

Gemeinde  
Plüderhausen

Entwurf

mitmachen &  
mitgestalten

Quartiersentwicklung Ortsmitte  
Fragen - Gedanken - Lösungsansätze

# Quartiersentwicklung Ortsmitte

## Agenda

1. **Status Quo - Außensicht**
2. **Bereich Ortsmitte - Brennpunkte**
3. **Leben in der Ortsmitte**
4. **Belebung der Ortsmitte**
5. **Vorschlag zur Konzeptentwicklung**
6. **Anhang**

# Status Quo - Außensicht

Keine Gesamtsicht und kein Plan erkennbar vorhanden

## ■ Kurzfristige „Notentscheidungen“ im GR

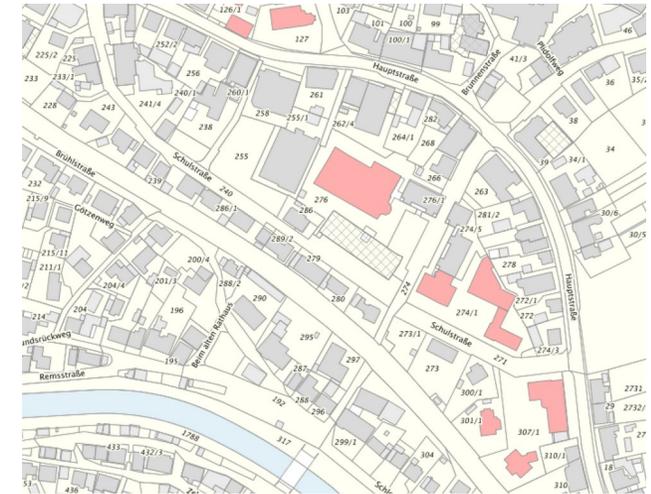
- Dach „Kinderschule“
- Heizung Schlossgartenschule
- .....

## ■ Einzelprojekte ohne Gesamtsicht

- Feuerwehrhaus – nur nach Feuerwehrbedarfsplanung, Druck auf „Vorentscheidung für Beibehaltung in der Ortsmitte“
- Energieversorgung – Umsetzung entsprechend heutigem Bedarf, nicht am zukünftigen (Feuerwehrhaus j/n, Gebäude im aktuellen Gemeindebesitz wie Kinderschule, Gemeindehaus, „Staatsgebäude“,....)  $\approx$  BHKW als stand-alone-Gebäude

## ■ Ohne Plan

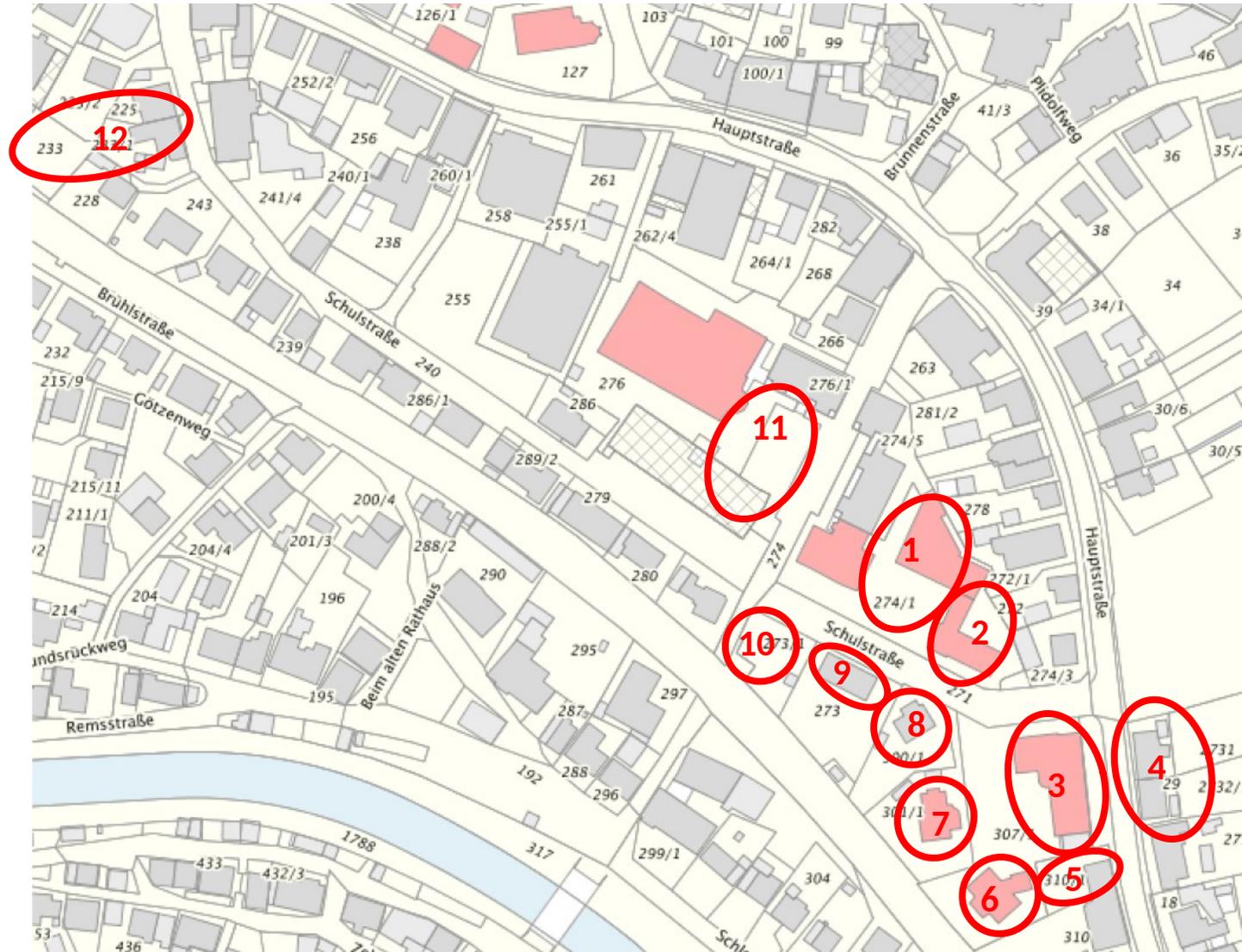
- Wohnkonzept Ortsmitte
- Verkehrskonzept Schulstraße
  - Verkehrsberuhigung / aktive Geschwindigkeitsbegrenzung / Maßnahmen Kinderhaus Schloßgartenschule
  - Mittelfristige Schließung Bahnübergang



# Der Bereich Ortsmitte (1/2)

## Die Brennpunkte

- 1 Feuerwehr
- 2 Notariat
- 3 Schloßgartenschule
- 4 „Blümle“-Areal
- 5 „Lehrer-Haus“ Areal
- 6 „Kinderschule“
- 7 Gemeindehaus
- 8 Volksmission
- 9 „Staatsgebäude“
- 10 Plan BHKW
- 11 Marktplatz
- 12 „Schmied-Müller“



# Der Bereich Ortsmitte (1/2)

## Die Brennpunkte

### 1 Feuerwehr:

AG Planung nach Feuerwehrbedarfsplanung 2029 (?), Flächenbedarfe, Neubau oder erhebliche Renovierungen notwendig.

- Feuerwehrleitung drängt auf Vorfestlegung auf Standort Ortsmitte. Teure Bodenrichtwerte. Hoher Flächenbedarf, auch zur sonst nicht nutzbaren notwendigen Vorhaltung (Parkplätze) im Einsatzfall.
- Risiko: zunehmende (Flächen-) Bedarfe entsprechend Vorschriften
- Singuläre Projektbetrachtung, keine Vorteil-Nachteilverwägung in Sinne einer gesamtheitlichen Quartierssicht.



# Der Bereich Ortsmitte

## Die Brennpunkte

- 2 Notariat:**  
mehr oder weniger leerstehendes Gebäude, sehr wenig Nutzung (Lager ?)
- 3 Schloßgartenschule:**  
Weiternutzung als Kinderhaus, weiterführende Diskussionen auch für öffentliche Nutzung
- 4 „Blümle-Areal“**  
keine Planung bekannt
- 5 „Lehrer-Haus“ Areal:**  
keine Planung bekannt, wahrscheinlich Nutzung im Zusammenhang Kinderhaus Schloßgartenschule
- **„Kinderschule“:**
- 6** z.Zt. belegt durch Seniorenwerkstatt. Hoher Sanierungsbedarf oder Abriss, keine Konzept zur weiteren möglichen Nutzung bekannt
- **Gemeindehaus:**
- 7** weitere Nutzung nicht bekannt
- **Volksmision:**
- 8** offensichtlich Bereitschaft zum Verkauf, Erwartungshaltung für Alternativstandorte

# Der Bereich Ortsmitte

## Die Brennpunkte

### 9 „Staatsgebäude“:

- offensichtlich (nicht akuter) hoher Sanierungsbedarf erforderlich, Nutzung als Sozialwohnungen (?).
- Kein Konzept für mittelfristige Nutzung (z.B. Abriss und weitere Flächennutzung) bekannt.

### 10 Blockheizkraftwerk BHKW:

- Beschluss für separates Gebäude, Investition ~1,4 Mio € auf Basis heutiger und nicht zukünftiger Bedarfe im Sinne Quartiersentwicklung – trotz nicht vorhandenem Termindruck da nur Heizung Schloßgartenschule zu erneuern.
- Stand-alone Gebäude (~ 200 T€) auf wertvoller Fläche (~ 570 m<sup>2</sup>  $\hat{=}$  220 T€), sollte normalerweise im Keller untergebracht sein. Spätere Integrationsmöglichkeit sehr fraglich.
- Alternativer Standort im genügend großem Heizraum Schloßgartenschule wg. angeblicher / nicht bestätigter Denkmalschutzablehnung (Kamin) ausgeschieden
- Wirtschaftlichkeitsrechnung zu überprüfen, da manuell angepasst; Belegung kapitalisierbarer Fläche (220 T€, s.o.) nicht berücksichtigt. Völlig unklare Zukunftsoptionen
- Höhere CO<sub>2</sub> Emission (~20 t/a) gegenüber dezentraler Lösung  $\rightleftharpoons$  Auswirkung Klimapakt ?



### 11 Marktplatz:

- Aufwertung durch Spielplatz erfolgt
- Nach wie vor zu geringe Besuchsfrequenz, vor allem Markt
- In eine Nische gezwängtes Gartenrestaurant, wenig Attraktivität für Marktplatzaufenthalt
- $\rightleftharpoons$  Historisch bedingte und nicht zu Ende geführte (gedachte ?) Konzeption

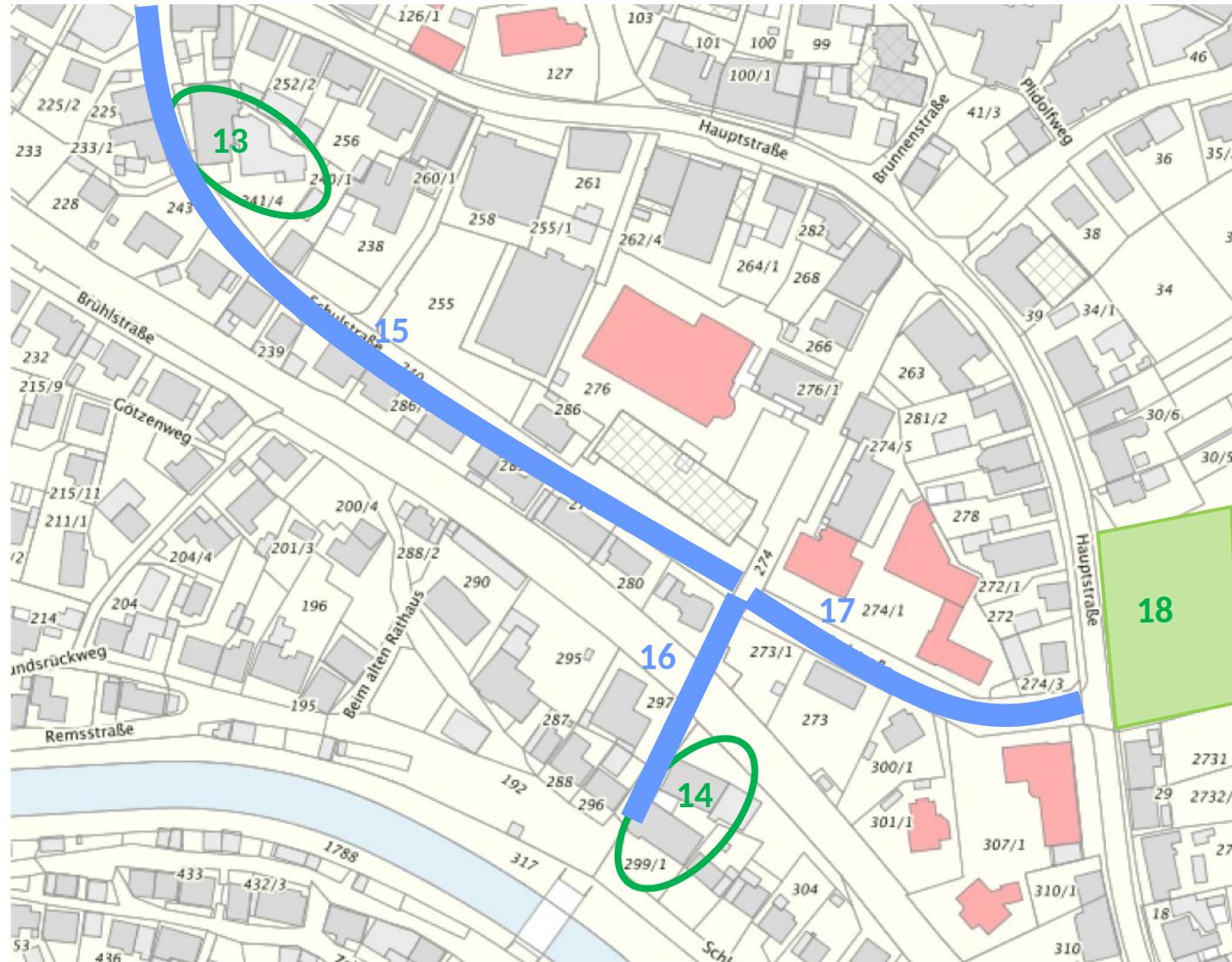
### 12 „Schmiedmüller“-Areal:

keine weitere Nutzung bekannt

# Der Bereich Ortsmitte (2/2)

## Die Brennpunkte

- 13. Rössle-Areal
- 14. Ochsen-Areal
- 15. Schulstr. West
- 16. Schulstr. Ost
- 17. Bahnübergang Mitte
- 18. Alter Friedhof



# Der Bereich Ortsmitte (1/2)

## Zukünftige Potenziale

### 13 „Rössle-Areal“:

mittelfristiger Verkauf durch heutigen Besitzer sehr wahrscheinlich

☐ **Potenzial** für Quartiersentwicklung, z.B. seniorenrechtliches Wohnen  
(Vorkaufsrecht der Gemeinde)

### 14 „Ochsen“-Areal

mögliche mittelfristige Nutzung durch heutige Besitzer nicht bekannt

☐ ev. **Potenzial** für Quartiersentwicklung, z.B. seniorenrechtliches Wohnen  
(Vorkaufsrecht der Gemeinde)

### 18 Alter Friedhof:

(bekannte) Idee: Park für Ortsmitte

# Der Bereich Ortsmitte (1/2)

## Die Brennpunkte

### 15 Schulstraße West:

- Rennstrecke wg. gerader Verkehrsführung, vor allem abends, 30 km/h werden seltenst eingehalten
- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung dringend erforderlich
- Nächtliche Ruhestörung (3-5 Uhr) durch Zulieferverkehr Penny- Markt
- Grundkonzeption für zukünftige Einbindung in Quartierskonzept notwendig (siehe dazu auch Pkt. 10 u. 11)

### 14 Schulstraße Ost:

- Aktuell kein Konzept bekannt, selbst auf Basis heutiger Nutzungspläne
- Handlungsbedarf insbesondere wegen „Zulieferverkehr“ Schule / Kindergarten
- Grundkonzeption im Zusammenhang mit den Punkten 1 bis 8 erforderlich

### 17 – Bahnübergang Mitte:

- Nach möglicher Schließung kein Konzept zur Einbindung in Quartiersentwicklung bekannt

# Leben in der Ortsmitte (1/3)

## Seniorengerechtes Wohnen

### ■ Kernproblem:

- Die Babyboomergeneration scheidet aus dem Arbeitsleben aus:
  - ≡ „Ausfall von Steuerzahlern“ bedingt Bedarf an Zuzug von jüngeren Steuerzahlern/Familien
  - ≡ sehr knapper bezahlbarer Wohnraum – augenscheinlich und vordergründig Bedarf an zusätzlichen Baugebieten
  - ≡ Kinder sind meist aus dem Haus, Ein/-Zweifamilienhäuser sind oder werden dann oft nur mit 1 oder 2 Bürgern/-innen bewohnt. Sehr wenig Alternativen vorhanden, seniorengerechte Wohnungen sind Mangelware
  - ≡ das „Babyboomer-Problem“ im Sinne seniorengerechtem Wohnbedarf wird innerhalb der nächsten 10 Jahre stark zunehmen

# Leben in der Ortsmitte (2/3)

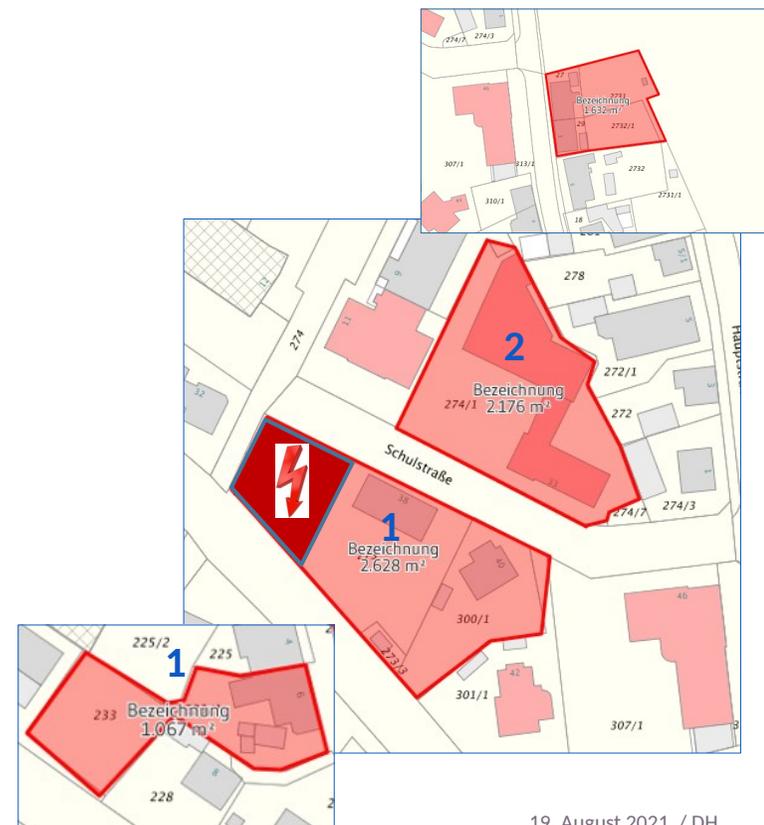
## Seniorengerechtes Wohnen

### ■ Kernbedarf:

- Mittelfristige Schaffung von seniorengerechten Wohneinheiten:
  - barrierefrei (eine Wohnebene, Aufzug, .....
  - fußläufige, verkehrsberuhigte, barrierefreie Nähe von Ärzten, Apotheken, tägl. Lebensmittelbedarfe, Einzelhandel,...
  - Option für zentrale Betreuung

### ■ Lösungsansatz

- Nutzung der gemeindeeigenen Areale zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in passender Mischung für
  - Familien
  - Senioren/-innen
- Verkauf an Kreisbaugesellschaft mit klarer Zielvorgabe (Wert nach heutigen Bodenrichtwerten ca. 2 Mio €), möglich auch in 2 Schritten
- Ev. Verlegung Feuerwehr ins Industriegebiet erst im Schritt 2
- Nutzung weiterer Potenziale, siehe Pkt. 11



# Leben in der Ortsmitte (3/3)

## Seniorengerechtes Wohnen

### ■ Vorteile

- (Wieder-) Belebung der Ortsmitte über Wohnraum
- Ortsmitte ideal für Senioren/-innen
- Kapitalisierung der gemeindeeigenen Flächen  
(~ 75 ar  $\cong$  3 Mio €)
- Feuerwehr auf niederpreisiger Industrie-Fläche  
( $\cong$  geschätzt ca. 300 T€, ggf. auch einsetzbar für ergänzende  
Feuerwehrausstattung)

Inkl. Fläche  
Blümle



### ■ Nachteile

- Feuerwehr (-neubau, steht mittelfristig sowieso an) im Industriegebiet, ggfs. erst in einem Schritt 2.  
(sofern dies überhaupt ein Nachteil ist; kann auch große Vorteile haben bzgl. Raumbedarf und Ausstattung)

# Belegung der Ortsmitte

xyz

# Quartiersentwicklung Ortsmitte

Bedarf einer Konzeptentwicklung

- Zeitnaher Start einer Konzeptentwicklung für das Quartier Ortsmitte mit konsequenter Einbeziehung von Bürgern, Verwaltung, Verbänden (i.S. „Senioren“), ...
  - Bedarfsermittlung
  - Lösungsvorschläge
  - Konzeptausarbeitung
- Dauer geschätzt 1 bis 1,5 Jahre Jahre, danach Beschlussfassung im GR
- Bis dahin Moratorium für
  - das stand-alone BHKW (kein akuter Zeitdruck, ggf. Neubewertung Alternativen)
  - weitere Investitionen > 20 T€ im Ortsmittequartier
- Ab dann alle Investitionen im Einklang mit dem beschlossenen Quartierskonzept

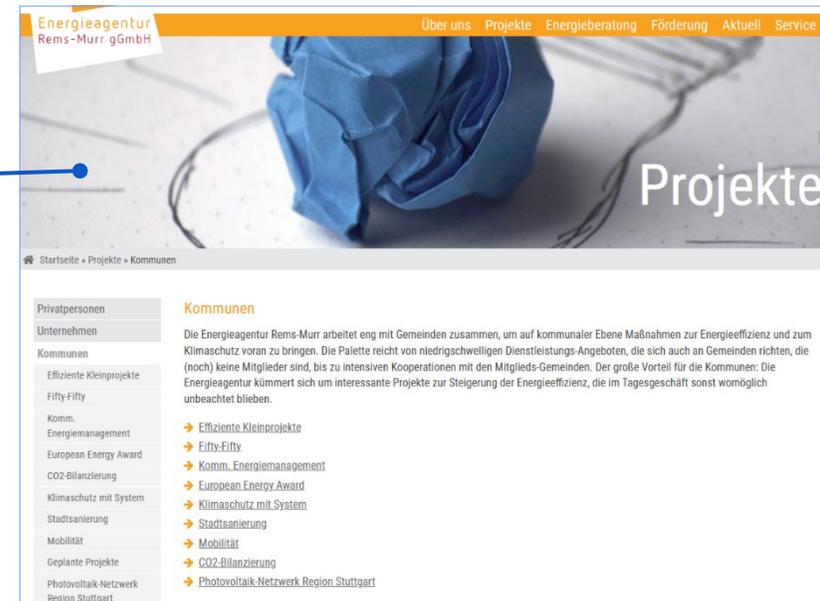


**Das Quartierkonzept ist die Basis unserer Zukunft für die nächsten 15-20 Jahre, deshalb betrifft es uns schon heute !**

# Quartiersentwicklung Ortsmitte

Kostengünstige / kostenlose Unterstützungsmöglichkeiten

- Praktikanten (Verwaltungshochschule,...)
- Hochschulprojekte  
(analog Gartenschauprojekt mit HS Nürtingen)
- Plünderhäuser Bürger /-Experten  
(z.B. Moderatoren, Architekten, Stadtplaner,  
Bau- u. Energiefachleute, Pflegedienste, .....
- Energieagentur-Rems Murr
- Tipps von anderen Kommunen
- u.v.a.m



# Anhang

# Plüderhausen: Bevölkerungsentwicklung

Stand 2019

## Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen

Plüderhausen (Rems-Murr-Kreis)

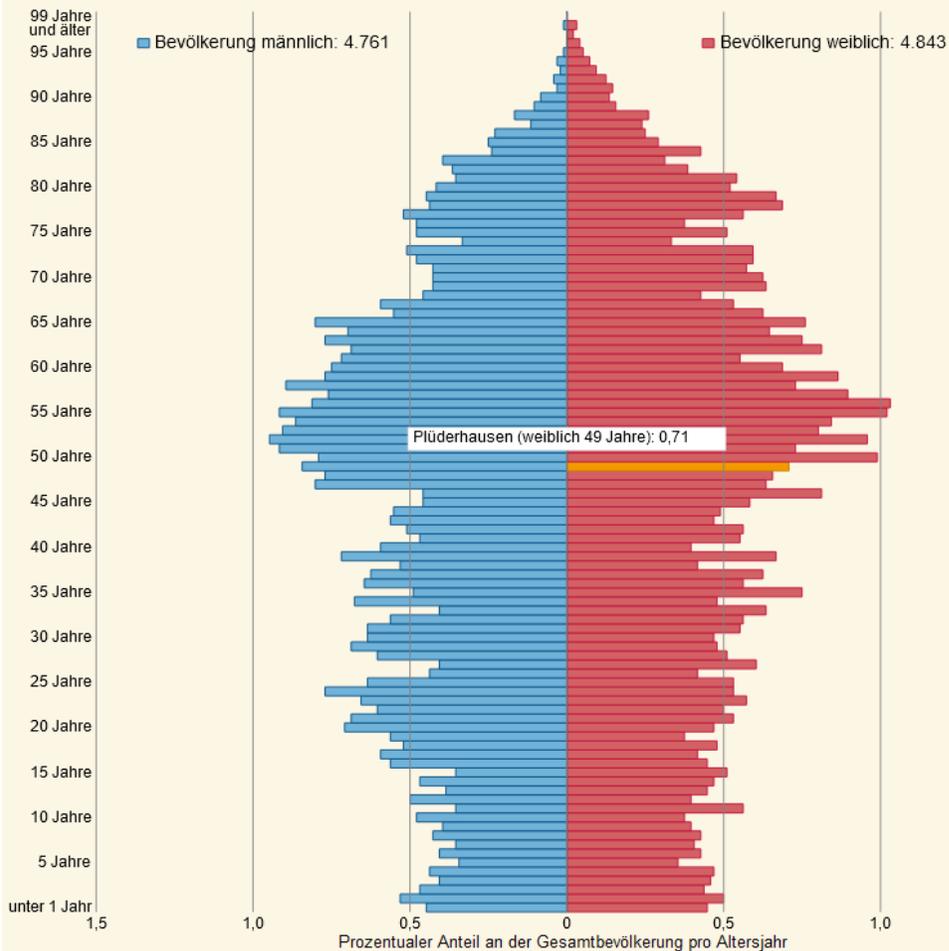
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
2017 <sup>1)</sup>	9.464	1.678	2.122	2.883	2.521	260
2018	9.478	1.660	2.150	2.854	2.541	273
2019	9.495	1.660	2.174	2.808	2.568	285
2020	9.513	1.661	2.168	2.767	2.617	300
2021	9.516	1.662	2.173	2.716	2.654	311
2022	9.523	1.659	2.164	2.686	2.691	323
2023	9.519	1.656	2.161	2.617	2.736	349
2024	9.527	1.671	2.134	2.563	2.786	373
2025	9.531	1.670	2.138	2.510	2.818	395
2026	9.523	1.681	2.115	2.474	2.834	419
2027	9.514	1.682	2.103	2.412	2.890	427
2028	9.508	1.688	2.085	2.383	2.929	423
2029	9.516	1.693	2.068	2.338	2.988	429
2030	9.499	1.704	2.038	2.318	3.028	411
2031	9.494	1.711	2.017	2.310	3.039	417
2032	9.488	1.721	1.996	2.290	3.066	415
2033	9.491	1.727	1.978	2.292	3.076	418
2034	9.478	1.732	1.958	2.309	3.057	422
2035	9.472	1.727	1.949	2.319	3.054	423

# Plüderhausen: Bevölkerung

Stand 2019 / Prognose 2035

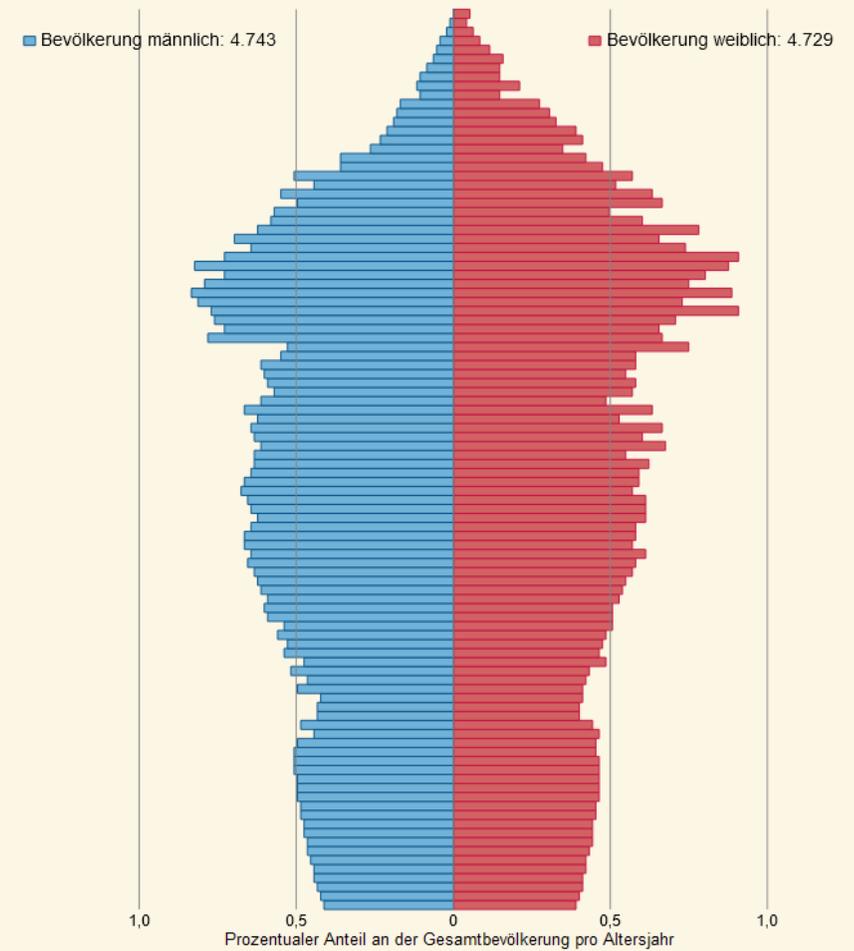
Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ in %) 2019  
Plüderhausen

Bevölkerung insgesamt: 9.604



Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ in %) 2035  
Plüderhausen

Bevölkerung insgesamt: 9.472

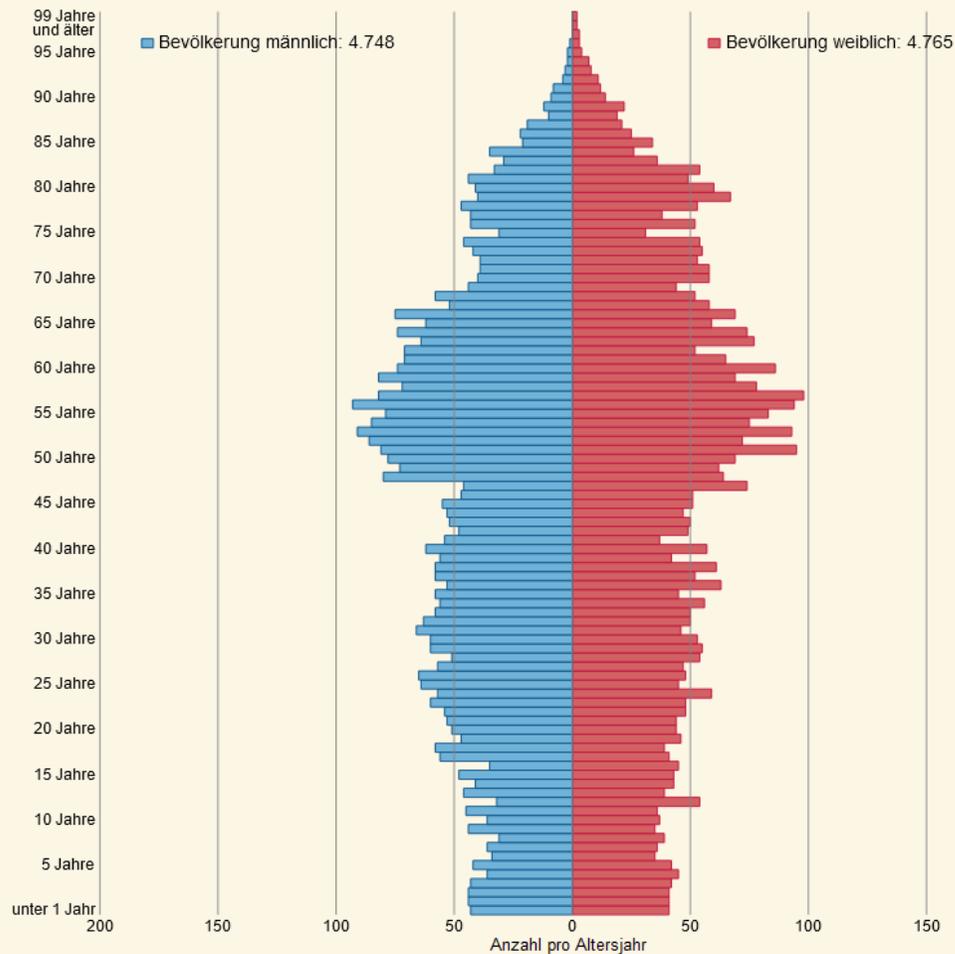


# Plüderhausen: Bevölkerung

Stand 2019 / Prognose 2035

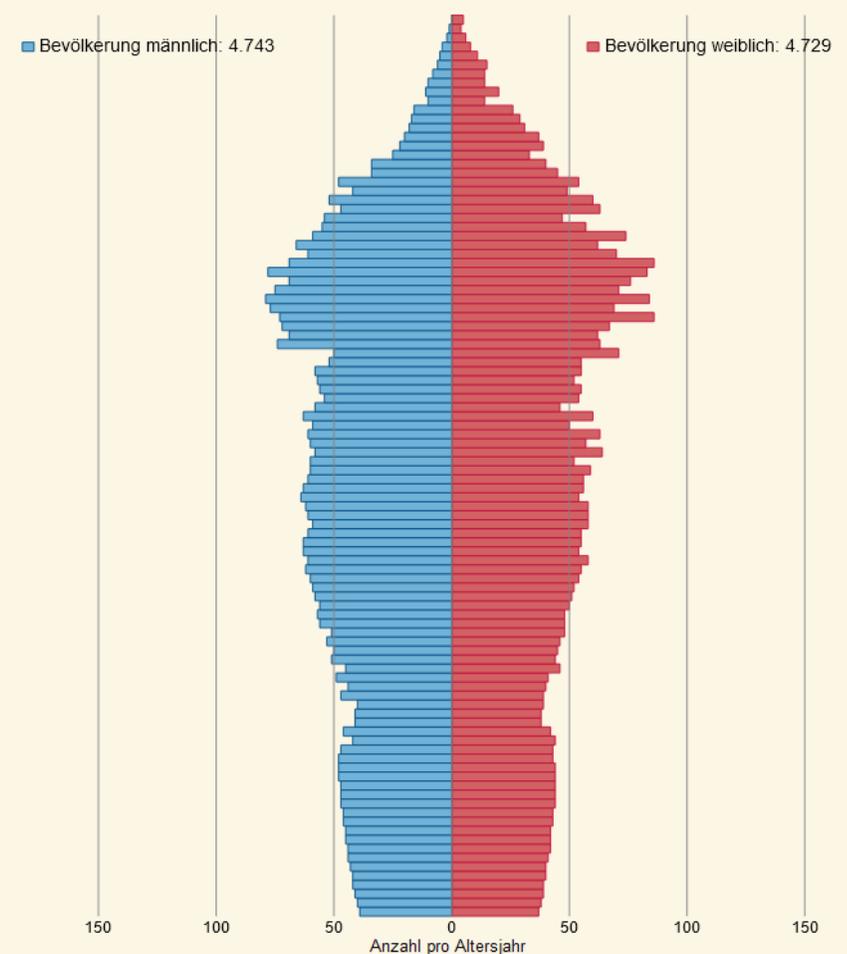
Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (absolut) 2020  
Plüderhausen

Bevölkerung insgesamt: 9.513



Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (absolut) 2035  
Plüderhausen

Bevölkerung insgesamt: 9.472

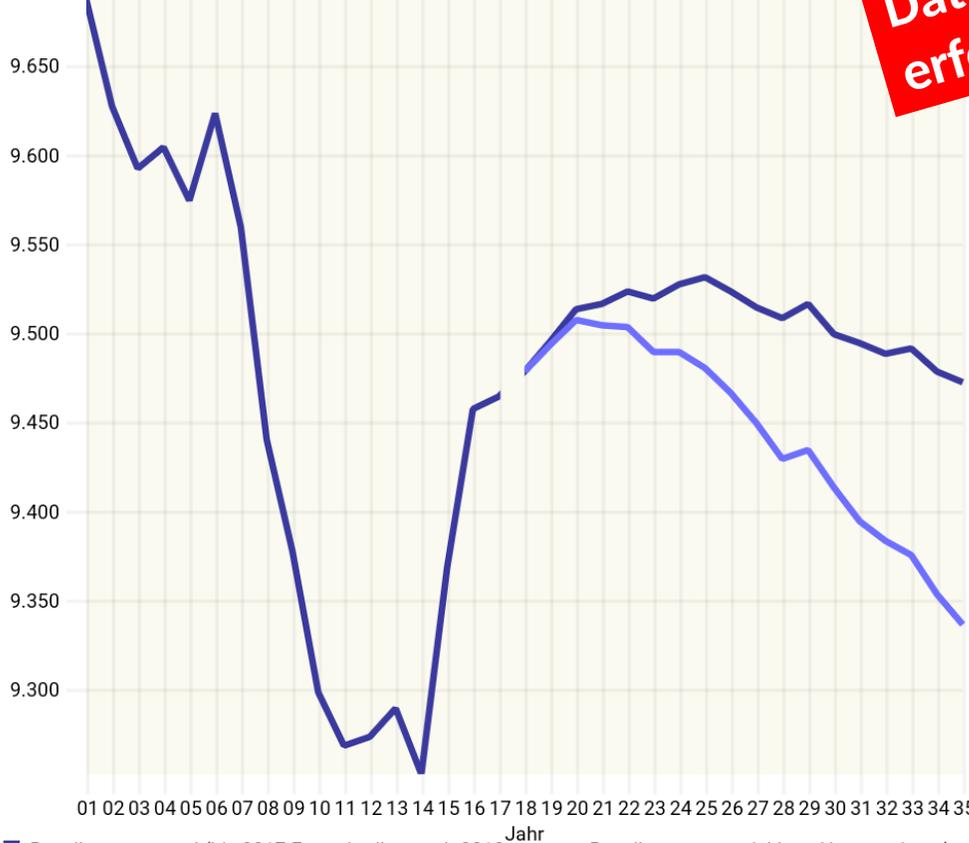


# Plüderhausen: Bevölkerungsentwicklung bis 2035

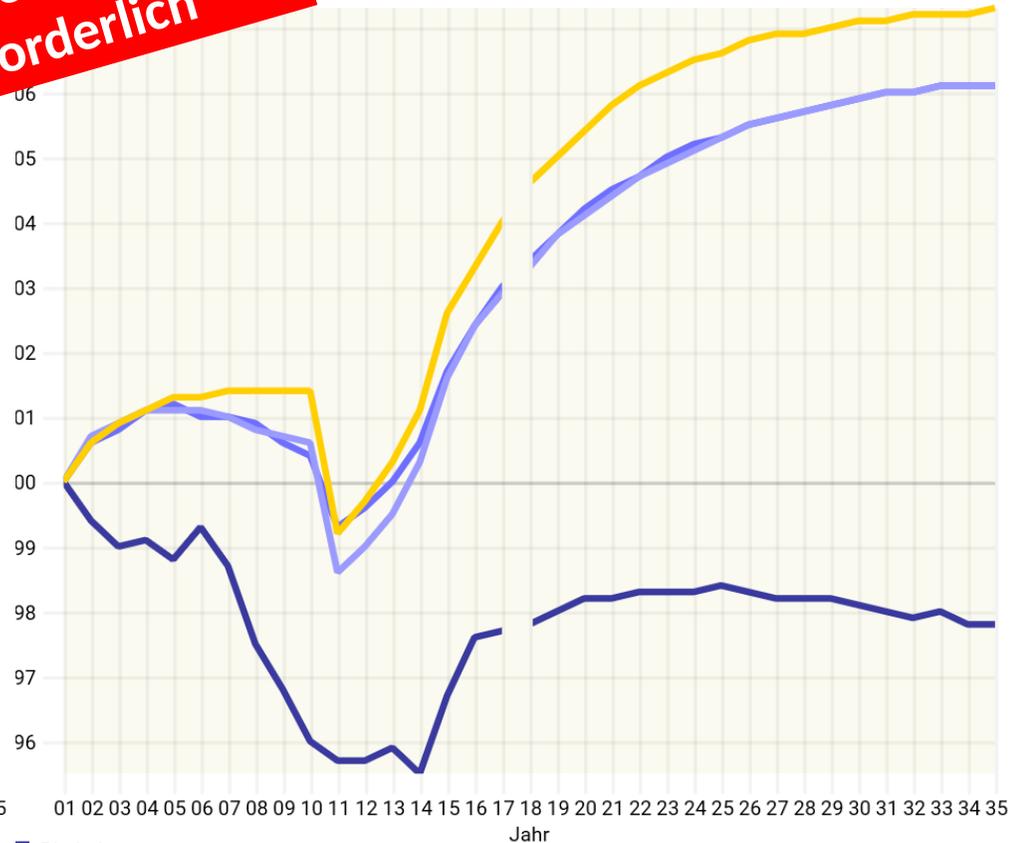
Stand 2017

**Daten-Update erforderlich**

Bevölkerungsstand Plüderhausen 2001 bis 2017, voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung und Nebenvariante bis 2035



Bevölkerungsstand Plüderhausen 2001 bis 2017, voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2035



- Bevölkerungsstand (bis 2017 Fortschreibung, ab 2018 vorauss. Bevölkerungsentwicklung Hauptvariante)
  - Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung Nebenvariante
  - Plüderhausen
  - 5.000 bis 9.999 EW
  - LKR Rems-Murr-Kreis
  - Baden-Württemberg
- © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2019

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2019