

Aus der Arbeit des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.06.2015, die ganztägig im Feuerwehrhaus stattgefunden hat, über folgende Themen beraten:

1. Darstellung der bisherigen Beratungen und Beschlüsse zur Neuen Mitte Salem

Der Einstieg in das Verfahren zur Entwicklung der Neuen Mitte Salem waren die Bürgerversammlungen, die im Jahr 2011 in allen Teilorten stattgefunden haben. Seither wurde das Projekt in über 40 Verfahrensschritten weiter entwickelt. Besondere Schwerpunkte waren im Jahr 2012 die „Mach-Mitte-Tour“ der Zeppelin Universität und die Entwicklung von Entwürfen durch Studenten der Universität Stuttgart. Im Jahr 2013 wurde ein Bürgerbeteiligungsprozess vorbereitet und durchgeführt, der 3 Bürgerwerkstätten, sowie eine Besichtigungsfahrt umfasste. Sowohl von den Bürgern als auch vom Gemeinderat wurden in verschiedenen Arbeitsgruppen städtebauliche Modelle für die Neue Mitte entwickelt. Im Jahr 2014 hat der Gemeinderat dann den städtebaulichen Ideenwettbewerb in mehreren Sitzungen vorbereitet. Das Preisgericht, das die eingegangenen Wettbewerbsarbeiten begutachtet hat, hat am 24.07.2014 den ersten Preis an den Entwurf des Büros Ackermann + Raff aus Stuttgart vergeben. In den vergangenen Monaten wurden nun die Entwurfsplanung weiter überarbeitet und Fachplaner für die verschiedenen Detailplanungen hinzugezogen.

2. Städtebaulicher Entwurf für die Neue Mitte Salem – Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes durch das Büro Ackermann + Raff und Beratung

Herr Braun vom Büro Ackermann + Raff erläuterte den aktuellen Planungsstand des städtebaulichen Entwurfs. Gegenüber der Wettbewerbsplanung wurden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

- die Wohnbebauung wurde etwas nach Westen gerückt
- die Wohnbebauung wurde reduziert, insgesamt sind nun im Geschosswohnungsbau ca. 150 – 180 Wohneinheiten sowie 28 Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen
- der Zufahrtsbereich zu Einzelhandel und Hotel, sowie zum DRK Rettungszentrum wurde verbreitert
- der zentrale Platz wurde im Bereich der Dienstleistungen etwas vergrößert
- das Baufeld für Ärztehaus/Dienstleistungen wurde etwas vergrößert.

Ein wichtiger Aspekt der Planung ist die Erschließung der Tiefgaragen. Für Wohnen sind unterirdisch ca. 380 Stellplätze, für den Lebensmittelmarkt ca. 170 Stellplätze und für das Hotel ca. 75 Stellplätze vorgesehen. Weitere 230 öffentliche Stellplätze kommen hinzu. Als Gewerbeflächen sind ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.700 m², ein Drogeriemarkt mit ca. 500 m² sowie weitere 1.400 m² für kleineren Einzelhandel oder Dienstleistungen eingeplant. Vorgesehen ist auch ein Hotel mit Gastronomie. Zentrum der Neuen Mitte wird das neue Rathaus mit dem Marktplatz sein

3. Freiraumplanung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes durch Landschaftsarchitekt Prof. Jörg Stötzer und Beratung

Die Freiraumplanung gliedert sich in die drei Bereiche Wohngebiet, Marktplatz mit Schlossseeallee und Bürgerpark. Im Wohngebiet soll entlang der Straße eine Aufenthaltszone mit Baumquartieren entstehen, es sind nur wenige oberirdische Stellplätze vorgesehen. Der Marktplatz soll optisch mit der angrenzenden Schlossseeallee verbunden und mit Bäumen und Wasserlauf gestaltet werden. Der Gemeinderat sieht insbe-

sondere bei der Anlegung der beiden Bushaltestellen noch weiteren Diskussionsbedarf. Hierfür wird das Planungsbüro noch Alternativen entwickeln. Der Bürgerpark, der entlang der Promenade zum Schlossee hin führt, wird mit einer großzügigen Grünfläche und Baumbepflanzungen, sowie einem durchgehenden Bachlauf gestaltet.

4. Energiekonzeptstudie für die Neue Mitte Salem – Vorstellung durch die Energieagentur Bodenseekreis und Beratung

Im Rahmen der Konzeptstudie wurden für die Neue Mitte folgende 3 Varianten für die Wärmeversorgung im Gebiet geprüft:

- Eigene Heizungslösungen bei allen Gebäuden
- Eine neue Wärmezentrale und ein Blockheizkraftwerk
- Die Erweiterung der beim Bildungszentrum bereits vorhandenen Wärmezentrale, die mit Hackschnitzeln arbeitet.

Die Einrichtung einer zentralen Nahwärmeversorgung wird von der Energieagentur empfohlen.

5. Erschließungsplanung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes durch das Ingenieurbüro Langenbach und Beratung

Der Gemeinderat wurde darüber informiert, wie die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung sowie die Trinkwasserversorgung in der Neuen Mitte Salem geplant ist. Die Trinkwasser- und Abwasserkanäle können an entsprechende Leitungen, die in der Schlosseeallee bereits vorhanden sind, angeschlossen werden. Die Regenwasserableitung erfolgt über mehrere flache Mulden, deren Überlauf dem Schlossee und dem Stefansfelder Kanal zugeführt wird.

6. Schalltechnische Untersuchung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung der bisherigen Ergebnisse durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure und Beratung

Vom beauftragten Büro wurden die maßgebenden Schallquellen Straßenverkehr, Einkaufsmarkt, Freibadbetrieb am Schlossee, Außengastronomie und Feuerwehr geprüft. Beim Straßenverkehr wurde festgestellt, dass mit großer Wahrscheinlichkeit keine relevanten Überschreitungen der nach DIN vorgeschriebenen Orientierungswerte gegeben sein werden. Auch beim Einkaufsmarkt gibt es aus schalltechnischer Sicht keine Probleme, nachdem das Parken in der Tiefgarage und die Anlieferung im Gebäude erfolgt. Auch beim Freibadbetrieb am Schlossee sind Überschreitungen der Lärmrichtwerte kaum zu erwarten. Das Schlosseefest gilt nach der „Freizeitlärmmrichtlinie“ als traditionelles örtliches und „sehr seltenes“ Ereignis, bei dem die Lärmrichtwerte nicht gelten. Bei der vorgesehenen Außengastronomie am Hotel ist nachts eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten, sodass die Außengastronomie voraussichtlich nur bis 22 Uhr möglich sein wird. Bei der Feuerwehr kann beim Übungsbetrieb der Richtwert eingehalten werden. Im Einsatz gelten keine Richtwerte. Dieser „Lärm“ ist von den Anwohnern zu dulden.

7. Verkehrsuntersuchung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung der bisherigen Ergebnisse durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure und Beratung

Nach einer Verkehrszählung in der Schlosseeallee im April 2015 wurden 3.200 Fahrzeuge in 24 Stunden erfasst. Mit den geplanten zusätzlichen Nutzungen in der Neuen Mitte, sowie dem Freibadbetrieb im Sommer, wird mit einer max. Tagesbelastung von

rund 7500 Fahrzeugen gerechnet. Nach der Bebauung der Neuen Mitte stehen am Schlossee inklusiv der Tiefgarage rund 1.300 Stellplätze zur Verfügung. Dies wird voraussichtlich auch bei Badebetrieb am Schlossee ausreichend sein. Sollte es in Spitzenzeiten zu Engpässen kommen, könnte der vorhandene Wiesenparkplatz noch erweitert werden.

8. Darstellung und Bewertung der räumlichen Ist-Situation beim derzeitigen Rathaus in Neufrach durch das Büro Allevo Kommunalberatung GmbH

Von der Firma Allevo wurde insbesondere auf folgende Mängel beim derzeitigen Rathaus in Neufrach hingewiesen:

- das Gebäude ist nicht barrierefrei
- es fehlt ein zweiter Fluchtweg
- die Büros sind in den Bereichen Bürgerservice, Standesamt und Soziales nicht optimal angeordnet, insbesondere fehlt ein Rückzugsraum für Beratung bei sensiblen Themen
- es gibt kein separates, ansprechendes Trauzimmer im Rathaus
- durch die zunehmenden Teilzeitbeschäftigungen steigt der Bedarf an Arbeitsplätzen, was in den vorhandenen Räumen kaum abzudecken ist
- in vielen Büros ist der Datenschutz nicht sichergestellt, da es freie Sicht auf die Bildschirme gibt.

Zusätzlich zu diesen organisatorischen Mängeln wurde darauf hingewiesen, dass das Rathaus in einem energetisch sehr schlechten Zustand ist und die Baugenehmigung für das Nebengebäude, in dem derzeit das Amt für Bauwesen und Liegenschaften untergebracht ist, nicht mehr gültig ist

9. Raumkonzept für den Neubau des Rathauses in der Neuen Mitte Salem - Vorstellung durch das Büro Allevo Kommunalberatung GmbH

Im geplanten Rathausgebäude in der Neuen Mitte sollen neben der Rathausverwaltung auch die Bücherei, die Touristinformation und der Polizeiposten untergebracht werden. Der Gemeinderat wurde ausführlich darüber informiert, welche Gesichtspunkte bei der Planung des Raumkonzeptes und der Verteilung der Abteilungen auf die Geschosse zu berücksichtigen sind. Insgesamt ist für das neue Verwaltungsgebäude eine netto Geschossfläche von 2.800 m² vorgesehen, wovon rund 600 m² auf die Bereiche Tourismus, Bücherei und Polizei entfallen werden.

10. Finanzierungskonzept für die Umsetzung der Neuen Mitte Salem

Beim derzeitigen Planungsstand ist mit folgenden Ausgaben für die Neue Mitte zu rechnen:

Öffentliche Dienstleistungen :

Rathaus	8.500.000,00 €
Polizei	1.100.000,00 €
Bücherei	900.000,00 €
Tourismus	300.000,00 €
Marktplatz/Bürgerpark	3.000.000,00 €
öffentliche Tiefgarage	4.900.000,00 €
Erschließungsmaßnahmen	4.100.000,00 €
Gesamt	22.800.000,00 €

Dem gegenüber stehen Einnahmen aus Grundstückserlösen und Zuschüssen aus dem Landessanierungsprogramm von rund 14.200.000,00 €. Es ist also mit einem Finanzierungsbedarf von ca. 8.800.000,00 € zu rechnen, wobei bis zum Ende 2015 in der Rücklage hierfür ca. 8.000.000,00 € zur Verfügung stehen werden.

11. Vorstellung eines Vorentwurfs für eine mögliche Neuordnung des jetzigen Rathausareals in Salem-Neufrach

Nach ersten Überlegungen in der Verwaltung wäre es denkbar, am jetzigen Standort des Rathauses den vorderen Gebäudeteil, das provisorische Nebengebäude (Bauverwaltung) sowie das „Hegner-Haus“ abzureißen. Es könnten ein großzügiger Dorfplatz und weitere Stellplätze entstehen. Der Gebäudeteil mit Büros im Erdgeschoss und dem darüber liegenden Sitzungssaal könnte einer anderen öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Auf dem angrenzenden Grundstück (Dorfplatz Richtung Nüffernstraße) sollen zwei Bauplätze entstehen.

12. Weiteres Verfahren und Terminabläufe zur Umsetzung der Neuen Mitte Salem

Für das weitere Verfahren ist nun vorgesehen, dass der Gemeinderat dem Masterplan grundsätzlich zustimmt. Auf dieser Basis soll der Investorenwettbewerb für die Bereiche Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen und auch ein Architektenwettbewerb für das neue Rathaus in der künftigen Neuen Mitte vorbereitet werden. Parallel dazu ist das Bebauungsplanverfahren sowie das Sanierungsverfahren für das Landessanierungsprogramm fortzuführen.