

## Protokoll

## Bad Waldsee – Städtebauliche Rahmenplanung

Datum: Planungswerkstatt am 28. Mai 2011  
Ort: Bewegungshalle des Maximilianbades, Maximilianstr. 3.  
Uhrzeit: 09.30 bis 16.15 Uhr  
Teilnehmer: siehe Teilnehmerliste  
Protokoll: Frau Kinn

## Tagesordnung

09:30 Uhr	Begrüßung, Bürgermeister Roland Weinschenk
09:40 Uhr	Einführung in die Planungswerkstatt, Büro GRiPS
10:00 Uhr	Vorstellen der Planungsvarianten A bis C, Büro Riehle und Assoziierte
11:00 Uhr	Diskussion der Planungsprämissen
11:30 Uhr	Planungsrunde 1
12:45 Uhr	Gemeinsames Mittagessen
13:45 Uhr	Planungsrunde 2
14:45 Uhr	Planungsrunde 3
15:30 Uhr	Vorstellen der Gruppenergebnisse im Plenum
16:30 Uhr	Ende der Veranstaltung

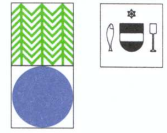
### I. Einführung in die Planungswerkstatt

Der Planungsworkshop am 28. Mai 2011 bot den mehr als 120 Teilnehmer/innen Gelegenheit ihre Anregungen und Bedenken in die Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans einzubringen. Im Vorfeld des Planungsworkshops wurde in einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 11. April die Bürgerschaft über den aktuellen Planungsstand des städtebaulichen Rahmenplans sowie über das Beteiligungsverfahren informiert.

Zusammen mit dem Amtsblatt der Stadt Bad Waldsee wurde an alle Haushalte der Einladungsflyer für den Beteiligungsprozess verteilt. An einem Infostand auf dem Wochenmarkt beantworteten Herr Bürgermeister Weinschenk, der 1. Beigeordnete Herr Manz, Stadtbaumeisterin Andrea Denzel und Ute Kinn vom Büro GRiPS Fragen aus der Bürgerschaft und nahmen erste Anregungen entgegen.

Ganz besondere Mühe gab sich die Stadt Jugendliche in den Beteiligungsprozess einzubinden. Bei einem Unterrichtsbesuch in der Oberstufe des örtlichen Gymnasiums wurden die drei Planungsvarianten vorgestellt und die kritischen Rückfragen der Schüler/innen beantwortet.

Begleitet wurde diese erste Phase der Bürgerbeteiligung durch eine offensive Pressberichterstattung.



Das Büro Riehle stellte zu Beginn der Werkstatt nochmals die drei Varianten des städtebaulichen Rahmenplans vor, die auf fünf Planungsprinzipien beruhen:

- Charakter: kompakter Kern im grünen Gürtel
- Besucher: Hinführung aufs Zentrum
- Fuß- und Radwege: einprägsam und erlebnisreich
- Parken: Besucher zentral, Anwohner dezentral „unter Dach“
- Nutzungen: erkennbare Quartiere, lebendiges Zentrum, kurze Wege für weniger mobile Menschen

Im Anschluss an diese Präsentation verdeutlichte Frau Kinn den Teilnehmer/innen nochmals, dass der Rahmenplan mehr als eine Vision für die Stadt darstellen wird, aber kein Detailplan für einzelne Vorhaben ist. Der städtebauliche Rahmenplan ist ein rahmensetzendes und bildhaft verständliches Planwerk für die Innenstadtentwicklung, das über einen Zeitraum von mehreren Jahren als Leitlinie für private und öffentliche Investitionsentscheidungen sowie als Grundlage für vertiefende Planungen oder Wettbewerbsverfahren für Teilbereiche dienen soll. Er ist dabei nicht rechtsverbindlich, kann aber vom Gemeinderat als Selbstverpflichtung verstanden werden.

Frau Kinn vom Büro GRiPS erläuterte, dass über den Beteiligungsprozess das Wissen und die Erfahrung der Bürgerschaft in den städtebaulichen Rahmenplan einfließen werden, so dass wichtige Weichenstellungen – auch die der Finanzplanung - der Stadt zusammen mit deren Bürger/innen vorgenommen werden sollen!

Sie machte aber auch klar, dass die Entscheidung über den städtebaulichen Rahmenplan letztlich der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee treffen muss und treffen will!

## II. Variantendiskussion in den Arbeitsgruppen

Um allen Teilnehmer/innen die Möglichkeit zu bieten, sich mit den drei Varianten auseinanderzusetzen, wurden drei Arbeitsgruppen zu je ca. 40 Personen gebildet. Die Teilnehmer/innen besuchten geschlossen nacheinander die drei Arbeitsstationen, an denen die drei Varianten nochmals reflektiert und diskutiert werden konnten. An den drei Arbeitsstationen standen je ein Vertreter der Verwaltung, ein Architekt, eine Moderatorin sowie Protokollantin zur Verfügung.

### Variante A

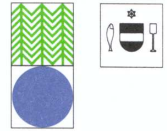
Moderation:	Frau Dr. Gisela Wachinger
Stadt Bad Waldsee	Frau Denzel
Riehle + Assoziierte GmbH + Co. KG:	Herr Sabel
Protokoll:	Frau Rist

### Variante B

Moderation:	Frau Ute Kinn
Stadt Bad Waldsee:	Bürgermeister Roland Weinschenk
Riehle + Assoziierte GmbH + Co. KG:	Dipl.-Ing. Wolfgang Riehle
Protokoll:	Frau Brenner

### Variante C

Moderation:	Frau Claudia Peschen
-------------	----------------------



Stadt Bad Waldsee: Herr Bucher  
Riehle + Assoziierte GmbH + Co. KG: Herr Reuss  
Protokoll: Frau Hess

Die Varianten sind im Anhang 1 beigefügt.

Um möglichst nah an den Interessen der Bürgerschaft zu arbeiten, wurde zu Beginn in den Arbeitsgruppen durch die Vergabe von Punkten priorisiert, mit welchen Flächen man sich in der jeweiligen Variante besonders intensiv beschäftigen möchte. Die Protokollantinnen und Moderatorinnen haben das Ergebnis der 3 Arbeitsgruppen festgehalten. Diese Protokolle sind im Anhang 2 beigefügt.

Ziel der Arbeit in den drei Arbeitsgruppen war es, zu den einzelnen Entwicklungsflächen der jeweiligen Variante herauszuarbeiten, welche Stärken und Schwächen die Teilnehmer/innen in der vom Büro Riehle + Assoziierte vorgeschlagenen Lösung sehen und daraus Anregungen der Bürgerbeteiligung für die Überarbeitung des Masterplanes abzuleiten. Der erste Durchlauf der Arbeitsstationen war noch sehr geprägt davon, sich mit den Personen vertraut zu machen und angesichts der Fülle der Themen eine konstruktive Arbeitsweise miteinander zu finden. Bereits im zweiten Durchlauf wurde deutlich, dass die Teilnehmer/innen für einige Flächen in ihren Einschätzungen relativ nahe beieinander liegen. Es wurde in den Arbeitsgruppen bewusst kein Abstimmungsprozess über einzelne Vorschläge herbeigeführt. Dennoch lassen sich eindeutige Präferenzen beschreiben, die den Planern als Orientierung für die weitere Bearbeitung des Masterplanes dienen

In den Arbeitsgruppen werden Hinweise einzelner Teilnehmer/innen gegeben, die nicht unmittelbar die Entwicklungsflächen betreffen, aber als Hintergrundinformation bzw. als Anregungen an Verwaltung und Planer weitergegeben werden sollen. Diese Anregungen sind im Anhang 3 beigefügt.

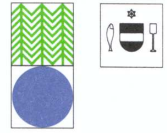
### **III. Empfehlungen an die Planer zur weiteren Arbeit am städtebaulichen Rahmenplan**

Nachfolgend werden die Ergebnisse der 3 Arbeitsgruppen Varianten unabhängig, auf die jeweilige Entwicklungsfläche bezogen, zusammenfassend dargestellt.

Es wird nun bis zum zweiten Planungsworkshop am 24. September 2011 die anspruchsvolle Aufgabe der Architekten sein, aus den vielen Hinweisen und Wünschen der Bürgerschaft die Varianten des städtebaulichen Rahmenplans zu so zu überarbeiten, dass sie den Anforderungen an eine zukunftsweisende wirtschaftliche, soziale, ökologische und kulturelle Entwicklung der Stadt im Einklang der Bürgerschaft Rechnung tragen.

#### **1 Fischteiche**

Der BUND unterbreitet den Vorschlag eines naturnahen Parks wie in Bad Wurzach, der über eine Allee mit der Stadt verbunden ist. Es sollte ein Steg über den Schlossee führen, damit man ihn erleben kann, als eine Alternative zum Stadtsee. Das Gelände sollte nicht durch Parkplätze verbaut werden. Insgesamt wird wegen des Baugrundes die Sinnhaftigkeit einer Bebauung eher in Frage gestellt. Die Jugendlichen regen an zu prüfen, ob das Areal als Freifläche für Jugendliche nutzbar wäre.



## 2 Bleiche

Die Mehrheit der Teilnehmer ist der Meinung, dass eine Stadthalle an dem Standort Bleiche erhalten bleiben soll. Ob es sich dabei um einen Neubau oder um eine Sanierung der jetzigen Stadthalle handelt, soll anhand einer sorgfältigen Bedarfs-Kostenanalyse und Machbarkeitsstudie zum späteren Zeitpunkt geprüft werden. Zielvorgaben sind dabei moderne Veranstaltungstechnik, ästhetischer Baukörper und funktionale Innengestaltung sowie Erweiterung der bisherigen Nutzung um attraktive Kultur- und Sportangebote (Mehrzweckhalle) – auch für Jugendveranstaltungen.

Die Notwendigkeit eines innenstadtnahen Standortes für einen großflächigen Lebensmittel-Discounter wird gesehen. Für den Nahversorger auf der Bleiche spricht die Nähe zum Zentrum, diese wird in jedem Fall als ein wichtiger Standort eingeschätzt. Ein Nahversorger an dieser Stelle unterstützt die Laufkundschaft ins Zentrum. Der Standort ist gerade für Kunden von außerhalb günstig, da er gut zu erreichen ist – aber auch für Bewohner/innen der Innenstadt.

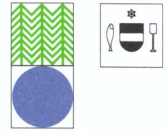
Viele Teilnehmer halten es durchaus für möglich, dass auf der Bleiche die Stadthalle und der Nahversorger Platz finden. Die ebenerdige Kombination beider Gebäude am Standort der Bleiche wird begrüßt, diese Vorgehensweise würde unter Umständen auch die zeitnahe Realisierung des Discounters ermöglichen, unabhängig vom Neubau oder der Sanierung der Stadthalle. Dass ein Lebensmittelmarkt im Zentrum gut wäre, wird zwar von vielen gesehen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeige aber auch, dass sich ein Markt dort nicht hält. Die Mehrheit bittet, die Größe der geplanten Verkaufsfläche nochmals zu überprüfen und bei der Standortplanung die Erreichbarkeit für die Kunden einzubeziehen. Einige Teilnehmer sehen alternative Standorte für den Einzelhandel zum Beispiel den Hirschhof oder das Feuerwehrareal.

Die Bleiche wird als möglicher Standort für das neue Verwaltungsgebäude eher abgelehnt oder als nachrangig gesehen. Hinsichtlich der Drehung des Parkplatzes zu Gunsten eines definierten Festplatzes gehen die Meinungen auseinander. Die neu zu schaffende Parkfläche im Areal der derzeitigen Fischteiche wird von vielen Teilnehmern abgelehnt, da sich die fußläufige Entfernung zum Zentrum vergrößern würde, die Kunden des Einzelhandels im Innenstadtbereich könnten dadurch verleitet werden, gleich zu umliegenden Discountern zu fahren „...im Alltag zählt oft jede Minute“. Der sumpfige Untergrund dürfte das Anlegen von Stellplätzen unnötig verteuern und erschweren und für die Kirchgänger scheint die neu angedachte Parkplatzlösung wenig attraktiv. Auch aus Naturschutzgründen scheint ein Ausdehnen der Parkierung in Richtung Schlossee nicht wünschenswert (siehe Konzeption des BUND).

Andererseits wird gesehen, dass eine „große Vision“ notwendig ist und die Drehung der Parkplätze und die Realisierung der Festwiese in dieser Form für gut befunden. Es wird empfohlen, den Parkplatz so zu gestalten, dass die 90° Drehung entbehrlich wird und sich dennoch ein attraktiver Festplatz ableiten lässt, der den Grüngürtel unterstreicht und einen attraktiven „Erstkontakt“ mit Bad Waldsee ermöglicht.

## 3 Schloss

Das Schloss und dessen Nutzung sollten auf alle Fälle in die Überlegungen mit einbezogen werden. Das geplante Erweiterungsgebäude ist wegen des Untergrundes schwer zu gründen. Evtl. sollte die Erweiterung des Schlosses näher ans Schloss selbst rücken. Welcher Nutzung das Schloss zugeführt werden könnte sollte in enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer erarbeitet werden. Ob es wirklich ein weiteres Hotel braucht, sollte sorgsam erhoben werden.



#### **4 Frauenbergeck**

Dieses Areal wäre eine attraktive Wohnlage für altersgerechtes Wohnen. Von einzelnen Teilnehmern wird geäußert, die Planungen des rechtsgültigen Bebauungsplans zu belassen und keine Umgestaltung zum Parkeck vorzunehmen. Anwohnerparken ist hier nicht gewünscht, da zu weit entfernt.

#### **5 Feuerwehreal**

Die Idee, auf diesem Areal einen Einkaufsmarkt gemeinsam mit Wohnen 50 Plus zu entwickeln, wird von vielen TN unterstützt, wobei der Fokus auf Seniorenwohnungen liegt. Es gibt durchaus Stimmen, die die Nutzung der Flächen für den Einzelhandel in Frage stellen, da die Fläche zu weit vom Zentrum entfernt und die Parkierung eher problematisch ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Parkplätze am Feuerwehreal am Wochenende leer bleiben, Besucher können auch am Friedhof parken. Der Parkplatz für Kurgäste sollte möglichst in die Muschgaystraße verlegt werden.

#### **6 Gaismaier-Areal (Stadtgraben)**

Auf dem Gaismaier-Areal könnten kleine Geschäftshäuser bis hinunter zur Bank erstellt werden, wodurch auch die Aussicht auf die verfallenen Häuserfassaden verdeckt wäre. Wenn auch Grüngürtel grundsätzlich positiv sind, sollte eine behutsame Teilbebauung des Grundstücks Gaismaier-Areal vorgenommen werden. Der Bach könnte freigelegt werden und durch den neu gestalteten Grüngürtel fließen. Die Markstände sollen erhalten bleiben, vielleicht wäre eine Markthalle denkbar.

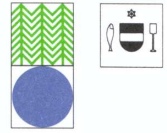
Die Mehrheit ist für den geplanten grünen Gürtel. Es sollte eine Kombination von Fuß- und Radweg und dem Erlebnis Bach/Natur sein. Eine Möglichkeit, die Aussicht auf die Häuserfassaden hinter dem Gaismaier-Areal zu verbessern, wäre, die Gebäude in das Sanierungsgebiet aufzunehmen. Damit wäre eine Bebauung nicht zwingend notwendig, um den Blick auf die Stadt zu verbessern.

#### **7 Hirschhof**

Für viele TN sollte barrierefreies Wohnen 50 Plus ein Schwerpunkt der Planung sein. Das Hirschhofareal ist für die Mehrheit der TN besonders geeignet, da es zentrumsnah ist und der Standort evtl. gemeinsam mit dem Einzelhandel entwickelt werden könnte. Notwendige Stellplätze könnten unterirdisch oder im Hanggeschoss gebaut werden. Bereits vorhandene Lokale können ausgebaut werden. Dieser Standort bringt Menschen in die Stadt, die hier wohnen und einkaufen. Aus der Sicht einiger TN sind auch das Muschgayareal und die Friedhofstraße (in Kombination mit Parken) für dieses Thema gut geeignet.

#### **8 Finanzamt**

Das Verwaltungsgebäude wird vielfach am Standort des Finanzamtes bestätigt. Einzelne Stimmen halten eine Konzentration von Verwaltung in einem Gebäude nicht für notwendig und regen an, bestehenden Platzmangel z. B. durch zukunftsweisende Arbeitsformen wie „Home-Office“ zu regeln. Es überwiegt aber die Einschätzung, dass barrierefreie Räumlichkeiten sowohl für die Mitarbeiter der Verwaltung als auch für die Kunden notwendig und zeitgemäß sind: „die Verwaltung macht gute, bürgernahe Arbeit und sollte entsprechende Räumlichkeiten erhalten“. Das historische Rathaus könnte erhalten bleiben, wie z. B. als Standesamt, für



Repräsentationszwecke, kulturelle Veranstaltungen usw. Die übrigen bisher von der Verwaltung genutzten Gebäude könnten veräußert werden und z. B. hochwertigen Wohnnutzungen zugeführt werden.

## **10 Guth-Betha-Platz**

Die Teilnehmer regen an, den Gut-Betha-Platz eventuell für Parkierung zu nutzen und die Stadtmauer in den Grüngürtel mit einzubeziehen.

## **11 Muschgay-Areal**

Einige der Teilnehmer sprechen sich dafür aus, das Muschgay-Areal zum Anwohner-Parken zu nutzen. Ein mögliches Parkhaus sollte niedrig und begrünt sein. Andere Teilnehmer hätten hier lieber eine andere Nutzung, so z.B. einen Nahversorger oder Wohnen 50 Plus.

## **20 Bahnhofsareal**

Das Bahnhofsareal wird in seiner Funktion für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie als Raumangebot für Vereine diskutiert. Der Bahnhof macht einen desolaten Eindruck und sollte attraktiver gestaltet werden. Dabei ist den Anwesenden klar, dass sich der Bahnhof nicht im Eigentum der Stadt Bad Waldsee befindet und der Zugriff insofern nicht kurzfristig möglich ist.

Es werden Überlegungen angestellt, die Haltestelle weiter in Richtung der Kurbetriebe zu verlegen, um so den ÖPNV für Kurgäste attraktiver zu machen. Entsprechende Überlegungen wurden vor Jahren bereits im Gemeinderat behandelt.

Die bisher im alten Feuerwehrgebäude untergebrachten Vereine sollen im Bahnhofsgelände Räumlichkeiten erhalten. Der Bahnhof soll als lebendiges Gemeinwesenszentrum ausgebaut werden. Auch für Jugendliche dürfte das Bahnhofsgelände aufgrund seiner Lage interessant sein, da kaum Nachbarschaftsbeeinträchtigungen durch Veranstaltungen der Jugendlichen zu erwarten sind. Die notwendigen Mittel für den Erwerb des Bahnhofgebäudes könnten aus dem Verkaufserlös des Feuerwehrareals stammen. Die Teilnehmer raten dem Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee, einen Grundsatzbeschluss für den Erwerb des Bahnhofsgeländes zu fassen, sobald dieser zum Verkauf ansteht.