

Ergebnisprotokoll der 3. Bürgerwerkstatt in Salem am 14. September 2013

20.09.2013

Projekt: Neue Mitte Salem
Uhrzeit: 14.00 – 18.00 Uhr
Ort: Bildungszentrum Salem
Bearbeiter: Planstatt Senner

1. Einführung

Schwerpunkt der 2. Bürgerwerkstatt, die vor den Sommerferien zur Neuen Mitte stattfand, war die Diskussion der gewünschten Nutzungen und deren räumliche Verortung. Die Teilnehmer fertigten insgesamt 29 Verortungspläne an, die ihren persönlichen Vorschlag, was künftig wo in der Neuen Mitte passieren soll, aufzeigen.

Die Einzelpläne waren in den letzten Wochen von der Planstatt Senner ausgewertet und zusammengefasst worden.

Der dritte Workshop begann für Quereinsteiger bereits um 13.30 Uhr, daran nahmen ca. 15 Personen teil, die neu zum Prozess dazugekommen sind.

Um 14.00 Uhr war offizieller Auftakt für alle. Circa 50 Salemer sind der Einladung der Gemeinde gefolgt, sich in den Prozess einzubringen. Im abschließenden Workshop sollte es darum gehen, die gewünschten Nutzungen in grobe städtebauliche Zielvorstellungen zu überführen.



Abb.: Plenum

Nach der Begrüßung von Herrn Senner und einem kurzen Ausblick, wie es mit der Entwicklung der Neuen Mitte weitergehen wird, folgte die Vorstellung der Auswertung der Ergebnisse des zweiten Workshops.

Nächster wichtiger Schritt wird die Festlegung der künftigen Nutzungen sein, dann empfiehlt Herr Senner eine Mehrfachbeauftragung mit mehreren Architekturbüros. Der Bürgerdialog sollte auch dann weitergehen. Der intensive Bürgerbeteiligungsprozess erreicht jedoch mit der 3. Bürgerwerkstatt ihren Höhepunkt. Die aktive Einbeziehung der Jugendlichen wäre im Rahmen konkreter Projekte vorstellbar, z.B. schon recht zeitnah bei der Realisierung der Robinsoninsel.



Abb.: Jugendliche mit Streetworker Herrn Klein im Gespräch



Abb.: Plenum

Räumliche Einteilung der Neuen Mitte für die Auswertung

Für die Auswertung der Verortungspläne wurde die Neue Mitte in sechs Planquadrate unterteilt. Außerdem wurden die peripheren Bereiche, die die Neue Mitte umgeben und von den Teilnehmern zum Teil auch mit Nutzungen belegt wurden, verortet.

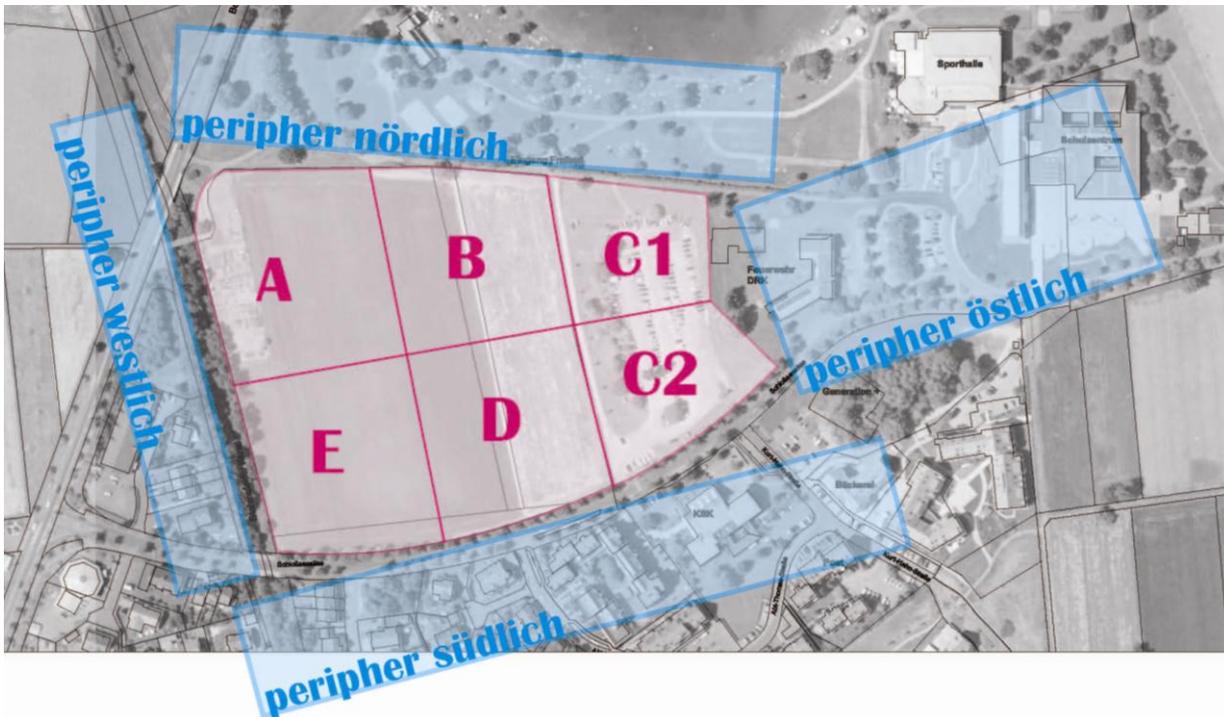


Abb.: Einteilung der Neuen Mitte in Planquadrate

Nutzungsschwerpunkte aus der 2. BW

In den sechs Planquadraten der Neue Mitte wurde die Anzahl der Klebepunkte gezählt und in untenstehender Graphik zueinander gewichtet.

Im Bereich A überwiegen Sport/Freizeit sowie Gastronomie/Hotel und Landschaft. Im Bereich B werden neben Sport/Freizeit vor allem die Themen Landschaft und Jugend gesehen. Bereich C1 wurde mehrheitlich mit den Themen Kultur, Einkaufen und Gastronomie/Hotel belegt. Im Bereich C2 überwiegen Kultur, Einkaufen und Dienstleistungen, aber auch Parkierung. Für den Bereich D tendiert die Mehrheit zu Parkierung, Landschaft und Kultur. Abschließend geht im Bereich E die Tendenz deutlich zum Thema Landschaft.

Außerhalb der Neuen Mitte, vor allem östlich angrenzend, wurden von einigen Teilnehmern ebenfalls Nutzungen verortet, hier vor allem Wohnen, Parkierung und Landschaft. Peripher nördlich werden vor allem die Themen Sport/Freizeit und Gastronomie gesehen. Westlich an die Neue Mitte angrenzend überwiegt der Wunsch nach Landschaft, aber auch Parkierung wird hier mehrfach vorgesehen.

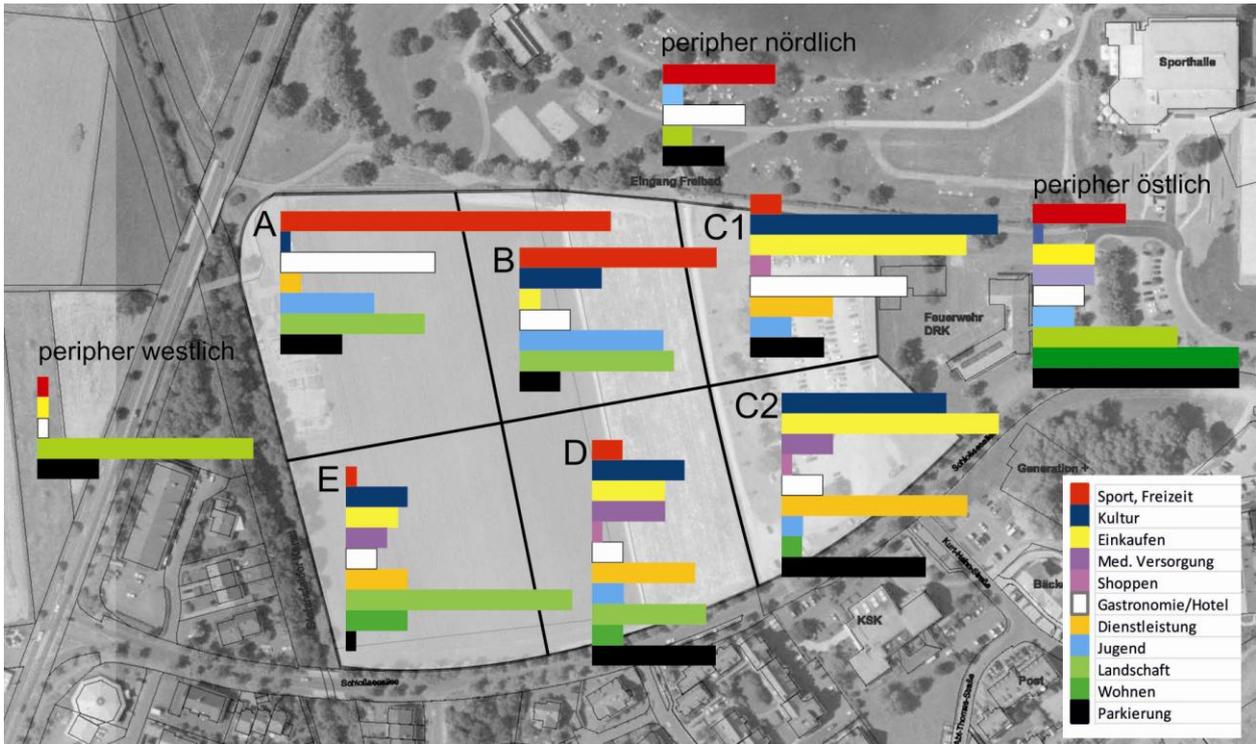


Abb.: Auswertung der Verortungspläne

Mehrheitliches Stimmungsbild aus der 2. BW

Die obenstehende Auswertung ergibt folgendes mehrheitliches Stimmungsbild:

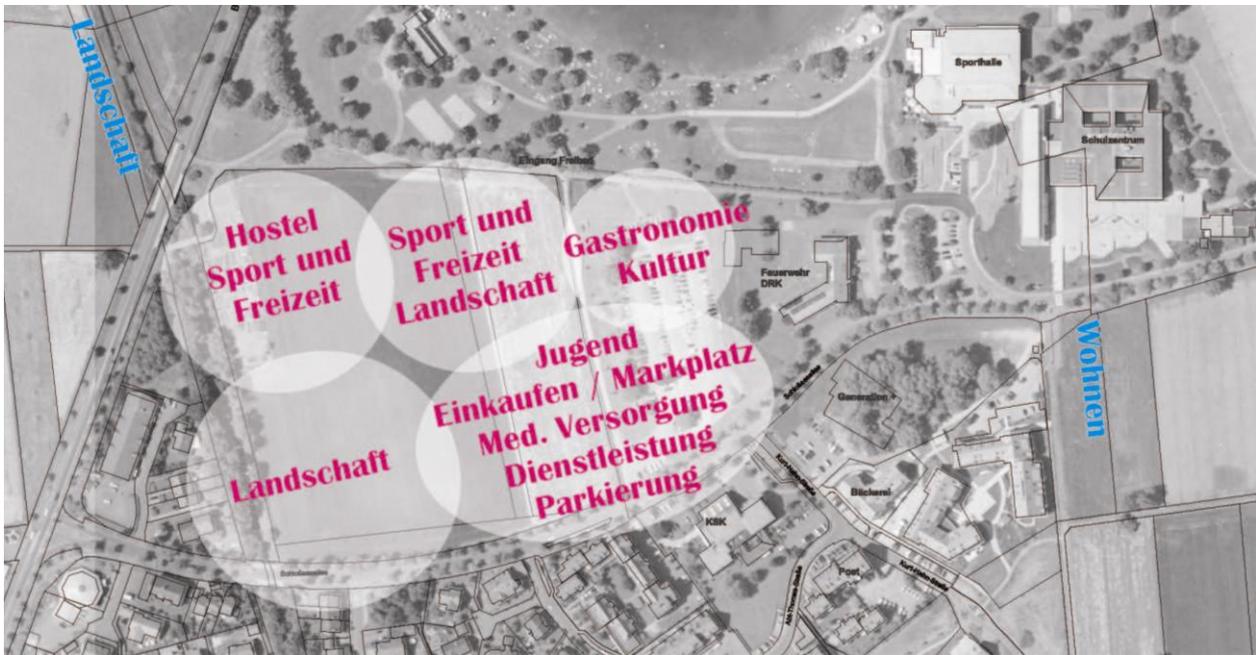


Abb.: Zusammenfassung der Auswertung zu Nutzungsschwerpunkten

2. Impulsreferate

Frau Klinge von der Universität Stuttgart erläuterte die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Entwürfe der Studenten. Betreut vom Institut für Raumordnung, Grundlagen des Entwerfens, hatten Architekturstudenten im Jahr 2012 die Neue Mitte entworfen, die Ergebnisse wurden der Öffentlichkeit vorgestellt und stießen auf viel Zustimmung.

Frau Klinge berichtete, dass für die Studenten, die sonst überwiegend im großstädtischen Kontext agieren, die Planung im ländlich geprägten Salem eine besondere Herausforderung war. Die Studenten haben sich zu diesem Zweck intensiv im den dörflichen Strukturen – Nutzungen wie auch Gebäudetypen – auseinandergesetzt und insbesondere die Landschaft mit ihren Drumlins, Streuobstwiesen und Blickbeziehungen als Besonderheit herausgearbeitet. Frau Klinge führte aus, dass es aus stadtplanerischer Sicht eine besondere Herausforderung gewesen sei geeignete Strukturen und Typologien für die Neue Mitte zu entwickeln, da es wenig Raumkanten und keinen Ortskern als Anknüpfungspunkt gibt. Ein wichtiger Schritt im Entwurf sei die Erarbeitung einer tragfähigen Idee, erläuterte Frau Klinge. Dazu war es notwendig, aus dem Strauß der möglichen Nutzungen diejenigen zu bündeln die sich zu sinnvollen Konzepten zusammenfassen lassen.

Die Studenten haben eine Vielzahl von Lösungen entwickelt, die sich in drei unterschiedlichen Ansätzen zusammenfassen lassen. Zum einen gibt es eine Reihe von Lösungen die die Gebäude in einer Art Hof anordnen. Die Höfe stellen neben dem Schulzentrum und der Feuerwache ein weiteres selbstständiges bauliches Cluster dar. Häufig sind Ansätze gewählt worden die in Nachbarschaft zur Feuerwache eine starke bauliche und / oder räumliche Achse von der Schlossseeallee zum Schlossee vorsehen. Ein dritter städtebaulicher Ansatz entwickelt die Neue Mitte entlang der Schlossseeallee und schafft so klare Raumkanten zum Schlosseecenter. Nördlich der Bebauung zum Schlossee entwickeln sich Grünflächen.

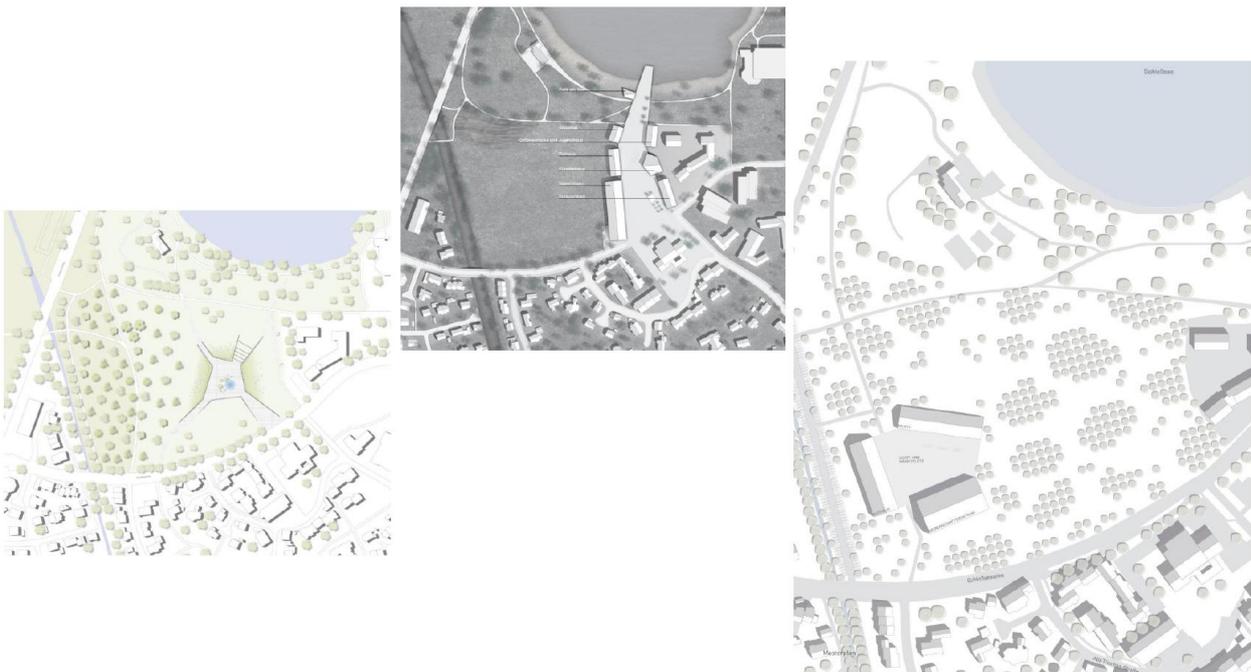


Abb.: Erstplatzierte Studentenentwürfe: Mitten im Grünen, Original Salem und Ensemble.

In ihrem Impulsreferat ging Frau Klinge besonders auf die drei erst platzierten Entwürfe „Mitten im Grünen“, „Ensemble“ und „Original Salem“ ein. Sie betonte nochmals die Bedeutung des umgebenden Landschaftsraums für den planerischen Umgang mit der Neuen Mitte.



Der erste Entwurf, den Frau Klinge erläuterte, steht unter dem Motto „Mitten im Grünen“. Er sieht vor, die Bebauung völlig in die Landschaft zu integrieren. Die Landschaft geht mittels intensiv begrünter und begehbare Flachdächer über die Bebauung hinweg. Dabei wird die vorhandene Topographie geschickt ausgenutzt. Die drei Gebäude bilden einen Platz der sich großzügig zum See und zur Schlosseeallee öffnet. Als Nutzungen sind ein Haus der Gemeinschaft (Bibliothek, Mehrzweckraum, Restaurant, Café und Jugendbereich) ein Haus der Gesundheit (Apotheke, Physiotherapie, Schulungsraum, Behandlungszimmer und Fitness) und ein Haus (Supermarkt, Getränkemarkt und Bäcker) des Handels vorgesehen.

Abb.: Frau Klinge, Universität Stuttgart

Der Entwurf mit dem Titel „Ensemble“ sieht ein eigenständiges Bebauungscluster in Anlehnung an historische Hofstrukturen im Westen der Neuen Mitte vor. Als Nutzungen werden das Rathaus, eine Tourist-Info, eine Bibliothek, ein Markt für frische Produkte (Gemüse, Obst) und ein Gebäude für kulturelle Veranstaltungen vorgeschlagen. Der Hofplatz bietet sich für Open-Air-Veranstaltungen und den Wochenmarkt an. Die Bebauung mit zwei oder drei Vollgeschossen und ruhigen Satteldächern erinnert an historische Eindachhöfe. Die Bebauung ist eingebettet in eine baumbestandene Parklandschaft.

Der Entwurf unter dem Motto „Original Salem“ gehört ebenfalls zu den erst platzierten. Auch hier wird eine starke Achse von der Schlosseeallee zum Schlossee ausgebildet und räumlich durch Baukörper gefasst. Das bestehende Gebäude der Kreissparkasse wird in die Platzgestaltung eingebunden und stellt den südlichen Schlusspunkt der Achse da. Die Achse erfährt ihre räumliche Spannung zum einen durch einen leichten Versatz, der auch baulich durch einen besonderen Baukörper betont wird und zum anderen durch ihre Verjüngung Richtung See. Die Achse endet am See in einer Aussichtsplattform. Folgende Nutzungen, von Süd nach Nord, sind angedacht Markt für regionale Produkte wie Obst, Gemüse (Salem Markt), Ärztezentrum, Künstlerhaus, Rathaus, Jugendhaus, Bibliothek und Café am See. Die Mehrzahl der Baukörper ist als langgestreckte Gebäude mit Satteldächern entworfen. Sie interpretieren traditionelle Bauformen neu. Künstlerhaus und Café hingegen sind freie Sonderbauformen.



Herr Lehnerdt von der BBE Handelsberatung GmbH stellte den Anwesenden die wesentlichen Empfehlungen für die Neue Mitte vor, die sich aus dem Einzelhandelskonzept ergeben. Um den Kaufkraftabfluss ins Umland zu stoppen, empfiehlt er die Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarkts, beides fehlt derzeit bzw. ist nicht mehr zeitgemäß und ist in den gewachsenen Dorfstrukturen in der Ortsmitte Mimmenhausens nicht unterzubringen. Herr Lehnerdt weist daraufhin, dass der bestehende Lebensmittelmarkt in Stefansfeld den heutigen Anforderungen an einen Lebensmittel-fachmarkt nicht mehr entspricht. In Folge der Ansiedlung eines Lebensmittel- und Drogeriemarktes in der Neuen Mitte sieht er Synergieeffekte, da dieses Einzelhandelsangebot Frequenz in die Neue Mitte brächte. Die Neue Mitte könnte somit als zentraler Versorgungsbereich die gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) für Salem vorgesehene Versorgungsfunktion als Kleinzentrum erfüllen.

Abb.: Herr Lehnerdt, BBE

Ein großes Einkaufszentrum, vergleichbar mit dem La Piazza in Überlingen, wäre in der Neuen Mitte aus regionalplanerischen Gründen nicht zulässig. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters könnte ein Umsatzplus für die bestehenden Läden im Schlosseecken bedeuten. Herr Lehnerdt betont, dass dies kein Automatismus sei. Flankierende Maßnahmen könnten aber deutlichen Rückenwind für den lokalen Fachhandel ergeben. Anschließend an seinen Vortrag stand Herr Lehnerdt für Fragen zur Verfügung.



Herr Bickers, Vertreter der Salemer Einzelhändler, berichtete von der derzeitigen Situation des Einzelhandels in Salem. Er befürchtet, ebenso wie Herr Lehnerdt, einen noch zunehmenden Kaufkraftabfluss, wenn man nicht zeitnah gegensteuert. Er spricht sich für eine Aufwertung der neuen Mitte und für die Ansiedlung eines Vollsortimenters aus.

Herr Bickers hält ein attraktives Einkaufsangebot für Lebensmittel für notwendig, damit der in Salem ansässige Fachhandel weiter bestehen kann. Salem muss aus seiner Sicht attraktiv sein, vor allem auch attraktive Wohn- und Freizeitangebote vorhalten.

Abb.: Herr Bickers, Salemer Einzelhandel

In der anschließenden Diskussion fällt auf, dass nicht alle Anwesenden unter dem Begriff „Vollsortimenter“ das gleiche verstehen. Es ist kein großes Einkaufszentrum geplant, wie z.B. in Überlingen das La Piazza, wo neben Lebensmitteln auch Bekleidung, Schuhe, Bücher, Sportartikel, etc. angeboten werden. Für Salem wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters diskutiert mit einer Verkaufsfläche von ca. 1800 m² Verkaufsfläche, wobei ca. 80% des Sortiments Lebensmittel wären. Die Anwesenden sind sich einig, dass ein Einkaufszentrum wie das La Piazza in Salem nicht gewünscht wäre.

Eine Teilnehmerin schlägt eine Kombilösung vor mit einem Vollsortimenter in der Bahnhofstraße und einem Ableger als Frischemarkt in Neuer Mitte.

Ein Teilnehmer äußert Bedenken, ob im ländlichen Raum eine Tiefgarage angenommen wird. Vor allem ältere Leute würden ungern eine Tiefgarage nutzen. Herr Senner bestätigt die Wichtigkeit, dass eine Tiefgarage gut und großzügig geplant sein muss, wenn sie angenommen werden soll. So ist unter anderem eine gute Belichtung notwendig.

Ein Teilnehmer betont, dass ein Vollsortimenter allein die Neue Mitte nicht beleben kann. Man ist sich in der Diskussion einig, dass ein Gesamtkonzept für die Neue Mitte nötig ist. Die Bürgerwerkstätten sollen hierfür schon erste Rahmenbedingungen definieren.

Ein Teilnehmer verweist auf den demographischen Wandel und berichtet, dass sich Ältere, die im Umfeld wohnen, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe wünschen. Für die Senioren sind die Wege zur Bahnhofstraße sehr weit.

Ein Teilnehmer betrachtet die aktuelle Entwicklung des Handels und bedauert, dass immer mehr Geschäfte im Ortskern Mimmenhausens leer stehen. Er befürchtet, dass die Entwicklung so weiter geht und spricht sich für einen Lebensmittelvollsortimenter in der Neuen Mitte aus.

Im Sinne eines Erlebniseinkaufs wünscht sich eine Teilnehmerin auch attraktive Außenanlagen, die zum Aufenthalt einladen.

Eine andere Teilnehmerin betont, dass die Verknüpfung verschiedener Angebote bzw. von Wegen und Tätigkeiten in der Neuen Mitte für Familien interessant ist, da dies zum einen eine Verbindung von Lebensbereichen bedeutet und sich zum anderen Synergieeffekte ergeben – zum Beispiel einzukaufen wenn die Kinder in der Musikschule sind.

Ein Teilnehmer fragt nach der notwendigen Anzahl der Stellplätze für einen Lebensmittelvollsortimenter. Herr Lehnerdt berichtet, dass es baurechtliche Mindestvorgaben gibt. Die Wünsche der Marktbetreiber liegen i.d.R: deutlich über den baurechtlichen Mindestanforderungen. Bei einer Verkaufsfläche von ca. 1200m² wünschen sich die Marktbetreiber erfahrungsgemäß 200 oberirdische Stellplätze. Diesen Wunsch wird man in der Neuen Mitte aufgrund des hochwertigen Standorts nicht erfüllen wollen, sondern die Parkplätze in einer Tiefgarage vorsehen. Wie viel Stellplätze letztendlich angeboten werden sei Verhandlungssache, je attraktiver ein Standort ist, desto eher wären Marktbetreiber bereit zu Kompromissen.

Eine Teilnehmerin hinterfragt die Machbarkeit einer Tiefgarage wegen des Grundwassers. Nach heutigem Kenntnisstand werden keine Schwierigkeiten mit dem Grundwasser erwartet. Da aufgrund der günstigen topographischen Situation die Tiefgarage nur unwesentlich tiefer liegen würde als der heutige Freibadparkplatz.

Von einer weiteren Teilnehmerin wird auf den Vorschlag verwiesen, ein Parkdeck über dem Busbahnhof vorzusehen.

Eine Teilnehmerin sorgt sich um die Verkehrszunahme, die die Entwicklung der Neuen Mitte mit sich bringen wird. Die Planer stimmen zu, dass der Verkehr tatsächlich zunehmen wird. Die Straßenbreite der Schlosseeallee ist jedoch so ausgelegt, dass sie

deutlich höhere Verkehrsmengen aufnehmen kann. Die Wichtigkeit eines ganzheitlichen Verkehrskonzepts wird unterstrichen.

Es wird deutlich, dass zum Einkaufen in der Neuen Mitte verschiedene Meinungen im Raum stehen. Herr Senner verweist auf den zweiten Teil des Nachmittags, wo diese Frage in Kleingruppen nochmals intensiv diskutiert werden kann.



Herr Klein, Streetworker und Jugendsozialarbeiter der Gemeinde, erläuterte die Wünsche der Jugendlichen. Er wurde bereits vor ca. zwei Jahren damit beauftragt, eine Befragung der Jugendlichen zum Thema Freizeit zu machen. Ergebnis war, dass sich die Jugendliche Angebote explizit für sich, wünschen, also Bereiche, die nur für Jugendliche sind und nicht generationenübergreifend genutzt werden.

Abb.: Herr Klein, Streetworker

Vier Wünsche wurden formuliert:

- Ein attraktiver und hochwertiger Skateplatz, da der bestehende in der Bahnhofstraße in schlechtem Zustand und unattraktiv ist
- Eine Dirtbike-Strecke
- Ein eingezäunter Basketballplatz evtl. mit Flutlicht
- Verschiedene Sitzbereiche als Treffpunkt, z.T. überdacht und mit / oder ohne Sichtbezug zum Basketballfeld

Eine Teilnehmerin regt die Weitergabe handwerklicher Kompetenz von Älteren an Jüngere an, zum Beispiel im Rahmen von Werkstätten.

Das Interesse an einem Jugendhaus hält der Jugendsozialarbeiter für groß, derzeit trifft man sich nur 1x pro Woche. Den Bau eines Jugendhauses hält er für ein Zukunftsprojekt.

Auf Nachfrage wird berichtet, dass ein reguläres Kino in der Neuen Mitte für sie wenig interessant wäre. Die Jugendlichen erzählen, dass sie eher nach Friedrichshafen fahren um ins Kino zu gehen dort gibt es größere Kinos mit besserer Technik als z.B. in Überlingen. In der Neuen Mitte wäre eher ein Open-Air-Kino im Sommer vorstellbar.

Die Teilnehmer erkundigen sich nach dem Flächenbedarf für eine Skateranlage und eine Dirtbike-Strecke. Herr Senner erläutert, dass Skateranlagen ca. 50 x 30m Platz benötigen. Für Dirtbike-Strecken ist mehr Raum erforderlich auch um diese landschaftlich einzubinden.



Herr Dr. Fark informierte über die aktuelle Situation der Ärzte in Salem. Bei vielen Ärzten, die in den nächsten Jahren in den Ruhestand gehen werden, ist die Nachfolge nicht geklärt, dies ist sowohl bei Fach- als auch Allgemeinärzten der Fall. Herr Dr. Fark hält die Ansiedlung eines zusätzlichen Ärztehauses für problematisch, da sich dieses nicht von allein fülle und kein Selbstläufer sei. Er formuliert die Idee einer Zentralpraxis in der Neuen Mitte, die sich die bereits niedergelassenen Ärzte (bzw. deren Nachfolger) teilen könnten. Hier könnten teure Geräte vorgehalten werden, deren Anschaffung sich nicht amortisiert. Denkbar wäre das z.B. bei einem Ultraschall- oder Belastungs-EKG- Gerät oder ähnlichem.

Abb.: Herr Dr. Fark, Salemer Ärzte

Die Praxen der Ärzte würden vor Ort erhalten bleiben und die ärztliche Versorgung vor Ort gewährleisten, und die Zentralpraxis würde abwechselnd besetzt. Er sieht den Vorteil, dass vor allem weibliche Ärzte, die Teilzeit arbeiten möchten und bislang kein entsprechendes Arbeitsplatzangebot vorfinden, eingebunden werden könnten. Herr Dr. Fark berichtet, dass er dazu schon Vorgespräche mit dem Helios-Spital Überlingen geführt hat, eine Kooperation wäre denkbar. Dort ist man dieser Idee nicht abgeneigt. Ziel muss es sein, die ärztliche Versorgung auch in Zukunft zu erhalten.

3. Städtebauliche Testentwürfe

Ausgehend von den Diskussionen in den letzten Bürgerwerkstätten wurden von der Planstatt drei Testentwürfe erarbeitet, die den Teilnehmern als Diskussionsgrundlage und Anregung für ihre spätere Arbeit am Modell dienen sollen.

Die Testentwürfe nehmen die städtebauliche Figur und Gebäudekubatur des Gemeindezentrums in Ludesch im Vorarlberg auf, das unter anderem bei der Infofahrt am 15. Juni 2013 besichtigt wurde.

Das Gemeindezentrum in Ludesch hatte der Gruppe sehr gut gefallen, vor allem die städtebauliche Körnung wäre in Salem gut vorstellbar. Die Aufgliederung des Bauvolumens in drei einzelne Baukörper und die Kombination verschiedener Nutzungen wurde als sehr gelungen beurteilt. Die Länge des Hauptbaukörpers fällt durch die geschickte Anordnung und Proportionierung nicht aus dem umgebenden dörflichen Maßstab. Auch der überdachte Dorfplatz, der multifunktional genutzt wird, wurde von der Gruppe sehr positiv erlebt.



Abb.: Besichtigungsfahrt am 15. Juni 2013, Gemeindezentrum in Ludesch, Vorarlberg

Allen Varianten ist folgendes gemeinsam: Zum westlichen Rand hin wird der Erhalt der Kleingärten sowie die Renaturierung des Stefansfelder Kanals vorgeschlagen. Ein wichtiges Ziel ist die verbesserte Überwindung der Bodenseestraße und die Stärkung der Achse zum Schloss.

Variante 1:

Variante 1 orientiert sich recht eng an der Mehrheitsmeinung (siehe Abbildung auf Seite 3). Die Bebauung ist in Clustern angeordnet, die verschiedene Kubaturen aufnehmen können. Die städtebauliche Körnung ist zwei- bis dreigeschossig, zur Schlossseeallee hin mit einem kräftigen Auftakt. Die Verknüpfung über die Straße hinweg schafft eine Platzgestaltung, die die Fahrbahn mit einbezieht. In der Neuen Mitte selbst schafft ein attraktiver Baumplatz die Verknüpfung zum See. Hier ist Platz für den Wochenmarkt und weitere Veranstaltungen. Entlang dieser Achse gruppieren sich rechts und links die Gebäude so, dass Hofsituationen entstehen. Nutzungen wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch offen gelassen, sowohl das Rathaus als auch ein Lebensmittelvollsortimenter können, müssen aber nicht integriert werden. Beides ist alternativ westlich der Achse zum See dargestellt. Die Parkierung ist in einer großen Tiefgarage vorgesehen. Mittig ist ein großzügiger Bürgerpark vorgesehen, der nach Norden in Flächen für Spiel, Sport und Freizeit übergeht.

Am Stefansfelder Kanal ist eine dritte Gebäudereihe vorgesehen, die das Thema der Höfe wieder aufnimmt.



Abb.: Testentwurf Variante 1

Variante 2:

Während der städtebauliche Ansatz für den östlichen Bereich zwischen Kreissparkasse und See gleich bleibt wie in Variante 1, werden die Gebäude im Westen vom Stefansfelder Kanal weg in Richtung des zentralen Bereiches verschoben. Dadurch ergeben sich zwei Schwerpunkte. Während der Bürgerpark und die Flächen für Sport und Freizeit nun im Nordwesten direkt in die Freiflächen des Schlossees übergehen, konzentriert sich die Bebauung im südöstlichen Teil der Neuen Mitte.



Abb.: Testentwurf Variante 2

Variante 3:

Die Gestaltungsidee der Variante 3 entspricht den beiden vorangegangenen Varianten, allerdings ist östlich der baumbestandenen Achse zum Schlossee ein größeres Gebäude vorgesehen, das einen Lebensmittelvollsortimenter aufnehmen könnte. Die Gebäudereihe am Stefansfelder Kanal wird zugunsten der Grünfläche zurückgenommen.



Abb.: Testentwurf Variante 3

Die Varianten werden am Plan und am Modell erläutert. Sie sollen als Orientierung für die folgende Gruppenarbeit dienen.



Abb.: Erläuterung der Gruppenaufgabe am Modell

4. Arbeitsphase

Die Teilnehmer teilen sich in sechs Gruppen auf und arbeiten an den vorbereiteten Plänen mit Modellbausteinen. Ziel ist, dass jede Gruppe einen städtebaulichen Ansatz entwickelt, der ihre Vorstellung der Neuen Mitte räumlich darstellt. Herr Senner nennt die folgende Gruppenarbeit am Modell ein Experiment, das den Teilnehmern ein Gefühl für die Dimensionen vermitteln soll.



Abb.: Gruppenarbeit mit Modellbau



Gruppe 1

Gewählt wird ein eher offener Ansatz, der einige wenige Gebäude als Einzelbausteine setzt. Die Verwaltung wird in einem 4-5 geschossigen Baukörper gegenüber dem Gebäude Generation+ angeordnet. Nördlich, zum See hin, wird ein Gebäude vorgesehen, das ein Café und die Bibliothek enthält. Dazwischen spannt sich ein Platz für Begegnung auf. Wichtiges Gestaltungselement ist eine Baumallee, die Blickbeziehungen zum See eröffnen soll. Nach Westen zur Grünfläche hin werden ein Gesundheitshaus und ein Lebensmittelfachmarkt angeordnet. Im ganz nordwestlichen Bereich, innerhalb der Grünfläche, soll ein eingeschossiges Gebäude für Jugend und Sport entstehen. Für die Grünfläche wird die Renaturierung und ein Zugang zum Schwarzen Graben / Stefansfelder Kanal vorgeschlagen.



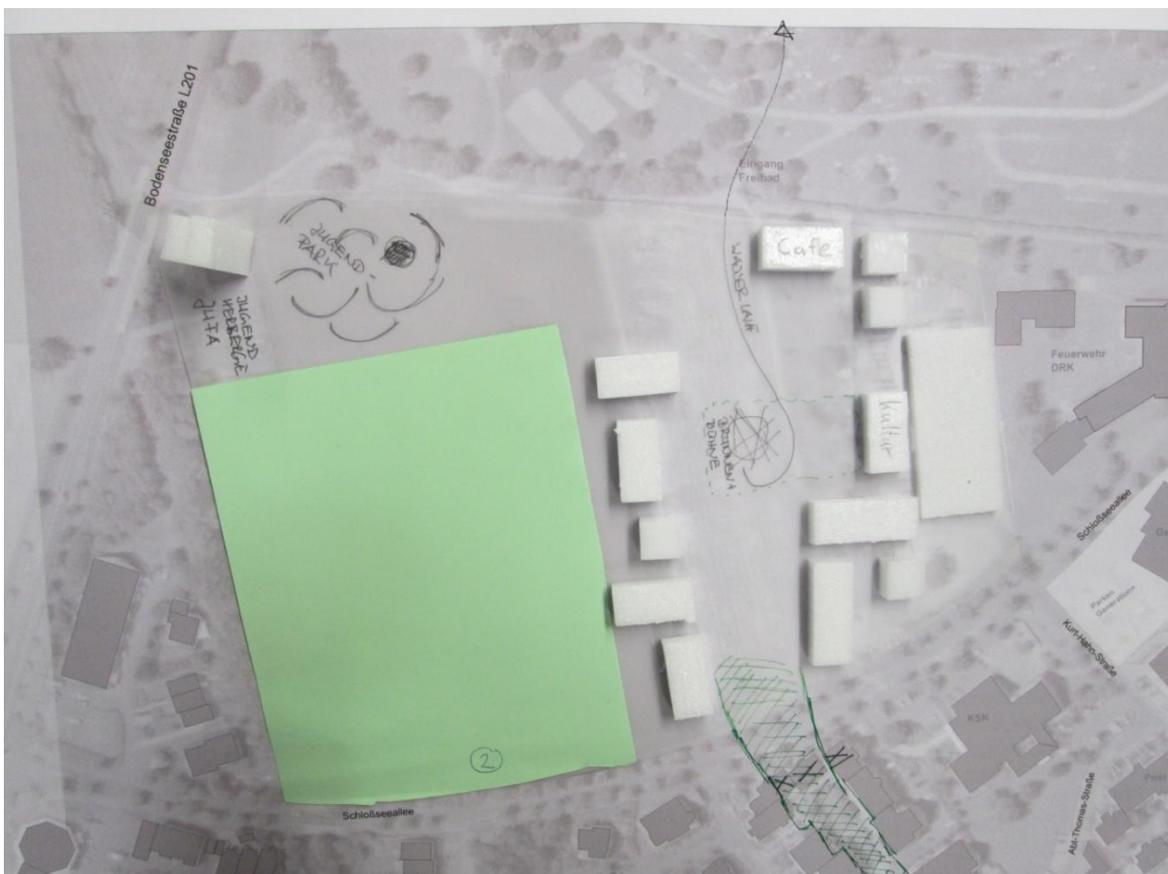
15



Abb.: Gruppe 1

Gruppe 2

Wichtig ist der Gruppe die Verknüpfung der Neuen Mitte zum Bestand, dabei wird der Platz am Schlosseecenter nach Norden in die Neue Mitte geführt. Die Fahrbahn soll in diesem Bereich in die Platzgestaltung einbezogen werden, ein Belagswechsel macht den Autofahrer aufmerksam. Von hier spannt sich ein Platz auf, der zum See führt. Etwa mittig sind ein Brunnen und ein Platz für Veranstaltungen vorgesehen, ein Wasserlauf führt zum See. Zweigeschossige Gebäude begrenzen den Platzbereich zu beiden Seiten, sie sind so zueinander gruppiert, dass offene Hofsituationen entstehen. Auf Höhe des Brunnens ist ein Gebäude für Kultur vorgesehen, dahinter ist ein Lebensmittelvollsortimenter situiert. Nach Norden zum Schlossee gibt es ein Café. Der westliche Bereich ist Grünfläche mit einem Jugendpark. Städtebauliche Besonderheit ist ein kräftiger Hochpunkt, der eine Jugendherberge (JUFA) enthalten soll, mit einer Bar im Obergeschoss, von der man den Blick in die Umgebung genießen kann (Skybar).



16



Abb.: Gruppe 2

Gruppe 3

Der Gruppe ist ein angemessener Maßstab wichtig, man möchte keine überdimensionierte Planung und nicht die ganze Neue Mitte bebauen. Es werden bewusst Entwicklungsflächen für die Überplanung durch nachfolgende Generationen freigehalten. Die vorgesehenen Gebäude begleiten einen Platz, der sich als Achse zum See entwickelt und sich zum Freibad hin öffnet. Auf der östlichen Seite des Platzes definiert ein Bürgerhaus mit Tourist-Info den baulichen Auftakt. Dahinter ist ein Lebensmittelmarkt (drei- bis viergeschossig) und zum See hin ein Jugendhotel angeordnet. Auf der westlichen Seite zur Grünfläche hin ist zur Schlosseeallee ein Ärztehaus vorgesehen, dahinter ein eingeschossiges Begegnungshaus sowie zum Wasser hin ein Café mit Seeblick. Der westliche Bereich ist von Bebauung freigehalten, im Übergang zum Freibad ist eine Scater-Anlage angeordnet.



17



Abb.: Gruppe 3

Gruppe 4

Mit dem Vorbild eines Studentenentwurfs spricht sich Gruppe 4 dafür aus, viele Nutzungen in zwei großen und kräftigen Gebäuden zusammenfassen. Die Nutzungen im Einzelnen wurden noch nicht genau festgelegt, es soll aber kein Vollsortimenter entstehen. Vorgesehen sind zwei lange Gebäuderiegel, hauptsächlich dreigeschossig, im Übergang zu Kreissparkasse und Generation+ zweigeschossig. Im westlichen der beiden Gebäuderiegel ist der Innenraum als „Raum für Salem“ vorgesehen. Die Gebäude bilden eine Achse, die den Schlossee mit der Schlossee-Allee verbindet. Die besondere Qualität des Studentenentwurfs ist nur möglich, wenn die Gebäude aus einem Guss gebaut werden. In der Grünfläche sind im nördlichen Bereich Angebote für Jugendliche und südlich ein Saatengarten angeordnet.

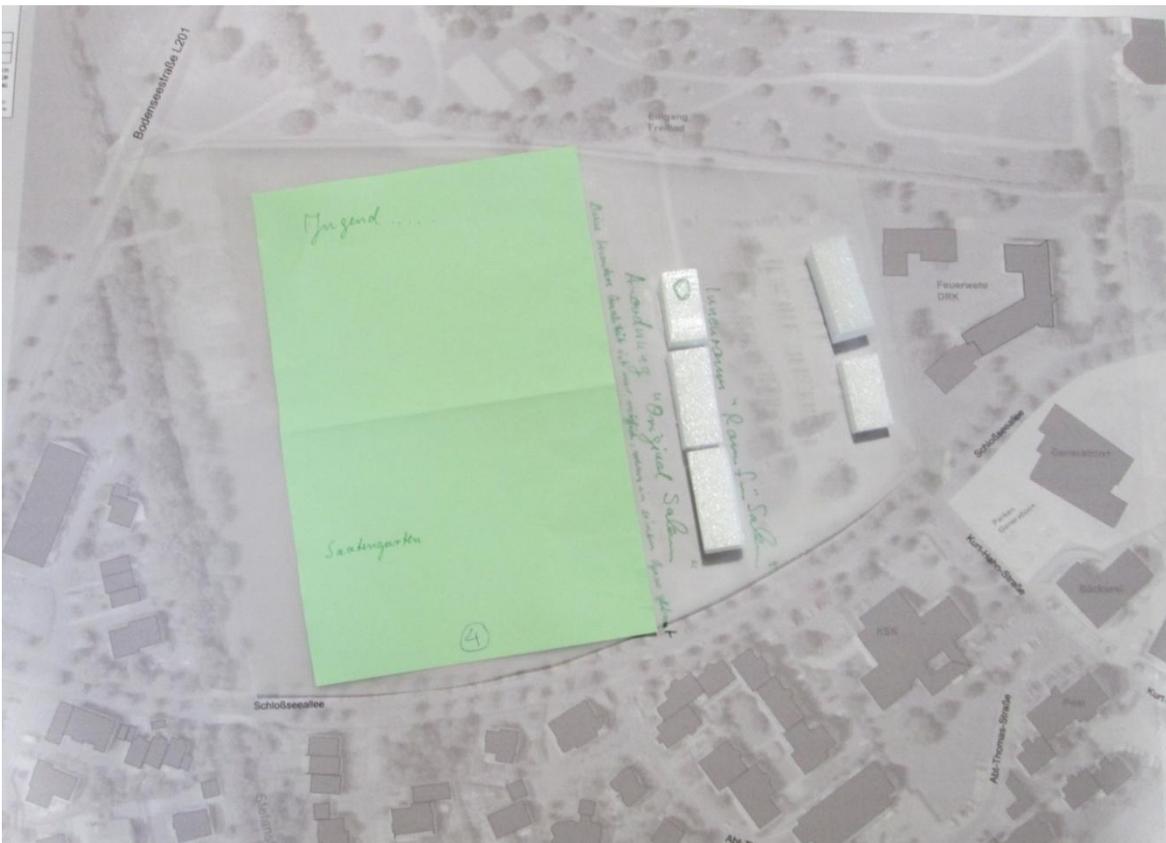


Abb.: Gruppe 4

Gruppe 5

Ebenfalls inspiriert von einem der Studentenentwürfe ordnet Gruppe 5 drei längliche Gebäude um einen offenen Hof an. In diesen Gebäuden sollen Kultur, Handel und Verwaltung ihren Platz finden. Nördlich zum Schlossee hin befinden sich zudem zwei Gebäude. An der Grünfläche nach Westen ist ein Jugendhaus vorgesehen, in einigerem Abstand daneben ein Gebäude mit Café und Fahrradhotel. Die verbindende Achse von der Schlosseeallee zum Schlossee soll, im Gegensatz zu den übrigen Ideen, nicht streng gradlinig sondern organisch fließend über den Hof geführt werden.

Für die Grünfläche im Westen wurde die Renaturierung des Stefansfelder Kanals vorgeschlagen, und ein gewünschter Übergang über die Bodenseestraße dargestellt.

Die Gruppe definierte die für sie wichtigen Merkmale und Nutzungen: kein Lebensmittelvollsortimenter sondern ein Frischemarkt als Filiale, Anordnung der Tiefgarage in der Senke, Ansiedlung von den Teilen der Verwaltung die ein hohes Kundenaufkommen aufweisen wie z.B. das Bürgerbüro und eine Tourist-Info, Einbindung des bestehenden Schulparkplatzes in des Parkraumkonzept beispielsweise durch ein zusätzlich Parkdeck auf diesem Parkplatz.



19

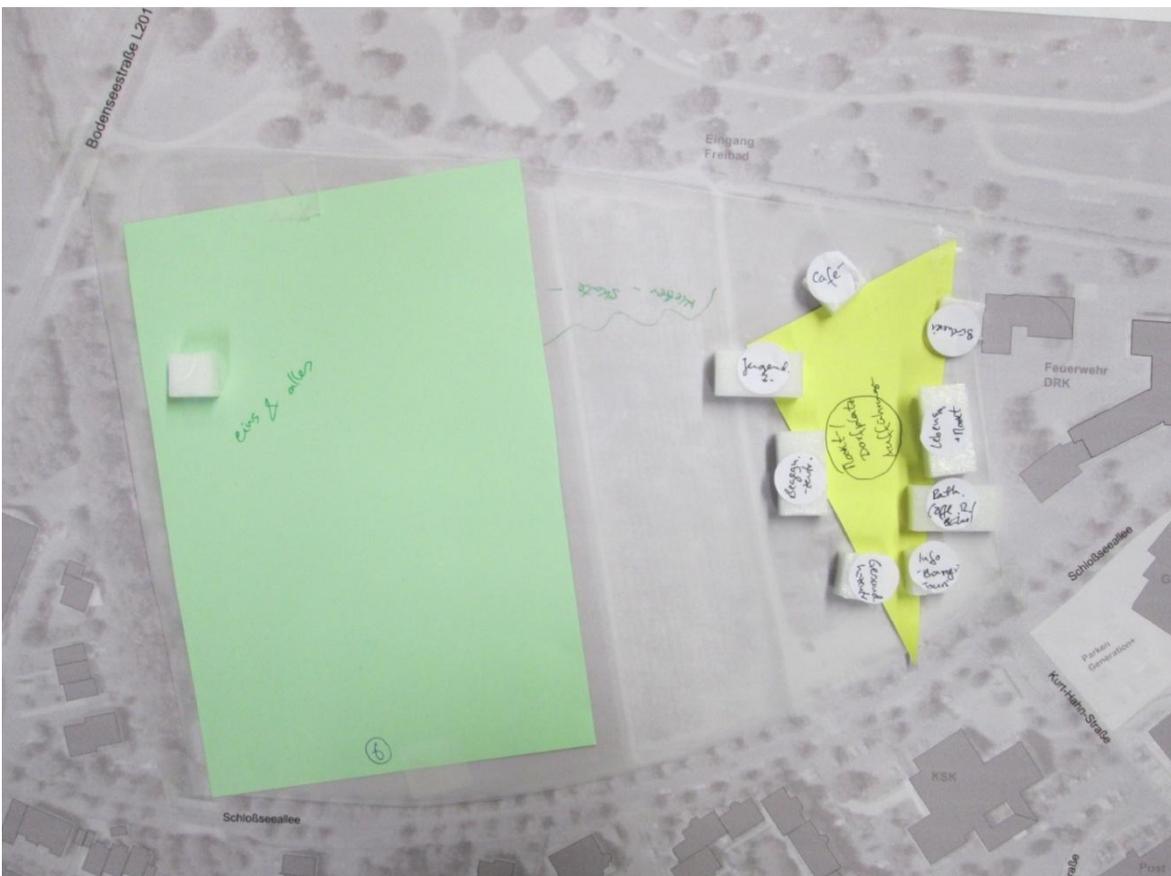


Abb.: Gruppe 5

Gruppe 6

In Anlehnung an den Studentenentwurf „Ensemble“ sind acht Gebäude um einen dreieckigen Platz gruppiert. Der Platz soll ein Dorf- oder Marktplatz sein, auf dem auch Veranstaltungen stattfinden können.

Am Übergang zur Schlosseeallee im Südosten ist die Bürgerinfo bewusst da angeordnet wo man ankommt. Dahinter ist ein Teil oder auch das gesamte Rathaus vorgesehen. Es folgen ein Lebensmittelladen mit dem Schwerpunkt auf einem regionalen Angebot und -eingeschossig- die Bücherei. Auf der westlichen Seite des Platzes bildet – von Süden aus betrachtet – ein Gesundheitshaus den Auftakt. Darüber ordnen sich ein Haus der Begegnung, ein Jugendhaus und zum Schlossee orientiert ein Café an. Innerhalb der Grünfläche im Westen befindet sich ein Gebäude am Stefansfelder Kanal. Vorbild hierfür ist „Eins und alles“, Erfahrungsfeld der Sinne (<http://www.eins-und-alles.de/>).



20



Abb.: Gruppe 4

5. Plenum

Die Arbeiten werden im Plenum jeweils von einem Arbeitsgruppensprecher erläutert. Einig sind sich alle Gruppen, den Schwerpunkt der Bebauung im östlichen Bereich vorzusehen und die Verbindung der Mitte zum See zu stärken. Nach Westen zum Stefansfelder Kanal hin soll eine großzügige Grünfläche von der Bebauung freigehalten werden.



Abb.: Vorstellung der Ergebnisse durch die Gruppensprecher

Herr Senner bedankte sich herzlich bei allen Teilnehmern für die engagierte und stets konstruktive Zusammenarbeit. Das Experiment einen städtebaulichen Ansatz mit Hilfe eines einfachen Modells zu entwickeln ist aus seiner Sicht sehr gelungen. Gemeinsam mit den diskutierten und verorteten Nutzungen ist der städtebauliche Ansatz eine gute Ausgangslage für die weiteren Diskussionen im Gemeinderat zur Neuen Mitte.

Herr Senner berichtet, dass sich der Gemeinderat am 21. September 2013 in einer Klausurtagung intensiv mit den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses beschäftigen und das weitere Vorgehen diskutieren wird.

Aufgestellt: Überlingen, 20.09.2013
