



## **Mehrfachbeauftragung „Kalkwiesen“ – Aufbereitung der Beteiligungsergebnisse, Auswahl des Siegerentwurfs**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Bau- und Sozialausschuss	13.12.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	15.12.2022	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

Stellungnahmen der Fachbehörden und Interessensgruppen  
Dokumentation der Ergebnisse der Klausurtagung  
Plansätze der Büros

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Büros „blocher partners“ als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes „Kalkwiesen“ sowie die Beauftragung des Büros mit der Überarbeitung entsprechend den Anregungen aus den Beteiligungsprozessen.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

#### Bisheriger Prozess und Beteiligungsformen

In seiner Sitzung am 10.03.2022 wurde der Gemeinderat über die Ausschreibungsunterlagen für die Mehrfachbeauftragung „Kalkwiesen“ in Kenntnis gesetzt. Im Anschluss wurden die Unterlagen mit der Bitte zur Angebotsabgabe an 17 geeignete Planungsbüros deutschlandweit versendet. Insgesamt wurden 14 Angebote abgegeben. Aus diesen Angeboten wurden von Seiten der Verwaltung drei Büros ausgesucht. Die Kriterien für die Auswahl waren neben vorhandenen Kapazitäten und der vorab geklärten fachlichen Eignung auch das Ziel, drei möglichst unterschiedliche Ansätze für die Überplanung der Fläche zu erhalten. Es wurden die Büros *Holl Wieden*, *blocher partners* und *Schirmer* für die Entwurfserstellung beauftragt. Die Büros hatten insgesamt einen Bearbeitungszeitraum von 3 Monaten. Anfang August wurden die fertigen Entwürfe eingereicht.

Im September wurde die Bürgerbeteiligung durchgeführt. An drei Tagen konnte sich die Bürgerschaft im Forum in den Arkaden jeweils zwischen 15:00 und 18:00 Uhr die Entwürfe ansehen und den anwesenden Stadtplaner\*innen Fragen hierzu stellen. Dieses Angebot nahmen vornehmlich Anwohner\*innen aus der



Umgebung des Plangebietes wahr. Insgesamt gilt festzuhalten, dass das Beteiligungsangebot, trotz mehrfacher medialer Ankündigung, bei der breiten Bürgerschaft auf wenig Interesse gestoßen ist.

Zeitgleich wurden vom 05. September bis zum 14. Oktober die Pläne auf der Internetseite der Stadt Crailsheim eingestellt. Hier konnten die Bürger\*innen mittels eines Fragebogens ihre Meinung mitteilen. Der Fragebogen lag ebenfalls im Flur des Ressort Stadtentwicklung aus, wo die Pläne zu den Öffnungszeiten einsehbar waren.

Zusätzlich zur Bürgerbeteiligung wurden alle relevanten Fachstellen der Verwaltung sowie Vertreter\*innen von Interessensgruppen beteiligt. Diese wurden in Kleingruppen zu insgesamt fünf Terminen eingeladen. An diesen Terminen wurden die Pläne durch die Stadtplanung erläutert und die Teilnehmenden um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Beteiligt wurden neben internen Ressorts auch der Stadtseniorenrat, der Jugendgemeinderat, die Stadtwerke Crailsheim GmbH, der Stadtmarketing Crailsheim e.V. und der Integrationsbeirat.

Am 26. November 2022 fand eine Klausurtagung des Gemeinderates statt. Bei der Sitzung wurden die Entwürfe von den Büros vorgestellt. Anschließend wurde in vier interfraktionellen Gruppen und einer Fraktion, die sich ohne Rücksprache nicht fraktionsübergreifend einbringen wollte, anhand von vorbereiteten Arbeitsmaterialien eine Bewertung der Entwürfe durchgeführt.

#### Ergebnisse der Beteiligung

#### **Bewertung der Stadtplanung**

Die Entwürfe verfolgen unterschiedliche Ansätze, sind fundiert und generell umsetzbar.

#### *Büro Holl Wieden*

Aus Sicht der Stadtplanung ist der Entwurf von *Holl Wieden* als eher klassisch anzusehen. Durch die moderne, aber nicht zwingend innovative Architektur und Anordnung der Häuser entsteht ein Wohnquartier, das sich gut in die Umgebungsbebauung einfügt. Die zwei Ringstraßen zur Erschließung des Gebietes und die Platzierung von Tiefgaragen unter den Wohngebäuden sorgen für kurze Wege im Alltag. Hinzu kommen private Ruhebereiche (Balkon, Terrasse, Dachterrasse) für jede Wohneinheit. Diese Aspekte ergeben eine „bekannte“ Art des Wohnens.

Das Ziel des „autofreien“ Quartiers wird durch eine Vermeidung des Durchgangsverkehrs mittels Erschließungsringen erlangt. Besucherstellplätze sind entlang der Quartiersgrenzen angeordnet, wodurch der Suchverkehr im Quartier verringert wird. Für die Minderung des Lieferverkehrs sollen sogenannte „smarte Paketboxen“ in den Randbereichen installiert werden. Zusätzlich werden mit einem Quartiersplatz (inkl. Spielplatz und Pavillon) und einer möglichen Bistronutzung Treffpunkte für Anwohnende geschaffen und das Quartier zur Haller Straße hin geöffnet.

Der relativ hohe Grünflächenanteil schafft einen attraktiven Wohnstandort und soll die Wärmebelastung im Quartier reduzieren. Zu klären wäre, ob diese öffentlich oder den verschiedenen Wohngebäuden zugeordnet werden sollen. Vorgesehene Gründächer und PV-Anlagen können mittlerweile als Standard angesehen werden.



## CRAILSHEIM

Der Umgang mit der Topographie ist als eher schwierig zu betrachten. Durch die Lage der Hausgruppen auf höhengleichen Plateaus entstehen zum einen hohe Stützmauern (max. 3 m) und Rampenbauwerke, zum anderen wären voraussichtlich umfangreiche Erdbewegungen notwendig, die entsprechende Kosten nach sich ziehen. Durch die Stützmauern ist die in der Planung offene Siedlungsstruktur tatsächlich nur eingeschränkt vorhanden.

Den vorliegenden Lärm- und Geruchsimmissionen wird mit einer abschirmenden Gewerbenutzung entlang der Haller Straße bzw. dem Bistro und Quartiersplatz begegnet, sodass auf den Flächen entsprechende Konflikte vermieden werden.

Durch die kompakte Architektur ist eine hohe Vorfertigung der Wohnbauten und somit eine relativ zügige und kostengünstige Umsetzung grundsätzlich möglich. Die Anzahl der Wohneinheiten ist mit 360 bei Vollumsetzung die niedrigste der Entwürfe, der Zielwert des Regionalverbands von 60 Ew/ha wird mit einer Dichte von 135 Ew/ha jedoch übertroffen. Die Vorgaben der LBO von einem Stellplatz je Wohnung sind mit den vorgesehenen Tiefgaragenstellplätzen eingehalten. Zusätzlich sind 69 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Zusammenfassend ist der Entwurf wenig innovativ, besitzt aber eine gute Umsetzbarkeit und kann als Ansatz für verdichteten Wohnungsbau mittlerer Art im ländlichen Raum bewertet werden.

### *Büro Blocher partners*

Der Entwurf von *blocher partners* ist der innovativste der Entwürfe. Der gewählte „Slogan“: *von nebenan nach mittendrin* gibt gut das generelle Leitbild hinter dem Entwurf wieder, das vor allem den gemeinschaftlichen, lebendigen Aspekt des Quartiers, der über eine reine Wohnnutzung hinausgeht, hervorheben soll. Um dies zu erreichen, sieht der Entwurf sogenannte „Nachbarschaften“ vor, die alle durch die unterschiedlichen thematischen Nutzungen der zugeordneten Freiflächen eine eigene Identität bekommen sollen und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten liefern. Die Lebendigkeit des Quartiers spiegelt sich dabei auch in der gewählten Architektur wider, die unterschiedliche Dachformen, Fassaden, Gebäudehöhen und -größen bietet und somit ein optisch ansprechendes Quartier formt.

Die Wohnnutzung an sich sieht sogenannte Clusterhäuser vor, die je nach Bedarf aufgeteilt und somit flexibel an den Wohnbedarf angeglichen werden können, was hinsichtlich einer Anpassung der Gebäude an den ermittelten Bedarf der Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2019 einen Vorteil darstellt. Bei Vollumsetzung entstehen 450 Wohneinheiten mit einer Einwohnerdichte von 169 Ew/ha im Gebiet. Trotz dieser relativ hohen Anzahl an möglichen Einwohnern\*innen gelingt es, das Quartier in die Umgebung einzubinden, ohne dass auf übermäßig große Gebäude und Gebäudemassen zurückgegriffen werden muss.

Die „Autofreiheit“ des Quartiers wird durch eine Quartiersgarage und eine Tiefgarage erreicht. So wird der Verkehr gesammelt und aus dem Quartier herausgehalten. Allerdings fehlt der Nachweis der Einhaltung des Stellplatzschlüssels nach LBO. Zusätzlich ist der Entwurf der einzige, der nicht nur an der Haller Straße Gewerbeeinheiten vorsieht, sondern im ganzen Quartier. Vorgeschlagen werden hier Gastronutzungen und nicht näher benannte Gewerbeeinheiten – hierfür müssten ebenfalls die entsprechenden Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, ebenso wie für Besucher\*innen. Auch entstehen durch die zentralen Sammeltiefgaragen teilweise weitere Wege im Alltag, was gerade bei größeren Wocheneinkäufen schwierig sein kann. Als befahrbar im Alltag dient nur der „Boulevard“, an dem auch die Kindertagesstätte angeordnet ist.



Auch wenn der Bereich verkehrsberuhigt sein soll, könnte es gerade zu Stoßzeiten durch die KiTa zu einer hohen Auslastung kommen. Allerdings muss final abgeklärt werden, inwiefern Bedarf an einer Kinderbetreuungseinrichtung im Plangebiet besteht.

Durch die Ausfahrt des Mobility Hubs auf die Haller Straße und den dort zu erwartenden Verkehr durch die Zentralisierung des Parkverkehrs auf zwei Standorte könnte für den dort befindlichen Knotenpunkt eine zu hohe Verkehrslast entstehen. Inwiefern hier entgegengewirkt werden muss, ggf. durch einen Umbau der Kreuzung und welche Kosten daraus entstehen würden, muss entsprechend geklärt werden.

Der Umgang mit der Topographie ist teilweise unklar. So ist das Vorhandensein und die Nutzung von eventuell entstehenden Sockelgeschossen sowie der Umgang mit vorliegenden Steigungen zu diesem Planungszeitpunkt nicht immer eindeutig. Die Freiflächen der einzelnen Nachbarschaften weisen zum Beispiel nicht näher definierte Höhenunterschiede in sich auf.

Geschickt gelöst ist das Niederschlagsmanagement. Die vorgesehenen Retentionsbecken und Versickerungsflächen sind nicht als reine „Zweckbauten“ angelegt, sondern fließen in die Gestaltung der Grünflächen des öffentlichen Raums als Bauchläufe etc. ein.

Das vorgeschlagene Energiekonzept mit einer Wasserstoffnutzung ist nach Rücksprache mit den Stadtwerken wahrscheinlich nicht praktikabel umsetzbar, da die vorhandenen Photovoltaikflächen nicht den Energiebedarf zur Wasserstoffelektrolyse decken könnten und somit keine ausreichende Menge von „grünem“ Wasserstoff im Quartier erzeugt werden könnte. Der Ansatz wird als gut bewertet, muss jedoch weitergehend untersucht werden.

Der Entwurf stellt insgesamt eine Chance für die Entwicklung eines innovativen Quartiers dar, das es so in Crailsheim noch nicht gibt. Allerdings müssten für die Umsetzung „neue Wege“ gegangen werden. Die reine Erstellung eines Bebauungsplans, dessen Bearbeitung eine Menge Detailarbeit benötigen würde, wird es nicht schaffen, das Quartier mit Leben zu füllen. Hier sind über das reine Planungs- und Baurecht hinaus neue Ansätze nötig und Konzepte zu entwickeln, die auch nach der Herstellung der Wohnbebauung für ein lebendiges Quartier sorgen. Der Entwurf lebt dabei vom Gelingen der Nutzung der Freiflächen und der Identitätsentwicklung der einzelnen Nachbarschaften.

#### Büro *Schirmer*

Der Entwurf von *Schirmer* ist ein pragmatischer Ansatz, der zum einen eine hohe Anzahl von Wohneinheiten bietet und zum anderen eine konsequente Ausrichtung der Gebäude an der Topographie vorsieht, wodurch diese Problematik „eleganter“ gelöst wird. Große Erdbewegungen oder Treppen und Rampenbauwerke werden hierdurch nicht notwendig.

Generell ist die Gebäudemasse und -höhe sowie die Dichte im Entwurf sehr hoch. Am Quartiersplatz ist mit sieben Stockwerken ein Hochpunkt vorgesehen, ansonsten bewegt sich der Entwurf zwischen drei und vier (+D) Vollgeschossen. Dadurch entsteht die höchste Anzahl an Wohnungen (470 und 176 Ew/ha), allerdings bindet sich das Quartier hierdurch in die Umgebung schlecht ein. Die Bestandsbebauung um das Quartier besteht zum größten Teil aus Einfamilienhäusern mit deutlich geringerer Baumasse. Laut Aussage des Büros ist der Entwurf als maximale Bebauung zu sehen und es könnte bei Bedarf jeweils ein Stockwerk weniger umgesetzt werden. Allerdings würde der Entwurf so sein Hauptargument, nämlich die hohe



Anzahl an Wohnungen, verlieren und sich durch die vorgesehenen Gebäudetiefen und Größe der Wohnblöcke allgemein immer noch stark von der Umgebungsbebauung unterscheiden.

Die vorgesehenen Erschließungsstraßen dienen rein der Anbindung der zwei Tiefgaragen und des Mobilitätshubs an der Haller Straße. Dadurch wird auch die „Autofreiheit“ erreicht. Die befahrbaren Erschließungsflächen nehmen insgesamt wenig Fläche in Anspruch. Alle weiteren Wege und der Quartiersplatz sind im Alltag nicht befahrbar und dienen als Spiel- und Streiffläche. Hierdurch werden die Erschließungsstraßen aber auch als Sackgassen geführt und speziell der vorgeschlagene Kindergarten wäre ohne vorhandene Wendemöglichkeit schwer anzufahren.

Im Mobility Hub sind neben Teilen der Anwohnerstellplätze auch die Besucherstellplätze vorgesehen sowie die benötigten Stellplätze für den ebenfalls dort befindlichen Nahversorger mit Café. Der Stellplatzschlüssel nach LBO mit 1,0 pro Wohneinheit ist damit erfüllt. Generell ist eine Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs und damit kurze Wege im Alltag als positiv zu bewerten, allerdings befinden sich mit dem Netto Markt in der Haller Straße und dem entstehenden Rewe Markt in der Straße Alter Postweg bereits zwei Lebensmittelmärkte fußläufig zum Quartier, wodurch eine Versorgung des Gebietes bereits gegeben ist. Inwiefern eine Verlagerung des bestehenden Netto Marktes in diese Lage möglich wäre, ist derzeit kaum abschätzbar.

Mit den vorherrschenden Immissionen wird ähnlich umgegangen wie in den anderen Entwürfen. So dient ein Gewerberiegel (im Erdgeschoss) an der Haller Straße zur Abschirmung für den Straßenlärm und der Mobility Hub befindet sich auf der Fläche mit der größten Geruchsbelastung.

Die Grünflächen des Entwurfs sind vornehmlich klassische begrünte Innenhöfe ohne besondere Zweckbestimmung. Als Treffpunkt dient der begrünte Quartiersplatz. Es fehlt dem Entwurf jedoch generell an einer tieferen Ausarbeitung sozialer und gesellschaftlicher Aspekte, da zum Beispiel weniger Details über die Freiflächennutzung dargestellt sind.

Insgesamt betrachtet würde der Entwurf eine große Anzahl an Wohnungen liefern und so ein Stück weit zur Verfügbarkeit des dringend benötigten Wohnraumes in Crailsheim beitragen. Allerdings weist der Entwurf dabei eine Urbanität auf, die aufgrund der Lage nahe der Innenstadt zwar eine gewisse Rechtfertigung hat, sich allerdings schlecht einbindet. Der Entwurf weist weiterhin eine geringere Bearbeitungstiefe als die anderen auf und ist daher in Teilaspekten schwieriger zu bewerten.

### *Zusammenfassung*

Aus Sicht der Stadtplanung besteht bei allen Entwürfen ein Nachbearbeitungsbedarf, der vor Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs entsprechend erarbeitet werden sollte. Im Besonderen ist der Umgang mit der Stellplatzzahl zu diskutieren, auch unter dem Aspekt der zentralen Lage, der Umgebungsbebauung, der Quartiersart und der Anbindung an den ÖPNV.

Zur Umsetzung wird entweder der Entwurf von *blocher partners* oder *Holl Wieden* empfohlen. Der Entwurf von *Schirmer* beinhaltet zwar die größte Anzahl von Wohnungen, dies gleicht aber nicht die fehlende Einbindung in die Umgebung aus, die aus Sicht der Stadtplanung als wichtig zu bewerten ist. Auch die bestehende Verkehrsproblematik unter Beachtung des Verdichtungsgrades der Bebauung sollte bei der Auswahl einbezogen werden.



Die Entwürfe von *blocher partners* und *Holl Wieden* schaffen beide städtebaulich ansprechende, gut eingebundene Quartiere und eine angemessene Anzahl an Wohnungen, wobei der Entwurf von *blocher partners* den höheren Verdichtungsgrad nachweist. Auch die Ansätze zur Nutzungsdurchmischung als auch die Innovation in den Planungsansätzen sind hier stärker ausgeprägt. Hinsichtlich der planerischen und tatsächlichen Umsetzbarkeit stellt der Entwurf von *blocher partners* wohl die größte Herausforderung dar, wohingegen der Entwurf von *Holl Wieden* auch klassische Ansätze der Umsetzbarkeit ermöglicht. Beide Planungen weichen dabei in ihrem städtebaulichen Ansatz stark voneinander ab.

### **Bewertung der Fachämter und von Interessensvertretern**

Den verschiedenen Fachämtern und Interessensvertretern wurden in Kleingruppen die Planungen vorgestellt. Anschließend wurden sie um eine schriftliche Stellungnahme gebeten.

Die untere Verkehrsbehörde weist dabei auf die bestehende Verkehrsproblematik um das Plangebiet hin und erachtet daher einen Ausbau der Breslauer Straße, der Kalkäckerstraße und der Eichendorffstraße auf eine Breite von jeweils 6,00 m als sinnvoll. Ebenso sollte geprüft werden, ob der Stellplatzschlüssel zu erhöhen ist und nicht nur Tiefgaragen-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden sollten. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt an der Hallerstraße ggf. ausgebaut werden müsste.

Den Bedarf eines Ausbaus des Knotenpunkts sieht auch das Sachgebiet Tiefbau beim Entwurf von *blocher partners*. Allgemein wird das Versickerungskonzept aller Entwürfe als schwierig angesehen, da die Bodenverhältnisse vor Ort ein solches voraussichtlich nur eingeschränkt zulassen. Bei der Erschließung sollte generell auf die maximal zulässige Längsneigung von Straßen geachtet werden.

Die Liegenschaften empfehlen generell kleinteilige Gebäude und Grundstücksgrößen, um so auch für private Investoren und Selbstnutzer Möglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Ebenso wird zentralen Parkhäusern kritisch begegnet und auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Menge von Besucherstellplätzen, idealerweise am Rand des Gebietes, hingewiesen. Öffentliche Grünflächen und urban gardening Flächen sollten aufgrund der Folgekosten für die Pflege möglichst geringgehalten bzw. den Baugrundstücken zugeordnet werden. Mauern und Treppen zum Ausgleich der Topographie werden als schwierig erachtet.

Die Stadtwerke merken an, dass die Umsetzung eines kalten Nahwärmenetzes, wie es vor Ort denkbar ist, von einer höheren Wohnungsdichte profitiert. Alle drei Entwürfe eignen sich dabei für ein solches Konzept.

Neben diesen allgemeinen Stellungnahmen wurden von den verschiedenen Beteiligten auch explizite Vor- und Nachteile genannt, die in folgender Tabelle dargestellt werden. Die vollständigen eingegangenen Stellungnahmen befinden sich im Anhang.



<b>Büro Holl Wieden</b>	
Positive Aspekte	Negative Aspekte
höchste Machbarkeit	Geländesteigung wird durch Mauern und Treppen überwunden
viel Grün	Erhalt des Biergartens an Haller Straße wird nicht vorgesehen
Kein Durchgangsverkehr	Bistro-Nutzung neben Engel-Biergarten nicht sinnvoll
Parkthematik realistisch	großer Grünflächenanteil Anregung: Grünflächen, soweit möglich als private Grünflächen ausweisen.
Tiefgarage unter jedem Wohnblock	keine Bauplatzangebote für Selbstnutzer (wie z.B. Modulhäuser mit 3 WE in 2. BA, Grundwegsiedlung)
Grüne Nachbarschaftshöfe	
Zentrale Aufenthaltsmöglichkeiten	
Mobilitätskonzept	
Energiekonzept	
Kompakte Baukörper für Mehrgenerationenwohnen geeignet	
Rückzugsmöglichkeiten für jede Wohneinheit	
alle Terrassenniveaus barrierefrei	
kleinteilige Bebauung	
gut vermarktbare Grundstücksgrößen	
Stellplätze für Bewohner in Tiefgarage der einzelnen Gebäude	
gewerbliche Nutzung an Haller Straße sinnvoll	
Standort für Heizwerk vorgesehen	
alle Wohnungsgrößen vorgesehen	
Quartiersplatz mit Pavillon	



<b>blocher partners</b>	
Positive Aspekte	Negative Aspekte
spannend und innovativ	überladen
Einbindung der Engel-Brauerei	Topographie in Darstellung der Bauten und Gemeinschaftsflächen realitätsfern
diverse Architektur	Parken kommt zu kurz
viel Grünfläche	Mobilität schwammig ausgearbeitet
Retentionsmanagement	Ausfahrt zu Knotenpunkt, Umbau von vorhandener Ampelanlage ist kostenintensiv
hohe Anzahl an Wohneinheiten	zentrales Parkhaus an Haller Straße -Wer soll das bauen und betreiben?
Durchmischung der Nutzungen	Besucherstellplätze?
Auch kleinere Gebäude (II + D) vorgesehen	2 zentrale Tiefgaragen reichen nicht aus! (Akzeptanz der Eigentümer, Entfernung zu Wohnungen)
Kindertagesstätte in zentraler Lage	Wer betreut die Grünflächen, Urban gardening, Streuobst-Wiesen? Besser private Grünflächen ausweisen!
Durchgrünung des Quartiers	Ein zentraler Platz wäre statt Festplatz sinnvoll
Topographie bei Bebauung berücksichtigt	Bedarf Sportanlagen auf Dach Parkhaus?  Besser Gebäude mit gewerblicher Nutzung (Büros, Dienstleistung) an Haller Straße
Innovatives Energiekonzept mit (grünem) Wasserstoff und kaltem Nahwärmenetz	Maker space: Bedarf? Was genau soll dort entstehen? Wer betreibt das?





<b>Schirmer Architekten</b>	
Positive Aspekte	Negative Aspekte
hohe Anzahl von Wohnungen	kasernenartig, arg gedrängt
klar gegliederte Gebäudestrukturen	Thema KFZ-Stellplätze nicht gut gelöst (nur wenige Tiefgaragen)
zentraler Platz	zentraler Mobilitäts Hub Wer soll das Parkhaus bauen und betreiben?
Kindergarten vorgesehen mit zentraler Lage	Entfernungen von zentralen Stellplätzen zu einzelnen Wohngebäuden sind zu groß
Ausrichtung der Bebauung an bestehender Topographie	Große Grundstücke und Gebäude (Bedarf? Nachfrage der Bauträger?)
geringer Anteil an öffentlichen Grünflächen (=wirtschaftlich)	keine kleineren Grundstücke, die für private Investoren (+Selbstnutzer) geeignet sind
private Gärten sinnvoll	kein schlüssiges Energiekonzept dargestellt
	Entwurf hat insgesamt keine große Detailtiefe
	zu wenige Besucher-Stellplätze
	Standort urban-gardening bei Wohngebäuden, eher private Gärten anstreben
	Wer soll urban gardening betreuen? (Personal, Wirtschaftlichkeit)

Nicht alle der Fachämter und Interessensvertreter haben einen Entwurf als Favoriten benannt. Von den sieben abgegebenen Stellungnahmen wurde zweimal der Entwurf von *Holl Wieden* und einmal den Entwurf von *blocher partners* als „Siegerentwurf“ betitelt. Tendenziell wurde insgesamt (quantitative Nennung von positiven und negativen Aspekten) der Entwurf von *Holl Wieden* knapp vor dem Entwurf von *blocher partners*, am positivsten bewertet.



**Bewertung der Bürgerschaft**

Die Bewertung der Bürgerschaft erfolgte über Umfragebögen, die in einem Zeitraum von 6 Wochen ausgefüllt werden konnten. Dabei wurden quantitative und qualitative Aspekte abgefragt.

Insgesamt wurden nur 30 Fragebögen ausgefüllt. Aus diesen ergibt sich folgendes, nicht repräsentatives Bewertungsergebnis nach Schulnoten:

- Büro Holl Wieden: 2,7
- Büro blocher partners: 2,9
- Büro Schirmer: 4,1

Im Folgenden wurde aufgearbeitet, welche positiven und negativen Aspekte zu den jeweiligen Entwürfen genannt worden sind.

<b>Büro Holl Wieden</b>	
Positive Aspekte	Negative Aspekte
viel Grünflächen zwischen den Häusern	Brücke zur Jagst überflüssig
Aufteilung/Gestaltung der Gebäude	zu wenig Parkplätze für Besucher
Ausarbeitung des Gesamtkonzepts	Quartierszentrum nicht an der Eichendorff-Schule
keine riesigen Wohnblöcke	Geländetopographie nicht 100% berücksichtigt
sehr grün	alle geförderten Wohnungen zu nah beieinander
weniger Aufheizung der Häuserschluchten	es fehlt ein „eyecatcher“
Berücksichtigung der Qualität der Jagstnähe	
Tiefgaragen unter den Gebäuden	
Einbindung der Bebauung in die Umgebung	
Aufteilung und Nutzung gut gelungen	
schöne Aufteilung der Häuser	
noch viel Grün	
Grünflächen	
Erschließung	
verschiedene Zimmerwohnungen für Jedermann	
Angemessene Höhe	
Grünstreifen zur Bestandsbebauung	



<b>blocher partners</b>	
Positive Aspekte	Negative Aspekte
ansprechende, diverse Bebauung	Sportplätze an der Haller Straße ungeeignet, lieber mehr Gewerbe
viel Grün- und Pufferraum	sehr viele Grünflächen mit hohen Folgekosten
innovatives Grünkonzept	recht massive Bebauung
energetisches Konzept	nur zwei Tiefgaragen
viel Wohnraum aber nicht überfüllt und vollgestopft	Stellplatzfrage ungeklärt (Anzahl)
Freizeitmöglichkeiten	Boulevard wegen Kita nicht autofrei
innovativer Entwurf	noch mehr Grünflächen wären wünschenswert
Gebäudegrößen angemessen	keine Besucherstellplätze
fließende Übergänge von öffentlichen zu halböffentlichen Räumen	Stellplatzsituation nicht geklärt
angemessener Verdichtungsgrad	Umgang mit Topographie? (Sockelgeschosse)
spielerischer Umgang mit Dachformen	Mobilitäts Hub und Sportflächen schotten zur Haller Straße hin ab
Umgang mit der Engel-Brauerei	Umsetzung nicht ohne weiteres möglich, viel Detailarbeit nötig
Integration der Oberflächenentwässerung in den Erschließungsraum	Parkhaus an der Haller Straße nicht attraktiv und einladend
Umgang mit Niederschlag	keine Besucherstellplätze
Schaffung von Quartiersgemeinschaften	
Vermeidung von Autos im Quartier	
Niederschlagskonzept	
verschiedene Wohnformen und Gebäudetypen schaffen Durchmischung	
moderne Gebäude	
autofrei	
Nachbarschaften	
Treffpunkte für alle Altersklassen	
Wasserspielplätze und Sportplätze	



<b>Schirmer Architekten</b>	
Positive Aspekte	Negative Aspekte
Anordnung der Häuser	große Gebäude „Wohnblöcke“
modern	Nur 3 Tiefgaragen
	Zufahrt an der Haller Straße (teuer)

Darüber hinaus wurden generelle Anmerkungen gemacht, die keinem Entwurf zugeordnet wurden. Hier wurde vor allem die aktuell vorherrschende Verkehrsproblematik in der Breslauer Straße und Umgebung genannt und Befürchtungen geäußert hinsichtlich der Verschlechterung der Situation durch die Planung. Durch die autoarme Gestaltung sehen manche auch die Erreichbarkeit für Handwerker\*innen und den Bringverkehr zu einem möglichen Kindergarten als schwierig an. Ebenso bestand der Wunsch nach einem breiten Radweg entlang der Haller Straße. Kritisiert wurde, dass die Zweckmäßigkeit des Wohnens teilweise den ökologischen Aspekten untergeordnet wurde. So entstehen durch Quartiersgaragen weitere Wege, die z.B. für bewegungseingeschränkte Personen bei Einkäufen o.ä. zum Problem werden könnten. Weiterhin wurde der Wunsch geäußert, dass auch Einfamilienhäuser in dem Gebiet angeboten werden. Ein Bürger nennt die Möglichkeit, das Quartier durch die DNGB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zertifizieren zu lassen, um die Nachhaltigkeit und Qualität des Bauprojektes sicherzustellen.

Generell wurden kaum Meinungen zum Entwurf des Büros Schirmer formuliert. Keiner der Entwürfe geht aus den Bewertungen als klarer Favorit hervor. Die Bürger präferieren für eine Umsetzung entweder den Entwurf von *Holl Wieden* oder *blocher partners*.

### **Bewertung des Gemeinderates**

Die Bewertung des Gemeinderates fand am 26.11.2022 im Rahmen einer Klausurtagung statt, bei der die drei Büros jeweils die Möglichkeit hatten, ihre Entwürfe vorzustellen und auf Fragen einzugehen.

Die Bewertung erfolgte in Kleingruppen mit Hilfe von vorbereiteten Bewertungsbögen und Diskussionsleitfäden. Hierfür wurden verschiedene Oberthemen und Unterthemen formuliert, die die Inhalte des Ausschreibungstextes abbildeten. Für die Oberthemen sollte dabei eine Schulnote vergeben werden, für die Unterthemen eine positive (+), negative (-) oder neutrale (o) Bewertung. Zusätzlich gab es die Möglichkeit, Stärken, Schwächen und Überarbeitungswünsche für die einzelnen Entwürfe frei zu formulieren. Letztendlich sollte auch eine Rangfolge der Entwürfe in den einzelnen Gruppen festgelegt werden.

Da das Bewertungsraster nicht von allen Gruppen wie vorgesehen ausgefüllt worden ist, wurde bei der Auswertung versucht, die Gruppenergebnisse, wenn nötig, in das vorgesehene System zu adaptieren. Aufgrund des eindeutigen Ergebnisses ergaben sich hieraus keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtauswertung.



Im Folgenden wurden die Bewertungen der unterschiedlichen Gruppen für die einzelnen Entwürfe zusammengefasst. Dabei werden die Ergebnisse in Bewertungsmatrizen, angelehnt an die Arbeitsunterlagen der Gruppenarbeiten, dargestellt und anschließend nach Oberthemen gruppiert genauer erläutert.

Büro *Holl Wieden*

<b>Büro Holl Wieden</b> Platzierung <b>2</b>	<b>Bebauung</b> Note: <b>2-</b>	<b>Mobilität</b> Note: <b>2-</b>	<b>Klima- &amp; Umweltschutz</b> Note: <b>2-</b>	<b>gesellschaftliche &amp; soziale Aspekte</b> Note: <b>3-</b>
	Wohnbebauung <b>+++00</b>	ruhender Verkehr <b>++00</b>	Klimaschutz <b>00000+</b>	Integration <b>000--++</b>
	Gewerbe <b>00--+</b>	Erschließung allgemein <b>00-+</b>	Umweltschutz <b>00000+</b>	Freizeit & Versorgung <b>---00+</b>
	Freiräume & Grünkonzept <b>++00</b>	Anbindung <b>--00+</b>		
	Umsetzung <b>+++00</b>			

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN	ÜBER-ARBEITUNG
<b>Büro Holl Wieden</b>	- klassisch, kostengünstig - zentraler großer Platz mit Pavillion - viel Grünfläche, PV-Anlage - Carsharing/Bikesharing	- Wasser- & Energiekonzept - BHKW nicht mehr „state of the art“ - Funktioniert der Platz (McKee-Platz und Topographie) - eingeschränkte Barrierefreiheit „lange“ Wege - am wenigsten Wohnraum - geförderter Wohnraum am Rand	- Geschossigkeit - mehr Wohnraum - bessere soziale Integration - 1-2 Geschosse mehr - Mobilitätshub mit Zusatznutzung an Haller Straße - besseres/detaillierteres Klimaschutzkonzept - Autoarmut besser planen (TG- Einfahrten) - Regenwasser/Ausarbeitung

Bebauung:

Die Bebauung wurde durchschnittlich von den Gruppen mit einer „2-“ bewertet. Es wurde die klassische und damit kostengünstige Bauweise als Stärke genannt, allerdings waren sich alle Gruppen nahezu einig, dass der Entwurf zu wenig Wohnraum beinhaltet und bei einer möglichen Überarbeitung geprüft werden sollte, inwiefern eine Erhöhung der Geschossigkeit hier sinnvoll wäre. Die vorgesehenen Gewerbenutzungen und deren Anzahl wurden eher neutral bis negativ gesehen; da hier zu wenig Durchmischung und Gebietsversorgung vorgesehen ist. Die vorgesehenen Freiräume und Grünflächen wurden tendenziell als positiv bewertet. Auch die Umsetzbarkeit des Quartiers wird tendenziell als positiv erachtet.

Mobilität

Das Oberthema der Mobilität wurde ebenfalls mit einer „2-“ bewertet. Dabei gefielen grundsätzliche Ansätze des Entwurfes. Gewünscht wurde, dass die Autoarmut des Quartiers besser umgesetzt werden sollte. Die Ausgestaltung des ruhenden Verkehrs wurde als tendenziell positiv betrachtet, die Erschließung allgemein (mit o.g. Verbesserungswunsch) eher neutral und die Anbindung insgesamt eher negativ.



Klima- und Umweltschutz

Die Ausarbeitung des Klima- und Umweltschutzes im Entwurf wurde ebenfalls mit der Note „2-“ bewertet. Beide Aspekte wurden dabei neutral bewertet, da sich auch eine detailliertere Ausarbeitung des Klimaschutzkonzepts und der Entwässerung gewünscht bzw. dieses als Schwäche gesehen wurde. Zusätzlich wurde das vorgeschlagene Blockheizkraftwerk als nicht mehr zeitgemäß empfunden.

gesellschaftliche und soziale Aspekte

Die gesellschaftlichen und sozialen Aspekte wurden im Entwurf am schlechtesten bewertet und erhielten eine „3-“. Insbesondere der Umgang mit dem sozialen Wohnraum in Randbereichen und soziale Integration wurde als negativer Punkt genannt. Zusätzlich wird an der Funktionsfähigkeit und der Lage des zentralen Quartiersplatzes gezweifelt. Als Wechselwirkung mit der eingeschränkten, nur rudimentär geplanten gewerblichen Durchmischung des Gebietes wird auch der Freizeit- und Versorgungsaspekt des Quartiers tendenziell als negativ bewertet.

Büro *blocher partners*

<b>Büro blocher partners</b>  Platzierung  <b>1</b>	<b>Bebauung</b> Note: <b>2+</b>	<b>Mobilität</b> Note: <b>3+</b>	<b>Klima- &amp; Umweltschutz</b> Note: <b>2</b>	<b>gesellschaftliche &amp; soziale Aspekte</b> Note: <b>2+</b>
	Wohnbebauung <b>++++</b>	ruhender Verkehr <b>--0+</b>	Klimaschutz <b>+++00</b>	Integration <b>000++</b>
	Gewerbe <b>+++00</b>	Erschließung allgemein <b>00+-</b>	Umweltschutz <b>+++00</b>	Freizeit & Versorgung <b>++++</b>
	Freiräume & Grünkonzept <b>+++0</b>	Anbindung <b>000+</b>		
	Umsetzung <b>---00++</b>			

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN	ÜBER-ARBEITUNG
<b>Büro blocher partners</b>	- soziale Treffpunkte - Gewerbemöglichkeiten - Innovation - Einbeziehung des gesamten Stadtteils - Zukunftsideen (Verkehr, Energie, Klimaneutralität)	- Wasser- & Energiekonzept - Mobilität - Schwierigkeiten bei der Umsetzung - Mobilitätskonzept; insbesondere Anbindung im Quartier	- mehr Tiefgaragen - Umgang mit dem Gefälle? - Umsetzung planen; insbesondere Mobilitätshub - Parkmöglichkeiten/Anordnung - zusätzliche Tiefgarage im Süden und Bushaltestelle im Norden - Geschossigkeit - Mobilitätskonzept zu Ende planen - Anbindung

Bebauung:

Das Thema „Bebauung“ wurde insgesamt mit einer „2+“ bewertet. Besonders positiv wurde die Ausarbeitung der Wohnbebauung, der Freiräume und des Grünkonzepts betrachtet. Die möglichen Gewerbenutzungen wurden tendenziell positiv bis neutral gesehen und auch als Stärke genannt. Die Umsetzbarkeit des Entwurfs wird eher als schwierig angesehen und dementsprechend auch tendenziell negativ bewertet.



Mobilität

Bei dem Teilaspekt der „Mobilität“ werden die meisten Problemstellungen gesehen. Hier wurde eine Durchschnittsnote von „3+“ gegeben. Der Umgang mit dem ruhenden Verkehr sowie Erschließung allgemein wurde eher als überarbeitungswürdig angesehen. Dies spiegelt sich auch in den Nennungen der Schwächen und der Überarbeitungswünsche des Entwurfs wider. Hier wird vornehmlich im Bereich Mobilität Nachbesserungsbedarf gesehen, insbesondere bei der Anbindung im Quartier und der Planung des Mobilitätskonzeptes, dessen Umsetzung und der Anzahl der Tiefgaragen.

Klima- und Umweltschutz

Die Konzepte zu Klima- und Umweltschutz (Note: 2) werden im Entwurf als positiv bewertet und auch die implementierten „Zukunftsideen“ gelobt. Während diese überwiegend als Chance bewertet wurden, wurden den Schwierigkeiten bei der Umsetzbarkeit des Wasser- und Energiekonzeptes, wie bei allen Entwürfen, gesehen.

gesellschaftliche und soziale Aspekte

Die gesellschaftlichen und sozialen Aspekte des Entwurfs können generell überzeugen und wurden mit einer „2+“ bewertet. Gerade die sozialen Treffpunkte und die Einbeziehung des ganzen Stadtteils wurden als Stärken genannt.

Büro *Schirmer*

<b>Büro Schirmer</b> Platzierung <b>3</b>	<b>Bebauung</b> Note: <b>2-</b>	<b>Mobilität</b> Note: <b>2-</b>	<b>Klima- &amp; Umweltschutz</b> Note: <b>2-</b>	<b>gesellschaftliche &amp; soziale Aspekte</b> Note: <b>3-</b>
	Wohnbebauung <b>+++0</b>	ruhender Verkehr <b>+++0</b>	Klimaschutz <b>0000-+</b>	Integration <b>000--</b>
	Gewerbe <b>000++</b>	Erschließung allgemein <b>--++</b>	Umweltschutz <b>000++-</b>	Freizeit & Versorgung <b>0000</b>
	Freiräume & Grünkonzept <b>++00</b>	Anbindung <b>++00-</b>		
	Umsetzung <b>+++0</b>			

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN	ÜBER-ARBEITUNG
<b>Büro Schirmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zisternen</li> <li>- Innenhöfe und Hauptplatz</li> <li>- Vermarktung gut</li> <li>- Zahl der Wohneinheiten</li> <li>- viel Wohnraum</li> <li>- Stellplätze, Verkehrsberuhigung, Mobilitätskonzept</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freizeitflächen</li> <li>- zu massiv</li> <li>- Topographie +/-</li> <li>- Einbindung -</li> <li>- Großstädtigkeit</li> <li>- Architektur solide, aber nicht innovativ</li> <li>- in sich geschlossen, Sauerbrunnen abgetrennt wenig Freizeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrt KiTa?</li> <li>- mehr Freizeitflächen</li> <li>- Klimakonzept ausarbeiten</li> <li>- mehr Ausarbeitung Freizeit</li> <li>- Regewasserbewirtschaftung/ -nutzung</li> <li>- Mobilityhub</li> <li>- Konzept kleinteiliger Bebauung</li> <li>- innovativere Architektur</li> <li>- bessere Einbindung in den Sauerbrunnen</li> </ul>



### Bebauung:

Das Oberthema „Bebauung“ wurde insgesamt mit einer „2-“ bewertet. Die Anzahl der Wohnungen wurde beim Entwurf von *Schirmer* als positiv betrachtet, obwohl es der Architektur insgesamt an Innovation fehlt. Im Kontrast zur positiven Bewertung der Wohnungszahl wurde der Entwurf teilweise aber auch als „zu massiv“ und zu urban angesehen, ebenso wurde eine bessere Einbindung des Quartiers in den Sauerbrunnen gewünscht. Die vorgeschlagenen Gewerbenutzungen wurden tendenziell positiv bewertet, während Umsetzung und Freiräume & Grünkonzept eher neutral bis leicht positiv bewertet wurden. Die Umsetzbarkeit des Entwurfs wurde tendenziell neutral bewertet.

### Mobilität

Das Mobilitätskonzept des Büros wurde mit einer „2-“ bewertet und gerade die Lösungen für den ruhenden Verkehr sowie die Verkehrsberuhigung fanden Anklang. Dennoch wurde sich in Sachen „Mobility Hub“ noch eine Überarbeitung gewünscht, auch wurde die Zufahrtsmöglichkeit zur zentral gelegenen Kindertagesstätte als schwierig angesehen.

### Klima- und Umweltschutz

Der Klima- und Umweltschutz wurde insgesamt mit einer „2-“ bewertet. Die geplanten Zisternen in den Innenhöfen wurden begrüßt, eine tiefere Ausarbeitung des Klimakonzepts und des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts als notwendig erachtet. Tendenziell wurden die Klimaschutzaspekte des Entwurfes leicht positiver bewertet als die Umweltschutzaspekte.

### gesellschaftliche und soziale Aspekte

Gesellschaftliche und soziale Aspekte wurden beim vorliegenden Entwurf eher negativ gesehen. Hier besteht sowohl in Sachen „Integration“ als auch beim Freizeit- und Versorgungsaspekt Nachbesserungsbedarf. Gerade das Fehlen von Freizeitflächen, über reine Grünflächen hinaus, wurde als negativ gesehen.

### *Zusammenfassung*

Insgesamt ergibt sich aus den dargelegten Ergebnissen folgende Rangfolge:

**Platz 1.** Büro *blocher partners*

(4 x 1. Platz, 1 x 3. Platz)

**Platz 2:** Büro *Holl Wieden*

(4 x 2. Platz, 1 x 3. Platz)

**Platz 3.** Büro *Schirmer*

(1 x 1. Platz, 1 x 2. Platz, 3 x 3. Platz)

Zu den vier Bewertungsthemen, Bebauung, Mobilität, Klima- & Umweltschutz sowie gesellschaftliche & soziale Aspekte wurden seitens der Gruppen Schulnoten von max. 1 bis 4+ vergeben. Das Büro *blocher partners* erhielt in Summe die positivsten Noten und auch in den analysierten Stärken und Schwächen das ausgewogenste Verhältnis. Das Büro *Holl Wieden* und das Büro *Schirmer* erhielten in Summe ähnliche Noten jedoch mit unterschiedlicher Verteilung bei den Bewertungsthemen. In der Analyse der Stärken und





Schwächen wurde das Büro *Holl Wieden* leicht besser gesehen als das Büro *Schirmer*, was sich letztendlich auch in der empfohlenen Rangfolge widerspiegelt.

Als Ergebnis der Klausurtagung ist das Büro *blocher partners* als Gewinner hervorgegangen. Die Überarbeitungsbedarfe bei diesem Entwurf wurden dabei im Besonderen gesehen bei den Themen Parkmöglichkeiten (event. Tiefgaragen), detaillierterer Umgang mit dem Gelände (Gefälle), Vorschläge zur Umsetzbarkeit, Geschossigkeit (Prüfung ob weitere Verdichtung in angemessener Art möglich), Verfeinerung des Mobilitätskonzeptes und weitergehende Prüfung des Entwässerungs- und Energiekonzeptes.

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Insgesamt liegen mit den drei Entwürfen der Mehrfachbeauftragung „Kalkwiesen“ drei unterschiedliche Ansätze zur Überplanung des Gebietes vor, die generell alle ihre Berechtigung haben und umsetzbar sind.

Im Zuge verschiedener Beteiligungsrunden wurden diese bewertet. In Summe der Beteiligungen gilt zu resümieren, dass zwei Entwürfe favorisiert werden. So waren bei der Bewertung durch die Bürger\*innen, der Fachämter und der Interessengruppen die Entwürfe von *blocher partners* und *Holl Wieden* relativ ausgeglichen. In der Klausurtagung des Gemeinderats gab es eine relativ eindeutige Präferenz für den Entwurf von *blocher partners*.

Nach Abwägung aller inhaltlichen Stellungnahmen und der Würdigung der Besonderheiten des städtebaulichen Entwurfs wird die Auswahl des Entwurfs des Büros *blocher partners* empfohlen. Der Entwurf stellt die Chance zur Entwicklung eines innovativen, integrativen Quartiers dar. Nach Einschätzung der Verwaltung sind im Zuge der Nachbearbeitung wesentliche beim Entwurf als Schwächen analysierte Aspekte lösbar. Städtebaulich ergibt sich für das Plangebiet so die Möglichkeit, ein dicht besiedeltes Quartier mit angemessenen Frei- und Grünflächen sowie einer gewissen Nutzungsmischung umzusetzen. In einem nächsten Schritt gilt es, die Überarbeitungsbedarfe zu analysieren und in entsprechenden Teilbereichen den Entwurf anzupassen. Zusätzlich sind Einzelpunkte zu überprüfen bzw. zu überarbeiten. Es ist beabsichtigt, im Zuge der weiteren Ausarbeitung eine entsprechende Entwicklungsstrategie zu erarbeiten und dem Gemeinderat im Zuge des dann anstehenden Bauleitplanverfahrens vorzulegen.