

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 27.06.2015

§

öffentlich

Darstellung der bisherigen Beratungen und Beschlüsse zur Neuen Mitte Salem

I. Sachvortrag

Der Einstieg in das Verfahren zur Entwicklung der Neuen Mitte Salem waren die Bürgerversammlungen, die im Jahr 2011 in allen Teilorten stattgefunden haben. In den Versammlungen wurden den Bürgern erste Überlegungen zu einer Weiterentwicklung des Zentralbereiches zwischen Schlossseeallee und Schlosssee vorgestellt. Aus der Bürgerschaft wurde angeregt, Universitäten in das Verfahren einzubinden.

Die bisher vorliegenden Planungen wurden in folgenden Verfahrensschritten erarbeitet:

- **Klausurtagung des Gemeinderates am 12.11.2011**
Das Einzelhandelsgutachten, das von der BBE Handelsgesellschaft erarbeitet wurde, wird vorgestellt. In dem Gutachten werden verschiedene Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde untersucht. Es wird die Festlegung der Neuen Mitte als zentraler Versorgungsbereich für die Gemeinde empfohlen.
- **Herbst 2011**
Aufgrund der Anregungen aus den Bürgerversammlungen und aus dem Gemeinderat nimmt die Verwaltung Kontakt mit der Zeppelin Universität Friedrichshafen für die Durchführung eines offenen Bürgerbeteiligungsprozesses und mit der Universität Stuttgart hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung einer neuen Gemeindemitte auf.
- **Gemeinderatssitzung am 27.03.2012**
Vertreter der beiden Universitäten erläutern in der Sitzung die von ihnen erarbeiteten Konzepte. Der Gemeinderat stimmt der Durchführung eines Bürgerbeteiligungs- und Planungsprozesses durch die Zeppelin Universität Friedrichshafen und die Universität Stuttgart zu.
- **Mach MITTE-Tour vom 13. – 16.04.2012**
Mit dem „Mach MITTE“-Mobil sammeln die ZU-Studenten an mehreren Standorten in der Gemeinde Anregungen, Wünsche, Ideen und Visionen der Bürger zu Salems neuer Mitte. Es werden rund 250 Fragebögen von den Bürgern ausgefüllt.
- **Gemeinderatssitzung am 24.04.2012**
Die Honorarverträge mit der Universität Stuttgart und der Zeppelin Universität werden beschlossen.
- **Workshop der Universitäten und Bürgerfest am 27./28.04.2012**
Die Fragebogen werden von den Studenten der ZU und der Uni Stuttgart im Rahmen eines Workshops gemeinsam ausgewertet. Die ersten Ergebnisse werden der Öffentlichkeit beim Bürgerfest am Schlosssee vorgestellt, das den Abschluss der ersten Projektphase der ZU und die Projektübergabe an die Architekturstudenten der Uni Stuttgart darstellt.

- **Gemeinderatssitzung am 08.05.2012**
Studentenvertreter der ZU informieren über die durchgeführte Bürgerbeteiligung mit dem „Mach MITTE“-Mobil.
- **Öffentliche Vorstellung der zehn Entwurfsarbeiten der Studenten am 17./18.11.2012 im Feuerwehrhaus**
Die Entwürfe, die von Studententeams der Uni Stuttgart erarbeitet wurden, werden im Feuerwehrhaus ausgestellt und von den Studenten vorgestellt und erläutert. Drei der Arbeiten werden nach einer Bewertung durch die Besucher mit einem Preis ausgezeichnet.
- **Gemeinderatssitzung am 04.12.2012**
Der weitere Entwicklungs- und Planungsprozess soll von unabhängiger Seite begleitet und moderiert werden. Deshalb beschließt der Gemeinderat, die Verwaltung zu beauftragen, drei Büros mit Erfahrung in Bürgerbeteiligungsprozessen für eine Vorstellung im Gemeinderat auszuwählen.
- **Gemeinderatssitzung am 19.02.2013**
Vier von der Verwaltung ausgewählte Büros stellen ihr Konzept für die Durchführung eines Bürgerbeteiligungsprozesses dem Gemeinderat vor. In dieser Sitzung wird noch keine Entscheidung getroffen.
- **Gemeinderatssitzung am 05.03.2013**
Die Planstatt Senner aus Überlingen wird mit der Weiterentwicklung und Bürgerbeteiligung zur Neuen Mitte Salem beauftragt
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 20.04.2013**
Das Konzept der Planstatt Senner für den Bürgerbeteiligungsprozess wird vorgestellt und beraten.
- **Erste Bürgerwerkstatt am 04.05.2013**
In der ersten Bürgerwerkstatt, mit Spaziergang durch die künftige Neue Mitte, werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung definiert. In Arbeitsgruppen werden die Stärken und Schwächen in den Themenbereichen Landschaft und Naherholung, Verkehr, Gebäudenutzung und Städtebau sowie Kultur und Soziales erarbeitet und erste Ideen hierzu entwickelt.
- **Besichtigungsfahrt am 15.06.2013**
Ausgewählte Beispielsobjekte in der Bodenseeregion und Vorarlberg werden bei einer ganztägigen Fahrt besichtigt. Stationen sind Immenstaad, Eriskirch, Kressbronn, Lochau, Hard, Götzis und Ludesch.
- **Zweite Bürgerwerkstatt/Teil 1 am 12.07.2013**
Die zweite Bürgerwerkstatt wird auf zwei Termine aufgeteilt. Im ersten Teil werden in zwei Arbeitsgruppen mögliche Nutzungen in der Neuen Mitte erarbeitet.
- **Gemeinderatssitzung am 23.07.2013**
Architekt Senner stellt dem Gemeinderat die Zwischenergebnisse des bisherigen Bürgerbeteiligungsverfahrens vor.
- **Zweite Bürgerwerkstatt/Teil 2 am 25.07.2013**
Im zweiten Teil der Bürgerwerkstatt werden die erarbeiteten Nutzungen in einem Übersichtsplan Standorten zugeordnet, nach dem Motto „Wo können Sie sich als Bürger welche Nutzung in der Neuen Mitte vorstellen?“

- **Dritte Bürgerwerkstatt am 14.09.2013**
Es werden von mehreren Fachleuten Impulsreferate zu den Themen Städtebau, Einzelhandel, Gesundheitsversorgung sowie Jugend und Sport gehalten. Außerdem werden die in den früheren Werkstätten erarbeiteten Nutzungen in vorbereiteten Plänen bzw. Modellen dargestellt. Dabei entstehen in 6 Arbeitsgruppen unterschiedliche städtebauliche Modelle.
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 21.09.2013**
Der Gemeinderat wird über das Bürgerbeteiligungsverfahren informiert. Ein Vertreter der BBE Einzelhandels-gesellschaft erinnert an die wichtigsten Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- **Gemeinderatssitzung am 08.10.2013**
Das Ergebnis der dritten Bürgerwerkstatt wird öffentlich vorgestellt.
- **Besichtigungsfahrt des Gemeinderates nach Götzis am 18.10.2013**
Der Gemeinderat informiert sich in Götzis beim Bürgermeister und den Fachplanern ausführlich über das dortige Nutzungskonzept und den Masterplan für die gelungene Ortsmitte.
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 19.10.2013**
Der Gemeinderat diskutiert über die Erfahrungen und Erkenntnisse, die man bei der Besichtigungsfahrt nach Götzis gemacht hat. Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit möglichen Investoren zu führen. Ziel soll ein städtebaulicher Masterplan sein, wobei die einzelnen Nutzungen noch offen sind.
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 07.12.2013**
Es wird ausführlich über die Durchführung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes und den Ablauf des hierfür notwendigen Verfahrens informiert. Architekt Senner erläutert nochmals die Ergebnisse der Bürgerwerkstätten. Anschließend entwickeln die Gemeinderäte in sechs Arbeitsgruppen sechs eigene städtebauliche Nutzungskonzepte, die einzeln vorgestellt und erläutert wurden.
- **Gemeinderatssitzung am 28.01.2014**
Die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs im nichtoffenen Verfahren, auf der Grundlage eines erarbeiteten Nutzungskonzeptes (Anlage*), wird mehrheitlich (bei 2 Enthaltungen) beschlossen und das Plangebiet festgelegt.
- **Gemeinderatssitzung am 18.02.2014**
Die Verwaltung erläutert das weitere Wettbewerbsverfahren und bittet die Fraktionen, bis zur nächsten Sitzung drei Sachpreisrichter aus dem Gemeinderat zu benennen.
- **Gemeinderatssitzung am 18.03.2014**
Der Auslobungstext für den Wettbewerb wird beraten und grundsätzlich durch den Gemeinderat genehmigt (einstimmig). Die Besetzung des Preisgerichtes wird beschlossen und die Liste der einzuladenden Architekturbüros festgelegt.
- **Preisrichtervorgespräch am 20.03.2014**
Beim Vorgespräch mit den Fach- und Sachpreisrichtern wird der Auslobungstext besprochen und Änderungen vorgenommen.
- **Gemeinderatssitzung am 01.04.2014**
Der Auslobungstext mit zugehörigem Nutzungskonzept wird vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Auslobung öffentlich bekannt zu machen.

- **Gemeinderatssitzung am 13.05.2014**
 Der Gemeinderat wird darüber informiert, dass nach der europaweiten Ausschreibung des Wettbewerbs 70 Bewerbungen eingegangen sind. 17 Büros wurden zur Teilnahme ausgelost, weitere 8 Büros waren für die Teilnahme gesetzt.
- **Preisgericht am 24.07.2014**
 Von den ursprünglich 25 teilnehmenden Planungsbüros wurden 19 Wettbewerbsarbeiten abgegeben. Das Preisgericht begutachtet ganztägig alle Wettbewerbsarbeiten und bewertet sie in mehreren Wertungsdurchgängen einzeln. Der erste Preis geht an das Büro Ackermann + Raff GmbH & Co. KG, Stuttgart und an Prof. Ing. Jörg Stötzer, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- **Gemeinderatssitzung am 25.07.2014**
 Der Vorsitzende des Preisgerichtes, Herr Prof. Aldinger, erläutert den Gemeinderäten die eingegangenen Wettbewerbsarbeiten mit Schwerpunkt auf dem Entwurf des 1. Preisträgers.
- **Ausstellungseröffnung am 26.07.2014**
 Alle 19 Wettbewerbsarbeiten werden der Öffentlichkeit in der Sporthalle beim Bildungszentrum präsentiert. Die Ausstellung dauert bis einschl. 03.08.2014.
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 26./27.09.2014**
 In der Klausurtagung wird die Planung des Preisträgers und die weitere Vorgehensweise ausführlich diskutiert. Es wird angeregt, die Planung in allen Details der Bürgerschaft in einer öffentlichen Versammlung vorzustellen.
- **Gemeinderatssitzung am 21.10.2014**
 Das Büro Ackermann + Raff wird mit der Überarbeitung der Wettbewerbsplanung nach Maßgabe der Empfehlungen des Preisgerichts beauftragt. Außerdem sollen eine Verkehrsanalyse, eine Verkehrsprognose, ein Verkehrskonzept, sowie eine Energiekonzeptstudie erstellt werden. Die Verwaltung wird geeignete Büros auswählen. Desweiteren wird beschlossen in Fortsetzung der Bürgerworkshops die Bürgerschaft in einer Bürgerinformationsveranstaltung zu informieren und weiter zu beteiligen. Die Verwaltung wurde beauftragt, für das Gebiet Neue Mitte einen Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm zu stellen.
- **Antragstellung für das Landessanierungsprogramm am 27.10.2014**
 Der Förderantrag für das Landessanierungsprogramm wird beim Regierungspräsidium eingereicht. Es ist ein Förderrahmen von 7,15 Mio € beantragt, was einer Zuwendung von 4,3 Mio € entsprechen würde.
- **Gemeinderatssitzung am 10.11.2014**
 Das Büro Ackermann + Raff GmbH & Co. KG wird mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für die Neue Mitte Salem beauftragt. Der Auftrag für die Erstellung einer Verkehrsanalyse, einer Verkehrsprognose und eines Verkehrskonzeptes wird an das Büro BS Ingenieure GmbH vergeben. Außerdem wurde der Gemeinderat darüber informiert, dass die Energieberatung Bodenseekreis eine Energiekonzeptstudie erstellen wird.
- **Bürgerversammlung am 04.12.2014**
 In der Versammlung im Prinz-Max-Saal werden die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Neuen Mitte erläutert und die weiteren Planungsschritte aufgezeigt. Die Bürger haben im Anschluss an die Fachvorträge die Gelegenheit, Anregungen und Kritik vorzubringen.

- **Gemeinderatssitzung am 23.02.2015**

Der vom Büro Ackermann + Raff überarbeitete Wettbewerbsentwurf wird mit seinem aktuellen Planungsstand den Gemeinderäten vorgestellt. Der Gemeinderat beauftragt das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Jörg Stötzer aus Stuttgart mit der Freiraumplanung und das Ingenieurbüro BS Ingenieure mit dem Lärmgutachten und der verkehrstechnischen Untersuchung. Mit der Erschließungsplanung wird das Ingenieurbüro Langenbach aus Sigmaringen beauftragt.

In dieser Sitzung wird auch der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Neue Mitte Salem“ gefasst und das Büro FSP Stadtplanung mit der Flächennutzungsplanänderung und der Entwicklung des entsprechenden Bebauungsplans beauftragt.

- **Gemeinderatssitzung am 24.03.2015**

Es wird darüber informiert, dass die Gemeinde für die Neue Mitte Salem in das Landessanierungsprogramm aufgenommen wird. Als erste Rate aus der Städtebauförderung erhält die Gemeinde einen Zuschuss von 1,2 Mio. €.

- **Besichtigung des neuen Rathauses der Gemeinde Deggenhausertal durch den Gemeinderat am 18.04.2015**

Bei der Besichtigung des neuen Rathausgebäudes in Wittenhofen berichtet Bürgermeister Knut Simon über das Planungsverfahren und die Abwicklung der Baumaßnahme.

- **Gemeinderatssitzung am 28.04.2015**

Die Verwaltung und die Planer informieren über den derzeitigen Verfahrensstand des Masterplans und der einzelnen Fachplanungen.

Desweiteren hat der Gemeinderat den Beginn vorbereitender Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Mitte“ beschlossen. Dies ist Voraussetzung für eine Förderung durch das Bund-Länder-Programm für kleinere Städte und Gemeinden (LRP) 2015, für das die Gemeinde einen Zuschussantrag gestellt hat. Die LBBW Kommunalentwicklung GmbH wurde mit der Abwicklung des notwendigen Verwaltungsverfahrens beauftragt.

- **Gemeinderatssitzung am 09.06.2015**

Der Gemeinderat hat dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zugestimmt.

II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis

Az.: ZD 15-2015
17.06.2015
ZD Sk