



Gemeinderatsklausur zum Strukturkonzept Schuler-Areal Süd - Protokoll

Ort: Kultur- und Kongresszentrum Weingarten
Datum: 27.03.2017
Uhrzeit: 17:00 - 21:00 Uhr
Teilnehmer: Gemeinderäte
Büro Krisch Partner (Hr. Krisch, Fr. Rehsöft, Hr. Polauke)
Stadtverwaltung (BM Geiger, FBL Werckshagen, FBL Staud, FBL Beck, FBL Gallasch,
AL Herbst, Hr. Schmid, u.a.)
i+R Dietrich Wohnraum GmbH (zu Teil 2; Hr. Deuring, Fr. Wechsel)
Verfasser: Hr. Pommer
Anlagen: Niederschrift der Stellwände und Präsentation

Teil 1: VORSTELLUNG BESTANDSANALYSE (ARBEITSSTAND)

Einführung

- BM Geiger begrüßt die Teilnehmer und gibt eine Übersicht über die Sondersitzung des Gemeinderates.
- AL Herbst erläutert die Zielsetzung und die Verfahrensschritte des Strukturkonzeptes. Das Konzept stellt für die weitere städtebauliche Planung einen Rahmen dar. Nach Beschluss des Konzepts wird ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Auf dessen Grundlage wird die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgen.
- Fr. Rehsöft und Hr. Krisch stellen die bisher beschlossenen Fachkonzepte vor. Die einzelnen Fachkonzepte werden zum ISEK zusammengeführt. Eine erste integrierte Zusammenschau findet durch den Stadtumbau auf dem Schuler-Areal statt.

Einzelhandel: Damit keine Schwächung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich stattfindet, ist eine gute Anbindung an die Innenstadt notwendig. Ziel ist es in Ergänzung zum Löwenplatz einen zweiten starken Pol zu entwickeln, der die gesamte Innenstadt stärkt.

Gewerbe: Aufgrund des Flächenmangels ist eine hohe Ausnutzung der verbleibenden Flächen geboten. Die Gewerbegebiete sollen mit eigener Identität hinsichtlich des Nutzungsangebotes entwickelt werden.

Grünraum: Aus dem Grünraumkonzept ergeben sich keine Restriktionen für das Schuler-Areal. Die Konversion bietet aber Chancen zur ökologischen Aufwertung und Vernetzung der umgebenden Grünräume.

Wohnraumentwicklungskonzept: Das Schuler-Areal macht bis zu 40 % des bilanzierten Innenentwicklungspotentials von Weingarten aus. Ziel sind flächensparende, flexible Wohnformen mit sozialer Durchmischung und unterschiedlichen Zielgruppen.

- Fr. Rehsöft und Hr. Krisch stellen die Bestandsanalyse vor:
Das Gebiet liegt in der Schnittmenge zwischen Stadtzentrum, Gewerbe- und Wohngebieten. Das Areal hat eine gute Erreichbarkeit und stellt bislang eine Barriere ohne öffentliche Durchwegung dar. Durch den Stadtumbau bietet sich die Möglichkeit eine funktionale Vernetzung herzustellen und das Gebiet als durchlässigen "Trittstein" zu entwickeln.

Für das Stadtbild sind sowohl die Blickbeziehung zur Basilika als auch die Dachaufsicht vom Vorplatz der Basilika relevant. Bislang treten die Barrierewirkung der Straßen und der nicht gefasste Stadtraum an den Parkflächen am Postplatz und entlang der Abt-Hyller-Straße negativ in Erscheinung.

Obwohl die bisherige Struktur ein Fremdkörper im Stadtgebiet darstellt, hat das Areal eine positive Identität.



Die Erreichbarkeit ist für alle Verkehrsteilnehmer gut: Fußgänger, Radfahrer, MIV, ÖPNV. Trotzdem weist die Anbindung an die Umgebung Barrieren, Engstellen und Defizite aus. Zu beachten ist, dass die Verkehre nicht unwesentliche Lärmemissionen auf das Gebiet ausstrahlen.

- StR Heyer sieht in der Schaffung einer Konkurrenzsituation für das Kaufland eher positiv. Konkurrenz belebe das Geschäft.
- AL Herbst erklärt, dass die einzige Vorgabe für die Entwicklung des Gebiets die Bereitstellung der verlorengegangenen Kantinenfunktion sei.
- StR Mann bringt eine unterirdische Verkehrsanbindung der Abt-Hyller-Straße an den Münsterplatztunnel ins Gespräch.
- StR Mann und StR Müller erinnern für die geplante Bebauung an die bestehenden Höhenreferenz des Wohnungs(neu)baus in der Bomsgass (3 Geschosse + 2 Dachgeschosse ~ 4 Vollgeschosse).
- StR Kessel weist darauf hin, dass das Grünraumkonzept nur öffentliche Flächen bewertet hat. Allein aus diesem Grund gibt es keine Vorgaben für das Privatgrundstück.

Teil 2: GRUPPENARBEIT

Vorstellung der Ergebnisse aus der Gruppenarbeit

Gruppe Stadtbild, Grün-/ Freiraum und Identität

(Vortragende StRin Ewert)

- Charakter von Industriebauten als historisches Zitat erhalten (keine kleinteilige Bebauung)
- Postgebäude wenn möglich erhalten, soll aber Anbindung an Münsterplatz nicht blockieren (erforderliche Prüfung im städtebaulichen Wettbewerb)
- Lehrwerkstatt nicht erhaltenswert, stattdessen Öffnung zur Heinrich-Schatz-Straße
- Staffelung der Gebäudehöhen bis 5 Geschossen
- unterirdische Parkierung; Geh- und Radwegerschließung privilegieren
- Öffentlicher Platz als grüne Mitte mit Spielmöglichkeit und ergänzend halböffentliche Treffpunkte für Bewohner
- Begrünung der Dächer und als Dachterrassen, Versickerung von Dachflächenwasser wo möglich (Konflikt Tiefgarage)
- Aufwertung der Schützenstraße, Gestaltung der rückseitigen Gebäude, um Hinterhofcharakter aufzulösen
- Umgebung hat einen hohen Wohnwert (Gartenstraße, Schillerstraße)
- Promenade liegt in erreichbarer Nähe bei Öffnung des Quartiers; Möglichkeit zur Ansiedlung von lärmintensiveren Freizeitansiedlung, z.B. Fitnessgeräten

Gruppe Nutzungen und Gliederungen

(Vortragender StR Heyer)

- Nutzungen
 - an Süd-Ost-Ecke großflächiger Einzelhandel (Edeka Frischemarkt oder Elektrofachmarkt)
 - in der Mitte im EG Einzelhandel und im OG Wohnen
 - im Norden Start-up Gründungshaus, Handwerkerhof mit Kleingewerbe
 - Hotel oder Boardinghouse
- keine Beeinträchtigung des Wohnens durch Anlieferverkehr
- Multiplexkino mit Gastronomie
- keine oberirdischen Stellplätze
- Geschosswohnungsbau, 4-5-stöckig, einzeln auch 5-6 stöckig
- Carsharing und Elektromobilität
- StR Schick ergänzt, dass man durch ein Cafe nicht die Belebung des Münsterplatzes konkurrieren darf. Wichtiger als die Belebung des neuen Quartiers sei die Belebung des Münsterplatzes.



Gruppe Wohnen, Zielgruppen und Gebäudetypen

(Vortragende StRin Baur)

- Wohnen für Senioren (auch gemeinschaftlich als Senioren-WG), Berücksichtigung von Barrierefreiheit
- flexible Wohnungsgrundrisse (für wechselnde Lebensphasen)
- Durchmischung Lebensalter und Haushaltsformen ("Wahl-Oma")
- Studierende mit kurzzeitigem Aufenthalt eher nicht, da keine stabilen Nachbarschaftsbeziehungen entstehen und Studierende einen anderen Lebensrhythmus haben.
- Reduktion Verkehr zwischen Post- und Münsterplatz wäre wünschenswert
- am Gebietsrand eher Satteldächer, in Mitte auch Flachdächer
- klares Votum für Tiefgarage
- keine Schlafstadt, gesunde Mischung aller Nutzungen
- Staffelung von Geschossen (3 bis 5 Geschosse)

Gruppe Infrastruktur und Verkehr

(Vortragender StR Mann)

- Anbindung an den Münsterplatz und an die Schützenstraße ist entscheidend; ggf. Temporeduzierung
- Durchwegung des Quartiers schaffen
- Autoverkehr eher drum herum
- Quartiersplatz in der Mitte
- Parkieren in einer Tiefgarage
- Anbindung des ÖPNV (sowohl über das Gebiet, als auch wie bisher denkbar)
- Trennung der Funktionen Wohnen und Handel in der TG-Erschließung; Anbindung Handel über Abt-Hyller-Straße, Wohnen über Schussenstraße/ Heinrich-Schatz-Straße
- Carsharing, Ladestation für Elektro-Fahrräder
- Nahwärmeversorgung für das ganze Gebiet

Hr. Deuring ergänzt aus Sicht des Projektentwicklers, dass bereits viele gute Ideen eingeflossen sind. Er weist darauf hin, dass eine Verortung von den Ideen noch zu früh wäre. Was in den Gruppen durchgängig genannt wurde, sei das unterirdische Tiefgaragenkonzept. Aus Sicht des Projektentwicklers ist eine barrierefreie Aufzugserschließung der jeweils darüber liegenden Wohnungen sinnvoll. Die Anzahl von TG-Zufahrt sollte eher reduziert sein, da sie vom Stadtbild negativ in Erscheinung treten und Barrieren für den Fußgängerverkehr darstellen. Hr. Deuring hat ein eher "schlechtes Bauchgefühl" für einen großflächigen Einzelhandel (mit oberirdischen Parkierung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens, das die Barrierewirkung der Straßen verstärken würde).

Abschluss/ Ausblick

- Hr. Krisch fasst zusammen:

Die Arbeit der vier Gruppen am heutigen Abend ist beeindruckend reichhaltig, ausführlich und zielführend gelaufen. Dabei ist es besonders erstaunlich und sehr erfreulich, dass sich in den Ergebnissen einige „rote Fäden“ finden, die an allen 4 Tischen in ähnlicher Weise diskutiert und bewertet wurden. Ich möchte vier dieser „roten Fäden“ hier gezielt aufgreifen:

1. Vielfalt

Alle Gruppen wünschen sich auf dem Schuler-Areal ein vielfältiges (im Gegensatz zu einem einheitlichen, „monotonen“) Quartier. Dies wurde diskutiert sowohl in Bezug auf die Nutzung (neben Wohnen nichtstörendes Gewerbe und Handel), die Wohnform (von Stadthäusern über „normalen“ Geschosswohnungsbau bis hin zu gemeinschaftlichem, generationsübergreifendem Wohnen) und somit auch die Zielgruppen und die Struktur der Bewohnerschaft. Auch die Gebäudehöhen und Dachformen sollen vielgestaltig sein.



2. Vernetzung

Dieses Thema prägte nicht nur die Diskussion in der Verkehrs-Gruppe, sondern tauchte überall auf. Das Quartier soll künftig eng in die Umgebung eingebunden (somit die heute vorhandene Barrierewirkung überwunden) sein. Eine gute Durchwegung und funktionierende Erschließung gerade mit Rad- und Fußwegen und Zugänglichkeit zum öffentlichen Verkehr werden für sehr wichtig gehalten.

3. Innovation

Im Schuler-Areal können und sollen Dinge realisiert werden, die es so in Weingarten noch nicht gibt. Dies gilt besonders (aber nicht nur) für die Themen Mobilität und Verkehr, Energieversorgung (z.B. solare Nutzungen, Nahwärme), Ökologie (z.B. Umgang mit Oberflächenwasser) sowie für innovative Wohnformen.

4. Qualität

Wichtigstes Kriterium für die Entwicklung des Quartiers ist eine hohe Qualität, bezogen sowohl auf die Gestaltung (Architektur, öffentliche Räume) als auch auf die Eignung zum Aufenthalt (kein bis wenig ruhender Verkehr im öffentlichen Raum).

- AL Herbst gibt einen Ausblick über die nächsten Verfahrensschritte.
- StR Kessel regt an, den Jugendgemeinderat mit zu beteiligen.
- BM Geiger bedankt sich für die gute Mitarbeit mit einem inhaltsreichen Ergebnis. Er freut sich auf ein gut ausformuliertes Strukturkonzept als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets.



Gemeinderatsklausur zum Strukturkonzept Schuler-Areal Süd - Niederschrift der Ergebnisse der Gruppenarbeit auf den Stellwänden

Ort: Kultur- und Kongresszentrum Weingarten
Datum: 27.03.2017
Uhrzeit: 18:45 - 19:45 Uhr
Teilnehmer: Gemeinderäte
Moderatoren: Hr. Krisch, Fr. Rehsöft, FBL Werckshagen, AL Herbst
Beobachter: Stadtverwaltung (BM Geiger, FBL Staud, FBL Beck, FBL Gallasch, Hr. Schmid, Hr. Pommer, u.a.)
i+R Dietrich Wohnraum GmbH (zu Teil 2; Hr. Deuring, Fr. Wechsel)
Verfasser: Hr. Polauke

Gruppe 1: Nutzungen

(Leitung: Nicolas Werckshagen)

Verortung denkbarer Nutzungsarten:

- Einzelhandel an Abt-Hyller-Straße
- Gewerbliche Nutzung an der Schussenstraße
- Wohnen Richtung Bomsgasse

Denkbare Nutzungen:

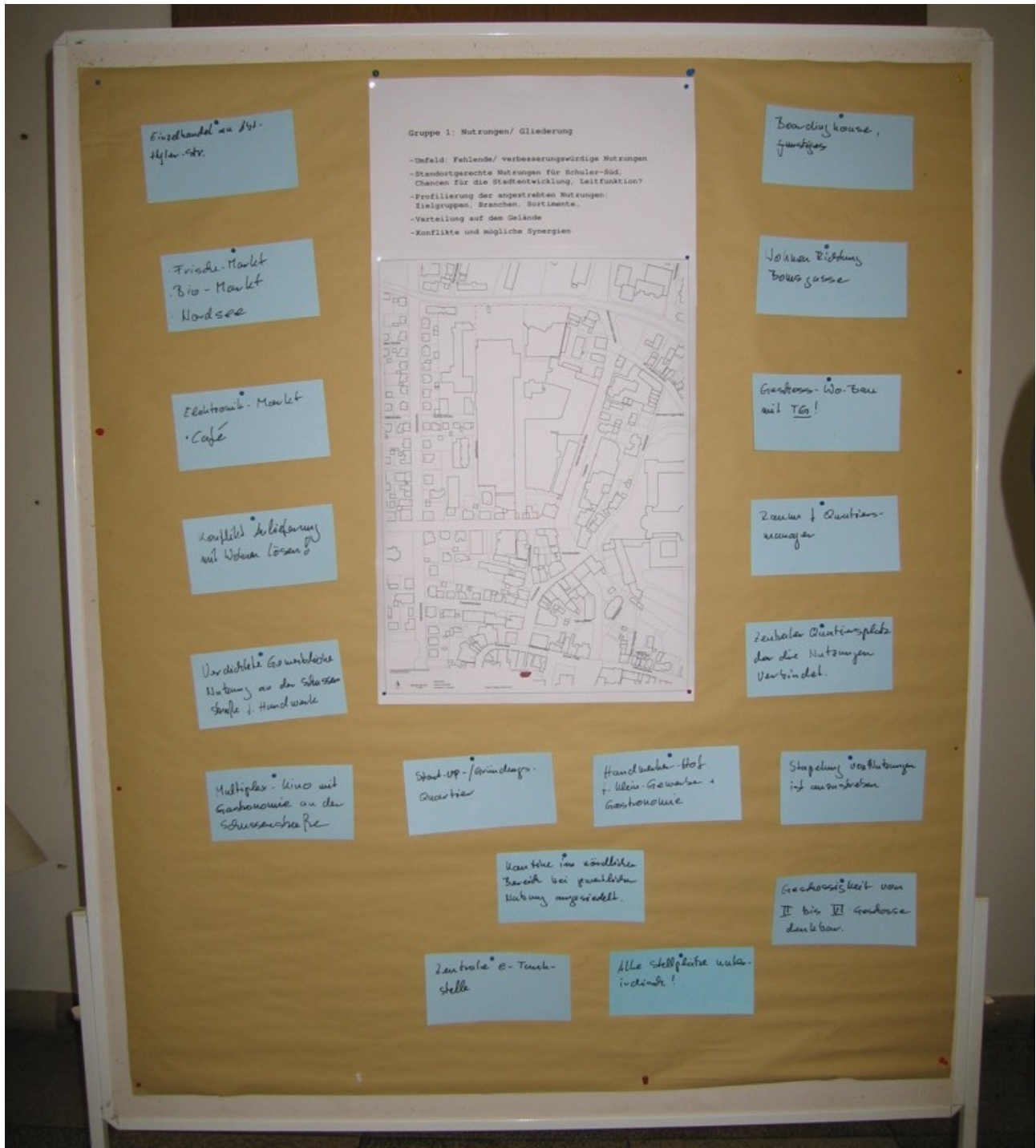
- Frische-Markt/Bio-Markt
- Nordsee
- Elektronik-Markt
- Café
- Boardinghouse
- Zentrale e-Tankstelle
- Startup/Gründungsquartier
- Handwerker-Hof + Kleingewerbe + Gastronomie
- Kantine im nördlichen Bereich bei gewerblicher Nutzung angesiedelt
- Multiplex-Kino mit Gastronomie an der Schussenstraße
- Verdichtete gewerbliche Nutzung an der Schussenstraße für Handwerk

Umgang mit der Nutzungsmischung:

- Stapelung von Nutzungen ist anzuraten
- Zentraler Quartiersplatz der die Nutzungen verbindet
- Konflikt Anlieferung mit Wohnen lösen
- Geschossigkeit von II bis VI Geschossen denkbar
- Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage
- Alle Stellplätze unterirdisch

Sonstiges:

- Raum + Quartiersmanager



Stellwand Gruppe 1



Gruppe 2: Wohnen/Zielgruppen

(Leitung: Rüdiger Krisch)

Zielgruppen:

- Stadtrückkehrer, die ein Haus mit Garten abgeben
- Wohnen für Jung und Alt zusammen: Generationenwohnen
- Flexibles Wohnen: variabel nutzbar, nicht an Lebensalter gebunden
- Großzügiges städtisches Wohnen für Paare und kleine Familien
- Wohnen für Senioren in gemeinschaftlichen Wohnformen (nicht Pflegeheime o. ä. Institutionen)
- Durchmischung von Lebensaltern und Haushaltsformen (Stichwort: Wahloma)
- Eher keine Studenten weil diese
- Kommen und gehen (Bezogen auf Aufenthaltsdauer in Weingarten)
- Andere Tagesrhythmen haben als die restliche Bevölkerung

Qualitäten:

- Lebhaftes Dachlandschaft: Vielfalt aus Grün- und Satteldächern, Dachterrassen
- Parken nicht an der Oberfläche: Tiefgarage, Carsharing
- Nutzungsmischung: Vermeidung von "Schlafstädten", lebendiges Quartier
- Privater Freiraum hochwertig, groß: Anreiz für Rückkehrer
- Barrierefrei, Aufzüge, keine Schwellen
- Keine durchgehende Gebäudehöhe: III bis VI Geschosse

Folgerungen (Umgebung):

- Lieferverkehr Einzelhandel als Störfaktor
- Reduzieren des Verkehrs im Bereich Post/Münsterplatz



ZIELGRUPPEN

- STADT-RÜCKKEHRER, DIE EIN HAUS MIT GARTEN ABGEBEN
- WOHNEN FÜR JUNG UND ALT: ZUSAMMEN! GENERATIONEN - WOHNEN
- FLEXIBLES WOHNEN VARIABEL, NUTZBAR NICHT AN LEBENSALTER GEBUNDEN
- GROSSEVIGIGES STADT. WOHNEN FÜR PAARE + KLEINE FAMILIEN
- WOHNEN FÜR SENIOREN IN GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNFORMEN (mehrt. Pflegeheime o.ä. Institutionen)
- DURCHMISCHUNG VON LEBENSALTERN UND HAUSHALTSFORMEN (Stichwort: Wohlf. - Oma)
- EHER KEINE STUDIS WEIL A) FORMEN UND GEHEN UND B) GANZ ANDERE RHYTHMEN

Gruppe 2: Wohnen, Zielgruppen und Gebäudetypen

- Standortvorteile als Wohnstandort/ Kennnisse Chancen für die Wohnstandortentwicklung
- Zielgruppen, Wohnungs- und Siedlungstypen, Nachfrage/ Eignung für den Standort
- Anforderungen der Zielgruppen an das Quartier: Städtebau, Infrastruktur, Wohnumfeld usw.
- geeignete Bereiche für verschiedene Typen
- Erforderliche Maßnahmen im Umfeld

SIEWERBE BIENSTLEISTUNG

HANDEL

FOLGERUNGEN (UMGEBUNG)

- LIEFERVERKEHR EINZELHANDEL ALS STÖRFAKTOR
- REDUZIEREN DES VERKEHRS IM BEREICH POST / MÜNSTERPLATZ

QUALITÄTEN

- LEBHAFTE DACHLANDSCHAFT: VIELFALT AUS GRÜN- UND SATTELDÄCHERN, DACHTERRASSEN
- PARKEN NICHT AN DER OBERFLÄCHE: TIERGARAGE, CAR-SHARING
- NUTZUNGSMISCHUNG: VERMEIDUNG VON "SCHLAFSTÄDTEN", LEBENDIGES QUARTIER
- PRIVATER FREIRAUM HOCHWERTIG, GRASS: ANREIZ FÜR RÜCKKEHRER
- BARRIEREFREI AUFGEGE, KEINE SCHWELLEN
- KEINE DURCHZEHENDE GEBÄUDEHÖHE: 3-5 GESCHOSSE

Stellwand Gruppe 2



Gruppe 3: Stadtbild/Identität

(Leitung: Nicoletta Rehsöft)

Gestaltung der Freiräume:

- Durchgängigkeit
- Dachbegrünung, Terrassen
- Abstufung Freiraum: Grüne Mitte + halböffentliche Gärten
- Treffpunkt belebt, Mitte/Café
- Belebter öffentlicher Raum
- Quartierspark mit Spiel
- Denkmal Baustein
- Basilika-Blick erhalten, Blickbeziehungen
- Ablauf Schwanenweiher öffnen, Freiraumgestaltung

Nutzung der Freiräume:

- Spielplatz für Kleinkinder
- Promenade sehr schön, laut Nutzen
- Promenade Outdoor-Fitness, junge Leute
- Treffpunkt Schulhof
- Spielplatz Martinsberg sehr schattig, wenig Leben
- Oberflächenwasser versickern, Grün versickern
- Wenig Autos

Umgang mit dem Bestand:

- Schützenstraße aufwerten (bislang Hinterhofcharakter)
- Barrieren an Heinrich-Schatz-Straße aufmachen
- Postplatz aufwerten und anbinden
- Erhalt Postgebäude, wenn möglich
- Verkehrsstau um Knotenpunkt "Frick"
- Münsterplatz gestalterisch gelungen, funktional abgehängt
- Hauptanbindung Münsterplatz, ggf. Aufgabe Postgebäude
- Kein Erhaltungswert der Lehrwerkstatt (abschirmend)
- Industriebau als Zitat erhalten (Charakter)
- Optische Freistellung Verwaltungsgebäude
- Hoher Wohnwert Umfeld (Garten-, Schillerstraße)

Art und Nutzung der Bebauung:

- Urban, dicht, hoch bis V Geschosse
- Industrieller Charakter
- Verwaltungsgebäude als Referenz
- Höhen staffeln, Terrassen
- Handel großflächig -> Stadtbild
- Schwerpunkt Wohnen
- Durchlüftung, Gebäudestellung



Gruppe 3: Stadtbild, Grün-/ Freiraum, Identität

- Umfeld: Orte mit hoher Qualität/ Handlungsbedarf
- Umgang mit dem Bestand: Ideelle Bedeutung des Areals/ Identität
- Qualitätsmerkmale für ein attraktives Quartier
- Anforderungen an Freiraumqualitäten
- Verknüpfungen mit dem Umfeld, Wege, Eingänge
- Belange des Natur-/ Umweltschutzes, Stadtklima

Sticky Notes:

- Durchlässigkeit
- Wenig Autos
- Dachbegrünung + Terrassen
- Abstufung Freiraum grüne Mitte + halböffentliche Gärten
- Triffpunkt bekoht Tante, CoK
- beliebter öffentlicher Raum
- Quartierspark mit Spiel
- Spielplatz für Klein bis
- Denkmal Bauwerk
- Schützenstraße aufwerten (bistlang Hinterhofcharakter, Verkehrstram um Knotenpunkt Friede)
- Barriere H. Schatz aufmachen!
- Postplatz aufwerten und anbinden
- Hauptanbindung Münsterplatz, ggf. Aufgabe Postgebäude
- Münsterplatz gestalterisch gelungener, funktional abgeklärt
- Durchführung Gebäudestellung
- Oberflächenwasser verschonen Grünvernetzen
- Promenade sehr schön! laut
- Triffpunkt Schulhof
- Kein Erhaltungswert Lehrwerkstatt (abgeschlossen)
- Erhalt Postgebäude wenn möglich
- optische Freistellung Verwaltungsgebäude
- Industriebau als Stadt erhalten (Charakter)
- Urban, dicht, hoch bis V
- Wirtschaftlichkeit dicht nicht zuwollig
- Industriell Charakter
- Höhen staffeln Terrassen bis V?
- Verwaltungsgebäude als Referenz
- Handel groß flächig → Stadtbild
- Schwerpunkt Wohnen
- hoher Wohnwert Umfeld (Garten-, Schillerstraße)
- Spielplatz Nashimberg sehr schön! wenig Leben
- Ablauf Schützenweier öffnen Freiraumgestaltung
- Promenade Inteles Fitness Jung Leute
- Bauwerke Blick erhalten Blickbeziehungen

Stellwand Gruppe 3



Gruppe 4: Verkehr

(Leitung: Jens Herbst)

Interne Anbindung:

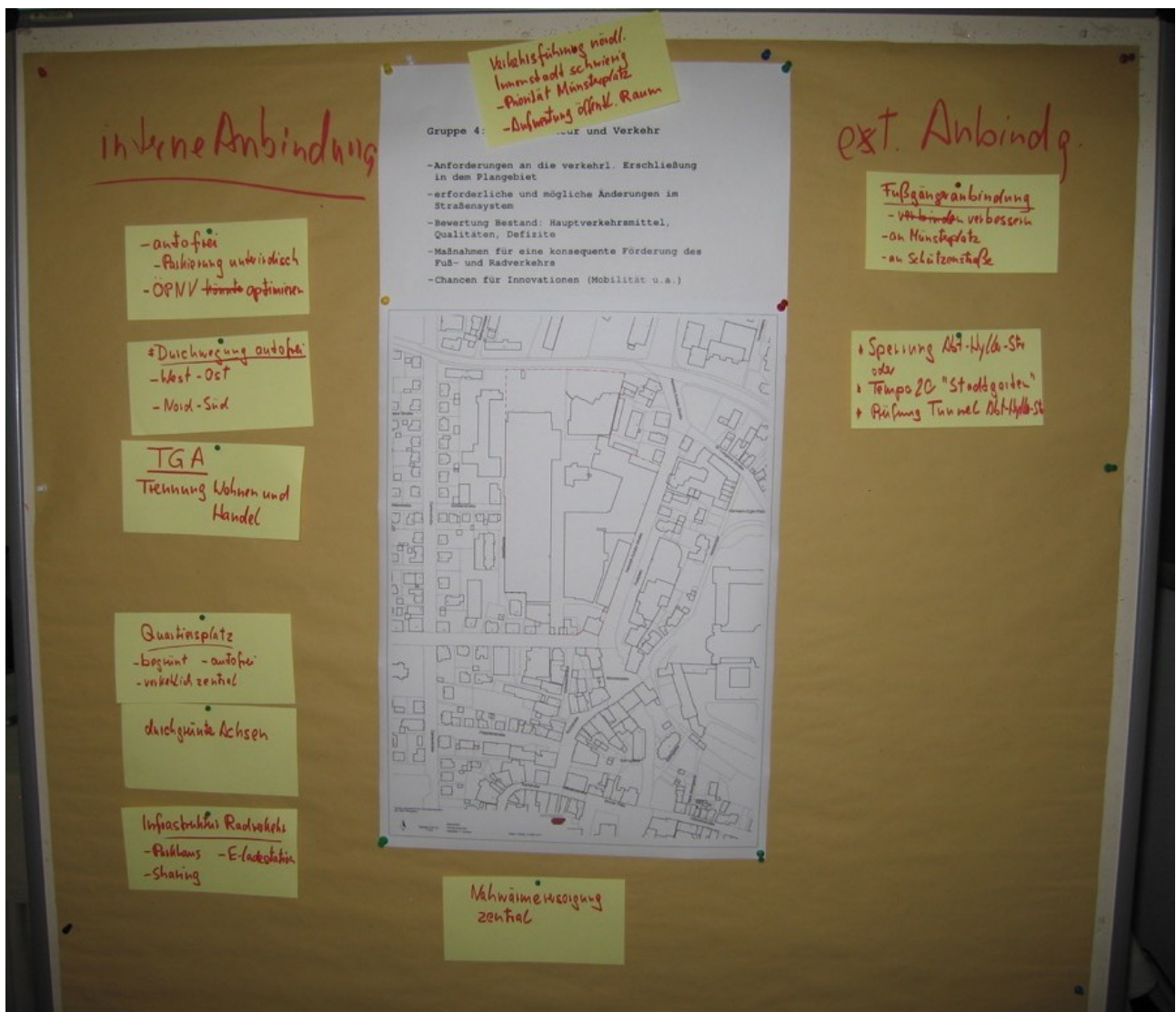
- Autofrei, Parkierung unterirdisch
- ÖPNV optimieren
- Durchwegung autofrei: west-ost / nord-süd
- TGA: Trennung Wohnen und Handel
- Quartiersplatz begrünt, autofrei, verkehrlich zentral
- Infrastruktur Radverkehr: Parkhaus, Sharing, e-Ladestation

Externe Anbindung:

- Fußgängeranbindung verbessern an Münsterplatz/Schützenstraße
- Sperrung Abt-Hyller-Straße oder Tempo-20 "Stadtgarten"
- Prüfung Tunnel Abt-Hyller-Straße
- Verkehrsführung nördlich Innenstadt schwierig,
- Priorität Münsterplatz, Aufwertung öffentlicher Raum

Sonstiges:

- Nahwärmeversorgung zentral



Stellwand Gruppe 4



Gemeinsame Schwerpunkte

Thema	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4
Lieferverkehr Einzelhandel als Störfaktor	X	X		
Autofreies(-armes) Quartier	X	X	X	X
Parkierung ausschließlich unterirdisch	X	X		X
Hauptfußgängeranbindung über Münsterplatz			X	X
Großflächiger Einzelhandel	X		X	
Zentraler öffentlicher Freiraum	X		X	X
Dachbegrünung und Dachterrassen		X	X	
Lebhaftes Quartier mit unterschiedlichen Nutzergruppen		X	X	
Aufwertung öffentlicher Raum			X	X
Variierung in der Geschossigkeit, höchste Gebäude mit V bis VI Geschossen	X	X	X	