

**Protokoll zur Perspektivenwerkstatt  
„Perspektive Simmozheim 2030“**

**am 02. März 2018**



**Perspektivenwerkstatt  
Geißberghalle,  
18.00 Uhr**

**02.03.  
2018**

**Perspektive  
Simmozheim 2030**

Gemeinsam Zukunft gestalten

Veranstaltungsleitung, Moderation und Protokoll:



Büro für Stadtplanung und Architektur, Böblinger Str. 59, 70199 Stuttgart  
Dörte Meinerling, Stadtplanerin und Architektin  
Natalie Maierhofer, Architektur und Stadtplanung M.Sc.

*die* **STEG**

Stadtentwicklung GmbH, Olgastraße 54, 70182 Stuttgart  
Ingo Neumann, Geograph und Soziologe



**PROGRAMM**



**Wohnen und Arbeiten in Simmozheim: Baugebiet Mittelfeld und Gewerbegebiet „Mönchgraben“**

18:00	<b>Ankommen und Aufwärmen</b> mit Brezeln und Getränken	
18:30	<b>Begrüßung</b>	Stefan Feigl, Bürgermeister Dörte Meinerling, planbar <sup>3</sup>
18:40	<b>Erweiterung des Gewerbegebiets „Mönchgraben“</b> Information zum aktuellen Planungsstand; Sammlung von Anregungen im Anschluss	Stefan Feigl, Bürgermeister
18:45	<b>Wettbewerb Baugebiet „Mittelfeld“</b> Bisheriger Prozess der „städtebaulichen Planungskonkurrenz“	Helga Lambart, KE Prof. Sebastian Zoeppritz, Preisrichter
18:55	<b>Entwurfalternativen für das Baugebiet „Mittelfeld“</b> Ausstellung der städtebaulichen Pläne und Modelle aller Wettbewerbsteilnehmer und Sammlung von Anregungen	Helga Lambart, KE Prof. Sebastian Zoeppritz, Preisrichter

**Leben in Simmozheim: Ortsmitte im Schillerareal und gemeinsame Projekte**

19:40	<b>Rahmenplan für das „Schillerareal“</b> Vorstellung der städtebaulichen Entwurfsvarianten für die Ortsmitte mit Plänen und Modellen	Dörte Meinerling, planbar <sup>3</sup>
19:50	<b>Ihre Meinung und Ideen für eine lebendige Ortsmitte</b> Diskussion und Sammlung von Anregungen in Gruppen zu den Planungen für das „Schillerareal“ und für mögliche Gemeinschaftsprojekte	Moderation: Dörte Meinerling, planbar <sup>3</sup> Natalie Maierhofer, planbar <sup>3</sup> Ingo Neumann, die STEG
20:55	<b>Ausblick und Abschluss</b>  Ende der Veranstaltung ca. 21:10 Uhr	Stefan Feigl, Bürgermeister Dörte Meinerling, planbar <sup>3</sup>

Die **Ausstellung** aller Pläne und Modelle kann auch am **Samstag und Sonntag (03.–04.03.2018)** jeweils zwischen **14:00 Uhr und 16:00 Uhr** noch in der Geißberghalle besichtigt werden.



**Sei dabei und mach mit  
beim Gemeindeentwicklungsprozess!**

## ABLAUF

### Wohnen und Arbeiten in Simmozheim, 18:00 Uhr

#### 1 Ankommen und Aufwärmen

Sehr zahlreich trafen die Bürgerinnen und Bürger zur Veranstaltung in der Geißberghalle am Abend ein. Sie wurden von verschiedenen Plänen und Modellen in der Halle empfangen, die sogleich sehr interessiert in Augenschein genommen wurden. Bei Brezeln und Getränken tauschten sich die Anwesenden aus.

#### 2 Begrüßung

Bürgermeister Stefan Feigl begrüßte alle Bürgerinnen und Bürger in der vollen Halle zur Perspektivenwerkstatt des Gemeindeentwicklungsprozesses. An diesem Abend sollte sich alles um die drei Entwicklungsbereiche in der Gemeinde drehen: das neue Baugebiet Mittelfeld, die Erweiterung und Erschließung des Gewerbegebietes Mönchgraben und um die neue Ortsmitte im Schillerareal. Zu diesen drei wichtigen Themen für die Zukunft wurden den Anwesenden aktuelle Planungsstände und erste städtebauliche Konzepte vorgestellt. Dafür waren auch die Fachleute von den Planungsbüros planbar<sup>3</sup>, die STEG und Professor Sebastian Zoeppritz als Vorsitzender der Jury des Wettbewerbes zum Baugebiet Mittelfeld gekommen. Helga Lambart vom Büro KE (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH) fiel krankheitsbedingt bei der Veranstaltung aus.

Auch Dörte Meinerling von planbar<sup>3</sup> war begeistert von dem großen Interesse an der Veranstaltung. Dies zeige die große Hoffnung der Bürgerinnen und Bürger in die zukünftigen Entwicklungen. Zum Einstieg veranschaulichte Dörte Meinerling, wie die Perspektivenwerkstatt im Gemeindeentwicklungsprozess „Perspektive Simmozheim 2030“ einzuordnen sei (s. Grafik unten). Bereits aus den vorangegangenen Bürgerbeteiligungsveranstaltungen, der Bürgerbefragung und den Gemeinderatstagungen wurden die Anregungen genau aufgenommen und flossen in die Planungen mit ein, die an diesem Abend vorgestellt wurden. Dort gab es weitere Möglichkeiten zur Einbringung. Die neuen Anregungen, Kritikpunkte und Fragestellungen aus der Bürgerschaft werden wieder in den weiteren Planungsprozess der einzelnen Entwicklungsbereiche einfließen, genauso wie in das übergreifende Gemeindeentwicklungskonzept. Zusätzlich zu der Ausstellung und der Vorstellung der Planungsstände sollten an der Veranstaltung Ideen für Gemeinschaftsprojekte in der neuen Ortsmitte für ein lebendiges Miteinander in Simmozheim gesammelt werden.

## Gemeindeentwicklungsprozess

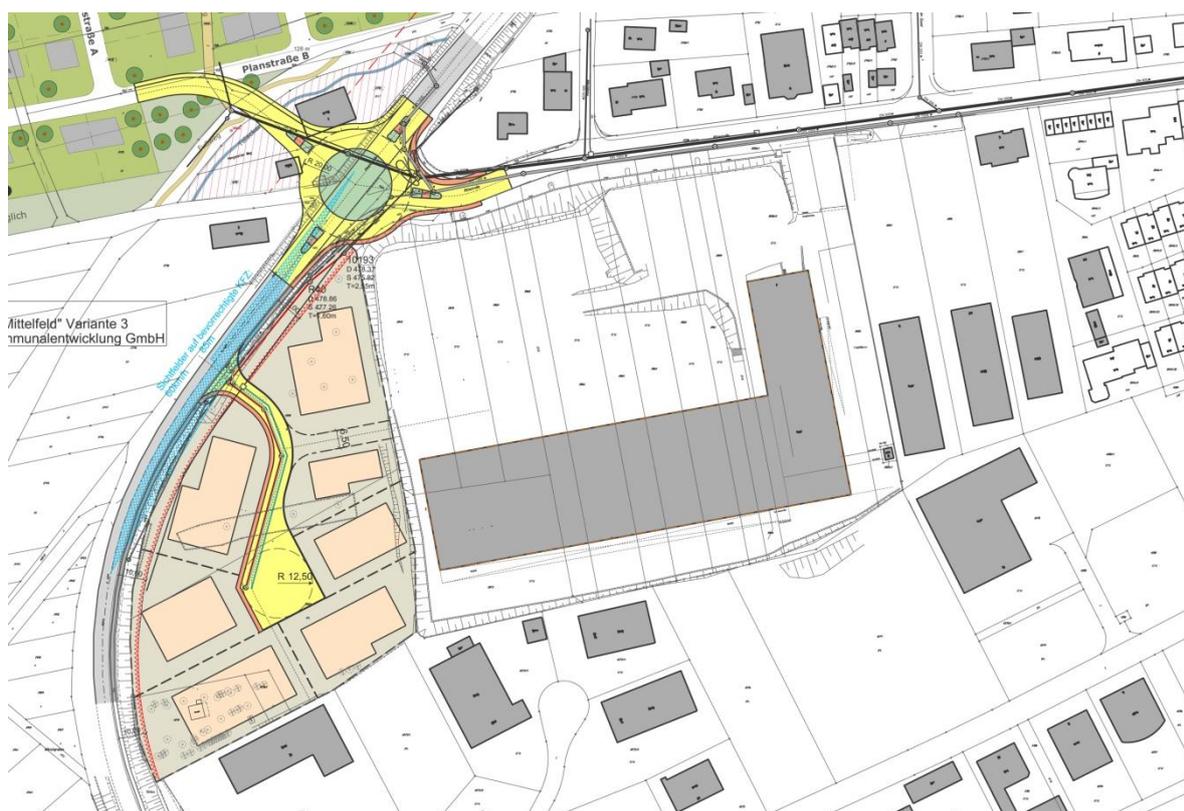


Grafik.: Einordnung der Planungswerkstatt und der drei Entwicklungsbereiche in den Gesamtgemeindeentwicklungsprozess (Darstellung: planbar<sup>3</sup>)

### 3 Erweiterung des Gewerbegebiets „Mönchgraben“

Information zum aktuellen Planungsstand

Den Planungsstand im ersten Entwicklungsbereich – der Erweiterung des Gewerbegebietes im Mönchgraben – stellte Bürgermeister Stefan Feigl vor (s. Plan unten). Der Plan zeigte einerseits die circa 2,3ha große Brache mit Hallengebäude, die seit rund 15 Jahren ungenutzt ist und einem Investor gehört. Andererseits ist farbig das Entwicklungsareal Mönchgraben dargestellt (ca. 1,1 ha), das von der Gemeinde größtenteils gekauft wurde und nun entwickelt werden soll. Um die Entwicklung voranzutreiben plane die Gemeinde eine unabhängige Erschließung der Fläche durch die Straßenanbindung an die Kreisstraße. Hier sollen neue Gewerbegrundstücke erschlossen werden, aber auch durch eine Neugestaltung das Ortsbild am Gemeindeeingang aufgewertet werden. In der Verkehrserschließung sind sowohl ein großer Wendehammer, als auch eine mögliche Anschlussstelle für die benachbarte Brache vorgesehen. So wird vielleicht sogar die Möglichkeit geschaffen, die langjährige, unansehnliche Brache des ehemaligen Auwärter-Geländes aufzulösen. Dessen derzeitiger optischer Zustand macht vielen Bürgerinnen und Bürgern Sorge. Anregungen zur Gewerbegebietesentwicklung konnten im Anschluss abgegeben werden.



Plan: Erschließungskonzept für die Erweiterung Gewerbegebiet Mönchgraben  
(Quelle: Ingenieurbüro Klinger und Partner)

<b>Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Mönchgraben“</b>	
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gasversorgung nicht vergessen!</li> <li>▪ Anbindung vom Schützenhaus ist unzureichend geplant</li> <li>▪ Radwegführung im Kreisverkehr nach Weil der Stadt und Althengstett</li> <li>▪ Schnelles Internet als Voraussetzung für qualifizierte Büroarbeitsplätze schaffen</li> <li>▪ Wendehammer vermeiden                         <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verbindung zum Kreisverkehr vor Neufeld suchen</li> </ul> </li> <li>▪ Oder: Wenn Wendehammer, dann rund ausgestalten                         <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ca. 20% Flächeneinsparung</li> </ul> </li> </ul>
Planungsvorgehen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauzwang für neu erschlossene Gewerbegrundstücke</li> <li>▪ Qualitätsvolle, zukunftsfähige Arbeitsplätze als Zielsetzung und nicht Ziel „Gewerbegebiet“</li> </ul>
Mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Discountersupermarkt: Aldi/ Netto/ Penny?</li> <li>▪ Nah&amp; Gut nicht schwächen!</li> <li>▪ Ärztehaus mit Apotheke hier realisieren, wenn nicht im Schillerareal</li> <li>▪ Keine weiteren Kfz-Werkstätten ansiedeln</li> <li>▪ Übernachtungsmöglichkeiten im Industriegebiet</li> </ul>

Im Anschluss wurde eine weitere Frage zum Gewerbegebiet im Plenum gestellt:

- Wäre eine Durchfahrt an die Straße Am Mönchgraben nicht möglich, um einen Wendehammer und die dafür nötige Fläche einzusparen?
  - > Die Fläche dazwischen ist in Privathand und bereits genutzt (Parkplatz Hausbrauerei). Der Straßenanschluss wird deshalb unabhängig geführt. Der Wendehammer ist ausreichend groß geplant (größer als Am Mönchgraben). Die Erschließungskosten für die Stichstraße werden geschätzt bereits bei dieser Straßenlänge 850.000 Euro kosten, für welche Zuschüsse im Umfang von circa 375.000 Euro bereits beantragt wurden. Eine Förderzusage gibt es noch nicht.

#### **4 Wettbewerb Baugebiet „Mittelfeld“**

Bisheriger Prozess der „städtebaulichen Planungskonkurrenz“

Professor Sebastian Zoeppritz war Vorsitzender des Preisgerichtes zum städtebaulichen Wettbewerb, in dem Konzepte für das neue Baugebiet „Mittelfeld“ entwickelt wurden. Er erklärte das Wettbewerbsverfahren, mit dem ein städtebaulicher Konzeptentwurf gesucht wurde, der einerseits den Ansprüchen späterer Bauherren entspricht, andererseits die Gestaltung des Ortseinganges für die Gemeinde entsprechend vorsieht. Mit diesem Verfahren sollte eine Bandbreite an Möglichkeiten aufgezeigt werden und veranschaulicht werden, was möglich ist und welche Bauweise und Dichte beim vorherrschenden Wohnungsdruck und für eine gleichzeitige Umweltentlastung nötig sind. Daran konnte abgewägt werden was für Simmozheim gewollt und zukunftsfähig sein könnte. Grundlage für alle Entwürfe war das Eckpunktepapier, in dem die Gemeinde Rahmenbedingungen vorab festlegte, z.B. die Möglichkeit zur späteren Baugebietserweiterung nach Westen oder die Berücksichtigung der Landwirtschaftszufahrten in dem Bereich. Professor Zoeppritz berichtete, dass schließlich fünf geeignete Planungsbüros eingeladen wurden, jeweils auf Basis eines Anerkennungshonorars einen Entwurf abzugeben. Die Wettbewerbsauslobung, -betreuung und -vorprüfung hatte die KE übernommen. Anschließend tagte die Preisjury einen ganzen Tag lang und prüfte, bewertete und platzierte gemeinsam die Einreichungen. Die Jury setzte sich aus fünf Fachpreisrichtern – Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern – sowie aus vier Sachpreisrichtern aus dem Gemeinderat und der Verwaltung zusammen. Beratend- ohne Stimmrecht -waren weitere Gemeinderatsmitglieder anwesend. Gemeinsam bestimmten sie nach langen Diskussionen einen Siegerentwurf. Dieser und alle weiteren Einreichungen waren bei der Perspektivenwerkstatt in Plänen und Modellen ausgestellt und wurden im Anschluss (unterschiedlich ausführlich) von Professor Zoeppritz vorgestellt.

## 1. Rang – Entwurf 1425:



Der Entwurf bietet eine gut geordnete und klar gegliederte städtebauliche Struktur an. Die Zufahrt mittels Kreisverkehr wird von Mehrfamilienhäusern geprägt, die einen grünen Anger einfassen. Dieser öffentliche Grünraum mit Retentionsflächen verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Erschließung mit drei parallel zum Hang verlaufenden Straßen in Schleifenform ist klar und angemessen. Giebelständige Gebäude entlang der Fußquerung hangabwärts begünstigen eine abwechslungsreiche Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes. Die vorgesehene Vielfalt an Bau- und Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist angemessen und bietet Angebote für unterschiedliche Interessensgruppen. Die Mischung aus Satteldächern und begrünten Flachdächern berücksichtigt die voraussichtlichen Wünsche der Bauherren genauso wie die ökologischen Anforderungen an Wasserrückhaltung und Quartiersklima. Flachdächer begünstigen zudem die Aussicht der umliegenden Gebäude. Die öffentlichen Parkplätze sind dezentral in Gruppen organisiert und in ausreichendem Maß nachgewiesen. Insgesamt ist der Entwurf gut ausgearbeitet und so überzeugend, dass hier der erste Platz vergeben und eine Realisierungsempfehlung ausgesprochen wurde.

## 2. Rang – Entwurf 1427:



Der Entwurf weist eine starke städtebauliche Struktur auf und präsentiert verschiedene Bau- und Wohnformen, die in der Ausführung der Baukörper Entwicklungsmöglichkeiten zulassen. Das Gebiet ist hier am Landschaftsraum orientiert entlang des Hanges erschlossen, mit senkrechten Verbindungsstraßen. Die Baufelder sind hierdurch gut dimensioniert und die Wohnformen flexibel gestaltbar. Die Anordnung der Baukörper entlang des Geländes verspricht Wirtschaftlichkeit und eine attraktive Hanglage. Am Rand entlang der Hauptstraße schaffen die Mehrparteienhäuser einen gelungenen, maßstäblichen Übergang zur Umgebungsbebauung. Der Gebietseingang mit dem viergeschossigen Punkthaus und dem zurückversetzten Mehrparteienhaus mit vorgelagertem öffentlichem Raum ist angemessen. Der große Anger gegenüber dem Kreisverkehr weist jedoch keine Aufenthaltsqualität auf. Die Funktionsfähigkeit der Verkehrszufahrt ist umstritten, die weitere Verkehrsführung in das Gebiet nicht intuitiv und nach Norden technisch und räumlich fragwürdig. Die Wendebereiche am westlichen Straßenende schaffen eine gemeinschaftliche Aufenthaltsqualität, sind aber für eine spätere Gebietserweiterung an dieser Stelle ungeeignet. Die Mehrfamilienhäuser am Spielplatz schließen das Gebiet richtig ab. Die Regenwasserretention ist schlüssig. Die Gebietszufahrt und deren Aufenthaltsqualität sind nicht überzeugend. Der Entwurf bietet aktuell ausschließlich Flachdächer an. Die konsequente und städtebaulich robuste Struktur würde jedoch auch eine spätere Entwicklung im Zuge der baulichen Ausprägung zulassen.

Entwurf – 1424:



Entwurf – 1426:



Entwurf – 1428:





Fotos: Voller Veranstaltungssaal zur Perspektivenwerkstatt; Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse zum Baugebiet Mittelfeld durch Prof. Zoeppritz (eigene Aufnahmen, planbar<sup>3</sup>)

## 5 Entwurfsalternativen für das Baugebiet „Mittelfeld“

Ausstellung der städtebaulichen Pläne und Modelle

Nach der Vorstellung der Entwürfe und auch während der Ausstellung am darauffolgenden Wochenende wurden Anregungen der Bürgerinnen und Bürgern zu den einzelnen Entwürfen aufgenommen:

<b>Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zu den fünf Entwurfsalternativen für das Baugebiet „Mittelfeld“</b>	
1. Rang - 1425	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abgesetzte Straßen im Westen aus dem Entwurf 1427 hier übernehmen</li> <li>▪ First Richtung Hang am Ende der Mittelfeldstr. schlecht</li> <li>▪ Anger am Kreisverkehr hat keine Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Regenwasserabführung beachten</li> <li>▪ Sehr Eckig, sehr dicht, wenig Parkmöglichkeiten, passt nicht zu Simmozheim</li> <li>▪ Sehr rechtwinklig, eckig, nicht gut &gt; gliedert sich nicht in die Umgebungsbebauung und auch nicht in das Stadtbild ein. Nicht einmal das bestehende „Neubaugebiet“ ist so städtisch strukturiert</li> <li>▪ Hohe Geschosshöhe bei Mehrfamilienhäusern</li> <li>▪ Durchführung der Friedenstraße zum Kreisverkehr wäre für Anwohner der Mittelfeldstr. praktischer</li> </ul>
2. Rang - 1427	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrassen auf den Dächern &gt; Aussicht!</li> </ul>
Entwurf 1424	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Anregungen eingegangen</li> </ul>
Entwurf 1426	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Passt am besten zur umliegenden Bebauung und zum dörflichen Charakter von Simmozheim</li> <li>▪ Entspricht als einziges dem dörflichen Charakter von Simmozheim (Straßenführung, Hausanordnung, geringe Hausanzahl)</li> <li>▪ Gliedert sich gut in bestehende Bebauung ein/ „gehört dazu“</li> </ul>
Entwurf 1428	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Anregungen eingegangen</li> </ul>
Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ein Kreisverkehr Innerorts ist nicht nötig (Verkehrsaufkommen aus Mittelfeld wahrscheinlich nicht größer als aus der Rahalde) &gt; Kreisverkehr am Ortseingang zur Umgehungsstraße wäre wichtiger</li> <li>▪ Bei allen Entwürfen (Außer 1426) wurde nur innerhalb des neuen Wohngebietes auf die Aussicht geachtet, nicht jedoch bei den Gebäuden der direkten Anwohner</li> <li>▪ Erschreckend viele Mehrfamilienhäuser geplant, lieber kleiner und dafür mehr</li> <li>▪ Was passiert bei einem Unfall im Kreisverkehr?</li> <li>▪ Darauf achten, dass die Bäume nicht die Straßenbeleuchtung verdecken</li> <li>▪ Wasserversorgung zum Schützenhaus ausbauen</li> <li>▪ Gasanschlüsse für Heizung legen (Endpunkt heute: Wilhelm-Reiff-Str.)</li> <li>▪ Energieversorgung für das Baugebiet?</li> <li>▪ Lärmschutz zur Hauptstraße</li> <li>▪ Windschutz am Westrand, bläst immer durch die parallelen</li> </ul>

	<p>Häuserreihen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei allen Entwürfen kommen die Parkplätze an den Wohnstraßen zu kurz, mehr Parkplätze einplanen</li> </ul>
--	---

Im Plenum wurden auch zu den Entwürfen zum Baugebiet Mittelfeld nochmals Fragen beantwortet:

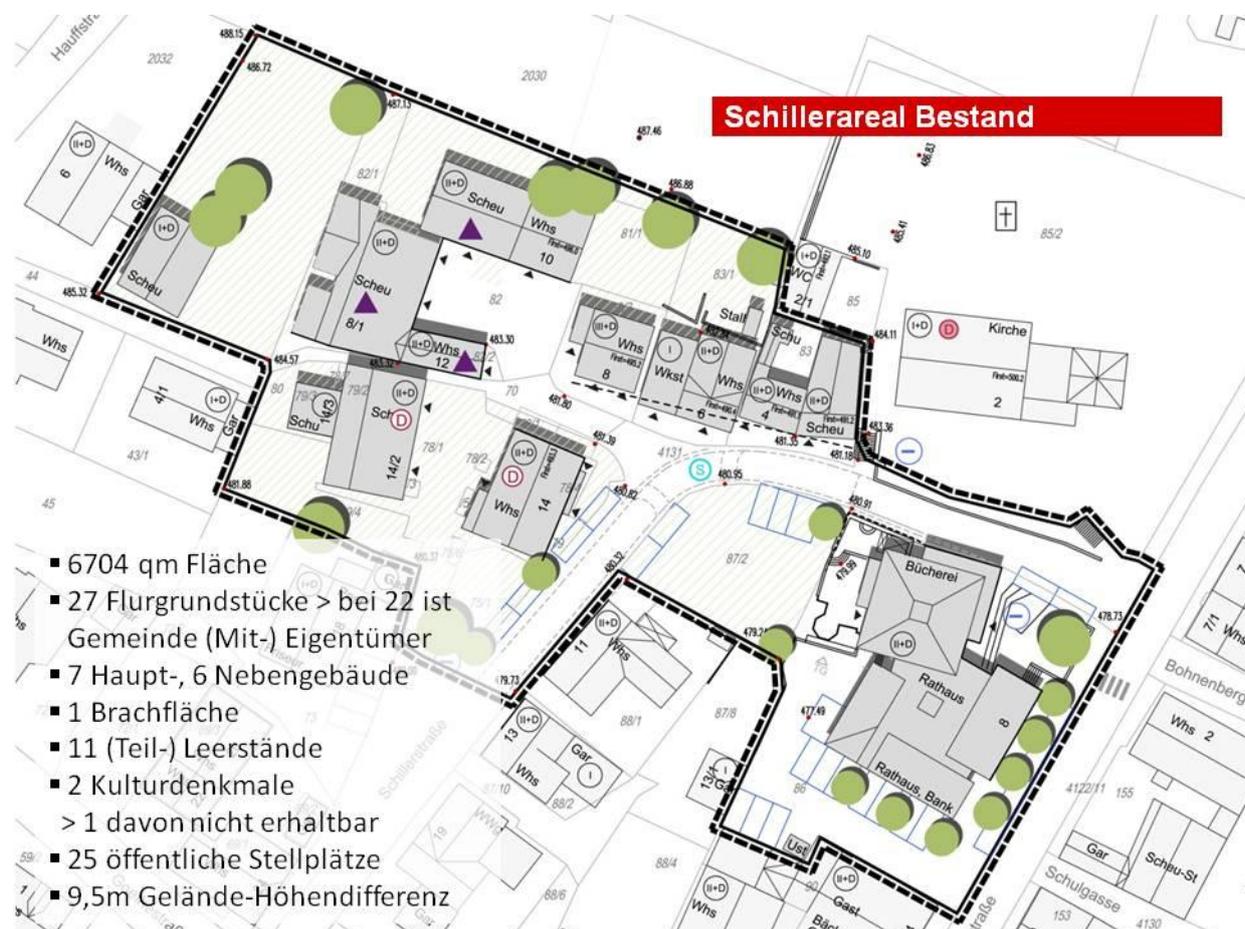
- Wann werden die einzelnen Grundstücksgrößen festgelegt?
  - > Prinzipiell können diese in den aktuellen Plänen abgelesen/ gemessen werden, diese sind jedoch noch nicht verbindlich! Die vorliegenden Vorentwürfe sind nur erste Konzepte, es werden verfeinerte Entwürfe und schließlich erst der Bebauungsplan folgen. In diesem sind dann die Grundstücksabgrenzungen rechtsverbindlich festgelegt. Hierbei kann aber auch in Absprache auf Wünsche eingegangen werden.
- Wie sieht die voraussichtliche Zeitachse aus bzw. wann kann der erste Bagger rollen?
  - > Das weiß die Gemeindeverwaltung selber noch nicht sicher, da zunächst einmal alle Grundstückseigentümer entscheiden müssen, ob sie an der Umlegung teilnehmen. Davon hängt ab, ob und wann das Baugebiet realisiert werden kann. Im besten Fall könnte ab Ende 2019 die Erschließung ausgeführt werden und im Frühjahr 2021 mit den privaten Baumaßnahmen begonnen werden. Die Gemeinde bereitet jedoch bereits jetzt die einzelnen Planungsschritte vor.
- Vermarktet die Gemeinde alle Baugrundstücke selbst?
  - > Nein, die Gemeinde wird nur ihre Flächenanteile vermarkten, die privaten Grundstücke werden von den Eigentümern selbständig vermarktet.
- Wird es einen Bauzwang geben, um jahrelang unbebaute Grundstücke zu vermeiden?
  - > Die Entscheidung liegt beim Gemeinderat, der auch die möglichen Kriterien festlegen wird.
- Wäre ein Kreisverkehr an der Zufahrt zur B295 zusätzlich denkbar?
  - > Die Zuständigkeit dafür liegt nicht bei der Gemeinde, aber hier ist die Problematik an der Ausfahrt bekannt. Dies wird an die entsprechenden Behörden herangetragen und weitergegeben.

## Leben in Simmozheim, 19:40 Uhr

### 6 Rahmenplan für das „Schillerareal“

Vorstellung der städtebaulichen Entwurfsvarianten

Dörte Meinerling führte kurz in die Thematik ein, indem sie aktuelle Fotos vom bestehenden Schillerareal zeigte und auffällige, ortsbildprägende Situationen hervorhob: wie das denkmalgeschützte Fachwerkhaus, das kleine gelbe Kellerhaus, das „Winkelle“, den großen Dreiseithof, die steilen Satteldächer, gestaffelte Giebel, das erhöhte Kirchengelände und die Brachfläche hinter dem Rathausgebäude. Sie hatte sich im Planungsbüro planbar<sup>3</sup> bereits intensiv mit dem Areal befasst und eine Bestandsaufnahme gemacht (s. unten): die abgegrenzte Fläche beträgt 6704 Quadratmeter und fast alle Grundstücke sind zwischenzeitlich Eigentum der Gemeinde. Viele Gebäude stehen schon lange leer und sind in ihrer Substanz nicht mehr gut erhalten.



Plan: Bestandsaufnahme im heutigen Schillerareal (eigene Darstellung: planbar<sup>3</sup>, Grundlage: Gemeinde Simmozheim)



## Bürgerbeteiligung: Ortsmitte

### Ihr Wunsch für das Schillerareal: „Attraktiver Verweilort als lebendiger Treffpunkt und Mitte für Jung und Alt“



#### Nutzungen

- Raum + Platz für (Kultur-) Veranstaltungen
- (Außen-) Gastronomie, Café, Eisdielen, Mittagstisch
- Treffpunkt für Jung und Alt
- Nahversorgung ausbauen (Post/ Schreibwaren/ Blumen)
- Größere Bücherei
- Wohnraum + Pflegewohnen
- Kinderbetreuung

#### Straßen und Wege

- Verkehrsberuhigung
- Fußgängerzone
- Parkplatzangebot
- Wegeverbindung durchs „Winkel“ erhalten



#### Plätze und Grünflächen

- großer Begegnungsplatz
- Freitreppe
- Freifläche für Markt, Veranstaltungen, Feste
- (Wasser-) Spielplatz/ Brunnen, Boule-Bahn
- Chill-Bereich, Bänke
- Bäume und Pflanzen



#### Ortsbild

- dörflicher Charakter erhalten
- Platzgestaltung
- Erhalt Kellerhaus und „Winkel“

Grafik: Rückblick auf die Beteiligungsveranstaltungen und Bürgeranregungen, die in den Schillerareal-Entwürfen schon eingebracht werden konnten (eigene Darstellung: planbar<sup>3</sup>)

Bei den durchgeführten Bürgerbeteiligungen zur Gemeindeentwicklung wurden auch viele Anregungen und Vorschläge gesammelt, die das Schillerareal betreffen. Dörte Meinerling führte in ihrer Präsentation aus, welche Aspekte in die ersten Entwurfskonzeptionen für die neue, lebendige Ortsmitte im Schillerareal einfließen konnten (s. Grafik oben). Darauf aufbauend wurde vom Gemeinderat bereits ein vorläufiges Nutzungskonzept beschrieben (s. Grafik unten). Bürgermeister Feigl ging dabei auch auf die Frage ein, warum die von der Bürgerschaft häufig gewünschte Apotheke nicht in das vorläufige Nutzungskonzept für das Schillerareal aufgenommen wurde. Eine solitäre Apotheke sei einerseits in Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohnern nicht wirtschaftlich zu betreiben. Dies wäre nur in Kombination mit einem Ärztehaus der Fall, was derzeit jedoch unrealistisch sei, wie bereits geführte Gespräche ergaben. Andererseits bringe eine solche Nutzungskombination einen An- und Abfahrtsverkehr von rund 200 Fahrzeugen täglich mit sich. Dies stünde der von den Bürgerinnen und Bürgern gewünschten hohen Aufenthaltsqualität im Areal direkt entgegen. Der Wunsch nach einer Apotheke werde jedoch auf jeden Fall in das Gemeindeentwicklungskonzept aufgenommen und vielleicht ergibt sich in Zukunft eine Realisierungsmöglichkeit. Der Bürgermeister versicherte, dass die Gemeinde am Thema dran bleibe.



Grafik: vorgesehene Nutzungskonzept und Beschreibung für die neue Ortsmitte im Schillerareal aus der Bürgerbeteiligung und den Gemeinderatssitzungen (eigene Darstellung: planbar<sup>3</sup>)

Für jede Nutzung stellte das Planungsbüro ein einfaches Raumprogramm zusammen und ermittelte so die benötigten Raumflächen. Mit dieser Grundlage wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und in zwei Konzeptvarianten ausgearbeitet. Dörte Meinerling erläuterte zudem kurz was diese Rahmenplangrundlage leisten kann:

Der städtebauliche Rahmenplan	
Was beinhaltet der städtebauliche Rahmenplan?	Was wird darin noch <u>nicht</u> festgelegt?
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erste Konzepte zur Weiterentwicklung</li> <li>▪ Umgang mit den bestehenden Voraussetzungen</li> <li>▪ Nutzungsbereiche und -verteilung für Gebäude und Freiräume/ Plätze</li> <li>▪ Flächenbedarfe für Nutzungen &gt; ca. Gebäudevolumen</li> <li>▪ Gebäudestandort und -orientierung &gt; städtebauliche Anordnung</li> <li>▪ Dachformen und Geschossanzahl &gt; Ortsbild!</li> <li>▪ Überlegungen zu Straßenführung und Parkierung</li> <li>▪ Gestaltungsrahmen für mögl. Architekturwettbewerb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Architektur/ Gebäudegestaltung</li> <li>▪ (Fassaden, Baukörpergliederung, Grundrisse, etc.)</li> <li>▪ keine Ausgestaltung der öffentlichen Räume (Freitreppe, Möblierung, Materialität, Bepflanzung, etc.)</li> </ul>

## 7 Ihre Meinung und Ideen für eine lebendige Ortsmitte

Diskussion und Sammlung von Anregungen in Gruppen

Im Anschluss teilten sich die Anwesenden in Gruppen auf und durchliefen rotierend drei Stationen: Rahmenplanentwurf Schillerareal Variante 1, Rahmenplanentwurf Schillerareal Variante 2 und zur Projektsammlung für eine lebendige Ortsmitte. Dort wurden sie über die städtebaulichen Entwürfe informiert, diskutierten und sammelten Anregungen beziehungsweise Ideen für Gemeinschaftsprojekte am dritten Stand.

### Städtebaulicher Rahmenplan Schillerareal – Entwurfsvariante 1:



Plan: zukünftiges Schillerareal in der Entwurfsvariante 1 (eigene Darstellung: planbar<sup>3</sup>)

#### Erläuterungen – Variante 1:

Die erste Entwurfsvariante für das „Schillerareal“ zeigt in einer Neuplanung eine moderne und großzügige Ortsmitte mit geradlinigen Nutzungs- und Raumstrukturen. Dieser Entwurf zeichnet sich durch den großen, rechteckigen Platz aus und bietet Raum für Alt und Jung und deren direkte Begegnung am Wasserspiel oder im Café. Von der Freitreppe aus könnten Open-Air-Konzerte oder andere Events, die vor dem Veranstaltungsgebäude auf dem Platz stattfinden, betrachtet werden. Im hinteren Bereich des öffentlichen Raumes ist Platz für eine Aktiv-Fläche zum Beispiel für eine Boule-Bahn.

Ein Veranstaltungsraum für ca. 80 Personen, das Café mit Mittagstisch und die Bücherei/ Mediathek befinden sich hier auf der heutigen Brache hinter dem Rathaus in einem Gebäude. Auf dem Vorbereich besteht die Möglichkeit für die Gastronomie im Außenraum zu bestehen. Die Bücherei ist in einem

zurückhaltend und möglichst transparent gestalteten „Verbindungsbaukörper“ untergebracht, der direkt an das bestehende Rathaus anbaut. Schräg gegenüber wird der Platz durch das Gebäude mit Pflegewohnen (verschiedene Pflegekonzepte möglich, ca.12 Plätze) abgeschlossen. Im Erdgeschoss kann noch ein Laden untergebracht werden, mit Dachterrasse für die Pflegebewohner darauf. Neben dem denkmalgeschützten Wohngebäude in der Schillerstraße 14 liegt eine Tagespflegeeinrichtung (10-12 Plätze) im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss. In den oberen Geschossen können außerdem kleine (Miet-) Wohnungen untergebracht werden. Im hinteren Arealbereich liegt die Kinderkrippe (30-40 Plätze) mit großem Garten und dem direkt angeschlossenen Bewegungsraum, der auch als offener Multifunktionsraum genutzt werden kann.

Hinter dem Gebäude Schillerstraße 14 könnten die mindestens benötigten 10 Parkplätze untergebracht werden. Die Einfahrtssituation von der Schillerstraße aus ist jedoch recht beengt. Im Zwischenraum zwischen Krippe und Pflegewohnen kann eine Wegeverbindung zu den vorhandenen öffentlichen Parkplätzen an der Aussegnungshalle und in der Hölderlinstraße geschaffen werden. Die Schillerstraße wird nicht mehr durch das Areal fortgeführt, sondern endet mit den vier straßenbegleitenden Stellplätzen an der Schillerstraße 14. Anlieferungs- und Rettungsverkehr sind weiterhin möglich. Der komplette Innenbereich des Untersuchungsgebietes kann so als Fußgängerzone ausgebildet werden, was eine hohe Aufenthaltsqualität garantiert. In diesem Entwurf wird keines der leer stehenden Bestandsgebäude erhalten. In der Gebäudehöhe und der Dachform (meist steile Satteldächer) sollen sich die Baukörper stark an das ursprüngliche Ortsbild anlehnen.



Foto: Modell für das zukünftige Schillerareal in der Entwurfsvariante 1 (eigene Aufnahme: planbar<sup>3</sup>)

**Anregungen und Diskussionspunkte der Bürgerinnen und Bürger zum Rahmenplanentwurf Schillerareal Variante 1**

<b>Gebäudeanordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steile Satteldächer und Freitreppe sind positiv</li> <li>▪ Moderner Kubus mit Flachdach gliedert sich nicht ein: die Gebäudeecke ragt in den Platz &gt; andere Gebäudeform/ Ecke kappen</li> <li>▪ Anbau an Rathaus: Architekten-Urheberrecht klären</li> <li>▪ „gläserner“ Anbau mit Bücherei so nicht realisierbar?!</li> </ul>
-------------------------	--

<p><b>Nutzungsverteilung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veranstaltungssaal und Bücherei kleiner</li> <li>▪ Veranstaltungssaal für min. 100 Personen</li> <li>▪ Bücherei im Rathaus behalten (z.B. in den Mehrzweckraum verlegen)</li> <li>▪ Bücherei wie ein Buch-Café: Öffnungszeit bis 19:00 Uhr, kleine Veranstaltungen, Außensitzplatz mit Sonnenschutz</li> <li>▪ Kinderkrippe nicht im Schillerareal (Mehrfachnennung), Standortprüfung/ Bedarfsplanung</li> <li>▪ Kinderkrippe nicht im Ortsinneren &gt; nicht mit Auto anfahrbar (Zielgruppe: berufstätige Mütter auf dem Arbeitsweg)</li> <li>▪ Café muss ins Erdgeschoss</li> <li>▪ Nordausrichtung für Außenbereich des Cafés kritisch (Gebäudeschatten)</li> <li>▪ Pflegewohnen und Tagespflege besser unter einem Dach/ in einem Gebäude</li> <li>▪ Tagespflege ist eine gute Idee und hat eine ideale Lage: „mittendrin“</li> <li>▪ Tagespflege ist gut, evtl. nur Tagespflege(neben dem Denkmalgebäude)?</li> </ul>
<p><b>Plätze &amp; Grünflächen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begegnungsplatz ist zu klein, zu viel „Durchgangsverkehr“ durch Fußgänger</li> <li>▪ Öffnung des Friedhofes zum öffentlichen Platz mit Freitreppe kritisch</li> <li>▪ Freitreppe nicht notwendig</li> <li>▪ Sichtachse von der Kirche entlang der Schillerstraße und von der Hauptstraße auf das Fachwerkhaus erhalten</li> <li>▪ Bestehender Brunnen in der Schillerstraße leidet bei dieser Parkplatzzufahrt</li> <li>▪ Outdoor-Sportgeräte im öffentliche Grünbereich platzieren</li> <li>▪ Grünfläche mit Bezug zum Café</li> <li>▪ Der heutige „Lesehof“ hinter der Bücherei ist schön in seiner Gestaltung, Nutzung und sollte erhalten bleiben</li> </ul>
<p><b>Straßen &amp; Wege</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kinderkrippe erhöht die Verkehrsbelastung im Gebiet; Hol-/ Bring-Verkehr bringt Verkehrsbelastung im Wohngebiet bei Hauffstr.</li> <li>▪ Zufahrt für Parkplatz über Schillerstraße schwierig, eng</li> <li>▪ Zufahrt für Tagespflege über Hauffstr. beengt</li> <li>▪ Eine Tiefgarage schaffen/ vorhandene unter Rathaus ausbauen</li> <li>▪ Schillerstraße als Einbahnstraße im Platzbereich mit seitlichem parken erhalten</li> <li>▪ Wenn Schillerstr. Sackgasse wird &gt; keine Ausweichmöglichkeit bei versperrter Goethestr. (z.B. bei Anlieferung des Nah&amp;Gut)</li> <li>▪ Fußwegeverbindung über den Friedhof kritisch</li> <li>▪ Fehlende Parkplätze für Veranstaltungen (v.a. bei Besuchern von außerhalb)</li> <li>▪ Fehlende Parkplätze für neue Wohnungen</li> </ul>

## Städtebaulicher Rahmenplan Schillerareal – Entwurfsvariante 2:



Plan: zukünftiges Schillerareal in der Entwurfsvariante 2, Entwurf und Nutzungsschema (eigene Darstellung: planbar<sup>3</sup>)

### Erläuterung – Variante 2:

In der zweiten Rahmenplanvariante für das Schillerareal werden teilweise bestehende räumliche Strukturen und ein Gebäude erhalten. Damit soll eine charakteristische, kleinteiligere Ortsmitte mit hierarchisierten Freiräumen entstehen, zu denen die vielfältigen Nutzungen zugeordnet sind. Der große Dorfplatz zieht sich wie in der ersten Variante um die ursprüngliche Kreuzung der Schillerstraße auf, allerdings ist der Platz in dieser Variante in seiner Form eher quadratisch. Die Freitreppe orientiert sich nach Westen zum Veranstaltungssaal und der Freifläche davor. Auch hier wird der Eingangsbereich zu Friedhof und Kirche aufgeweitet und aufgewertet. Das Wasserspiel befindet sich vor der Bücherei. Auf der aktuellen Brache hinter dem Rathaus liegt auch im zweiten Entwurf die Bücherei mit anschließendem Laden. Die Verbindung zum Rathaus soll auch hier architektonisch als gläsernes Zwischenelement gegliedert werden. Über dem Laden kann eine Wohnung untergebracht werden. Der Veranstaltungssaal für rund 100 Personen sowie das Café mit Mittagstisch befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite. Die Außenbewirtschaftung findet davor Platz. Das halbe Obergeschoss über dem Veranstaltungssaal, das Erdgeschoss des Gebäudetraktes nach Westen und das gesamte Dachgeschoss wird durch das Pflegewohnen (10-12 Plätze) genutzt. Über dem hinteren Cafébereich im Erdgeschoss befindet sich eine Dachterrasse mit ebenerdigen Ausgang nach Osten (Geländesprung). Das kleine Gebäude Schillerstraße 12 ist zur Identifikation mit dem Quartier in dieser Variante erhalten. Es kann als Lagerfläche zum Beispiel für Außenraummöblierungen genutzt werden. An das Gebäude angebaut ist der Multifunktionsraum. Abschließend liegt auch in dieser Variante die Kinderkrippe (ca. 30 Plätze) im Westen. Ein Verbindungsgang im Obergeschoss könnte die Krippe mit dem Bewegungsraum direkt verbinden und die öffentliche Durchwegung im Erdgeschoss erhalten. Im

Dachgeschoss der Krippe ist weiterer Raum für circa drei Wohneinheiten. Im Süden befindet sich auch hier die Tagespflege (10-12 Plätze), vollständig im Erdgeschoss. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss sind für Wohnungen verfügbar (ca. 4 Wohneinheiten). Der Baukörper bildet mit dem Bestandsgebäude und dem Multifunktionsraum das markante, bestehende „Winkelle“ als enge Gasse nach, auf der anderen Seite entsteht mit der Krippe und dem Pflegewohnen wieder eine Hofstruktur. Durch den Erhalt des Gebäudes Schillerstraße12 ergeben sich im westlichen Schillerareal ein kleiner Wohnhof für die Tagespflege sowie ein gemeinschaftlicher Begegnungshof mit einer Aktiv-Fläche für Krippe, Pflegewohnen und Multifunktionsraum. Das Pflegewohnen erhält hier auch einen Außenbereich im Westen des Gebäudes. Auch in dem Entwurf sollen sich die Gebäude in ihrer Höhe und Dachform in die Umgebung einfügen. Die notwendigen Stellplätze sind in dieser Rahmenplanvariante im Anschluss der Abgrenzung im Nordwesten auf dem angrenzenden Grundstück vorgesehen (neben den Containern). Das Grundstück liegt ebenfalls im Besitz der Gemeinde. Eine Erschließung von Norden entspannt die Situation in der künftigen Ortsmitte sehr. Es ist weniger Parksuchverkehr zu erwarten. Auch hier könnte ein Weg zwischen Pflegewohnen und Krippe zu den weiteren öffentlichen Parkplätzen außerhalb des Gebietes führen. Die Fußgängerzone wird in der zweiten Variante ebenfalls durch eine Sackgasse in der Schillerstraße möglich.

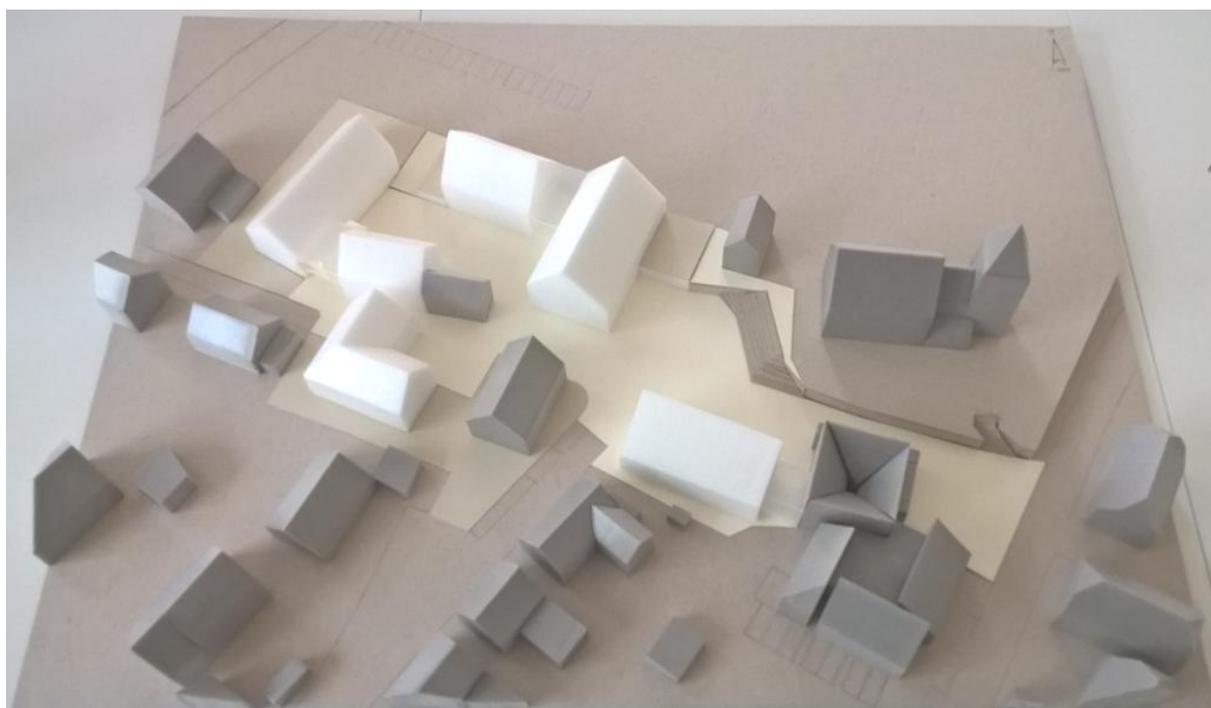


Foto: Modell für das zukünftige Schillerareal in der Entwurfsvariante 2 (eigene Aufnahme: planbar<sup>3</sup>)

<b>Anregungen und Diskussionspunkte der Bürgerinnen und Bürger zum Rahmenplanentwurf Schillerareal Variante 2</b>	
<b>Gebäudeanordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Besserer Entwurf der beiden Varianten</li> <li>▪ Anbau an Rathaus geklärt?</li> <li>▪ Luftigere Gebäudestellung</li> <li>▪ Kellerhaus abbrechen und neu aufbauen</li> <li>▪ Veranstaltungsraum ins Gelände (Geländesprung) schieben</li> </ul>
<b>Nutzungsverteilung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Café mit Aussicht schaffen, nicht im rückwärtigen Bereich</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arbeiten ist für „Leben“ in der Ortsmitte nötig &gt; Büro und Geschäftszone</li> <li>▪ Wohnen nicht am Platz</li> <li>▪ Übernachtungsmöglichkeit schaffen</li> <li>▪ Pflegewohnen nicht über Veranstaltungssaal</li> <li>▪ Veranstaltungssaal für mehr als 100 Personen</li> <li>▪ Flüchtlinge in neu geschaffenen Wohnungen unterbringen</li> <li>▪ Öffentliches WC</li> <li>▪ Ärztehaus, Apotheke, Zahnarzt?</li> <li>▪ Kinderkrippe lieber im Neubaugebiet</li> <li>▪ Kinderkrippe im Schillerareal für mehr „Leben“</li> </ul>
<b>Plätze &amp; Grünflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Café mit Grün verbinden</li> <li>▪ Offenere Räume, größere Plätze</li> <li>▪ Platz als Parkierungsfläche nutzen</li> <li>▪ Sitzbänke schaffen</li> <li>▪ Alten Dorfbrunnen integrieren</li> </ul>
<b>Straßen &amp; Wege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reiner Fußgängerbereich, ohne Autos, keine Durchfahrt</li> <li>▪ nur verkehrsberuhigt, evtl. Einbahnstraße</li> <li>▪ Anfahrt zur Tagespflege verbessern, zu eng</li> <li>▪ Parken vor der Mediathek ermöglichen</li> <li>▪ Tiefgarage vom Rathaus ausbauen oder weitere Tiefgarage schaffen</li> </ul>

### Gemeinschaftsprojekte für das Schillerareal - Ideensammlung für ein lebendiges Miteinander

Im bisherigen Beteiligungsprozess wurden bereits mehrfach Projektideen angebracht, um ein soziales Miteinander zu fördern. Bei der Perspektivenwerkstatt gab es darauf aufbauend die Gelegenheit weitere Ideen für Gemeinschaftsprojekte – speziell für den Bereich der Ortsmitte – anzuregen, die das neue Schillerareal beleben können. Damit diese Vorschläge nicht „im Sande verlaufen“ wurden an einer Station mit Ingo Neumann von *die steg* auch Zuständigkeiten diskutiert und Initiatoren gesucht.

Vorschläge und Ideen der Bürgerinnen und Bürger für Gemeinschaftsprojekte:		
Angebote	Initiativen	Ihr Engagement
Senioren sportlich aktiv: Gymwelt – STB z.B. „5 Esslinger“	TSV	Übungen für Senioren
Freiluftsingern für Kinder > Freiluft Chor-Konzerte	Liederkranz Kinderchor	Vorsitzender Liederkranz
Schach im Freien	TSV - Schach	Übungsleiter Schach - freies Spielen
Café für Alle mit saisonalem Angebot für Kunst, Kino, offenes Singen		„Name“
Freiluftkino		
4x jährlich Seniorentreffen mit Mittagessen		„Namen“
Instrumentalunterricht (Klavier, Streicher)		„Name“
Double-Dutch (Seilspringen)		
Boule-Platz		

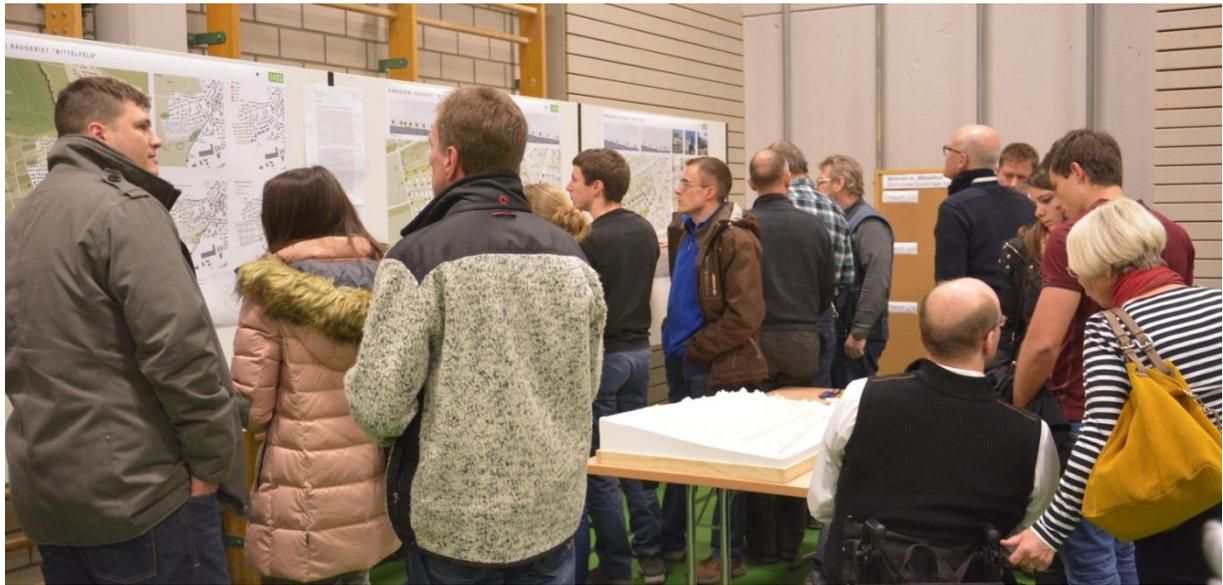
2x jährliches Dorffest	Alle Vereine und Kirchen
Weiteres Engagement:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Outdoor Sportgeräte, z.B. ParkFit („Name“)</li> <li>▪ Café („Namen“)</li> <li>▪ Haus der Familie mit Kultur-Café („Name“)</li> <li>▪ Theatergruppe, Kleinkunst</li> <li>▪ Open-Air-Gottesdienste</li> </ul>

**Weitere Anregungen und Äußerungen aus der Perspektivenwerkstatt:**

- Ist eine Straßenbeleuchtung bis 4:00 Uhr in der Früh notwendig (Energieverbrauch, Umweltschutz)?
- Kastanienbäume im zukünftigen Schillerareal für die Kinderkrippe, evtl. auch auf dem Parkplatz (Anziehungspunkt, Dorfcharakter)
- Dorf-Linde auf dem Platz (Dorfcharakter, „Fest unter der Linde“, Schattenspender)
- Anstatt einer Apotheke > lieber Kooperationsprojekt: Arzt scannt Rezept und schickt es an Apotheke > Lieferservice nach Hause
- Gestaltung des bestehenden Brunnens in der Schillerstraße als „Eingangstor“ zum neuen Schillerareal
- Aussaat von Insekten-/ Bienenwildblumen auf Gemeindewiesen
- Blumenwiese auf Eigeninitiative: Gemeinde stellt Blumenzwiebeln zur Verfügung (z.B. „Mössinger-Mischung“, Narzissen, o.ä.) und Bürgerinnen und Bürger/ Schülerinnen und Schüler/ Kindergartenkinder pflanzen diese ein
- Verkehrskreuzung Hauptstraße – Blücherstraße: über alle vier Straßen einen Zebrastreifen führen, eine Gebäudeecke blockiert die freie Sicht auf den bestehenden Zebrastreifen für Autofahrer und Fußgänger

**8 Ausblick und Abschluss**

Am Ende des fortgeschrittenen Abends der intensiven Perspektivenwerkstatt bedankten sich Bürgermeister Stefan Feigl und Dörte Meinerling sehr bei den engagierten Bürgerinnen und Bürgern für ihr Interesse und alle Anregungen sowie bei allen Fachplanern für ihre Einreichungen und ihre Unterstützung. Die zahlreichen Bürgernennungen zu allen drei Projekten werden in die Weiterentwicklung der Planungen sowie in die Gemeinderatsdiskussionen eingehen. Die erarbeiteten Zielsetzungen, Projektideen und Gestaltungsvorschläge des gesamten Prozesses werden nun im Gemeindeentwicklungskonzept zusammengestellt und dienen dann als Wegweiser für die gemeinsam gestaltete Zukunft „Perspektive Simmozheim 2030“.



Fotos: eigene Aufnahmen (Quelle: planbar<sup>3</sup>, Gemeinde Simmozheim)