

Protokoll der Bürgerversammlung in Neufrach am 04.12.2014

Im Anschluss an die Präsentation durch Bürgermeister Härle und die anwesenden Planer werden von den anwesenden Bürgern folgende Fragen gestellt:

1. Frau Christian aus Beuren stellt fest, dass bei der heutigen Versammlung nur 1 % der Salemer Bürger anwesend ist. Sie bedauert, dass das Interesse an der Veranstaltung so gering ist. An Prof. Aldinger richtet sie die Frage, wie er es schaffen möchte, dass die Neue Mitte von den Bürgern angenommen wird. Bei den 11 Teilorten der Gemeinde Salem orientieren sich die Bürger eher in andere Richtungen.

Prof. Aldinger führt aus, dass auch in anderen Gemeinden bei vergleichbaren Veranstaltungen nur eine kleine, aber interessierte Gruppe von Bürgern anwesend ist. Trotzdem sind diese Versammlungen wichtig. Er führt weiter aus, dass im Städtebau verschiedene Themen genau erforscht wurden. Heute weiß man beispielsweise, dass die Vitalität eines Ortes von der Personenfrequenz abhängt. Wenn es gelingt, möglichst viele Personen zu verschiedenen Zeiten in den Ort zu ziehen, dann empfindet man dies als angenehm. Prof. Aldinger betont, dass der Gemeinderat die Aufgabenstellung bei der Neuen Mitte klug gewählt hat, da der Lebensmittelmarkt die Menschen in die Mitte zieht. Die kleineren Läden sind dann „schöne Extras“.

Eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass in Mimmehausen derzeit einige Einzelhandelsgeschäfte schließen.

Prof. Aldinger erwidert, dass die großen Lebensmittelmärkte Magnete sind, von denen dann auch die kleinen Läden profitieren können. Dies bedeutet, dass man die „Großen“ braucht, damit die „Kleinen“ leben können. Er fügt hinzu, dass es außerdem in der Neuen Mitte das Rathaus und Dienstleistungen rund um das Thema Gesundheit geben wird. Auch dieses Angebot bringt Besucherfrequenz. Die Bündelung der Nutzungsangebote ist seiner Ansicht nach eindeutig erfolgsversprechend, wobei die Feriengäste im Sommer die Frequenz noch stärken werden.

BM Härle bemerkt zu den Ausführungen von Frau Christian, dass das Interesse mit ca. 100 Anwesenden heute eher gering ist, da die Bürger in den vergangenen 3 Jahren viele Möglichkeiten hatten, sich zur Neuen Mitte zu informieren.

2. Frau Christian erkundigt sich, ob in der Tiefgarage kostenfrei geparkt werden kann.

BM Härle bestätigt, dass die oberirdischen Parkplätze, die durch die Baumaßnahmen künftig wegfallen werden, durch Tiefgaragenstellplätze ersetzt werden sollen. Ziel ist dabei, dass das Parken auch künftig kostenfrei angeboten werden kann.

3. Frau Christian weist darauf hin, dass der geplante Marktplatz direkt an die Schlosseeallee angrenzt, was sie eher für unattraktiv hält. Sie erkundigt sich, ob der Standort des Marktes noch verändert werden kann.

Prof. Aldinger gibt zu bedenken, dass auch ein Marktplatz Frequenz benötigt. Wenn viele Menschen daran vorbeikommen, halten sie auch eher an und besuchen den Markt. Er geht davon aus, dass die Geschwindigkeit auf der Straße im Bereich der Neuen Mitte deutlich reduziert wird.

4. Herr Schörner erkundigt sich, wann der Verkehr für das Verkehrsgutachten gemessen wird.

Herr Schröder erläutert, dass Verkehrszählungen im Winter natürlich eher ungeeignet sind. Deshalb sollen die Zählungen im Frühjahr, bei gutem Wetter, durchgeführt werden. Ergänzend wird aber auch die Verkehrssituation bei heißem Wetter am Schlosssee betrachtet. Bis die Verkehrszahlen vorliegen, wird das Büro bereits an der Verkehrsplanung arbeiten und insbesondere den weiteren Planungsprozess begleiten.

5. Herr Jung erkundigt sich, ob die Gemeinde bereits mit potenziellen Nutzern Kontakt aufgenommen hat.

BM Härle berichtet, dass es bereits Vorgespräche mit möglichen Investoren gab. Klare Aussagen zu einer Ansiedlung gibt es bereits von Edeka und von einem Drogeriemarkt. Außerdem werden die Post, der Polizeiposten, die Gemeindebücherei, sowie der Treff Grenzenlos in der Neuen Mitte angesiedelt. Er betont in diesem Zusammenhang, dass er immer wieder Rückmeldungen aus der Bürgerschaft erhält, die aufzeigen, dass die Bürger darauf warten, dass mit dem Projekt nun endlich begonnen wird.

6. Herr Dierberger hält die Planung für interessant. Er fragt nach, wie die geplanten Stadthäuser vom Bürgerpark abgetrennt werden sollen.

Prof. Aldinger würde es für ideal halten, wenn die Punkthäuser im Park stehen würden. Es wird aber sicher eine gewisse Abgrenzung zum öffentlichen Raum geben müssen. Wie dies aussehen soll, muss von der Gemeinde noch genau definiert werden.

7. Zum Hotel regt Herr Dierberger an, dass er „Billigunterkünfte“, wie beispielsweise ein Hostel, bevorzugen würde. Dieses sollte evtl. auch einen Innenhof haben. Die Positionierung des Hotels hält er nicht für ideal, da es sich Richtung See öffnen sollte.

Der Vorsitzende kann sich ein Hostel oder ähnliches durchaus vorstellen. Eine konkrete Aussage kann man beim derzeitigen Verfahrensstand hierzu aber noch nicht machen.

Prof. Aldinger gibt zu bedenken, dass das Hotel eine hohe Frequenz hat und auf jeden Fall von hinten angefahren werden muss, sodass der Marktplatz von Zufahrtsverkehr frei bleibt.

8. Frau Lindner aus Beuren erkundigt sich nach der Zahl der Wohneinheiten bei der Planvariante mit reduziertem Wohnungsbau.

Prof. Aldinger erläutert, dass die Wohneinheiten beim derzeitigen Stand noch nicht genau zählbar sind, da verschiedene Wohnformen möglich sind. Er geht aber davon aus, dass etwa 160 – 180 Wohneinheiten entstehen können.

9. Frau Hahnemann fragt, wo Räumlichkeiten für Kinder vorgesehen sind, bzw. wo diese Platz für ihre Interessen finden. Sie gibt zu bedenken, dass solche Einrichtungen evtl. nicht zu der Seniorenwohnanlage passen, bzw. zu Konflikten führen können.

BM Härle verweist auf das Freizeitgelände am Schlossee, das ein hervorragender Abenteuerspielplatz für die Kinder ist.

Prof. Aldinger ergänzt, dass außer über einen Spielbereich auch über Aufenthaltsorte für Jugendliche gesprochen werden muss. Inzwischen gibt es auch schon Spiel- und Freizeitbereiche, die besonders für ältere Menschen geeignet sind. Es wäre auf jeden Fall wünschenswert, wenn die Neue Mitte alle Generationen anziehen würde.

10. Frau Hahnemann gibt zu bedenken, wie künftig noch das Schlosseefest durchgeführt werden soll, wenn vor Ort Wohnbebauung realisiert wird.

Herr Stehle aus Neufrach betont, dass das Schlosseefest ein Höhepunkt in der Gemeinde ist. Er ist überzeugt davon, dass sicher kein Interessent von diesen drei Festtagen jährlich davon abgehalten wird, in diesem Bereich zu wohnen.

BM Härle stimmt ihm zu und betont, dass es in vielen Gemeinden mitten im Ort vergleichbare Feste gibt.

11. Herr Sorg berichtet, dass er als Ortsreferent in vielen Gesprächen eine positive Grundstimmung zur Neuen Mitte wahrgenommen hat. Viele Bürger sehen die Chancen, die mit dem Projekt für die Gemeinde verbunden sind. Er selbst wird auch immer wieder gefragt, wann denn nun endlich mit der Umsetzung begonnen wird.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass die Gemeinde noch einige „Hausaufgaben“ zu erledigen hat. Das Jahr 2015 wird sicher für die Ausarbeitung der Planung benötigt. Es sind für die einzelnen Projekte auch Investorenwettbewerbe geplant, um eine hohe Qualität bei der Architektur zu sichern.

12. Herr Stehle führt aus, dass er selbst immer schon der Ansicht war, dass in der Neuen Mitte ein Einkaufsmarkt errichtet werden muss. Seiner Ansicht nach wird sich die Mitte zum Treffpunkt in der Gemeinde entwickeln, wobei der Verkehr kein Problem sein sollte. Herr Stehle stört sich etwas an der kubischen und geraden Gestaltung der Gebäude in der Planung. Er verweist auf den attraktiven Rundweg am Schlossee und erkundigt sich, ob man das Baukonzept noch etwas „geschwungener“ gestalten kann.

Prof. Aldinger hat Verständnis für diesen Einwand von Herrn Stehle. Er weist darauf hin, dass der Masterplan zunächst ein „Bebauungsprinzip“ darstellt. Die Details müssen noch ausgearbeitet werden, wobei dann die Gestaltung sicher vielfältiger und individueller wird. Das Gesamtkonzept darf nur nicht „auseinanderfallen“. Prof. Aldinger betont, dass man nicht mittelalterliche Städte, wie beispielsweise Überlingen, auf die Neuzeit übertragen kann. Trotzdem ist es aber möglich, Atmosphäre und Wärme in das neue Gebiet zu bringen. Dies wird eine der Aufgaben in den nächsten Planungsschritten sein.

Architekt Braun ergänzt, dass der Schlossee wunderbar geschwungen ist und nun durch den Marktplatz noch aufgewertet wird. Die Idee des Marktplatzes mit angrenzender Bebauung entspricht dem Prinzip in jeder anderen gewachsenen Stadt. Die Architekten wollten in den Bestand „geordnet und ruhig“ eingreifen. Herr Braun weist darauf hin, dass bisher ohnehin nur Baufelder vorgesehen sind, in denen eine individuelle

Bebauung entstehen kann, durch die dann Atmosphäre und Aufenthaltsqualität entwickelt wird. Die Gemeinde selbst kann den Marktplatz und den Freiraum gestalten.

13. Frau Lenski bestätigt, dass die Planentwürfe sehr schön sind. Ihrer Ansicht nach wurde aber vergessen, zu prüfen, ob die Salemer Bürger überhaupt eine Neue Mitte möchten. Sie selbst möchte sie nicht. Sie gibt zu bedenken, dass aus allen Teilorten Bürger in die Neue Mitte gezogen werden sollen und verweist darauf, dass Salem eine ländliche Gemeinde ist, was auch so bleiben soll. Die Dörfer dürfen nicht zu „Schlafdörfern“ werden, sonst stirbt die Gemeinde aus.

BM Härle erinnert an die Bürgerbefragung der Zeppelin Universität, bei der sich 80 % der Befragten für die Neue Mitte ausgesprochen haben. Er verweist an das Einzelhandelsgutachten und erinnert an die Geschäfte, die in den letzten Jahren geschlossen wurden. Mit den bisherigen Strukturen ist die Gemeinde für die Zukunft schlecht aufgestellt. Mit der derzeitigen Zersplitterung wird die Gemeinde das „Ladensterben“ nicht aufhalten können. Er selbst möchte aber gewährleisten, dass künftig in Salem auch ein kleinstrukturierter Einzelhandel noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Im Gutachten wurde festgestellt, dass die Strukturen in der Gemeinde Salem zusammengeführt werden müssen, weil nur so eine gute Nahversorgung in Zukunft vorgehalten werden kann.

Prof. Aldinger fügt hinzu, dass die Kaufkraft nach Überlingen abfließen wird, wenn die Kräfte in Salem nicht gebündelt werden. Auch viele andere Gemeinden stehen heutzutage vor der Entscheidung, den Einzelhandel zu bündeln oder eben alles zu verlieren.

14. Herr Maier aus Mimmensehausen hält es für unverständlich, dass vom Preisgericht ausgerechnet der Vorschlag ausgewählt wurde, bei dem die Bebauung am dichtesten ist.

Herr Roth aus Tübingen schließt sich diesen Ausführungen an und verweist darauf, dass in den Bürgerwerkstätten wunderbare Vorschläge entwickelt wurden, die nicht die jetzt geplante Verstädterung vorsahen. Er weist darauf hin, dass ca. 400 – 600 Neubürger in das Gebiet ziehen werden und erkundigt sich, welcher Personenkreis in der Neuen Mitte mit Wohnraum versorgt werden soll. Herr Roth gibt außerdem zu bedenken, wie es bei einem so großen Flächenverbrauch mit der Nachhaltigkeit steht. Er erinnert auch daran, dass noch weitere Wohngebiete in der Gemeinde ausgewiesen werden sollen und betont, dass es kreative Ideen zur Flächennutzung gibt. Herr Roth ist der Ansicht, dass die genannten Nutzungen in der Neuen Mitte eine enorme Verkehrsmenge mit sich bringen und befürchtet deshalb, dass Salem ein städtisches Verkehrsaufkommen erhält.

Prof. Aldinger erläutert, dass die dichte und geschlossene Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes auch eine „Reparatur“ der bereits bestehenden städtebaulichen Entwicklung mit Feuerwehr und DRK darstellt. Außerdem kann dadurch der Lebensmittelmarkt besser „versteckt“ werden. Im Wohnquartier ist die Bebauung lockerer, sodass hier sicher nicht von einer Verstädterung gesprochen werden kann. Andererseits kann sich heutzutage kein Bauherr mehr eine so lockere Bebauung wie in einem Dorf leisten. Prof. Aldinger bestätigt, dass die Nachhaltigkeit ein wichtiges Thema beim Städtebau ist. Hierfür gibt es die Grundregel, dass der Mobilitätsanspruch der Gesellschaft mehr Energie kostet als das Wohnen. Weil diese Entwicklung langfristig zu teuer würde, wird man die Mobilität einschränken und deshalb viele Nutzungen zusammenfügen müssen. Prof. Aldinger betont, dass die Nachhaltigkeit viele Perspektiven hat und dass deshalb auch die Neue Mitte nachhaltig ist, zumal man in der Forschung davon ausgeht, dass auch in ländlichen Gemeinden die Nutzungskonzentration für das Energie-

problem der Zukunft vorteilhaft ist. Zusammenfassend betont Prof. Aldinger, dass es viele Argumente gibt, die für die Neue Mitte sprechen.

Zu den angesprochenen Neubaugebieten führt BM Härle aus, dass in der Gemeinde einerseits Geschosswohnungsbau und andererseits auch Einfamilienhausbauplätze für junge Familien benötigt werden. Die Gemeinde hat derzeit keine eigenen Bauplätze mehr, die sie veräußern kann. Mit der Entwicklung von neuen Wohngebieten möchte die Gemeinde der Preisentwicklung auf dem privaten Markt entgegenwirken.

15. Herr Stangl aus Neufrach erkundigt sich, was mit dem Rathausgebäude in Neufrach passieren soll.

Diese Frage hat BM Härle mit dem Gemeinderat noch nicht abgestimmt. Er selbst hält es aber für denkbar, den vorderen Gebäudeteil abzubrechen, um dort zusätzliche Parkflächen zu schaffen. Das verbleibende Gebäude könnte ein guter Standort für die Musikschule werden.

16. Frau Stangl betont, dass die Mehrheit der Bürger nicht für die Neue Mitte ist und viele an der Befragung der ZU nicht teilgenommen haben.

BM Härle erwidert, dass jeder die Möglichkeit hatte, sich an der Bürgerbefragung zu beteiligen. Mehr kann die Gemeinde nicht tun.

17. Frau Stangl gibt zu bedenken, dass für die Neue Mitte genügend Geld vorhanden ist und andererseits der Schwimmunterricht an der Grundschule Neufrach an den Finanzen scheitert.

BM Härle erläutert, dass alle Schulen in der Gemeinde Salem ausreichend ausgestattet sind. Die Schulen entscheiden selbst, wie sie ihren Etat nutzen. Die Grundschule Neufrach bietet keinen Schwimmunterricht an, weil der Zeitaufwand zu groß wäre.

18. Herr Roth gibt zu bedenken, dass die Gemeinde Salem auf Wachstum setzt, wobei unklar ist, woher die neuen Einwohner kommen sollen und was diese Entwicklung für den Verkehr bedeutet bzw. was dies für die Nachbarorte bedeutet. Herr Roth erkundigt sich, ob neue Bauflächen ausgewiesen werden, um mit den Grundstückserlösen die Neue Mitte zu finanzieren.

BM Härle erwidert, dass Herr Roth, der kein gebürtiger Salemer ist, vor Jahren auch froh darüber war, dass er in der Gemeinde einen Bauplatz erhalten hat. Er führt aus, dass eine Prognose der demografischen Entwicklung tatsächlich schwierig ist. In der wirtschaftsstarke Bodenseeregion gibt es aber weiterhin einen starken Zuzugsdruck. BM Härle gibt zu bedenken, dass es nicht nachhaltig ist, wenn viele Personen zu ihrem Arbeitsplatz pendeln müssen. Außerdem muss den Arbeitskräften, die die Wirtschaft in anderen Gegenden Deutschlands sucht, auch die Möglichkeit gegeben werden, sich in der Bodenseeregion anzusiedeln. Der demografische Rückgang der Einwohnerzahlen wird durch diesen Zuzug wieder ausgeglichen.

Herr Roth kritisiert, dass immer mehr Industrie in der Bodenseeregion angesiedelt wird, obwohl man doch die Natur- und Kulturlandschaft verteidigen sollte.

19. Frau Fiedler berichtet, dass sie selbst im Preisgericht mitgewirkt hat, das sich einstimmig für den Entwurf des Büros Ackermann & Raff entschieden hat. Dies war sicher eine gute Entscheidung, wobei aber auch darauf hingewiesen wurde, dass der Entwurf Spielraum lässt, insbesondere auch bei den Gebäuden, die für die öffentliche Nutzung vorgesehen sind. Man muss sicher noch darüber diskutieren, wieviel öffentliche Nutzung in der Neuen Mitte untergebracht werden soll.

BM Härle verweist darauf, dass im Gemeinderat demokratisch Mehrheitsentscheidungen hierzu getroffen werden.

Sabine Stark

11.02.2015