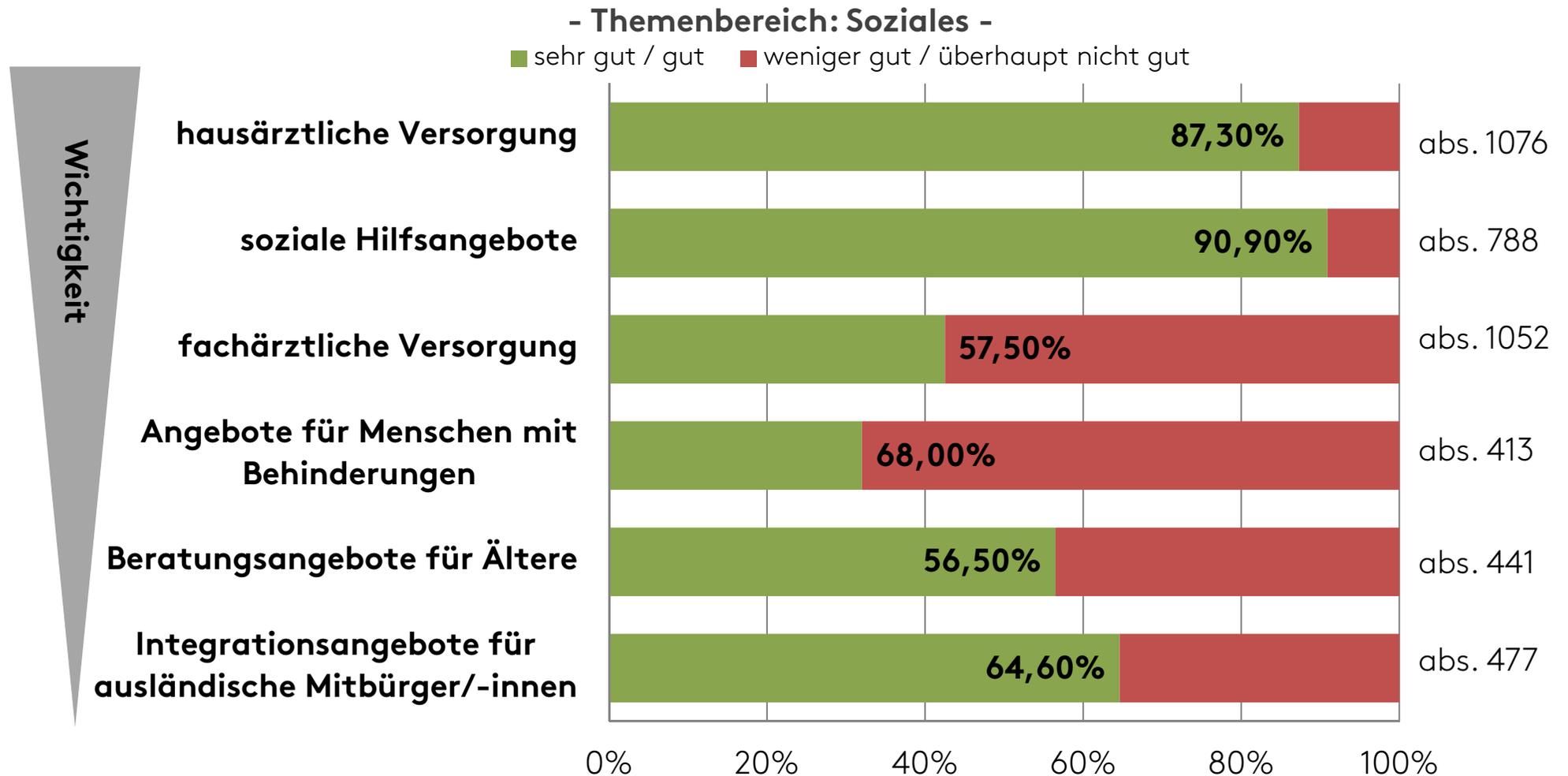
■ sehr gut / gut ■ weniger gut / überhaupt nicht gut



Frage 26: Welche Wichtigkeit haben folgende Themenbereiche für Sie und wie bewerten Sie diese Angebote in Schwaigern?



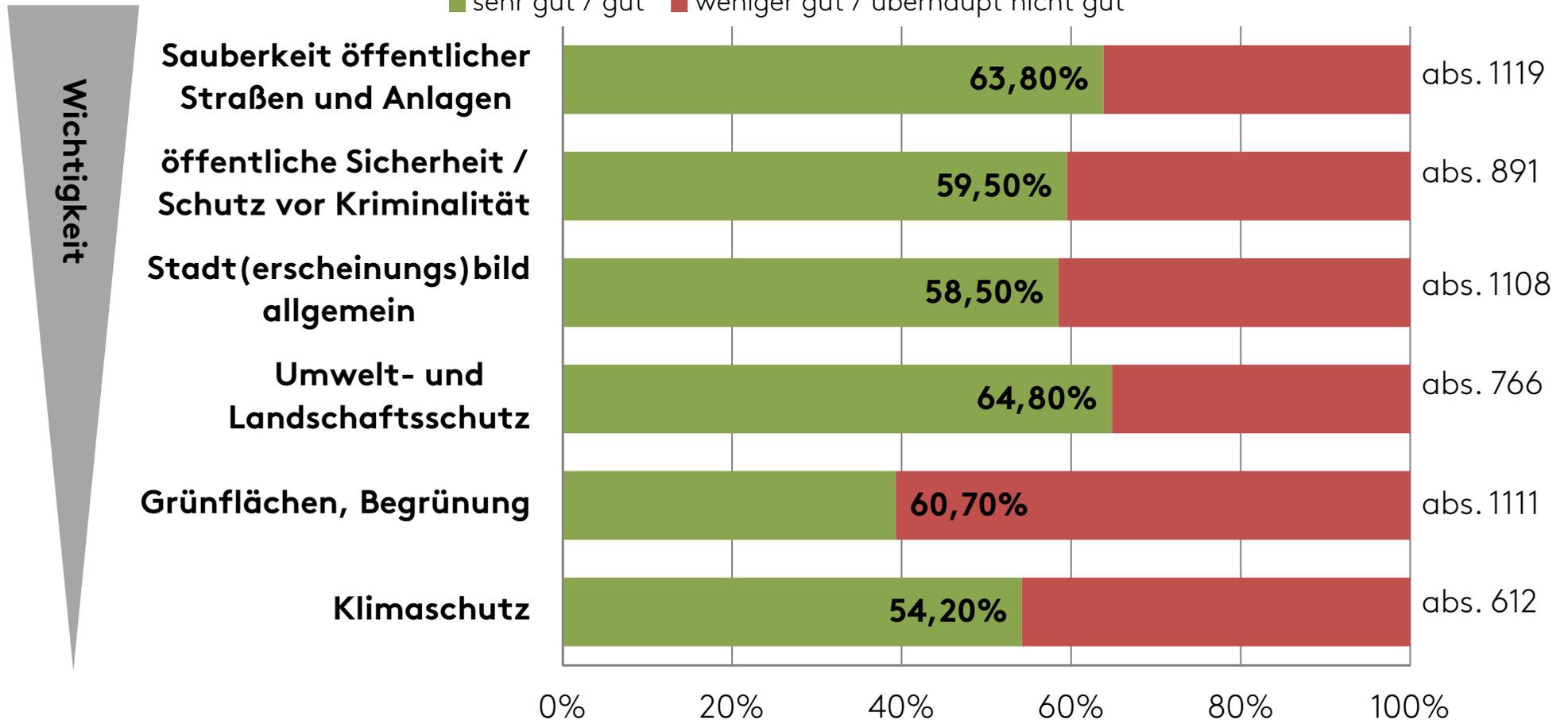
Frage 26: Welche Wichtigkeit haben folgende Themenbereiche für Sie und wie bewerten Sie diese Angebote in Schwaigern?



Frage 26: Welche Wichtigkeit haben folgende Themenbereiche für Sie und wie bewerten Sie diese Angebote in Schwaigern?

- Themenbereich: Stadtbild, Sicherheit und Umwelt -

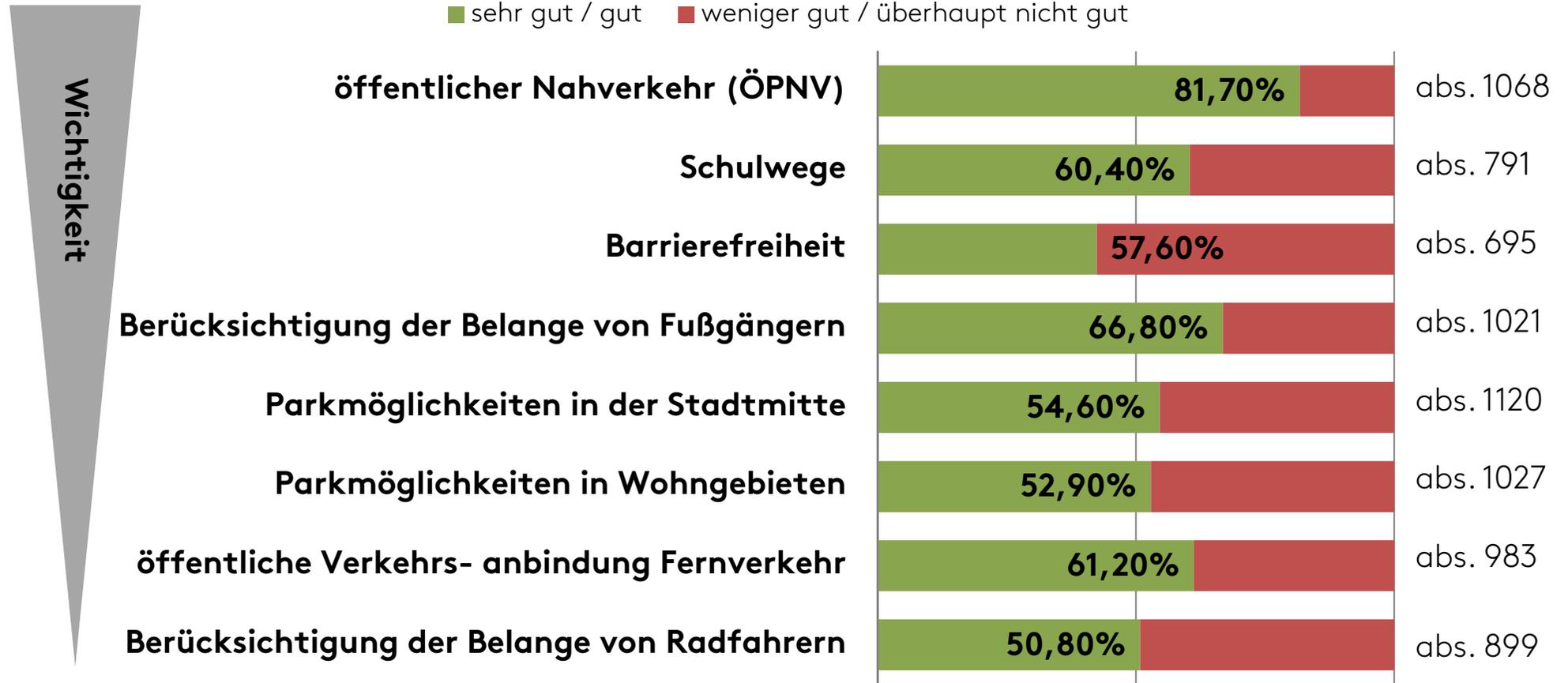
■ sehr gut / gut ■ weniger gut / überhaupt nicht gut



Frage 26: Welche Wichtigkeit haben folgende Themenbereiche für Sie und wie bewerten Sie diese Angebote in Schwaigern?

- Themenbereich: Mobilität und Verkehr -

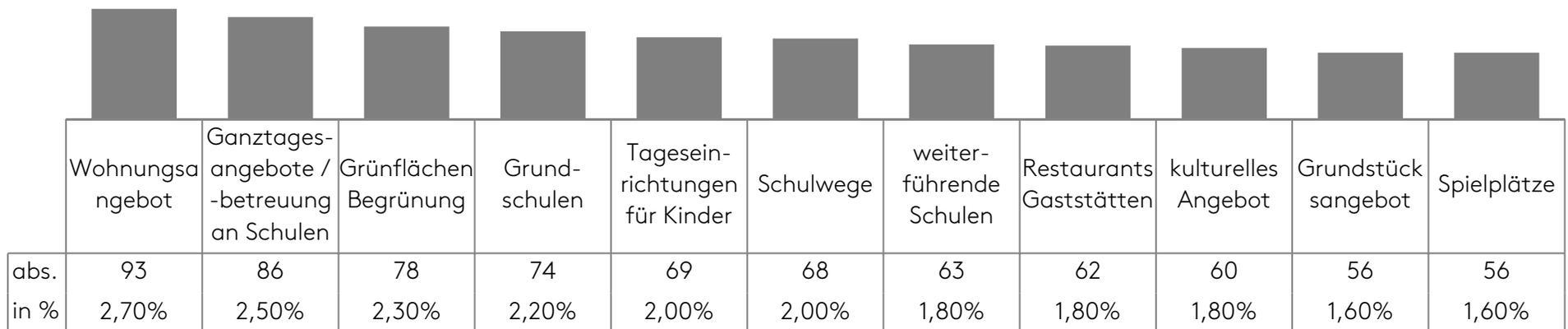
■ sehr gut / gut ■ weniger gut / überhaupt nicht gut



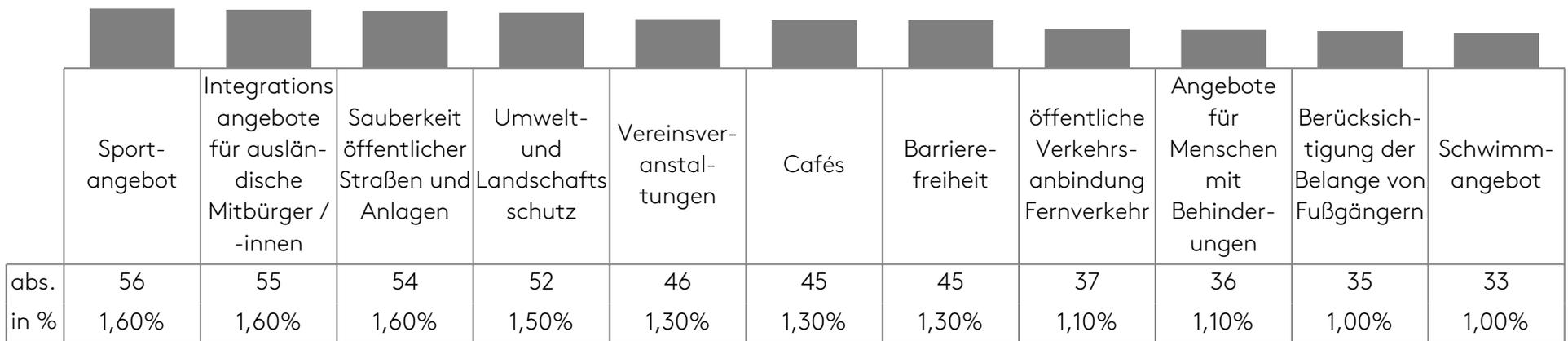
Frage 27: In der vorausgegangenen Frage konnten Sie Themen nach ihrer Wichtigkeit bewerten. Welche der Themenbereiche halten Sie für die drei wichtigsten?



**Frage 27: In der vorausgegangenen Frage konnten Sie Themen nach ihrer Wichtigkeit bewerten. Welche der Themenbereiche halten Sie für die drei wichtigsten?**

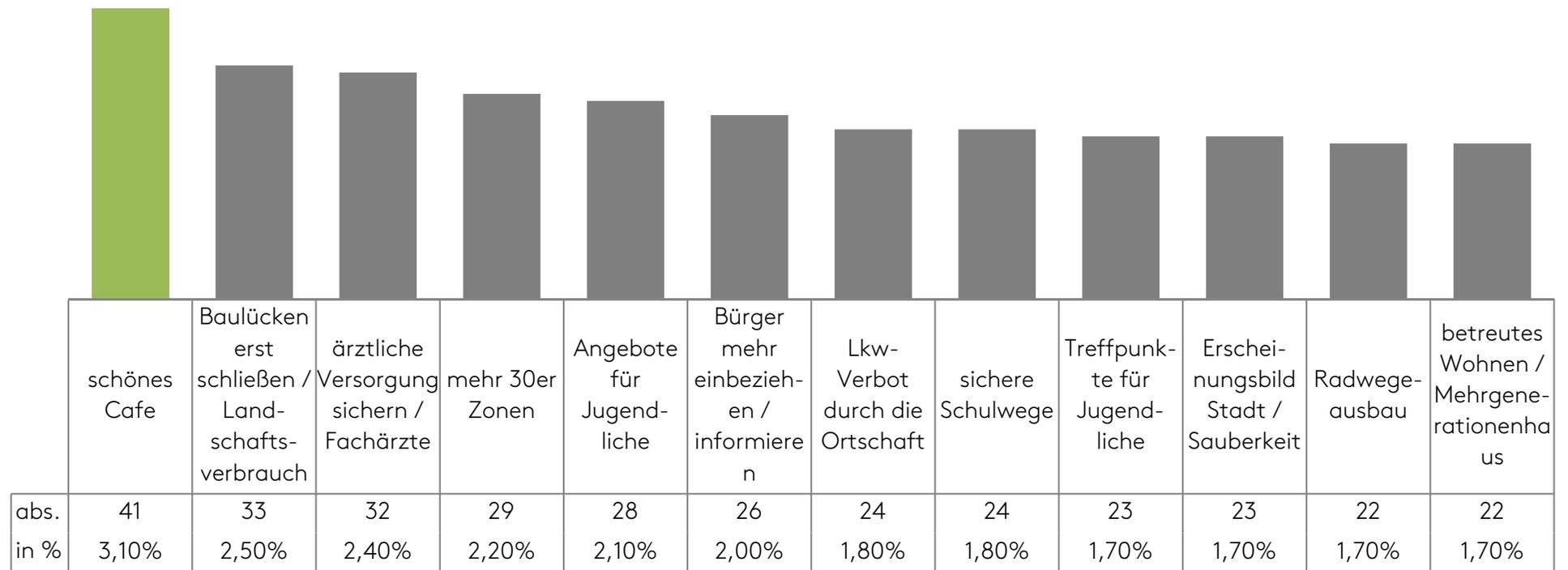


**Frage 27: In der vorausgegangenen Frage konnten Sie Themen nach ihrer Wichtigkeit bewerten. Welche der Themenbereiche halten Sie für die drei wichtigsten?**

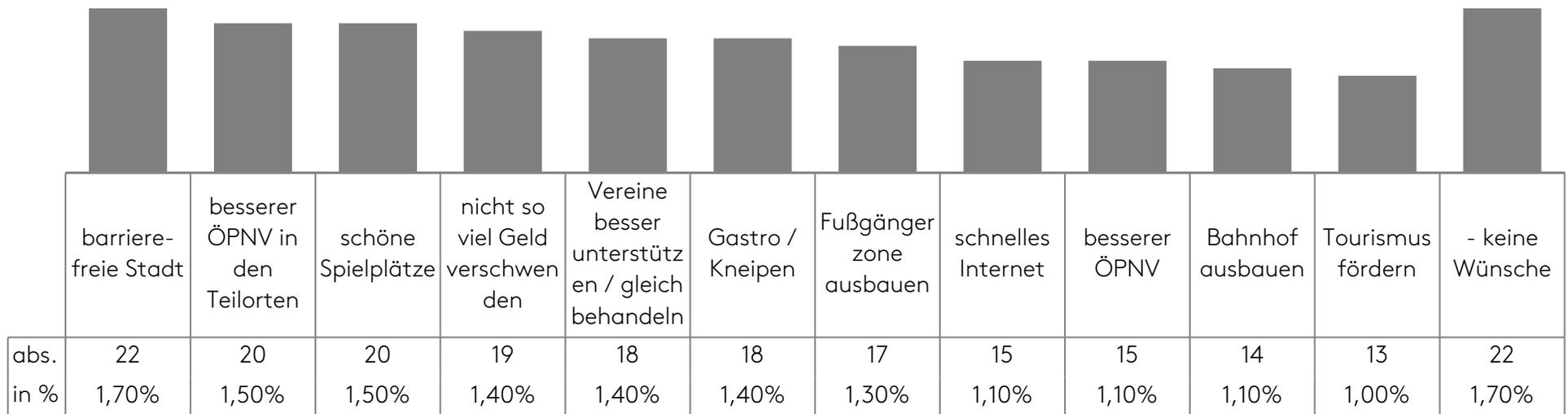




## Frage 28: Welche Wünsche, Anregungen und Ideen haben Sie zur Stadtentwicklungsplanung der Stadt Schwaigern?

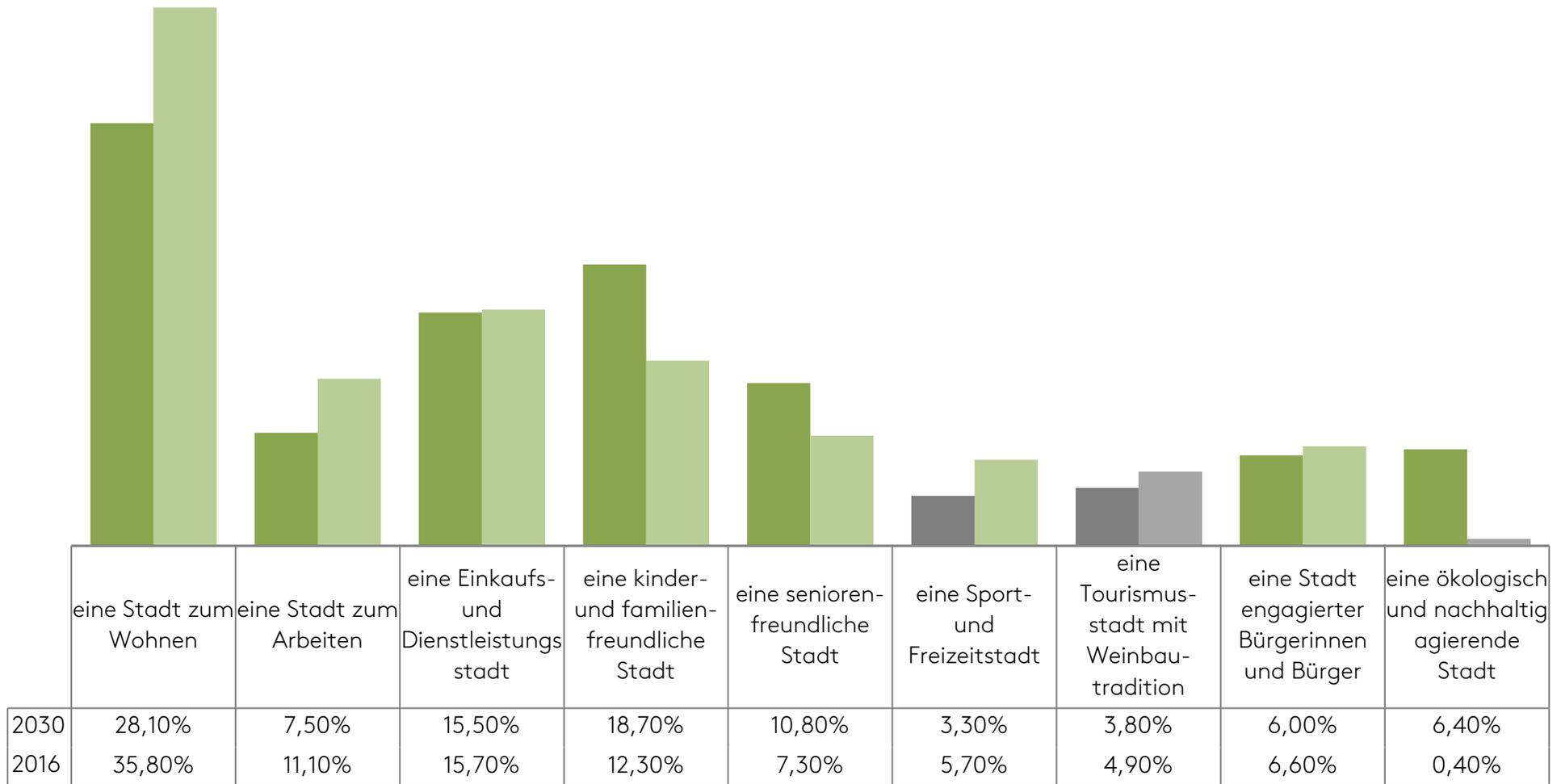


## Frage 28: Welche Wünsche, Anregungen und Ideen haben Sie zur Stadtentwicklungsplanung der Stadt Schwaigern?



## Frage 29: Welche der Beschreibungen trifft heute zu und welche sollten Ihrer Meinung nach im Jahr 2030 auf die Stadt Schwaigern passen?

■ 2030 ■ 2016



## Integriertes Stadtentwicklungskonzept | **Schwaigern 2030**

Im Auftrag der Stadt Schwaigern

Projektbearbeitung:  
Prof. Dr. Richard Reschl  
Philipp König B.A.  
Dipl.-Ing. Roland Köhler  
Lena Müller M.Sc.  
Isabella Porta M.Sc.

**Reschl Stadtentwicklung** GmbH & Co. KG

Stadtplanung Wirtschaftsförderung  
Projektentwicklung Kommunalberatung

Leuschnerstr. 45  
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0  
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)