

# 43 Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar



**Wohnbauland in Rottenburg am Neckar  
Bericht 2015**



**Wohnbauland in Rottenburg am Neckar  
Bericht 2015**

In der Reihe

## BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG ROTTENBURG AM NECKAR

sind bisher erschienen:

1. Sportstättenleitplanung, 1979
2. Landschaftsbezogene Erholungsplanung, 1979
3. Wirtschaftsförderung, 1980
4. Rottenburger Baulücken, 1981
5. Generalverkehrsplan, 1981
6. Radwegeplanung, 1991
7. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rottenburg am Neckar von 1794 bis 1980, 1990
8. Statistisches Handbuch der Stadt Rottenburg am Neckar, 1990
9. Bevölkerung 2002, 1991
10. Gewerbestandorte Rottenburg, 1991/92
11. Wohnstandortuntersuchung, 1991/92
12. Baulückenbericht, 1995
13. Stadtentwicklungsplanung, 1998
14. Baulandbericht und Bauplatzbörse, 1999
15. Gewerbegebietsentwicklung, 1999
16. Flächennutzungsplan, 2000
17. Öko-Konto-Modell, 2001
18. Energiebericht, 2002
19. Grün & Blau, Neues Grün für Rottenburg am Neckar, November 2002
20. Sportstätten, Vereins- und Freizeitsport in Rottenburg am Neckar, April 2003
21. Bevölkerung 2015 - 2030, Dezember 2003
22. Lebendiges Zentrum 2010, Januar 2004
23. Wirkungsanalyse, Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes 1999 - 2004, August 2004
24. Lokale Agenda 21, 1999 - 2005, März 2006
25. Innenentwicklung in der kommunalen Praxis, Rottenburger Baulückenbericht 2006, Juni 2006
26. Biotopvernetzung in Rottenburg am Neckar von 1976 - 2006, September 2007
27. Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Spitalhofgelände - Dokumentation, September 2007
28. Stadtentwicklungsplan 2020, November 2008
29. Mobilitätskonzept, November 2008
30. Lebendiges Zentrum 2020,
31. Energiebericht 2003 - 2007, November 2008
32. Tourismuskonzeption, Stadt Land Fluss 2020, November 2009
33. Strategische Gewerbeflächenentwicklung, Dokumentation Klausurtagung 2009, April 2010
34. Bevölkerungsvorausrechnung 2025, Juli 2010
35. Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept in Rottenburg am Neckar, November 2010
36. Energiebericht 2009-2010, November 2011
37. Energiebericht 2009-2011, November 2012
38. Wohnbauland in Rottenburg am Neckar, 2013
39. Lebendiges Zentrum 2020 (noch nicht veröffentlicht)
40. Energiebericht 2009-2012, 2013
41. Stadtentwicklungsplanung 2020 (noch nicht veröffentlicht)
42. Energiebericht 2009-2013, November 2014

### IMPRESSUM:

Verfasser: Thomas Weigel, Bürgermeister  
Titelbild: Steffen Schlüter  
Herausgeber: Stadt Rottenburg am Neckar  
BAUDEZERNAT, November 2015

## Vorwort

Die wirtschaftlich gute Lage unseres Landes bildet sich auch bei uns am Neckar ab. Wer mit offenen Augen durch die Stadt geht, kann sich davon überzeugen: Es wird an allen Ecken und Enden gebaut. Flächen im Innenbereich und den Baugebieten der Kernstadt und der Ortschaften, die seit vielen Jahren auf eine Bebauung gewartet haben, werden nun überplant. Besonders in der Kernstadt sind auf ehemaligen Gewerbeflächen in den letzten beiden Jahren größere Wohnprojekte in Mehrfamilienhäusern entstanden - und dies in sehr guten innenstadtnahen Lagen.

Seit über 30 Jahren veröffentlicht das Baudezernat Berichte zur Verfügbarkeit und zur Bebauung von Baulücken. Die Zahl der Baulücken konnte seit 2009 in der Kernstadt um fast die Hälfte, in den Ortschaften um etwa 11 % zurückgeführt werden. Gleichzeitig zeigt sich, dass dort besonders intensiv gebaut wird, wo die Stadt Flächen veräußern kann. Im privaten Bereich kommen derzeit einige Baulücken auf den Markt. In den Baugebieten, insbesondere in den Ortschaften ist aber trotzdem festzustellen, dass die Grundstückseigentümer die Bauplätze im Sinne einer Vermögensrücklage zurückhalten. Der Gemeinderat hat deshalb im Oktober 2014 beschlossen, Bauflächen grundsätzlich nur noch dort zu entwickeln, wo die Stadt Eigentümerin der Grundstücke ist oder werden konnte.

Da der Zuzug in unserer Stadt anhält und gleichzeitig nur noch wenige städtische Bauplätze verfügbar sind, arbeiten Baudezernat, Gemeinderat und Ortschaftsräte an einem Programm für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Dies wird in Kürze vorgelegt.

Der Wohnbaurandbericht 2015 stellt die aktuelle Situation für die Entwicklung der Zahl der Baulücken, der Bauflächen, der Baugenehmigungen und der Baufeststellungen dar. Zusammen mit dem Blick auf die Förderinstrumente, insbesondere der Stadt gibt der Bericht einen Überblick über die wohnbauliche Entwicklung in den Jahren 2013 und 2014.



Thomas Weigel  
Bürgermeister



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Zahlen und Fakten</b>	<b>9</b>
1.1	Einwohnerentwicklung	9
1.2	Wohnungen und Wohngebäude	10
1.3	Belegungsdichte von Wohnungen	11
1.4	Baugenehmigungen für Wohnungen und Wohngebäude	11
1.5	Baufertigstellungen von Wohnungen und Wohngebäuden	12
<b>2</b>	<b>Baulücken</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Bauflächen nach Flächennutzungsplan</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Wohnbauflächenentwicklung</b>	<b>15</b>
4.1	Bebauungsplangebiete in der Erschließungsphase	15
4.2	Bebauungspläne aus Entwicklungsflächen des FNP	16
<b>5</b>	<b>Fördermaßnahmen</b>	<b>16</b>
5.1	Kaufen-Sanieren-Gestalten	16
5.2	Zuschuss beim Kauf städtischer Baugrundstücke	17
5.3	Baulücken- und Leerstands Börse	17
5.4	Sonstige Fördermaßnahmen	19
5.4.1	Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)	19
5.4.2	Landessanierungsprogramm	20
5.5	Sozialer Wohnungsbau	20
<b>6</b>	<b>Preisentwicklung von Baugrundstücken</b>	<b>21</b>
6.1	Dettingen	22
6.2	Wurmlingen	23
6.3	Einordnung der steigenden Bodenrichtwerte	25
<b>7</b>	<b>Zusammenstellung der Daten für Kernstadt und Ortsteile</b>	<b>26</b>
7.1	Kernstadt	27
7.2	Bad Niedernau	31
7.3	Baisingen	34
7.4	Bieringen	37
7.5	Dettingen	40
7.6	Eckenweiler	43
7.7	Ergenzingen	46
7.8	Frommenhausen	49
7.9	Hailfingen	52
7.10	Hemmendorf	55
7.11	Kiebingen	58
7.12	Obernau	61
7.13	Oberndorf	64
7.14	Schwalldorf	67
7.15	Seebronn	70
7.16	Weiler	73
7.17	Wendelsheim	76
7.18	Wurmlingen	79
<b>8</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>82</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>84</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	<b>85</b>



# 1. Zahlen und Fakten

## 1.1 Einwohnerentwicklung

Die seit 2009 kontinuierlich ansteigende Entwicklung der Einwohnerzahl hat 2011 mit dem Zensus einen Bruch erfahren. Die Einwohnerzahl wurde Ende 2013 vom Statistischen Landesamt für den 09.05.2011 auf 40.881 Einwohner festgesetzt. Ende 2011 betrug diese Zahl dann fortgeschrieben 40.938 Personen.

Da die Bevölkerungszahl nur gemeindeweise erhoben wurde, kann zur Verteilung dieses rechnerischen Verlustes auf die Kernstadt und die Ortschaften nichts gesagt werden. Beim Einwohnermeldeamt der Stadt wurden die nach dem Zensus fehlenden Einwohner im Rahmen der eigenen Statistik nur bei der Kernstadt zum Abzug gebracht. Ob die Stadt tatsächlich so viele Einwohner weniger hat, ist nicht sicher festzustellen. Es entspricht jedenfalls nicht den Aufzeichnungen des Einwohnermeldeamtes; deshalb hat die Stadt gegen die Einwohnerfeststellung geklagt. Dies ergibt die insgesamt und für die Kernstadt in den Grafiken gebrochen dargestellte Entwicklung der Einwohnerzahlen.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner	42.861	42.819	42.744	42.655	42.443	42.501	40.938	41.402	41.718	42.113	
Prognose	42.861	42.819	42.744	42.655	42.633	42.599	42.555	41.402	41.536	41.730	41.904

Tab.1: Einwohner/innen Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar (Quelle: Statistisches Landesamt, Internet 15.07.2015)

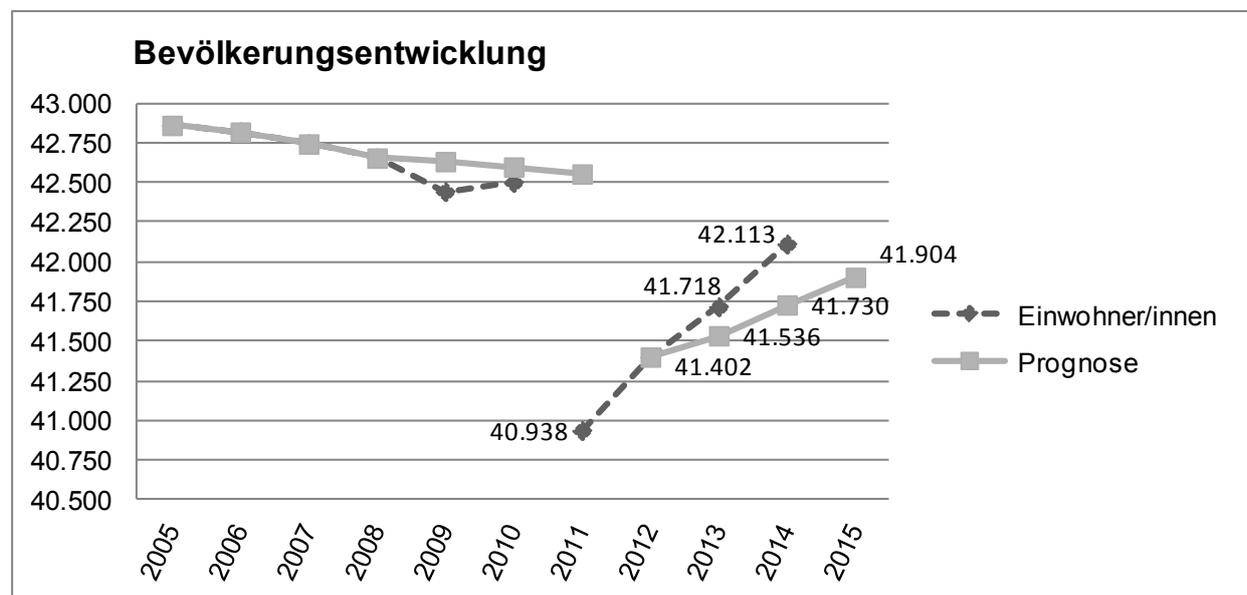


Abb.1: Bevölkerungsentwicklung Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 2005 – 2015 im Vergleich mit der Prognose (Quelle: Statistisches Landesamt, Internet 15.07.2015)

## 1.2 Wohnungen und Wohngebäude

Der Wohngebäude- und Wohnungsbestand ist in den letzten Jahren ständig angestiegen. In der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar gibt es 10.757 Wohngebäude und 18.788 Wohnungen.

	<b>Wohngebäude</b>	<b>Wohnungen</b>
2011	10.476	18.278
2012	10.579	18.432
2013	10.671	18.553
2014	10.757	18.788

Tab.2: Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen in der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar  
(Quelle: Statistisches Landesamt, 15.07.2015)

Seit dem Wohnbaurandbericht 2013 ist der Bestand an Wohngebäuden um ca. 2,7 %, der Bestand an Wohnungen um ca. 2,8 % gewachsen. Die Einwohnerzahl ist im Zeitraum ebenfalls um ca. 2,8 % gestiegen.

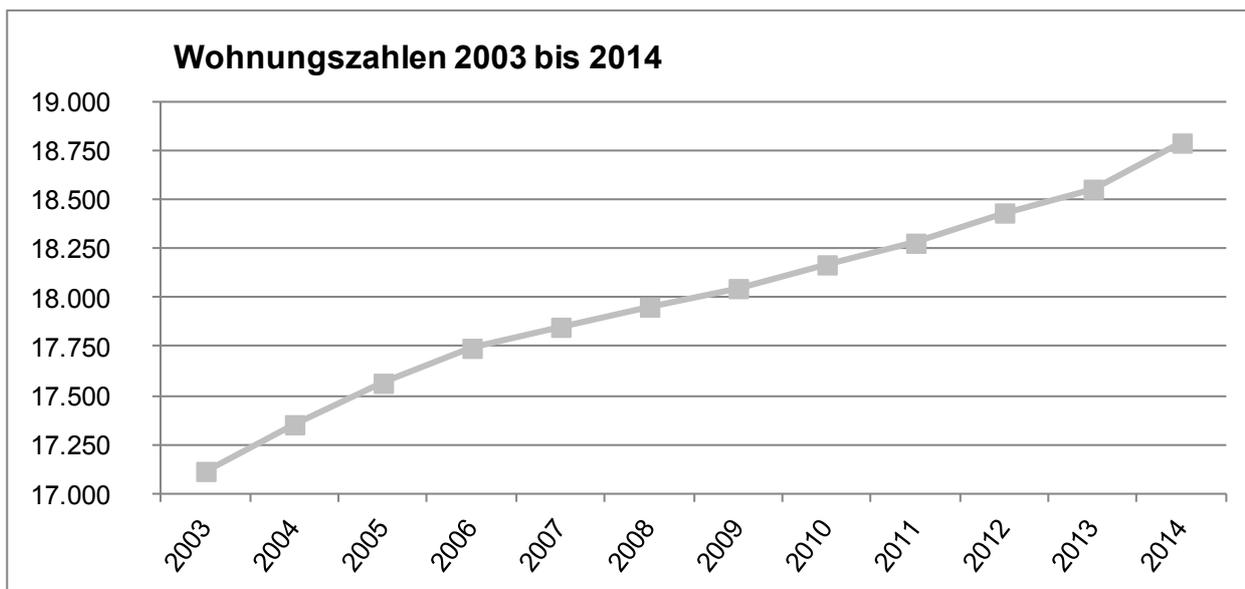


Abb.2: Entwicklung der Wohnungszahlen in der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar von 2003 bis 2014  
(Quelle: Statistisches Landesamt, Internet 15.07.2015)

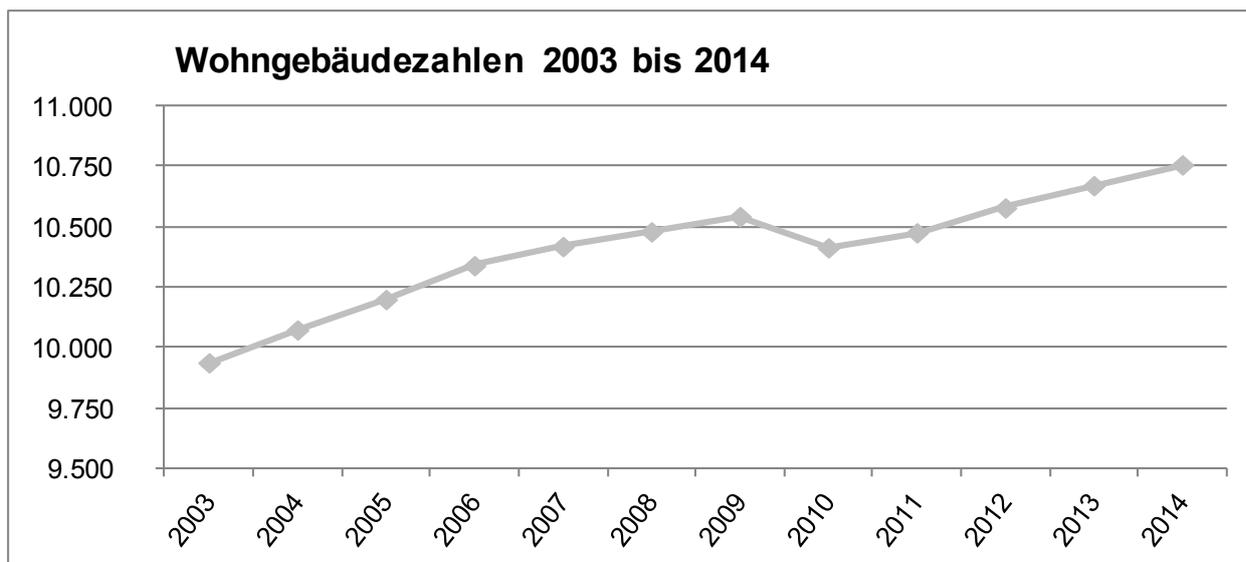


Abb.3: Entwicklung der Zahl der Wohngebäude in der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar von 2003 bis 2014 (Quelle: Statistisches Landesamt, Internet 15.07.2015)

### 1.3 Belegungsdichte von Wohnungen

Die Belegungsdichte (durchschnittliche Zahl der Bewohner/innen je Wohnung) in der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar lag zum 31.12.2013 bei ca. 2,2 Personen je Wohnung und nähert sich in Rottenburg dem Landesdurchschnitt von 2,1 Bewohner/innen je Wohnung an. Die seit dem Wohnbaulandbericht 2013 gesunkene Belegungsdichte ist darauf zurückzuführen, dass viele ältere Menschen mittlerweile die großen, für ihre Familien gebauten Wohngebäude alleine bewohnen und dass jüngere Familien in der Regel deutlich weniger Kinder als in der Vergangenheit haben. Zudem steigt die Zahl der Haushalte mit einer Person deutlich an.

### 1.4 Baugenehmigungen für Wohnungen und Wohngebäude

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen und Wohngebäude ist nach einem leichten Rückgang im Jahr 2013/2014 deutlich angestiegen. Wenn man über einen längeren Zeitraum die Entwicklung beobachtet, ist festzustellen, dass die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen sich erneut den hohen Ständen Anfang der 2000er Jahre nähert. Dass die Zahl der Wohngebäude rückläufig und die Zahl der Wohnungen deutlich gestiegen ist, bildet die in der Kernstadt festzustellende Entwicklung der verstärkten Errichtung von Mehrfamilienhäusern ab.

	Wohnungen	Wohngebäude
2010	73	57
2011	171	115
2012	199	106
2013	191	89
2014	243	92

Tab.3: Baugenehmigungen von Wohnungen und Gebäuden in der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar (Quelle: Statistisches Landesamt, Internet 15.07.2015)

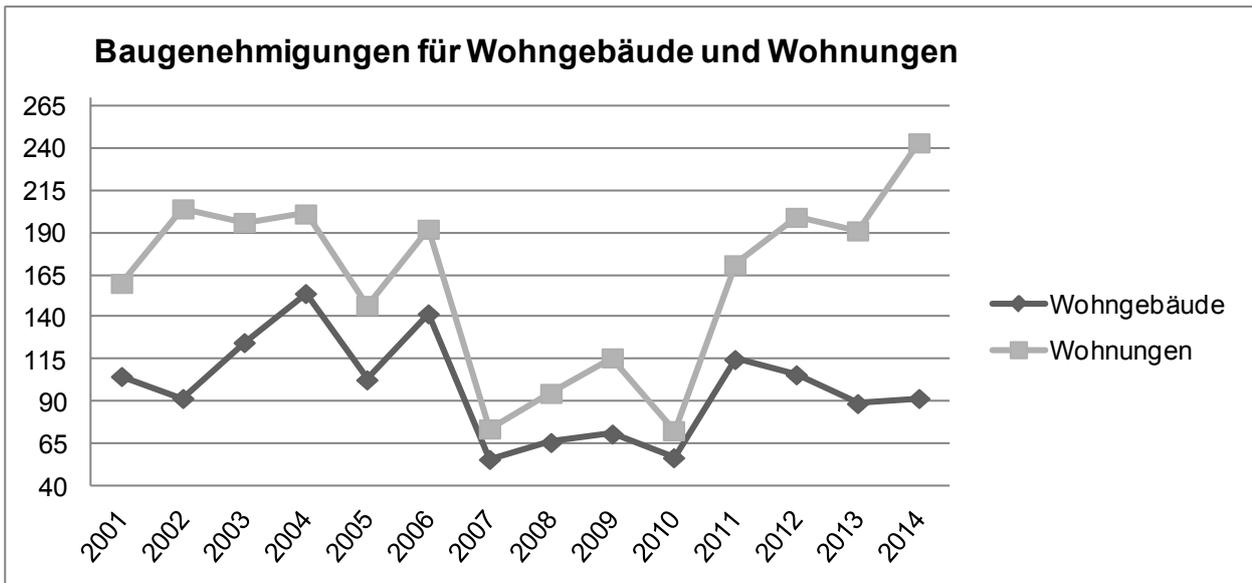


Abb.4: Entwicklung der Zahl von Baugenehmigungen für Wohnungen und Wohngebäude in der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar (Quelle: Statistisches Landesamt, Internet 15.07.2015)

## 1.5 Baufertigstellung von Wohnungen und Wohngebäuden

Auch die Zahl der Fertigstellungen von Wohngebäuden und Wohnungen ist seit 2010 wieder deutlich gewachsen.

	Wohngebäude	Wohnungen
2010	66	94
2011	70	113
2012	107	141
2013	95	115
2014	90	237

Tab.4: Baufertigstellung von Wohngebäuden und Wohnungen in der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar (Quelle: Statistisches Landesamt, 15.07.2015)

Bei der Betrachtung der Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen und Wohngebäuden wird es deutlich: Die Zahl der fertig gestellten Wohngebäude ist im Verhältnis zu 2010 zwar deutlich gestiegen (von 66 auf 90) - noch stärker ist allerdings die Zahl der Wohnungen gestiegen (von 94 auf 237) und hat damit den Stand des Jahres 2000 wieder erreicht. Deutlich sichtbar wird die Tendenz „weniger Wohngebäude mit mehr Wohnungen“, also der Trend zu Mehrfamiliengebäuden.

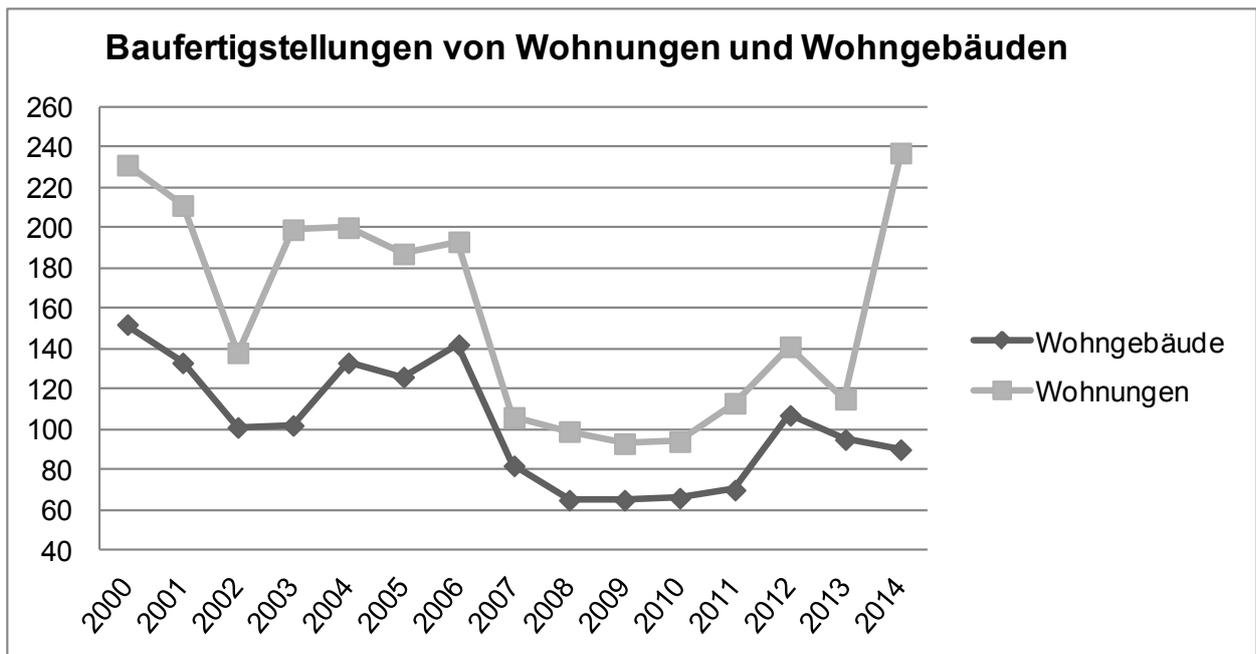


Abb.5: Baufertigstellung von Wohngebäuden und Wohnungen in der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar (Quelle: Statistisches Landesamt, Internet 15.07.2015)

## 2. Baulücken

Die Zahl der Baulücken wird in Rottenburg am Neckar seit vielen Jahren kontinuierlich verfolgt. Sie wird jeweils zum Jahreswechsel überprüft. In den Ortschaften geschieht dies auf Anfrage des Stadtplanungsamts durch die Ortsvorsteher und die Verwaltungsstellen, in der Kernstadt durch das Stadtplanungsamt. Insgesamt ist sichtbar, dass in der Kernstadt die Nachverdichtung im Bestand, also das Auffüllen von Baulücken, deutlich dynamischer verläuft als in den Ortschaften. In absoluten Zahlen heißt dies, dass seit 2013 in der Kernstadt 49 Baulücken bebaut wurden, in den 17 Ortschaften zusammen jedoch nur 14.

	Kernstadt		Ortschaften		Summe	
2009	392	=100	757	=100	1.149	=100
2010	377	96,2	738	97,5	1.115	97,0
2011	352	89,8	718	94,8	1.070	93,1
2012	251	64,0	685	90,5	936	81,5
2013	251	64,0	694	91,7	945	82,2
2014	232	59,2	674	89,0	906	78,9
2015	202	51,5	680	89,8	882	76,8

Tab.5: Entwicklung der Baulücken in der Kernstadt und den Ortschaften der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

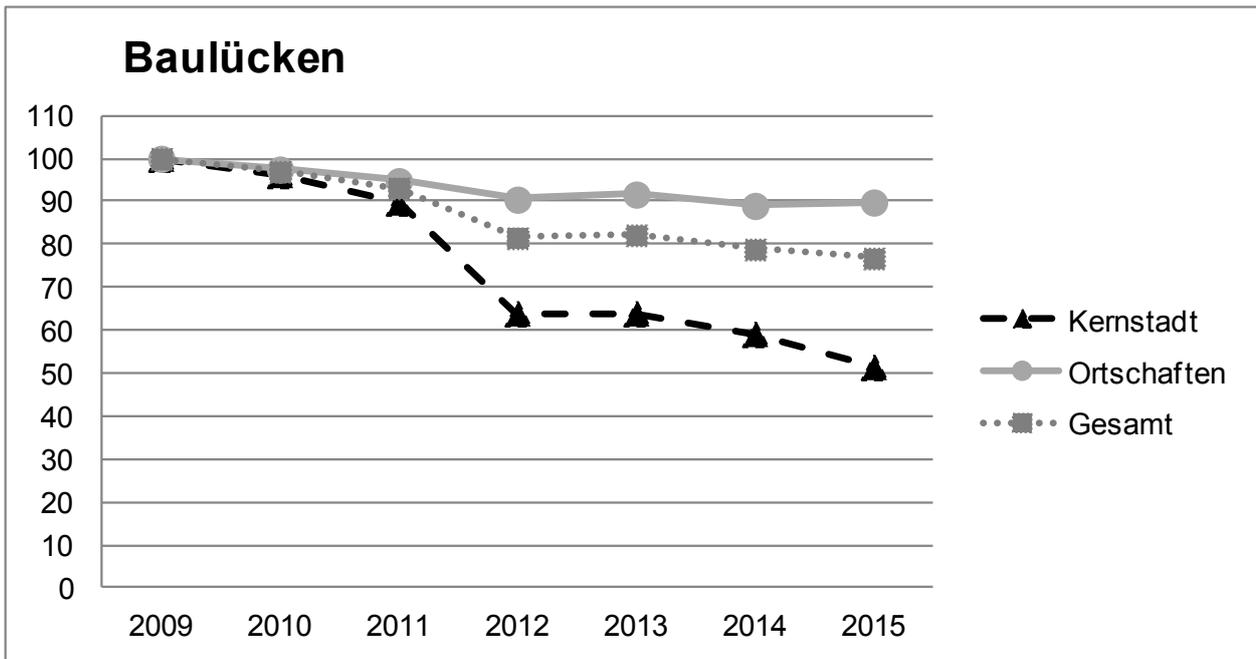


Abb.6: Entwicklung der Baulücken in der Kernstadt und den Ortschaften der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

Im Zuge der Vorarbeiten für die weitere Wohnbauflächenentwicklung hat sich herausgestellt, dass 79 der 882 Baulücken städtisch sind. Dazu kommen ca. 110 weitere Baulücken, die bei einer Nichtbebauung durch die derzeit privaten Eigentümer Ende 2016 von der Stadt zurückgekauft werden.

Um herauszufinden, was die privaten Eigentümer mit den Baulücken vorhaben, wurden im Frühjahr 2015 die Eigentümer von 43 Baulücken bzw. leerstehenden Gebäuden in Frommenhausen angeschrieben und nach der Mitwirkungsbereitschaft bei der Innenentwicklung befragt. Der Rücklauf lag mit 24 Fragebögen bei ca. 56 %.

Die Ergebnisse wurden vom Stadtplanungsamt wie folgt zusammengefasst:

	„Entwicklungsvorstellung Ich möchte das Grundstück“			„Entwicklungsvorstellung Ich möchte das Gebäude/ Grundstück selber nutzen“, welcher Zeitraum						Verkaufsbereit- schaft		„Aufnahme in Leerstands- bzw. Baulücken- börse“	
	als Bauland selbst nutzen	„als Bauland verkau- fen (s. Ergeb- nis)“	als Garten selbst nutzen	wieder nutzbar machen	abbre- chen	1-2	2-5	5-10	später	Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl Flur- stücke	16	3	6	0	0	1	4	4	9	3	20	4	19

Tab.6: Zusammenfassung Umfrage Frommenhausen (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

Mehrfachnennungen waren möglich.

Deutlich wird insbesondere, dass die überwiegende Zahl der Baulücken als Bauland zurückgehalten wird. Eine kurzfristige Bebauung ist nicht beabsichtigt (etwa ein Viertel in den nächsten 5 Jahren). Die überwiegende Zahl der Baulücken soll in den nächsten 5 - 10 Jahren und noch später bebaut werden.

### 3. Bauflächen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg – Hirrlingen – Neustetten – Starzach ist seit 2001 wirksam. Er wurde im Jahr 2006 erstmals geändert, die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2012.

Im FNP ist eine Reihe von Bauflächen dargestellt, die bisher noch nicht entwickelt bzw. erschlossen wurden. Diese Flächen stellen zusammen mit den Baulücken das vorhandene Entwicklungspotenzial dar. Es handelt sich dabei um geplante Wohn- und Mischbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 79 ha. Bei einer Bevölkerungsdichte von ca. 50 Einwohner (EW)/ha böten diese Flächen Platz für ca. 3.950 Menschen.

	<b>FNP 2010 (2001)</b>	<b>30.06.2015</b>
W-/M-Bauflächen	ca. 122 ha	ca. 79 ha

Tab.7: Zur Verfügung stehende Wohn- und Mischbauflächen in der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar (Quelle: FNP)

### 4. Wohnbauflächenentwicklung

Im Verhältnis zu den Hochphasen der Baulandentwicklung bis ca. 2005 ist die Entwicklung neuer Bauflächen deutlich zurückgegangen. Derzeit werden einige wenige Baugebieten aufgesiedelt. Die hohe Zahl an Baulücken in den Ortschaften ist das Ergebnis dieser Entwicklung in den Außenbereich unter den damals geltenden Bedingungen.

Weil der kommunale Anteil an den zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen/Bauplätzen unter 10 % liegt (siehe oben 2.), wird nachdrücklich der Wunsch nach neuen Baugebieten insbesondere in den Ortschaften geäußert. Dies soll aber unter den im Oktober 2014 beschlossenen neuen Rahmenbedingungen erfolgen: Entwicklung grundsätzlich nur dann, wenn die Stadt im Besitz der zur Bebauung anstehenden Grundstücke ist.

#### 4.1 Bebauungsplangebiete in der Erschließungsphase

In den Ortschaften wird in 2015 mit der Erschließung folgender Wohn- und/oder Mischbauflächen begonnen:

<b>Ort</b>	<b>Bebauungsplan- gebiet</b>	<b>Wohn-/Mischbauflä- chen (ha)</b>	<b>Bauplätze (Zahl)</b>
Ergenzingen	Öchsner I	1,07	24
Hemmendorf	Hahnenbühl	2,10	19
	<b>Summe</b>	<b>3,17</b>	<b>43</b>

Tab.8: Bebauungsplangebiet in der Erschließungsphase (Quelle: Stadtplanungsamt, Juni 2015)

Erschließungsbeginn für das Gebiet „Öchsner I“ in Ergenzingen ist im August 2015, für das Gebiet „Hahnenbühl“ in Hemmendorf im Oktober 2015.

In der Kernstadt befinden sich zurzeit keine Bauflächen in der Erschließung. Die letzte Erschließungsmaßnahme, das Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“, befindet sich noch in der Aufsiedlungsphase. Die dort noch freien Bauplätze sind bei den Baulücken aufgeführt.

## **4.2 Bebauungspläne aus Entwicklungsflächen des FNP**

In den nächsten Jahren werden in der Kernstadt und den Ortschaften Wohn- und Mischbauflächen aus dem FNP entwickelt werden. Zusammen mit dem Gemeinderat und den Ortschaftsräten wird derzeit ein „Wohnbauflächenprogramm 2025“ erarbeitet. Dazu werden die im Flächennutzungsplan vorhandenen Entwicklungsflächen herausgezogen.

## **5. Fördermaßnahmen**

### **5.1 Kaufen-Sanieren-Gestalten**

Die Richtlinie „Kaufen-Sanieren-Gestalten“ führt die bisher vorhandenen Zuschussprogramme zusammen und ergänzt sie. Die Fördermöglichkeiten werden verbessert, die finanzielle Ausstattung erhöht. Die Richtlinie erweitert die Fördertatbestände um den Erwerb von Bestandsgebäuden und von Planungsleistungen.

Mit der Richtlinie werden die mit dem Stadtentwicklungsplan 2020 verbundenen Ziele aufgenommen:

- Die Innenentwicklung hat grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung.
- Die bauliche Entwicklung in den Ortschaften erfolgt differenziert (verstärkte Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf).
- Es wird eine kompakte Siedlungsgestalt angestrebt.
- Es sollen verträgliche Nutzungsmischungen erreicht werden.
- Vorhandene Baulandreserven sind zu nutzen.

Für den Gemeinderat und die Verwaltung ist die Verbesserung der Lebensverhältnisse in den historischen Innenbereichen von Kernstadt und den Ortschaften eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben. Deshalb soll die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung der baulichen Strukturen in den Innenbereichen durch Zuschüsse der Stadt Rottenburg am Neckar unterstützt werden. Ziel dieser Förderung ist es, die Lebensverhältnisse in den Innenbereichen der Kernstadt und der Ortschaften durch die Beseitigung struktureller und baulicher Mängel zu verbessern und sie dadurch vor den negativen Auswirkungen des wirtschaftskulturellen und demografischen Wandels zu schützen.

Gefördert werden nur Objekte im Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar, die sich im Geltungsbereich der Altstadt- oder der Dorfbildsatzung in den 17 Ortschaften befinden. Außerhalb dieser Gebietsabgrenzungen kann ausnahmsweise im begründeten Einzelfall eine Förderung gewährt werden. Wesentliche Fördertatbestände sind:

### **Förderbereich 1 „Kaufen“**

Förderung eines Altbaugutachtens bis zu 1.500 Euro brutto pro Altbaugrundstück,  
Förderung des Erwerbs von Altbauten

- bis zu 5.000 Euro Zuschuss bei Erwerb zur Eigennutzung nach zwei Jahren ab dem Tag des Einzugs, Erhöhung um 10 % für jedes minderjährige, im Haushalt lebende Kind

### **Förderbereich 2 „Sanieren“**

Förderung von Planungsleistungen

- Planungskosten für die Beratung durch in der Architektenliste eingetragene Architekt/innen bis zu 1.500 Euro brutto pro Grundstück und Gebäude

Förderung von Baumaßnahmen oder Gebäudeabbrüchen

- bis zu 20 % der förderfähigen Kosten, max. 12.000 Euro je Wohneinheit mit 70 m<sup>2</sup> nach DIN276 und drei Räumen

Zusätzliche Förderung von Abbruchkosten bis zu 20 % der förderfähigen Kosten, jedoch höchstens bis zu 6.000 Euro

### **Förderbereich 3 „Gestalten“**

Förderung von stadtbildpflegerischen Maßnahmen bei Instandhaltungsmaßnahmen (Dachdeckung, Fassade, Fenster, Fensterbekleidungen, Holzklappläden, Türen und Tore, Werbeanlagen, Architekturdetails, Solaranlagen als In-Dach-Lösung, Außenanlagen),

Förderung von stadtbildpflegerischen Maßnahmen bei Neubaumaßnahmen (Dachdeckung, Fassade, Fenster und Türen sowie In-Dach-Lösungen für Solaranlagen),

Leistungen für historische Untersuchungen oder Dokumentation bis zu 1.000 Euro

Eine Kombination der Förderbereiche 1 mit dem Förderbereich 2 oder dem Förderbereich 1 mit dem Förderbereich 3 ist möglich. Die Entscheidung darüber steht im Ermessen der Bewilligungsstelle. Die Kombination der Förderbereiche 2 und 3 ist dagegen nicht möglich.

## **5.2 Zuschuss beim Kauf städtischer Baugrundstücke**

Einen einmaligen Zuschuss von 5.000,- € je Kind gewährt die Stadt Rottenburg am Neckar beim Kauf eines städtischen Baugrundstückes auf der Gemarkung der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar. Voraussetzung dafür ist, dass das Baugrundstück von Privatpersonen erworben und selbst genutzt wird. Mit dem Bau muss innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb des Grundstücks begonnen werden.

Die Förderung wurde am 27.07.2010 vom Gemeinderat beschlossen. Gefördert wurden vier Wohneinheiten im Jahr 2010, sechs Wohneinheiten im Jahr 2011, zwölf Wohneinheiten im Jahr 2012. Damit wurden von der Stadt in 2 ½ Jahren insgesamt 22 Wohneinheiten gefördert; dieses waren etwa gleich viele wie in den 9 ½ Jahren davor.

Im Kreuzerfeld-Süd wurden in drei Reihenhausquartieren an der Mutter-Teresa-Straße insgesamt 42 Wohneinheiten dahingehend unterstützt, dass der Kaufpreis von 260,- €/m<sup>2</sup> auf (200,- €/m<sup>2</sup>) reduziert wurde. Betroffen davon war eine Gesamtfläche an Wohnbauland von ca. 7.590 m<sup>2</sup>. Bei einem Zuschuss von 60,- €/m<sup>2</sup> entspricht dies einem Gesamtbetrag von etwa 455.000,- €.

## **5.3 Baulücken- und Leerstandsbörse, Angebot von Wohnbauflächen im Internet**

In der Baulückenbörse wird über die Internetpräsenz der Stadt Rottenburg auf sofort bebaubare Baulücken hingewiesen, die von privaten Verkäufern angeboten werden. Die Stadtverwaltung

will mit der Baulückenbörse einen ersten Kontakt zwischen Kaufinteressenten und Eigentümern herstellen. Die Baulückenbörse ist nach Ortschaften gegliedert. Im Juli 2015 werden Grundstücke in Baisingen (2), Ergenzingen (10), Frommenhausen (4), Hailfingen (1) und Hemmendorf (1) angeboten.

**Rottenburg**  
Stadt am Neckar

Inhalt Stadtplan Anfahrt RSS Kontakt Impressum

Suchbegriff

Startseite | Wirtschaft & Bauen | **Baulückenbörse**

## Baulückenbörse

Auf diesen Seiten finden Sie sofort bebaubare Baulücken, die von privaten Verkäufern angeboten werden. Die verschiedenen Grundstücke sind nach Stadtteilen sortiert. Mit einem Klick auf den jeweiligen Link erhalten Sie Informationen zum Stadtteil und den einzelnen dort befindlichen Baulücken.

Mit der Baulückenbörse möchte die Stadtverwaltung einen ersten Kontakt zwischen Kaufinteressenten und Eigentümern herstellen. Für Informationen zu den einzelnen Grundstücken übernimmt die Stadt keine Gewähr, da es sich um private Angaben handelt.

**Ansprechpartner**  
Für Fragen und Informationen rund um die Börsen für Baulücken-Grundstücke und Leerstands-Objekte in der Stadt Rottenburg am Neckar steht Ihnen das Stadtplanungsamt gerne zur Verfügung.  
E-Mail: [stadtplanung@rottenburg.de](mailto:stadtplanung@rottenburg.de)  
Tel.: 07472 / 165-380  
Fax: 07472 / 165-302

Adresse:  
Stadtplanungsamt  
Marktplatz 18  
72168 Rottenburg am Neckar  
[Adresse speichern \(vCard\)](#)

Lage: [in Google Maps anzeigen](#)  
Anreise: [Fahrplanauskunft](#)

**Aufnahmeformular**  
[Aufnahmeformular Baulückenbörse](#)

**Beispielkatalog**  
Hrsg. Stadt Rottenburg am Neckar,  
Beiträge des Baudezernates 77  
[Beispielkatalog Ländliches Bauen](#)

Sie möchten ein Baugrundstück anbieten? Drucken Sie einfach das Aufnahmeformular aus, füllen es aus und senden es uns zu. Wir nehmen Ihren Bauplatz dann in die Börse auf.

In der Leerstandsbörse finden Interessierte Wohnobjekte und Nebengebäude, die derzeit nicht genutzt und von privaten Verkäufern angeboten werden. Die Leerstandsbörse dient wie die Baulückenbörse der Herstellung eines ersten Kontaktes zwischen Kaufinteressenten und Eigentümern. Die Leerstandsbörse ist ebenfalls nach Stadtteilen gegliedert. Derzeit werden Objekte in Bisingen (3), Frommenhausen (1), Hemmendorf (4), Kiebingen (1) und Schwalldorf (1) angeboten.

**Rottenburg**  
Stadt am Neckar

Inhalt Stadtplan Anfahrt RSS Kontakt Impressum

Suchbegriff

**Startseite**  
Aktuelles  
Bürgerservice  
Politik & Verwaltung  
Wirtschaft & Dauen  
Gewerbegebiete  
Wohnbaugebiete  
Baulückenhörse  
Leerstandsörse  
Tourismus & Stadtinfo  
Bildung & Kultur  
Bürgerengagement & Soziales

# Startseite | Wirtschaft & Dauen | Leerstandsörse

## Leerstandsörse

Auf diesen Seiten finden Sie Wohnobjekte und Nebengebäude, die von privaten Verkäufern angeboten werden. Sie sind nach Stadtteilen sortiert. Mit einem Klick auf den jeweiligen Link erhalten Sie Informationen zum Stadtteil und den einzelnen dort befindlichen Objekten.

Mit der Leerstandsörse möchte die Stadtverwaltung einen ersten Kontakt zwischen Kaufinteressenten und Eigentümern herstellen. Für Informationen zu den einzelnen Gebäuden und Grundstücken übernimmt die Stadt keine Gewähr, da es sich um private Angaben handelt.



**Ansprechpartner**  
Für Fragen und Informationen rund um die Börse für Baulücken-Grundstücke und Leerstands-Objekte in der Stadt Rottenburg am Neckar stehen Ihnen Frau Strauß und Frau Sailer vom Stadtplanungsamt gerne zur Verfügung.  
E-Mail: [leerstaendboerse@rottenburg.de](mailto:leerstaendboerse@rottenburg.de)  
Tel.: 07472 / 165-300  
Fax: 07472 / 165-302  
Adresse: Stadtplanungsamt  
Marktplatz 18  
72108 Rottenburg am Neckar  
☎ [07472 165 300](tel:07472165300)  
📍 [im Stadtplan anzeigen](#)  
Anreise: ☞ [Fahrplanauswahl](#)

**Aufnahmeformular**  
☞ [Aufnahmeformular Leerstandsörse](#)

**Beispielkatalog**  
Hrsg. Stadt Rottenburg am Neckar,  
Beiträge des Bauzentrums 77  
☞ [Beispielkatalog Ländlicher Raum](#)

Sie möchten ein Objekt anbieten? Drucken Sie einfach das Aufnahmeformular aus, füllen es aus und senden es uns zu. Wir nehmen Ihr Gebäude dann in die Börse auf.

Ebenfalls angeboten werden im Internet noch freie städtische Bauplätze in den Baugebieten in der Kernstadt und in den Ortschaften. Derzeit sind im Angebot:

- Baisingen „Ahnengärten“ (4)
- Bieringen „Hörnleweg“ (7)
- Dettingen „Brandhecke-West“ (1)
- Ergenzingen „Baisinger Weg“ (14), „Alter Festplatz“ (1), „Seltengraben“ (2) und „Öchsner I“ (3)
- Frommenhausen „Dietweg“ (1)
- Hailfingen „Am geraden Steig“ (6)
- Obernau „Bachäcker II“ (5)
- Oberndorf „Ortmitte“ (1)
- Schwalldorf „Brühl II“ (1), „Weingärtle Nord“ (1)
- Weiler „Siebentälerstraße“ (9)
- Wurmlingen „Bühlen“ (1), „Beim Megezerweg“ (3)
- Kernstadt „Kreuzerfeld-Süd“ (3)

Dazu kommen in nicht-überplanten Innenbereichen in Baisingen in der Tannensteigstraße 7 Bauplätze, in Kiebingen im Bereich „Stäuperle“ 2 Bauplätze und durch den Abbruch der Schule entstehen 7 Bauplätze (alle Angaben Stand 25.06.2015).

## 5.4 Sonstige Fördermaßnahmen

### 5.4.1 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Die Förderung im Rahmen des ELR wurde 2014 neu geordnet. Aufnahmeanträge können sich künftig nicht nur auf Ortsteile, sondern auch auf ganze Gemeinden oder interkommunale Zu-

sammenschlüsse beziehen. Solche Anträge sind künftig höher priorisiert. Das Programm hat folgende Schwerpunkte:

- Stärkung der Infrastrukturen
- Innenentwicklung
- Fokussierung auf Umnutzung vorhandener Bausubstanz
- Höchstfördersatz 50.000 Euro je Wohnung
- Neuordnung mit Baureifmachung auch in nicht-kommunaler Trägerschaft förderfähig
- Bürgerbeteiligung
- Moderation im Planungs-/Umsetzungsprozess förderfähig
- Vereinfachung
- Gewerbliche Förderung ausschließlich über Zuschüsse
- Private Zuschussempfänger müssen nicht mehr ausschreiben
- Vereinfachung bei Bodenerwerb
- Entwicklungskonzeption nicht mehr Voraussetzung für das Jahresprogramm
- Klimaschutz
- Fördervoraussetzung bei kommunalen Projekten, Fördervorrang bei privaten Projekten
- Fördersystematik
- Schwerpunktgemeinden
- Mehrjährige Aufnahme mit Fördervorrang im Jahresprogramm
- Höhere Fördersätze bei gemeinwohlorientierten Projekten
- Umfassende Entwicklungskonzeption

Der Zuschuss des Landes aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum muss über die Stadt beantragt werden. Informationen gibt die Förderstelle im Stadtplanungsamt (Tel.: 07472 / 165-366).

#### **5.4.2 Landessanierungsprogramm**

Daneben besteht die Möglichkeit, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten in den Innenbereichen in Baisingen, Ergenzingen, Kiebingen und Rottenburg am Neckar Fördermittel oder Steuervorteile für die Sanierung von Wohngebäuden oder die Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden zu erhalten.

#### **5.5 Sozialer Wohnungsbau**

Mit dem Doppelprogramm 2015/2016 stellt die Landesregierung für die Mietwohnraumförderung jährlich ca. 50,6 Mio. Euro zur Verfügung. Davon entfallen 40,5 Mio. Euro pro Jahr auf die allgemeine soziale Mietwohnraumförderung.

Rottenburg am Neckar gehört als Große Kreisstadt außerhalb des Verdichtungsraumes bzw. sonstiger Hochschulstandort zur Förderkulisse.

Gefördert werden können neben dem Neubau der Erwerb neuen sozialen Mietwohnraums. Zudem können auch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung gebundenen Mietwohnraums gefördert werden. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen zugunsten von Haushalten mit niedrigeren Einkommen beträgt wahlweise 15 oder 25 Jahre. Die Ausgestaltung der Mietbindung, das heißt die Ermittlung der Höhe der Kaltmiete für die gewählte Bindungsdauer, erfolgt in der Regel durch ein Abschlagssystem (Reduzierung der Kaltmiete um mindestens 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete).

Der Antragsteller erhält ein für die Dauer von 15 oder 25 Jahren (abhängig von der gewählten Bindungsdauer) zinsloses Darlehen mit einem Darlehenshöchstbetrag bis zu 80 % der bis zu

3.000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten des Vorhabens. Bis zur Höhe von 50 % des möglichen Förderdarlehensbetrages kann auch ein im Subventionswert entsprechender Zuschuss gewährt werden. Zusätzlich gefördert werden darüber hinaus erhöhter Effizienzhaus-Standard und die Barrierefreiheit entsprechend DIN-Norm.

Bei der Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten durch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand wird der Verfügungsberechtigte gefördert, der seine Mietwohnungen wahlweise 15 oder 25 Jahre solchen Bindungen unterwirft. Erhöhte energetische Anforderungen an den Wohnungsbestand werden nicht gestellt.

Im Jahr 2012 wurden in Rottenburg am Neckar 118 Wohnberechtigungsbescheinigungen ausgestellt, im Jahr 2013 134 und im Jahr 2014 141. Diese gelten innerhalb der Bundesrepublik ein Jahr. Insgesamt sind bei der Stadtverwaltung allerdings etwa 278 Wohnungssuchende für eine Sozialwohnung vorgemerkt. Der vorhandene Wohnungsmarkt ermöglicht allerdings nur eine Weitervermittlung von ca. 15 bis 20 Wohneinheiten im Jahr, die ausschließlich durch das freierwerbende bestehende Wohnungsangebot zu Stande kommen. Die Stadt hat deshalb auch schon früher versucht, durch Mietzuschüsse Belegungsrechte zu erhalten. Ein im Jahr 2002 zinsverbilligt gewährtes Darlehen in Höhe von 173.072 Euro an die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH zur Mitfinanzierung von neuen betreuten Mietwohnungen für Senioren auf dem Grundstück Flurstücks-Nummer 12063 an der Schadenweilerstraße läuft noch bis 2027. In diesem Zeitraum besteht für diese Wohnungen eine Belegungsbindung zugunsten der Stadt. Weitere Wohnungen wurden mit einem städtischen Mietzuschuss auf dem ehemaligen Gelände der Vollzugsanstalt im Wohngebiet „Am Burggraben“ gefördert.

Beim Projekt Spitalhof, für das zwischenzeitlich die Baugenehmigung erteilt wurde, gewährt die Stadt über 15 Jahre einen Mietkostenzuschuss für 10 Wohnungen und erhält dafür Belegungsrechte. Zudem wird die Hospitalstiftung drei Wohnungen erwerben, welche die Stadt ebenfalls belegen kann. Im Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ werden durch eine Bebauungsplanänderung insgesamt 14 Reihenhausesgrundstücke für zwei Mehrfamilienhäuser umgeplant, in denen 28 Wohnungen entstehen. Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung war die Verpflichtung der Kreisbaugesellschaft Tübingen, ein Drittel dieser Wohnungen als Sozialwohnungen vorzuhalten. Diese Strategie wird von der Stadt bei anderen Bauflächen weiterverfolgt.

Am 22.09.2015 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg“ zu ändern. Damit werden Mischgebietsflächen gewonnen, die mit bezahlbarem Wohnraum für Studenten und Familien bebaut werden sollen. Der städtebauliche Entwurf sieht ein Potenzial von etwa 150 Wohnungen vor. Derzeit prüft die Verwaltung, wie das Ziel erreicht werden kann, eine möglichst große Zahl öffentlich geförderter Wohnungen auf diesen Grundstücken zu entwickeln.

Weiterhin hat der Gemeinderat entschieden, im Bereich Hammerwasen für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen 18 Wohnungen zu errichten.

## **6. Preisentwicklung von Baugrundstücken**

Mit dem für die Erarbeitung der Bodenrichtwerte zur Verfügung stehenden Datenmaterial kann seit 2012 die Bodenpreisentwicklung in den einzelnen Richtwertzonen sehr gut nachvollzogen werden.

## 6.1 Dettingen

Dettingen liegt am südöstlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt am Rammert und ist über das Offerdinger Täle mit dem Steinlachtal verbunden. Die Entfernung zur Kernstadt beträgt etwa 7 km, zur A81 etwa 15 km und zur B27 Tübingen - Balingen etwa 6 km. Buslinien verbinden Dettingen mit der Kernstadt bzw. in Richtung Offerdingen/Mössingen mit der Zollernbahn.

Es gibt eine gute Infrastrukturausstattung mit Grundschule, zwei Kindergärten, Sportgelände mit Sport- und Tennisplätzen sowie einer Skaterbahn, einer gerade in Sanierung befindlichen Sport- und Mehrzweckhalle, einem katholischen Gemeindehaus mit Bücherei sowie einem Bäcker, einem Metzger und einem Gasthaus. Dettingen hat ein reges Vereinsleben.

Die Lagegunst und die gute Infrastrukturausstattung haben zu leicht steigenden Bodenwerten geführt. Dies betrifft sowohl die Mischbauflächen (insbesondere die Innenortslage) sowie auch die Wohnungsbauflächen und insbesondere das zuletzt erschlossene Baugebiet „Brandhecke-West“.

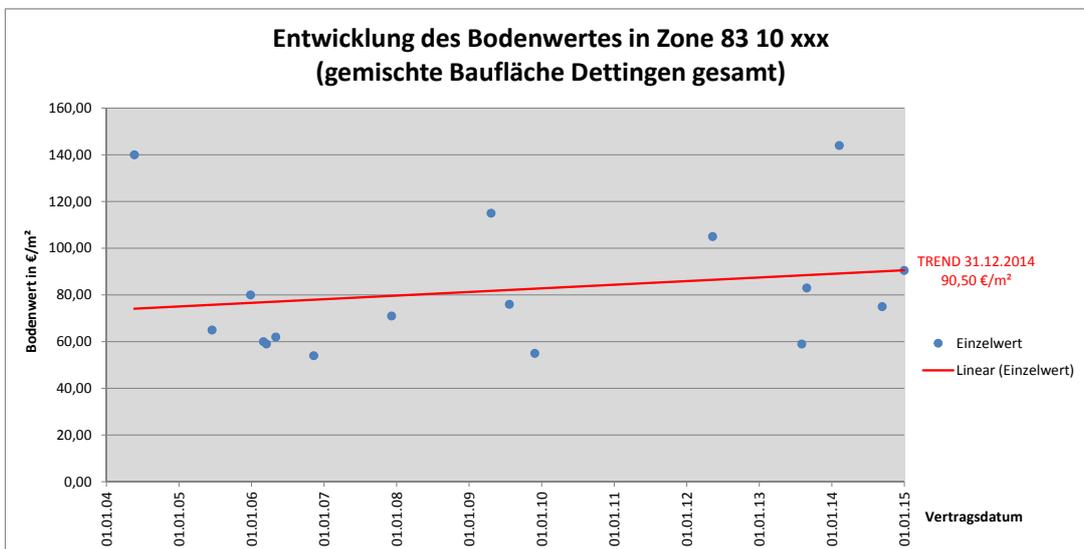


Abb.7: Entwicklung des Bodenwertes - gemischte Bauflächen (Quelle: Stadtplanungsamt Stand Januar 2015)

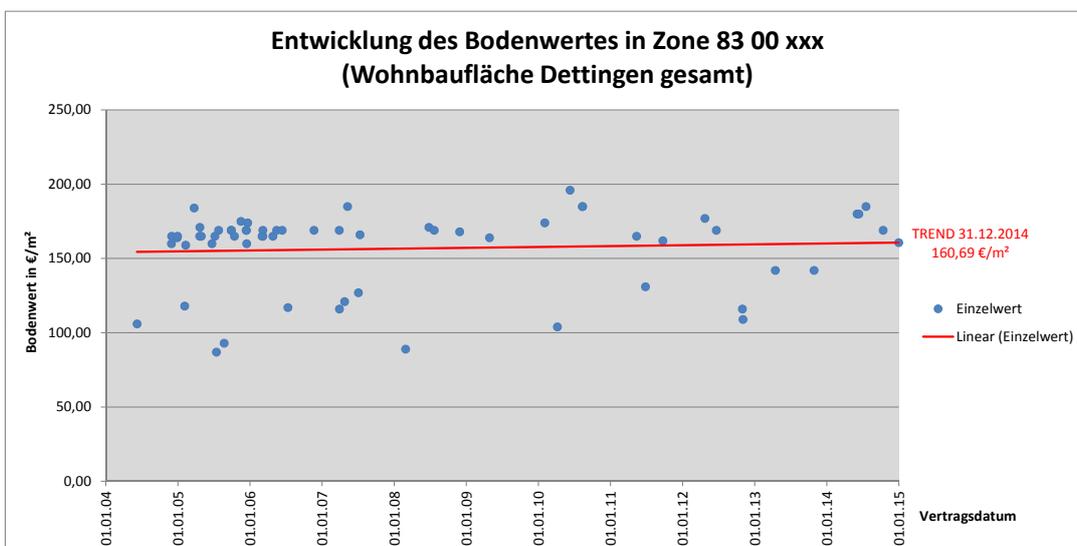


Abb.8: Entwicklung des Bodenwertes - Wohnungsbauflächen (Quelle: Stadtplanungsamt Stand Januar 2015)

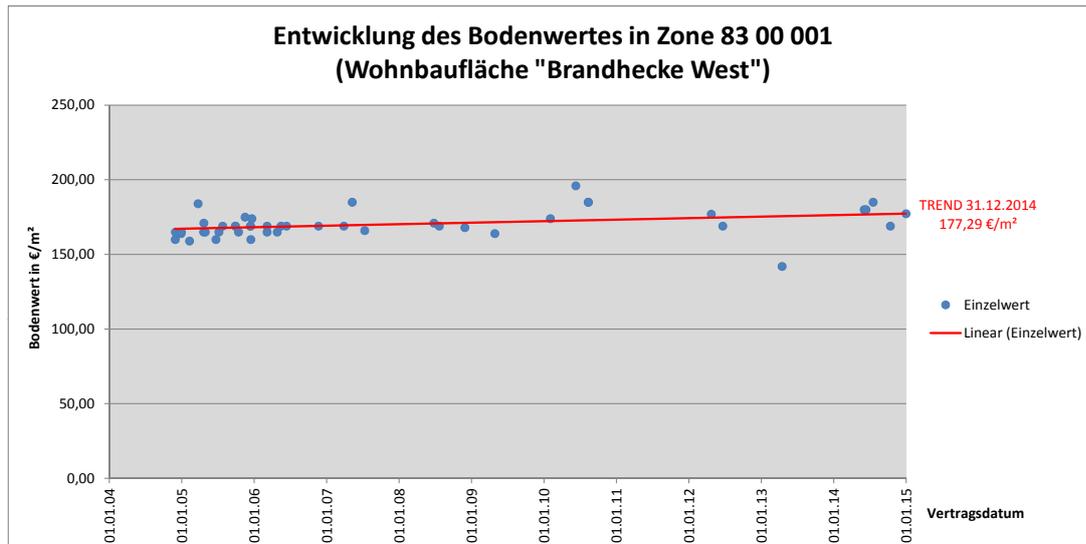


Abb.9: Entwicklung des Bodenwertes - Wohnbauflächen Brandhecke-West (Quelle: Stadtplanungsamt Stand Januar 2015)

## 6.2 Wurmlingen

Wurmlingen liegt am Rand des Neckartals an den wichtigen Verkehrsachsen, auch in Richtung Ammertal. Die landschaftliche Lage ist äußerst reizvoll.

Die Entfernung zur Kernstadt beträgt ca. 2 km, zur A81 ca. 10 km und zur B28 Tübingen-Herrenberg etwa 3 km. Ein hochverdichtetes Busnetz verbindet Wurmlingen mit Rottenburg und Tübingen.

In Wurmlingen gibt es mit Grundschule, zwei Kindergärten, Sport- und Tennisplätzen, der Sport- und Mehrzweckhalle, einer Bäckerei, einer Apotheke, Ärzten, Bankfilialen und einigen Dienstleistungsbetrieben eine recht gute Infrastrukturausstattung. Durch die Wurmlinger Kapelle ist Wurmlingen überregional bekannt und wird von vielen Touristen besucht.

Die günstige und attraktive Lage hat zu leicht steigenden Bodenwerten sowohl in der Innenortslage, wie auch in den angrenzenden Wohnbauflächen geführt.

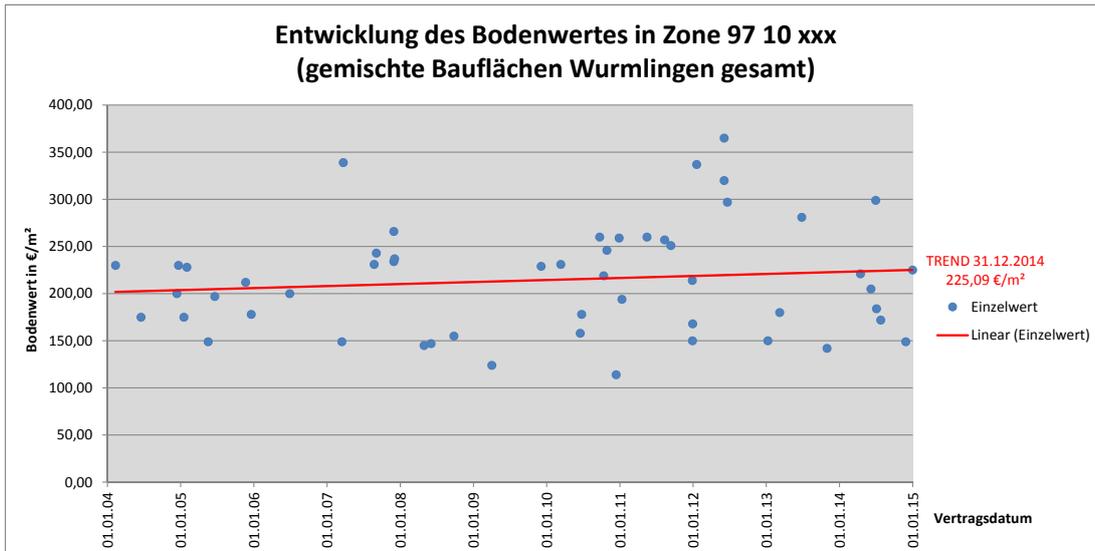


Abb.10: Entwicklung des Bodenwertes - gemischte Bauflächen (Quelle: Stadtplanungsamt Stand Januar 2015)

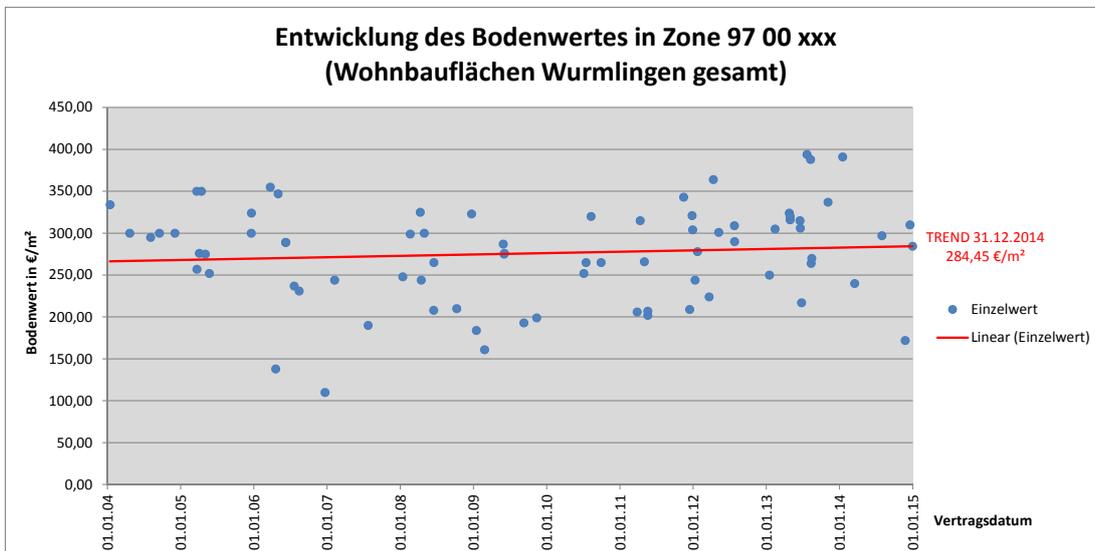


Abb.11: Entwicklung des Bodenwertes - Wohnungsbaufflächen (Quelle: Stadtplanungsamt Stand Januar 2015)

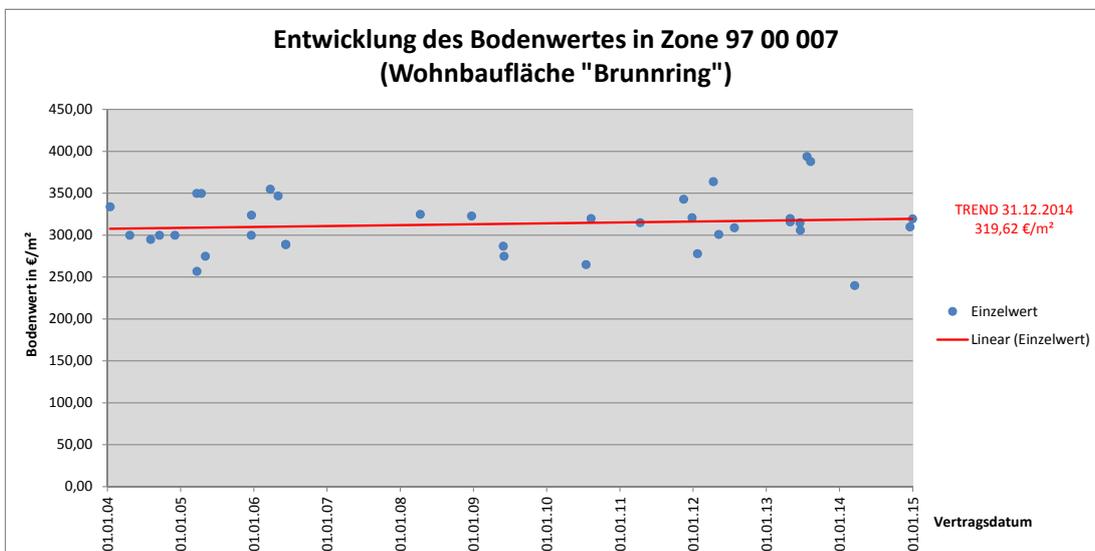


Abb.12: Entwicklung des Bodenwertes - Wohnungsbaufflächen Brunnring (Quelle: Stadtplanungsamt Stand Januar 2015)

### 6.3 Einordnung der steigenden Bodenrichtwerte

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Verbraucherpreise zwischen 2004 und 2015 (Anstieg von etwa 15 %-Punkten) muss mit Blick auf die leicht gestiegenen Bodenwerte festgestellt werden, dass deren Preisanstieg deutlich hinter dem der sonstigen Verbraucherpreise zurückgeblieben sind. Die Verbraucherpreise und die Steigerung der Bodenwerte haben sich also entkoppelt - und dies trotz mehreren Jahren nacheinander mit äußerst geringen Inflationsraten.

Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg und Deutschland (2010 = 100) und Index der Einzelhandelspreise in Deutschland (Basis 2010 = 100) seit 1968							
[-] [+]	Jahr Monat	Baden-Württemberg			Deutschland <sup>1)</sup>		
		Verbraucherpreisindex (2010 = 100)			Index der Einzelhandelspreise <sup>2)</sup> (2010 = 100)		
		Index	Veränderung zum Vorjahr Prozent	Index	Veränderung zum Vorjahr Prozent	Index	Veränderung zum Vorjahr Prozent
[-]	<b>JD 2015</b>	...	...	...	...	...	
	Januar	105,2r	-0,3r	105,6r	-0,3r	104,0	-0,5
	Februar	106,1r	+0,1r	106,5	+0,1	104,6	-0,1
	März	106,6r	+0,4r	107,0	+0,3	105,4	+0,2
	April	106,6r	+0,4r	107,0	+0,5	105,8	+0,6
	Mai	106,7	+0,7	107,1	+0,7	105,7	+0,6
	Juni	106,5	+0,2	107,0	+0,3	105,4	+0,5
[+]	<b>JD 2014</b>	<b>106,2</b>	<b>+0,9</b>	<b>106,6</b>	<b>+0,9</b>	<b>105,0</b>	<b>+0,6</b>
[+]	<b>JD 2013</b>	<b>105,3</b>	<b>+1,3</b>	<b>105,7</b>	<b>+1,5</b>	<b>104,4</b>	<b>+1,1</b>
[+]	<b>JD 2012</b>	<b>103,9</b>	<b>+1,8</b>	<b>104,1</b>	<b>+2,0</b>	<b>103,3</b>	<b>+1,7</b>
[+]	<b>JD 2011</b>	<b>102,1</b>	<b>+2,1</b>	<b>102,1</b>	<b>+2,1</b>	<b>101,6</b>	<b>+1,6</b>
[+]	<b>JD 2010</b>	<b>100,0</b>	<b>+1,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+1,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+0,6</b>
[+]	<b>JD 2009</b>	<b>98,9</b>	<b>+0,2</b>	<b>98,9</b>	<b>+0,3</b>	<b>99,4</b>	<b>+0,0</b>
[+]	<b>JD 2008</b>	<b>98,7</b>	<b>+2,6</b>	<b>98,6</b>	<b>+2,6</b>	<b>99,4</b>	<b>+2,2</b>
[+]	<b>JD 2007</b>	<b>96,2</b>	<b>+2,2</b>	<b>96,1</b>	<b>+2,3</b>	<b>97,3</b>	<b>+2,4</b>
[+]	<b>JD 2006</b>	<b>94,1</b>	<b>+1,7</b>	<b>93,9</b>	<b>+1,5</b>	<b>95,0</b>	<b>+0,8</b>
[+]	<b>JD 2005</b>	<b>92,5</b>	<b>+1,2</b>	<b>92,5</b>	<b>+1,6</b>	<b>94,2</b>	<b>+0,5</b>
[+]	<b>JD 2004</b>	<b>91,4</b>	<b>+1,9</b>	<b>91,0</b>	<b>+1,6</b>	<b>93,7</b>	<b>+0,3</b>
[+]	<b>JD 2003</b>	<b>89,7</b>	<b>+1,4</b>	<b>89,6</b>	<b>+1,1</b>	<b>93,4</b>	<b>+0,2</b>
[+]	<b>JD 2002</b>	<b>88,5</b>	<b>+1,6</b>	<b>88,6</b>	<b>+1,4</b>	<b>93,2</b>	<b>+0,6</b>
[+]	<b>JD 2001</b>	<b>87,1</b>	<b>+2,2</b>	<b>87,4</b>	<b>+2,0</b>	<b>92,6</b>	<b>+1,1</b>
[+]	<b>JD 2000</b>	<b>85,2</b>	<b>+1,8</b>	<b>85,7</b>	<b>+1,4</b>	<b>91,6</b>	<b>+0,1</b>
[+]	<b>JD 1999</b>	<b>83,7</b>	<b>+0,6</b>	<b>84,5</b>	<b>+0,6</b>	<b>91,5</b>	<b>+0,1</b>
[+]	<b>JD 1998</b>	<b>83,2</b>	<b>+1,0</b>	<b>84,0</b>	<b>+1,0</b>	<b>91,4</b>	<b>+0,4</b>

Abb.13: Verbraucherindex Baden-Württemberg und Deutschland sowie Index der Einzelhandelspreise in Deutschland (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Internetaufruf 29.07.2015)

## **7. Zusammenstellung der Daten für die Kernstadt und die Ortschaften**

Für die Zusammenstellung ist auf folgendes hinzuweisen:

- Die Darstellung der Einwohnerentwicklung erfolgt in der Regel zum 31.12. des Jahres; für das Jahr 2015 zum 30.06.2015.
- Das Bild für die Kernstadt ist nicht genau nachzuvollziehen, weil zum 11. Mai 2011 die Einwohnerzahl für die Gesamtstadt neu festgesetzt wurde. In der Statistik des Einwohnermeldeamtes wurden die rechnerisch fehlenden Einwohner/innen nur in der Kernstadt abgezogen.
- Im Kartenwerk wurde farblich zwischen städtischen (blau) und privaten (grün) Baulücken unterschieden.
- Die aktuelle Erhebung der Baulücken wurde zwischen Dezember 2014 und Januar 2015 durch die Ortsvorsteher/innen bzw. Verwaltungsstellen in den Ortschaften und des Stadtplanungsamtes in der Kernstadt durchgeführt.

## 7.1 Kernstadt

### 7.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Übernahme der Zensus-Zahlen erfolgte nach der Festlegung der Einwohnerzahl Ende 2013. Eine Rückrechnung auf den Stichtag 9. Mai 2011 erfolgte für Kernstadt und Ortschaften nicht; dies wurde durch das Statistische Landesamt nur für die gesamte Stadt durchgeführt. Unabhängig von der absoluten Zahl steigt die Einwohnerzahl der Kernstadt.

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	19.490	18.183	18.163	18.280

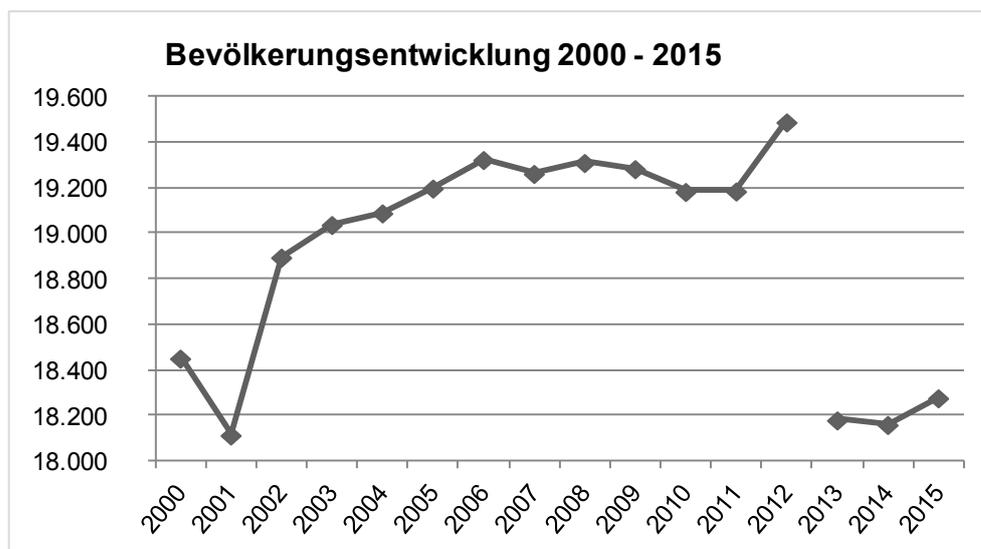


Abb.14: Bevölkerungsentwicklung Kernstadt (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.1.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	251	251	232	202

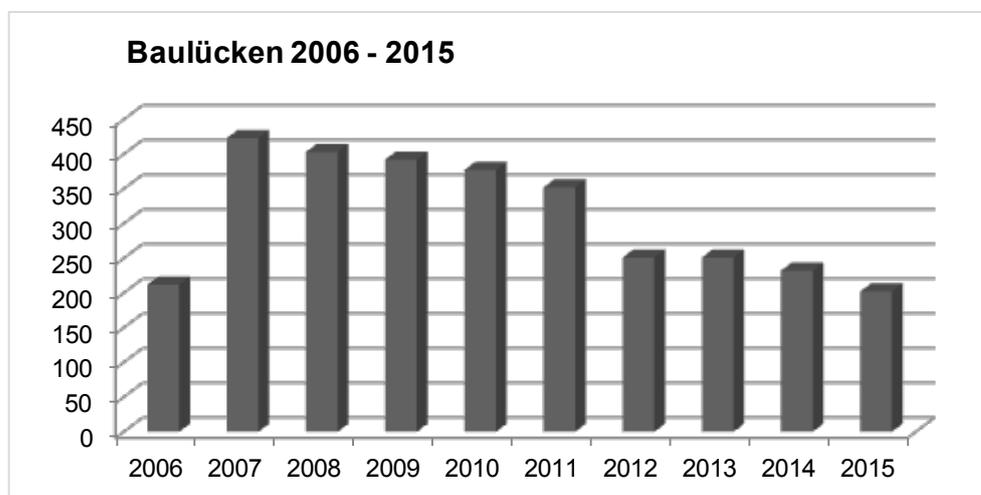


Abb.15: Baulücken in der Kernstadt (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Kernstadt</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Nordöstlicher Stadtteil	30.06.1934	120	3	0,80
OBP Zwischen Jahn- und Sülchenstraße	30.07.1935	81	3	0,17
Äußere Jahnstraße	24.04.1936	16	1	0,09
Teichlensiedlung	28.05.1957	103	1	0,07
Schelmen	11.10.1957	48	2	0,14
Graibel I	15.07.1959	17	2	0,21
Sülcher Weg	12.06.1964	71	3	0,16
Burgäcker Äuble Nord	08.04.1965	9	1	0,16
Sandäcker	01.12.1965	18	2	0,14
Krautgärten	18.04.1966	65	3	0,12
Lichtle Graibel Nord	08.05.1970	27	4	0,29
Greut	28.08.1981	82	8	0,52
Hinter dem Schloss	21.07.1982	101	11	0,60
Westliches Lindele	05.10.1982	16	2	0,14
Burgäcker Äuble Teil II	05.10.1982	164	15	1,04
Lehmgrube	07.12.1982	36	2	0,14
Burgäcker Äuble Teil II - Südl. der Kalkweiler Steige	12.06.1984	134	3	0,14
Lindele Ost	24.10.1986	134	18	1,03
Hinter der Mauer	06.02.1987	12	2	0,21
Dörnle	27.02.1987	33	1	0,06
Paradeisstraße	22.10.1987	40	5	0,31
Simon-Schweizer-Straße	07.07.1988	8	1	0,04
Hagenwört	20.07.1989	12	2	0,12
Eberhardstraße	22.01.1990	8	2	0,09
Dätzweg	23.06.1990	116	11	0,61
Bei der Kreuzerfeldschule - Städtebaulicher Vertrag	19.02.2001	6	4	0,09
Kreuzerfeld-Süd	24.05.2002	299	82	3,50
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>1.776</b>	<b>194</b>	<b>11,01</b>
Ortslage		0	8	0,56
<b>Summe</b>		<b>1.776</b>	<b>202</b>	<b>11,57</b>

Tab.9: Baulücken in der Kernstadt (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

Im Baugebiet Kreuzerfeld-Süd greift für die 82 Bauplätze die Rückkaufverpflichtung der Stadt. In den nächsten zwei Jahren werden voraussichtlich etwa 32 Bauplätze bebaut, die restlichen werden durch die Stadt aufgrund der Vertragssituation zurückgekauft.

### 7.1.3 Bauflächen nach FNP

Nr.	Bebauungsplan	Fläche	erschlossen	zu erschließen	Bemerkungen
1	Burgäcker-Äuble III	8,50		8,50	
2	Gelber Kreidebusen II	0,90		0,90	
3	Kreuzerfeld-Süd	13,10	13,10		
4	Oberes Feld	12,80		12,80	
5	Am Schloss	4,70		4,70	
6	Neben dem Friedhof	1,80		1,80	
7	Dätzweg	1,00		1,00	

### FNP-Änderungen

Ä 1	Lindele-Nord	1,04	1,04		
	<b>Summe</b>	<b>43,84</b>	<b>14,14</b>	<b>29,70</b>	

Tab.10: Bauflächen nach FNP in der Kernstadt (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.1.4 Zusammenfassung

Während die Zahl der Baulücken kontinuierlich sinkt, steigt die der Einwohner kontinuierlich an. Dies ist ein Beweis für die Attraktivität der Kernstadt. Damit ist das Augenmerk auf die Anweisung eines neuen kernstädtischen Baugebiets zu legen. Dafür stehen geeignete Flächen im FNP zur Verfügung.

## Kernstadt

### Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Altstadtsatzung

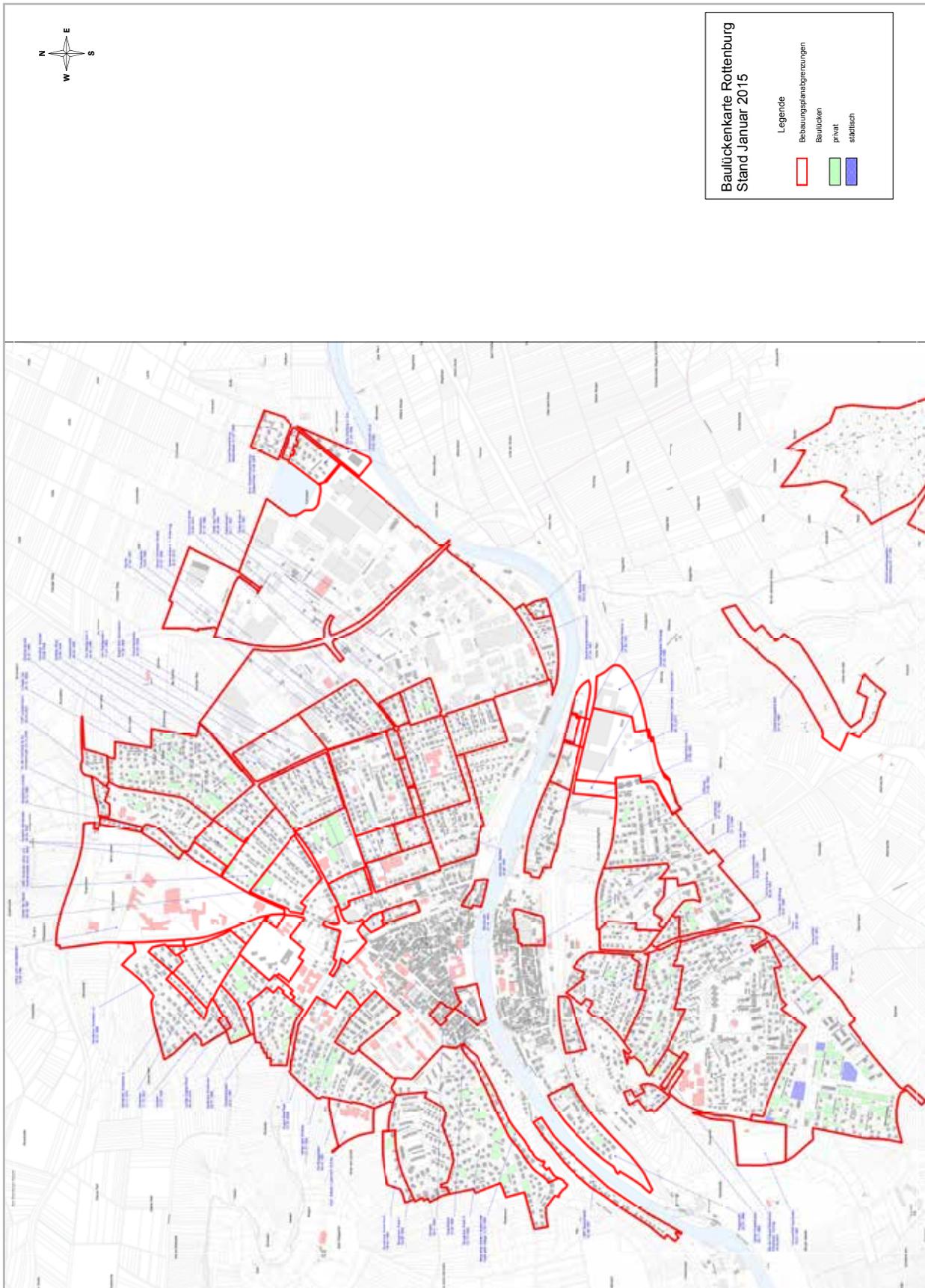


Abb.16: Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Altstadtsatzung (Quelle: Stadtplanungsamt)

## 7.2 Bad Niedernau

### 7.2.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	552	547	551	548

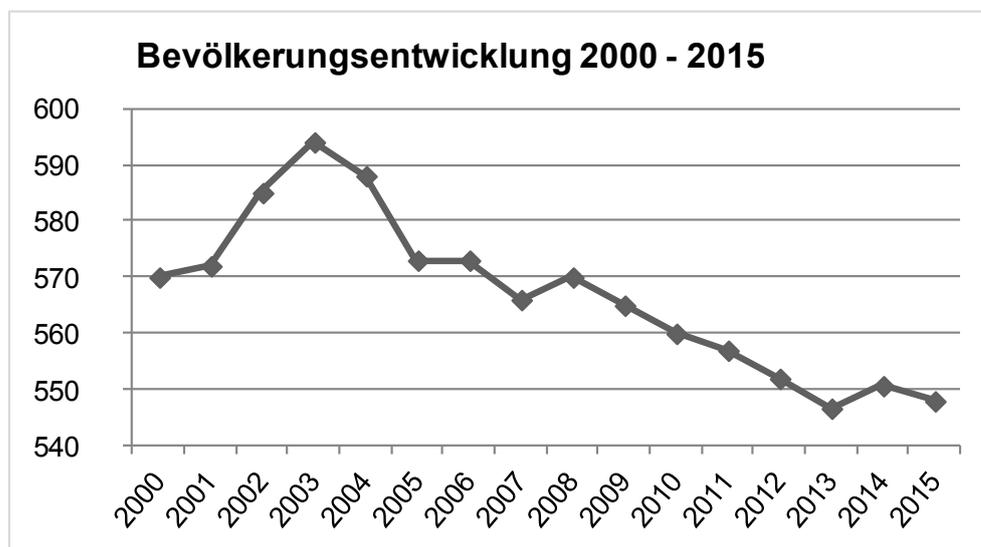


Abb.17: Bevölkerungsentwicklung in Bad Niedernau (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.2.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	10	12	11	10

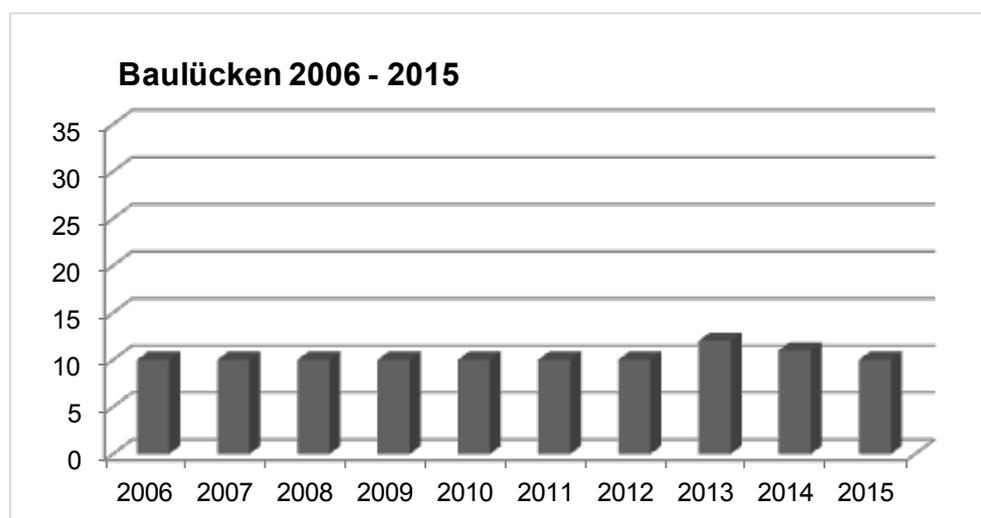


Abb.18: Baulücken in Bad Niedernau (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Bad Niedernau</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Hinter den Höfen	14.01.1965	8	1	0,05
Haselsteig	23.09.1969	31	7	0,45
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>39</b>	<b>8</b>	<b>0,50</b>
Ortslage			2	0,17
<b>Summe</b>			<b>10</b>	<b>0,67</b>

Tab.11: Baulücken in Bad Niedernau (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.2.3 Bauflächen nach FNP

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Beim Bahnhof	0,70	0,70	HWGK
	<b>Summe</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	

Tab.12: Bauflächen nach FNP in Bad Niedernau (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.2.4 Zusammenfassung

Bad Niedernau liegt im Katzenbachtal am Neckar und war im 19. und anfangs des 20. Jahrhunderts ein bekannter Kurort, den auch die württembergischen Könige schätzten. Die Kurklinik ist wieder mit kurz- und gesundheitsbezogener Nutzung belegt. Die Bevölkerungsentwicklung scheint sich nach vielen Jahren mit Verlusten nun um 550 Einwohner stabilisiert zu haben. Eine Nachfrage nach Bauland ist nicht festzustellen; stattdessen findet die Bebauung von Baulücken und insbesondere einige Modernisierungs- und Nachnutzungsmaßnahmen statt.

Die Nutzung der Bauflächen am Bahnhof ist nur dann möglich, wenn entfallender Überflutungsraum geschaffen wird. Für den älteren Teil der Bebauung am Bahnhof, der durch Schutzmaßnahmen hochwasserfrei ist, muss ein Nachnutzungskonzept entwickelt werden.

In Bad Niedernau gibt es neben dem Brunnen eine Grundschule und einen Kindergarten. Der Kurpark zieht Besucher an. In der Badstraße befindet sich eine Wirtschaft, die auch das Mittagessen für Ganztagesbetreuung in der Schule liefert.

# Bad Niedernau

## Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbildsatzung

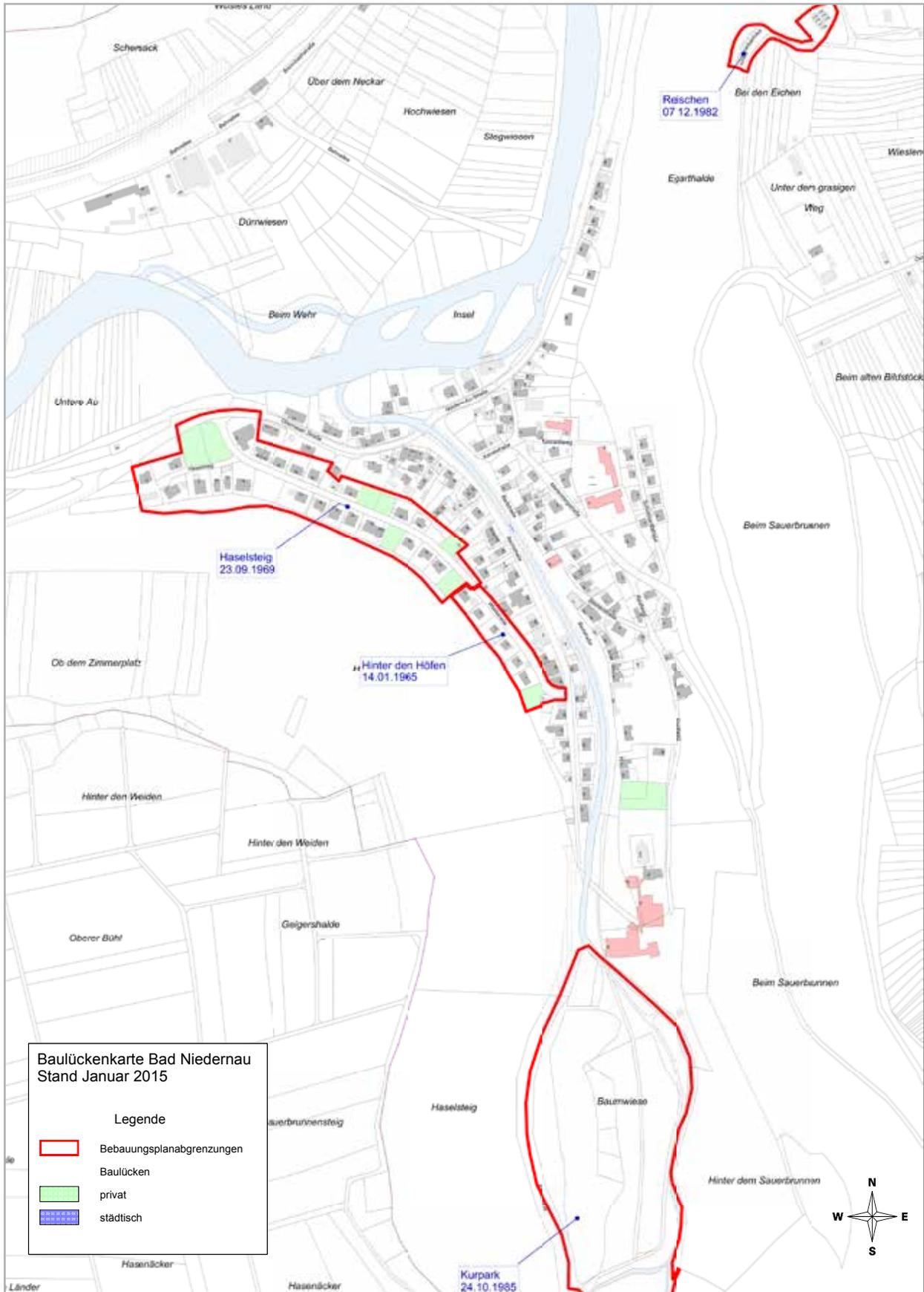


Abb.19: Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbildsatzung (Quelle: Stadtplanungsamt)

## 7.3 Baisingen

### 7.3.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	1.211	1.227	1.212	1.192

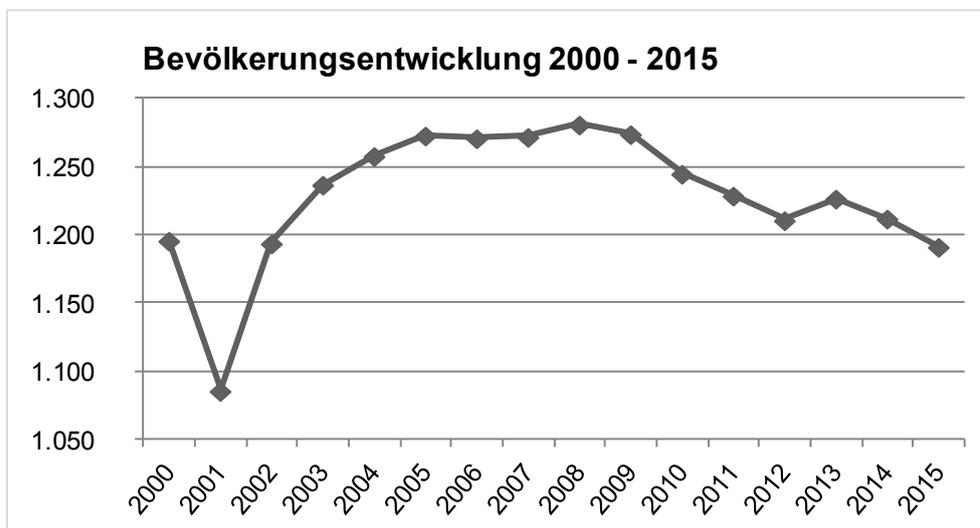


Abb.20: Bevölkerungsentwicklung in Baisingen (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.3.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	21	34	33	48

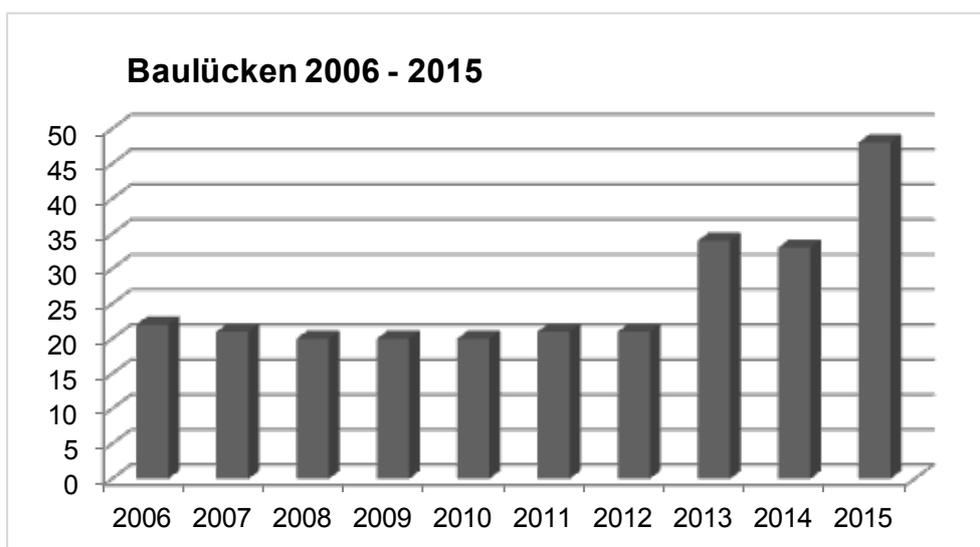


Abb.21: Baulücken in Baisingen (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Baisingen</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Hegnerweg	11.11.1963	37	4	0,24
Untere Wiesen I (69)	07.03.1969	8	2	0,16
Untere Wiesen I (78)	09.10.1978	56	4	0,31
Untere Wiesen II	12.09.1997	19	2	0,13
Seewiesen	11.12.1998	32	4	0,23
Hinter dem Schlossgarten	11.06.2010	12	8	0,32
Ahnengärten	13.12.2013	11	10	0,57
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>175</b>	<b>34</b>	<b>1,96</b>

Ortslage			14	0,89
<b>Summe</b>			<b>48</b>	<b>2,85</b>

Tab.13: Baulücken in Baisingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.3.3 Bauflächen nach FNP

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Untere Wiesen, Erw.	1,30		1,30	
2	Untere Wiesen II, Erw.	0,30	0,30		
3	Seewiesen	2,30	2,30		
4	Öläcker	0,50		0,50	
5	Tannensteigstraße	1,20	0,80	0,40	
	<b>Summe</b>	<b>5,60</b>	<b>3,40</b>	<b>2,20</b>	

Tab.14: Bauflächen nach FNP in Baisingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.3.4 Zusammenfassung

Baisingen liegt zwischen Ergenzingen und Nagold und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Mit Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Metzger und Brauhaus mit Wirtschaft hat das Dorf eine sehr gute Ausstattung. Das Vereinsleben ist sehr rege.

Seit 2009 ist die Bevölkerungszahl leicht rückläufig. Die Baulückenzahl ist durch das Baugebiet „Ahnengärten“ gestiegen. Innenbereichsflächen wurden baureif gemacht; dadurch sind ca. 10 - 12 weitere Bauplätze entstanden, die bereits fast alle verkauft sind.

Baulücken, Nachverdichtungsbereich und Entwicklungsflächen bieten auch für die Zukunft gute Entwicklungsmöglichkeiten.



## 7.4 Bieringen

### 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	657	647	643	648

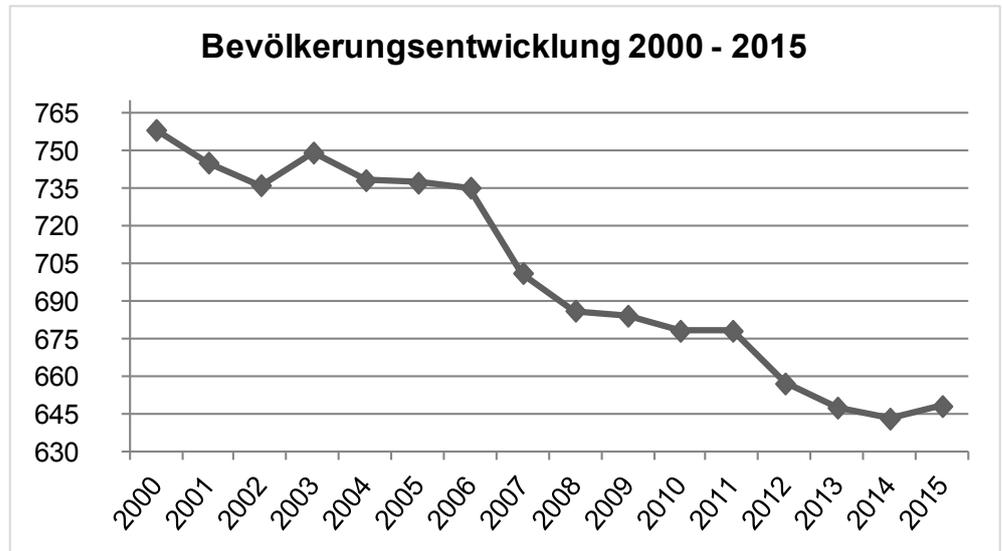


Abb.23: Bevölkerungsentwicklung in Bieringen (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.4.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	29	34	34	32

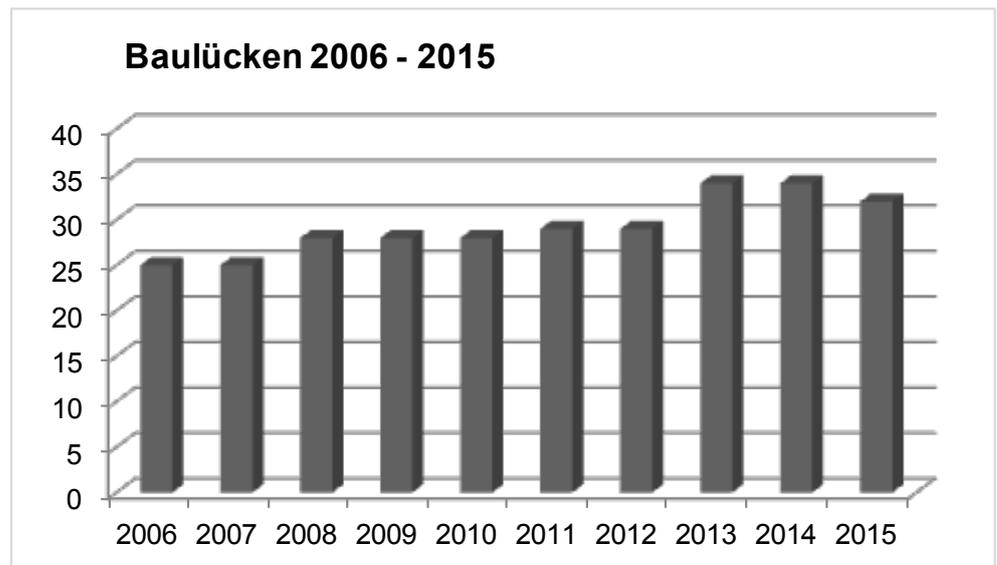


Abb.24: Baulücken in Bieringen (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Bieringen</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Taläcker II	09.03.1977	40	1	0,07
Hörnleweg	11.01.1984	48	21	1,39
Bockacker	15.04.1986	40	3	0,26
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>128</b>	<b>25</b>	<b>1,72</b>
Ortslage			7	0,41
<b>Summe</b>			<b>32</b>	<b>2,13</b>

Tab.15: Baulücken in Bieringen (Quelle: Stadtplanungsamt)

#### 7.4.3 Bauflächen nach FNP

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Östliche Galgenhalde	0,75		0,75	Topografisch schwierig, Nordhang
2	Beim Friedhof	1,90		1,90	
	<b>Summe</b>	<b>2,65</b>	<b>0,00</b>	<b>2,65</b>	

Tab.16: Bauflächen nach FNP in Bieringen (Quelle: Stadtplanungsamt)

#### 7.4.4 Zusammenfassung

Bieringen liegt im touristisch attraktiven Neckartal. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind begrenzt. Zwischen Bahnhof und Neckar erstreckt sich ein Überschwemmungsgebiet. Mit Kindergarten, Bäckerei/Café, Hofladen und einem Wirtshaus mit Fremdenzimmern ist eine gute Grundausstattung vorhanden. Die Grundschule befindet sich in Bad Niedernau.

Mit der Erschließung des Baugebiets „Hörnleweg“ 2012/2013 entstehen Bauplätze am Südhang. Die Bevölkerungszahl ist seit vielen Jahren rückläufig (-14% seit 2003) und scheint sich nun zu stabilisieren. Die Zahl der Baulücken ist nahezu konstant. Die vorhandenen Bauplätze sind ausreichend.



## 7.5 Dettingen

### 7.5.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	1.749	1.754	1.749	1.746

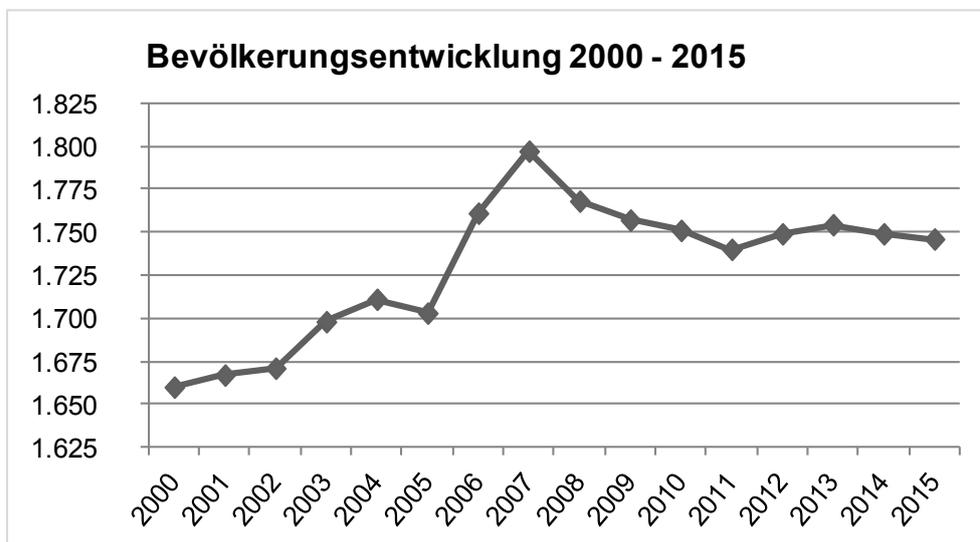


Abb.26: Bevölkerungsentwicklung in Dettingen (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.5.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	62	56	55	52

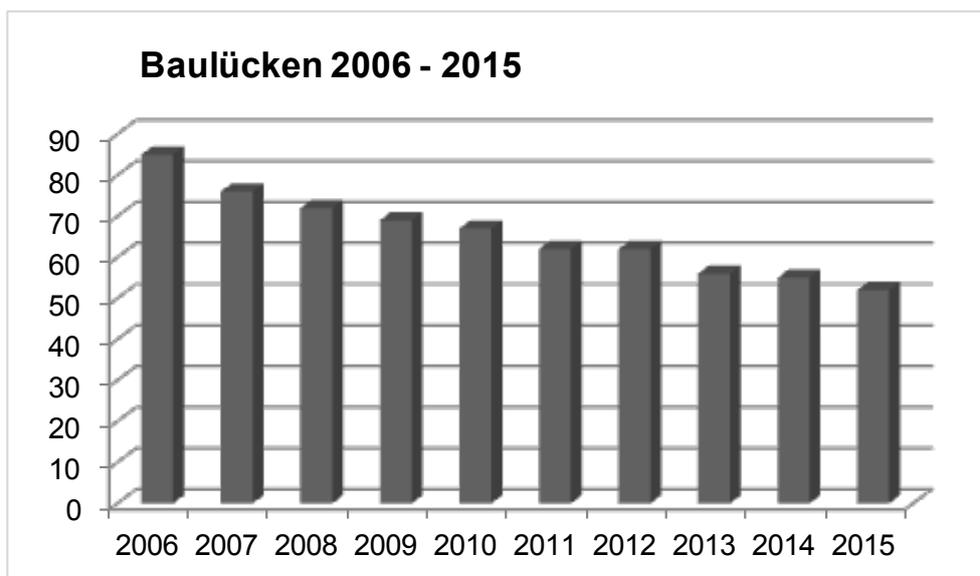


Abb.27: Baulücken in Dettingen (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Dettingen</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Gartenäcker	02.02.1966	28	1	0,08
Brandhecke	22.12.1980	52	9	0,53
Jäckle Nord	17.03.1983	10	5	0,26
Espach	11.01.1984	35	5	0,29
Bauschbergle	24.10.1985	52	4	0,27
Brandhecke-West	16.05.2003	93	20	0,87
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>270</b>	<b>44</b>	<b>2,30</b>
Ortslage			8	0,48
<b>Summe</b>			<b>52</b>	<b>2,78</b>

Tab.17: Baulücken in Dettingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.5.3 Bauflächen nach FNP

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Brandhecke-West	4,60	4,60		
2	Steigäcker	1,50		1,50	
4	Alter Sportplatz	0,35	0,35		
	<b>Summe</b>	<b>6,45</b>	<b>4,95</b>	<b>1,50</b>	

Tab.18: Bauflächen nach FNP in Dettingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.5.4 Zusammenfassung

Dettingen liegt am Rammert. Mit Kindergarten, Grundschule, Sporthalle, Bäcker, Metzger und Gasthaus verfügt das Dorf über eine sehr gute Infrastrukturausstattung. (siehe auch 6.1)

Die Bevölkerung hat sich auf einem recht hohen Niveau stabilisiert. Im Baugebiet „Brandhecke-West“ stehen 17 Bauplätze zum Rückkauf an, wenn sie in den nächsten beiden Jahren nicht bebaut werden.



## 7.6 Eckenweiler

### 7.6.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	513	519	532	548

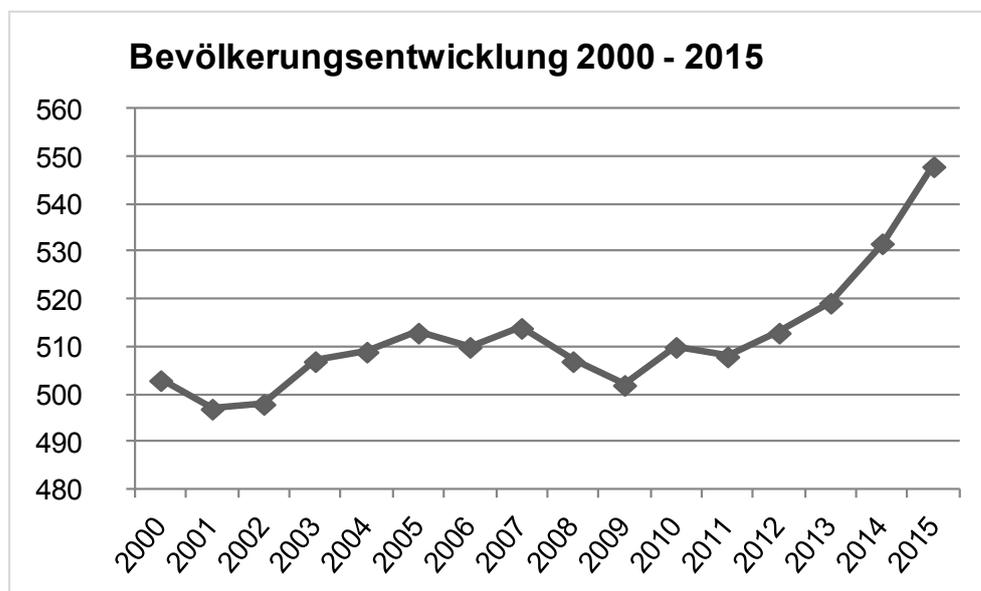


Abb.29: Bevölkerungsentwicklung in Eckenweiler (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.6.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	18	11	8	8

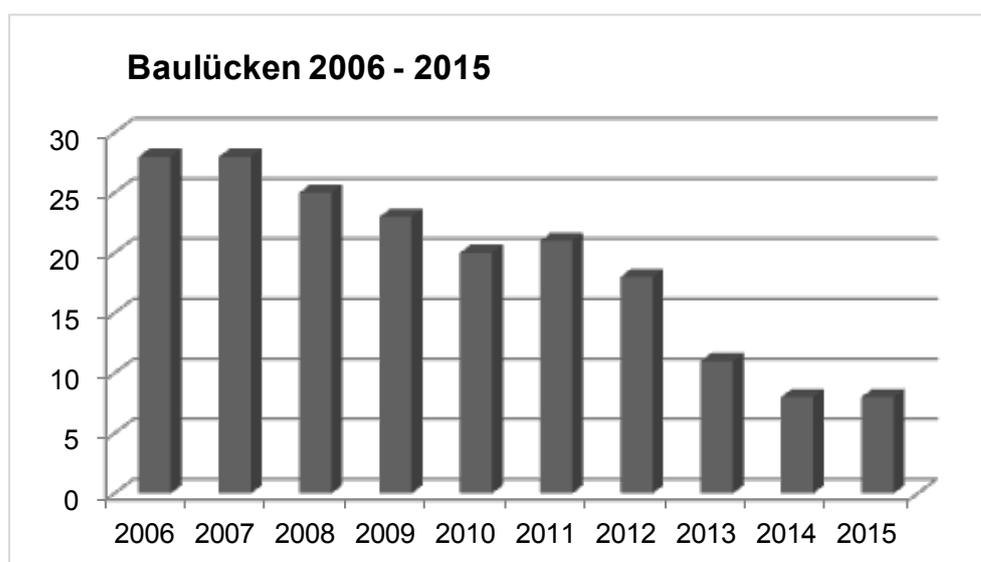


Abb.30: Baulücken in Eckenweiler (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Eckenweiler</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Langer Knecht und Heissgräte	25.11.1970	30	1	0,09
Langer Knecht Nord	23.03.1982	6	1	0,05
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>36</b>	<b>2</b>	<b>0,14</b>

Ortslage			6	0,50
<b>Summe</b>			<b>8</b>	<b>0,64</b>

Tab.19: Baulücken in Eckenweiler (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.6.3 Bauflächen nach FNP

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Hägle	2,00		2,00	
2	Holzstraße	0,10		0,10	
3	Haigerlocher Straße	0,20		0,20	
4	Holzstraße	0,50		0,50	
	<b>Summe</b>	<b>2,80</b>	<b>0,00</b>	<b>2,80</b>	

Tab.20: Bauflächen nach FNP in Eckenweiler (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.6.4 Zusammenfassung

Eckenweiler verfügt mit Kindergarten und -krippe, Hofladen und Wirtshaus noch über eine gute Grundausstattung. Es gibt ein reges Vereinsleben. Zum Bahnhof in Ergenzingen, zur A 81 und zur B 14 sind es nur wenige Kilometer.

Die Bevölkerungszahl hat sich stabilisiert, Wachstum deutet sich an. Die Zahl der Baulücken ist kontinuierlich zurückgegangen. Erweiterungsflächen bieten sich neben den Flächen aus dem FNP insbesondere im Bestand an. Zusätzlich wird mit dem Ortschaftsrat die Entwicklung zweier Arrondierungsflächen untersucht (Eyacherstraße, Holzstraße).



## 7.7 Ergenzingen

### 7.7.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	4.120	4.085	4.103	4.149

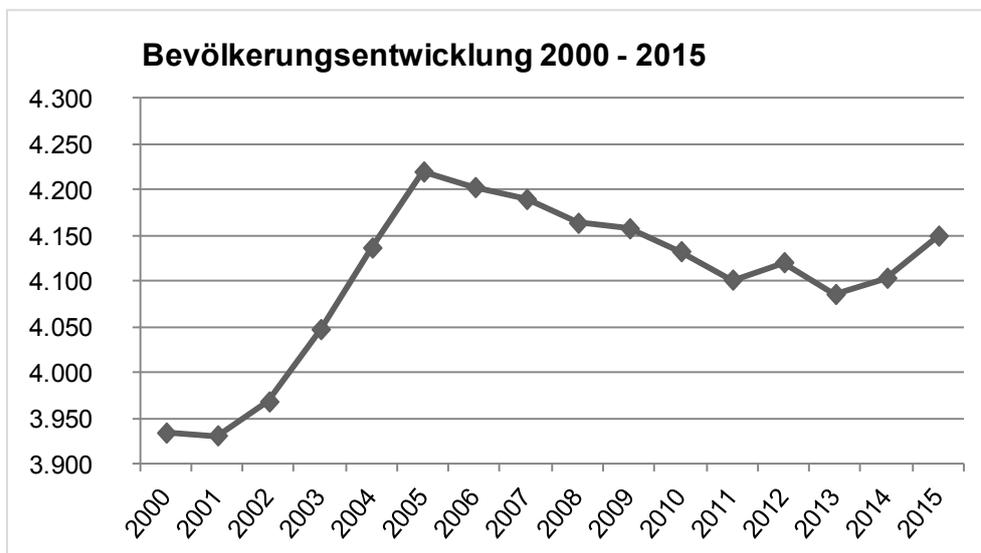


Abb.32: Bevölkerungsentwicklung in Ergenzingen (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.7.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	125	94	93	110

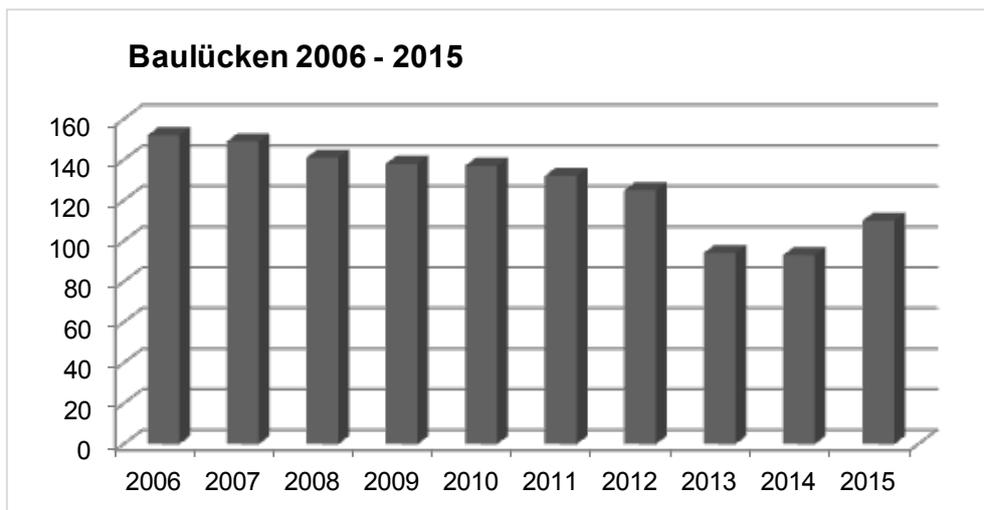


Abb.33: Baulücken in Ergenzingen (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Ergenzingen</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Killberg <sup>1</sup>	22.09.1959	30	3	0,17
Eckenweiler Straße	02.08.1961	28	1	0,09
Eckenweiler Straße II <sup>2</sup>	02.11.1962	36	1	0,14
Beim Gockelkreuz	30.01.1964	19	1	0,07
Gässlesäcker	13.10.1966	49	2	0,19
Rohrdorfer Steig	11.02.1978	92	6	0,43
Bei den drei Bäumen	17.03.1983	75	2	0,13
Königsberger Straße	26.02.1986	26	4	0,17
Hofäcker	09.12.1992	60	15	0,81
Baisinger Weg	29.10.1999	90	25	1,05
Alter Festplatz <sup>3</sup>	19.10.2001	10	1	0,06
Seltengraben <sup>4</sup>	14.02.2003	14	11	0,58
Öchsner I	12.09.2014	24	24	1,07
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>553</b>	<b>96</b>	<b>4,96</b>
Ortslage <sup>5</sup>			14	1,03
<b>Summe</b>			<b>110</b>	<b>5,99</b>

Tab.21: Baulücken in Ergenzingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.7.3 Bauflächen nach FNP in Ergenzingen

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>	
1	Öchsner I + II	5,70	2,00	3,70	BP-Verfahren läuft, 1.BA
2	Hofäcker II	3,40		3,40	
4	Baisinger Weg	3,30	3,30		
5	Hofäcker	1,80	1,80		
	<b>Summe</b>	<b>14,20</b>	<b>7,10</b>	<b>7,10</b>	

Tab.22: Bauflächen nach FNP in Ergenzingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.7.4 Zusammenfassung

Ergenzingen ist die größte der Rottenburger Ortschaften und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A 81 und der Gäubahn Stuttgart - Singen. Mit dem Gewerbepark ist Ergenzingen Arbeitsplatzschwerpunkt. Die Infrastrukturausstattung ist sehr gut, lediglich der Gastronomiebereich hat Defizite. Es gibt ein reges Vereinsleben.

Die Bevölkerungszahl scheint sich nach einer rückläufigen Phase nun bei ca. 4.150 Einwohner/innen zu stabilisieren. Mit dem Baubeginn für die Erschließung des Gebiets „Öchsner“ im August 2015 werden weitere Bauplätze zur Verfügung stehen. Die Flächenreserven im FNP sind ausreichend. Im Baugebiet „Baisinger Weg“ konnten ca. 10 Bauplätze zurückgekauft werden. Da Ergenzingen zentralörtliche Funktionen wahrnimmt, sollten mit den Planungen für ein neues Baugebiet in den nächsten Jahren begonnen werden.

1-5 Baulücken teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ 100 (HWGK)



## 7.8 Frommenhausen

### 7.8.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	460	477	487	491

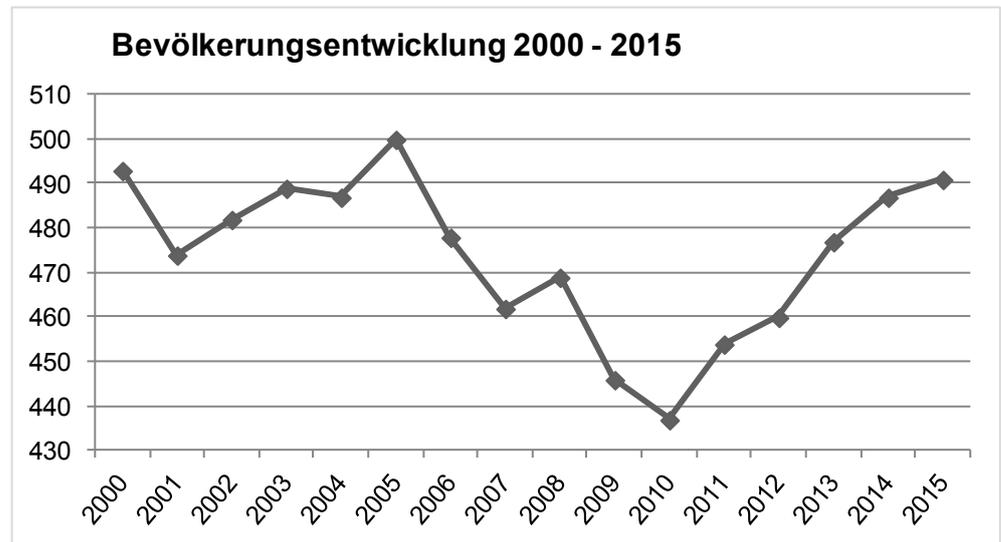


Abb.35: Bevölkerungsentwicklung in Frommenhausen (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.8.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	45	42	41	38

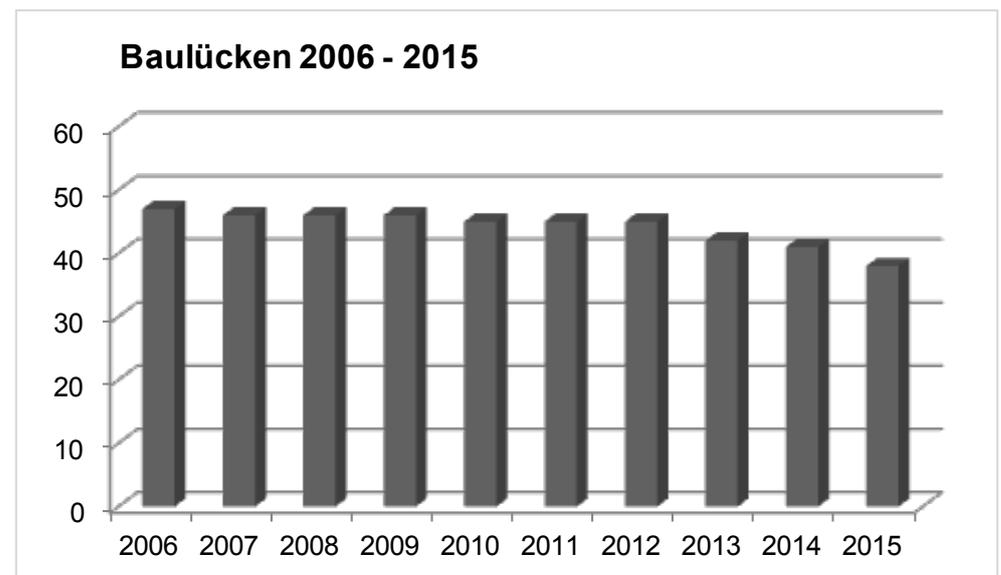


Abb.36: Baulücken in Frommenhausen (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Frommenhausen</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Stiegeläcker	14.08.1968	28	5	0,48
Ob dem Dorf	21.11.1980	36	9	0,68
Dietweg	07.07.2000	44	23	1,11
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>108</b>	<b>37</b>	<b>2,27</b>
Ortslage			1	0,07
<b>Summe</b>			<b>38</b>	<b>2,34</b>

Tab.23: Baulücken in Frommenhausen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.8.3 Bauflächen nach FNP in Frommenhausen

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Dietweg Ost	1,50		1,50	
2	Dietweg	1,70	1,70		
3	Nördl. Burgmühlenweg	0,70		0,70	
4	Dietweg	0,60		0,60	
	<b>Summe</b>	<b>4,50</b>	<b>1,70</b>	<b>2,80</b>	

Tab.24: Bauflächen nach FNP in Frommenhausen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.8.4 Zusammenfassung

Frommenhausen ist eine der kleineren Ortschaften. Sie liegt auf der Höhe über dem Neckartal in Nachbarschaft zu Hirrlingen am südwestlichen Rand der Großen Kreisstadt in Richtung Schwäbische Alb. Die Entfernungen betragen zur Kernstadt etwa 10 km, zur A 81 etwa 23 km und zur B 27 etwa 15 km. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien in Richtung Kernstadt bzw. über die Bahnhöfe Bieringen und Bad Niedernau.

Es gibt eine (eingeschränkte) Infrastruktur mit Kindergarten, Bücherei, Sportplatz sowie Turn- und Gemeindehalle. Die Grundschule befindet sich im 3 km entfernten Schwalldorf. Frommenhausen zeichnet sich durch ein sehr reges Vereinsleben aus. Mit der Pilgerherberge verfügt die Ortschaft über eine regional nachgefragte Übernachtungsmöglichkeit. Sie wird insbesondere von Pilgern des Jakobswegs genutzt.

Nach einer rückläufigen Phase scheint sich die Einwohnerzahl, begünstigt durch den Zuzug von wenigen Großfamilien nun zu stabilisieren. Im Altortbereich gibt es eine Reihe von Potenzialflächen (insbesondere an der Raiffeisenstraße und dem Schorerhofweg), die näher untersucht werden.

Zur Situation der Baulücken siehe auch 2. (S. 13).

# Frommenhausen

Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbilsatzung



Abb.37: Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbilsatzung (Quelle: Stadtplanungsamt)

## 7.9 Hailfingen

### 7.9.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	1.585	1.595	1.633	1.652

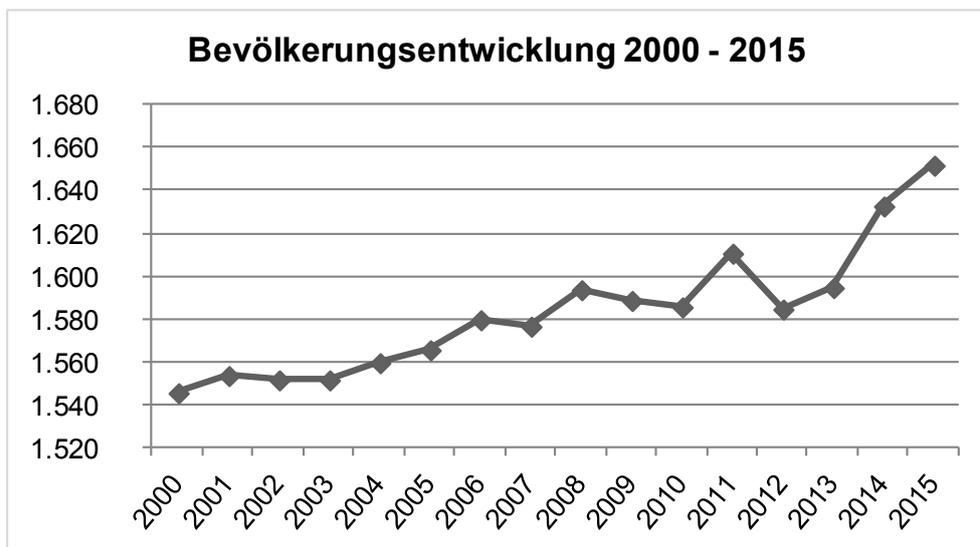


Abb.38: Bevölkerungsentwicklung in Hailfingen (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.9.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	36	54	50	48

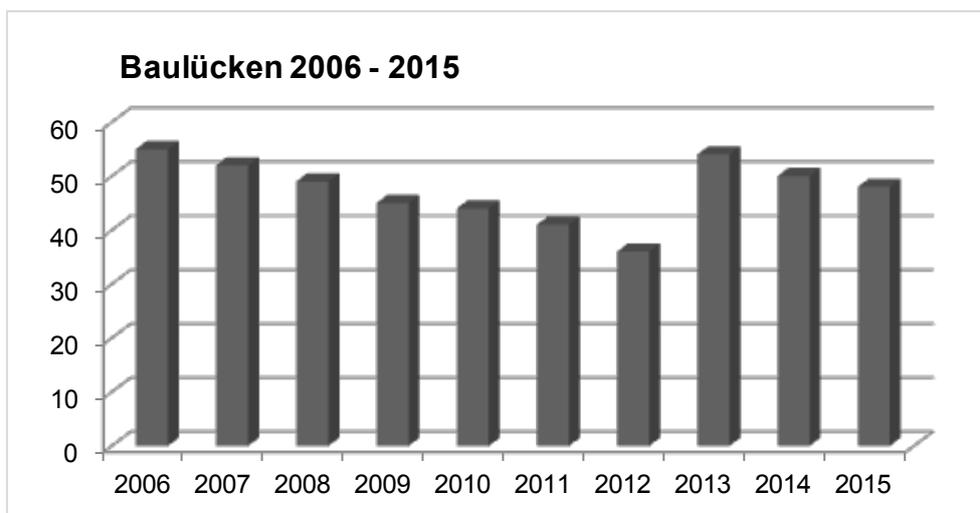


Abb.39: Baulücken in Hailfingen (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Hailfingen</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
An der Gasse	18.09.1978	21	1	0,10
Auf dem Berg	31.12.1971	84	2	0,15
Auf dem Berg Nord	08.05.1990	36	2	0,15
Am geraden Steig	20.02.1992	116	19	0,93
Oberes Tor	02.09.1992	25	5	0,43
Auf dem Höchst I	13.05.2011	16	12	0,70
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>298</b>	<b>41</b>	<b>2,46</b>

Ortslage			7	0,60
<b>Summe</b>			<b>48</b>	<b>3,06</b>

Tab.25: Baulücken in Hailfingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.9.3 Bauflächen nach FNP in Hailfingen

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Auf dem Höchst	6,70	1,40	5,30
	<b>Summe</b>	<b>6,70</b>	<b>1,40</b>	<b>5,30</b>

Tab.26: Bauflächen nach FNP in Hailfingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.9.4 Zusammenfassung

Hailfingen liegt in verkehrsgünstiger Lage zur Autobahn A 81 und zum Bahnhof Bondorf (Gäubahn Stuttgart - Zürich) mit Anbindung an den Verkehrsverbund Stuttgart. Neben Kindergarten, Grundschule, Metzgerei und Sporthalle gibt es in Hailfingen den ersten Rottenburger Genossenschaftsladen. Mit dem Gewerbe- und Industriegebiet ist Hailfingen ein Arbeitsplatzschwerpunkt. Zur Kernstadt beträgt die Entfernung etwa 10 km.

Die Bevölkerungszahl hat sich auf hohem Niveau stabilisiert. Beim Rathaus wurde eine Entwicklungsfläche bereits frei gemacht. Eine Bürgergruppe will in altersgerechtes Wohnen investieren. Neben den Baulücken stehen im FNP noch Entwicklungsflächen bereit. An der Oberndorfer Straße gibt es eine Potenzialfläche, für die derzeit Grunderwerbsverhandlungen geführt werden.

# Hailfingen

## Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbildsatzung

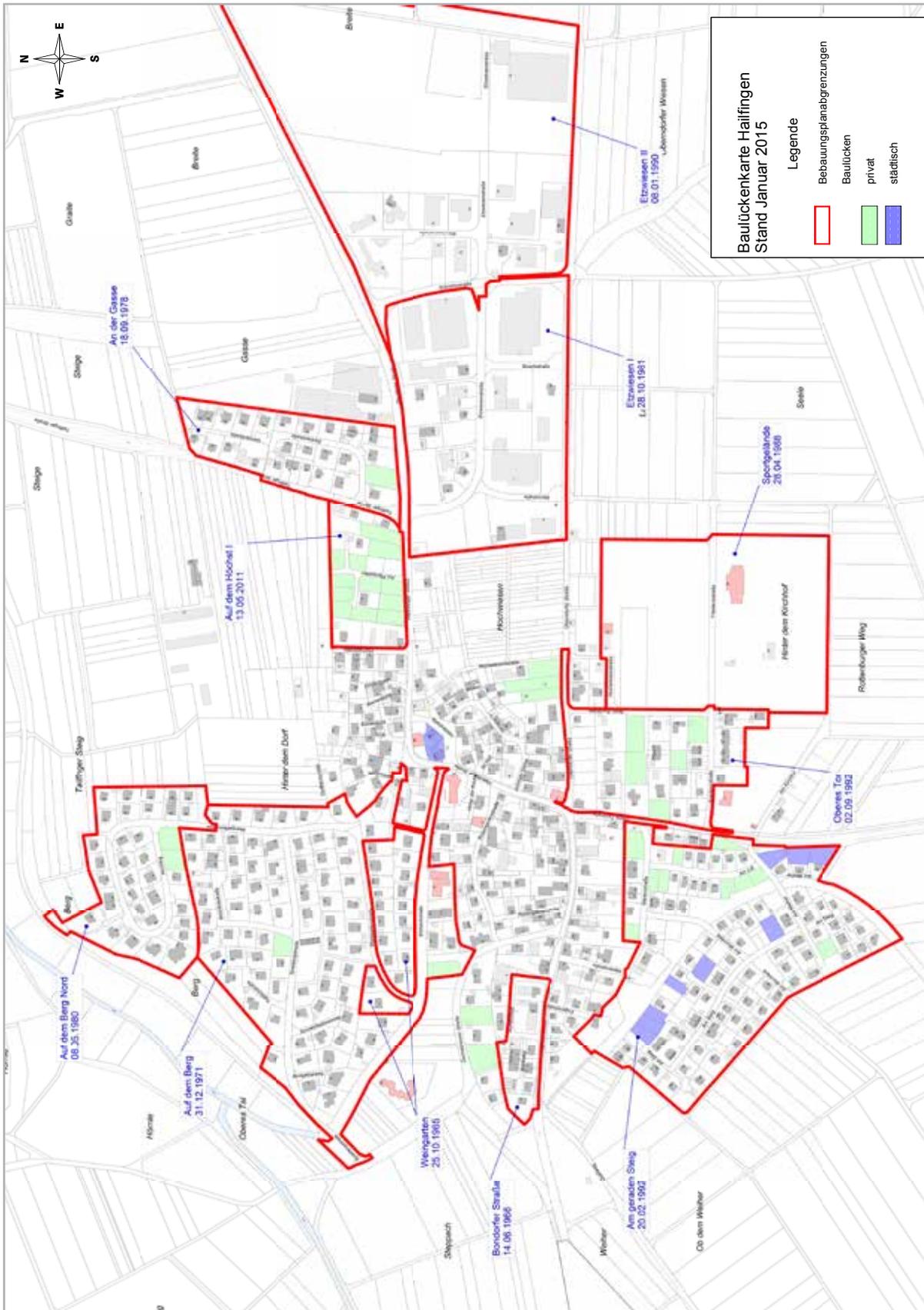


Abb.40: Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbildsatzung (Quelle: Stadtplanungsamt)

## 7.10 Hemmendorf

### 7.10.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	816	822	822	821

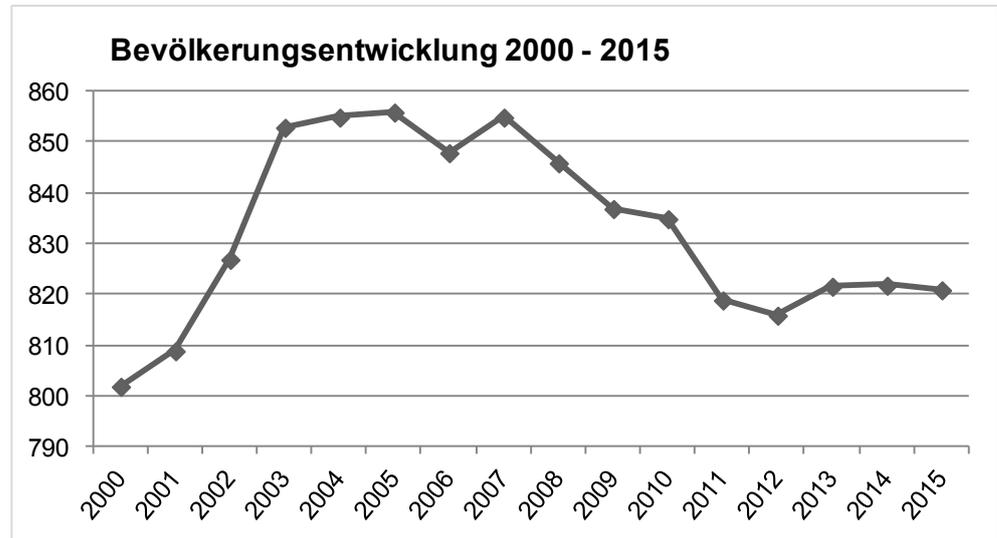


Abb.41: Bevölkerungsentwicklung in Hemmendorf (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.10.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	26	22	19	14

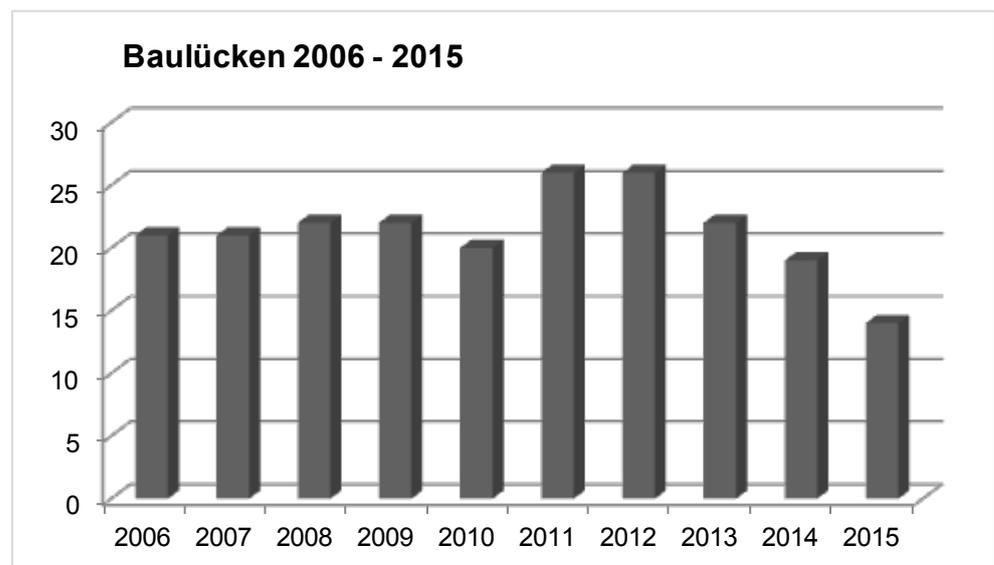


Abb.42: Baulücken in Hemmendorf (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Hemmendorf</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Lettenbreite	11.06.1976	12	1	0,06
Im Siegental	23.07.1980	31	3	0,18
Lettenbreite Nord	25.03.1982	23	1	0,06
Lettenbreite Süd	27.02.1992	33	4	0,20
Im Tränkenbach <sup>6</sup>	25.01.2008	4	(4)	0,27
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>103</b>	<b>9</b>	<b>0,77</b>

Ortslage			5	0,52
<b>Summe</b>			<b>14</b>	<b>1,29</b>

Tab.27: Baulücken in Hemmendorf (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.10.3 Bauflächen nach FNP in Hemmendorf

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Lettenbreite Süd	1,10		1,10	
2	Hahnenbühl	2,10		2,10	Erschließungsbeginn Herbst 2015
3	Hahnenbühl	0,30		0,30	
	<b>Summe</b>	<b>3,50</b>	<b>0,00</b>	<b>3,50</b>	

Tab.28: Bauflächen nach FNP in Hemmendorf (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.10.4 Zusammenfassung

Hemmendorf liegt im Südwesten der Großen Kreisstadt. Es sind Kindergarten, Grundschule, Metzgerei und das vom Sportverein bewirtete Vereinsheim vorhanden. Die Entfernung zur Kernstadt beträgt etwa 8 km.

Die Bevölkerungszahl scheint sich zu stabilisieren. In der Ortslage konnten Potenzialflächen neu genutzt werden. Der Bebauungsplan „Tränkenbach“ liegt weitgehend im Überschwemmungsbereich. Inwieweit dort gebaut werden kann, wird im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens überprüft. Mit dem Bebauungsplan „Hahnenbühl“ werden ca. 19 neue Bauplätze zur Verfügung stehen; Erschließungsbeginn ist im Herbst 2015.

<sup>6</sup> Baulücke im Überschwemmungsgebiet HQ 100 (HWGK)

# Hemendorf

## Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbilsatzung

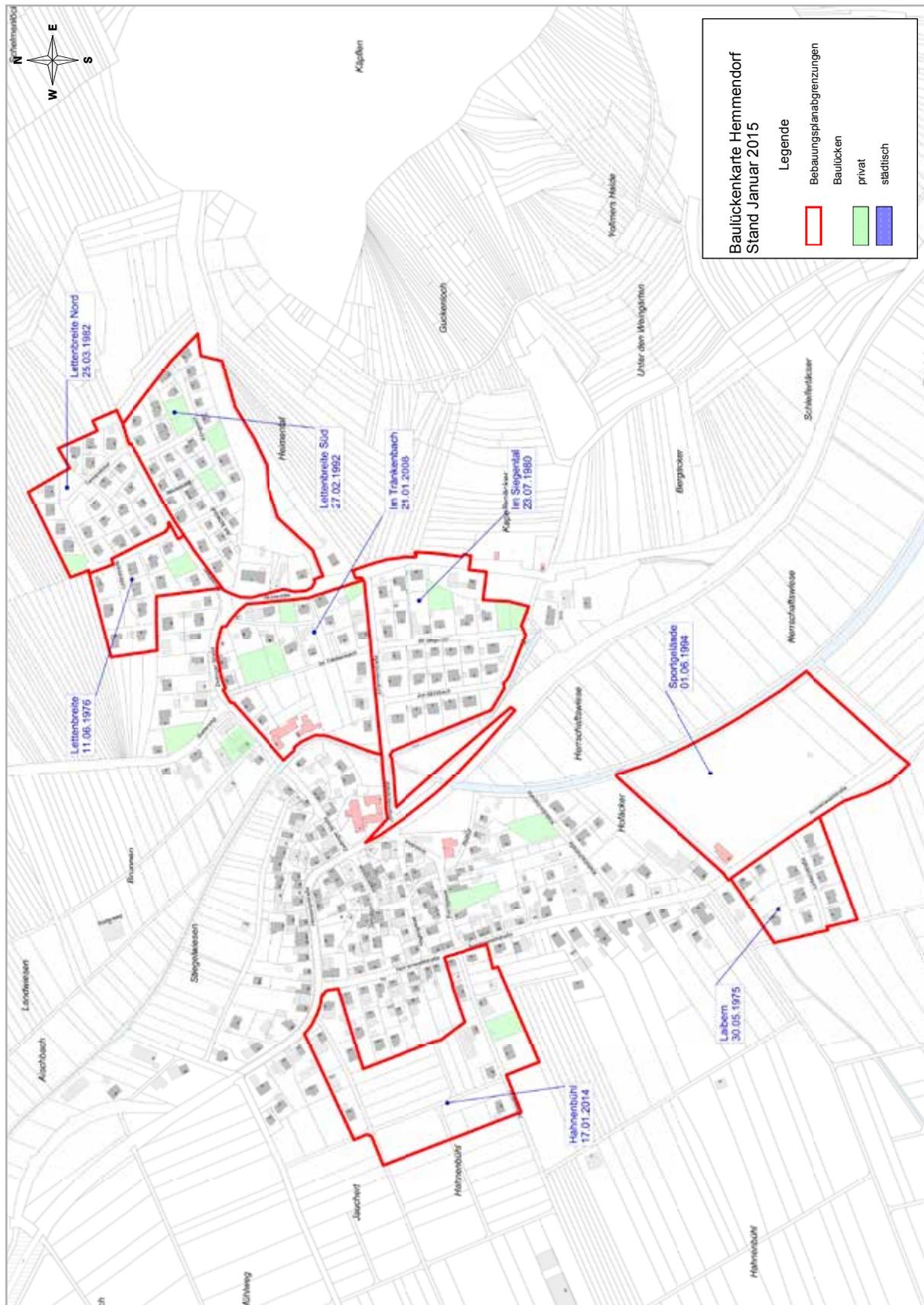


Abb.43: Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbilsatzung (Quelle: Stadtplanungsamt)

## 7.11 Kiebingen

### 7.11.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	2.049	2.050	2.040	2.078

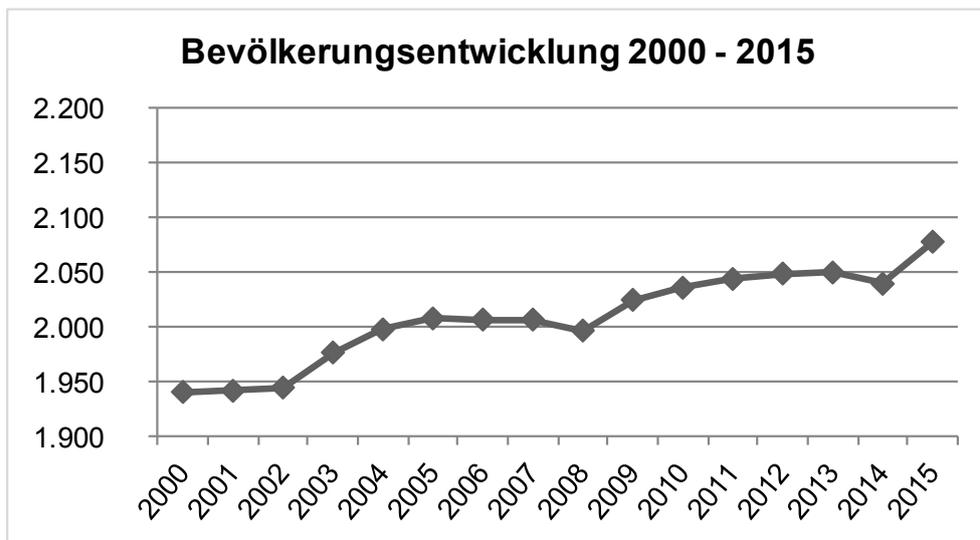


Abb.44: Bevölkerungsentwicklung in Kiebingen (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.11.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	43	40	38	39

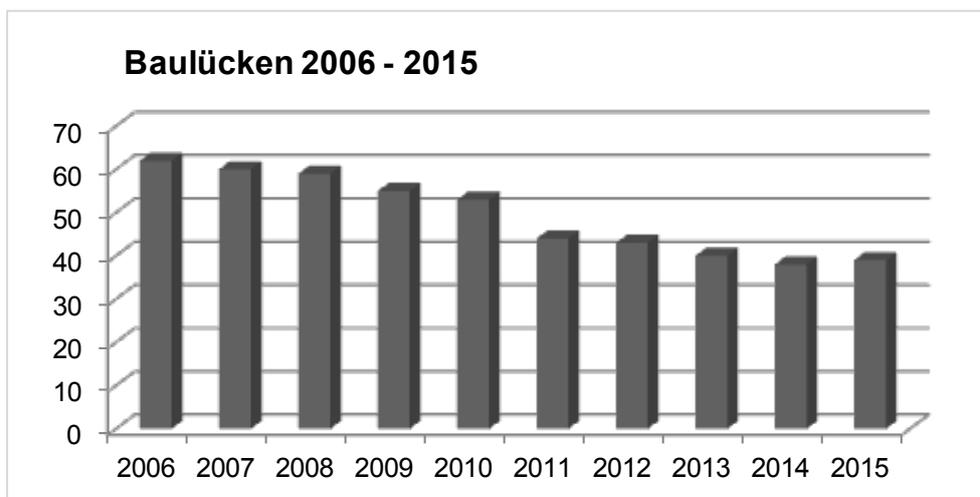


Abb.45: Baulücken in Kiebingen (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Kiebingen</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Mittlere Kreuzlesäcker	02.07.1968	25	2	0,14
Untere Kreuzlesäcker	26.03.1971	26	3	0,20
Stiegeläcker	08.07.1971	32	3	0,21
Stäuperle	21.06.1977	50	3	0,20
Hoher Markstein	21.07.1982	80	8	0,43
Fünfzehn Morgen	06.06.1987	22	4	0,20
Stiegelstraße	20.12.1995	10	0	0,37
Fünfzehn Morgen II	26.06.1998	62	1	0,05
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>307</b>	<b>24</b>	<b>1,43</b>
Ortslage			15	0,81
<b>Summe</b>			<b>39</b>	<b>2,24</b>

Tab.29: Baulücken in Kiebingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.11.3 Bauflächen nach FNP in Kiebingen

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Fünfzehn Morgen II	3,20	3,20		
2	Schadenweiler Wegle	3,30		3,30	
3	Krummes Gewand	1,50		1,50	
	<b>Summe</b>	<b>8,00</b>	<b>3,20</b>	<b>4,80</b>	

Tab.30: Bauflächen nach FNP in Kiebingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.11.4 Zusammenfassung

Kiebingen liegt an der Neckartalbahn Tübingen – Horb unweit der Kernstadt. Mit Kindergarten, Grundschule, Bahnhofsteppunkt, Bäcker, Metzger und mehreren Wirtshäusern verfügt die Ortschaft über eine sehr gute Infrastruktur.

Die Einwohnerzahl wächst. Das Mehrfamilienhaus im Unterdorf ist bezogen; die Pflegewohngruppe geht am 01.10.2015 in Betrieb. Es gibt eine Reihe von Baulücken. Der Abbruch des alten Teils der Schule wird ca. 7 neue Bauplätze in der unmittelbaren Ortslage schaffen (Baubeginn September 2015). Der nun feststehende Baubeginn für die B28 rückt den Rückbau der Ortsdurchfahrt in den Mittelpunkt.

# Kiebingen

## Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbildsatzung

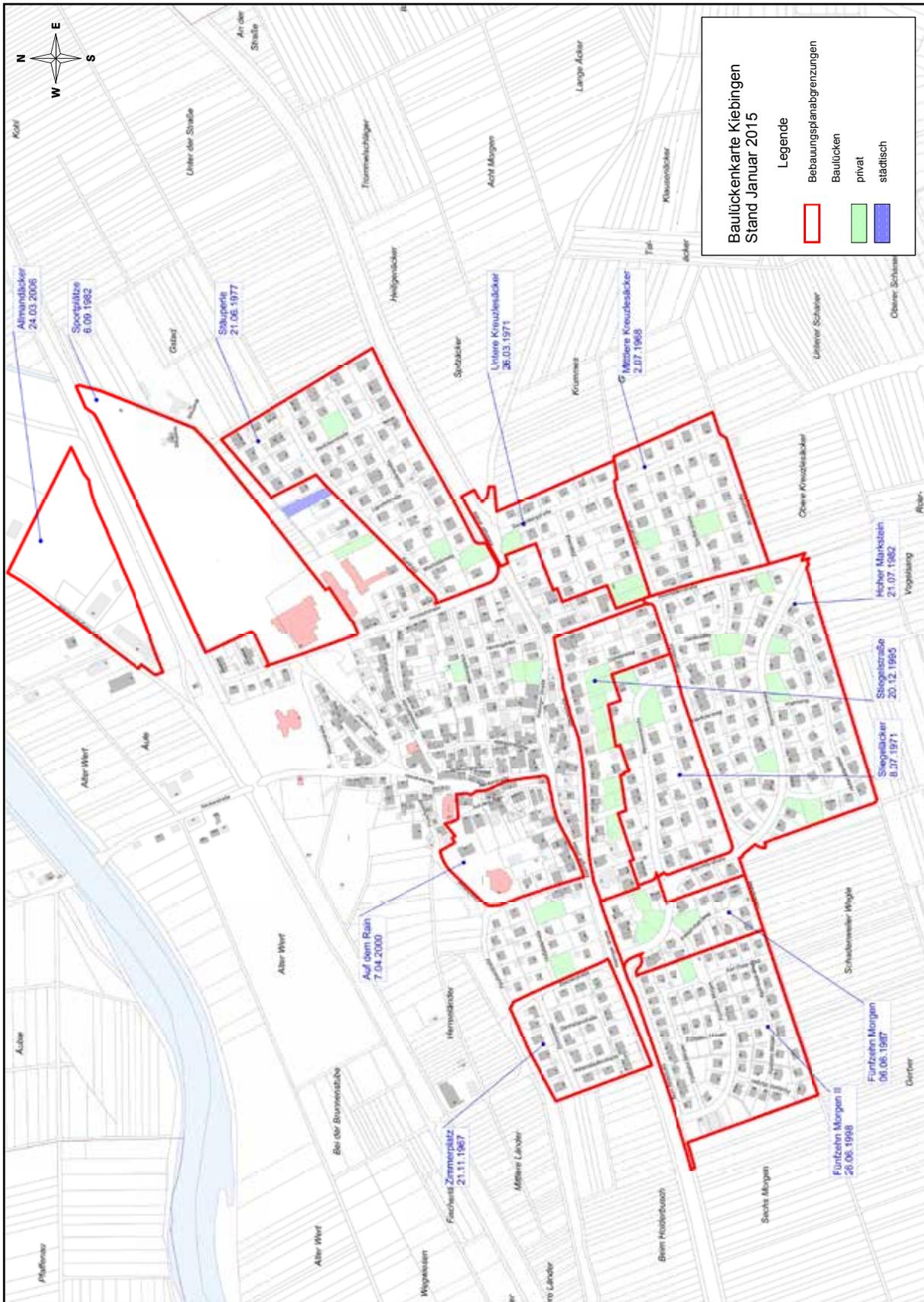


Abb.46: Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbildsatzung (Quelle: Stadtplanungsamt)

## 7.12 Obernau

### 7.12.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	497	492	500	493

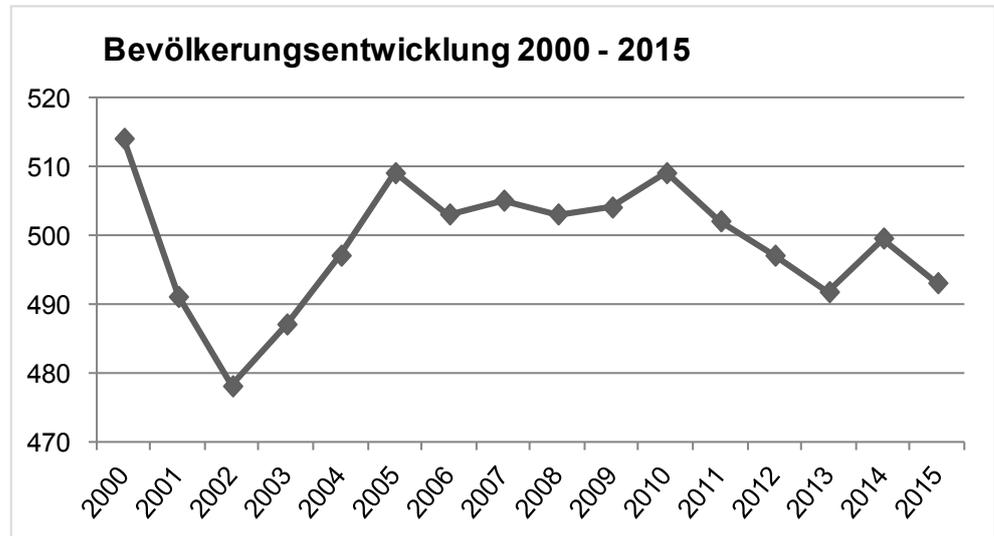


Abb.47: Bevölkerungsentwicklung in Obernau (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.12.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	28	23	22	26

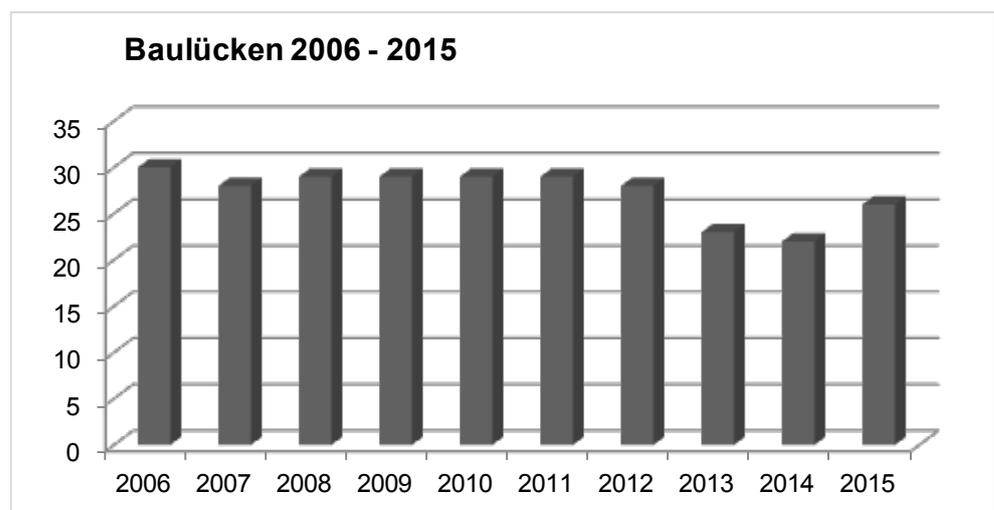


Abb.48: Baulücken in Obernau (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Obernau</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Bachäcker	27.11.1964	18	2	0,13
Täle	20.04.1977	32	2	0,11
Remmingsheimer Steige	16.11.1991	35	7	0,47
Bachäcker II	16.05.2003	18	8	0,46
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>103</b>	<b>19</b>	<b>1,17</b>

Ortslage			7	0,14
<b>Summe</b>			<b>26</b>	<b>1,31</b>

Tab.31: Baulücken in Obernau (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.12.3 Bauflächen nach FNP in Obernau

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Bachäcker II	1,50	1,50	
	<b>Summe</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>0,00</b>

Tab.32: Bauflächen nach FNP in Obernau (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.12.4 Zusammenfassung

Obernau liegt touristisch attraktiv im Neckartal. Neben dem Kindergarten gibt es einen Laden und den Rampenverkauf des Mineralbrunnens sowie Vereinsgastronomie. Die Entfernung zur Kernstadt beträgt etwa 5 km.

Die Einwohnerzahl ist seit 2003 leicht rückläufig. Es gibt noch eine Reihe von Baulücken. Auf Grund der topographischen Situation ist die Ausweisung neuer Bauflächen nur sehr schwer möglich. Deshalb ist es geboten, die vorhandenen Lücken aufzufüllen und den Bestand zu sanieren.

Im Baugebiet „Bachäcker II“ stehen einige Bauplätze zum Rückkauf an. Im Innenbereich wird eine Brachfläche (Haiba-Areal) mit vier städtischen Bauplätzen entwickelt; Erschließungsbeginn ist im Herbst 2015.

# Obernau

## Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbilsatzung

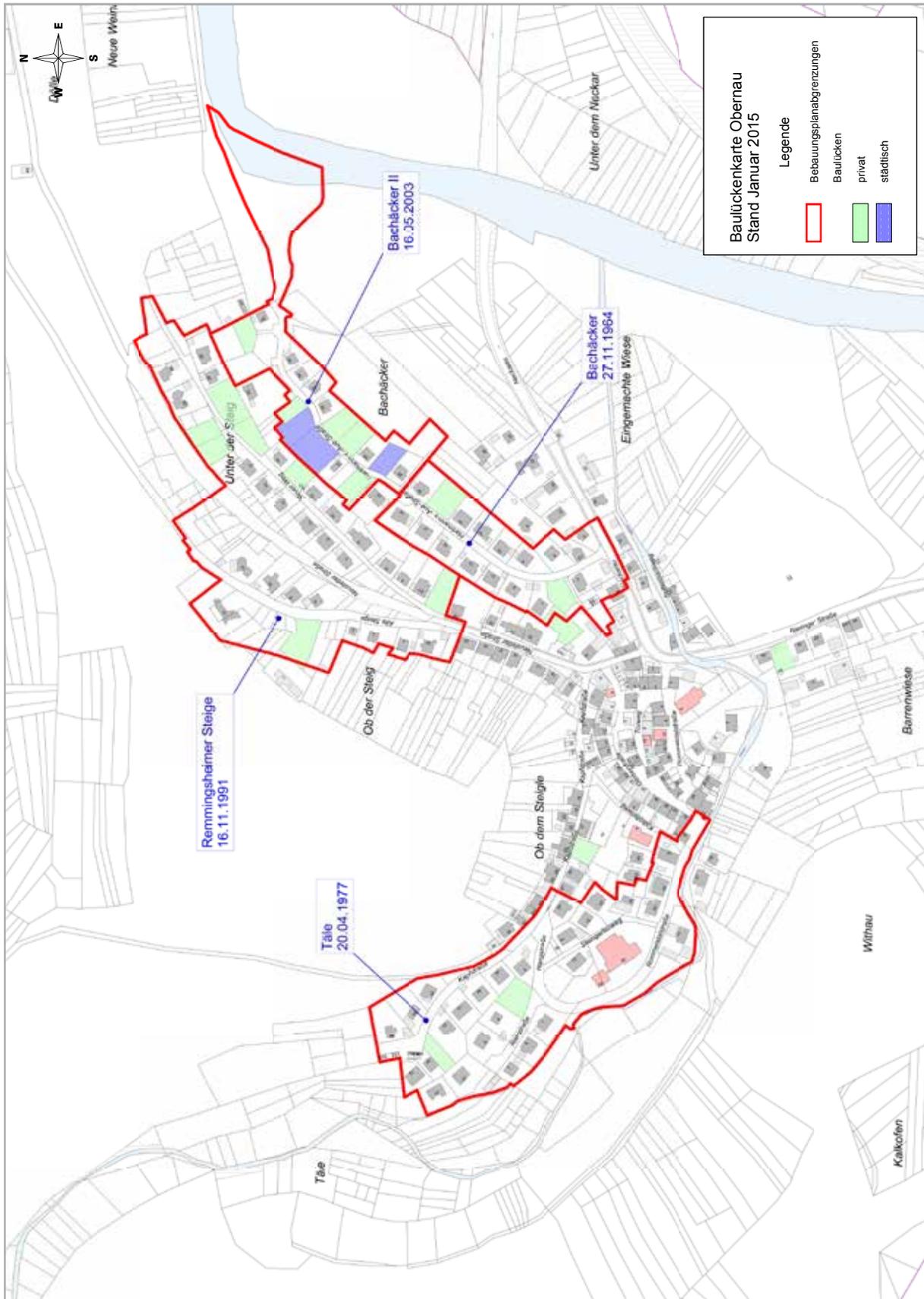


Abb.49: Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbilsatzung (Quelle: Stadtplanungsamt)

## 7.13 Oberndorf

### 7.13.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	1.467	1.478	1.470	1.486

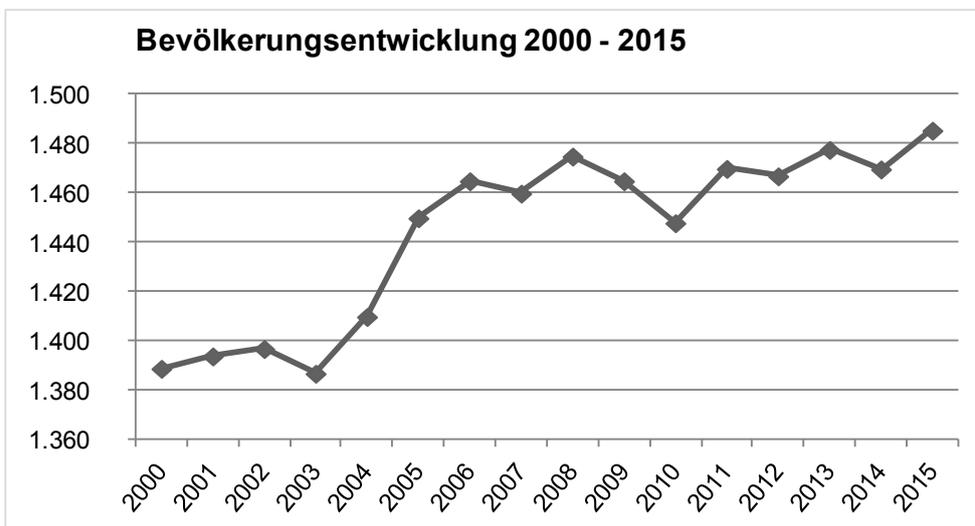


Abb.50: Bevölkerungsentwicklung in Oberndorf (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.13.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	33	57	52	49

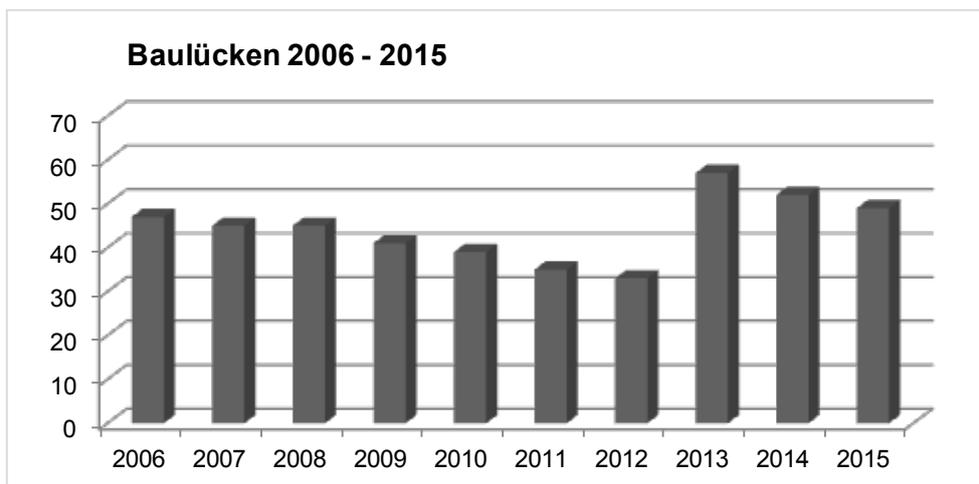


Abb.51: Baulücken in Oberndorf (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Oberndorf</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Stauwiesen	18.06.1962	62	2	0,14
Kelteräcker	15.10.1970	60	2	0,16
Beiderseits FW I	22.04.1966	13	1	0,05
Stauwiesen West	24.04.1979	25	4	0,30
Engwiesen	23.07.1986	170	23	1,32
VEP Schönbuchstraße	02.05.2003	9	2	0,06
Ortsmitte	25.02.2011	26	12	0,52
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>365</b>	<b>46</b>	<b>2,55</b>

Ortslage			3	0,24
<b>Summe</b>			<b>49</b>	<b>2,79</b>

Tab.33: Baulücken in Oberndorf (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.13.3 Bauflächen nach FNP in Oberndorf

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Engwiesen	3,50		3,50	
Ä 11	Ortsmitte	0,84	0,84		
	<b>Summe</b>	<b>4,34</b>	<b>0,84</b>	<b>3,50</b>	

Tab.34: Bauflächen nach FNP in Oberndorf (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.13.4 Zusammenfassung

Oberndorf liegt zwischen Ammer- und Neckartal. Die Ortschaft verfügt über gute Busverbindungen in beide Richtungen: Im Ammertal ist in Unterjesingen die Ammertalbahn Tübingen - Herrenberg zu erreichen, im Neckartal in Rottenburg und Tübingen die Neckartalbahn bzw. die Fernverbindungen in Richtung Stuttgart. Die Entfernung zur Kernstadt beträgt etwa 5 km. Es gibt im Ort neben Kindergarten und Grundschule ein Wirtshaus und verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Mit dem Gewerbegebiet „Leimengröble“ bietet Oberndorf eine Reihe von Arbeitsplätzen.

Die Einwohnerzahl wächst. Die Zahl der Baulücken ist zwar durch die Freigabe des Baugebietes „Ortsmitte“ im Sommer 2012 deutlich gestiegen. Allerdings hat dort zwischenzeitlich ein kleiner Bauboom eingesetzt, sodass die städtischen Bauplätze nahezu vollständig verkauft sind und das Baugebiet etwa zur Hälfte aufgefüllt ist.

Bereits Anfang der 2000er Jahre wurde begonnen, mit dem Plangebiet „Nördlich der Schönbuchstraße“ die Bebauung im Bestand zu ordnen und neue Bauplätze zu erschließen. Daraus resultierte für eine Teilfläche um das frühere Gasthaus „Hirsch“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan.

2013 wurde das Planungsamt gebeten, dieses alte Verfahren wieder aufzunehmen. Ende 2014 hat der neue Ortschaftsrat beschlossen, eine weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Erweiterungsfläche für das Baugebiet „Engwiesen“ zu suchen. Beide Varianten werden planerisch untersucht.



## 7.14 Schwalldorf

### 7.14.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	776	762	772	777

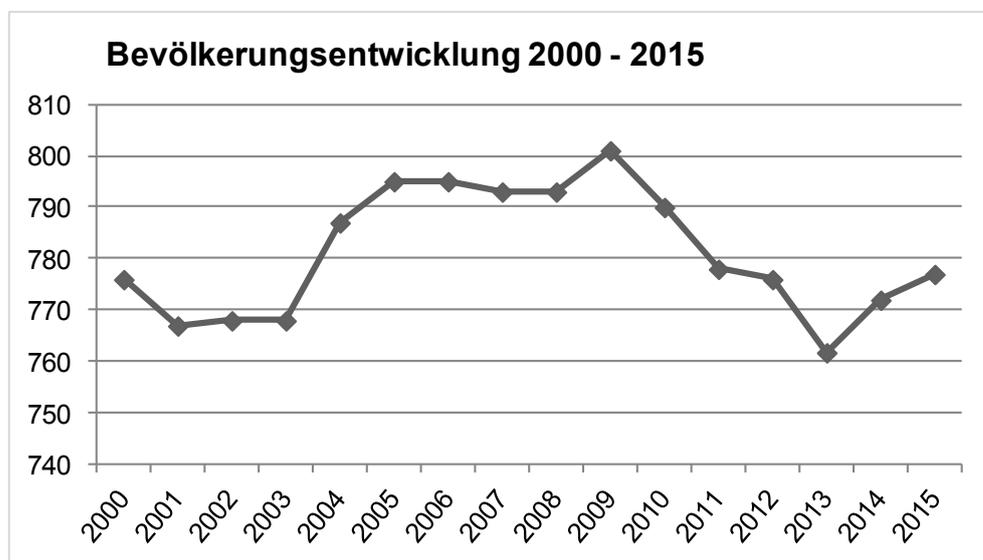


Abb.53: Bevölkerungsentwicklung in Schwalldorf (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.14.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	25	23	24	24

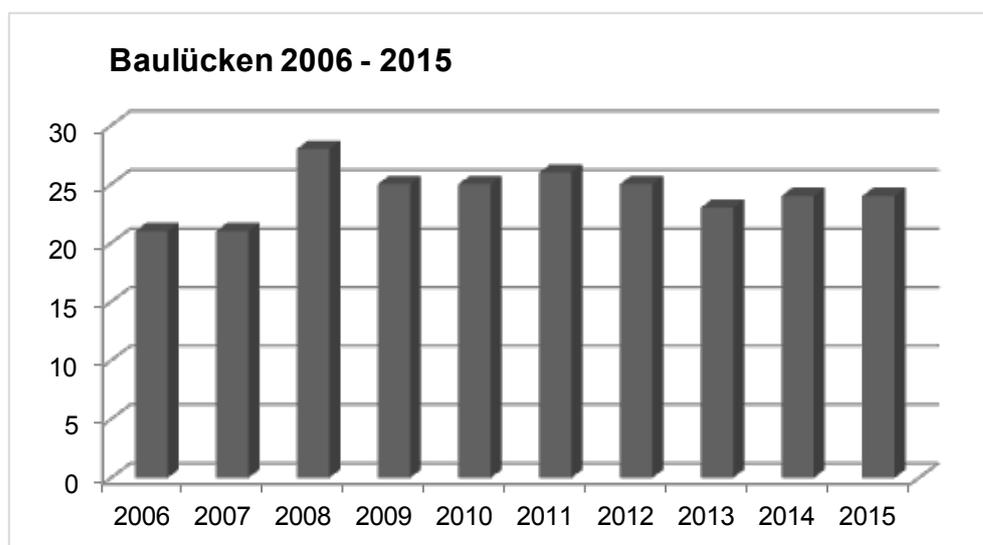


Abb.54: Baulücken in Schwalldorf (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Schwalldorf</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Weingärtle	05.04.1977	63	9	0,71
Weingärtle Nord	11.09.1995	29	2	0,13
Brühl II	09.06.2006	11	7	0,43
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>103</b>	<b>18</b>	<b>1,27</b>
Ortslage			6	0,36
<b>Summe</b>			<b>24</b>	<b>1,63</b>

Tab.35: Baulücken in Schwalldorf (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.14.3 Bauflächen nach FNP

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Weingärtle Nord	1,70	1,70		
2	Beim Sportplatz	1,30		1,30	
	<b>Summe</b>	<b>3,00</b>	<b>1,70</b>	<b>1,30</b>	

Tab.36: Bauflächen nach FNP in Schwalldorf (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.14.4 Zusammenfassung

Schwalldorf liegt oberhalb des Neckartals im Südwesten der Kernstadt etwa 6 km von ihr entfernt. Mit Kindergarten, Grundschule und Wirtshaus sind die wichtigsten Einrichtungen noch vorhanden. Die Bevölkerungsentwicklung scheint sich nun nach mehreren Jahren des Rückgangs bei rund 780 Einwohnern zu stabilisieren. In den vorhandenen Baugebieten und in der Ortslage sind noch eine ganze Reihe von Baulücken vorhanden.

Zusätzlich gibt es eine Reihe von Potenzialflächen. Derzeit wird im Bereich Coburgstraße/ Scharnweg geprüft, innerhalb des Bestandes Flächen für etwa acht bis zehn Bauplätze zu entwickeln. Die Verhandlungen mit den Eigentümern laufen.

Der Ortschaftsrat hat zudem beschlossen, sich in einer Zukunftswerkstatt mit der weiteren (städtebaulichen) Entwicklung von Schwalldorf auseinanderzusetzen.



## 7.15 Seebronn

### 7.15.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	1.678	1.669	1.683	1.691

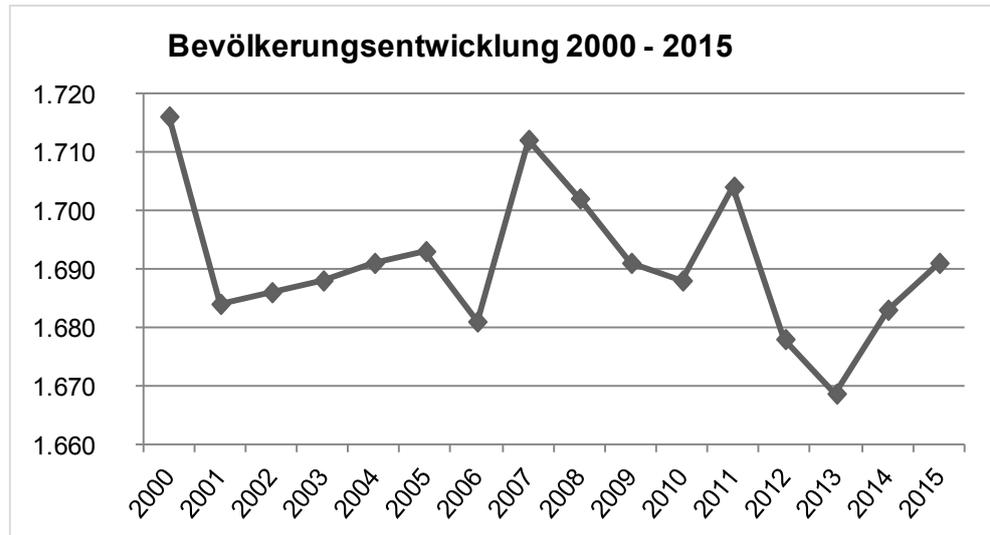


Abb.56: Bevölkerungsentwicklung in Seebronn (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.15.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	49	49	46	45

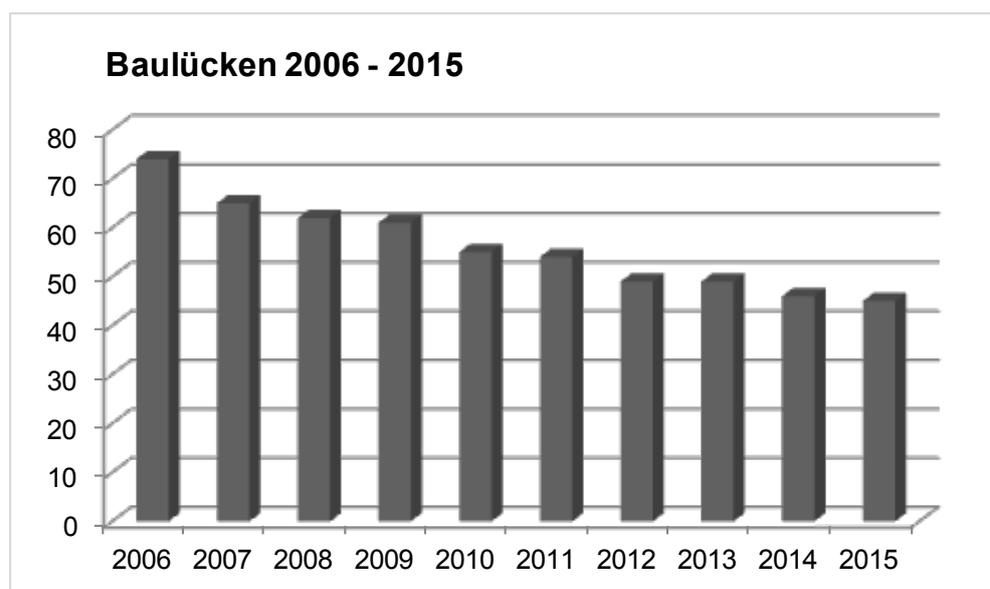


Abb.57: Baulücken in Seebronn (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Seebronn</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Hailfinger Steigle	03.01.1968	36	1	0,09
Vierzehn Jauchert	13.05.1978	89	11	0,80
Käppelesäcker	17.03.1983	31	2	0,13
Wehrgasse	12.06.1984	82	12	0,74
Hintere Wiesen	11.07.1985	28	5	0,27
Hinter dem Dorf I	25.06.2004	27	2	0,11
Im Wiesengrund	08.06.2012	11	6	0,38
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>304</b>	<b>39</b>	<b>2,52</b>

Ortslage			6	0,39
<b>Summe</b>		<b>304</b>	<b>45</b>	<b>2,91</b>

Tab.37: Baulücken in Seebronn (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.15.3 Bauflächen nach FNP

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Hinter dem Dorf	3,60	1,60	2,00	
2	Gäßlesäcker	2,60		2,60	
	<b>Summe</b>	<b>6,20</b>	<b>1,60</b>	<b>4,60</b>	

Tab.38: Bauflächen nach FNP in Seebronn (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.15.4 Zusammenfassung

Seebronn liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A81 und zum Bahnhof Bondorf (Gäubahn Stuttgart - Zürich, Anbindung an den Verkehrsverbund Stuttgart).

Die Einwohnerzahl schwankte in den letzten Jahren. Seit 2013 scheint sie wieder anzusteigen. Die Zahl der Baulücken wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich verringert. Es stehen innerhalb der Ortslage Flächen für Nachverdichtungen im Innenbereich zur Verfügung (z. B. an der Achalmstraße oder an der Teckstraße). Es gibt weitere Flächenreserven im FNP. Ob und wie der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ weitergeführt werden kann, steht nach der Aufhebung dieses Bebauungsplans durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in den Sternen. Das Gericht hat den Bebauungsplan aufgehoben, weil das Nebeneinander von Wohnbebauung und einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb wegen der vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen nicht weit genug untersucht wurde.

Im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplangebiets „Hinter dem Dorf I“ können Flächen durch die Stadt erworben und entwickelt werden.



## 7.16 Weiler

### 7.16.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	1.047	1.054	1.054	1.049

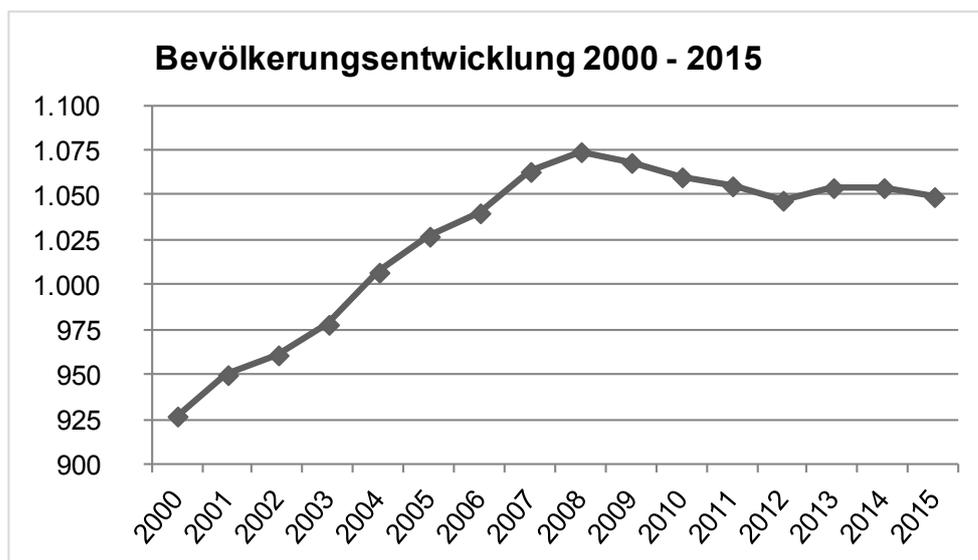


Abb.59: Bevölkerungsentwicklung in Weiler (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.16.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	15	13	30	26

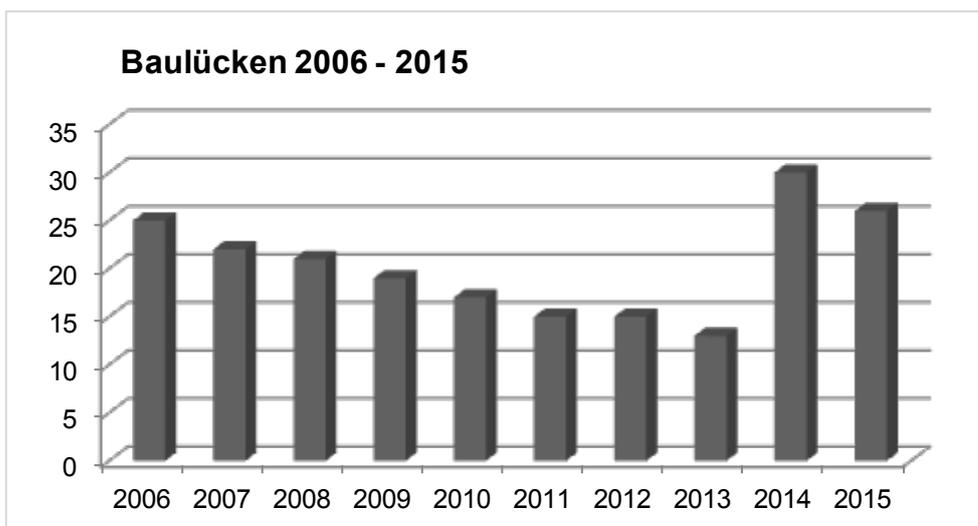


Abb.60: Baulücken in Weiler (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Weiler</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Stücklen	23.11.1971	32	2	0,15
Johnsatz	06.12.1977	32	1	0,09
Johnsatz Süd Teil II	03.06.1983	52	3	0,22
Lindenwasen Bürgerhaus	30.04.2004	4	2	0,09
Siebtälstraße	13.09.2013	19	16	0,82
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>139</b>	<b>24</b>	<b>1,37</b>

Ortslage			2	0,11
<b>Summe</b>			<b>26</b>	<b>1,48</b>

Tab.39: Baulücken in Weiler (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.16.3 Bauflächen nach FNP

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Hülen-Bäumen	1,70	1,70		
2	Maieräcker	1,40		1,40	
	<b>Summe</b>	<b>3,10</b>	<b>1,70</b>	<b>1,40</b>	

Tab.40: Bauflächen nach FNP in Weiler (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.16.4 Zusammenfassung

Weiler liegt unmittelbar bei der Kernstadt in geringer Entfernung zum Wohngebiet Kreuzerfeld-Süd. Die Weilerburg ist ein beliebtes Naherholungsziel. Mit dem Kindergarten, dem Backhaus und dem Bürgerhaus sind attraktive Einrichtungen vorhanden. Die Bevölkerung von Weiler nutzt die Versorgungseinrichtungen des Baugebiets „Kreuzerfeld-Süd“ in der Kernstadt mit.

Die Bevölkerung ist seit den 2000er Jahren stetig gewachsen. Die Zahl der Baulücken hat durch die Erschließung des Bebauungsplangebiets „Siebtälstraße“ zugenommen. 18 der 19 Bauplätze befinden sich im Eigentum der Stadt. Mehr als die Hälfte der städtischen Bauplätze sind bereits vergeben. Es ist demnach davon auszugehen, dass dieses Baugebiet mittelfristig aufgefüllt werden wird.

Im FNP stehen Entwicklungsflächen zur Verfügung.



## 7.17 Wendelsheim

### 7.17.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	1.602	1.606	1.609	1.618

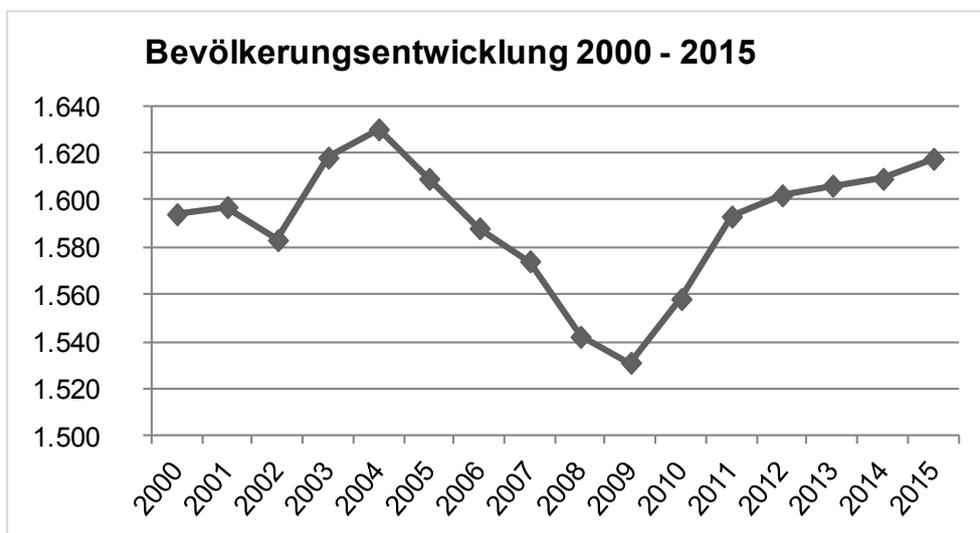


Abb.62: Bevölkerungsentwicklung in Wendelsheim (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.17.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	70	72	69	66

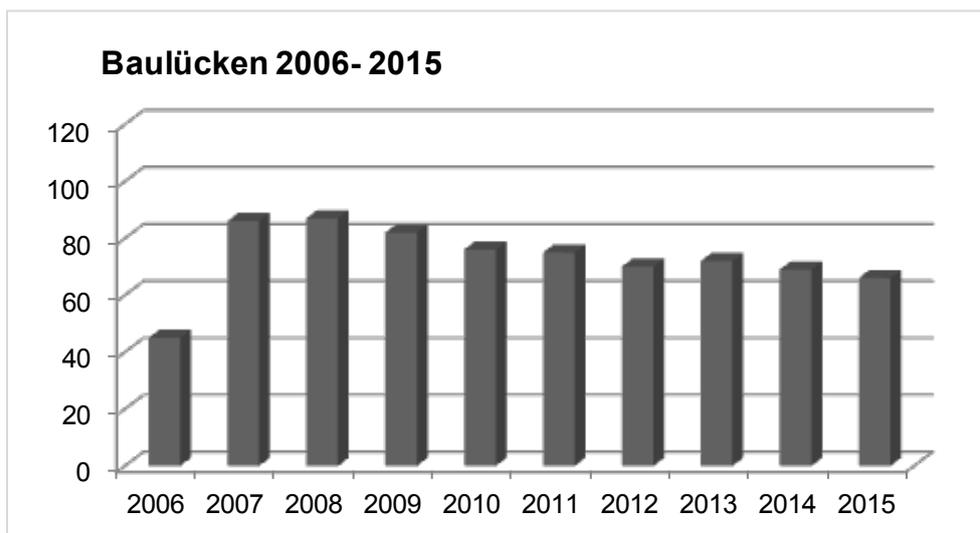


Abb.63: Baulücken in Wendelsheim (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Wendelsheim</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
OBP Ebene und Schelmenäcker	24.11.1953	49	4	0,24
Schelmenäcker	25.08.1966	68	5	0,37
Steinäcker	22.01.1971	41	4	0,29
Schmiedegärten	21.01.1972	10	4	0,22
Straßen und Gassenäcker	09.06.1975	59	8	0,67
Seidler	22.03.1982	64	10	0,55
Gassäcker	30.06.2006	53	19	0,94
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>344</b>	<b>54</b>	<b>3,28</b>

Ortslage			12	0,94
<b>Summe</b>			<b>66</b>	<b>4,22</b>

Tab.41: Baulücken in Wendelsheim (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.17.3 Bauflächen nach FNP in Wendelsheim

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Schlossgraben	0,90		0,90	
2	Schönblickstraße	1,10		1,10	
3	Gassäcker	1,65	1,65		
	<b>Summe</b>	<b>3,65</b>	<b>1,65</b>	<b>2,00</b>	

Tab.42: Bauflächen nach FNP in Wendelsheim (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.17.4 Zusammenfassung

Wendelsheim liegt in attraktiver Lage unterhalb des Pfaffenbergs und verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung (Grundschule, Kindergarten, Wirtshaus, Bäcker, Metzger). Die Weinberge und der ehemalige Sandsteinbruch mit dem Märchensee sind beliebte Naherholungsziele. Rottenburg und Tübingen können sowohl mit dem ÖPNV wie auch mit dem Auto und dem Fahrrad gut erreicht werden.

Die Bevölkerungszahl war seit Mitte der 2000er Jahre rückläufig. Mit der Erschließung des Baugebiets „Gassäcker“ ist ein deutlicher Zuwachs festzustellen.

Im FNP stehen noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch innerhalb der Ortslage ergeben sich eine Reihe von Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Baugebiet „Gassäcker“ stehen mehrere Bauplätze zum Rückkauf an.

# Wendelsheim

## Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbildsatzung

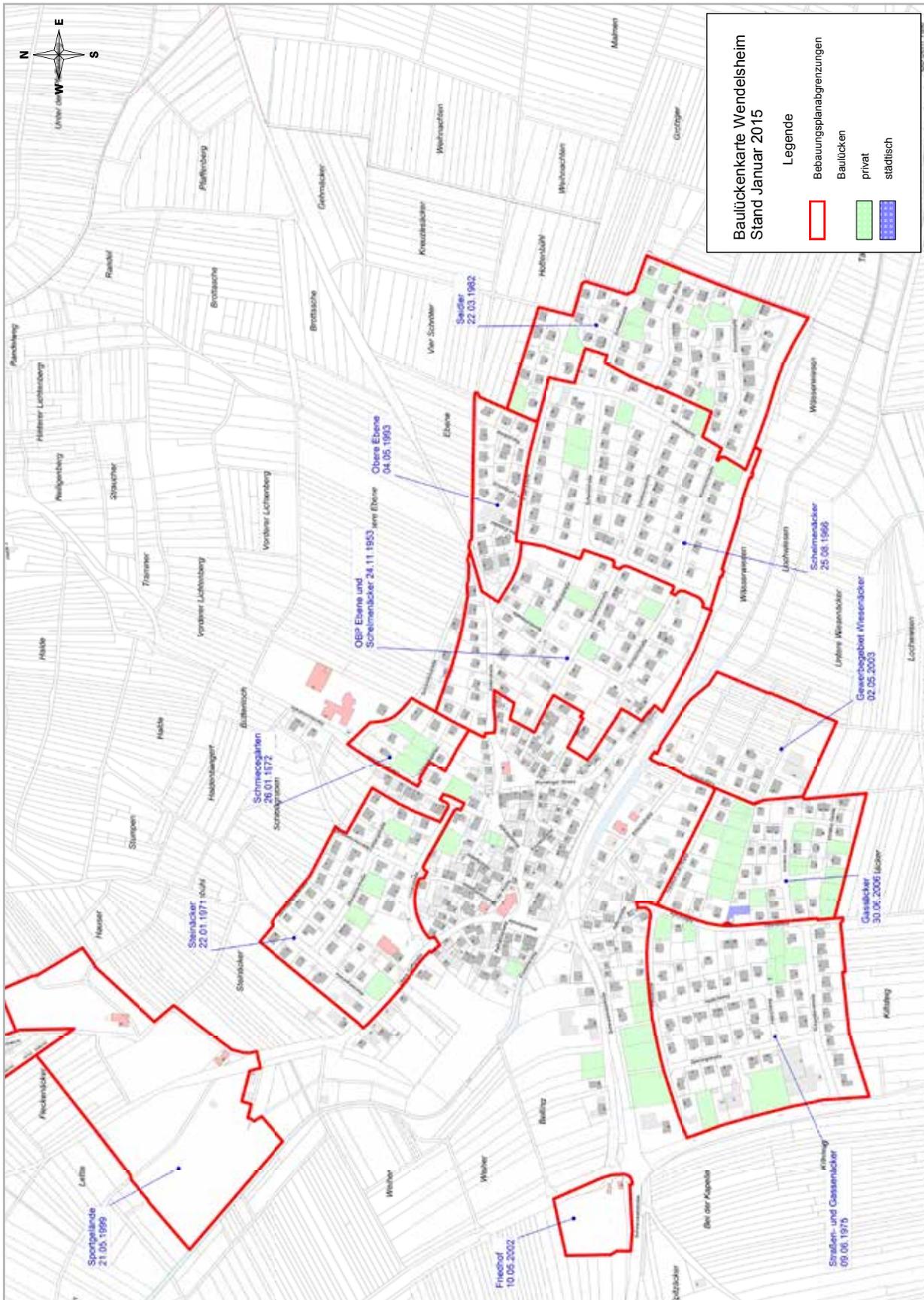


Abb.64: Baulücken, Baugebiete und der Geltungsbereich der Ortsbildsatzung (Quelle: Stadtplanungsamt)

## 7.18 Wurmlingen

### 7.18.1 Bevölkerungsentwicklung

	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohner</b>	2.481	2.536	2.588	2.621

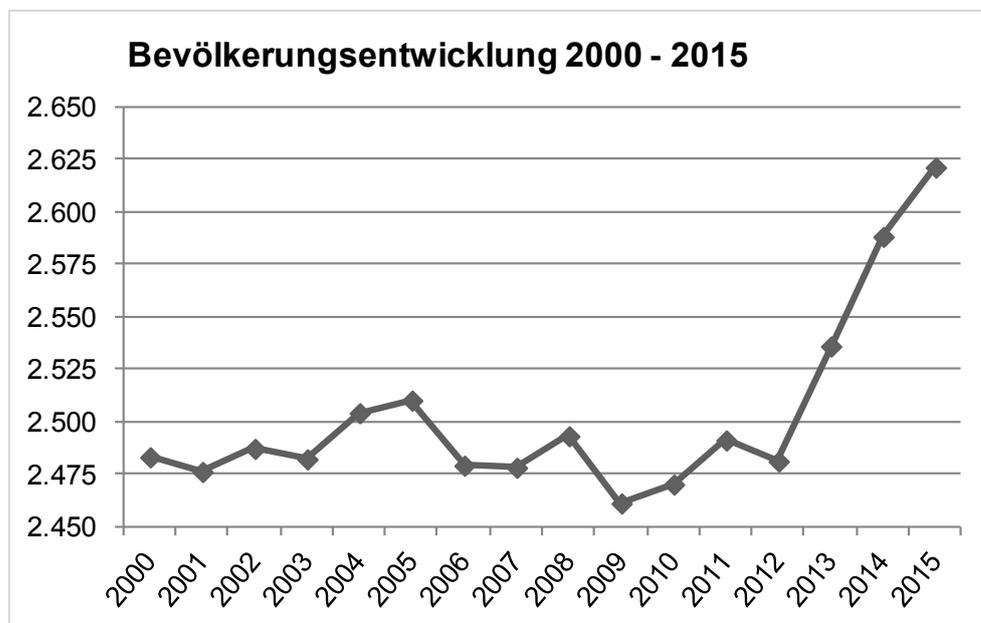


Abb.65: Bevölkerungsentwicklung in Wurmlingen (Quelle: Einwohnermeldeamt, Mai 2015)

### 7.18.2 Baulücken

	2012	2013	2014	2015
<b>Baulücken</b>	50	58	49	44

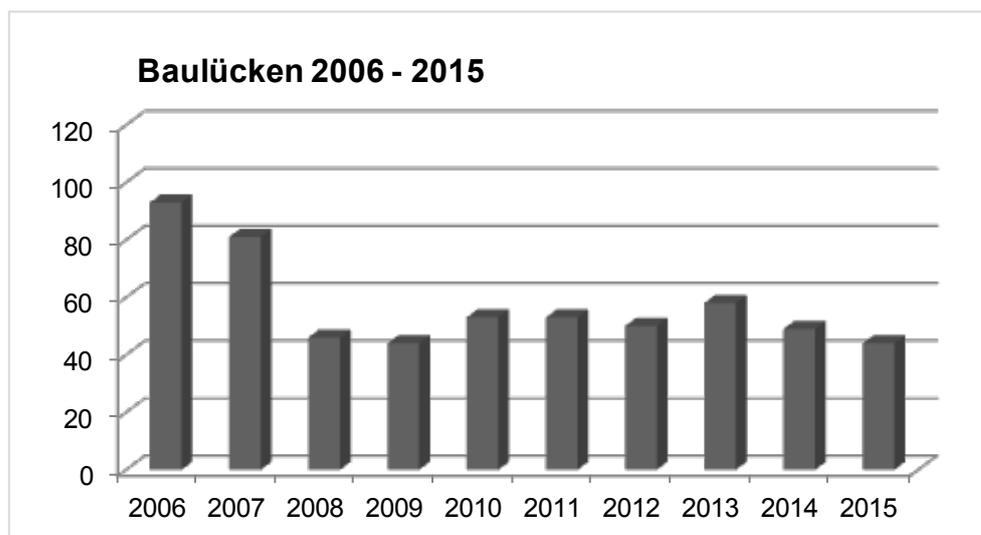


Abb.66: Baulücken in Wurmlingen (Quelle: Stadtplanungsamt, April 2015)

<b>Baulücken Wurmlingen</b>				
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>Baulücken 2015</b>	<b>Fläche in ha</b>
Hochlaiber und Lindenäcker	26.07.1965	48	2	0,11
Mönchhof II	22.08.1967	22	1	0,06
Auf der Höhe, Hohler Baum und Feisentäle	11.06.1976	68	3	0,23
Brunnring	26.05.1990	62	8	0,38
Brunnring I A	29.10.1999	50	1	0,05
Westliche Uhlandstraße	19.05.2006	6	2	0,08
Bühlen	15.05.2009	11	5	0,25
Beim Megezerweg	04.11.2011	11	10	0,47
<b>Summe Bebauungsplangebiete</b>		<b>278</b>	<b>32</b>	<b>1,63</b>

Ortslage			12	0,90
<b>Summe</b>			<b>44</b>	<b>2,53</b>

Tab.43: Baulücken in Wurmlingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.18.3 Bauflächen nach FNP

<b>Nr.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>erschlossen</b>	<b>zu erschließen</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Breite	3,50		3,50	
3	Brunnring I A	2,50	2,50		
4	Hinter den Gärten	1,80		1,80	
5	Untere Wiesen	0,30		0,30	
	<b>Summe</b>	<b>8,10</b>	<b>2,50</b>	<b>5,60</b>	

Tab.44: Bauflächen nach FNP in Wurmlingen (Quelle: Stadtplanungsamt)

### 7.18.4 Zusammenfassung

Wurmlingen liegt verkehrsgünstig zu Rottenburg und Tübingen. Beide Städte sind mit dem ÖPNV und dem Auto, aber auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die verkehrsgünstige Lage sorgt allerdings auch für ein erhebliches Verkehrsaufkommen in der Ortsdurchfahrt. Mit Kindergarten, Grundschule, Wirtshäusern und einer Bäckerei mit Dorfladen ist die Grundversorgung gut gesichert. Daneben gibt es eine ganze Reihe von Dienstleistungsbetrieben. In der Uhlandhalle werden regelmäßig Veranstaltungen angeboten, die Publikum aus der ganzen Region anziehen.

Die Einwohnerzahl war in den letzten Jahren von einer uneinheitlichen Entwicklung geprägt. Seit 2012 steigt sie kontinuierlich an. Die Zahl der Baulücken ist bis 2010 stetig zurückgegangen. Mit den Erschließungsmaßnahmen „Bühlen“ und „Beim Megezerweg“ sind etwa 20 neue Bauplätze entstanden, von denen eine ganze Reihe zwischenzeitlich bebaut wurde.

Neben den Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich stehen weitere Entwicklungspotenziale im FNP zur Verfügung.



## 8. Ergebnisse

- **Kernstadt und Ortschaften wachsen weiter.**

- **Wohnungs- und Gebäudezahlen steigen weiter.**

Die Wohnungszahlen steigen deutlich schneller als die Gebäudezahlen. Dies ist ein deutliches Indiz dafür, dass mehr Mehrfamilienhäuser (vor allem in der Kernstadt) errichtet werden.

- **Die Baugenehmigungen und die Fertigstellungen steigen.**

- **Die Zahl der Baulücken ist weiter rückläufig.**

In der Gesamtstadt ist die Zahl der Baulücken merklich zurückgegangen, diese Entwicklung vollzieht sich aber in der Kernstadt am deutlichsten: Die Zahl ging von 392 im Jahr 2009 auf 202 im April 2015 zurück. Dies sind noch 51,5 % der Ausgangszahl. In den Ortschaften verlief diese Entwicklung deutlich gedämpfter. Während 2009 insgesamt 757 Baulücken gezählt wurden, sind dies 2015 noch 680. Dies entspricht einer Quote von 89,8 %.

Die absolute Zahl der Baulücken ist mit 882 immer noch vergleichsweise hoch. Multipliziert man die Zahl der Baulücken mit der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohner/innen je Wohneinheit, ergibt dies ein Ansiedlungspotenzial für 1.940 Menschen, bei der Multiplikation mit 4,6 (also zwei Wohnungen je Baulücke) ergibt dies bereits ein Ansiedlungspotenzial von knapp 4.000 Menschen. Für die Kernstadt ergäbe dies ein Potenzial von 445 Einwohnern, für die Ortschaften von 1.495 Einwohnern.

- Mehrfamilienhäuser dominieren die Entwicklung in der Kernstadt. In Baulücken und auf Potenzialflächen im Innenbereich, die nach § 34 BauGB entwickelt werden können, sind in der Kernstadt derzeit mehr als 200 Wohnungen im Bau. Diese Wohnungen liegen überwiegend in attraktiven Lagen in der Kernstadt. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen.

- **Zwischenerwerb zur Verhinderung weiterer Baulücken.**

Im Oktober 2014 hat der Gemeinderat beschlossen, künftige Baugebiete grundsätzlich nur dann zu erschließen, wenn die erforderlichen Grundstücke zuvor von der Stadt erworben worden sind. Damit hat der Gemeinderat auf den zügigen Abverkauf und die Bebauung städtischer Bauplätze mit einer Bauverpflichtung reagiert.

Auch bei Innenentwicklungsmaßnahmen hat sich gezeigt, dass der Flächenerwerb durch die Stadt für eine erhebliche Beschleunigung bei der Bebauung sorgt (z. B. zwei Maßnahmen im Bereich der Tannensteigstraße in Baisingen).

- **Kaufen - Sanieren - Gestalten**

Mit der Weiterentwicklung des Dorfqualitätsprogramms zu einem umfassenden Instrument zur Förderung der Innenentwicklung werden jährlich etwa 15 bis 20 Wohnungen insbesondere in den Geltungsbereichen der Dorfbildsatzungen in den Ortschaften gefördert. Mit einer deutlich verbesserten Mittelausstattung und einem verbesserten Bewerben des Programms in den Ortschaftsräten hat sich dies als ein wichtiger Weg herausgestellt, um die Innenbereiche zu attraktiveren und den Druck vom Außenbereich zu nehmen. Die Förderrichtlinie ist als Anlage beigefügt.

- **Entwicklungsflächen sind nach wie vor vorhanden.**

Betrachtet man den Flächenpool von etwa 80 ha nicht erschlossener Außenbereichsflächen für das Wohnen, die noch zur Verfügung stehenden Baulücken und die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich, ist festzustellen, dass für Kernstadt und alle Ortschaften genügend Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen.

- **Preiswerter Wohnraum fehlt nach wie vor.**

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum steigt nach wie vor. Im Kreuzerfeld können durch eine Umwandlung von Reihenhausflächen in Mehrfamilienhausflächen ca. 8 bis 10 Sozialwohnungen untergebracht werden. Auch bei der Überbauung im Bereich des Spitalhofs werden ca. 10 bis 15 Sozialwohnungen entstehen. Dies alles reicht nicht aus. Insbesondere für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen fehlen Flächen, auf denen preisgünstig Wohngebäude errichtet werden können. Mit der im September 2015 eingeleiteten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Dätzweg“ werden solche Flächen zur Verfügung gestellt.

- **Wohnbaulandprogramm 2025**

Vor dem Hintergrund weiter steigender Einwohnerzahlen müssen in den kommenden Jahren weitere Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Dies erfordert erhebliche Vorarbeiten. Allein das Ausschließen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfordert in der Regel einen einjährigen Untersuchungszeitraum. Auch der zwischenzeitlich erforderliche Grunderwerb vor Planungsbeginn ist zeitaufwendig. Derzeit berät die Verwaltungsspitze mit den Ortschaften, wo und in welcher Reihenfolge in den nächsten Jahren Baugebiete entstehen sollen (Wohnbaulandprogramm 2025).

## 9. Quellenverzeichnis

- Ordnungsamt Rottenburg am Neckar  
Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt und den Ortschaften, April 2015
- Stadtkämmerei Rottenburg am Neckar  
Städtische Baulücken, Juni 2013
- Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar  
Baulücken in der Kernstadt und den Ortschaften, April 2015  
Bauflächen nach FNP in der Kernstadt und den Ortschaften, April 2015  
Wohn- und Mischbauflächen, Entwicklung von Bestandsflächen, Juli 2015  
Entwicklung Bodenwerte Wurmlingen und Dettingen, Januar 2015
- Stadt Rottenburg am Neckar (Hrsg.)  
Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020, Beiträge zur Stadtentwicklung, Heft 28
- Stadt Rottenburg am Neckar (Hrsg.)  
Wohnbauland in Rottenburg am Neckar, Bericht 2013, Beiträge zur Stadtentwicklung, Heft 38
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015  
Internetseite des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen. Seite: <http://www.statistik-bw.de>, Zugriffe: Januar bis Juli 2015.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015  
Internetseite des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Wohngebäude und Wohnungen. Seite: <http://www.statistik-bw.de>, Zugriffe: Januar bis Juli 2015.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015  
Internetseite des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau. Seite: <http://www.statistik-bw.de>, Zugriffe: Januar bis Juli 2015.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015  
Internetseite des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg. Seite: <http://www.statistik-bw.de>, Zugriffe: August 2015.
- Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg - Hirrlingen - Neustetten - Starzach  
Flächennutzungsplan mit Änderungen 1 bis 23, Stand: 14.02.2014

## 10. Förderprogramm Kaufen - Sanieren - Gestalten



### ***Lebenswerte Stadt – Lebenswerte Dörfer***

---

#### **Förderprogramm *Kaufen* – *Sanieren* – *Gestalten***

##### **Einleitung**

Mit dem Stadtentwicklungsplan 2020 hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ein siedlungsräumliches Leitbild beschlossen, das sich an folgenden Zielen orientiert:

- Die Innenentwicklung hat grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung.
- Die bauliche Entwicklung in den Ortschaften erfolgt differenziert (verstärkte Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf).
- Es wird eine kompakte Siedlungsgestalt angestrebt.
- Es sollen verträgliche Nutzungsmischungen erreicht werden.
- Vorhandene Baulandreserven sind zu nutzen.

Aus diesen Zielen wurden verschiedene Leitprojekte (u.a. zur demographischen Entwicklung, zum wirtschaftlichen Strukturwandel und zu den ökologischen Herausforderungen) entwickelt.

Für den Gemeinderat und die Verwaltung ist die Verbesserung der Lebensverhältnisse in den historischen Innenbereichen von Kernstadt und Ortschaften eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben.

Deshalb soll die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung der baulichen Struktur in den Innenbereichen durch Zuschüsse der Stadt Rottenburg am Neckar unterstützt werden. Ziel dieser Förderung ist es, die Lebensverhältnisse in den Innenbereichen der Kernstadt und der Ortschaften durch die Beseitigung struktureller und baulicher Mängel zu verbessern und sie dadurch vor den negativen Auswirkungen des wirtschaftskulturellen und demographischen Wandels zu schützen.

Mit dieser Richtlinie werden bisher vorhandene Zuschussprogramme zusammengeführt und ergänzt. Die Fördermöglichkeiten werden verbessert und erhöht. Die Richtlinie erweitert die Fördertatbestände um den Erwerb von Bestandsgebäuden und von Planungsleistungen.

Gefördert werden nur Objekte im Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar, die sich im Geltungsbereich der Altstadt- oder der Dorfbildsatzung in den 17 Ortschaften befinden. Außerhalb dieser Gebietsabgrenzungen kann ausnahmsweise im begründeten Einzelfall eine Förderung gewährt werden.

## Förderbereich 1 „Kauf“

### 1. Allgemeines

- 1.1 Um jungen Personen, Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern, fördert die Stadt Rottenburg am Neckar im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel den **Erwerb von Altbauten**.
- 1.2 Ein „Altbau“ im Sinne dieser Förderrichtlinie ist ein Gebäude auf dem Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar, das **vor 1950** errichtet wurde. Ausnahmsweise und im begründeten Einzelfall kann eine Berücksichtigung jüngerer Objekte erfolgen.
- 1.3 Anspruchsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung das **40.** Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei ehelichen oder nicht ehelichen Lebensgemeinschaften sind beide Partner anspruchsberechtigt (sofern beide grundbuchmäßig Eigentümer werden), jeweils aber nur für die Hälfte des Förderbetrags.  
Bei einer gemeinsamen Antragstellung ist es ausreichend, wenn einer der Antragsteller das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.
- 1.4 Ein notarieller Kaufvertrag darf noch nicht erfolgt sein. Eine schriftliche Kaufabsichtserklärung ist dagegen förderunschädlich.

### 2. Förderung eines Altbaugutachten

- 2.1 Für die Erarbeitung einer Bestandsaufnahme des zu erwerbenden Gebäudes mit Modernisierungsempfehlungen und einer Kostenschätzung des Renovierungsaufwands (Altbaugutachten) gewährt die Stadt Rottenburg am Neckar auf Antrag einen einmaligen Zuschuss von bis zu **1.500,- € pro Altbaugrundstück**, sofern der nachgewiesene Rechnungsbetrag für das Altbaugutachten diesen Betrag (brutto) übersteigt. Sollte die Rechnungssumme (brutto) unter 1.500,- € liegen, wird maximal der nachweislich bezahlte Betrag (brutto) gefördert.
- 2.2 Voraussetzung für den Förderantrag ist eine schriftliche Erklärung mit Unterschrift des Altbauereigentümers, aus der dessen Bereitschaft hervorgeht, das Förderobjekt an den oder die Anspruchsberechtigten zu verkaufen.
- 2.3 Die Förderung eines Altbaugutachtens ist ausgeschlossen, wenn bereits ein Altbaugutachten für das Gebäude erstellt und gefördert worden ist.
- 2.4 Das Altbaugutachten muss von einem in die Architektenliste eingetragenen Architekten oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten Grundstücken erstellt werden.
- 2.5 Der oder die Anspruchsberechtigten, der Architekt oder der Sachverständige sowie der Alteigentümer des Altbaus müssen mit der weiteren Nutzung des geförderten Altbaugutachtens durch die Stadt Rottenburg am Neckar in einem Informationspool (Sammlung, Veröffentlichung und Weitergabe an andere Interessierte) uneingeschränkt einverstanden sein.
- 2.6 Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt nach Vorlage des Altbaugutachtens und der dazu gehörenden Originalrechnung mit Zahlungsnachweis.

### 3. Förderung des Erwerbs von Altbauten

- 3.1 Die Stadt Rottenburg am Neckar gewährt für den Erwerb eines Altbaus zu Wohnzwecken und zur Eigennutzung **nach zwei Jahren ab dem Tag des Einzugs** in den geförderten Wohnraum auf schriftlichen Antrag einen Zuschuss in Höhe von **5.000,- € pro Altbauobjekt**.

Der Zuschussbetrag erhöht sich je minderjährigem und in dem Haushalt lebenden Kindes (das in direkter Linie mit dem oder den Antragsteller/n verwandt ist oder adoptiert ist) um **10%**. Maßgeblich sind die Familienverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.

- 3.2 Die Auszahlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den oder die Anspruchsberechtigten erfolgt ist und der oder die Anspruchsberechtigte zum Stichtag zwei Jahre ab dem Tag des Einzugs in den geförderten Altbau wohnt/wohnen und amtlich gemeldet ist bzw. sind. Eine Meldebescheinigung über den Hauptwohnsitz im Förderobjekt ist mit vorzulegen.
- 3.3 Familieninterne Eigentumsübergänge werden im Grundsatz nicht gefördert.

## Förderbereich 2 „Sanieren“

### 1. Allgemeines

- 1.1 Förderfähig sind Planungs- und Baumaßnahmen an Gebäuden, die ihrer Modernisierung oder Sanierung dienen oder neuen Wohnraum oder Gewerbeflächen im Bestand schaffen.
- 1.2 Anspruchsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die Eigentümer von Gebäuden und Grundstücken sind. Das geförderte Objekt kann selbst genutzt oder an Dritte vermietet werden.
- 1.3 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn mit der Maßnahme zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits begonnen worden ist. Dem gleichgestellt ist der Abschluss eines Leistungs-, Ausführungs- oder Bauvertrags. Hiervon ausgenommen sind Planungsleistungen.
- 1.4 Es werden nur Maßnahmen im Geltungsbereich der Dorfbildsatzungen gefördert.

### 2. Förderung von Planungsleistungen

- 2.1 Gefördert werden Planungskosten für die Beratung durch in der Architektenliste eingetragene Architekt/innen.
- 2.2 Die Förderung beträgt bis zu **1.500,- € pro Grundstück und Gebäude**, sofern der nachgewiesene Rechnungsbetrag diesen Betrag übertrifft. Sollte die Brutto-Rechnungssumme unter diesem Betrag liegen, wird höchstens der nachweisbare gezahlte Brutto-Betrag erstattet.
- 2.3 Die Auszahlung der Förderleistung erfolgt nach Vorlage der Originalrechnung mit Zahlungsnachweis.

### 3. Förderung von Baumaßnahmen oder Gebäudeabbrüchen

- 3.1 Zuwendungsfähig sind Maßnahmen an Gebäuden, die der Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung dieser dienen, wie z. B.:
  - Modernisierung bestehenden Wohnraums zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse
  - Umnutzung vorhandener (z. B. landwirtschaftlicher) Gebäude zum Wohnen und/oder Arbeiten
  - Wiedernutzen leerstehender Gebäude zum Wohnen und/oder Arbeiten
  - Schließung von Baulücken (mit maßstäblichen und dorfgerechten Neubauten)
  - Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden Wohngebäuden
  - Abbruch maroder, nicht erhaltenswerter Bausubstanz zur Verbesserung der Grundstückssituation oder zur Freistellung des Baufeldes.

- 3.2 Zuwendungsfähig sind die durch Originalrechnungen nachgewiesenen baren Aufwendungen und unbaren Eigenleistungen (Stundensatz entspricht dem ortsüblichen Stundenlohn für Aushilfsarbeiter), soweit sie 150 Arbeitsstunden übersteigen.
- 3.3 Der Nachweis der entstandenen Projektkosten erfolgt über den vorgegebenen Auszahlungsantrag, der mit Original-Rechnungsbelegen samt Zahlungsnachweisen zu erbringen ist. Die Eigenleistungen sind in Form eines „Bautagebuchs“ in geeigneter Weise schlüssig nachzuweisen.
- 3.4 Der Zuschuss darf nicht höher sein als die durch Rechnungen nachgewiesenen baren Aufwendungen.
- 3.5 Die Förderung beträgt **20 %** der förderfähigen Kosten (siehe 3.1 bis 3.3). Der Förderhöchstbetrag beträgt **12.000,- €** je Wohneinheit; eine Wohneinheit umfasst mindestens 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach DIN 276 und drei Räume.
- 3.6 Abbruchkosten werden zusätzlich gefördert. Die Förderung beträgt **20 %** der förderfähigen Kosten, höchstens bis zu **6.000,- €**.
- 3.7 Die Durchführung der Maßnahme soll zwei Jahre nicht überschreiten. Verlängerungen sind in begründeten Ausnahmefällen möglich.
- 3.8 Bei Vermietung der geförderten Wohneinheit(en) wird eine Mietobergrenze (der Kaltmiete) für die Erstvermietung festgelegt, die sich am Landeswohnraumförderprogramm für neu errichtete Sozialmietwohnungen orientiert.

## Förderbereich 3 „Gestalten“

### 1. Allgemeines

- 1.1 Förderfähig sind Maßnahmen an Gebäuden, die der Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung des städtebaulichen oder architektonischen Erscheinungsbildes dienen.
- 1.2 Förderfähig sind Maßnahmen im Geltungsbereich der Altstadt- oder Dorfbildsatzungen oder an Gebäuden, die Kulturdenkmale darstellen.
- 1.3 Anspruchsberechtigt sind die jeweiligen Eigentümer und sonstige dingliche Verfügungsberechtigte.
- 1.4 Das geförderte Objekt kann eigengenutzt oder vermietet sein.
- 1.5 Die Stadt erörtert mit den Eigentümern den Umfang und den Zuschuss der Maßnahme. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn mit der Maßnahme zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits begonnen worden ist. Dem gleichgestellt ist die Auftragserteilung von Handwerkerleistungen. Hiervon ausgenommen sind Planungsleistungen.

### 2. Förderung von Maßnahmen

#### 2.1 Förderung stadtbildpflegerischer Maßnahmen bei Instandhaltungsmaßnahmen

- 2.1.1 Erhaltung oder Erneuerung der **Dachdeckung** mit naturrotem (für den Bereich der Dorfbildsatzung auch rotbraunem) Ziegelmaterial
  - (a) Strangfalzziegel und Biberschwanzziegel als Doppeldeckung
  - (b) Glattziegel
  - (c) Doppelmuldenfalzziegel und Reformpfanne
- 2.1.2 Erhaltung oder Erneuerung der **Fassade** in Bezug auf
  - (a) Farbgestaltung und besondere Putzarbeiten
  - (b) Freilegung und Anstrich des historischen Fachwerks
  - (c) Freilegung und Sanierung von Sandsteingewänden und Sandsteinsockelmauerwerk
  - (d) Entfernen von altstadt-, dorfbild- oder landschaftsfremden Werkstoffen

### 2.1.3 Einbau, Instandsetzung und Wiederherstellung von **Fenster, Fensterbekleidungen und Holzklappläden**

- (a) Fenster
  - (a-a) Einbau von Fenstern mit Fenstersprossen
  - (a-b) Einbau von zweiflügeligen Fenstern
  - (a-c) Einbau von dreiflügeligen Fenstern, (zwei senkrechte und oben ein Querflügel)
  - (a-d) Instandsetzung von Holzfenstern
- (b) Fensterbekleidungen
  - (b-a) Wiederherstellung von Holzfensterbekleidungen
  - (b-b) Instandsetzung von Holzfensterbekleidungen
- (c) Klappläden
  - (c-a) Wiederanbringung von Holzklappläden
  - (c-b) Instandsetzung von Holzklappläden

### 2.1.4 **Türen und Tore**

Handwerklich durchgebildete Haustüren und Tore aus Holz als Einzelstücke

### 2.1.5 **Werbeanlagen**

- (a) Anbringen und Restaurieren von Auslegern
- (b) Aufmalen von Werbeanlagen bzw. Schriftzügen auf die Fassade
- (c) Entfernen von altstadt- und dorfbildfremden Werbeanlagen

### 2.1.6 **Architekturdetails**

- (a) Instandsetzung / Wiederherstellung baulicher Besonderheiten
- (b) Instandsetzung von Bildstöcken und historischen Figuren

### 2.1.7 **Solaranlagen**

Herstellung von Solaranlagen als In-Dach-Lösung

### 2.1.8 **Außenanlagen**

Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Stützmauern und Treppen gemäß §10 der Altstadtsatzung und § 4 der Dorfbildsatzung.

## 2.2 Förderung stadtbildpflegerischer Maßnahmen bei Neubaumaßnahmen

### 2.2.1 Herstellung der **Dachdeckung** mit naturrotem (für den Bereich der Dorfbildsatzung auch rotbraunem) Ziegelmaterial

- (a) Biberschwanzziegel als Doppeldeckung und Strangfalzziegel
- (b) Glattziegel
- (c) Doppelmuldenfalzziegel und Reformpfanne

### 2.2.2 Farbgestaltung der **Fassade**

### 2.2.3 **Fenster und Türen**

Einbau von Fenster, Fensterbekleidungen, Holzklappläden und Haustüren/Tore

- (a) Fenster
  - (a-a) Einbau von Fenstern mit Fenstersprossen
  - (a-b) Einbau von Fenstern mit Fensterteilung ohne Sprossen
- (b) Fensterbekleidungen
  - Herstellung von Holzfensterbekleidungen
- (c) Klappläden
  - Anbringung von Holzklappläden

- (d) Einbau von handwerklich durchgebildete Haustüren und Tore aus Holz als Einzelstücke

#### 2.2.4 Solaranlagen

Herstellung von Solaranlagen als In-Dach-Lösung.

2.3 Förderfähig sind die durch Rechnung nachgewiesenen baren Aufwendungen, sofern kein Pauschalierungsbetrag vorgegeben ist.

Der Nachweis der entstandenen Projektkosten erfolgt über den vorgegebenen Auszahlungsantrag, der mit Original-Rechnungsbelegen samt Zahlungsnachweisen zu erbringen ist.

2.4 Es werden folgende **Zuschüsse** gewährt:

2.4.1 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.1

(a)	17,50 €/m <sup>2</sup>	maximal	4.000,00 €
(b)	10,00 €/m <sup>2</sup>	max.	2.500,00 €
(c)	7,50 €/m <sup>2</sup>	max.	2.000,00 €

2.4.2 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.2

(a)	3,50 €/m <sup>2</sup>	max.	500,00 €
(b)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €
(c)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €
(d)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €

2.4.3 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.3

Der Zuschuss für alle Fenster zusammen beträgt max. 3.000,00 €, im Einzelnen nach:

(a-a)	15,00 €/Fenster	max.	500,00 €
(a-b)	100,00 €/Fenster	max.	1.500,00 €
(a-c)	250,00 €/Fenster	max.	3.000,00 €
(a-d)	35,00 €/Fenster	max.	500,00 €
(b-a)	125,00 €/Fenster	max.	2.000,00 €
(b-b)	35,00 €/Fenster	max.	500,00 €
(c-a)	200,00 €/Fenster	max.	3.000,00 €
(c-b)	75,00 €/Fenster	max.	1.250,00 €

2.4.4 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.4

1.000,00 €/Stück	max.	1.500,00 €
------------------	------	------------

2.4.5 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.5

(a) Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €
(b) Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	500,00 €
(c) Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	500,00 €

2.4.6 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.6

(a) Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	2.000,00 €
(b) Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €

2.4.7 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.7

Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	2.000,00 €
-------------------------------	------	------------

2.4.8	Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.8		
	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.250,00 €
2.4.9	Für Maßnahmen nach Ziffer 2.2.1		
	(a) 11,50 €/m <sup>2</sup>	maximal	2.500,00 €
	(b) 6,50 €/m <sup>2</sup>	max.	1.500,00 €
	(c) 5,00 €/m <sup>2</sup>	max.	1.250,00 €
2.4.10	Für Maßnahmen nach Ziffer 2.2.2		
	1,75 €/m <sup>2</sup>	max.	250,00 €
2.4.11	Für Maßnahmen nach Ziffer 2.2.3		
	Der Zuschuss für alle Fenster zusammen beträgt max. 1.500,00 €, im Einzelnen nach:		
	(a-a) 10,00 €/Fenster	max.	150,00 €
	(a-b) 100,00 €/Fenster	max.	1.500,00 €
	(b) 80,00 €/Fenster	max.	1.250,00 €
	(c) 130,00 €/Fenster	max.	2.000,00 €
	(d) 650,00 €/Stück	max.	1.000,00 €
2.4.12	Für Maßnahmen nach Ziffer 2.2.4		
	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	2.000,00 €

Die Höhe des Zuschusses muss mindestens 500,00 € betragen (Bagatellgrenze).

- 2.5 Für Planungsleistungen, historische Untersuchungen oder Dokumentationen können ausnahmsweise auch juristische Personen Förderanträge stellen, wenn die Maßnahmen das Übliche deutlich übersteigen. Die Förderobergrenze liegt dafür bei 1.000,00 €.
- 2.6 Der Zuschuss wird nur ausbezahlt, wenn die gesamte Maßnahme ohne jede Abweichung des erörterten Antrages oder von einer erteilten Baugenehmigung durchgeführt wird.
- 2.7 Die Durchführung der Fördermaßnahme soll innerhalb von zwei Jahren erfolgen. Beantragte Mittel sind innerhalb von 2 Jahren abzurufen, gerechnet ab dem Datum der Zustimmung des Antrags durch das Stadtplanungsamt, ansonsten werden die Mittel wieder frei gegeben. Verlängerungen sind in begründeten Ausnahmefällen möglich.
- 2.8 Die Abrechnung und Auszahlung des Zuschusses erfolgt erst nach Abschluss der Gesamtmaßnahme. In besonders begründeten Ausnahmefällen können, nach vorheriger Zustimmung durch das Stadtplanungsamt, einzelne Gewerke abgerechnet werden.

## Hinweise

- 1) Die Förderrichtlinie ist mit der Antragstellung anzuerkennen.
- 2) Eine Förderung erfolgt nur auf schriftliche Antragstellung.
- 3) Über Anträge entscheidet die Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar im Rahmen dieser Richtlinien nach pflichtgemäßem Ermessen.
- 4) Die Zusage städtischer Fördermittel kann an Bedingungen geknüpft werden (z. B. Einhaltung planungs- und/oder baurechtlicher Vorschriften, Baugenehmigung, Denkmalschutzvorgaben usw.).
- 5) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung aus einem der drei genannten Förderbereiche.
- 6) Zuschussgelder können auch nur im Rahmen der im städtischen Finanzhaushalt bereitgestellten Haushaltsmittel vergeben werden.
- 7) Der Zuschussempfänger ist verpflichtet, Fördermittel ganz oder teilweise zurückzahlen, wenn der Antrag vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben enthält oder die Richtlinienbestimmungen und gesetzlichen Vorgaben (z.B. aus Bebauungsplan, Baugenehmigung, Altstadt- und Dorfbildsatzung, Landesbauordnung, Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz) nicht eingehalten bzw. missachtet werden oder dagegen fahrlässig oder vorsätzlich verstoßen wird.
- 8) Eine Kombination der Förderbereiche 1 mit 2 oder 1 mit 3 ist möglich, was im Ermessen der Bewilligungsstellen liegt. Die Kombination der Förderbereiche 2 und 3 ist dagegen nicht möglich.
- 9) Gehen Anträge gleichzeitig (taggleich) ein, die zur Folge haben, dass die zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausreichen, werden die Restmittel gleichmäßig auf diese Anträge verteilt. Anträge, die bis zum ersten Arbeitstag nach dem 15. Januar eines jeden Jahres eingehen, werden behandelt, als wären sie taggleich eingegangen.
- 10) Das Bauvorhaben muss mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Einklang stehen (z.B. dem Baugesetzbuch (BauGB), der Landesbauordnung (LBO)). Die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften (wie z.B. Bebauungsplan, Baugenehmigung, Denkmalschutzaufgaben, etc.) und gestalterischer Vorgaben (Dorfbildsatzung) wird grundsätzlich vorausgesetzt.
- 11) Eine gleichzeitige Förderung einzelner Maßnahmen mit anderen Landesförderprogrammen (z.B. Wohnraumförderung der L-Bank) oder Bundesprogrammen (z.B. Kreditanstalt für Wiederaufbau) ist förderunschädlich. Die Kosten der einzelnen Förderatbestände sind allerdings zu trennen und müssen gesondert in dem jeweiligen Förderprogramm angemeldet werden (Stichwort: Keine Doppelförderung!).
- 12) Für die Aufhebung und Erstattung der Zuwendungen sind die Vorschriften des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG), insbesondere die §§ 48, 49 und 49a anzuwenden.

## Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.04.2014 in Kraft.

Die Förderrichtlinien des Dorfqualitätsförderprogrammes vom 07.11.2000, geändert mit Beschluss vom 27.09.2011 und die „Zuschussrichtlinie für besondere Gestaltungsmaßnahmen im Bereich Altstadt- und der Dorfbildsatzung“, in Kraft getreten am 01.06.2013, treten am 31.03.2014 außer Kraft.

