die STEG

Dokumentation

ZUM ERSTEN BÜRGERWORKSHOP
ZUR ENTWICKLUNG DES MAUTE AREALS IN BISINGEN

28. NOVEMBER 2018

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Bisingen
Heidelbergstraße 9
72406 Bisingen

Telefon 07476 896 0
Telefax 07476 896 149

Projektbegleiter

die Steg Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Telefon 0711 / 210 68-0
Telefax 0711 / 210 68-112
info@steg.de

www.steg.de

Urheberrechtshinweise:
Alle Inhalte dieser Dokumentation, insbesondere Texte und Graphiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht anderes gekennzeichnet beim Verfasser. Eine Vervielfältigung oder die Verwendung von Inhalten kann ausschließlich nach Rücksprache mit die STEG Stadtentwicklung GmbH erfolgen. Die vorliegende Dokumentation dient zu Informationszwecken und darf nicht in Teilen oder gesamt kopiert, verändert oder veröffentlicht werden.
Alle in der Dokumentation verwendeten Bilder sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung der Bilder kann ausschließlich nach Rücksprache mit der Gemeinde Bisingen oder Foto Vogt erfolgen.

Stuttgart, Januar 2019

Inhalt

Impressum - 1-

Das Projekt Maute Areal - 3 -

Das Verfahren - 4 -

Der Bürgerworkshop - 7 -

Die Auswertung - 11 -

Zusammenfassende Auswertung - 28 -

Fotodokumentation - 32 -

Das Projekt Maute Areal

Zielsetzungen

Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde von der Gemeinde Bisingen beauftragt eine Projektentwicklung auf den kommunalen Flurstücken zwischen Bahnhofstraße, Goethestraße, Zollerstraße und Raichenbergstraße, auf dem ehemaligen Maute Areal, durchzuführen. Die ca. 1.55 ha große Fläche soll einer neuen und städtebaulich verträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Die besondere Lage und Größe des Projektgebiets bergen große Chancen für eine zukunftsfähige Gemeindeentwicklung.

Der Erwerb der Fläche durch die Gemeinde im Zwangsversteigerungsverfahren im Jahr 2017 ermöglicht der Gemeinde Bisingen das Areal weitestgehend unabhängig und entsprechend der Bedarfe und Vorstellungen der Gemeinde zu entwickeln. Das Projektgebiet wird neu geordnet. Im Rahmen der Projektentwicklung wird geprüft, ob ein Teilerhalt bestimmter Gebäude, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und baustatischen Anforderungen, bei adäquater Folgenutzung, möglich ist. Die Entwicklung des Maute Areals erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Umfelds, der Bedarfssituation der Gemeinde und entsprechend einer ganzheitlichen und zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung. Die Gemeinde wünscht ein gemischtes Quartier aus moderat verdichtetem Wohnungsbau (barrierefrei/ -arm, Seniorenwohnen, Familienwohnen), Dienstleitung und wohnverträglichem Gewerbe. Darüber hinaus sind die Schaffung von neuen Räumen für die Verwaltung, eine Bücherei, eine neue Polizeistation und gestaltete Grün- und Freiflächen gewünscht. Eine Hotelnutzung ist denkbar.

In enger Abstimmung mit dem Gemeinderat und der Verwaltung sowie durch Einbindung der Bürgerschaft soll das Areal gemeinsam, bedarfsgerecht und nutzerorientiert entwickelt werden.

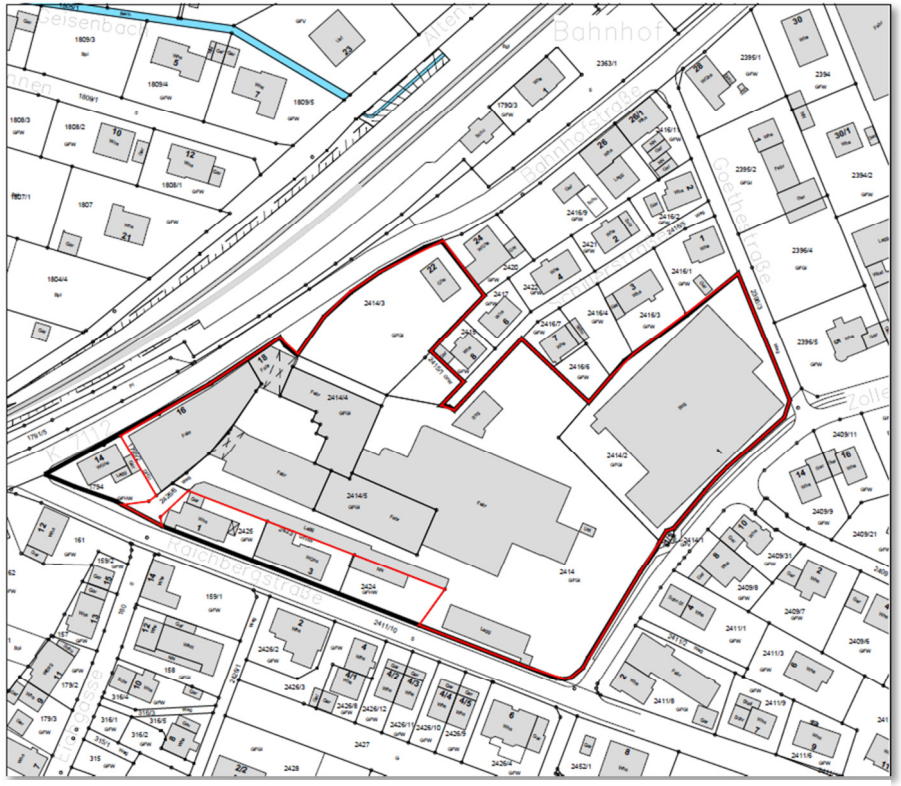


Abbildung 1: Lageplan. In Rot das Projektgebiet, in schwarz das Rahmenplangebiet.
Quelle: Katastergrundlage Gemeinde Bisingen, eigene Darstellung 2018

Das Verfahren

Projektvorbereitung, Rahmenkonzeption und Realisierung

Im Rahmen der Revitalisierung sollen verschiedene Nutzungen im Quartier abgebildet und der tatsächliche Bedarf an ggf. erforderlichen öffentlichen Nutzungen konkretisiert werden. Das gesamte Areal soll einer maßvollen Nachverdichtung und Umnutzung, mit verschiedenen Wohnformen in Kombination mit einer Mischnutzung und bei Bedarf wohnverträglichem Gewerbe sowie Handel, zugeführt werden. Zudem ist das erforderliche Baurecht zu schaffen und eine Einteilung in sinnvolle Entwicklungsabschnitte vorzunehmen. Die Entwicklung des Maute Areals wird in drei Verfahrensstufen unterteilt. Die Projektvorbereitung zur Grundlagenschaffung und Grundlagenbewertung, die Rahmenkonzeption zur Erstellung eines Rahmenplanes und zur Festlegung der einzelnen Entwicklungsbausteine sowie die Projektentwicklung. Die einzelnen Projektphasen bauen zum einen aufeinander auf, können sich aber auch in Teilbereichen überschneiden, sodass eine parallele Bearbeitung notwendig ist.

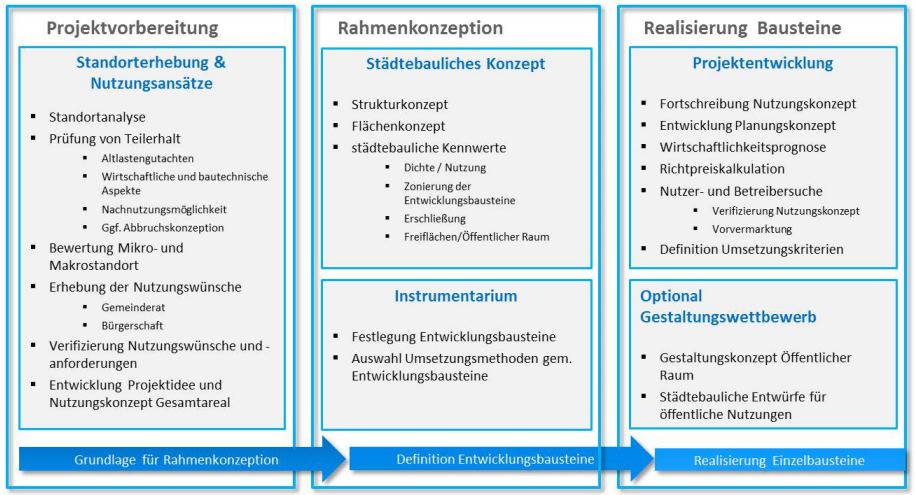


Abbildung 2: Verfahrensablauf.
Quelle: die STEG, 2018

Dem groben Zeitplan können die verschiedenen Projektphasen und Bearbeitungsschritte entnommen werden. Entsprechend dem Stand der Entwicklung sind weitere Bürgerinformationen und Beteiligungsveranstaltung geplant. .

Abbildung 3: Zeitplan.
Quelle: die STEG, 2018

PROJEKTVORBEREITUNG

Im ersten Schritt der Projektvorbereitung erfolgen die Standortuntersuchung und die Standortanalyse. Diese dienen dazu, die Standortbedingungen auf Mikroebene, das Grundstück betreffend, als auch auf Makroebene, die Gesamtgemeinde betreffend, zu bewerten. Zur Bewertung des Mikrostandortes zählen alle grundstückerelevanten Faktoren wie das aktuelle Baurecht, Rechte Dritter, Erschließungssituationen und Zugänglichkeiten, Altlasten und Baugrund, Artenschutz und naturschutzrechtliche Belange, Grundstücksbelastungen und die Topographie. Untersucht und bewertet werden ferner die vorhandene Gebäudesubstanz zur Prüfung von Teilerhaltungs- und Umnutzungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte.

Die Analyse und Bewertung des Makrostandortes bezieht sich auf die Gesamtgemeinde und evaluiert Standortfaktoren wie Versorgungsbedarfe, die vorhandene Infrastruktur, kommunale Entwicklungsziele, die verkehrstechnische Anbindung und Durchschnittswerte im Kauf- und Mietpreisspiegel.

Im zweiten Schritt der Projektvorbereitung erfolgt die Analyse der Nutzungsanforderungen aus Sicht der Gemeinde Bisingen und aus Sicher der Bürgerschaft. Die Nutzungswünsche und Anforderungen werden in verschiedenen Schritten hinsichtlich Potenzialen, Restriktionen und Umsetzungsmöglichkeiten geprüft und bewertet. Ziel ist es, im kommunalen und bürgerschaftlichen Austausch, auf Basis der Standortuntersuchung und der Nutzungsanforderungen eine Projektidee und ein Nutzungskonzept für das Maute Areal zu formulieren. Die Projektidee und das Nutzungskonzept bilden die Grundlage zur Erstellung der Rahmenkonzeption.

RAHMENKONZEPTION

In der Konzeptionsphase wird das städtebauliche Konzept als Rahmenplan für die Gesamtentwicklung des Areals erarbeitet. Unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen wird eine städtebauliche und funktionale Grundstruktur entwickelt. Die Rahmenplanung berücksichtigt, neben dem Städtebau auch ökologische, technische und wirtschaftliche Aspekte. Das Konzept ermöglicht es, sinnvolle Einzelbausteine abzugrenzen um darauf basierend, mit dem jeweils geeigneten Entwicklungsinstrument, die Realisierung der jeweiligen Entwicklungsbausteine zu erzielen. Unter Berücksichtigung der technischen und funktionalen Anforderungen sowie der nachbarschaftlichen Belange erfolgen die Definitionen der Dichte, der Nutzungsfelder und deren Zonierung sowie die Zuordnung öffentlicher Nutzungen. Die Rahmenkonzeption trifft grundlegende Aussagen zur Erschließung und zum öffentlichen Raum. Auf dieser Basis werden die Entwicklungsinstrumente für die Einzelbausteine definiert.

PROJEKTENTWICKLUNG

Anhand der Ergebnisse und Vorgaben aus der Projektvorbereitung und der Konzeptionsphase erfolgt die Entwicklung eines Planungs- und Nutzungskonzepts für den jeweils definierten Einzelbaustein der Gesamtentwicklung. Das Planungs- und Nutzungskonzept dient der Verifizierung der Nutzungsidee sowie der Ermittlung der wirtschaftlichen Rahmendaten, wie zum Beispiel der Richtpreiskalkulation der Baukosten und der Wirtschaftlichkeitsprognose. Anhand des Planungskonzepts werden städtebauliche Kriterien für die folgende bauliche Umsetzung erarbeitet. Die funktionalen und erschließungstechnischen Belange werden definiert und konkretisiert sowie baurechtliche Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit getroffen. Dabei wird die städtebauliche Qualität unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte und Notwendigkeiten gewahrt. So kann eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Stadtentwicklung gesichert werden. Die Projektierung dient als Grundlage für die anschließende Nutzer-und Betreibersuche. Auf Basis der Projektierung erfolgt die Umsetzung einzelner Bausteine durch einen oder mehrere Investoren und Bauträger.

Der Bürgerworkshop

Methode und Auswertung

Der erste Bürgerworkshop zum Maute Areal am 28. November 2018 in der Hohenzollernhallte war der offizielle Projektstart und diente auch zur Vorstellung des Projektteams der STEG, die die Gemeinde bei der Entwicklung des Areals unterstützen wird. Die STEG stellte das Projektteam, die Ziele und den Ablauf der Projektentwicklung sowie einen groben Zeitplan vor.
Nach einer Einleitung durch Herrn Bürgermeister Waizenegger und der Einführung in die Projektentwicklung durch Frau Knapp und Frau Becker, fand zu den Themenfeldern *Lebendige Nutzung und Bedarfe*, *Architektur und Städtebau*, *Identitätsstiftende Orte und Bauten*, *Straßen-, Grün- und Freiflächen* sowie mit Hilfe einer *Schatzkarte* der aktive Teil des Bürgerworkshops statt. Die Bürgerschaft und Interessierte wurden dazu eingeladen Ihre Vorstellungen und Ideen den Planern der STEG mit auf den Weg zu geben.
Dieser erste Bürgerworkshop diente dazu, die Wünsche, Ideen, Anregungen und Bedenken der Teilnehmenden zu erfahren, um, soweit möglich, aus den Beiträgen Kriterien für das weitere Vorgehen abzuleiten.

Veranstalterin war die Gemeinde Bisingen mit Unterstützung durch die STEG Stadtentwicklung GmbH. Die Bürgerinnen und Bürger wurden über die Presse und das Amtsblatt der Gemeinde Bisingen eingeladen sich über den Projektablauf zu informieren und im Rahmen des Workshops Anregungen und Fragestellungen zu erarbeiten.

NACHRICHTENBLATT
BISINGEN
ISSN 0949-0620
UNABHÄNGIGE WOCHENZEITUNG

Amtsblatt der Gemeinde Bisingen

AMTLICHE NACHRICHTEN — NR. 47 | FREITAG, DEN 23. NOVEMBER 201

1. Bürgerworkshop zur Entwicklung des „Maute-Areals"

Die städtebauliche Entwicklung des Maute-Areals wird das kommunale Geschehen von Bisingen in den nächsten Jahren nachhaltig begleiten.

Nach jahrelanger „Hängepartie" ist es der Gemeinde im November 2017 gelungen, im Zwangsversteigerungsverfahren den Zuschlag für das Gesamtareal zu erhalten. Jetzt kann unter breiter Beteiligung insb. der Bevölkerung die Zukunft des Geländes aktiv gestaltet werden.

Der Gemeinderat hat in einer Klausurtagung im Juni 2018 erste „Ideen" für eine nachhaltige bauliche und bedarfsorientierte Nutzung entwickelt. Dabei wurde auch das Erfordernis einer professionellen „Projektentwicklung" für notwendig erachtet. Die STEG, Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart, die von Anfang an das Sanierungsverfahren als Sanierungsträger mitbegleitet, wurde aus diesem Grund vom Gemeinderat mit einem Projektentwicklungsauftrag ausgestattet.

„Wichtiger Bestandteil zur Akzeptanz der Planungsziele ist vor allem eine breite Einbindung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger von Bisingen", so Bürgermeister Waizenegger.

Nach den öffentlichen Führungen durch die alten Fabrikanlagen im Oktober dieses Jahres, lädt die Gemeinde zusammen mit der STEG die Bevölkerung zum

1. Bürgerworkshop zur Entwicklung des Maute-Areals am Mittwoch, den 28. November 2018 um 19.00 Uhr in die Hohenzollernhalle

ein. Saalöffnung ist um 18.30 Uhr.

Bei diesem Workshop wird sich die STEG vorstellen und den Ablauf der Projektentwicklung aufzeigen. Zudem sollen alle interessierten Bürgerinnen und Bürgern ihre Erwartungen, Wünsche und Vorstellungen zur künftigen Entwicklung vorbringen können. Die Anregungen aus dem Bürgerworkshop sollen dann im weiteren Projektverlauf Berücksichtigung finden.

„Nur so ist gewährleistet, dass das ehemalige Maute-Areal im Herzen von Bisingen bedarfsgerecht und im gemeinsamen Interesse gut und zeitnah entwickelt werden kann", so Bürgermeister Waizenegger weiter.

„Dazu lädt die Gemeinde Bisingen alle interessierten Bürgerinnen und Bürger recht herzlich ein, mitzumachen und sich miteinzubringen."

Abbildung 4: Einladung zum Bürgerworkshop.
Quelle: Gemeinde Bisingen, 2018

Ablauf und Teilnehmer

Die Veranstaltung bestand aus drei Teilen: einer allgemeinen Einführung, einem aktiven Teil zu verschiedenen Themenfeldern und einer zusammenfassenden Ergebnispräsentation zum Abschluss der Veranstaltung. Bürgermeister Roman Waizenegger und die STEG Stadtentwicklung GmbH führten in den Stand der Entwicklung und die vorliegende Aufgabenstellung ein, um eine gemeinsame Informationsgrundlage aller Teilnehmenden zu schaffen. Anschließend wurden an vier Themenständen und einer Schatzkarte Wünsche, Anregungen und Bedenken gesammelt. Die zuständigen Standpaten seitens der Gemeinde und der STEG standen an den Ständen und der Schatzkarte zur Unterstützung beim Sammeln von Ideen und Anregungen sowie für Fragen und Bedenkenäußerungen der Teilnehmenden zur Verfügung. Die Ergebnisse der Stände und der Schatzkarte wurden am Ende der Veranstaltung im Plenum durch die Standpaten vorgestellt.

Die Teilnehmenden der Veranstaltung setzten sich aus rund 130 interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Mitgliedern von Verbänden, Vereinen und Initiativen, sozialen Einrichtungen, Mitgliedern der Politik und Verwaltung, sowie einigen Fachplanern und Architekten und der Presse zusammen.

19:00 Uhr	**Begrüßung und Einleitung Herr Bürgermeiste Waizenegger**
19:15 Uhr	**Vorstellung STEG** ▪ Vorstellung STEG ▪ Vorstellung Projektteam und Projektablauf
19:30 Uhr	**Aufgabe und Ziele des Workshops** ▪ Aufgabenstellung und Themenfelder ▪ Raumaufteilung, Marktstände, Standpaten ▪ Schatzkarte und Perspektiven - Plakat
19:30 – 20:45 Uhr	**Dialogphase und Arbeit an den Markständen un Schatzkarte** ▪ Nutzung und Bedarfe (Fr. Becker, die STEG) ▪ Architektur und Städtebau (Hr. Maier, Gemeinde) ▪ Straßen, Grün- und Freiräume (Hr. Neher, Gemeinde) ▪ Identitätsstiftende Orte u. Bauten (Hr. Wirth, die STEG)
20:45 – 21:00 Uhr	**Zusammenfassung Dialogprozess** ▪ Um die Schatzkarte die Schlussmoderation und di Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Ständer statt

METHODE

Der erste Bürgerworkshop zur Entwicklung des Maute Areals hatte das Ziel, zu Beginn des Projektes über den Sachstand, die Aufgabenstellung und über die geplante Vorgehensweise zu informieren. Zudem sollte ein Begegnungsraum zwischen der Bürgerschaft und den Planern der STEG geschaffen werden, in welchem die Bürger und Interessierte Anregungen, Kritik und Wünsche äußern sowie Fragen stellen konnten. Die gesammelten Beiträge werden in die Entwicklung der Projektidee und des Nutzungskonzepts sowie der Rahmenkonzeption Eingang finden. Für den Austausch und zum Sammeln der Beiträge wurden zwei Methoden gewählt.

METHODE I: MARKTSTÄNDE

Die Methode dient dazu, Wünsche, Visionen, Anregungen und Kritiken der Bürgerschaft zu erkunden und wird als wertschätzende Befragung bezeichnet. Hierbei sollen alle Beteiligten und Interessierte in einem frühen Stadium der Projektentwicklung in einen Erfahrungs- und Wissensaustausch treten. Durch die Experten der STEG und der Gemeinde werden Fragen beantwortet und Unklarheiten zum Prozessablauf beseitigt. Die Teilnehmenden werden von den Standpaten ermutigt Fragen zu stellen und alle Wünschen und Visionen zu notieren. Die Auswertung und Aufbereitung der Ergebnisse und eine Umsetzungsvorprüfung erfolgt im Nachgang zum Workshop und ist nicht Teil des Workshops. Dies sichert, dass alle Wünsche, Anregungen und Kritiken ohne Hemmungen und Restriktionen geäußert werden können.

Aus den Ergebnissen der Beiträge sollen nach Möglichkeit Aufgaben und Planungshinweise für den weiteren Prozessablauf abgeleitet werden.

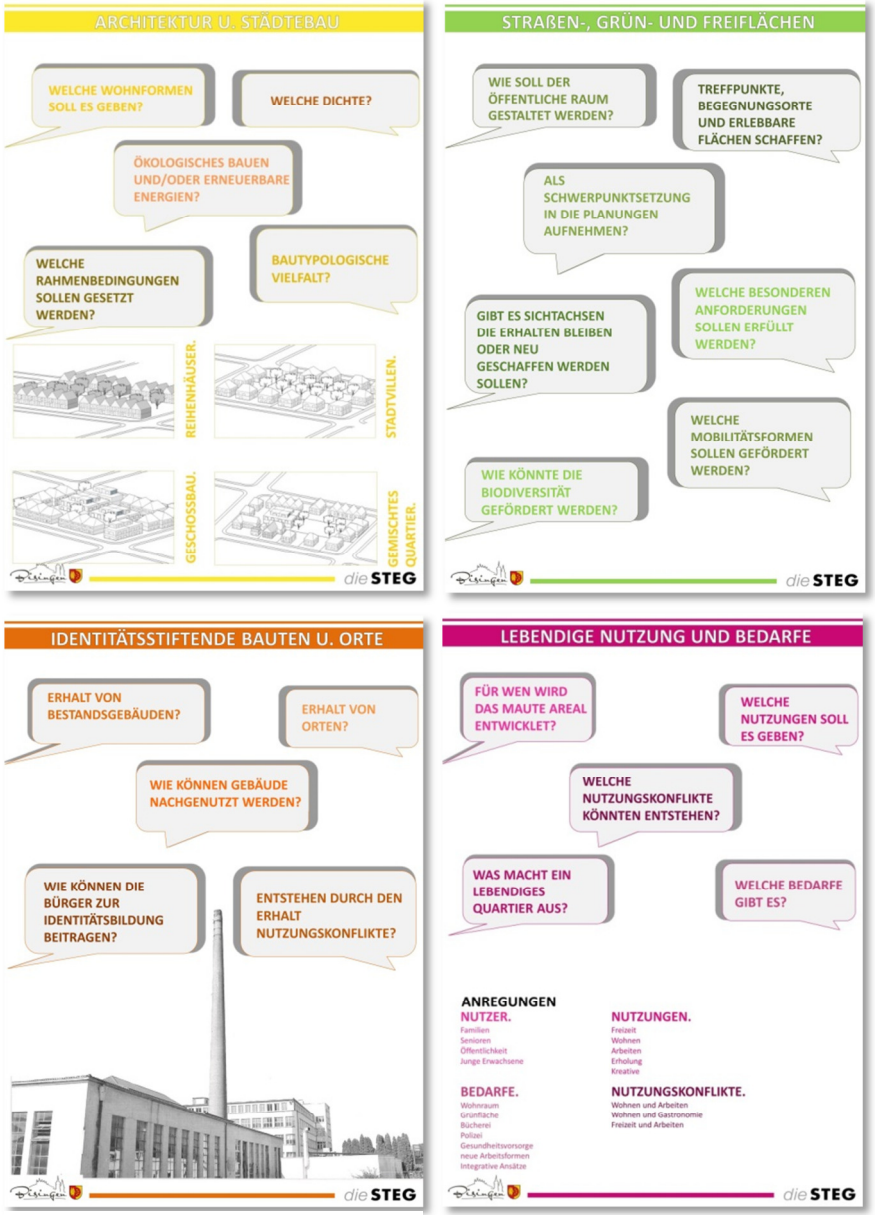


Abbildung 5: Plakate der vier Stände.
Quelle: die STEG, 2018

METHODE II: SCHATZKARTE

Die Schatzkarte bietet die Möglichkeit eine neue Perspektive - von oben - einzunehmen und das Projektgebiet neu oder anderes wahrnehmen zu können. Planerische Restriktionen, Notwendigkeiten (z.B. Gebäudeabbrüche) und Potenziale können so besser erkannt werden.

Dazu wird das Projektgebiet mit einem möglichst großen Umgebungsausschnitt auf eine begehbare Plane gedruckt. Mit Hilfe von beschreibbaren Kartonwürfeln können die Teilnehmenden Besonderheiten wie zum Beispiel Sichtachsen, funktionale, wichtige oder erhaltenswerte Bezüge nennen.

Abbildung 6 : Arbeiten an der Schatzkarte.
Quelle: Foto Vogt, 2018

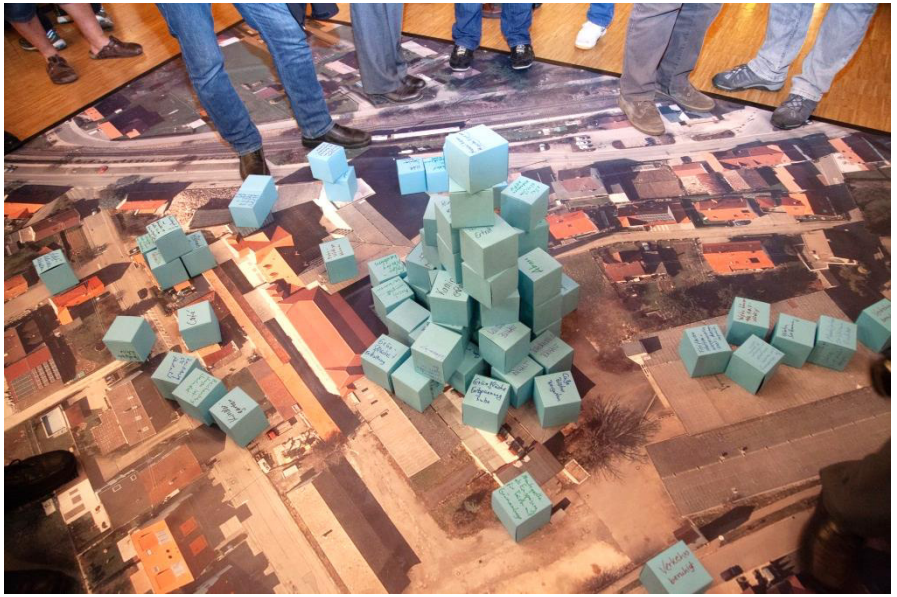


Abbildung 7: Gesammelte Schätze.
Quelle: Foto Vogt, 2018

Die Auswertung

Methodik und Ergebnisse

Aufbereitung der Ergebnisse

Die öffentliche Einladung aller Interessierten Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Bisingen durch Veröffentlichung der Einladung im Amtsblatt Bisingen sowie durch verschiedene Pressemitteilungen, führt zu einer zufälligen, nicht nach objektiven Kriterien ausgewählten Teilnehmergruppe. Die Ergebnisse des Workshops lassen daher keine Rückschlüsse auf die Gesamtheit zu. Da der Bürgerworkshop der Sammlung von Ideen, der Information und dem Einholen von Meinungstendenzen diente, sind Rückschlüsse für die Gesamtheit nicht notwendig und es bedarf keiner umfangreichen statistischen Auswertung. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass eine statistische Repräsentativität nicht unbedingt vorliegt.

Um eine nachvollziehbare Auswertung der Ergebnisse zu erzielen, wurden alle Anregungen, Ideen, Wünsche und Kritiken im 1:1 Verfahren, entsprechend der Marktstände, digitalisiert. Dadurch wird sichergestellt und kann nachvollzogen werden, dass alle Punkte in die Auswertung einfließen. Durch Striche angezeigte Zustimmungen zu einer Nennung, werden als weitere bzw. erneute Nennungen gewertet. Dies gewährleistet die Auswertung und Zählung aller Beiträge. In der 1:1 Auswertung sind aus diesem Grund Nennungen teilweise mehrfach aufgeführt.

Die auf der Schatzkarte gesammelten Anregungen und Schätze wurden ebenfalls im 1:1 Verfahren digitalisiert, kategorisiert und einem Themenfeld zugeordnet. Aus den Stichpunkten wurden Schätze abgeleitet. Sowohl der Wunsch nach Erhalt, als auch der Wunsch nach Abriss werden jeweils als Schatz interpretiert.

Nach der 1:1 Auswertung der Marktstände und der Schatzkarte erfolgt die Kategorisierung der Stichpunkte. Dazu wurden 10 Kategorien gebildet, um die Vielfältigkeit der Nennungen bestmöglich abbilden zu können. Die Kategorisierung erfolgte nach Möglichkeit 1:1. Eine Nennung soll danach nach Möglichkeit nur einer Kategorie zugeordnet werden. In Ausnahmenfällen wurden Nennungen mehreren Kategorien zugeordnet, wenn eine einfache Zuordnung nicht möglich oder als nicht sinnvoll erachtet wurde z.B. „Bücherei mit Café“ wird sowohl der Kategorie *Bücherei*, als auch der Kategorie *Gastronomie und Bewirtschaftung* zugeordnet.

Kategorisierung

Die gesammelten Beiträge und Nennungen der vier Marktstände *Lebendige Nutzung und Bedarfe*, *Architektur und Städtebau*, *Straßen, Grün- und Freiflächen* sowie *identitätsstiftende Orte und Bauten* überschneiden sich teilweise mit einem anderen Marktstand oder können einem anderen Marktstand zugeordnet werden. Zur Identifikation und zur genauen Zuordnung der Nennungen in die Kategorien und zur anschließenden Zuordnung zum jeweiligen Themenfeld (=Oberthema) sowie zur nachfolgenden Ableitung von Planungskriterien und Aufgaben, wurden die Nennungen in einem dreistufigen Verdichtungssystem ausgewertet. Durch die Kategorisierung der Beiträge und Nennungen in der Verdichtungsphase 1 in eine oder mehrere Kategorien wird eine ggf. „fehlerhafte“ Zuordnung aufgehoben. In der Verdichtungsphase 2 werden die Kategorien einem der vier Themenfeldern neu zugeordnet. Anschließend erfolgt in der Verdichtungsphase 3 die Ableitung von Planungskriterien und Aufgaben (s Graphik). Die 10 Kategorien werden nachfolgend vorgestellt.

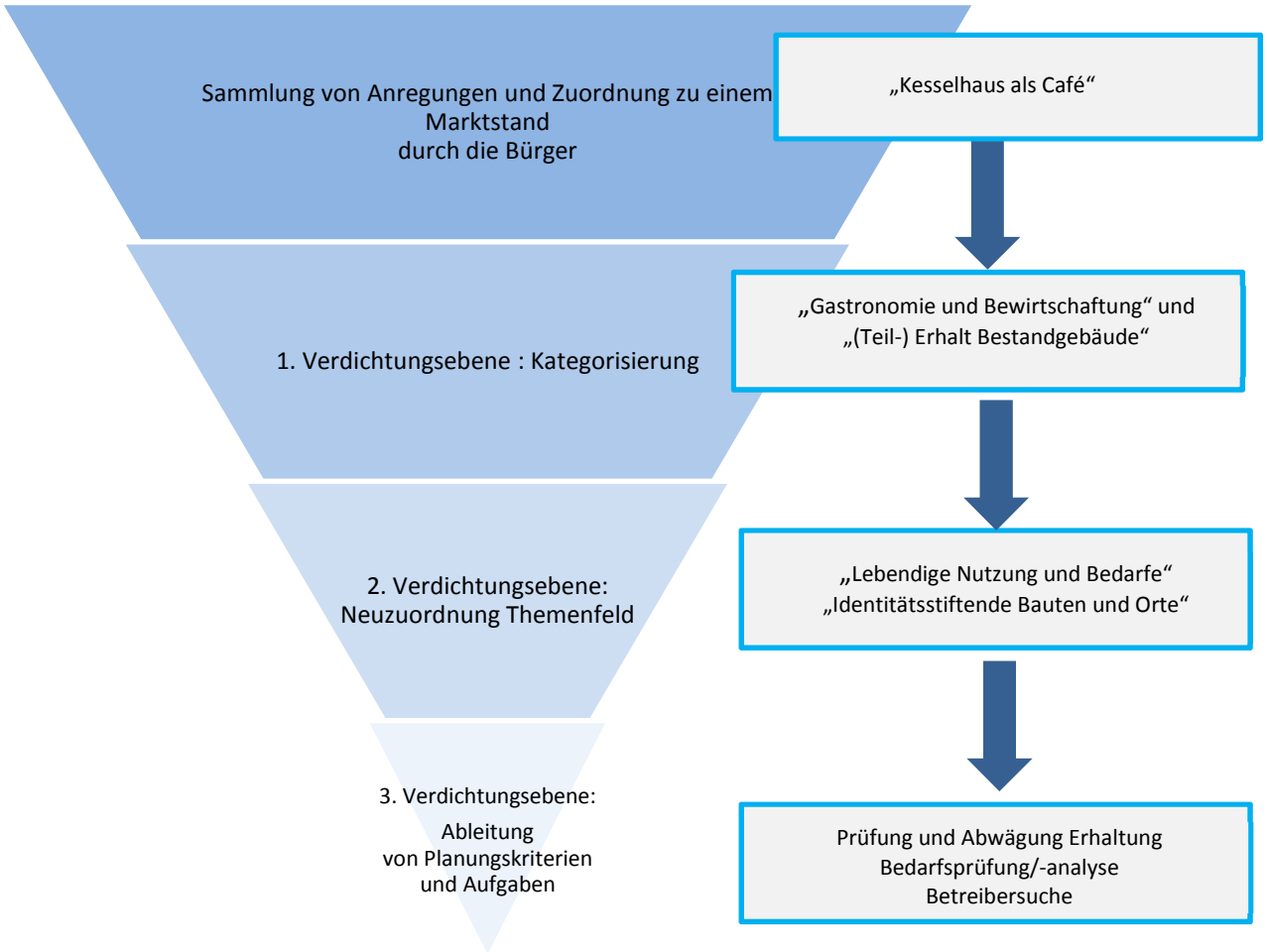


Abbildung 6: Verdichtungsebenen Ergebnisauswertung.
Quelle: die STEG, 2018

Kritische Würdigung der Ergebnisse

- Die dargestellten Ergebnisse sind unter Berücksichtigung des Teilnehmerkreises zu bewerten.
- Aus der soziodemographischen Zusammensetzung des Teilnehmerkreises ergeben sich die unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen und Themenfelder
- Durch die Kategorisierung und Neuzuweisung der Beiträge und Nennungen durch die Projektbearbeiter subjektiviert die Auswertung.
- Eine Zuordnung der Beiträge zu Einzelpersonen oder Personengruppen ist nach den Nennungen nicht möglich.
- Es liegt keine Repräsentativität vor.
- Mehrfachnennungen sind zugelassen z.B. wird die Nennung Bücherei mit Café der Kategorie Bücherei sowie der Kategorie Gastronomie und Bewirtschaftung zugeordnet.
- Die Anzahl der Beiträge und Nennungen muss vor dem Hintergrund der Methodik der Beteiligungsform gesehen werden, z.B. Zustimmung zu bereits bestehendem Punkt durch Strich, Einholen von Stimmungs- und Meinungsbildern, Wünschen und Kritik.

Themenfeld I: Lebendige Nutzung und Bedarfe

Dem Themenfeld *lebendige Nutzung und Bedarfe* wurden die Kategorien Bücherei, Gastronomie und Bewirtschaftung, Gemischtes Quartier, Tourismus, Freizeit und Vergnügung sowie öffentliche Nutzungen zugeordnet. Der Kategorie gemischtes Quartier wurden alle Beiträge zugeordnet, die ein sozial- und nutzungsdurchmischtes Quartier erklären. Nennungen zu besonderen Wohnmodellen werden dem Themenfeld Architektur und Städtebau zugeordnet, obgleich sie als Nutzungswünsche auch diesem Themenfeld zugeordnet werden könnten. Über die Kategorie gemischtes Quartier bilden sich die Wünsche nach speziellen Nutzungen, per Definition eines gemischten Quartiers, auch in dieser Kategorie ab.

Bücherei

Gastronomie und Bewirtschaftung

- Restaurant
- Café
- Bistro
- Biergarten

Gemischtes Quartier

- gemischtes Quartier
- Läden
- Einzelhandel und Einkaufen
- Versorgung
- Arbeiten und Dienstleistung
- Inklusion

Tourismus, Freizeit und Vergnügung

- Lasertag, Sakterpark, Paintballhalle
- Konzerte
- Eventlocation
- Hotel und Tagungsstätten

Öffentliche Nutzungen

- Rathaus
- Polizei
- Feuerwehr
- Standesamt
- Bürgerbüro
- Kindergarten
- Schulen
- Museum

THEMENFELD II: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Das Themenfeld *Architektur und Städtebau* umfasst die Kate*gorie* besondere Wohnformen, Architektur und Städtebau. Unter besondere Wohnformen werden zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, seniorengerechtes oder betreutes Wohnen sowie inklusive Wohnmodelle gefasst. Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Architektur und den Städtebau, werden die verschiedenen Wohnformen nicht dem Themenfeld *lebendige Nutzung und Bedarfe*, sondern *Architektur und Städtebau* zugeordnet, obgleich sie auch ersterem zugeordnet werden könnten. Damit die intendierten Ziele der besonderen Wohnformen, die entsprechend eine Nutzung darstellen, auch im Themenfeld *lebendige Nutzung und Bedarfe* widergespiegelt werden, wurde die Kategorie *gemischtes Quartier* dieser zugeordnet. Unter die Kategorie fallen unter anderem die Bereiche Inklusion und gemischte Quartiere, welches sozial- und nutzungsdurchmischte Wohn- und Arbeitsformen abbildet.

Besondere Wohnformen, Architektur und Städtebau

- Inklusive Wohnmodelle
- Mehrgenerationen Wohnen
- Seniorengerecht, Altengerecht
- Bezahlbarer Wohnraum
- Betreutes Wohnen
- Baugemeinschaften
- Ein- / Mehrfamilienhäuser
- Dichte/ Geschossigkeit
- Gemischte Wohnformen
- Kubatur und Fassade
- Anbindung und Einbindung an Umgebungsbebauung
- Anbindung und Einbindung an Ortsmitte und Marktplatz
- Beachtung der Bestandssituation z.B. Hohenzollernhalle

Themenfeld III: Straßen, Grün- und Freiflächen

Dem Themenfeld *Straßen, Grün- und Freiflächen* wurde die Kategorie öffentlicher Raum, Verkehr, Grün- und Freiflächen zugeordnet. Aufgrund der Vielzahl an Nennungen, die sich auf den öffentlichen Raum beziehen wie z.B. der Wunsch sozialen Begegnungsräumen, ist die Zusammenfassung sinnvoll.

Öffentlicher Raum, Verkehr, Grün- und Freiflächen

- Begegnungsplätze / Begegnungsmöglichkeiten
- Verkehrskonzept z.B. Autofrei, autoarm, Verkehrsberuhigt
- Park und Grünanlagen
- Parkplatzkonzepte z.B. Tiefgarage, Parkhaus
- Straßenbeleuchtung
- Wasserspiele
- Radwege

Themenfeld IV: identitätsstiftende Orte und Bauten

Dem Themenfeld identitätsstiftende Orte und Bauten wurden die drei Kategorien Kosten und Wirtschaftlichkeit, Erhalt und Abbruch Bestandsgebäude zugeordnet.

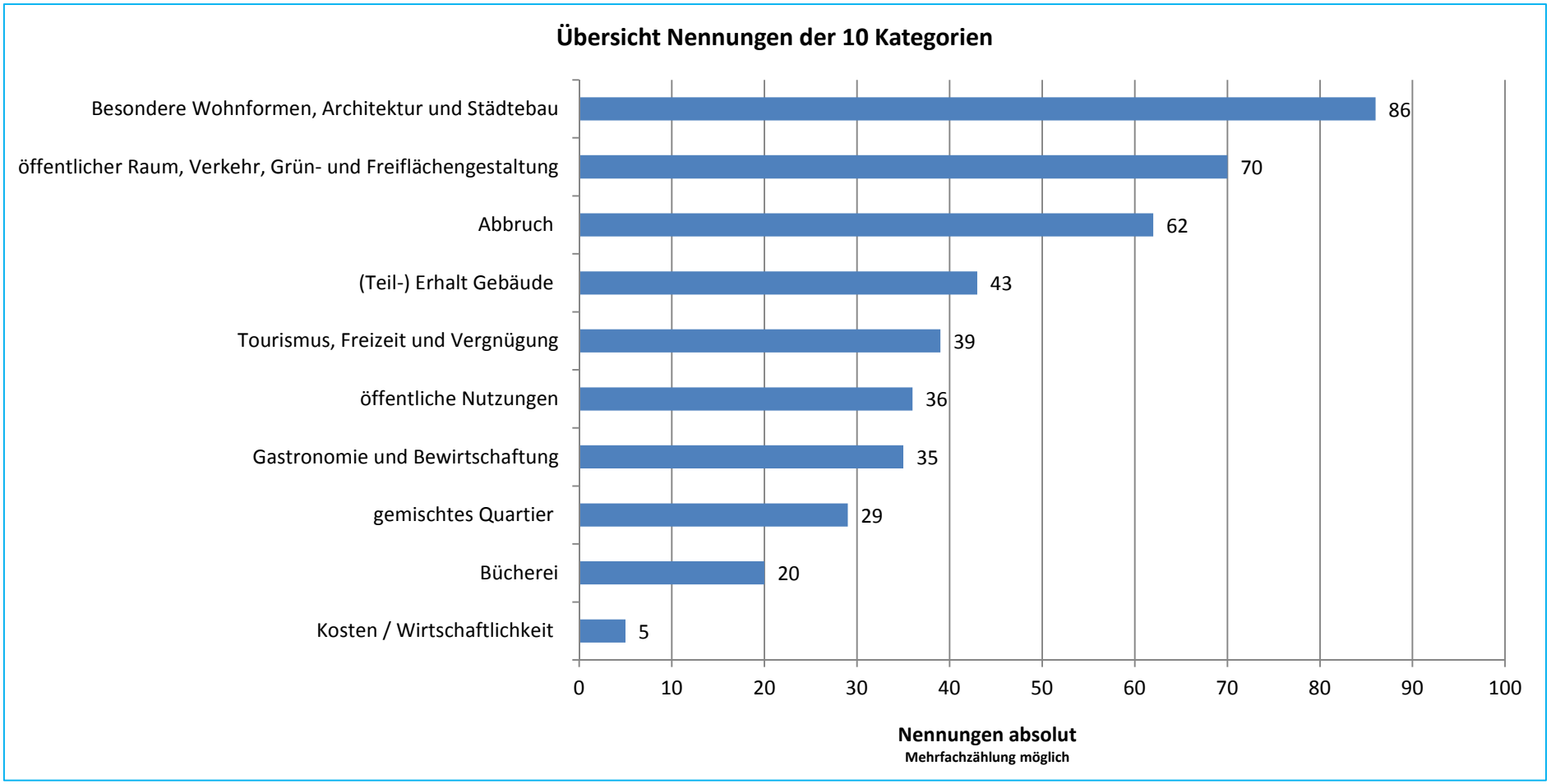
Kosten und Wirtschaftlichkeit

Abbruch Bestandsgebäude

(Teil-) Erhalt Bestandsgebäude

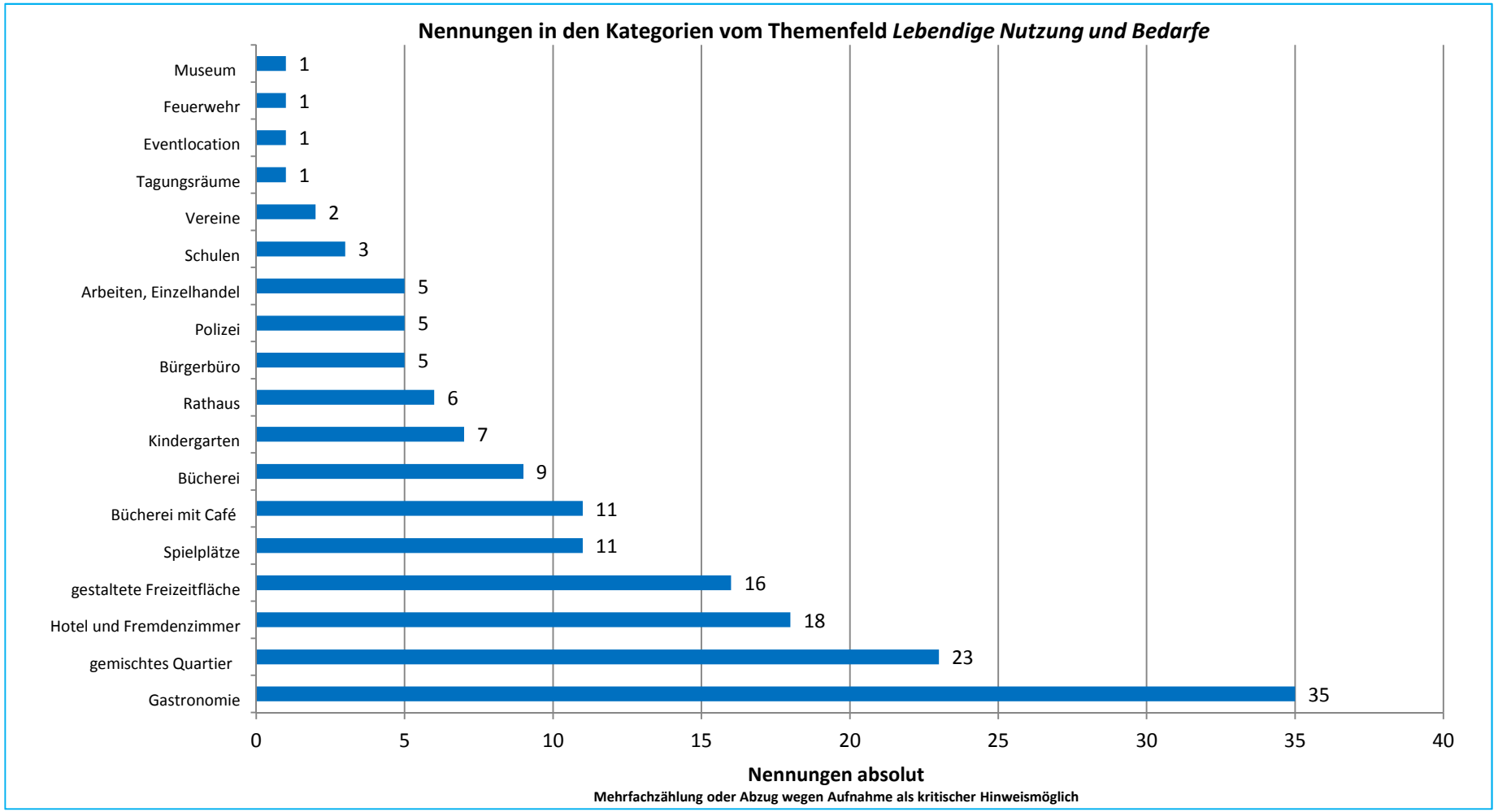
AUSWERTUNG

Insgesamt konnten 425 Nennungen aus den vier Themenständen und der Schatzkarte in 10 Kategorien zugeordnet werden. Die 10 Kategorien bzw. die Nennungen und Beiträge in den Kategorien verdeutlichen die komplexen Anforderungen und unterschiedlichen Funktionen, die das neue Maute Areal künftig aufweisen soll.



Themenfeld I: Lebendige Nutzung und Bedarfe

Am Marktstand *Lebendige Nutzung und Bedarfe* wurden insgesamt 80 Ideen, Anregungen und Kritikpunkte auf Karten niedergeschrieben. Die Auswertung, Kategorisierung und Neuzuordnung der Nennungen hat nachfolgende Ergebnisse gebildet.



Bücherei

Der Wunsch nach neuen Räumen für die derzeit in der Hohenzollernhalle integrierte Bücherei wird insgesamt 20 Mal genannt. Wünschenswert sind unter anderem ein an die Bücherei angeschlossenes Café(8 Nennungen) oder Räume für kulturelle Veranstaltungen. Als Beispielkonzept wird das Café „Kaffeewerk“ in Balingen genannt, welches ein unter anderem ein inklusives Konzept verfolgt.

Nachfolgende Auflistung zeigt einzelne Beiträge und Nennungen. Teilweise wurden inhaltlich ähnliche Nennungen zusammengefasst und Mehrfachnennungen wurden für die Übersicht gelöscht.

- Bücherei
- Bücherei mit Café
- Bücherei mit Café am Beispiel „Kaffeewerk Balingen“
- Bücherei mit kleinem Café (wie z.B. Kaffeewerk in BL) und kleinem, offenen Platz davor mit Bänkchen
- Bücherei mit Räumen für kulturelle Veranstaltungen
- Eine neue Bücherei mit langem Krimi-Regal
- evtl. Rathaus / Bibliothek
- soziale und offene Begegnungsstätte z.B. integratives Kaffee, Bücherei

Öffentliche Nutzungen

Insgesamt wurden 36 Beiträge genannt, die der Kategorie öffentliche Nutzungen zugeordnet werden können. Neben dem Wunsch nach dem Neubau eines Rathauses (6 Nennungen), wurde auch der Wunsch nach der Schaffung eines Bürgerbüros (5 Nennungen) ggf. mit Standesamt auf dem Areal geäußert. Angeregt wurden der Neubau eines Kindergartens (7 Nennungen), die Errichtung bzw. Integration von Spielplätzen (11 Nennungen) und der Bau von (Berufs-)schulen (3 Nennungen) auf dem Areal. Darüber hinaus wurde eine neue Polizei (5 Nennungen) und Feuerwehr (1 Nennung) gewünscht. Mit einer Nennung wurde die Errichtung eines Museums zur Ortsgeschichte angeregt.

Teilweise wurden inhaltlich ähnliche Nennungen zusammengefasst. Mehrfachnennungen wurden für die Übersicht gelöscht.

- Berufsschule
- Bürgerbüro statt neues Rathaus evtl. mit Standesamt
- evtl. Rathaus / Bibliothek
- Kindergarten / Schulen
- Kindergarten vs. Altenheim
- Museum zur Ortsgeschichte
- Polizei
- Polizeiposten
- Rathaus
- (Wasser) Spielplatz
- Zusammenfassung der öffentlichen Gebäude wie z. B. Rathaus, Polizei etc. auf dem Areal

Gastronomie und Bewirtschaftung

In der Kategorie Gastronomie und Bewirtschaftung wurden insgesamt 35 Anregungen gegeben. Es wurden Wünsche nach einem Café, nach Restaurants, Bistros, einer Gartenwirtschaft, einem Biergarten oder einer Gastronomie allgemein niedergeschrieben. Angeregt wurde die Umnutzung des Kesselhauses für gastronomische Zwecke. Als Beispiele wurden das „Kaffeewerkt“ und die „Genießbar“ in Balingen genannt. Ferner geht aus den Anregungen hervor, dass neben der Gastronomie auch ein öffentlicher und gestaltetet Ort als Begegnungsraum geschaffen gewünscht wird.

- Bistro / Gartenwirtschaft / Park
- Bücherei mit Café
- Bücherei mit Café am Beispiel „Kaffeewerk Balingen“
- Bücherei mit kleinem Café (wie z.B. Kaffeewerk in BL) und kleinem, offenen Platz davor mit Bänkchen
- Café ähnlich wie "Genießbar" in Balingen
- Kesselhaus als Café
- Kesselhaus wird Brauereigaststätte mit Biergarten (Gastronomie/ Tourismus)
- Öffentlicher Innenhof mit Café
- Restaurant
- soziale und offene Begegnungsstätte z.B. integratives Kaffee, Bücherei
- Tagescafé

Tourismus, Freizeit und Vergnügung

Die Kategorie umfasst 39 Nennungen. In der Gemeinde wird ein Bedarf nach einem Hotel, Fremdenzimmern (18 Nennungen), Tagungsräumen (1 Nennung) und Eventlocation (1 Nennung) gesehen. Des Weiteren besteht der Wunsch nach gestalteten Freizeitflächen als Treffpunkt oder als Freizeitangebot (16 Nennungen) wie zum Beispiel Hallen für Lasertag, Paintball, ein Skatepark oder Fläche für kreatives Arbeiten. Ebenfalls wurde der Bedarf an Fläche für Vereine (2 Nennungen) geäußert. Der Beitrag „Kesselhaus Konzerte wären gut, aber Ruhestörung Anwohner, Parkplatzproblem, Konkurrenz Zollernhalle“ wird als Bedenkenäußerung aufgenommen.
Teilweise wurden inhaltlich ähnliche Nennungen zusammengefasst und Mehrfachnennungen wurden für die Übersicht gelöscht

- Bedarf an Fremdenzimmer und Hotel
- Ehemaliges Lager und Fabrikverkauf zur Nutzung der verschiedenen Vereine, Haus der Vereine
- Eventlocation für JEDERMANN
- Freifläche für kreatives Arbeiten (Kunsthandwerk, Ideenwerkstatt)
- Freizeitangebote, Freizeitanlage, Freizeitmöglichkeiten (Jugendliche)
- Hotel (garni, nahe Kesselhaus, mit Tiefgarage)
- Kesselhaus Konzerte wären gut, aber Ruhestörung Anwohner, Parkplatzproblem, Konkurrenz Zollernhalle
- Lasertag, Paintball, Skatepark
- Platz und Treffpunkt für Jugend
- Tagungsräume, Kulturveranstaltungen

.

Gemischtes Quartier

Insgesamt wurde in der Kategorie gemischtes Quartier 29 Beiträge genannt. Davon sind können 5 Nennungen der Versorgung, Einzelhandel, Dienstleistung und Büros und 23 Nennungen dem gemischtes Quartier zugeordnet werden. Eine Nennung „Kein Einzelhandel, keine Raststätte (wir haben jetzt schon Leerstände)“ wird als kritischer Hinweis bzw. als Äußerung von Bedenken weitergeführt. Die Nennung „Quartier für: Alte, Kinder, Behinderte“ und „Quartier z.B. wie französisches Viertel Tübingen“ wird ebenfalls als gemischtes Quartier gezählt.
Teilweise wurden inhaltlich ähnliche Nennungen zusammengefasst und Mehrfachnennungen wurden für die Übersicht gelöscht.

- Dienstleistung
- Eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen evtl. Rathaus / Bibliothek
- Einkaufen
- Einkaufszentrum
- Gastronomie, Einzelhandel und Büroflächen
- Gemischtes Quartier
- Gute sinnvolle Mischung an Wohnraum, Büros etc. evtl. Rathaus
- Rathaus
- Kein Einzelhandel, keine Raststätte (wir haben jetzt schon Leerstände)
- Quartier Für: Alte, Kinder, Behinderte
- Quartier z.B. wie französisches Viertel Tübingen
- Wohnen und Arbeiten

THEMENFELD II: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

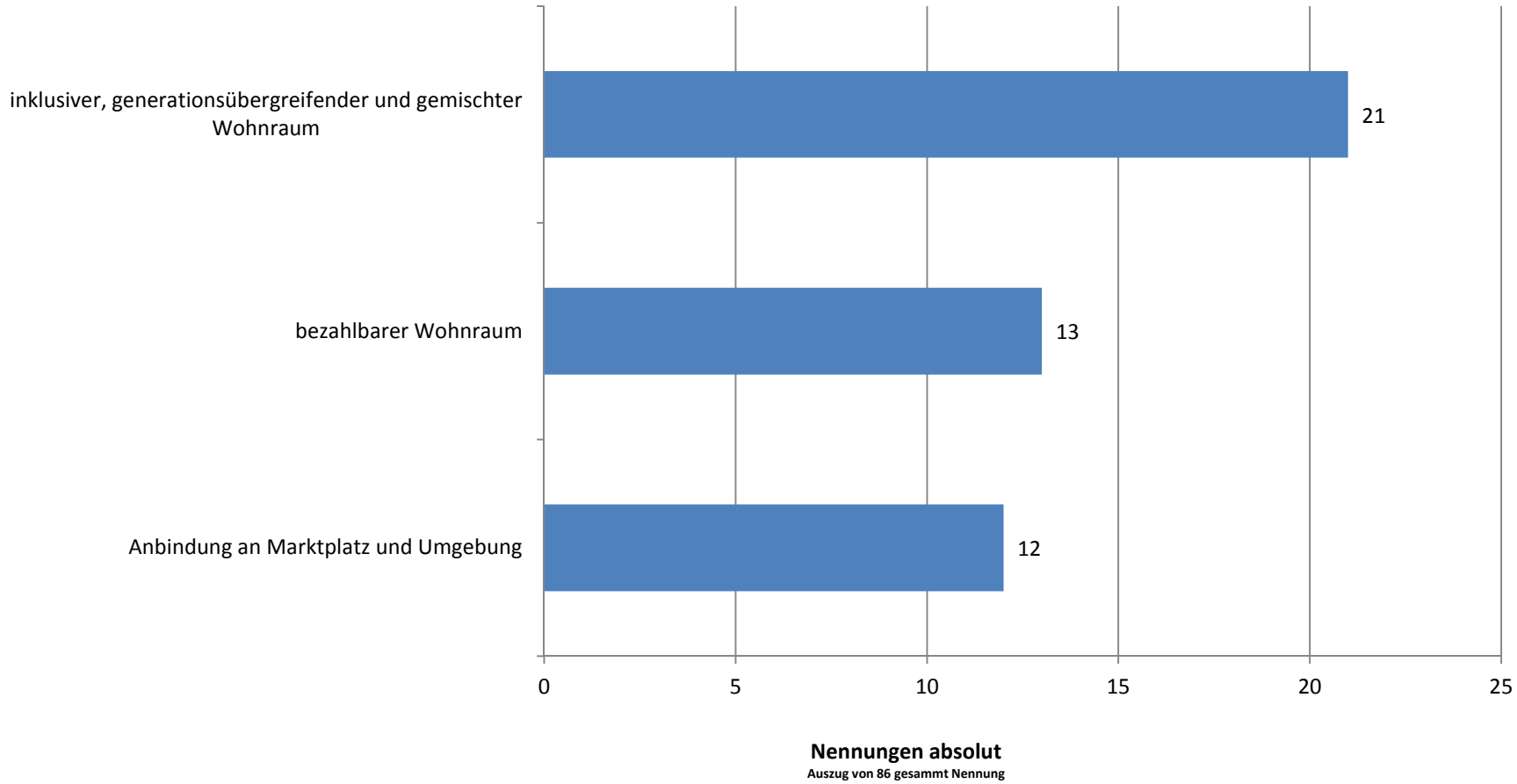
Besondere Wohnformen, Architektur und Städtebau

In der Kategorie besondere Wohnformen, Architektur und Städtebau verzeichnen insgesamt 86 Nennungen. Überwiegend werden integrative, inklusive, generationenübergreifende und bezahlbare Wohnformen (48) gewünscht. Wohnformen für Menschen mit und ohne Behinderung wird besonders oft genannt. Es soll ein „Lebendiges Quartier“ werden. Die Lebenshilfe wird als möglicher Träger vorgeschlagen. Insbesondere die Wohnnutzung wird mehrfach genannt. Hierbei werden sowohl Wohnen allgemein, mehrgeschossiges Wohnen als auch der Wunsch nach Einfamilienhäusern und Baugemeinschaften angegeben. Als kritischer Hinweis wird der Wunsch nach „keine Hochhäuser“ genannt. Als Konzeptbeispiel wird das französische Quartier in Tübingen angeführt. Die Anbindung und Einbindung an die Umgebungsbebauung sowie an die Ortsmitte und den Marktplatz werden 10 Mal genannt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Areal keine Konkurrenz zur Ortsmitte und Marktplatz oder zur Hohenzollernhalle darstellen soll: „Marktplatz /Hohenzollernhalle verliert an Wert durch Schaffung eines neuen Leuchtturms“. Die Sanierung der Eichgasse wird oder die Errichtung einer Fußgängerzone könnten die eine Verbindung zwischen Ortsmitte und Maute Areal herstellen. Nach Möglichkeit sollten „keine Büros“ entstehen und „Läden eingeschossig, ohne Keller oder mit Tiefgarage“ errichtet werden. Die Verwendung von erneuerbaren Energien wird ebenso gewünscht, wie den Erhalt der Kubatur und Fassade. Teilweise wurden inhaltlich ähnliche Nennungen zusammengefasst und Mehrfachnennungen wurden für die Übersicht gelöscht.

- Anbindung an Marktplatz über Eichgasse
- Anbindung des Marktplatzes an das Maute Areal (Aufwertung des Marktplatzes)
- Anbindung Maute an "Zentrum" / Marktplatz / Klingenbach
- Anbindung zum Marktplatz durch Fußgängerzone

- bei Wohnbebauung bitte beachten
  -altengerecht
  -evtl. Wohnungen für betreutes Wohnen Gastronomie, Einzelhandel und Büroflächen
- Beispiel Franzosenviertel in Tübingen
- bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit und ohne Behinderung z.B. Lebenshilfe als Trägerschaft
- Ein- oder Mehrfamilienhäuser (viel neuer Wohnraum)
- Einbindung in die Umgebenden Bauten Quartier z.B. wie französisches Viertel Tübingen
- Einheit mit Marktplatz bilden (durch Straßen und Grünflächen)
- Erzeugungsanlagen, erneuerbare Energie, umweltfreundliche Produktion /Bau
- Für Generationen Häuser Park
- Gemischte Wohnformen
- Generationenübergreifendes Wohnen, Miteinander, Rathaus, Bücherei, z. B. Lebenshilfe als Trägerschaft
- inklusives Wohnen mit offenen Wohnmodellen für Jung und Alt, Menschen mit und ohne Behinderung
- Keine Büros
- keine großen Plätze (keine Konkurrenz zum Marktplatz)
- keine Hochhäuser
- Kubatur und Fassade Erhalten
- Läden: Eingeschossig ohne Keller oder mit Tiefgarage
- Lebendiges Wohnen
- Marktplatz /Hohenzollernhalle verliert an Wert durch Schaffung eines neuen Leuchtturms
- Mehrgenerationenhaus
- Mehrstöckiges Wohnen
- Ohne Sanierung der Eichgasse, keine organische Verbindung zum Marktplatz
- Wohnbaugemeinschaften
- Wohnhäuser 1 - 2 stöckig
- Wohnung: z. B. Kras Bau oder Wohnbau
- Wohnungen und EFH
- zweigeschossig Mietpreise erschwinglich

Auszug Nennungen aus der Kategorie *besondere Wohnformen, Architektur und Städtebau*



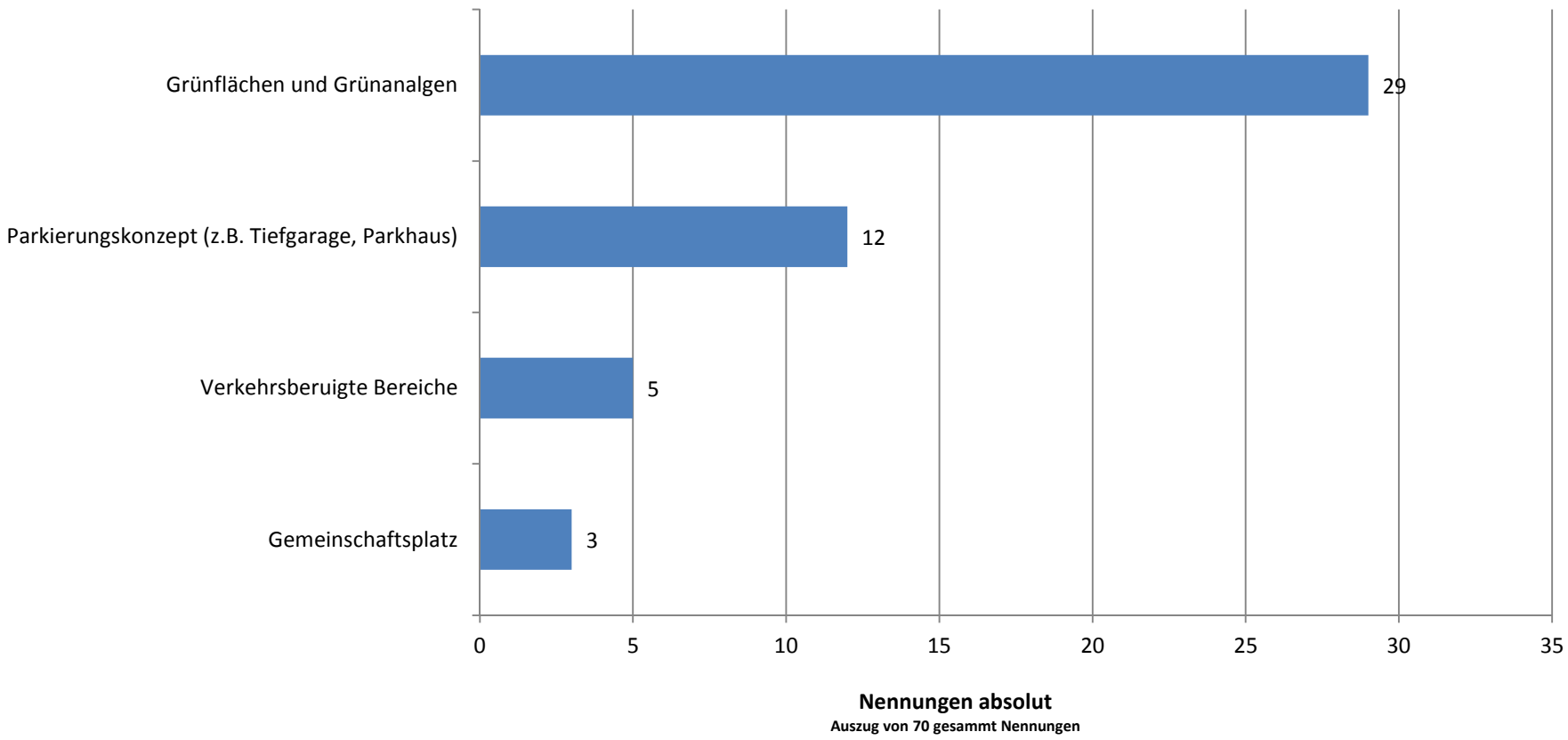
THEMENFELD III: STRAßEN, GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Öffentlicher Raum, Verkehr, Grün- und Freiflächen

Der Kategorie öffentlicher Raum, Verkehr, Grün- und Freiflächen wurden insgesamt 70 Nennungen zugeordnet. Grünflächen und Grünanalgen, die auch zur Entspannung, Erholung und zur Ruhe einladen wurden 29 Mal genannt. Neben den Grünflächen werden Begegnungsflächen, ein Gemeinschaftsplatz („Platz für ALLE, ein Miteinander schaffen“) und Freiflächen für Spiel- und Bewegungsangebote (9 Nennungen), mit Wasserspielen oder Brunnen (3 Nennungen) aufgeführt. Die Mautequelle könnte dabei als Einspeisung für einen Teich mit Grünanlage dienen. Ein Verkehrskonzept (2 Nennungen), welches den Rad- und Autoverkehr konfliktfrei löst wird ebenso gewünscht, wie verkehrsberuhigte Bereiche (5 Nennungen) oder einen Stichweg (1 Nennung), der durch das Areal führt. Angeregt wird eine Verkehrsleitung über Kreisverkehr an der Einmündung Raichenbergstraße in die Bahnhofsstraße. Ferner wird der Hinweis gegeben, dass derzeit die Raichenbergstraße überlastet ist. Neben einer „schönen Beleuchtung (keine normalen Straßenlaternen)“ (2 Nennungen), wird ein Parkplatzkonzept, mit Tiefgaragen, Parkhaus oder Parkplätze im Allgemeinen benannt (12 Nennungen). Ein Parkchaos sowie eine Erhöhung der Verkehrsbelastung sollen vermieden werden. Darüber hinaus sollen mehr Rad- und Fußwege innerorts (1 Nennung) geschaffen werden und für Wohnstraßen werden Baumalleen (1 Nennung) gewünscht. Teilweise wurden inhaltlich ähnliche Nennungen zusammengefasst und Mehrfachnennungen wurden für die Übersicht gelöscht.

- Autofreie Zone
- Baumalleen für Wohnstraßen
- Begegnungsflächen/ Begegnungsmöglichkeit (Jung + Alt)
- Freiflächen + intergenerative Spiel- Bewegungsangebote
- Genügend Parkplätze bei Wohnbebauung auch Tiefgaragen
- Grünanlagen
- Grünfläche, Entspannung, Ruhe, Erholung
- keine Erhöhung der Verkehrsbelastung
- Mautequelle als Einspeisung für Teich mit Grünanlage
- mehr Rad- und Fußwege innerorts
- Neu gestaltete "Ortsmitte" als Begegnungsstätte für Jung und Alt, Menschen mit und ohne Behinderung
- neue Ortsmitte, Platz für ALLE, " ein Miteinander schaffen"
- offener Begegnungsplatz
- Öffentlicher Innenhof mit Café
- Parkchaos vermeiden
- Parkdeck UG für Bahnhof
- Parkhaus
- Parkplätze
- Raichenbergstraße ist überbelastet
- schöne Beleuchtung (keine normalen Straßenlaternen)
- Stichweg oder Straße
- Tiefgarage
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsberuhigter Bereich von Goethestr. – Zollerstr.
- Verkehrskonzept Rad, Auto konfliktfrei
- Verkehrsleitung über Kreise an der Einmündung der Raichenber- in die Bahnhofstr.
- Wasserflächen
- Wasserspiele / Brunnen
- Zentrale Grünfläche/ Spielplatz / parkähnliche Grünfläche

Auszug Nennungen aus der Kategorie *besondere öffentlicher Raum, Verkehr, Grün- und Freifläche*



Themenfeld IV: Identitätsstiftende Orte und Bauten

Kosten und Wirtschaftlichkeit

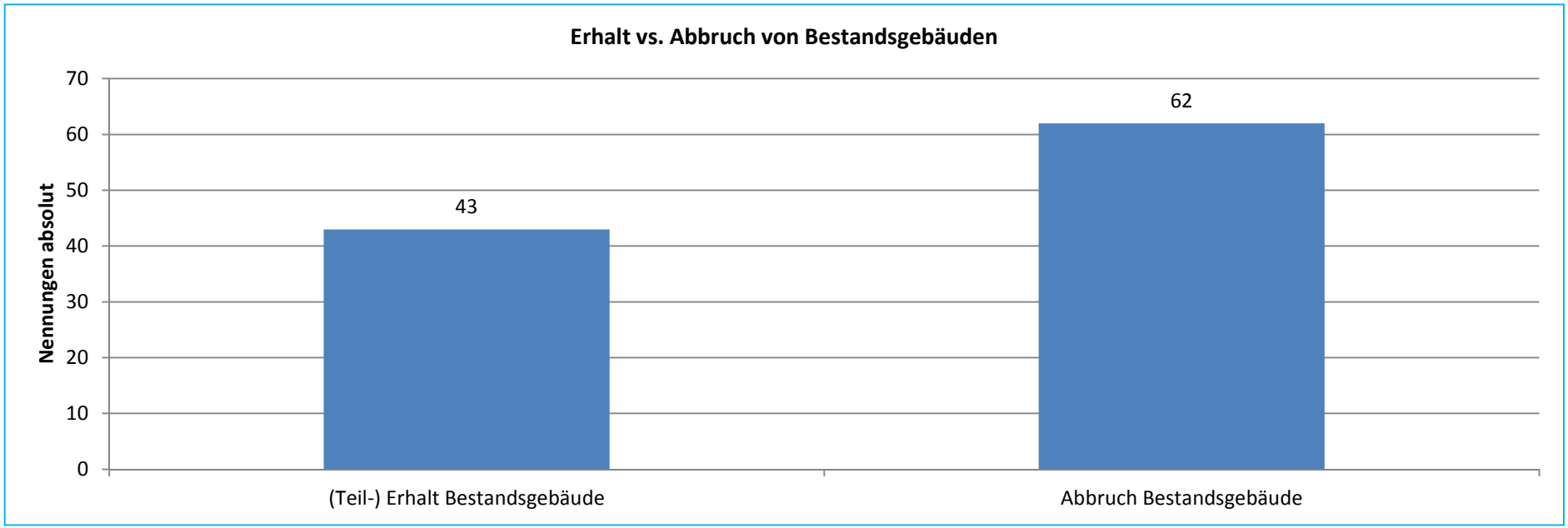
In der Kategorie Kosten und Wirtschaftlichkeit finden sich insgesamt 5 Nennungen. Die Beiträge sind inhaltlich eher als Hinweis oder kritische Bedenken zu interpretieren. So wird darauf hingewiesen, dass die Kaminerhaltung das Projekt verteuere und die Folgekosten beachtet werden müssen. Allgemein müssten die Kosten im Verhältnis zum Nutzen stehen. Teilweise wurden inhaltlich ähnliche Nennungen zusammengefasst und Mehrfachnennungen wurden für die Übersicht gelöscht.

(Teil-) Erhalt Bestandsgebäude

Der Kategorie (Teil-) Erhalt Bestandsgebäude konnten 43 Nennungen zugeordnet werden. Der Wunsch nach Erhaltung bezieht sich nicht auf alle Gebäude, sondern meist auf das Kesselhaus und/oder auf den Kamin. Neben dem Wunsch nach Erhalt werden auch Vorschläge zu Umnutzung gemacht, wie „Mautekamin und Kesselhaus als Industriedenkmal und Begegnungsstätte erhalten“ oder „Erhalt Kesselhaus mit Turbinenhaus, Ka min für Tagungen / Feierlichkeiten / Ausstellungen usw.“. Zur Erinnerung an die Geschichte des Maute Areals wird die Errichtung eines Museums vorgeschlagen

Abbruch Bestandsgebäude

In der Kategorie Abbruch Bestandsgebäude werden 62 Beiträge gezählt. Unter anderem wird der Hinweis gegeben, dass eine Sanierung der Bestandsgebäude zu teuer sei und die anfallenden Unterhaltungskosten den nachfolgenden Generationen aufgebürdet würden. Ferner sei die Gemeinde aus finanzieller Sicht nicht für eine Bestandserhaltung aufgestellt. Der Erhalt von Gebäuden soll „nicht zu jeden Preis“ erfolgen.



SCHATZKARTE

Auf der Schatzkarte wurden insgesamt 107 Beiträge gesammelt. Nach Sichtung und Kategorisierung der Würfel konnten 6 Schätze zusammengetragen werden. Der Schatz „Entwicklungspotenzial Projektgrundstück ohne Bestandsgebäude“ wurde aus den Nennungen bezüglich des Abbruchs der Bestandsgebäude abgeleitet.

- (Sicht-) Achse Maute Areal – Ortsmitte – Marktplatz
- Achse Seniorenwohnanlage mit Grünfläche
- Erhalt / Nutzung Kamin und Kesselhaus
- Entwicklungspotenzial Projektgrundstück ohne Bestandsgebäude (Abbruch)
- Verkaufsbereitschaften
- Innerörtliche Fuß- und Radwege

Zusammenfassende Auswertung

Planungsaufgaben und Bewertung

Die Auswertung zeigt, dass eine ausgewogene, sozial- und nutzungsdurchmischte Entwicklung gewünscht wird. Flexibilität und Multifunktionalität im Bereich Nutzungen, die sich auch in der Architektur, im Städtebau und in der Gestaltung des öffentlichen Raumes niederschlägt, leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebendigkeit und Attraktivität eines Quartiers. Ein ausgewogenes Nutzungskonzept bedarf eines vielfältigen und bedarfsgerechten Mix aus verschiedenen Wohnformen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben sowie Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten. Der Wunsch nach einem gemischten Quartier, die Vielfältigkeit genannter Nutzungen und die unterschiedlichen genannten Wohn- und Arbeitsformen zeigen, dass die Bereiche „Leben“, „Arbeiten“, „Wohnen“, „Einkaufen“, „Freizeit“, aber auch „Bildung“, „Dienstleistung“ und „öffentliche Nutzungen“ miteinander verknüpft werden.

Für die Entwicklung des Maute Areals ist ein ganzheitliches und integriertes Entwicklungskonzept notwendig, das die differenzierten Anregungen und Wünsche prüft und nach Möglichkeit integriert und umsetzt. Im Rahmen der Standortuntersuchung und der Nutzerakquise können bereits viele der genannten Wünsche hinsichtlich des tatsächlichen Bedarfes in der Gemeinde, dem theoretischen Flächenbedarf und der Realisierungsmöglichkeit z.B. durch einen Betreiber oder Träger geprüft werden. Ist eine Umsetzung möglich, kann der Wunsch in die Rahmenkonzeption einfließen.

Der (Teil-) Erhalt oder Abbruch des Gebäudebestands ist mit Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und die Bausubstanz zu prüfen. Ferner muss der Erhalt oder Abbruch mit Blick auf die unterschiedlichen Nutzungen und die Zielsetzung der Gesamtkonzeption abgewogen werden. Für den weiteren Entwicklungsprozess werden aus den gegebenen Anregungen der Bürger folgende Planungsaufgaben bzw. Kriterien abgeleitet.

Für die Planung gilt grundsätzlich, dass die Entwicklungsziele der Gemeinde Bisingen gewahrt bleiben und durch die Entwicklung des Maute Areals umgesetzt werden.

Die Nennungen „Realistische Nutzung“ und „Nutzungen müssen realistisch sein auch in 10 Jahren“ werden als Hinweise gewertet. Im Rahmen der Standortanalyse werden die Bedarfe eruiert. Daraus kann dann ein Nutzungskonzept abgeleitet werden, die einer realistischen Nutzung und Umsetzung entspricht.

Der Beitrag „wer kann von einem Café/ Bistro leben?“ wird als Bedenkenäußerung gewertet. Die Standortanalyse sowie die Nutzergespräche werden den Bedarf und die Möglichkeit der Errichtung eines Gastronomiebetriebs herausstellen. Die Nennung „ Nachnutzung finde ich schwierig bei alten Gebäuden“ wird als Bedenkenäußerung aufgenommen. Die Möglichkeit der Umnutzung von Bestandsgebäuden wird im Rahmen der Projektentwicklung auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit geprüft. Der Beitrag „keine Spielplätze (vorhandene Spielplätze wurden und werden wegen der „artfremden Nutzung“ in der Gemeinde zurückgebaut“ wird ebenfalls als Bedenkenäußerung aufgenommen und der Bedarf zusammen mit der Gemeinde eruiert. „Kindergarten vs. Altenheim“ wird als Hinweis aufgenommen.

Bücherei (mit Café)

- Analyse Flächen- und Raumbedarf
- Ermittlung von Synergien mit anderen öffentlichen Nutzungen
- Planung von sozialen Begegnungsflächen
- Prüfung der Integration eines Cafés oder Veranstaltungsräumen
- Der Wunsch nach einem langen Krimregal wird an die Bücherei weitergegeben

Gastronomie und Bewirtschaftung

- Die Bedarfsprüfung nach gastronomischen Angeboten erfolgt zunächst über die Auswertung der Standortanalyse. Im Anschluss daran kann eine Betreibersuche erfolgen.
- Prüfung, welches gastronomische Angebot mit den übrigen Nutzungen auf dem Areal und in der Umgebung verträglich ist (Lärm, Parkplätze, Verkehr).
- Der Wunsch nach inklusiven Konzepten wie z.B. in Balingen wird bei der Betreibersuche entsprechend berücksichtigt.
- Konzeptbeispiele: „Kaffeewerk“ und „Genießbar“ in Balingen

Öffentliche Nutzungen

- Generelle Bedarfsprüfung für die gewünschten Nutzungen
- Nach positivem Bescheid, erfolgt die Ermittlung des Flächenbedarfs
- Prüfung, ob die öffentlichen Nutzungen mit den übrigen Nutzungen verträglich sind. Gegenüberstellung von Interessenskonflikten
- Ermittlung von nutzbaren Synergien der verschiedenen Nutzungen

Gemischtes Quartier

- Bedarfsanalyse für die gewünschten Nutzungen wie Büroräume, Einzelhandel, Gastronomie.
- Keine Erzeugung von Konkurrenzen zu bereits bestehendem Einzelhandel
- Wohnflächenbedarfsermittlung nach statistischen Daten des Landes und ggf. der Gemeinde Bisingen
- Bei der Planung mit aufzunehmen sind u.a. barrierefreie Erschließungen und barrierefreie Wohneinheiten. Weitere Kriterien werden im Planungsprozess erarbeitet.
- Das Areal soll von verschiedenen Altersgruppen und von Menschen mit und ohne Behinderung genutzt werden können
- Das französische Viertel in Tübingen und die TigerTown wird hinsichtlich Möglichkeiten zur Adaption von Planungskriterien geprüft

Tourismus, Freizeit und Vergnügung

- Bedarfsanalyse für Hotel, Fremdenzimmer, Tagungsräume
- Prüfung, ob die Vereine in der Gemeinde einen Bedarf an Flächen oder Räumen haben.
- Für die „Freifläche für kreatives Arbeiten (Kunsthandwerk, Ideenwerkstatt)“ müssen verschiedene Fragen beantwortet werden wie z.B. Wer betreibt und organisiert die Freifläche? Was soll auf der Fläche stattfinden und wie regelmäßig?
- Betreibersuche und Flächenbedarfsermittlung für Freizeitangebote wie z.B. Lasertag, Skatepark, Paintball. Verträglichkeitsprüfung mit übrigen Nutzungen. Bedarfsprüfung und Betreibersuche für neue Eventlocation (auch für Kulturveranstaltungen). Verträglichkeitsprüfung mit den übrigen Nutzungen und Bestand (Hohenzollernhalle)

Besondere Wohnformen, Architektur und Städtebau

- Definition von „bezahlbaren Wohnraum“
- Anteil an sozialem Wohnungsbau
- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- städtebaulich gemischtes Quartier durch unterschiedliche Geschossigkeiten
- städtebaulich gemischtes Quartier durch unterschiedliche Nutzungen
- Betreibersuche für alle vorgeschlagenen Wohnformen die dies erfordern z.B. inklusives Wohnen, Betreutes Wohnen
- Eine Einschätzung, basierend auf Erfahrungswerten zur aktuellen und zukünftigen Nachfrage nach Angeboten bezüglich besonderer Wohnformen, sollten nach Möglichkeit bei den lokalen Betreibern eingeholt werden.
- Prüfung Realisierungsmöglichkeit durch Baugemeinschaften
- Planungen sollten inklusiv, barrierefrei, senioren- und behindertengerecht sein
- Das Areal soll generationenübergreifend genutzt werden können
- Keine Schaffung einer Konkurrenzsituation zum Marktplatz/ Ortsmitte; Anbindung Maute Areal an Ortsmitte
- Einbindung an die Umgebungsbebauung
- Möglichkeit die Kubatur und Fassade der Bestandsgebäude bei Neubauten als Gestaltungselemente aufzunehmen
- Einsatz von erneuerbaren Energien und umweltfreundlichen Bauprodukten

Öffentlicher Raum, Verkehr, Grün- und Freiflächen

- Schaffung von sozialen und gestalteten Begegnungsflächen
- gestaltete Grünflächen und Bepflanzung z.B. Baumalleen, Wasserflächen
- Installation von Sitzgelegenheiten
- Prüfung Lage und Revitalisierungsmöglichkeiten der Mautequelle
- Gestaltung des Straßenraumes durch schöne Beleuchtung
- Barrierefreiheit
- Errichtung eines Spielplatzes und/oder Spiel- und Bewegungsangebote
- Erschließung und Parken: Verkehrsberuhigte oder autofreie Bereiche, Stichstraßen, ausreichende Anzahl an Parkplätzen, Tiefgarage oder Parkhaus

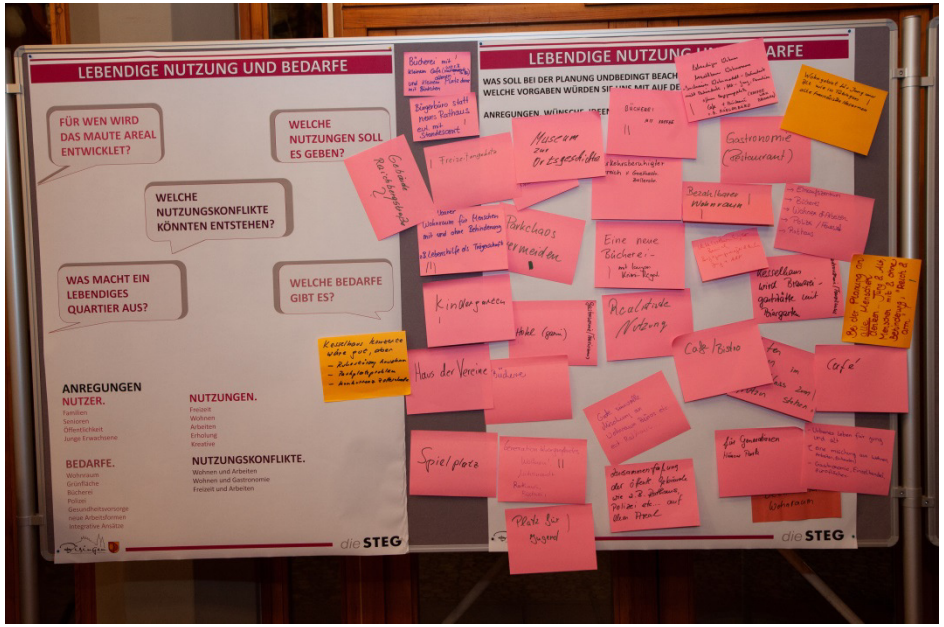
Kosten und Wirtschaftlichkeit, Erhalt oder Abbruch von Gebäuden

- Altlasten und Gebäudegutachten
- Auswertung Gutachten und Empfehlung an Gemeinde
- Prüfung der Wirtschaftlichkeit bei (Teil-) Erhalt der Gebäude, auch im Hinblick auf die gewünschten Nutzungen
- Prüfung der Wirtschaftlichkeit bei Abbruch der Gebäude, auch im Hinblick auf die gewünschten Nutzungen
- Auswertung und Empfehlung

Schatzkarte

- Arrondierungsoptionen prüfen
- Innerörtliche Rad- und Fußwege ausbilden und stärken
- Entwicklungs- und Umnutzungspotenziale prüfen bei (Teil-)Erhalt und bei Abbruch
- Verbindung schaffen zwischen Maute Areal- Ortsmitte – Marktplatz und Seniorenwohnanlage

Fotodokumentation



IDENTITÄTSSTIFTENDE BAUTEN U. ORTE
WAS SOLL BEI DER PLANUNG UNDBEDINGT BEACHTET WERDEN?
WELCHE VORGABEN WÜRDEN SIE UNS MIT AUF DEN WEG GEBEN?
ANREGUNGEN, WÜNSCHE, IDEEN, TRÄUME, KRITIK
die STEG
IDENTITÄTSSTIFTENDE BAUTEN U. ORTE
ERHALT VON BESTANDSGEBÄUDEN?
ERHALT VON ORTEN?
WIE KÖNNEN GEBÄUDE NACHGENUTZT WERDEN?
WIE KÖNNEN DIE BÜRGER ZUR IDENTITÄTSBILDUNG BEITRAGEN?
ENTSTEHEN DURCH DEN ERHALT NUTZUNGSKONFLIKTE?
die STEG

ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU
WELCHE WOHNFORMEN SOLL ES GEBEN?
WELCHE DICHTE?
ÖKOLOGISCHES BAUEN UND/ODER ERNEUERBARE ENERGIEN?
BAUTYPOLOGISCHE VIELFALT?
RAHMENBEDINGUNGEN SOLLEN GESETZT WERDEN?
REIHENHÄUSER.
STADTVILLEN.
GESCHOSSBAU.
GEMISCHTES QUARTIER.
die STEG

LEBENDIGE NUTZUNG UND BEDARFE
LEBENDIGE NUTZUNG UND BEDARFE

Auftraggeber

Gemeinde Bisingen
Heidelbergstraße 9
72406 Bisingen

Telefon 07476 896 0
Telefax 07476 896 149

Projektbegleiter

die STEG

die Steg Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Telefon 0711 / 210 68-0
Telefax 0711 / 210 68-112
info@steg.de

www.steg.de