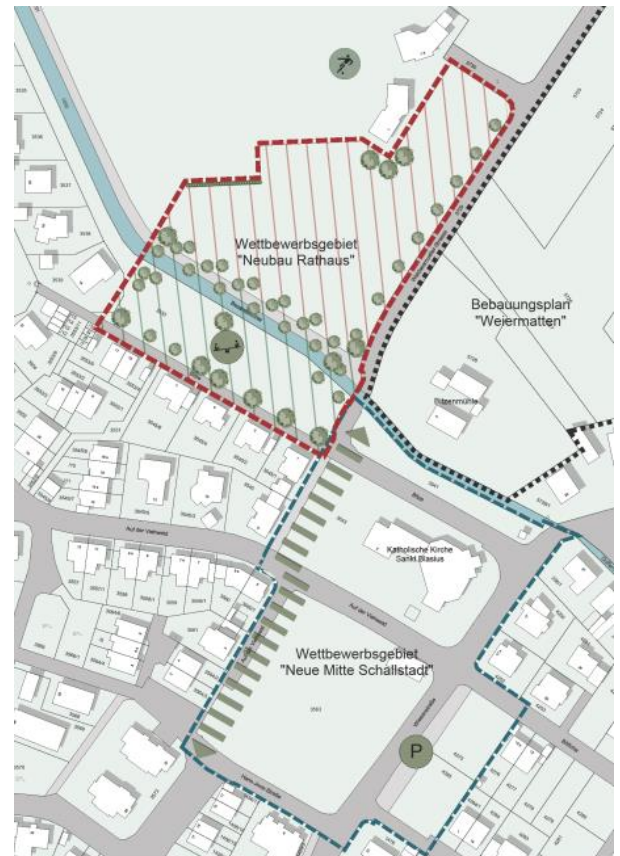


## Die Großprojekte „Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt“ und „Neubau Rathaus Schallstadt“ biegen auf die Zielgerade ein.

Wir möchten Sie über den aktuellen Sachstand der zwei Großprojekte informieren, die den Gemeinderat in den letzten Monaten und Jahren intensiv beschäftigt haben. Es handelt sich dabei um die Gestaltung der „Gemeinsamen Ortsmitte Schallstadt“ sowie den Neubau des Rathauses Schallstadt.



### I. Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt

Im Juli hat der Gemeinderat die Genossenschaft „Bauverein Breisgau eG“ beauftragt, ein Konzept für die künftige Nutzung der „Gemeinsamen Ortsmitte Schallstadt“ zu entwickeln. Konkret überplant werden soll das Grundstück des Alten Sportplatzes, die gemeindeeigenen Grundstücke auf der Böttche sowie die Freifläche neben der katholischen Kirche (inklusive der dazwischen verlaufenden bzw. angrenzenden Straßen).

Vom Bauverein Breisgau eG werden hierzu insgesamt fünf Büros beauftragt, die Lösungsvorschläge für die Planungsaufgabe einreichen sollen.

#### Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung dieser Mehrfachbeauftragung ist in mehrere Punkte untergliedert:

##### 1. „Alter Sportplatz“

###### Generationenübergreifendes Wohnen

Auf dem Alten Sportplatz soll Wohnraum für generationenübergreifendes Wohnen geschaffen werden. Im Sinne des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sollen attraktive Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebensphasen entstehen.

Im Einzelnen ist geplant, 25% kleinere 2-Zimmer-Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> für Haushalte mit einer Person, 25% größere 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 - 70 m<sup>2</sup> für Haushalte mit 2 Personen, 30% 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 - 85 m<sup>2</sup> sowie 20% 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90 - 100 m<sup>2</sup> für Familien, zu



errichten. Abgerundet werden soll das Angebot mit attraktiven privaten sowie gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen. Durch die besondere Wohnform soll eine Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls der Bewohner sowie eine Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten erreicht werden.

### **Senioren-Tagespflegeeinrichtung**

Um den vorhandenen Unterstützungs- und Pflegebedarf für Personen aus Schallstadt, der nicht in der eigenen Wohnung durch Angehörige oder einen ambulanten Pflegedienst geleistet werden kann, zu decken, soll auf dem Alten Sportplatz außerdem eine Senioren-Tagespflegeeinrichtung entstehen. Vorgesehen sind 12 – 15 Pflegeplätze, die auf einer Fläche von ca. 250 qm geschaffen werden sollen.

### **Bürgertreff**

Zur Abrundung des Angebots ist von den beauftragten Büros außerdem ein Bürgertreff zu planen. Dieser soll als Anlaufstelle für Bewohner aus dem direkten und weiteren Wohnumfeld dienen, hier können u.a. auch Veranstaltungen stattfinden und ehrenamtliche Dienste koordiniert werden.

### **Öffentliche Freiflächen**

Auf dem Grundstück des Alten Sportplatzes soll auch eine öffentliche Freifläche als Quartiersplatz gestaltet werden, der z.B. für kleinere Märkte oder für Veranstaltungen der Vereine genutzt werden kann. In der Planungsaufgabe sind Aussagen zur Gestaltung des Quartiersplatzes mit möglichen Überdachungen für Ausstellungs- bzw. Marktstände gefordert.

Für die Neukonzeption der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Gestaltungsleitlinien des „Shared Space“ berücksichtigt werden. Dabei soll der öffentliche Straßenraum lebenswerter, sicherer sowie im Verkehrsfluss verbessert werden. Prägendes Merkmal dieser Idee ist der möglichst weitgehende Verzicht auf Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen, gleichzeitig sollen die Verkehrsteilnehmer vollständig gleichberechtigt werden. Öffentliche PKW-Stellplätze sind in angemessener Zahl im Plangebiet vorzusehen.



### **2. „Böttche-Areal“**

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans soll auf dem benachbarten Böttche-Areal eine Wohn- und Geschäftsnutzung geplant werden. Hierbei sind im Erdgeschoss auch Flächen beispielsweise für medizinische Versorgung (Arztpraxen, Therapeutische Einrichtungen etc.) oder Nahversorgung denkbar.

### **3. Ideenteil / konzeptionelle Aussagen**

Neben den oben dargestellten konkreten Planungsaufgaben, sollen in einem Ideenteil konzeptionelle Aussagen zur Anbindung der Neuen Ortsmitte getroffen werden.

Hierbei ist insbesondere die Anbindung an das geplante neue Rathaus, das neue Baugebiet „Weiermatten“, an die bestehenden Sportstätten und an die Weiterführung des Grünzuges Richtung

Bahnhof sowie an den Spielplatz am Betzenbächle ansprechend zu gestalten. Außerdem werden Ideen zur Gestaltung des Kirchplatzes sowie zur Gestaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gefordert.

### **Beteiligung der Bürgerschaft und Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Bürgerbeteiligungsprozesses**

Im gesamten Planungsprozess ist neben der Begleitung durch fachkundige Architekten, Stadtplaner, Vertreter der Kirche und sozialen Einrichtungen sowie durch Vertreter des Bauvereins auch die Beteiligung der Bürgerschaft ein wesentliches Element. Im Beurteilungsgremium sind mehrere Vertreter aus der Bürgerschaft vertreten, die die Interessen und Ideen der Einwohner Schallstadts ebenso einbringen können, wie die hinzugezogenen Gemeinderäte. Außerdem wird den beauftragten Planungsbüros das in einem aufwendigen Bürgerbeteiligungsprozess erarbeitete „Gemeindeentwicklungskonzept Schallstadt 2030“ mit an die Hand gegeben. Daraus wurden die für die Projektbearbeitung wichtigsten Zukunftsprojekte aus dem Gemeindeentwicklungskonzept benannt, mit denen die auch aus Reihen der Bürgerschaft benannten Ziele bearbeitet und umgesetzt werden sollen.

### **Termine**

Derzeit ist vorgesehen, dass das Verfahren bis Ende April soweit abgeschlossen sein wird, dass alle Arbeiten Anfang Mai 2016 öffentlich ausgestellt werden können.

## **II. Rathaus-Neubau**

Der Gemeinderat hat im Juli 2015 beschlossen, dass ein neues Rathaus gebaut werden soll. Als Standort wurde eine Teilfläche der „Zirkuswiese“ (zwischen den Sportplätzen und dem Spielplatz „Bitze“) festgelegt. Mit der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH beauftragt.

### **Wettbewerbsverfahren**

Im Gegensatz zur Planungsaufgabe zur Gemeinsamen Ortsmitte Schallstadt, bei der mehrere Büros direkt beauftragt werden, wird für den Rathaus-Neubau eine europaweite öffentliche Ausschreibung erfolgen.

Zur Teilnahme am Wettbewerb müssen sich die Büros qualifizieren, bei der Beurteilung der Qualifikation spielen z.B. mit einem Rathaus-Neubau vergleichbare Projekte oder erzielte Erfolge in anderen Wettbewerben eine Rolle. Vorab wurden bereits fünf Büros als Teilnehmer gesetzt, unter allen anderen Bewerbern aus dem Ausschreibungsverfahren werden durch ein Auswahlgremium, das mit Fachleuten, Mitarbeitern der Verwaltung und Gemeinderäten besetzt ist, weitere 15 Büros ausgewählt, die am Wettbewerbsverfahren teilnehmen dürfen. Sollten sich mehr als 15 Büros bewerben, werden die Teilnehmer durch Los bestimmt. Insgesamt nehmen also 20 Teilnehmer am Wettbewerbsverfahren teil.



## **Aufgabenstellung**

Den Wettbewerbsteilnehmern stellt sich die Aufgabe, für die Nutzung „Rathaus“ einen funktionstüchtigen Neubau mit ansprechendem Erscheinungsbild zu planen. Die Verkehrs- und Freianlagen sollen gestalterische und Aufenthaltsqualität aufweisen und die Verknüpfung mit der „neuen Ortsmitte Schallstadt“ herstellen.

## **Raumprogramm**

Kernstück des Auslobungstextes ist das von Gemeinderat und Verwaltung erarbeitete Raumprogramm, in dem die notwendigen Flächen für den Neubau festgelegt sind. Dabei wird zwischen Verwaltungsbereich, Eingangsbereich/Foyer/Saal und Nebenräumen/Technik unterschieden. Insgesamt wird für das neue Rathaus mit einer Nutzfläche von 1.163 m<sup>2</sup> geplant.

Im Wettbewerbstext werden außerdem für die einzelnen Bereiche weitere Aussagen und Bedingungen gemacht, die für die Schaffung zeitgemäßer und funktionaler Räumlichkeiten notwendig sind. Dabei wurde den Teilnehmern auch aufgegeben, für die einzelnen Bereiche Synergien zu prüfen.

## **Freiflächen**

Durch die Neugestaltung der Frei-, Grün- und Verkehrsflächen im Wettbewerbsgebiet soll die Ortsmitte von Schallstadt gestalterisch abgerundet werden. Dabei soll ein im Rahmen der Gegebenheiten angemessener Platzbereich geschaffen werden, der die Verbindung zwischen Rathaus und Ortsmitte herstellt, vielfältig nutzbar ist und hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Bestehende und neue Wegeverbindungen, das Betzenbächle und der Spielplatz sollen in die Gestaltungsüberlegungen mit einbezogen werden. Parkplätze werden in angemessener Zahl unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen öffentlichen Stellplätze beim Sportplatz vorgesehen.



## **sonstige Anforderungen**

Der Gemeinderat legt großen Wert auf eine wirtschaftliche Ausführung des Vorhabens, weshalb die geschätzten Baukosten von ca. 3,7 Mio. Euro (für Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen) den Wettbewerbsteilnehmern bereits mitgeteilt wurden, um keine zu teuren Entwürfe zu erhalten.

Auch beim Betrieb des Gebäudes soll der Wirtschaftlichkeit ein besonderes Augenmerk geschenkt werden. Da es sich um ein öffentliches Gebäude mit Vorbildcharakter handelt, könnten je nach Entwurf vom Gemeinderat für herausragende Energiekonzepte auch Mehrkosten akzeptiert werden.

## **Termine**

Nach der europaweiten Ausschreibung im Dezember 2015 und der Möglichkeit, sich bis Ende Januar 2016 zu bewerben, sollen die Wettbewerbsteilnehmer Ende Februar 2016 ausgewählt werden. Im März 2016 werden dann die Unterlagen an die Teilnehmer

ausgegeben. Die Entscheidung über die eingereichten Unterlagen, Pläne und Modelle trifft das Preisgericht dann voraussichtlich im Juli 2016, das Ergebnis wird anschließend öffentlich ausgestellt.