

Gemeinde Schallstadt

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald



Landessanierungsprogramm (LSP) Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt (GOM)

Arbeitskreis Ortsmitte



Protokoll der fünften Sitzung des Arbeitskreises Ortsmitte am 19. Februar 2014, 19:30 – 22:45 Uhr

Die Förderfähigkeit der Varianten 1 und 3 nach dem Landessanierungsprogramm wurden entsprechend einem Arbeitsauftrag aus der 4. Sitzung geklärt: Eine Bebauung der Zirkuswiese stellt nach Auffassung von Regierungspräsidium und Landratsamt noch Innenentwicklung dar. Die hinter den Varianten 1 und 2 stehenden Konzepte entsprechen den Zielvorstellungen des Landessanierungsprogramms; Variante 2 ist im aktuellen Landessanierungsprogramm bereits gebilligt. Variante 3 ist durch das Landessanierungsprogramm grundsätzlich förderfähig. Voraussetzung ist, dass für die unzureichende Rathaussituation eine Lösung gefunden wird, die den Zielen des Landessanierungsprogramms entspricht.

Dr. Fahle trug die nach der letzten Sitzung fortgeschriebenen Konzepte der Varianten 1, 2 und 3 vor und ging auf die von ihm erarbeitete Nutzungsliste für Bürgerhaus / Rathaus / Dorfhaus ein, in der auch die diskutierten bzw. vorgeschlagenen Nutzungsmöglichkeiten ergänzt wurden. Für Bürgerhaus und Dorfhaus ergeben sich trotz im Wesentlichen gleichen Nutzungsmöglichkeiten unterschiedliche Schwerpunkte und Akzentuierungen, die auch Auswirkungen auf die organisatorische Struktur haben können (zum Beispiel Trägerschaft, Nutzungsmanagement).

Die Darstellung der Varianten ist nicht als konkrete städtebauliche und hochbauliche Planung, sondern nur beispielhaft zu verstehen, um sich besser vorstellen zu können, wie ihre Verwirklichung einmal aussehen könnte. Sie soll für den Endbericht noch stärker auf strukturprägende Elemente reduziert werden. Von einer näheren Diskussion, ob und wie die vorgeschlagenen Nutzungen bei den jeweiligen Varianten verwirklicht werden könnten, wurde Abstand genommen.

Die Bewertung durch die Arbeitsgruppe findet so statt, dass die Strukturmerkmale der einzelnen Varianten möglichst prägnant beschrieben und die dahinterstehende Idee / Philosophie / Leitvorstellung deutlich wird. Entlang der vereinbarten Bewertungskriterien werden dann die mit der jeweiligen Variante verbundenen Stärken / Schwächen / Chancen / Risiken in verbal argumentativer Weise deutlich gemacht. Hinter diesen Aussagen stehen alle Mitglieder des Arbeitskreises unabhängig davon, welche Idee und welche Argumente sie letztlich für sich selbst am überzeugendsten finden. Der Arbeitskreis verspricht sich von einem solchen Vorgehen die größte Anschaulichkeit, Ehrlichkeit, Rationalität und Nachvollziehbarkeit aber auch Offenheit für eine Partizipation der Bürgerschaft.

Kriterien

1. Stärkung der Bürgergesellschaft, des Bürgerdialogs und der Ortsgemeinschaft

Alle drei Varianten werden diesem Anliegen gerecht. Variante 2 setzt mit der Kombination von Bürgerhaus und Sitz der Gemeindeverwaltung auf die Nähe und den bürgerschaftlichen Dialog mit der Verwaltung und betont den Platz im Ortszentrum als bürgerschaftliches Forum. Hervorgehobene Geschehnisse des Gemeindelebens wie Empfänge, Ehrungen aber auch für die Präsentation ortsgeschichtlicher Zeugnisse oder kultureller Schätze kommen stärker als bei den anderen Varianten zur Geltung. Die Varianten 1 und 3 sind in der Tendenz mehr zivilgesellschaftlich und informeller ausgerichtet und versprechen mehr Raum für selbstgestaltete Aktivitäten.

2. Konzentration und Synergien wesentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Varianten werden diesem Anliegen in unterschiedlicher Weise und mit unterschiedlicher Zeitperspektive gerecht. Variante 3 versteht sich mit dem zunächst kleineren Dorfhaus als Keimzelle für ein „Cluster“ weiterer ortsgemeinschaftlicher Einrichtungen, die dorthin verlegt werden könnten. Dafür bietet sie durch die Reservierung des Alten Sportplatzes für diese Zwecke breiten Raum. Die Variante 2 ist stark auf die Konzentration und Synergien angelegt. Durch die mit ihr verbundene konzentrierte Verwirklichung treten die Wirkungen bald ein. Bei der erheblichen Überbauung des alten Sportplatzes mit dem kombinierten Bürgerhaus und dem „Wohnen im Alter“ kann es sein, dass längerfristig nicht alle ortsgemeinschaftlichen Nutzungen nebeneinander Platz finden: sie müssten ggf. auf die Zirkuswiese ausweichen. Darunter könnten Attraktivität und Synergien leiden, Variante 1 nimmt eine vermittelnde Position ein. Variante 2 macht es möglich, dass Verwaltungsräume mehrfach genutzt werden und auch für ortsgemeinschaftliche oder private Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

3. Bürgerschaftliche Akzeptanz und Identität eines neuen Ortsmittelpunkts

Ein als solcher empfundener Ortsmittelpunkt fehlt bisher in Schallstadt. Variante 2 knüpft an traditionelle strukturbildende „Identifikationsmerkmale“ wie Kirche und Rathaus an, gibt diesem aber eine zeitgemäße Ausprägung. In den anderen beiden Varianten wird die mehr offene Struktur von Schallstadt aufgenommen und durch einen parkartigen Grünzug im Sinne einer „Grünen Mitte“ betont. Identität und Akzeptanz sind bei den Varianten 1 und 3 vom Gelingen bürgerschaftlichen Engagements abhängig, dem breiter Raum gewährt wird, Variante 2 von einer überzeugenden baulichen Umsetzung. Sie wird durch Bürgerbeteiligung gefördert.

4. Nutzungsfrequenz, Belebung und Kommunikationsqualität der Neuen Ortsmitte

Bei Variante 2 entstünde in der Ortsmitte der einzige größere, baulich gestaltete Platz in Schallstadt, der zum Verweilen einlädt. Schon dieses „Alleinstellungsmerkmal“ unterstreicht seine Attraktivität. Die Dichte und Konzentration dieser Lösung fördert die Kommunikation und den Eindruck der Belebtheit. Die stärker parkartige Ausbildung der Ortsmitte bei den Varianten 1 und 3 – eher städtisch inspiriert oder in Kur- und Fremdenverkehrsarten anzutreffen – wird allein durch diesen Landschaftsbezug noch nicht attraktiv wirken, weil den Bewohnern viele Alternativen in der freien Landschaft offen stehen. Im Zusammenspiel mit den geschaffenen oder zu schaffenden Einrichtungen kann jedoch ebenfalls eine hohe Attraktivität entstehen.

5. Ausschöpfung von Fördermitteln des Landessanierungsprogramms

Alle Konzepte sind förderbar. Zu beachten ist, dass die einzelnen förderfähigen Maßnahmen im Bewilligungszeitraum umgesetzt werden. Ist ihre Verwirklichung absehbar, kann der Bewilligungszeitraum auch um wenige Jahre überschritten werden. Langfristige Abschnittsbildungen und offene Realisierungszeiträume sind in den Stadterneuerungsprogrammen mit ihren Förderzeiträumen von 8 bis 10 Jahren nicht vorgesehen.

6. Kommunale Finanzierbarkeit und Unterhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen

Die Erfahrung spricht dafür, dass Bau und Unterhaltung von zwei Gebäuden mehr Aufwand verursachen als von nur einem. Bei Variante 2 bietet die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Räumen Kostenvorteile. Varianten 1 und 3 erlauben durch die Möglichkeit zeitlicher Streckung ein flexibleres Finanzgebaren, das jedoch durch die zeitliche Begrenzung der Fördermöglichkeit eingeschränkt ist. Variante 3 sieht eine Verwertung von Grundstücken nur für den Gemeinbedarf und nicht für private Nutzungen vor. Hier können Grundstücke, auf denen sich derzeit solche Einrichtungen befinden, verwertet werden, wenn die Einrichtungen im Zuge einer Clusterbildung verlegt werden. Nutzungsbindungsfristen auf Grund von Förderungen sind dabei zu berücksichtigen.

7. Flexible, nutzungsoffene und bedarfsgerechte Bau- und Freiraumstrukturen

Dieses Kriterium ist bei Variante 3 Kern des Konzepts: das (zunächst) kleine Dorfhaus bildet die „Keimzelle“ für ein Cluster von Ortsgemeinschaftseinrichtungen. Nutzungsoffene Freiraumstruktur besteht dadurch, dass auf dem Alten Sportplatz keine Fläche für Wohnen im Alter vorgesehen ist. Diese Nutzung sowie eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus treten gegenüber der Vorhaltung für Gemeinbedarfseinrichtungen zurück. Variante 1 bietet auf dem Alten Sportplatz mehr Freiraum und Platz für weitere Nutzungen als Variante 2. Bei dieser bildet die Zirkuswiese eine Option für etwaige zukünftige ortsgemeinschaftliche Nutzungen. Zu beachten ist, dass bei Variante 1 ein auf die jetzige Verwaltungsstruktur ausgelegtes Gebäude entstehen soll, das für andere Nutzungen im Gegensatz zu dem multifunktionalen Gebäude bei Variante 2 nur bedingt attraktiv und geeignet erscheint.

8. Räumliche Zugänglichkeit und kurze Wege möglichst aus allen Quartieren

Dieses Kriterium ist bei allen Varianten schon auf Grund der geographischen Ortsmitenlage erfüllt. Der Standort „Alter Sportplatz“ bietet dabei die zentralste Lage für die südlichen Stadtquartiere. Unterschiede ergeben sich hinsichtlich der einzelnen Verkehrsarten Fußgänger, Radfahrer und KFZ Verkehr. Sie sind jedoch nicht erheblich. Bei Variante 1 fallen die Parkplätze beim Rathaus wegen der Entlastung vom ruhenden Verkehr ins Gewicht.

9. Vorrang für Innenentwicklungsflächen und Bestandsqualifizierung

Alle Varianten stellen sich als Innerortsentwicklung dar. Dabei ist immer das Weihermattengebiet mitzudenken. Variante 2 bietet mehr Chancen für eine Qualifizierung des Standorts und eine entsprechende architektonische Gestaltung, die positiv ausstrahlen könnte. Durch die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Räumen geht sie auch mit Flächen am sparsamsten um. Bei den anderen Varianten fallen die lockere Struktur und die Durchgrünung positiv ins Gewicht.

10. Lösung für Rathausstandort

In den Varianten 1 und 2 ist eine Unterbringung der Gemeindeverwaltung Teil des Konzepts. In Variante 3 ist für einen Rathausstandort keine Lösung vorgesehen. Sie ist damit unter diesem Gesichtspunkt nicht gleichwertig mit den anderen Varianten.

11. Zeitachse und Umsetzungszeiten

Bei den Varianten 1 und 3 kann sich bei der zeitlichen Verwirklichung durch die Finanzierungslast des Rathauses ein zeitlicher Versatz ergeben. Insofern können die mit ihnen verbundenen positiven Wirkungen u.U. erst wesentlich später eintreten, was wieder Auswirkung auf die Förderung hat.

Die Förderfähigkeit aller 3 Varianten bedingt ein unter Bürgerbeteiligung für Schallstadt zu erstellendes Gesamtkonzept, in das sich das Konzept für die Ortsmitte einfügen muss. Mit den Arbeiten an diesem Gesamtkonzept kann begonnen werden. Der Arbeit am Konzept für die Ortsmitte für einen Änderungsantrag zum LSP steht bei Variante 1 nichts im Wege. Für Variante 2 kann ein Aufstockungsantrag nicht gestellt werden, solange der Bürgerentscheid wirkt. Variante 3 hängt von der Lösung des Standorts für ein Rathaus ab. Für alle Varianten bedarf es der Bauleitplanung. Sie kann bei Variante 2 auf dem Alten Sportplatz zunächst nur für „Wohnen im Alter“ erfolgen.

Für die Präsentation der Arbeitsergebnisse des Arbeitskreises wurden mehrere Alternativen diskutiert. Dem Anliegen der Neutralität und der Offenheit wird am besten gerecht, wenn die Präsentation durch den Moderator und den Stadtplaner erfolgt. Geeigneter Rahmen ist eine öffentliche Sitzung des Arbeitskreises mit Bürgerschaft und Gemeinderat. Die Mitglieder des Arbeitskreises sollen dabei auf dem Podium anwesend sein und auf Bürgerfragen und -anregungen eingehen.

Diese Sitzung soll am 25. März 2014 um 19:00 Uhr in der Johann-Philipp-Glock-Halle in Schallstadt, Ortsteil Wolfenweiler, stattfinden.

Helmuth Unseld