

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE FÜR HAUSEN



Die Stadtverwaltung und der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt haben in den vergangenen zwei Jahren intensiv analysiert, welche Entwicklungsperspektiven für unsere Ortsteile und die Gesamtstadt bestehen. Angesichts der Fülle an Aufgaben und dem strukturellen Haushaltsdefizit ist es wichtig, ein nachhaltiges Entwicklungsmodell für die Gesamtstadt und die Ortsteile zu finden. Der Investitionsstau von circa 250 Millionen Euro und über 300 begonnene Projekte machen es zudem notwendig, sich in den kommenden Jahren auf die wichtigsten Projekte zu fokussieren. Neben bereits beschlossenen Siedlungsprojekten (Schwarzwaldstraße, Häugern-Nord, Heinz-Areal etc.) ist vor allem auch eine wirtschaftliche Entwicklung durch starke Firmen und gute Arbeitsplätze entscheidend. Mit den 2021 gegründeten Stadtwerke (Energie Weil der Stadt) und weiteren Investitionen in die Infrastruktur und den Klimaschutz wurde bereits damit begonnen, Weil der Stadt nachhaltig in Richtung Zukunft zu entwickeln.

Insgesamt steht Weil der Stadt vor der Herausforderung, ein **dauerhaft tragfähiges Wirtschaftsmodell** zu finden, was neben einer **Erhöhung der Wohnbevölkerung** vor allem die Schaffung **zusätzlichen Einnahmepotentials im örtlichen Gewerbesteueraufkommen** bedeutet. Mit Blick auf die Demografie ist es für Hausen wiederum entscheidend, an einer Gesamtentwicklung angemessen zu partizipieren, um die örtliche Infrastruktur abzusichern.

Daher überprüft die Stadtverwaltung im Auftrag des Gemeinderates derzeit die Ortsranderweiterung „Rübenäcker“. Zusammenfassend bedeutet das für Hausen und die Gesamtstadt:

- Die Ortsranderweiterung bietet für **Hausen** die Möglichkeiten für eine **zeitnahe** nachhaltige Weiterentwicklung als Wohn- und Arbeitsort. Die verkehrliche Anbindung zur Autobahn (circa 5 Kilometer/ zehn Minuten) ist ein erheblicher Standortvorteil für ein Gewerbegebiet. Eine erhöhte Einwohnerzahl **sichert die Infrastruktur ab** und stärkt die potentielle Attraktivität für Gastronomie und Handel.
- Für eine **nachhaltige Entwicklung der Gesamtstadt** ist eine massive Verbesserung der Einnahmenseite unabdingbar. Hierzu muss in erster Linie das Potential des Gewerbesteueraufkommens erhöht werden, um sich dem baden-württembergischen Durchschnitt für vergleichbare Kommunen zumindest anzunähern. Im Moment beträgt das örtliche Aufkommen nur 50%, obwohl es angesichts der überdurchschnittlichen Infrastruktur mit fünf Ortsteilen eigentlich über 100% liegen sollte. Die Qualität neu anzusiedelnden Gewerbes soll über entsprechende Vergabekriterien abgesichert werden.

1. Ausgangslage

a) Städtischer Haushalt

Durch nicht ausgeglichene Haushalte steigt die Verschuldung der Stadt Weil der Stadt stark an. Lag diese 2016 (Kernhaushalt) noch bei unter 4 Millionen Euro, beträgt der geplante Schuldenstand Ende 2022 circa 27 Millionen Euro. Dies ist vor allem auf Ausgaben für unabwendbare Aufgaben im Pflichtbereich zurückzuführen (Schulen, Kindergärten, Straßen, Feuerwehr etc.) und wird sich in den nächsten Jahren noch verschärfen. Im Jahr 2021 hat die Stadtverwaltung den Investitionsstau auf circa 250 Millionen Euro beziffert.

Um diese Investitionen mittel- und langfristig finanzieren können, ist es unabdingbar, dass der städtische Ergebnishaushalt („laufende Einnahmen und Ausgaben im Betrieb“) ausgeglichen ist. Hierauf hat sich der Gemeinderat in einem entsprechenden Memorandum im Jahr 2021 verständigt. Dabei sind die Hebesätze der örtlichen Steuern bereits vergleichsweise hoch. Einsparmaßnahmen im freiwilligen Bereich sind kaum vorhanden, solange nicht etwa das Hallenbad geschlossen, die Schulsozialarbeit abgebaut oder die dezentralen Einrichtungen (Grundschulen, Friedhöfe etc. in den Ortsteilen) geschlossen werden soll. Eine systematische Auflistung von Einsparpotentialen wurde 2021 dem Gemeinderat vorgestellt und öffentlich einsehbar auf der städtischen Webseite verlinkt.

Augenscheinlich ist, dass das **Pro-Kopf-Aufkommen an Gewerbesteuer in Weil der Stadt stark vom Landesdurchschnitt abweicht**. Dieses liegt in Weil der Stadt bei circa 300€ je Einwohner pro Jahr (19.268 Einwohner am 31.03.2022). Der landesweite Durchschnitt für Kommunen zwischen 10.000 und 20.000 Einwohner liegt bei 590€/ EW, für Kommunen zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern sogar bei 694€/ EW. Aufgrund der Struktur mit fünf Ortsteilen ist also festzustellen, **dass ein überdurchschnittlicher Finanzmittelbedarf einem stark unterdurchschnittlichen Finanzmittelaufkommen gegenübersteht**.

→ Um die mittel- und langfristige Leistungsfähigkeit und Erfüllung der städtischen Aufgaben sicherzustellen, muss sich das Gewerbesteueraufkommen in Weil der Stadt dramatisch verbessern.

b) Gewerbeflächen

Trotz reger Nachfrage, auch aus dem bereits vorhandenen Bestand an Betrieben, kann die Stadt Weil der Stadt keine Gewerbeflächen vermitteln, **da sie selbst über keine einzige baureife Gewerbefläche verfügt**. Die wenigen, noch vorhandenen baureifen Gewerbeflächen sind allesamt in privater Hand.

Dass **ein großer Bedarf an Gewerbeflächen** besteht, zeigen nicht nur die steten Anfragen, sondern wurde vor allem auch durch eine Studie der Imakomm im Oktober 2020 bestätigt. Diese wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung vorgestellt.

Neben dem Flächenbedarf kommt die Studie zu dem Schluss, dass größere zusammenhängende Gewerbeflächen lediglich im Gebiet Rübenäcker (Hausen, 10,5 Hektar) oder Bühl (Merklingen, 11 Hektar) realisierbar sind. Ferner könnte möglicherweise noch ein interkommunales Gewerbegebiet zwischen Magstadt und Schafhausen realisiert werden, das jedoch derzeit von der Regionalplanung nicht befürwortet wird.

Für die Gebiete Bühl und Rübenäcker wurden jeweils Habitatpotenzialanalysen (HPA) durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommen, dass das Gebiet Bühl durch den seit vielen Jahren dort betriebenen Bio-Landbau die ökologisch wesentlich hochwertigere Fläche ist.

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) für das Gebiet Rübenäcker aus dem Mai 2021 zeigt, dass durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigung geschützter Tierarten ausgeglichen werden kann.

Aus verkehrlicher Sicht (Autobahnnähe) ist ebenso das Gebiet Rübenäcker als geeigneter anzusehen.

→ Der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen, auch von örtlichen Betrieben, ist durch ein Gutachten nachgewiesen. Zum gleichen Ergebnis kommt eine Unternehmensbefragung der Weil der Städter Unternehmen aus dem Jahr 2019.

c) Demografie und Infrastruktur in Hausen

In Hausen wohnen derzeit circa 951 Einwohner. **Mit Blick auf den Erhalt der vorhandenen städtischen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Friedhof) ist die Größe als kritisch zu bewerten.** Für den privaten Bereich wie bspw. Nahversorgung/ Einzelhandel, Arztpraxis etc. zeigt sich bereits, dass dies in Hausen wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Der Kindergarten Hausener Feldmäusle ist im Kindergartenjahr 2022/23 mit einer Gruppe mit 25 Kindern voll ausgelastet. Die Einrichtung bietet Platz für insgesamt 1,5 Gruppen. Die Kleingruppe wird schon seit einigen Jahren aufgrund gesunkener Kinderzahlen nicht mehr betrieben. Aktuell sind in Hausen starke Jahrgänge im kindergartenfähigen Alter zu verzeichnen (ca. 10 Kinder pro Jahrgang). Das wird sich allerdings in den Kindergartenjahren 2023/24 und 2024/25 ändern, da derzeit lediglich jeweils fünf Kinder in Hausen wohnen, die in den beiden Folgejahren drei Jahre alt werden.

Nicht alle Kinder im kindergartenfähigen Alter, die in Hausen wohnen, besuchen den örtlichen Kindergarten. Die 6-stündige Betreuung bis 13.30 Uhr reicht manchen Eltern nicht aus, um Familie und Beruf zu vereinbaren, so dass sie ihre Kinder in anderen Kitas mit einer längeren Betreuungszeit anmelden. **Es ist somit absehbar, dass mittelfristig die Kindergartengruppe nur mit Hausener Kindern ab drei Jahren nicht ausgelastet werden kann.**

Die Grundschule in Hausen wird im Schuljahr 2022/23 weiterhin über 2 Klassen verfügen. Mit einer Einschulungszahl im Sommer 2022 von nur 5 Kindern, davon 2 die (noch) nicht in Hausen wohnen, und insgesamt 28 Schülern ist die Grundschule knapp über dem Teiler geblieben, so dass es weiterhin zwei jahrgangsgemischte Klassen gibt. Bei weniger als 26 Schülern muss eine „Familienklasse“ von Klassenstufe 1 bis 4 gebildet werden.

Bereits seit 2019 liegt die Schülerzahl an der Grundschule Hausen unter 30. **Mittelfristig ist kritisch zu hinterfragen, ob die Grundschule vonseiten des Landes erhalten bleiben wird.** Mit Blick auf den Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschüler, beginnend ab dem Schuljahr 2026/2027 für die Erstklässler, der in Weil der Stadt aller Wahrscheinlichkeit nach nur zentral in Merklingen und Weil umgesetzt werden kann, ist davon auszugehen, dass noch weniger Kinder in die Hausener Grundschule eingeschult werden.

Die letzte bauliche Wohnenerweiterung in Hausen datiert mit dem ca. 1,23 ha großen Gebiet „Breuningsäcker“ aus dem Jahr 1998. Auch mit Blick auf die örtliche Vereinsstruktur ist eine weitere Aufsiedlung dringend wünschenswert. Diese ist im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungskonzept (STEP) 2020 (beschlossen 2006) vorgesehen.

→ Ein Einwohnerzuwachs ist für den Erhalt von (Infra-)Strukturen in Hausen zeitnah notwendig.

d) Fazit

Die Gesamtstadt Weil der Stadt braucht dringend ein Gewerbegebiet, um das Gewerbesteueraufkommen zu steigern und um lokalen Betrieben Erweiterungsflächen anbieten zu können. Die „Qualität“ der Betriebe als Gewerbesteuerzahler, Arbeitgeber etc. soll durch entsprechende Vergabekriterien für Gewerbegrundstücke abgesichert werden.

Der Ortsteil Hausen braucht mit Blick auf die Demografie dringend eine Erweiterung an Wohnbauflächen. In einer gesamtstädtischen zeitlichen Priorisierung, die mit Blick auf die Situation des Haushalts vor allem wirtschaftlich gewinnbringende Projekte priorisieren muss, steht eine Erweiterung der Wohnbauflächen in Hausen allerdings hinter bereits begonnenen Projekten wie bspw. Häugern-Nord (Weil), Heinz-Areal (Merklingen), Kemmler-Areal (Schafhausen), Heinrichsberg (Weil) und ggf. weiteren zurück. Es kann aufgrund der sehr begrenzten Personalressourcen der Stadtverwaltung im Moment keine seriöse Aussage darüber getroffen, mit welchem Zeithorizont eine alleinige Erweiterung des Wohnraums in Hausen darstellbar wäre.

→ Um die Notwendigkeiten der Gesamtstadt mit den Bedürfnissen des Ortsteil Hausens zu vereinen, schlägt die Verwaltung die zeitnahe Ortsranderweiterung Rübenäcker mit einem **Mix aus Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohnen** vor.

2. Sach- und Verfahrensstand

Der Technischen Ausschuss des Gemeinderats hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.09.2021 **einstimmig** beschlossen, die Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer in Gebieten Rübenäcker und Bühl herbeizuführen, um auf dieser Basis eine Entscheidung treffen zu können (Vorlage 2021/119). Für die Eigentümer in Hausen fand hierzu im Juli 2022 eine Infoveranstaltung statt. Die Rückmeldungen, die der Stadtverwaltung bisher vorliegen, lassen auf eine große Mitwirkungsbereitschaft schließen.

Weitere planungsrechtliche Schritte oder Beschlüsse gibt es bisher nicht. Erst auf Basis der abgeschlossenen Rückmeldungen der Eigentümer können Verwaltung und Gemeinderat abschätzen, was in welchem Gebiet möglich wäre. Auf dieser Grundlage soll dann zu gegebener Zeit eine Entscheidung herbeigeführt werden.

Eine vertiefte Information der Hausener Bevölkerung soll u.a. im Rahmen einer Einwohnerversammlung im Herbst 2022 erfolgen.

→ Es gibt keine Beschlüsse zu einer Ortsranderweiterung in Hausen, außer der Befragung der Eigentümer zur Mitwirkungsbereitschaft. Eine öffentliche Diskussion über das „Gewerbegebiet Rübenäcker“ ist daher verfrüht, da es im Moment weder einen Grundsatzbeschluss noch eine Festlegung auf die entscheidenden Parameter (wie Anteil Wohnen/ Mischgebiet/ Gewerbe) gibt.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Im Regionalplan ist derzeit am Rande des möglichen Bereichs einer Siedlungsentwicklung ein regionaler Grünzug dargestellt. Im Zuge des weiteren Verfahrens wäre hier nach Raumordnungsgesetz eine Klärung mit der Region und eine Anpassung der im großen Maßstab ohnehin nicht parzellenscharfen Grünzugsgrenzen erforderlich

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist bisher eine Wohngebietsentwicklung ausgewiesen, die jedoch flächenmäßig kleiner wäre, als eine mögliche Arrondierung der Wohnbauflächen im Zusammenhang mit einer Gewerbegebietsentwicklung.

Im Stadtentwicklungsplan (STEP 2020), in dem im Jahr 2006 planungsrechtlich nicht bindende Zielvorstellungen formuliert wurden, sind als Arrondierungsflächen am östlichen Ortsrand mit Breuningsäcker und Mittelfeld zwei Gebiete zur Wohnbauentwicklung aufgeführt. Südlich davon wird ein Mischgebiet vorgeschlagen. Nach Ablauf des Zielhorizontes von über 15 Jahren ist eine überprüfende Fortschreibung in Einklang mit den heutigen Herausforderungen und Fragestellungen überfällig.

→ Neue Gewerbegebiete sind in der Gesamtstadt mittelfristig nur in Hausen (Rübenäcker) oder Merklingen (Bühl) möglich. Aus verkehrlicher und ökologischer Sicht erscheint Hausen wesentlich besser geeignet.

4. Fragen & Antworten

Hausen hat schon relativ viel Gewerbe. Wieso soll ausgerechnet hier weiteres Gewerbe angesiedelt werden?

Dies hat vor allem planungsrechtliche Hintergründe. In der Gesamtstadt haben über 50% der Fläche einen Schutzstatus wie „Landschaftsschutzgebiet“ oder „Naturschutzgebiet“. Ein neues Gewerbegebiet kann daher aufgrund der überörtlichen Gesetzgebung realistischere mittelfristig nur in Hausen (Rübenäcker) oder Merklingen (Bühl) realisiert werden. Rübenäcker erscheint jedoch aus ökologischen und verkehrlichen Gesichtspunkten (Autobahnnähe) besser geeignet. Hausen hätte zudem den Vorteil, seine Wohnbevölkerung zu erhöhen und somit die Infrastruktur abzusichern.

Hausen braucht vor allem Neubaugebiete zum Wohnen. Wieso erweitert man nicht einfach die Wohnbauflächen?

Im Moment laufen in der Stadt zahlreiche Wohnbauprojekte, die die Kapazitäten der Stadtverwaltung auf Jahre binden (s.o.). Eine reine Baulanderweiterung in Hausen müsste daher zeitlich auf viele Jahre gegenüber bereits begonnen oder wirtschaftlich wichtigen Projekten zurückstehen. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, das Wohnen in Verbindung mit einem Mischgebiet und einem Anteil an Gewerbegebiet vorzuziehen und schneller umzusetzen.

Wieso wurde die Bevölkerung nicht informiert?

Das Thema einer Ortsranderweiterung in Hausen wurde vielfach öffentlich dargestellt, u.a. in der Lokalpresse und den städtischen Veröffentlichungen (Amtsblatt, Webseite usw.). Da es jedoch keinerlei Beschlüsse oder Konkretisierungen gibt, auf deren Basis eine sinnvolle Diskussion stattfinden könnte, würde eine solche erst in einem späteren Verfahrensschritt stattfinden. Die einzig mögliche und sinnvolle Reihenfolge der Information, erst städtische Gremien, dann Eigentümer und dann die Öffentlichkeit wurde somit eingehalten.

Wie wird die verkehrliche Situation in Hausen beurteilt?

Die verkehrlichen Probleme in Hausen sind der Stadtverwaltung bekannt. Bezüglich der Kontrolle des LKW-Durchfahrtsverbots auf der Brücke steht die Stadtverwaltung in regelmäßigem Austausch mit der zuständigen Verkehrsbehörde im Landratsamt Böblingen. Die lange geplante Sanierung der L1179 zwischen Hausen und Heimsheim soll nach Rücksprache zwischen Stadtverwaltung und dem zuständigen Regierungspräsidium Karlsruhe nun im Jahr 2024 durchgeführt werden.

Gerade aufgrund des LKW-Durchfahrtsverbotes, aber auch aufgrund der generellen Lage ist davon auszugehen, dass eine neue Ortsranderweiterung in erster Linie über die L1179 aus Heimsheim erschlossen wird. Eine Zunahme des örtlichen Durchgangsverkehrs ist daher nicht zu erwarten.

Die Erschließung soll zudem so erfolgen, dass die Brunnenstraße zukünftig nicht mehr als Sackgasse endet. Dies würde die Ortsdurchfahrt zusätzlich entlasten. Diese Erschließung könnte zudem so angelegt werden, dass sie eine Ortsumfahrung perspektivisch etwas leichter realisierbar und somit wahrscheinlicher macht.