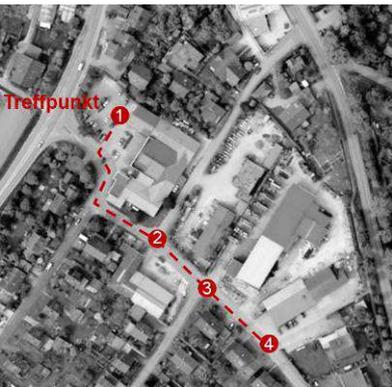




# Standortentwicklung „Lindenstraße/ Eschenstraße“ Kirchberg an der Jagst



Dokumentation  
Quartiersbegehung und Bürgercafé



**KE**  
Menschen  
Ideen  
Lösungen

# Standortentwicklung „Lindenstraße/Eschenstraße“

## Kirchberg an der Jagst

Dokumentation Quartiersbegehung und Bürgercafé

### Auftraggeber:

Stadt Kirchberg an der Jagst  
Schloßstraße 10  
74592 Kirchberg/Jagst  
Tel.: 07954 9801 - 0



### Verfasser:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel.: 0711 6454 – 0

### Projektbearbeitung:

Nadia Kasper-Snouci  
Jens Kron

Stuttgart, den 06.09.2018



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Quartiersbegehung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bürgercafé .....</b>	<b>8</b>
3.1	Ablauf.....	8
3.2	Ergebnisse der ersten Tischrunde .....	9
3.3	Ergebnisse der zweiten Tischrunde .....	12
3.4	Ergebnisse der dritten Tischrunde.....	14
3.5	Stimmungsbild .....	18
<b>4</b>	<b>Weitere Schritte .....</b>	<b>18</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Zweistufiges Bürgerbeteiligungskonzept.....	2
Abbildung 2: Verlauf des Rundgangs.....	3
Abbildung 3: Ergebnis-Tischdecken .....	16



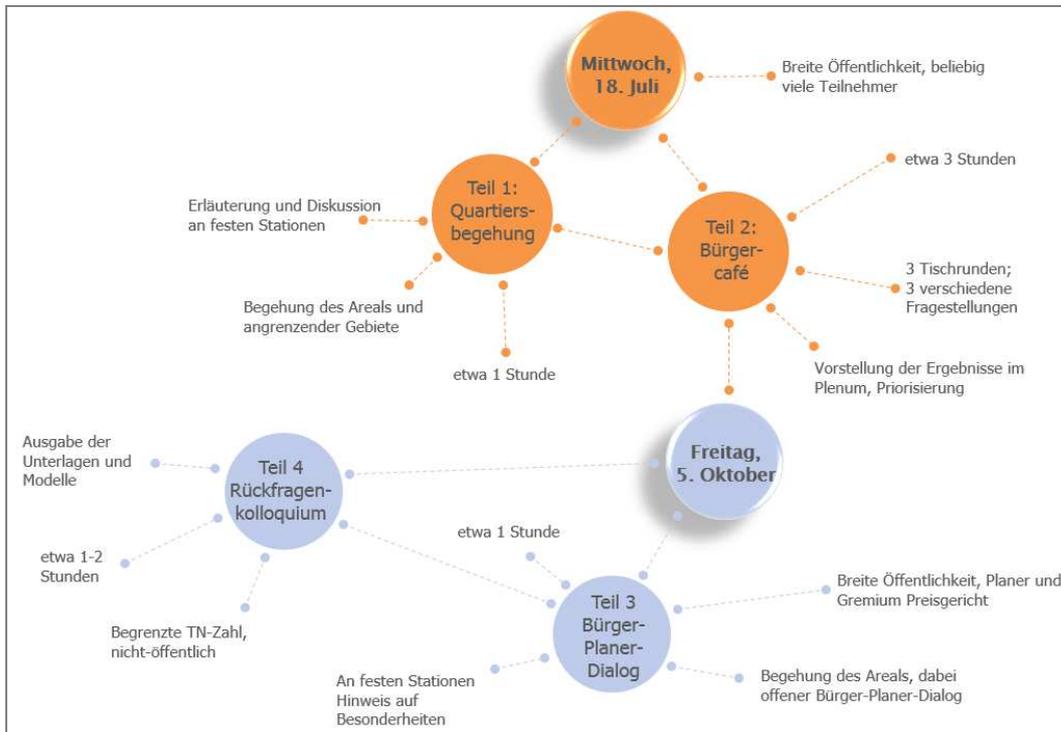
# 1 Vorbemerkungen

Für die Stadt Kirchberg an der Jagst ist die Entwicklung des Areals „Lindenstraße/Eschenstraße“ eine wichtige Stadtentwicklungsaufgabe. Insgesamt umfasst das Areal sechs Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha. Auf diesen befinden sich derzeit ein EDEKA-Markt, der örtliche Bauhof, ein Baustoffhandel und ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie eine stillgelegte Fläche eines früheren Baustoffhandels. Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt. Die Entwicklungsflächen liegen unmittelbar am Ortseingang und fallen leicht nach Westen ab. Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung über die L1040 auf die A6.

Ziel ist es, auf dem Areal ein attraktives, innovatives und innenstadtnahes verdichtetes Wohnquartier zu entwickeln. Um eine hohe Qualität der Planung durch mehrere Planvarianten zu gewährleisten, hat die Stadt Kirchberg eine Mehrfachbeauftragung beschlossen, die durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) vorbereitet und verfahrenstechnisch betreut wird. Im Rahmen der Standortentwicklung sollen auch die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde eingebunden werden. In einer ersten Beteiligungsstufe geht es bei einem Quartiersrundgang darum, ein einheitliches Bild vom Areal zu erzeugen und einen einheitlichen Wissensstand zu vermitteln. Es werden Qualitäten, räumliche Bezüge und Wegeverbindungen herausgestellt. Im anschließenden Bürgercafé können Bürgerinnen und Bürger ihre Vorstellungen zum neuen Baugebiet einbringen. Dabei werden verschiedene vordefinierte Fragestellungen diskutiert und so verschiedene Aspekte der Planung berücksichtigt. Die dort entstandenen Ergebnisse werden in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24. September 2018 vorgestellt, fließen in die Auslobung ein und sollen durch die Planer aufgegriffen und planerisch umgesetzt werden. In einer zweiten Beteiligungsstufe nach der Auslobung haben die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, mit den ausgewählten Planern im Rahmen eines Bürger-Planer-Dialogs ins Gespräch zu kommen und ihnen ihre Bedürfnisse und Anliegen direkt mitzuteilen. Umgekehrt haben die Planer die Möglichkeit bei den Bürgerinnen und Bürgern eine Rückmeldung zu ihren ersten planerischen Ideen einzuholen. Im Anschluss an die Begehung des Areals findet ein nicht-öffentliches Rückfragenkolloquium statt, bei dem inhaltliche und formale Fragen zur Auslobung durch das Preisgericht beantwortet werden.

Auf den folgenden Seiten werden Ablauf und Ergebnisse der ersten Beteiligungsstufe „Quartiersrundgang und Bürgercafé“ wiedergegeben. Die Ergebnisse fließen in die Auslobung ein und bilden darüber hinaus eine Anlage zur Auslobung.

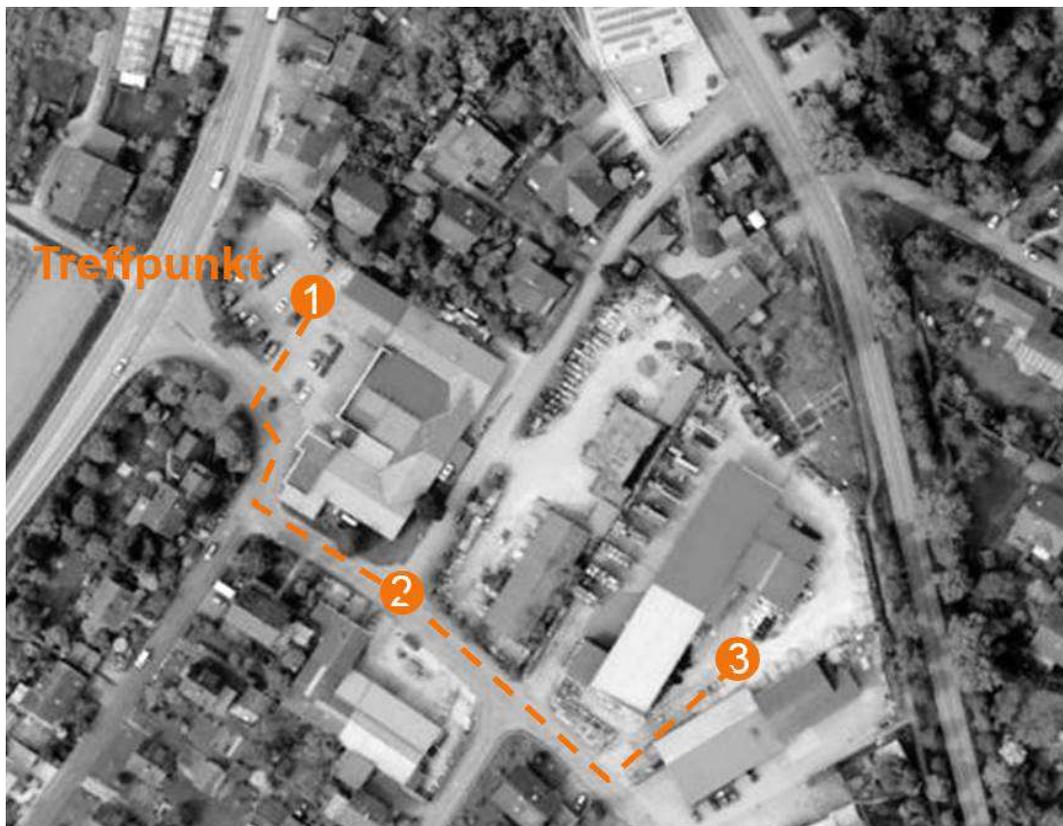
Abbildung 1: Zweistufiges Bürgerbeteiligungskonzept



## 2 Quartiersbegehung

Die Stadt Kirchberg hat alle Bürgerinnen und Bürger über verschiedene Pressekanäle zu einem öffentlichen Quartiersrundgang und einem anschließenden Bürgercafé am 18. Juli 2018 eingeladen. Rund 30 bis 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger finden sich am Treffpunkt EDEKA-Markt ein. Nach einer Begrüßung und inhaltlichen Einführung durch Herrn Bürgermeister Stefan Ohr, stellt Frau Kasper-Snouchi die für das Verfahren beauftragte LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) vor und erläutert die Zielsetzung des Rundgangs und des anschließenden Bürgercafés. Demnach gehe es vor allem darum, dass die Bürgerinnen und Bürger zu Wort kommen und den Planern wichtige Hinweise mit auf den Weg geben.

Abbildung 2: Verlauf des Rundgangs



Quelle: KE

### Standort 1: EDEKA/Birkenstraße/Lindenstraße

Am ersten Standort vor dem EDEKA-Markt erläutert Herr Bürgermeister Ohr den aktuellen Sachstand zum vorgesehenen Vollsortimenter vis-à-vis des aktuellen Standortes westlich der Haller Straße und beantwortet Fragen aus der Bürgerschaft.



Der aktuelle EDEKA-Standort soll mit gegenüberliegender Neubebauung zugunsten der Wohnnutzung aufgegeben werden. Der neue Markt soll etwa 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mindestens 60 bis 70 ebenerdige Stellplätze umfassen. Am aktuellen Standort seien lediglich 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und deutlich weniger Stellplätze realisierbar, weshalb sich der

neue Standort deutlich besser eigne. Bereits in der Vergangenheit gab es Überlegungen dort einen Nahversorger zu platzieren. Aufgrund u.a. der Beeinträchtigung der Sichtachse zur historischen Altstadt wurde dies bisher nicht weiter verfolgt. Dies werde nun besser berücksichtigt.

4

Ein Bürger weist auf die Notwendigkeit einer sicheren Querung der Haller Straße hin. Dies sei der Stadtverwaltung bewusst, zumal davon ausgegangen werden muss, dass auch Schulkinder den Nahversorger häufig aufsuchen werden. Was verkehrsrechtlich möglich ist, müsse natürlich noch geprüft und abgewogen werden, es handele sich um eine Landesstraße mit Zuständigkeit der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises, dennoch fordert Frau Kasper-Snouci die Anwesenden dazu auf hierzu erste Gedanken und Wünsche einzubringen. Spontan angeregt wird eine Brücke über die Haller Straße. Aus Sicht der Gruppe müsse der Übergang auf jeden Fall sicher und damit mindestens signalisiert sein. Eine Bürgerin weist im Nachgang des Quartiersrundgangs darauf hin, dass mit Realisierung des Nahversorgers am neuen Standort, dennoch die aktuellen öffentlichen Parkplätze beim Neukauf beibehalten werden sollten, da diese dringend bei öffentlichen Veranstaltungen (Weihnachtsmarkt, Stadtfeiertag etc.) benötigt würden. Der Kreuzstein-Parkplatz könne diesen Bedarf nicht decken. Darüber hinaus sollte darauf geachtet werden, dass der Parkplatz des neuen Nahversorgers außerhalb der Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit nutzbar sei und nicht durch Schranken begrenzt werde.

Frau Kasper-Snouci holt weitere Meinungen zum Thema Treffpunkt/Quartiersplatz ein. Nahversorger erfüllen ja auch immer ein Stück weit die Funktion eines Treffpunktes/Ort des Lebens. Mit Verlagerung des Marktes außerhalb des Gebietes stelle sich die Frage, ob dies ausreiche oder ob ein weiterer Quartiersplatz/Treffpunkt für das Quartier notwendig sei. Die Meinung dazu ist eindeutig. Es wird ein weiterer Platz oder Treffpunkt im Quartier gewünscht. Dieser müsse jedoch nicht zwangsläufig als klassischer Platz ausgebildet sein, die Ausgestaltung sei

vielmehr von der Art der Bebauung abhängig. Bei dichter Bebauung benötige man eher einen Quartiersplatz als bei einer kleinteiligen, nachbarschaftlich und gemeinschaftlich ausgerichteten Bebauung. Auf jeden Fall benötige es aber eine Gemeinschaftsfläche, einen Treffpunkt, was unter Umständen auch durch einen Spielplatz bedient werden könne. Ein Spielplatz sei ohnehin wichtig und in das Quartier zu integrieren. Das Quartier solle schließlich auch jungen Familien dienen.



Gleichzeitig wird aber auch angeregt unbedingt Wohnraum für die Altersgruppe über 60 Jahre anzubieten. Diesbezüglich bestehe dringender Bedarf. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Alters- und Nutzergruppen des Quartiers sei ein Platz bzw. eine Fläche für gemeinschaftlichen Austausch unbedingt wünschenswert.

Von Frau Kasper-Snouci zur Diskussion gestellt wird

außerdem die Frage der äußeren Erschließung. Die Bebauung des Quartiers werde zwangsläufig zu Mehrverkehr mit den daraus erwachsenden Belastungen (Lärm, Abgas, Geschwindigkeit, Sicherheit) führen. Aufgabe der Planer werde es daher sein, hier intelligente Lösungen zu entwickeln, wie Erschließung und Mehrverkehr geschickt organisiert und die Belastung möglichst gering gehalten werden kann. Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger sollte über die Haller Straße hinaus eine weitere Anbindung an das Quartier erhalten bleiben. Zu berücksichtigen seien dabei auch die örtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen.

Ein weiterer Bürger erkundigt sich nach der künftigen Erschließung seines unmittelbar an das Quartier angrenzenden Grundstücks. Bisher habe er Wegerechte, die ihm auch weiterhin zugesichert werden.

Weiter nachgefragt wird nach dem zeitlichen Rahmen der Maßnahme. Herr Bürgermeister Ohr erläutert hierzu, dass die Maßnahme im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden soll. Die Sanierung läuft etwa 8 Jahre, eine Verlängerung um weitere 2 Jahre sei möglich. Mit ersten Entwürfen der Mehrfachbeauftragung sei im Januar 2019 zu rechnen. Im Anschluss daran müsse die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Beauftragung von Investoren erfolgen.

## **Standort 2: Lindenstraße/Gartenbaubetrieb Stapf**

Am zweiten Standort informiert Herr Bürgermeister Ohr über den kürzlich erfolgten Verkauf des Grundstücks des Häsele Verwaltungsgebäudes südlich der Lindenstraße. Das Grundstück wurde zunächst von der Stadt per Vorkaufsrecht erworben und jetzt weiter veräußert. Für das Grundstück liegt bereits ein Bauantrag für zwei 6-Familienhäuser mit Tiefgaragenstellplätzen vor. Grünflächen

seien bei der Planung nicht vorgesehen, jedoch wird ergänzt, dass ausreichend Grünflächen im hinteren Bereich der Bebauung vorhanden seien. Die dort entstehenden Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen in der Preisklasse von etwa 300.000 Euro veräußert und damit qualitatives Wohnen geschaffen werden. Dies sei aus Sicht eines Bürgers kein Vorbild für das neue Quartier, wo eher bezahlbares Wohnen anzustreben sei.



Der Gartenbaubetrieb Stapf soll im Zuge der Neubebauung verlagert werden. Bisher finden hierzu noch Verhandlungen statt. Die Familie Stapf möchte die Entwicklungen des Quartiers nicht behindern, dem Verkauf des Grundstücks aber nur im Falle eines akzeptablen Ersatzes zustimmen. Man sei weiter im Gespräch und zuversichtlich.

6



Von Frau Kasper-Snouci zur Diskussion gestellt wird auch die Frage der inneren Erschließung. Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger sollte die innere Erschließung als gemischte barrierefreie Verkehrsflächen oder mindestens Straßen mit

Aufenthaltsqualität erfolgen, an denen auch gespielt werden kann (Spielstraßen, verkehrsberuhigt). Die Stellplätze sollen sich am Rand des Gebietes befinden (verwiesen wird hier auf ein Beispiel in Tübingen). Die Idee eines autofreien Quartiers findet jedoch keine breite Zustimmung. Die Anlage einer Tiefgarage wird teilweise als sinnvoll erachtet, hier komme es aber auf die Planung und die Kosten an, da es ja Ziel sei, preiswerten Wohnraum bereitzustellen. Verwiesen wird auf den vorhandenen Parkplatz „Kreuzstein“, der eventuell (zumindest für Besucher) genutzt werden könne und damit die Ausweisung von lediglich einem Stellplatz pro Wohnung ausreiche (was das Wohnen auch günstiger macht). Andererseits wird angemerkt, dass für die Festhalle zusätzliche Stellplätze im Gebiet geschaffen werden müssen. Frau Kasper-Snouci erkundigt sich nach den gewünschten Zielgruppen und Wohnformen. Vorgeschlagen werden Baugruppen. Diese seien im Vergleich rund 15% günstiger als konventioneller Wohnraum. Weiter angeregt wird Mehrgenerationenwohnen.

Auch diese Wohnform sei aufgrund von gemeinschaftlich genutzten Flächen (Küche, Bad, Aufenthalt etc.) vergleichsweise günstig und auch für Senioren interessant. Beispielhaft angeführt wird eine Initiative aus Schwäbisch Hall. Das neue Wohngebiet soll nach Ansicht der Anwesenden für verschiedene Zielgruppen (jung und alt, Miete und Eigentum) ausgelegt sein und kostengünstiges Wohnen ermöglichen. Dabei muss auch an Jugendliche gedacht und ein entsprechendes Angebot (z.B. Skaterbahn) bereitgestellt werden.

Ein Bürger erkundigt sich nach der Rolle der LBBW im Kontext der Entwicklung des Gebietes. Herr Bürgermeister Ohr erläutert, dass die LBBW Kommunalentwicklung lediglich die Funktion des Dienstleisters in der Verfahrensbegleitung der Sanierung und Mehrfachbeauftragung inne hat und keine Investorenrolle einnehme. Für die finanzielle Förderung des Wohnraums sei die L-Bank zuständig.

### **Standort 3: Lindenstraße/Bauhof**

Mit Verweis auf die Bebauung in der Umgebung regt Frau Kasper-Snouci eine Diskussion zur Gestaltung des Areals an. Welche Elemente oder Qualitäten aus der umliegenden Bebauung können herausgestellt und aufgegriffen werden? Ziel der Stadt sei eine verdichtete Bebauung, die aus Sicht der Anwesenden aber nicht zu hoch sein dürfe. Die Bebauung des Quartiers dürfe die der Umgebung übertreffen, es sollten aber Sichtbeziehungen zur Altstadt und zur Kirche erhalten bleiben und Aussichten nicht verbaut werden. Die Bebauung müsse sich nicht an der umgebenen Bebauung orientieren, wohl aber dörflich modern (durchaus auch mit Flachdach/Pultdach) sein. Die Bebauung soll nachbarschafts-/begegnungs- und kommunikationsfördernd mit offenen Räumen und ohne Begrenzungen in Form von Hecken und Zäunen gestaltet und nach Süden ausgerichtet sein. Die Grünflächen sind z.B. als Gemeinschaftsgärten mit Hochbeeten zu gestalten. Öffentliche Grünflächen seien kostenaufwendig in der Pflege, weshalb solche in Anzahl und Größe möglichst gering gehalten werden sollten. Die Begrünung im Quartier sollte aus gebietsheimischen Gehölzen bestehen. Auch sollten ökologische und energetische Aspekte sowie das Thema Elektromobilität berücksichtigt werden. Herr Bürgermeister Ohr erläutert hierzu, dass derzeit der Anschluss des Quartiers an das Nahwärmenetz geprüft werde. Wichtig sei aus Sicht der Teilnehmenden auch ein schnelles Internet.

7



### 3 Bürgercafé

Im Anschluss an den Quartiersrundgang findet das Bürgercafé statt. Aus organisatorischen Gründen war hierfür eine Anmeldung erforderlich. 16 Personen nehmen an dem Bürgercafé teil. Die meisten Bürgercafébesucherinnen und Besucher kommen direkt aus Kirchberg, weitere Personen kommen aus den Ortsteilen Hornberg, Weckelweiler und Lendsiedel. Zu Beginn und zum Abschluss der Veranstaltung ist Herr Bürgermeister Stefan Ohr anwesend. Von Seiten der Verwaltung nimmt Frau Bauamtsleiterin Bantzhaff an der Veranstaltung teil.



8



#### 3.1 Ablauf

Nach einer erneuten Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Ohr und einer kurzen inhaltlichen und methodischen Einführung durch Herrn Kron und Frau Kasper-Snouci startet die Arbeitsgruppenphase. In insgesamt drei Tischrunden mit bis zu 6 Personen werden in entspannter Atmosphäre verschiedene vordefinierte Fragestellungen diskutiert. Während es im Rundgang mehr darum ging, einzelne Anregungen und Hinweise einzubringen und Meinungen einzuholen, geht es bei dem Bürgercafé um die Entwicklung und Formulierung gemeinsam getragener Ideen. Das Ergebnis wird auf Papiertischdecken festgehalten. Nach jeder Diskussionsrunde wechselt die Tischbesetzung, so dass immer neue Teilnehmer miteinander ins Gespräch kommen. Anschließend werden die Ergebnisse im Plenum vorgestellt und Gemeinsamkeiten herausgearbeitet. Die Teilnehmer können am Ende der Veranstaltung auf einem Stimmungsbildplakat ihr Feedback zum Bürgercafé platzieren.

18:30 Uhr	Begrüßung BM Stefan Ohr, Einführung KE
18:50 Uhr	Runde 1: „Was ist Ihnen für die Entwicklung des Quartiers besonders wichtig?“
19:30 Uhr	Runde 2: „Wie soll das neue Baugebiet aussehen?“
20:10 Uhr	Runde 3: „Welche zukunftsweisenden bzw. nachhaltigen Ideen haben Sie für das Quartier?“
20:50 Uhr	Vorstellung der Ergebnisse im Plenum
21:30	Stimmungsbild
Ende des Bürgercafés	

### 3.2 Ergebnisse der ersten Tischrunde

---

***Frage: „Was ist Ihnen für die Entwicklung des Quartiers besonders wichtig bzw. was wünschen Sie sich für das Quartier?“***

*„Denken Sie dabei z.B. an Zielgruppen, Nutzung und Infrastruktur, soziales Miteinander, Mobilität und Erschließung, bauliches Umfeld...“*

---

9

#### **Tisch 1:**

- Soziale Durchmischung und günstiger Wohnraum - Mietwohnungsbau!
- Mehrgenerationenwohnen für Jung und Alt
- Hochwertiger Wohnraum
- Klimaneutrale Siedlung
- Begegnungsorte außen / innen
- Spielplatz, Platz für Jugendliche
- Gemeinschaftliche Nutzung (Carsharing, Maschinen, Geräte, Werkstatt)
- Regenerative Siedlung mit Ernährung/Marktgarten (vgl. Tempelhof)
- Anbindung an bestehende strukturelle Gegebenheiten
- Solar, energieautarke Siedlung
- Baugenossenschaft
- Baugruppen fördern - Anreize
- Modellstadt(-teil)
- Baustoffe: Holz, Recycling, Grün
- Lebensqualität im öffentlichen Raum

- Parkierung am Rand der Bebauung - auch unter der Erde möglich? „Spielplatz auf dem Parkhaus“
- E-Steckdosen öffentlich
- Barrierefrei
- Mobilität ohne Auto: Carsharing, Fahrrad-Sharing, Rasenmäher-Sharing
- Blick auf die Altstadt erhalten
- Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie, Soziales
- Allgemeines Wohngebiet statt reines Wohngebiet
- Im Wohngebiet muss Dienstleistung von privat/gewerblich möglich sein
- Innovativ - etwas wagen - Kirchberg als Vorzeigeprojekt?!

### **Tisch 2**

- Dörflich/ländlich geprägter Charakter soll erhalten bleiben
- Erschwingliches Wohnen für:
  - Singles (kleine Wohnungen)
  - Ältere Menschen bei sinkenden Renten
  - Junge Familien
  - evtl. Gemeinschaftseinrichtungen (Waschküche, ...)
- Fußläufige Anbindung ins Städtle
- Kein reines Wohngebiet?
- Gastronomie sollte möglich sein (Café ...)
- Bäcker
- Wohnformen (Begegnungsflächen, Gärten), die gemeinsames Leben ermöglichen
- Begrünte Wege erhalten bzw. neue entsprechend begrünen
- Keine zu hohe Bebauung (Sicht auf Altstadt für vorhandene Gebäude erhalten)
- Verkehrsarme Erschließung

### **Tisch 3**

- Ballspiel„käfig“
- Zentraler Platz mit großen Bäumen
- Bauliche Lösungen für verschiedene Ruhebedürfnisse
- Altersdurchmischte Bevölkerung, Mehrgenerationenhäuser, aber nicht nur
- Bezahlbarer Wohnraum
- Max. 3 Stockwerke, flach geneigte Dächer
- Nicht zu enge Bebauung
- Bestehenden Häusern nichts direkt vor die Nase setzen
- Wohneigentum und Mietwohnungen - auch für Studenten (Halle)
- Nicht nur Sozialwohnungen, keine Ghettoisierung
- Flexible Modulbauweise, z. B. eine große Wohnung wird zu zwei kleinen
- Barrierefreiheit
- Verkehrsberuhigung
- Viel Grün
- Spielplatz
- Bouleplatz
- Sitznischen
- Zentraler Platz

---

## *Zusammenfassung*

*In der Zusammenfassung der Ergebnisse im Plenum wird deutlich, dass allen Gruppen ein lebendiges Quartier vorschwebt mit Gemeinschafts- bzw. Begegnungsflächen und einer sozialen Durchmischung. Angeregt werden Mehrgenerationenhäuser, Baugruppen oder genossenschaftliche Modelle sowie Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung (Waschküche, Werkstatt, Carsharing, Gemeinschaftsgärten etc.) und Angebote für verschiedene Altersgruppen und Bedürfnisse (Spielplatz, Ballspielkäfig, Bouleplatz, Sitznischen, Ruheräume...). Die Bebauung soll ein gemeinschaftliches Leben befördern. Es wird großen Wert auf ein gutes Miteinander im Quartier und eine hohe Identifikation mit dem Quartier gelegt. Gewünscht werden neben der Wohnnutzung ergänzende Dienstleistungs-/Versorgungs- und Gastronomie/Café-Angebote. Der öffentliche Raum soll verkehrsarm, barrierefrei und begrünt sein und insgesamt eine hohe Lebensqualität ermöglichen.*

*Die Gruppen wünschen sich darüber hinaus ein innovatives und nachhaltiges Wohngebiet mit Modellcharakter. Das Wohngebiet soll sowohl kostengünstigen als auch hochwertigen Wohnraum anbieten und eine hohe Gestaltqualität z.B. durch ein stimmiges Garten-/Grünkonzept aufweisen. Wichtig ist den Gruppen auch die Verbindung und Anbindung an die Stadt sowohl fußläufig als auch visuell. Sichtbeziehungen sollen erhalten bleiben und kein isoliertes Quartier entstehen.*

11



### 3.3 Ergebnisse der zweiten Tischrunde

---

#### **Frage: „Wie soll das neue Baugebiet aussehen?“**

*„Denken Sie dabei an...“*

*...Dichte/Geschossigkeit/Gebäudetypologie*

*...Wohnformen/-typen*

*...Freiflächen*

*...Bauliche Qualitäten“*

---

#### **Tisch 1**

- Genossenschaftliches Bauen mit Eigenleistungen der zukünftigen Nutzer, Miete mit geringem Einkommen ...
- Bauliche Qualitäten: Verwendung nachhaltiger Materialien bzw. natürliche Baustoffe
- Moderne Bauformen (Flachdach, Pulldach), Dachbegrünung!
- Grünflächen: privat, kleine öffentlich (Pflege muss gewährleistet sein)
- Laubengangerschließung
- Straßen und Wege: Sichtachsen aufs „Städtle“ sind wichtig! Blickbeziehungen beachten!
- Gestaffelte Höhen der Gebäude im neuen Gebiet.
- Mehrere kleine Freiflächen zwischen den Baukörpern
- Fußwegenetz
- Autos bleiben am Rand des Quartiers

#### **Tisch 2**

- Aufeinander abgestimmte Gestaltung der Bauten (kein „Kreuzstein“)
- Mehrgenerationenhaus
- Max. 3-stöckig
- Mietwohnungsbau
- Freiflächen: Kinder-, Jugend- und Seniorenspielplatz
- Wohnhöfe (wie 3-Seiten-Hof)
- Barrierefreie Gestaltung von Wegen und Plätzen
- Ausreichende Nachtbeleuchtung
- Wohn- und Marktgärten (gemeinsame Nutzung, vgl. Tempelhof)
- Baustoffe: Kreislauf (Holz, Recyclingbaustoffe)
- Baugenossenschaft
- Gemeinschaftsraum (Begegnung, Kultur, Sport)

#### **Tisch 3**

- Dez. Parkierung in Gruppen
- Autos an den Rand - max. 30 bis 200 m

- Keine Wärmedämmverbundsysteme - sieht einer nicht so!
- Holz
- Niedrigenergiehaus
- Allgemeines Wohngebiet
- Verdichtetes Wohnen (keine Einzelhäuser)
- 2-geschossig (Vollgeschoss)
- Baugruppen
- Wohngärten (2x)
- Nachhaltiges Bauen: Ökologie, Baustoffe
- Solarsiedlung
- Energieautark
- Spielstraßen
- Dachbegrünung
- Recyclbare Stoffe
- Variable Grundrisse
- Generationenwohnen
- Sichtverbindung zur Altstadt
- Bezahlbarer Wohnraum (Senioren)

---

### *Zusammenfassung*

*Bei der Vorstellung der Gruppenergebnisse im Plenum wird deutlich, dass die Bebauung nach einheitlicher Meinung verdichtet, jedoch nicht zu hoch und nicht zu dicht sein soll. Den Gruppen schwebt eine Gebäudehöhe von nicht mehr als 3 Geschossen vor. Sichtachsen zum „Städtle“ sollen erhalten bleiben. Angeregt wird eine Staffelung der Dichte/Gebäudehöhe. Die Gestaltung der Gebäude soll mit dörflichen Elementen und nachhaltigen Materialien bei moderner Bebauung einen eigenen Charakter erkennen lassen. Es sind sowohl Flach- als auch Pultdächer vorstellbar. Angeregt werden Solardächer und Dachbegrünungen. Bei der Bebauung soll der Kostenfaktor beachtet und preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Auch sollen nicht zu enge Vorschriften gemacht werden. Um den Gemeinschaftssinn und die nachbarschaftlichen Beziehungen zu befördern werden Laubengängerschließungen, Wohnhöfe, identitätsstiftende Plätze und Wegeverbindungen sowie ein Wohnraummanagement angeregt. Autos sollen möglichst am Rand oder unterirdisch untergebracht sein, hierzu wurde auch ein Tiefgaragenkonzept angeregt. Eine Begrünung soll im richtigen Maß erfolgen. Dabei werden Flächen angeregt, die keine öffentliche Pflege erfordern.*

---

### 3.4 Ergebnisse der dritten Tischrunde

---

**Frage: „Welche zukunftsweisenden bzw. nachhaltigen Ideen haben Sie für das Quartier?“**

---

#### **Tisch 1**

- Flexible Grundrisse, die sich verändern lassen - z. B. von der Familie zu 3x Appartements
- Barrierefreiheit - EG Gebäude und ganzes Gebiet
- E-Mobilität - Tankstelle mit Solarpanel
- Solarnutzung: Heizung, Stromgewinnung (Dach, Fassade?)
- Regenwassernutzung - Zisternen und Bewässerung
- Energieautark - niedrig oder Nullenergie
- Natürliche, naturnahe Baustoffe und mit Recycling-Möglichkeit
- Artenvielfalt beachten - Bepflanzung!

#### **Tisch 2**

- Wir wollen mehr Zukunft wagen!
- Vorwiegend für Kirchberger
- Wohnungstausch
- Eigentum vorzeitig übergeben
- Modellstadt(-teil), Nachhaltigkeit
- Verträge (Stadt) zu Energie-Standard, Solar
- Mobilität: Fußgänger, Radfahrer, Auto nicht überall
- Unterer Bereich (südwestlich): Ein-/Anbindung zum Sanierungsgebiet
- Nachhaltige Baustoffe recyclingfähig, graue Energie
- Solarsiedlung, energieautark
- Bezahlbare Wohnungen, Baugenossenschaft
- Verdichtetes Bauen
- Nachhaltiges Energiekonzept
- Verbindung: Kreuzstein, Festhalle, Sanierungsgebiet, Rewe, Stück, Altstadt - Brücke
- Baugruppen

#### **Tisch 3**

- Regenerative Siedlung:
  - klimaneutral
  - Ernährung durch Gemeinschaftsgärten und Permakultur (vgl. Tempelhof)
- reine Wohngebiet
- bezahlbarer Wohnungsbau
- verdichtetes Bauen aber nicht höher als 3 Stockwerke
- unterschiedliche Wohnungsgrößen

- Autos in Tiefgaragen
- Eschenstraße keine Durchgangsstraße
- Nahwärmeversorgung
- Quartierstrom in Eigenbedarf (E-Mobilität) Elektroautotankstelle in der TG
- Gemeinschaftsgärten

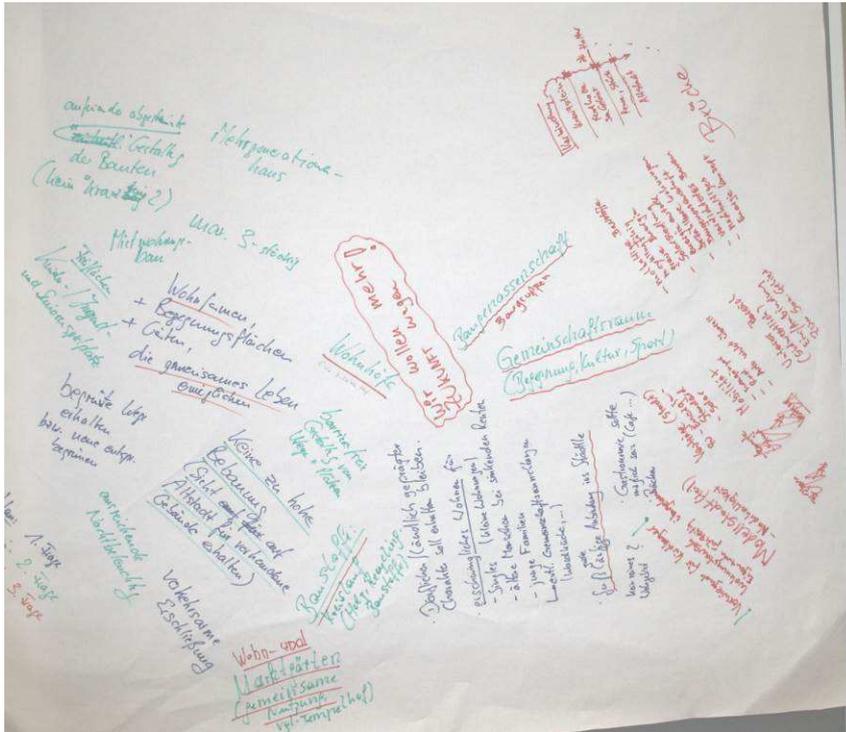
---

### *Zusammenfassung*

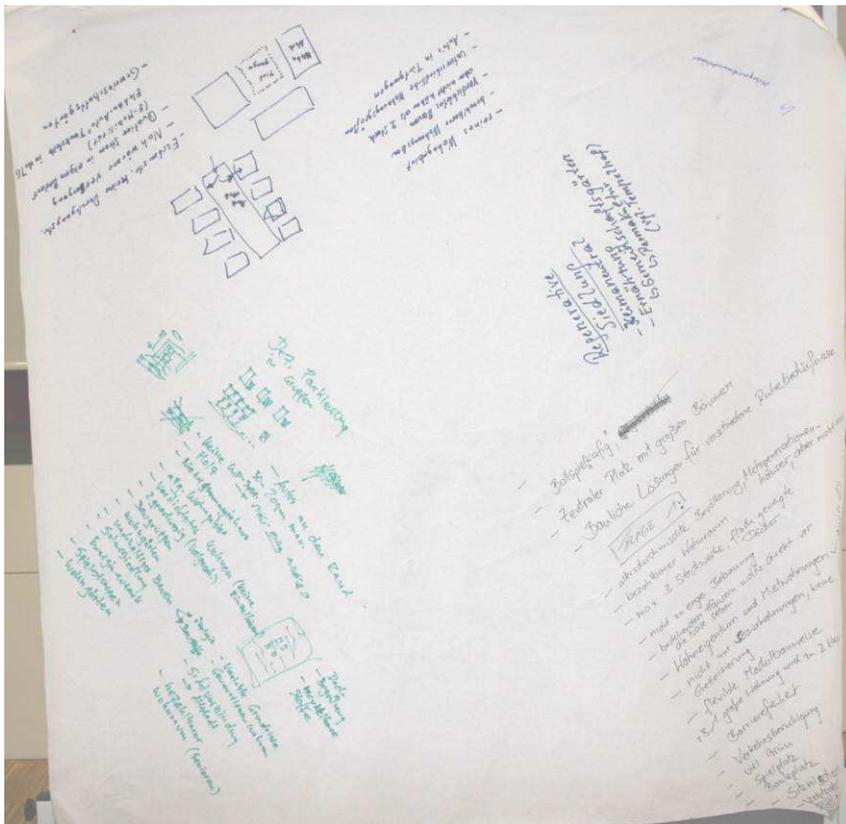
*In der Zusammenfassung der Ergebnisse im Plenum wird deutlich, dass die Kirchbergerinnen und Kirchberger im neuen Quartier auf nachhaltige Aspekte – insbesondere ökologischer und energetischer Natur – Wert legen. Angeregt wird ein möglichst energieautarkes Quartier, zumindest aber ein umfassendes Energiekonzept für das Quartier z.B. mit Nahwärmeversorgung, Solarnutzung auf Dach und Fassade oder auch als Gemeinschaftsanlage, einer sinnvollen Regenwassernutzung, einer E-Mobilität-Tankstelle etc. Die Baustoffe sollen naturnah und recyclebar sein. Bei der Bepflanzung sollen heimische Arten und eine Artenvielfalt berücksichtigt sein, darüber hinaus werden Gemeinschaftsgärten angeregt. Man wünscht sich ein zukunftsweisendes, mutiges, einzigartiges Quartier mit Modellcharakter. Hohe Bedeutung wird auch den Themen Barrierefreiheit und fußläufige Wegeverbindungen eingeräumt. Die Wohnungsgrundrisse sollen möglichst flexible sein. Vor allem aber sollen 1-/2-Zimmer-Wohnungen sowie Wohnraum für Familien und Senioren entstehen. Auch sollen Wohnungstauschmodelle und andere sozial nachhaltige Belegungsaspekte unterstützt werden.*

---

Abbildung 3: Ergebnis-Tischdecken



16





### 3.5 Stimmungsbild

- Schöne Form, beteiligt zu werden. Vielleicht etwas zu lang
- Gute Teamarbeit, hat Spaß gemacht
- Aufschlussreich
- Gute Ergebnisse, gute Stimmung
- Die Rolle der LBBW-KE war und ist nicht ganz deutlich - eine etwas längere Erläuterung wäre gut gewesen
- Gute Atmosphäre, Imbiss und Getränke waren sehr hilfreich
- Zukunftsweisende Ideen
- „Harte“ Arbeit - gute Stimmung

## 4 Weitere Schritte

Die erarbeiteten Ergebnisse der ersten Beteiligungsstufe fließen in die Auslobung ein. Darüber hinaus wird in der Auslobung auf die vorliegende umfassende Dokumentation der Bürgerbeteiligung verwiesen. Die Planer sollen die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger aufgreifen und planerisch umsetzen. In einer zweiten Beteiligungsstufe nach der Auslobung haben die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, mit den ausgewählten Planern im Rahmen eines Bürger-Planer-Dialogs ins Gespräch zu kommen und ihnen ihre Bedürfnisse und Anliegen direkt mitzuteilen. Umgekehrt haben die Planer die Möglichkeit bei den Bürgerinnen und Bürgern eine Rückmeldung zu ihren ersten planerischen Ideen und Vorstellungen einzuholen. Im Anschluss an die Begehung des Areals findet ein nicht-öffentliches Rückfragenkolloquium statt, bei dem inhaltliche und formale Fragen zur Auslobung durch das Preisgericht beantwortet werden.

Die Planer sind sodann aufgefordert ihre Entwürfe und Modelle bis Dezember 2018 einzureichen. Die Preisgerichtssitzung mit Auswahl des Gewinnerentwurfs erfolgt im Januar 2019. Anschließend ist eine Ausstellung der Preisträger vorgesehen.

