

**Drucksache**      **53/2018**  
 Verfasser:        Stefan Feigl  
 Telefon:            07033/5285-10  
 Datum:             21.11.2018


<b>An den</b> Gemeinderat	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Sitzung am</b> 13.12.2018
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

**Entwicklung des Ortskerns/Schillerareal  
 - Auswahl der Entwurfsvariante für den Städtebaulichen Rahmenplan  
 und weiteres Vorgehen**

Anlagen: 3

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Städtebauliche Rahmenplan für den Ortskern/Schillerareal wird auf Grundlage der Entwurfsvariante 1 vom 26.09.2018 (Anlage 1) weiter ausgearbeitet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zwei geeignete Betreiber-Investorengespanne auszuwählen, die dem Gemeinderat auf der Grundlage der weiter auszuarbeitenden Entwurfsvariante 1 des Städtebaulichen Rahmenplans jeweils eine Nutzungs- und Architekturkonzeption für die Wohn- und Pflegeeinrichtungen und das Wohn- und Geschäftsgebäude im Schillerareal zur weiteren Beratung vorlegen. Außerdem sind die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Vergabe der betreffenden Grundstücke abzuklären.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt und die beabsichtigte Grundstücksvergabe auf der gemeindlichen Homepage bekannt zu machen und etwaige weitere interessierte Betreiber-Investorengespanne im Zeitraum vom 17.12.2018 bis 01.02.2019 zur Bewerbung nach Maßgabe der Vorgaben in Ziffer 2. aufzufordern.



Stefan Feigl  
 Bürgermeister

**Ergebnis:**

<input type="checkbox"/> Beschlussfassung Ja: ____    Nein: ____    Enthaltung: ____	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
---	--

## Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 11.10.2018 (siehe Drucksache 43/2018) hat der Gemeinderat von den beiden weiterentwickelten Entwurfsvarianten (siehe Anlagen) für den Städtebaulichen Rahmenplan Ortskern/Schillerareal Kenntnis genommen und beschlossen, die Planentwürfe und Modelle im Rahmen einer Bürgerveranstaltung am 26.10.2018 der Bürgerschaft vorzustellen und anschließend die vorliegenden Entwurfsvarianten erneut im Gemeinderat zu beraten. Aus den Wortmeldungen im Gemeinderat war eine leichte Tendenz zur Entwurfsvariante 1 erkennbar, wobei aber noch keinerlei Festlegungen erfolgt sind.

Bei der Bürgerwerkstatt am 26.10.2018 haben die Vertreterinnen der STEG/Büro planbar<sup>3</sup> den rund 50 interessierten Bürgerinnen und Bürgern die zwei Entwurfsvarianten vorgestellt, die aus den bislang gesammelten Anregungen und den vom Gemeinderat erarbeiteten Eckpunkten weiterentwickelt wurden.

Beide Entwürfe wurden nach der Vorstellung intensiv in Gruppen diskutiert, die Vor- und Nachteile analysiert und Entwicklungshinweise gegeben. In den Diskussionsrunden sprachen sich viele Anwesende für eine verkehrsfreie Gestaltung des Areals, für mehr Plätze im zukünftigen Pflegeangebot und für die Integration eines Ladens aus. Die offene Freitreppe mit integrierter barrierearmer Rampe zur Kirche fand große Zustimmung. Die Dimensionen und die räumliche Begrenzung des Dorfplatzes wurden rege erörtert. Dabei fanden die Platzgröße und die kleinteiligere Hofsituation im Westen aus der ersten Entwurfsvariante große Zustimmung. Die Anwesenden gaben außerdem den Hinweis, dass die ehemalige Aussegnungshalle neben der Kirche bei der Planung mit bedacht werden sollte. Eine Bürgergruppe setzte sich besonders für eine Boule-Bahn im Platzbereich ein und sagte ihr Engagement bei der künftigen Bespielung und Pflege dieser zu.

Planungsbüro und Verwaltung empfehlen, den Städtebaulichen Rahmenplan für den Ortskern/Schillerareal auf Grundlage der Entwurfsvariante 1 weiter auszuarbeiten. Die wesentlichen Vorteile gegenüber der Entwurfsvariante 2 sind:

- Ausgewogene Gebäudeanordnung und attraktive Lage des Dorfplatzes aufgrund der Einfassung durch Baukörper auf allen Seiten. Dies führt zu einer architektonisch gelungenen Aufteilung und einem „heimeligen“ und zu Simmozheim passenden Ambiente des ausreichend großen Dorfplatzes, das z.B. bei Veranstaltungen voll zum Tragen kommen kann.
- Die Freitreppe zur Kirche hat als Gestaltungselement in ihrer Wirkung gegenüber der Entwurfsvariante 2 deutliche Vorteile. Sie kann aufgrund der Lage direkt am Platzbereich auch als Aufführungs- oder Sitzgelegenheit genutzt werden.
- Eine Lagermöglichkeit für Außenbestuhlung/-betischung, Veranstaltungsmobiliar und sonstige Ausstattungsgegenstände für den Freibereich kann mit einer eleganten Lösung geschaffen werden, was insbesondere für die Akzeptanz der örtlichen Vereine und Organisationen im Hinblick auf die Durchführung von Kulturveranstaltungen und Festen auf dem Dorfplatz eine große Rolle spielt.
- Es besteht (im Gegensatz zu Entwurfsvariante 2) die Möglichkeit, im südlich an den Dorfplatz angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude im Erdgeschoss einen kleinen Laden mit Postfiliale o.ä. samt Stellplätzen zu integrieren.

Als Nachteil der Entwurfsvariante 1 ist sicherlich die gegenüber der Entwurfsvariante 2 geringere Fläche für die gewünschten Wohn- und Pflegeangebote anzuführen. Hier bestehen aber Optionen, die im Zuge der weiteren Ausarbeitung zum Städtebaulichen Rahmenplan ggf. zusammen mit interessierten Betreiber-Investorengespannen erörtert werden sollten. Dieses Vorgehen empfiehlt sich, um eine marktgerechte Umsetzbarkeit der Planungen (Betreiber Pflegeangebote, Investoren) zu erreichen.

Die Verwaltung würde daher vorschlagen, die bereits geknüpften Kontakte zu intensivieren und mit zwei geeigneten Betreiber-Investorengespannen (unabhängig voneinander) vertiefte Gespräche zu führen mit dem Ziel, jeweils eine Nutzungs- und Architekturkonzeption für die im Schillerareal geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtungen und das Wohn- und Geschäftsgebäude zu erhalten. Dabei sollten auch die Modalitäten für eine Grundstücksvergabe erörtert werden.

Außerdem sollte das Projekt und die beabsichtigte Grundstücksvergabe auf der gemeindlichen Homepage während eines begrenzten Zeitraums bekannt gemacht werden, um auch etwaigen weiteren Interessenten Gelegenheit zur Bewerbung zu geben.

Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat dann zu gegebener Zeit zur weiteren Beratung vorgelegt. Anschließend kann entschieden werden, ob es notwendig ist, ergänzend ein förmliches Investoren-Auswahlverfahren durchzuführen.

  
Stefan Feigl  
Bürgermeister