

Mehrfachbeauftragung
Neugestaltung Ortsmitte
Gemeinde Gottenheim



Stand 13.06.2013

die **STEG**

Stadtentwicklung GmbH
Olgastr. 54
70182 Stuttgart
www.steg.de

Vorbemerkung

Die Gemeinde Gottenheim beabsichtigt für die Neugestaltung der Ortsmitte eine Mehrfachbeauftragung wie im Folgenden dargestellt durchzuführen.

1 Vertragsgrundlage

Zwischen der Gemeinde Gottenheim, vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Kieber, und den unter **2.2.2** genannten Planungsbüros wird folgender Vertrag geschlossen:

Der Auftragnehmer anerkennt durch seine Mitwirkung diese Auslobung als Vertragsgrundlage. Das Protokoll der schriftlichen Anfragen sowie des Kolloquiums wird ebenso Bestandteil des Vertrages.

Der detailliert aufgeführte Leistungsumfang ist bis zum **13. September 2013** zu erbringen. Zusätzlich sind die Leistungen in digitaler Form (pdf Dateien) auf einer CD abzugeben. Die Abgabe erfolgt in Form einer Abschlußpräsentation.

Für termingerecht eingereichte und voll erbrachte Leistungen erhält der Auftragnehmer eine Bearbeitungspauschale von € 10.300,-- (zzgl. MwSt.). Das jeweilige Bearbeitungshonorar wird im Falle einer Beauftragung auf die dann fälligen Honorare angerechnet, sofern sich die Aufgabenstellung nicht wesentlich ändert.

Grundlage dieser Mehrfachbeauftragung ist das Merkblatt Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg: „Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung“ in der Fassung 05/2010. Das Merkblatt basiert auf der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanern, wie z.B. Landschaftsarchitekten wird empfohlen, ist aber nicht zwingend.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensform

Die Verfahrensform ist **nicht** anonym.

2.2 Verfahrensbeteiligte

2.2.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist die Gemeinde Gottenheim, vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Kieber.

2.2.2 Auftragnehmer / beauftragte Planungsbüros

1. fsp.stadtplanung; Freiburg
2. GERHARDT.stadtplaner.architekten, Karlsruhe
3. Faller Frowein Architekten; Freiburg
4. Böwer Eith Murken, Freiburg
5. Grünenwald + Heyl, Karlsruhe

2.2.3 Jury /Bewertungskommission

Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

Fachjuroren

- Herr Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis, HfWU Nürtingen-Geislingen, Institut für Stadt- und Regionalentwicklung IfSR
- Herr Dipl. Ing. Matthias Hähnig, Architekt und Stadtplaner, Tübingen

Sachjuroren

- Herr Bürgermeister Volker Kieber
- Herr Kurt Hartenbach., Gemeinderat Fraktion Freie Wähler
- Herr Alfons Hertweck, Gemeinderat Fraktion CDU
- Frau Birgit Wiloth-Sacherer, Gemeinderätin Fraktion SPD
- Herr Jörg Hunn, Gemeinderat Fraktion Freie Bürgerliste
- Frau Dr. Miriam Engelhardt, Gemeinderätin Fraktion Frauenliste

- Frau Ute Auber, Vertreterin AG „Öffentlicher Raum“
- Frau Katja Meier, Vertreterin AG „Bildung und Kinderbetreuung“
- Frau Tanja Marxen, Vertreterin AG „Dorfleben“
- Frau Andrea Liebermann, Vertreterin AG „Wohnen“

Sachkundige Berater (nicht stimmberechtigt)

- Herr Ralph Klank (Leiter Hauptverwaltung)
- Herr Andreas Schupp (Bauamt)

Verfahrensbetreuung (nicht stimmberechtigt)

- Herr Philipp Heidiri, M. Eng. Stadtplanung, die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart

2.3 Beurteilungsgrundlagen

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten werden die im Folgenden genannten Kriterien von Seiten der Jury herangezogen.

- Städtebauliche Qualität
- Gestalterische Qualität
- Freiraumqualität
- Realisierbarkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Funktionalität
- Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Bürgerbeteiligungsprozess

2.4 Ausgabe der Unterlagen

Die Planunterlagen und die Aufgabenstellung werden den Teilnehmern am **17. Juni 2013** per Download-Link zur Verfügung gestellt.

Folgende Unterlagen werden bereitgestellt:

1. Ausschreibung / Texterläuterung, pdf Datei
2. Situationsplan, pdf Datei und dxf/dwg
3. Plangrundlage/ Katasterplan, dwg/dxf Format
4. Luftbilder, tif-Datei mit Georeferenzierung
5. Formblatt zur Berechnung städtebaulicher Kennwerte
6. Daten Raummanagement/ Raumbelagung Schule
7. Ergebnisse Bürgerbeteiligung
8. Lageplan Bahnunterführung – Planung –

9. Schallgutachten Vereinsheim
10. Verfassererklärung
11. Modellgrundlage 1:500 (wird nachgereicht)

2.5 Leistungen

Die Anzahl der Pläne, das Format und die Blattgröße kann von den Planungsbüros freigewählt werden.

2.5.1 Strukturkonzept M 1:1.000

Darstellung der städtebaulichen Konzeption im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Umfeld (gesamte Ortsmitte) und der Verflechtung zu den angrenzenden Freibereichen und Quartieren.

2.5.2 Lageplan (Dachaufsicht) M 1:500 / Städtebaulicher Vorentwurf

- Anordnung und Gruppierung der Baukörper
- Dachaufsicht
- Anzahl der Geschosse und Höhen der Gebäude (Planeintrag)
- Verkehrsführung und verkehrliche Erschließung, Zufahrten, Fußwege und Eingänge innerhalb des Planungsgebietes
- Private und öffentliche Stellplatzflächen
- Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen
- Gestaltung der versiegelten Verkehrs-, Stellplatz- und Dachflächen

2.5.3 2 Detailausschnitte der neuen Ortsmitte M 1:200

Für den Bereich des Dorfplatzes in der Ortsmitte ist eine detaillierte Darstellung im Maßstab 1:200 gefordert.

Ein zweiter Detailausschnitt ist frei wählbar.

2.5.4 Modell

- Modell im Maßstab M 1:500 auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Gipsmodelle

2.5.5 Erläuterungsbericht / Skizzen / Piktogramme

Maximal 5 Seiten DIN A 4 mit Erläuterungen der Planungsabsichten. Der Text des Erläuterungsberichtes ist auf den Plänen anzurufen.

Im Erläuterungsbericht soll die zukünftige Raumkonzeption/Nutzungskonzeption für das Schulgebäude dargestellt werden.

Erläuternde Piktogramme / Skizzen sind auf den Plänen darzustellen, die Anzahl ist nicht begrenzt.

2.5.6 Berechnungen

Berechnung der wesentlichen Kennzahlen anhand des zur Verfügung gestellten Berechnungsblattes.

2.5.7 Verfassererklärung (2-fach)

Ist bei der Endpräsentation abzugeben. Gleichzeitig soll eine DIN A 5 große Karte beigelegt werden, auf der die Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und Fachberater gut lesbar verzeichnet sind. Diese Karte bei der Ausstellung der Arbeiten an die jeweiligen Arbeiten angehängt.

2.6 Kennzeichnung sämtlicher Arbeiten

Alle Abgabeleistungen sind vom Teilnehmer mit dem Büronamen zu kennzeichnen. Die Größe der Kennzeichen sollte 10cm auf 5cm nicht überschreiten.

2.7 Verfahrenstermine

2.7.1 Ausgabe der Unterlagen

Die Ausgabe der Unterlagen/ Ausschreibung erfolgt am **17. Juni 2013** per Download-Link. Zusätzlich werden die Daten als DVD verschickt.

2.7.2 Auftaktkolloquium mit allen Planungsbüros

Ein Auftaktkolloquium findet am **25. Juni 2013** um **16:00 Uhr** im Sitzungssaal im Rathaus in Gottenheim statt. Eine gesonderte Einladung ergeht hierzu nicht. Im Rahmen des Auftaktkolloquiums soll den Teilnehmern im Rahmen eines Rundgangs durch das Planungsgebiet die Aufgabe erläutert werden. Im Rahmen des Kolloquiums besteht die Möglichkeit Rückfragen zustellen. Das Protokoll des Kolloquiums wird Bestandteil der Ausschreibung und wird allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

2.7.3 Zwischenpräsentation

Am **23. Juli 2013 um 16.00 Uhr** findet eine Zwischenpräsentation statt. Im Rahmen der Zwischenpräsentation sollen die Planungsbüros ihre grundsätzlichen Planungsüberlegungen vorstellen. Die Präsentation kann auch an Hand von Skizzen erfolgen. Im Rahmen der Zwischenpräsentation können Rückfragen beantwortet werden.

Alle Rückfragen werden gesammelt und Teil der Ausschreibung. Das Protokoll wird allen Planungsbüros zugesandt.

Die Reihenfolge der Präsentation wird noch festgelegt und den Planungsbüros mitgeteilt.

2.7.4 Abgabetermin / Endpräsentation

Die Planabgabe findet in Form einer Endpräsentation am **13. September 2013 ab 10.00 Uhr** statt. Jedes Planungsbüro soll seinen Entwurf in ca. 20 Minuten der Bewertungskommission vorstellen. Im Anschluß an den Vortrag wird eine Diskussion von rund 20 Minuten vorgesehen.

Die Reihenfolge der Präsentation wird noch festgelegt und den Planungsbüros mitgeteilt.

2.7.5 Jurysitzung / Bewertungskommission

Die Jury tagt am **13. September 2013** im Sitzungssaal im Rathaus in Gottenheim im Anschluß an die Endpräsentation der Planungsbüros. Im Ergebnis wird von Seiten der Jury eine Rangfolge der Teilnehmer mit Empfehlungen zum weiteren Vorgehen erwartet.

Über das Ergebnis der Sitzung werden alle Teilnehmer kurzfristig informiert.

2.7.6 Ausstellung der Arbeiten

Die Arbeiten werden voraussichtlich ab dem 10. September 2013 für mindestens zwei Wochen im Foyer des Rathauses in Gottenheim ausgestellt.

Eine öffentliche Vorstellung des Siegerentwurfs im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung ist geplant. Die Veranstaltung findet voraussichtlich im September 2013 statt.

2.8 Urheberrecht

Sämtliche eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Gemeinde Gottenheim. Das Urheberrecht verbleibt beim Verfasser.

2.9 Termine / Verfahrensablauf

Juryvorgespräch	12. Juni.2013
Ausgabe der Auslobungsunterlagen	17. Juni 2013
Auftaktkolloquium	25. Juni 2013
Zwischenkolloquium	23. Juli 2013
Abschlußpräsentation / Jurysitzung	13. September 2013

3 Planungsaufgabe

3.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Gottenheim ist mit dem Sanierungsgebiet „Ortskern II“ seit 2009 im Landessanierungsprogramm aufgenommen. Mit den Sanierungsgebiet „Ortskern II“ soll die erfolgreiche Ortskernsanierung in der Weinbaugemeinde fortgeführt werden.

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Jahr 2009 für den Ortskern folgende städtebauliche Zielsetzungen formuliert:

„Stärkung der Eigenversorgung und Ortsidentität durch zukunftsfähige Ergänzungen der Angebote:

- *Weiterentwicklung des Schulgebäudes zu einem Bildungshaus für alle Generationen*
- *Erweiterung der Alltagsversorgung mit regionaler Wertschöpfung: Markthalle*
- *Versorgungseinrichtungen für ältere Menschen*
- *Ausweisung von zentralen Wohnbauflächen für Mehrgenerationen und junge Familien*

Stärkung der Innenortslagen durch Entwicklung des privaten Bestandes:

Im privaten Bereich sollen vor allem Maßnahmen gefördert werden, die zur Innenentwicklung beitragen und deren Umfang finanzielle Unterstützungen benötigen.

Dies können sein:

- *Abbruch baufälliger und/oder nutzungsproblematischer Gebäude bzw. von Nebengebäuden, um Neubauten mit Hauptnutzungen zu ermöglichen.*
- *Abbruch von nicht mehr bewohnbaren Gebäuden oder von Nebengebäuden und in Folge grundstücksübergreifende Neuordnung, um attraktive zentrale Wohnlagen mit nutzbaren Freiflächen zu schaffen.*

Zudem sollen Maßnahmen zur Zukunftsfähigkeit der Wohnungen propagiert werden:

- *Modernisierungen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsstättensituation*
- *energetische Sanierungen (Reduzierung der Umweltbelastung, Energieeinsparung)*
- *anforderungsgerechte Grundrissverbesserungen (z.B. barrierefreie Wohnungen)*
- *Nachverdichtungen: Ausbau von Leerständen, Aktivierungen von Nebennutzungen für Wohnraum: Wohnen in der Ortsmitte*

Maßnahmen in / an ortsbestimmenden Gebäuden:

_ Kindergarten

Eine zeitgemäße (Um-)Strukturierung und Modernisierung des Kindergartens würde einen sehr hohen Mitteleinsatz erfordern, der lt. Gutachten, nahezu einer Neubaumaßnahmen gleichkommt.

_ Bahnhof

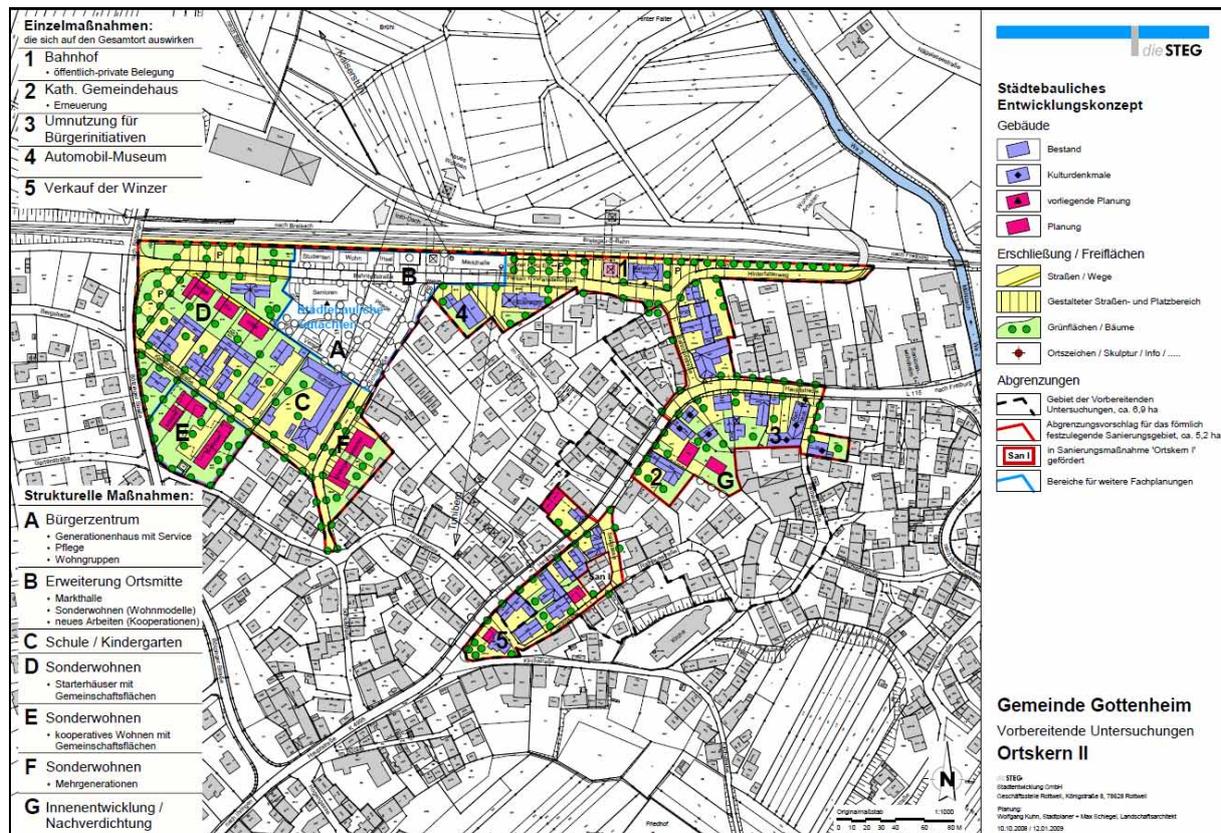
Der Bahnhof ist von zentraler Bedeutung für Gottenheim: Ankommen, umweltfreundliche Verbindung mit der Region, Präsentation des Ortes und seiner Besonderheiten/ Angebote. Wir verweisen auf das Baugutachten und die Belegungsvorschläge, die wir ausdrücklich unterstützen.

Aufwertung der Erschließungsbereiche:

Die innerörtlichen Straßen und Freiflächen sollen so gestaltet werden, daß sie eine aktive Belegung durch die Anlieger zulassen. Zudem werden als übergeordnete Maßnahmen empfohlen:

_ Zwischenfläche Bahnhofstraße/Bahnlinie: Belegung mit Wohnfolge

_ Anlegen eines Platzes



Zeichnerische Darstellung: Städtebauliches Entwicklungskonzept VU 2009

In den Jahren 2012 und 2013 wurde ein umfangreicher Bürgerbeteiligungsprozess von der Gemeinde zur Gemeindeentwicklung initiiert. In vier Arbeitsgruppen haben sich die Bürger mit intensiven Diskussionen und Vorschlägen für die weitere Gemeindeentwicklung eingebracht. Folgende Themenbereiche wurden von den Arbeitsgruppen bearbeitet:

- Öffentlicher Raum
- Bildung und Kinderbetreuung
- Wohnen
- Dorfleben.

Die umfangreichen Ergebnisse der Bürgerbeteiligung können im Internet auf der Homepage der Gemeinde Gottenheim eingesehen werden. Die Unterlagen werden ebenfalls den Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

Auf einer Klausurtagung des Gemeinderates im Februar 2013 hat der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung diskutiert und mit Empfehlungen zur Umsetzung die Grundlage für die Mehrfachbeauftragung geschaffen.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, die vom Gemeinderat im Februar 2013 verabschiedet worden sind, verstehen sich, als Weiterentwicklung der Vorbereitenden Untersuchungen und ersetzen damit teilweise das Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2009.

Die Gemeinde Gottenheim verbindet mit der Neugestaltung der Ortsmitte die Möglichkeit einer hochwertigen Ergänzung der innerörtlichen Lage sowie der Steigerung der Attraktivität als Aufenthaltsbereich mit öffentlichen Einrichtungen und Wohnstandort für ergänzende Wohnformen. Vor diesem Hintergrund lassen sich folgende wesentliche Ziele für das zu überplanende Areal formulieren:

- Hochwertige und qualitätsvolle städtebauliche sowie bauliche Gestaltung der Ortsmitte. Sicherung und Ausbau der Aufenthaltsqualität, sowie die Schließung der derzeitigen Raumkanten.
- Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Konzeptes für die zukünftige Bebauung mit öffentlichen Einrichtungen und ergänzenden Wohnformen.
 - Neue Ortsmitte mit weitest möglicher Kombination der Nutzungen, verbunden mit den vorhandenen Einrichtungen mit besonderem Fokus auf das Zusammenleben von Jung und alt
 - Bildungshaus (Kleinkindbetreuung, Kindergarten, einzügige Grundschule mit Ganztagsbetrieb, Erwachsenenbildung) unter Einbeziehung des vorhandenen Schulgebäudes
 - Veranstaltungsraum (ca. 250 Sitzplätze mit Tischen und Bühne, multifunktional nutzbar, teilbar)
 - Gemeinsame Essensmöglichkeit für Menschen zwischen ca. 3 und 99 Jahren (Catering, keine Vollküche).

3.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Gottenheim liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald circa 15km westlich des Stadtzentrums vom Freiburg im Breisgau. Die Weinbaugemeinde ist Heimat für rund 2.700 Einwohner. Die Gemeinde besteht aus Kernort Gottenheim, einstmalige Siedlungen sind durch die Siedlungserweiterung in den vergangenen Jahrzehnten im Hauptort aufgegangen.

Die Gemeinde Gottenheim ist umgeben von den Gemeinden Bötzingen, March, Umkirch, Freiburg im Breisgau, Merdingen und Ihringen (in geographischer Reihenfolge). Verkehrlich ist die Gemeinde durch die Bundesstraße 31 an das überregionale Straßennetz angebunden. In circa 4km Entfernung befindet sich die Anschlußstelle Freiburg-Mitte der Bundesautobahn 5 (Karlsruhe – Basel).

Durch die S-Bahn-Verbindung der Breisgau-S-Bahn von Breisach nach Freiburg und die Kaiserstuhlbahn von Endingen über Riegel nach Gottenheim ist die Gemeinde an das regionale Schienennetz angebunden.

Der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes.

3.2.1 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,95 ha. Das Plangebiet beinhaltet die Bereiche nördlich der Bahnhofsstraße bis zur Bahnstrecke, die Straßenräume der Bahnhofstraße, Schulstraße und Kaiserstuhlstraße. Ebenso Teil des Planungsgebietes sind die bebauten Areale des Kindergartens in der Kaiserstuhlstraße sowie die Flurstücke 2877 und 2873 in der Schulstraße, mit dem Schulgebäude, dem Vereinsheim und dem öffentlichen Bolzplatz. In der Schule befindet sich eine Arztpraxis. Im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße und der Schulstraße ist die alte Waage in die Straße eingelassen. Neben der Waage steht das ehemalige Waaghäusle. Beide Einrichtungen können abgerissen werden.

Der Kindergarten im Plangebiet steht zur Disposition. Ein Neubauvorschlag ist Teil der Planungsaufgabe.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist heterogen gestaltet. Auf der Nordseite liegt die Bahntrasse mit angrenzendem ortsumgebendem Freiraum. Westlich der Schule befinden sich 2-3 geschosige Wohn- und Nutzgebäude. Die Gebäudestruktur zeugt noch von der Bedeutung der Landwirtschaft in Gottenheim. Südlich der Bahnhofstraße befindet sich ein privatgewerblich genutztes Areal.

Südlich und östlich des Planungsgebietes schließen Bereiche des Ortszentrums an, die überwiegend dem Wohnen dienen. Eine Bäckerei (Schulstraße 24) ist Teil innerörtlichen Versorgungsinfrastruktur. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in der nahen Umgebung ist sichergestellt.

Das Gebiet weist insgesamt eine nur geringe topographische Bewegung auf.

Einzelne im Gebiet befindliche Gebäude stehen zur Disposition. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes und die Kennzeichnung der Gebäude sind dem beigefügten Situationsplan zu entnehmen.

3.2.2 Umfeld

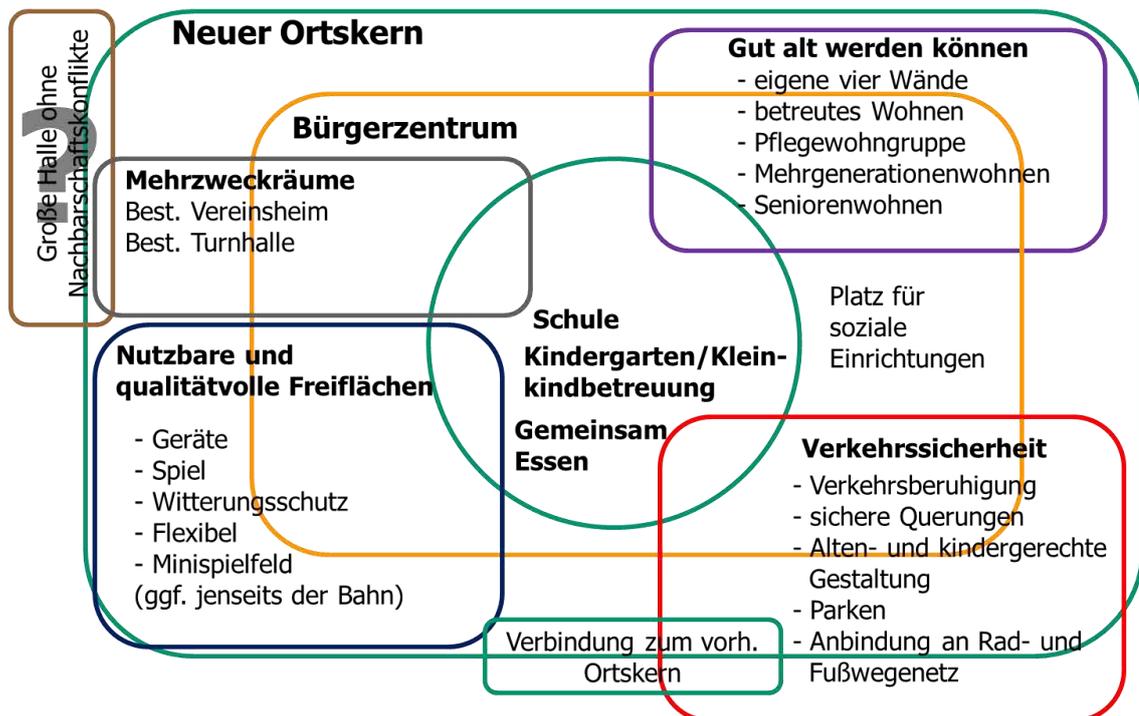
Nördlich der Bahnstrecke wird seitens der Gemeinde Gottenheim die Option einer Wohnfläche erwogen.

3.3 Städtebau

Der Auslobung wurde ein Situationsplan beigefügt. Für die Planungen im Realisierungsteil ist eine baldige Umsetzung beabsichtigt.

Für den gesamten Planbereich ist eine städtebauliche Neuordnung zu erarbeiten. Die Nutzungen werden am Anschluss konkretisiert. Diese beinhalten:

- öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität und Verweilfunktion Unterbringung (Mini-Spielfeld im Plangebiet prüfen)
- Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume, Bahnhofstraße, Schulstraße, Kaiserstuhlstraße
- Waage und Häusle im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße und Schulstraße können abgerissen werden
- Veranstaltungsraum für ca. 250 Personen (mit Bestuhlung, Tischen und Bühne)
- das bestehende Vereinsheim soll bestehen bleiben und in die Neuordnung sinnvoll mit einbezogen werden
- bestehender Kindergarten soll abgerissen werden. Die Kindergartenflächen sind städtebaulichen Entwurf nachzuweisen
- Wohnen mit Schwerpunkt Seniorenwohnen (8-10 Wohnungen für betreutes Wohnen mit je 1-2 Zimmern, Pflegewohngruppe mit 10-12 Plätzen), Tagespflege, Demenzgarten
- weitere Wohnformen je nach Platzangebot vorsehen, Parkierung in Tiefgarage möglich
- Räume für Arztpraxis in Verbindung mit neuem Angebot
- Bebauung entlang der Bahnstrecke prüfen



Funktionen und Nutzungen der neuen Ortsmitte; Ergebnis des Beteiligungsprozesses, vom Gemeinderat beschlossen

Gefordert werden von den Teilnehmern Aussagen zu Raumkanten, Straßenraum, Gebäudestruktur mit Gebäudehöhen, Erschließung (Zu- und Abfahrten, Wege, Parkierung), Nutzungen und zur räumlichen Qualität des Gesamtbereiches.

3.3.1 Erschließung

Das Plangebiet ist aktuell aus drei Richtungen erschlossen. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Schulstraße. In Ost-West-Richtung verlaufen zwei Erschließungsstraßen. Im nördlichen verläuft derzeit noch die Bahnhofstraße, abgehend von der Bötzingen Straße. Südlicher davon verläuft die Kaiserstuhlstraße zwischen Schulstraße und Bötzingen Straße.

Die Bahnhofstraße im Bereich zwischen Bötzingen Straße und Einmündung Schulstraße steht zur Disposition. Künftig wird ein Linksabbiegen von der Bötzingen Straße in die Bahnhofsstraße für LKW auf Grund der Nähe zum Bahnübergang nicht mehr möglich sein. Die Neugestaltung der Ortsmitte, insbesondere die künftige Verkehrsführung soll diesen Umstand berücksichtigen. Eine vollständige Sperrung der Bahnhofstraße zwischen Bötzingen Straße und Einmündung Schulstraße ist daher denkbar. Dieser Abschnitt ist im Situationsplan dargestellt.

Bei der Umgestaltung der Verkehrs- und Erschließungsbereiche sind die Fragen der Verkehrssicherheit in besonderer Weise zu berücksichtigen. Hierzu zählen:

- Verkehrsberuhigung, durch die Schule und Kindergarten im Planungsgebiet ist die Anzahl junger Verkehrsteilnehmer hoch
- Sichere Querungsmöglichkeiten für alle Generationen
- Alten- und kindgerechte Gestaltung der Straßen- und Platzräume
- Anbindung an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz
- Konfliktfreie Anfahrbarkeit der Parkieranlagen im Plangebiet

Stellplätze

Derzeit sind im Planungsgebiet öffentliche Stellplätze entlang der Bahnstrecke. Diese sind teilweise als „Park + Ride-Parkplätze“ ausgebildet und mit öffentlichen Mitteln gefördert. Daher ist eine Reduzierung bzw. Verlagerung dieser nicht möglich.

20 Stellplätze nördlich der Bahnhofstraße sind dem Bahnhofsrestaurant „Geromes“ zugeordnet. Diese sind notwendig für die Gaststättenrechtliche Genehmigung. Es ist beabsichtigt die Parkplätze in ihrer Anordnung mit den P+R-Stellplätzen zu tauschen. (siehe Situationsplan).

Vor dem Kindergarten befinden sich derzeit 5 Stellplätze.

In den Straßenräumen sind keine Stellplätze eingezeichnet, eine Parkierung ist jedoch möglich. Den Privatgebäuden sind Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken zugeordnet.

Von den Teilnehmern werden Aussagen zur öffentlichen und privaten Parkierung in Verbindung mit den öffentlichen Nutzungen erwartet. Ebenerdige Stellplätze in Verbindung mit der Platzgestaltung sollen nur in der unbedingt notwendigen Anzahl vorgesehen werden. Die Errichtung einer Tiefgarage ist zu prüfen, um somit einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung Raum zu geben.

3.3.2 Grün- und Freibereiche, Plätze und Wegeverbindungen

Öffentlicher Platz

Es soll ein befestigter multifunktional nutzbarer Platz mit grünem Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Denkbare Nutzungen sind:

- Wochenmarkt
- Sommeraktivitäten wie Dorffeste, Flohmarkt, Kindertheater
- Veranstaltungen unterschiedlicher Art
- dem neuen Veranstaltungsraum zugeordneter Freibereich
- Freibereich für bestehende öffentliche Nutzungen (Vereinsheim)
- Kurzzeitparkplätze

Eine teilweise Überdachung des Platzes zur besseren Nutzbarkeit des Platzes bei schlechtem Wetter und als Sonnenschutz ist von den Teilnehmern zu berücksichtigen.

Entsprechende Infrastrukturanschlüsse für Gas, Wasser und Strom zum Bespielen des Platzes sind vorzusehen.

Auch ist zu prüfen, ob und wie im Umfeld der Ortsmitte ein Minispielfeld als Ersatz für den wegfallenden Bolzplatz untergebracht werden kann.

Eventuell ebenerdig erforderliche Parkplätze / Kurzzeitparkplätze sollen in die Platzgestaltung integriert werden. Sollten ebenerdige Stellplätze in größerem Umfang erforderlich werden, sind diese vorzugsweise nördlich der Bahnstrecke vorzusehen.

Eine Unterführung im Bereich des Bahnhofgebäudes ist langfristig geplant. Diese Unterführung soll im Zuge des Ausbaus der „Breisgau S-Bahn 2020“ erfolgen. Die Planunterlagen sind Teil der Ausschreibung.

Eine weitere Unterführung unter der Bahn etwa auf Höhe der Einmündung Schulstraße ist aus Kostengründen bis auf weiteres voraussichtlich nicht realisierbar.

Straßen und Wege

Die Bahnhofstraße im Bereich zwischen Bötzinger Straße und Einmündung Schulstraße steht zur Disposition. Die Zufahrt zum Gebäude Bahnhofstraße 12 muß gewährleistet bleiben.

Künftig wird ein Linksabbiegen für LKW von der Bötzinger Straße in die Schulstraße auf Grund der Nähe zum Bahnübergang nicht mehr möglich sein.

Die bestehenden Schleichverkehre zwischen Bötzinger Straße und Hauptstraße über die Bahnhofsstraße sollen unterbunden werden.

Das alte Waaghäusle einschließlich der Waage im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Schulstraße steht ebenfalls zur Disposition und kann in die Straßen- und Platzgestaltung mit einbezogen werden.

Raumrelevante und erhaltenswerte Baumbestände sind nach Möglichkeit in den Entwurf zu integrieren.

3.3.3 Schallschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Areals wird eine Auseinandersetzung mit der Lärmthematik erwartet. Die Lärmbelastung der Anwohner und zukünftigen Bewohner im Gebiet sind im Hinblick auf den zu erwartenden Besucherverkehr und Nutzungsfrequenz der öffentlichen Einrichtungen zu minimieren.

Das Schallgutachten zum Vereinsheim ist Teil der Ausschreibung.

Eine Bebauung der Fläche zwischen Bahntrasse und Bahnhofstraße ist möglich. Aus Lärmschutzgründen sollten keine Fenster nach Norden geplant werden.

3.3.4 Baugrund / Geologie

Anhand der Erfahrungen mit bestehenden Gebäuden (Schulgebäude) ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen

Aufgrund des anstehenden Grundwassers geht der Auslober derzeit von nur einer möglichen Ebene (UG) unterhalb des Grundwasserhorizontes aus.

3.3.5 Energie und Umwelt

Überlegungen zu einer innovativen nachhaltigen Energieversorgung der öffentlichen Bestandsgebäude sowie der geplanten Neubauten wären wünschenswert. Alle Bauten sind im Sinne der Wirtschaftlichkeit für Bau und Betrieb energetisch zu optimieren. Grundlage der Planung sind hierfür die derzeit geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen.

3.4 Ergänzende Nutzungen

Schulgebäude

Der Grundschulstandort soll bestehen bleiben. Das Schulgebäude soll daher bestandorientiert erhalten werden. Im Zuge eines Gesamtvorhabens „Erneuerung Ortsmitte“ soll das Gebäude weiter entwickelt werden insbesondere in den Bereichen Energie und Energetik, Inklusion (Barrierefreiheit) und bauliche Erneuerung (z.B. energetische Sanierung, Erneuerung der Anlagentechnik).

Die Gemeinde Gottenheim verfolgt das Konzept der verlässlichen Grundschule. Hierzu wurde im Juni 2013 ein Leitbild vom Gemeinderat verabschiedet. Ziel ist die Einrichtung eines offenen Ganztags schulbetriebs, der die Kernzeitbetreuung und die Hausaufgabenbetreuung miteinschließt.

Neben der Schulnutzung sind im Schulgebäude folgende Nutzungen untergebracht: Arztpraxis im Erdgeschoss, Kleinkindbetreuung im Erdgeschoss, Musikraum im Dachgeschoss, Kernzeitbetreuung. Die Musikschule nutzt auch die Schulräume.

Alle Raumbelagungen (zeitlicher Umfang und Raumbedarf) sind im Belegungsplan dargestellt. Der Belegungsplan ist Teil der Ausschreibungsunterlagen.

Sicherzustellen ist eine Auslastung des bestehenden Raumangebotes durch eine intelligente Kombination verschiedener potentieller Nutzungen (z.B. Erwachsenenbildung -Volksbildungswerk, Musikschule, Bibliothek, Vereinsräume, Kleinkindbetreuung usw.).

Durch ein optimiertes Raummanagement soll die Auslastung des Schulgebäudes verbessert werden.

Das Nutzungskonzept soll konfliktpräventiv entwickelt werden. Insbesondere die gegenseitige Verlärmung ist zu vermeiden.

Kindergartengebäude

Das alte Kindergartengebäude in der Kaiserstuhlstraße soll aus wirtschaftlichen Gründen abgebrochen werden. Beim neuen Kindergarten soll die gute Qualität bei der Betreuung und beim Außen Gelände erhalten werden. Beim neuen Kindergarten soll die äußere Erschließung im Vergleich zur bisherigen Lösung deutlich verbessert werden. Außerdem soll das Betreuungskonzept Grundlage für das Neubaukonzept sein. Synergien zwischen Jung und Alt sollen baulich befördert werden (durchgängige Bildungsbiografie).

Das Leitbild für den Kindergarten ist Teil der Ausschreibung.

Die Kindergartenkonzeption auf 5 Gruppen ausgelegt:

- 2 Regelgruppen mit maximal 25 Kindern, Aufnahme ab 2 Jahre und 9 Monate möglich
- 1 Altermischgruppen mit verlängerten Öffnungszeiten mit maximal 22 Kindern, Aufnahme ab 2 Jahre und 9 Monate möglich
- Ganztagesgruppe mit maximal 20 Kindern
- 1 Kleingruppe mit 10 Kindern.

Der Standort des Kindergartens ist von den Teilnehmern im Rahmen der städtebaulichen Konfiguration für die neue Ortsmitte zu definieren. Die Flexibilität des Gebäudes hinsichtlich der Nutzung soll gewährleistet sein. Eine Integration des Kindergartens in die Schule ist nicht gewünscht.

Gemeinsames Essen

Angestrebt wird ein gemeinsamer Mittagstisch für unterschiedliche Nutzergruppen (z.B. Schüler, Erwachsene, Senioren und Gäste). Die gemeinsame/parallele Verpflegung mit der Kleinkindbetreuung (Kleinstkinder) ist aus pädagogischen Gründen nicht gewünscht, eine zeitversetzte Lösung bei Nutzung der identischen Räumlichkeit ist gleichwohl denkbar.

Die Planung einer Großküche ist nicht notwendig. Die Essensversorgung soll über ein Cateringmodell sichergestellt werden.

Veranstaltungsraum

Für Vereins- oder sonstige Tätigkeiten sind im Gemeindegebiet zahlreiche Räumlichkeiten vorhanden. (Schulgebäude/Turnhalle mit rund 200. Plätzen/ Vereinsheim/ Jugendhaus/ Feuerwehrhaus mit ca. 120 Plätzen/ Bürgerscheune/ katholisches Gemeindehaus mit 180 Plätzen). Die Turnhalle der Schule ist für große Veranstaltungen unterdimensioniert.

Daher soll im Plangebiet ein Veranstaltungsraum für ca. 250 Plätze (Bestuhlung mit Tischen und Bühne) vorgesehen werden. Der Veranstaltungsraum soll multifunktional nutzbar und teilbar sein, um mögliche viele Nutzungsmöglichkeiten und Synergieeffekte zu ermöglichen.

Dieser Veranstaltungsraum soll im baulichen Zusammenhang in der Ortsmitte realisiert werden, um sinnvolle Synergieeffekte für verschiedene Nutzer und Nutzungsarten zu erzielen. Ein separater Hallenneubau ist aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen derzeit nicht realisierbar. Eine Erweiterung des bestehenden Turnsaales im Schulgebäude auf die gewünschte Größe ist aus statischen Gründen voraussichtlich nicht darstellbar.

Wohnen / Wohnformen | „Gut alt werden können“

In der „Neuen Ortsmitte“ sollen Plätze für betreutes Wohnen sowie eine Pflegewohngruppe (Priorität A, Ergebnis der Bürgerbeteiligung und Beschluss Gemeinderat) für zusammen ca. 20 Personen angeboten werden. Die Aufteilung der Wohneinheiten soll wie folgt dargestellt werden:

- Wohnen mit Schwerpunkt Seniorenwohnen (8-10 Wohnungen für betreutes Wohnen mit je 1-2 Zimmern
- Pflegewohngruppe mit 10-12 Plätzen

Für die Pflegewohngruppe ist ein Demenzgarten (ebenerdig oder auf Dachterrasse) einzuplanen. Darüber hinaus sollen Betreuungsplätze für eine Tagespflege planerisch berücksichtigt werden. Auch hier sind die baulichen Voraussetzungen so anzulegen, daß ein zusammen Leben von Jung und Alt sowie die geschickte Überschneidung von Nutzungsverflechtungen Berücksichtigung finden. Die genannten Nutzungen sollen vorzugsweise am Standort Schule Vereinsheim Bolzplatz (Kernbereich) vorgesehen werden.

Darüber hinaus sind die weiteren Nutzungen Seniorenwohnen (Priorität B) und Generationenwohnen (Priorität C) im näheren Umfeld zu platzieren. Die Prioritäten ergeben sich aus der Bürgerbeteiligung und der anschließenden Festlegung durch den Gemeinderat. Als Standort käme hier etwa das Grundstück des alten Kindergartens in der Kaiserstuhlstraße in Frage. Die Berücksichtigung von Mietwohnungen und Sozialwohnungen im Ortskernbereich ist aus heutiger Sicht aus Platzgründen nicht realistisch. Perspektivisch wären diese voraussichtlich im angrenzenden Bereich nördlich der Bahnlinie zu platzieren.

Weitere Nutzungen:

Innerhalb der vorgeschlagenen Neubauten sollen zusätzlich Räume für eine Arztpraxis sowie für eine zusätzliche medizinische Nutzung, z.B. Ergotherapiepraxis angeboten werden.

Die Arztpraxis ist derzeit in der Schule untergebracht und soll verlagert werden.

Gottenheim, XX. Juni 2013

gez. Volker Kieber
Bürgermeister

betreut durch
die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart