

**Beschlussvorlage****Nr. 075/2023**

|              |   |
|--------------|---|
| Federführung | Dezernat II<br>Leitung Stadtteil-Rathäuser Oeffingen und Schmiden<br>Bieg, Verena |
|--------------|---|

|                      |                      |                    |                      |
|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>AZ./Datum:</b>    | /03.05.2023          |                    |                      |
| <b>Gremium</b>       | <b>Behandlung</b>    | <b>Sitzungsart</b> | <b>Sitzungsdatum</b> |
| Verwaltungsausschuss | zur Vorberatung      | nicht öffentlich   | 12.09.2023           |
| Gemeinderat          | zur Beschlussfassung | öffentlich         | 26.09.2023           |

**Stadtteilentwicklung „Oeffingen aktiv“:  
Zeitplan für die weitere Vorgehensweise****Bezug:**

Vorlage 128/2022 VA am 21. Juni 2022  
Vorlage 107/2022 VA am 21. Juni 2022  
Vorlage 125/2022 GR am 5. Juli 2022  
Vorlage 026/2023 VA am 14. Februar 2023  
Vorlage 096/2023 VA am 18. April 2023  
Vorlage 172/2023 VA am 12. September 2023

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die dargestellten Teilprojekte weiterzubearbeiten und über Zwischenergebnisse zu berichten.
2. Der Gemeinderat stimmt der Realisierung eines barrierefreien, modernen und attraktiven Bürgerbüros in den ehemaligen Räumen der Volksbank am Württemberg im Erdgeschoss des Gebäudes Schulstraße 1 zu mit voraussichtlichen Planungs- und Umbaukosten i. H. v. insgesamt rd. 400.000 €.

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**

Die Stadtverwaltung hat die vielfachen kritischen Rückmeldungen aus Oeffingen zu den Veränderungen im Stadtteil (baulich, Lärm und Verkehr, Nahversorgung) aufgenommen und erarbeitet einen städtebaulichen Rahmenplan zur zukunftsfähigen Entwicklung des Stadtteils. Parallel dazu werden erste Startmaßnahmen in die Umsetzung gebracht. Wie bereits in der Vorlage 026/2023 erwähnt, hat die Verwaltung zu diesem Zweck eine in-

terdisziplinäre Projektstruktur aufgebaut und den Prozess in verschiedene Teilprojekte unterteilt; diese sind allesamt Bestandteil des aufzustellenden Rahmenplans.

Die folgenden Teilprojekte werden aufgrund der inhaltlichen Dringlichkeit – und auch um weiteren „Trading-Down-Effekten“ gegenzusteuern – bereits aktiv bearbeitet:

1. Aufwertung des Stadtteilrathauses und des Bürgerbüros als ortskernrelevante Nutzungen
2. a) Verbesserung der Nahversorgungssituation im Ortskern  
b) Übernahme des Betriebs der örtlichen Postfiliale durch die Stadtverwaltung
3. (Um-) Nutzungsmöglichkeiten für ortsbildprägende Gebäude in öffentlicher Hand, insbesondere Rathaus und Schlössle

Darüber hinaus konnten weitere Teilprojekte identifiziert werden, die nach Erreichen des dafür nötigen inhaltlichen Sachstands des Rahmenplans ebenfalls direkt gestartet werden können.:

- A. Gestaltung des zentralen Platzes zwischen Rathaus und Volksbankgebäude und ggf. weiteren Plätzen
- B. Verbesserung der Verkehrsführung im Ortskern

Im Folgenden soll kurz auf den aktuellen Entwicklungsstand im städtischen Rahmenplan und in den einzelnen Teilprojekten eingegangen werden.

## **Städtebaulicher Rahmenplan**

---

Im Zuge der Bestandsaufnahme sind umfassende Daten erhoben und analysiert worden, zusätzlich wurde die Bürgerschaft aktiv mit eingebunden und Familien befragt. Inzwischen sind Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge erarbeitet worden, die nach der verwaltungsinternen Fachabstimmung bereits am 20. Juli 2023 mit der Bürgerschaft diskutiert wurden. Aktuell erfolgt die Fertigstellung des kompletten Städtebaulichen Rahmenplans; Behandlung und Beschlussfassung in den Gremien ist für November vorgesehen.

### **1. Aufwertung des Stadtteilrathauses und des Bürgerbüros als ortskernrelevante Nutzungen**

Der ursprünglichen Beauftragung des Gemeinderats aus dem Jahr 2021, die Bedeutung der Verwaltungsstellen als wichtige Anlaufstellen in den Stadtteilen zu verstärken, ist die Verwaltung bereits nachgekommen. Die Umbenennung in Stadtteilrathäuser und die organisatorische Neuordnung innerhalb der Stadtverwaltung ist bereits erfolgt.

Nach der organisatorischen Stärkung ist jetzt ein inhaltlicher Ausbau der Verwaltungsstellen geplant. Ein wichtiges Ziel ist hierbei der Ausbau des Dienstleistungsangebots. Neben den Kerndienstleistungen (z.B. Wohnsitzan- / -abmeldungen, Ausweis- und Passwesen) soll das Angebot um Vermittlungs- und Beratungsangebote erweitert werden. Dazu gehören auch Leistungen, die aktuell ausschließlich im i-Punkt erbracht werden (Verkauf der Fellbach-Gutscheine des Stadtmarketing-Vereins, Kartenvorverkauf für städtische Veranstaltungen).

Parallel dazu soll die Erreichbarkeit der ehemaligen Verwaltungsstelle erhöht werden. Gerade ältere Bürger:innen mussten z. T. auf dem Bürgersteig beraten und bedient werden, da das Alte Rathaus nicht barrierearm ist und gehbeeinträchtigte Personen nur bedingt die Verwaltungsstellen in Anspruch nehmen können. Nach der Aufgabe der Volksbank am Württemberg in der Ortsmitte bietet sich der Verwaltung die Mög-

lichkeit, deren ebenerdige Räume künftig für ihre Dienstleistungen zu nutzen. Dadurch ergibt sich für die Bürger:innen die einmalige Gelegenheit, das Bürgerbüro künftig barrierearm zu erreichen. Eine niederschwellige Erreichbarkeit aller Bürgeranliegen in dem künftigen Bürgerbüro kann somit angeboten werden. Für eine konzeptionelle Planung, ob und wie die Bürgerdienstleistungen in diesen Räumen angeboten werden könnten, wurde das erfahrene Architektenbüro Schienbein+Pier beauftragt. Eine erste Entwurfsplanung zur Umsetzung wurde bereits vorgestellt (VA 14.02.2023, Informationsveranstaltung 07.03.2023). Der aktualisierte Planungsentwurf ist als Anlage 1 beigelegt.

Die Umnutzung der bisherigen Bankfiliale zum Bürgerbüro wäre demnach mit überschaubaren baulichen Maßnahmen möglich. Der einzige größere Eingriff betreffe den Einbau einer barrierefreien Toilette, die einem im Stadtteil von älteren und körperlich behinderten Menschen vielfach geäußerten Wunsch entspricht.

In der Bürgerwerkstatt Ende Juli 2023, wurde von der Bevölkerung klar der Wunsch nach einem barrierefreien Bürgerbüro in den Räumlichkeiten der ehemaligen Volksbank am Württemberg geäußert.

Aus den weiteren Wünschen wurden einige kurzfristige umsetzbare Maßnahmen identifiziert, die von der Stadtverwaltung zügig in Angriff genommen werden.

## **2. a) Verbesserung der Nahversorgungssituation im Ortskern**

Von den Bürger:innen wurde der Verlust von mehreren Geschäften in der Ortsmitte beklagt. Gerade im Bereich Nahversorgung sehen die Oeffinger eine deutliche Verschlechterung (u. a. Äußerungen aus den Stadtteilspaziergängen 2022). Die Verwaltung hat diese Kritik zum Anlass genommen, um mit den örtlichen Einzelhändlern und Landwirten zu sprechen und arbeitet an einem ressourcenschonenden Konzept zu verbessern.

Ggf. kann dies teilweise ebenfalls in der Schalterhalle der ehemaligen Volksbank abgebildet werden. Hierfür wurden bereits unterschiedliche Organisationsformen, auch genossenschaftliche Organisationen, vorgeprüft. Die Verwaltung spricht sich bei dem Nutzungskonzept für diese Teilfläche für eine umsetzungsorientierte und schlanke Struktur aus, welche ohne eine umfangreiche Betreuung der Akteure umsetzbar ist. Berücksichtigt wurde hierbei auch, dass eine Konkurrenzsituation zu bestehenden Gewerbebetrieben möglichst vermieden wird. An entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten soll weitergearbeitet werden.

Darüber hinaus konnten im direkten Umfeld eine Eisdiele sowie ein kleiner Supermarkt angesiedelt werden, welche bereits geöffnet haben und damit bereits jetzt zur Stärkung der Nahversorgung in der Ortsmitte beitragen. Gerade durch die Eisdiele ist die Frequenz auf dem Platz gegenüber des Stadtteil-Rathauses schon jetzt spürbar gestiegen. Zudem ist bei einem Neubauprojekt nebenan, welches sich aktuell in Planung befindet, zukünftig im Erdgeschoss eine Nutzung als Bäckerei mit Café vorgesehen.

## **b) Betrieb der Postfiliale**

Die Schließung der Postfiliale in Oeffingen wurde von den Bürger:innen als deutlicher Verlust wahrgenommen. Gerade älteren Einwohner:innen ist es kaum zuzumuten, die nächste Filiale in Schmiden zu nutzen. Die Vielzahl der Rückmeldungen aus dem Ortsteil ist eindeutig.

In der Sitzung des Gemeinderats am 2. Mai 2023 wurde zunächst die interimswise Übernahme der Postdienstleistungen durch die Stadtverwaltung bereits einstimmig beschlossen.

Schon jetzt, kurz nach der Eröffnung wird deutlich, wie sehr die Dienstleistungen der Post von den Bürgern angenommen werden. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass es der Stadtverwaltung gelungen ist, qualifiziertes und erfahrenes Fachpersonal zu gewinnen.

#### **A. Gestaltung des Dorfplatzes**

Parallel dazu soll das Teilprojekt „Gestaltung des Dorfplatzes“ im Herbst gestartet werden. Hierzu bieten sich der interessierten Bürgerschaft weitere Möglichkeiten, sich aktiv in die Ortskernentwicklung einzubringen (s. IV 180/2023).

#### **B. (Um-) Nutzungsmöglichkeiten für ortsbildprägende Gebäude in öffentlicher Hand, insbesondere Rathaus und Schlössle**

Für das ortsbildprägende Rathaus müsste bei Umzug des Bürgerbüros im Erdgeschoss, eine adäquate Nachnutzung, wünschenswert wäre eine öffentliche Nutzung, gefunden werden. Die weiteren Planungen müssen zwingend auf die übrigen Ziele zur strukturellen Stärkung des Stadtteils Oeffingen abgestimmt werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, eine Nachnutzung mit den Bürger:innen in Oeffingen gemeinsam zu erarbeiten.

Damit das Schlössle von der Bevölkerung aktiv genutzt werden kann, wird derzeit eine Kooperation mit den Oeffinger Vereinen angestrebt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- einmalige Kosten von 400.000 € (veranschlagt im Haushalt 2023: 190.000 €, für den Haushalt 2024: ca. 210.000 €)  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

gez.  
Johannes Berner  
Erster Bürgermeister

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:** Bauliche Maßnahmen  
Bürgerservice aktueller Übersichtsplan