

**TOP 1 städtebaulicher Rahmenplan - Beschlussfassung**

öS

**I. Zu beraten ist über:**

den städtebaulichen Rahmenplan.

**II. Zum Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 26.07.2010 den Planungsauftrag zur Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans zur Ermittlung von Entwicklungspotentialen in der Innenstadt an das Büro Riehle + Assoziierte aus Reutlingen vergeben. Die Bürger sollten in einem offenen Beteiligungsprozess in die Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans einbezogen werden. Für die Ausgestaltung und Moderation des Beteiligungsprozesses wurde das Büro GRiPS aus Ettlingen beauftragt.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum städtebaulichen Rahmenplan wurden mehrere offene Veranstaltungen, bei denen alle Bürger eingeladen waren, durchgeführt:

- Bürgerversammlung am 11.04.2011
- Werkstatt I am 28.05.2011
- Werkstatt II am 24.09.2011
- Bürgerversammlung am 07.11.2011

Die Anregungen der Bürger wurden in den verschiedenen Prozessstufen vom Planungsbüro aufgenommen und in den städtebaulichen Rahmenplan eingearbeitet. Der Ausschuss für Umwelt und Technik sowie der Gemeinderat haben sich in mehreren Sitzungen ebenfalls mit dem städtebaulichen Rahmenplan beschäftigt.

Das Ergebnis aller Beteiligten sowie das Bürgervotum aus den Werkstätten wurde in der Bürgerversammlung am 07.11.2011 vorgestellt. Es wurden Aussagen zu den Planungsprinzipien sowie Entwicklungsvarianten zu einzelnen Quartieren dargestellt. Das Ergebnis der vorgestellten Planung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- **Planungsprinzipien**
  1. kompakter Kern im grünen Gürtel
  2. Hinführung der Besucher zum Zentrum
  3. einprägsame, erlebnisreiche Fuß- und Radwege

4. zentrales Besucherparken, dezentrales Anwohnerparken
5. erkennbare Quartiere, lebendiges Zentrum, kurze Wege

▪ **Entwicklungsvariante D**

1. Nahversorger, Stadthalle und zentrales Parken am Standort Bleiche
2. barrierefreies Wohnen, Dienstleistung an den Standorten Muschgaystraße, Friedhofstraße und Hirschhof

**III. weiteres Vorgehen:**

Der städtebauliche Rahmenplan dient nach seiner Beschlussfassung durch den Gemeinderat als Grundlage für die Verwaltung im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung, die Gestaltung des öffentlichen Raums und den Erwerb oder die Veräußerung von städtischen Grundstücken. Mit diesem Grundsatzbeschluss kann auch das weitere Verfahren zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans angegangen werden.

**IV. Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat stimmt:

1. dem vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan vom 13.01.2012 bestehend aus

▪ **den fünf Planungsprinzipien**

1. kompakter Kern im grünen Gürtel
2. Hinführung der Besucher zum Zentrum
3. einprägsame, erlebnisreiche Fuß- und Radwege
4. zentrales Besucherparken, dezentrales Anwohnerparken
5. erkennbare Quartiere, lebendiges Zentrum, kurze Wege

▪ **und der Entwicklungsvariante D**

1. Nahversorger, Stadthalle und zentrales Parken am Standort Bleiche
2. barrierefreies Wohnen, Dienstleistung an den Standorten Muschgaystraße, Friedhofstraße und Hirschhof

zu

2. der städtebauliche Rahmenplan dient als Grundlage für die Verwaltung im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung, die Gestaltung des öffentlichen Raums und den Erwerb oder die Veräußerung von städtischen Grundstücken (Grundsatzbeschluss)

Bad Waldsee, 25.01.2012

gez. Manz

**Verteiler:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> BM              | <input checked="" type="checkbox"/> Schriftführer    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Beigeord.    | <input checked="" type="checkbox"/> 10               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 20 (2x)         | <input checked="" type="checkbox"/> 30               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 60 / Fr. Denzel | <input checked="" type="checkbox"/> 60 / H. Natterer |
| <input checked="" type="checkbox"/> 70              | <input checked="" type="checkbox"/> 80               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reg.            |  |

**TOP 2 Realisierungskonzept zum städtebaulichen Rahmenplan**

öS

**I. Zu beraten ist:**

über das Realisierungskonzept zum städtebaulichen Rahmenplan.

**II. Zum Sachverhalt:**

Der städtebauliche Rahmenplan dient nach seiner Beschlussfassung durch den Gemeinderat als Grundlage für die Verwaltung im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung, die Gestaltung des öffentlichen Raums und den Erwerb oder die Veräußerung von städtischen Grundstücken. Mit dem Grundsatzbeschluss über den städtebaulichen Rahmenplan kann auch das weitere Verfahren zur Festlegung von Prioritäten und Umsetzung von Einzelprojekten angegangen werden.

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die Leitlinie für die langfristige Entwicklung der Innenstadt dar. Aufgrund der Vielzahl der Einzelprojekte sowie der notwendigen finanziellen Ressourcen kann die Umsetzung daher nur schrittweise erfolgen. In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Riehle + Assoziierte wurde deshalb ein Realisierungskonzept erarbeitet, das die aus unserer Sicht notwendigen und unterschiedlichen Prioritäten sowie die dazu sinnvollen Realisierungsstrategien darstellt. Das Realisierungskonzept besteht daher aus den zwei Komponenten:

- **Prioritätensetzung**
- **Realisierungsstrategien**

Die Prioritäten für die Umsetzung der Einzelvorhaben wurden in mehrere Stufen eingeteilt:

- **Stufe 1: zentrale Priorität**
- **Stufe 2: aktives Betreiben**
- **Stufe 3: aktives Betreiben sobald Bedarf erkennbar**
- **Stufe 4: vorbereitende Maßnahmen**
- **Stufe 5: keine Maßnahmen erforderlich**
- **Stufe 6: Maßnahmen in Umsetzung**

Bei der Auswahl und Zuordnung der Bereiche zu den Prioritätsstufen wurden sowohl die Dringlichkeit und Leuchtturmwirkung einzelner Vorhaben als auch die Flächenverfügbarkeit berücksichtigt.

Die Darstellung der Realisierungsstrategien erfolgt nachrichtlich, um eine Auswahl der geeigneten Instrumente aufzuzeigen. So kann jeweils bei der Beschlussfassung über die Umsetzung einzelner Vorhaben eine Auswahl aus dem Portfolio der in der Realisierungsstrategie zur Verfügung stehenden Möglichkeiten getroffen werden.

Das vorliegende Realisierungskonzept dient der Verwaltung als Grundlage und Leitlinie für die Umsetzung und Planung einzelner Vorhaben sowie als Auftrag für notwendige Grundstücksverhandlungen.

### **III. Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat stimmt:

1. dem vorliegenden Realisierungskonzept zum städtebaulichen Rahmenplan vom 13.01.2012 zu
2. der Zuordnung der einzelnen Bereiche zu den Prioritätsstufen (Plan Umsetzungsprioritäten) zu
3. dem Potentialkatalog für die 20 im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Entwicklungsflächen zu
4. die Verwaltung wird beauftragt, die für die Umsetzung der Stufe 4 notwendigen Grundstücksgespräche zu führen

Bad Waldsee, 25.01.2012

gez. Manz

#### **Verteiler:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> BM              | <input checked="" type="checkbox"/> Schriftführer    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Beigeord.    | <input checked="" type="checkbox"/> 10               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 20 (2x)         | <input checked="" type="checkbox"/> 30               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 60 / Fr. Denzel | <input checked="" type="checkbox"/> 60 / H. Natterer |
| <input checked="" type="checkbox"/> 70              | <input checked="" type="checkbox"/> 80               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reg.            |  |

## TOP 3 Konzeption Projektentwicklung Hirschhof

ös

**I. Zu beraten ist:**

über die Konzeption für die Projektentwicklung des Hirschhofs.

**II. Zum Sachverhalt:**

Die Entwicklung des Hirschhofs ist im Realisierungskonzept des städtebaulichen Rahmenplans zusammen mit dem Bereich der Bleiche der Stufe 1 - zentrale Priorität zugeordnet. Damit wird auch den Stellungnahmen zur Bedeutung dieses Vorhabens aus der Bevölkerung und dem Gemeinderat Rechnung getragen. Um eine zeitnahe Umsetzung in Angriff nehmen zu können, müssen jedoch noch grundlegende Festlegungen der Rahmenbedingungen sowie die Art der Realisierungsstrategie, wie im Realisierungskonzept dargestellt, festgelegt werden.

**III. Zu weiteren Überlegungen:****Realisierungsstrategie**

Im Realisierungskonzept zum städtebaulichen Rahmenplan ist beschrieben, dass die Vermarktung und Bebauung der Fläche über einen kombinierten Investoren- und Architektenwettbewerb, eine Investorensuche mit verpflichtendem Architektenwettbewerb oder über eine freihändige Investorensuche erfolgen kann.

Im vorliegenden Fall wird in Abstimmung mit dem Büro Riehle + Assoziierte **die freihändige Investorensuche** empfohlen, da bereits gute Konzeptionen vorliegen, gleichzeitig aber auch einschränkende Randbedingungen vorhanden sind, welche die Zahl der Interessenten im Falle eines verpflichtenden Architektenwettbewerbs zu stark reduzieren könnte. Ein Investor muss sich jedoch verpflichten, die durch den städtebaulichen Rahmenplan definierten Randbedingungen einzuhalten und ein verbindliches architektonisches Konzept vorzulegen. Die Verpflichtung auf das vorgelegte architektonische Konzept erfolgt dann über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

**Randbedingungen für die Umsetzung des Projekts Hirschhof**

- das Projekt umfasst die Hauptstraße 39 sowie den Längs- und den Querbaukörper aus dem Städtebaulichen Rahmenplan, Variante D1
- Volumen: drei Geschosse plus ein Dachgeschoss

- Nutzung: Einzelhandel über ein bis zwei Etagen, untergeordnet auch Büros; barrierefreies Wohnen über zwei bis drei Etagen
- Erschließung der Handelsnutzung von der neuen Fußgängerachse und vom Rathausplatz aus (abhängig vom Denkmalschutz)
- weiterer Gebäudekörper (Entenmoos) schließt die Altstadtkante
- Giebelausrichtung wie in den Testentwürfen des Rahmenplans dargestellt, gegliederte Fassade, angepasste Materialien
- Stellplätze müssen hergestellt bzw. abgelöst werden
  - private Stellplätze
  - Anwohnerstellplätze
  - Stellplätze für Handelsnutzung
- Gestaltung der Freianlagen erfolgt – nach Festlegung der Grundstücksgrenzen – in enger Abstimmung mit der Stadt
- Umsetzung des Entwurfs erfolgt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

#### **IV. Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat stimmt:

1. der freihändigen Investorensuche für das Projekt Hirschhof zu
2. den aufgeführten Randbedingungen für die Umsetzung des Projekts Hirschhof zu
3. die Verwaltung wird beauftragt, für die Umsetzung des Projekts Hirschhof Kontakt mit potentiellen Investoren aufzunehmen und das weitere Verfahren zu betreiben

Bad Waldsee, 25.01.2012

gez. Manz

#### **Verteiler:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> BM              | <input checked="" type="checkbox"/> Schriftführer    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Beigeord.    | <input checked="" type="checkbox"/> 10               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 20 (2x)         | <input checked="" type="checkbox"/> 30               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 60 / Fr. Denzel | <input checked="" type="checkbox"/> 60 / H. Natterer |
| <input checked="" type="checkbox"/> 70              | <input checked="" type="checkbox"/> 80               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reg.            |  |

**TOP 4    Planungsauftrag Fischzuchtanlage und Parkplatz Bleiche**

öS

**I. Zu beraten ist:**

über die Vergabe von Planungsleistungen für den Bereich Fischzuchtanlage und Parkplatz Bleiche an die Domino GmbH, Reutlingen.

**II. Zum Sachverhalt:**

Im städtebaulichen Rahmenplan / Umsetzungsprioritätenplan wurden die wichtigsten und nach stark außen wirkenden Projekte in Prioritätsstufen eingeordnet. Dabei wurde auch die Flächenverfügbarkeit berücksichtigt.

Die Drehung des Parkplatzes Bleiche, die Herstellung eines begrünten „Stadtgrabens“ und die Anlage eines „Schlossparks“ mit Grünbereich als Bindeglied zwischen der historischen Altstadt und dem Naturraum Schlossee wurden bei der Ermittlung des Umsetzungsprioritätenplans der Stufe 1 - zentrale Priorität zugeordnet und sollten daher vorrangig bearbeitet werden. Im laufenden Haushaltsjahr 2012 könnten die notwendigen Voruntersuchungen/Erkundungsprogramme abgearbeitet und danach die weitere Planung erfolgen, um für die kommenden Jahre klare Aussagen über Untergrund und finanzielle Auswirkungen der zu treffenden Investitionsentscheidungen zu erlangen.

Wichtige Randbedingungen sind der Umgang mit Regen- und Quellwasser, die geologische Situation, der Umgang mit vorhandener Bausubstanz und der Übergang über die Bleichestraße. Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen Ingenieurplanungen, Freianlagenplanungen sowie die geologische Untersuchung und Beratung.

Für den Bereich des Parkplatzes Bleiche (Prioritätsstufe 1) sollte der Planungsauftrag bis zur Leistungsphase (LP) 3 der HOAI (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) erteilt werden.

Für die angrenzenden Bereiche des Stadtgrabens (Prioritätsstufe 2) sowie die nördliche Verlängerung der neuen Fußgängerachse durch den Hirschhof (Prioritätsstufe 1) sollte der Planungsauftrag bis zur Leistungsphase 2 (Vorplanung) erteilt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen beteiligten Fachplanungen wird vorgeschlagen, den Planungsauftrag an ein Büro zu erteilen, das als Generalplaner weitgehend alle Fachbereiche abdecken kann, um unnötige Schnittstellen und den damit verbundenen Koordinationsaufwand zu minimieren.

Es wird vorgeschlagen mit den Planungsleistungen die zu Riehle + Assoziierte gehörende Generalplanungsgesellschaft Domino GmbH mit Sitz in Reutlingen zu beauftragen.

Nach dem vorliegenden Angebot der Domino GmbH belaufen sich die Planungskosten für die dargestellten Leistungsphasen auf ca. 185.000 €(brutto).

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt über die im Haushaltsplan 2012 bereitgestellten Haushaltsmittel.

### **III. Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat stimmt

1. der Vergabe der Planungsleistungen, LP 1 bis 3 der HOAI für den Bereich Parkplatz Bleiche an die Domino GmbH, Reutlingen als Generalplanerin zu
2. der Vergabe der Planungsleistungen, LP 1 bis 2 der HOAI für den Bereich Stadtgraben/Hirschhof an die Domino GmbH, Reutlingen als Generalplanerin zu
3. die Planungsleistungen belaufen sich auf ca. 185.000 €(brutto)
4. die Finanzierung der Planungskosten erfolgt über die im Haushaltsplan 2012 bei HH-Stelle 1.6000.609000.0 bereit gestellten Mittel

Bad Waldsee, 25.01.2012

gez. Manz

#### **Verteiler:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> BM              | <input checked="" type="checkbox"/> Schriftführer    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Beigeord.    | <input checked="" type="checkbox"/> 10               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 20 (2x)         | <input checked="" type="checkbox"/> 30               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 60 / Fr. Denzel | <input checked="" type="checkbox"/> 60 / H. Natterer |
| <input checked="" type="checkbox"/> 70              | <input checked="" type="checkbox"/> 80               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reg.            |  |



TOP 5 öS	Beratungsleistungen in der Projektentwicklung und im weiteren Verfahren zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans
-------------	---

**I. Zu beraten ist:**

über Beratungsleistungen des Büros Riehle + Assoziierte in der Projektentwicklung sowie im weiteren Verfahren zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans.

**II. Zum Sachverhalt:**

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die Leitlinie für die langfristige Entwicklung der Innenstadt dar. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen und Projekte ist schrittweise vorgesehen. Bei der Umsetzung von Einzelprojekten sollte darauf geachtet werden, dass die im städtebaulichen Rahmenplan vorgegebenen Randbedingungen eingehalten werden.

Die Überprüfung und planerische Beurteilung der Einzelvorhaben und Projekte im Hinblick auf die Einhaltung der Randbedingungen des städtebaulichen Rahmenplans sollte durch das Büro Riehle + Assoziierte erfolgen. Das Büro Riehle + Assoziierte hat den städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, im öffentlichen Bürgerbeteiligungsprozess weiterentwickelt und kann daher das Bindeglied zwischen Planung und Umsetzung herstellen.

Die vorgesehenen Beratungsleistungen umfassen insbesondere:

- stadtgestalterische Beratung
- Stellungnahmen zu Plänen, Konzepten, Bebauungsplänen und Bauanträgen
- Mitwirkung bei der Erstellung von Umsetzungskonzeptionen
- Mitwirkung bei der Investorenfindung
- Mitwirkung bei Koordinationsgesprächen mit Planern, Investoren, Fachplanern und der Verwaltung

Der entstehende Aufwand für die Beratungsleistungen des Büro Riehle + Assoziierte erfolgt nach Zeitaufwand oder als pauschalisierte Einzelbausteine.

Der Gesamtaufwand pro Jahr wird mit ca. 15.000 €(brutto) angenommen. Die Finanzierung erfolgt über im Haushalt 2012 bereitgestellte Mittel.

### **III. Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat stimmt:

1. der Beauftragung des Büros Riehle + Assoziierte GmbH + Co. KG, Reutlingen, für die städtebauliche Beratung und die Beratung in der Projektentwicklung mit einem jährlichen Aufwand von ca. 15.000 €(brutto) zu
2. die Beauftragung erfolgt zunächst für 3 Jahre und kann jeweils um ein weiteres Jahr verlängert werden
3. die Finanzierung der Beratungsleistungen erfolgt über die jeweiligen Haushaltspläne 2012 ff

Bad Waldsee, 25.01.2012

gez. Manz

#### **Verteiler:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> BM              | <input checked="" type="checkbox"/> Schriftführer    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Beigeord.    | <input checked="" type="checkbox"/> 10               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 20 (2x)         | <input checked="" type="checkbox"/> 30               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 60 / Fr. Denzel | <input checked="" type="checkbox"/> 60 / H. Natterer |
| <input checked="" type="checkbox"/> 70              | <input checked="" type="checkbox"/> 80               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reg.            |  |