

Fragen zum Vorhaben Schulergelände aus Sicht des GHV Weingarten

## Inhaltsverzeichnis

Informationen zur Entwicklung im Schulergelände.....	2	Öffentliche Parkplätze.....	12
Erste Phasen des Projekts.....	3	Verkehr und Pendler.....	13
Gestaltung durch die Stadt Weingarten.....	3	Preise für Wohnungen und Gewerbe.....	14
Aufteilung in Wohnfläche und Gewerbefläche.....	4	Gewerbesteuer.....	15
Alles offen.....	5	Fragen zum Wettbewerbsverfahren.....	16
Gewerbefläche im Gebiet.....	6	Bestandsschutz.....	16
Angabe Quadratmeterzahlen.....	6	Wettbewerbsunterlagen.....	17
Art der Gewerbenutzung.....	7	Wettbewerb Teilnehmer.....	18
Belegung der Gewerbeflächen.....	8	Zusammensetzung der Jury.....	19
Alternative Nutzungen und Umgebung.....	9	Wie geht es weiter?.....	20
Forschung und Entwicklung, Studenten, Attraktivität.....	9	Gewerbeflächenkonzept umsetzen.....	20
STEP 2020.....	10	Kosten für die Stadt Weingarten.....	21
Einzelhandel.....	11	Öffentlichkeitsarbeit.....	22
		Nächste Schritte.....	23

## Informationen zur Entwicklung im Schulergelände

Die Entwicklung ist für die Stadt Weingarten wichtig und wird zumindest die nächsten 100 Jahre einen wesentlichen Einfluss auf unsere Stadt haben.

Die Fragen sind vorformuliert und wurden den Gesprächsteilnehmern vorher zur Verfügung gestellt.

Es gibt Informationen zum Strukturkonzept im Internet. Dort sind auch die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen zu finden. Die Fragen, die hier gestellt werden sind dort in vielen Fällen enthalten, aber (noch) nicht festlegend beantwortet.

Ziel der Veranstaltung soll sein, die Entwicklung um das Schulergelände zu verstehen und die Antworten für eine begleitende Diskussion zur Verfügung zu haben.

Hier kommen die Anliegen und Fragen des Gewerbe verstärkt vor – das liegt am Publikum dieser Veranstaltung.

Am Ende der Veranstaltung sollen die Antworten so zusammengefasst werden, dass sie zuverlässig und eindeutig feststehen.

Wir setzen voraus, dass diese Diskussion im Wettbewerb berücksichtigt wird.

## Erste Phasen des Projekts

### Gestaltung durch die Stadt Weingarten

Wie sieht die Stadt diese Aussage:

Für einen massgebenden Einfluss auf die Entwicklung des Schulergelände hätte die Stadt Weingarten das Gelände erwerben müssen.

Das konnte sie aber nicht, weil die Schulden der vergangenen Jahre ( Defizite aus dem regulären Betrieb, Krankenhaus, bekannte Probleme aus Kuko, Sanierung der Schulen ) eine solche Investition nicht erlaubt hätten.

Daher hat sich die Stadt entscheiden, nicht als Käufer zu agieren. Der Bebauungsplan ist die gewählte Möglichkeit, um noch einen Einfluss zu nehmen.

Ist das so?

## Aufteilung in Wohnfläche und Gewerbefläche

Bereits in der ersten Vorstellung des Vorhabens beim Wirtschaftsgespräch im Herbst 2017 gab es eine Aussage, welche Anteile für welchen Zweck verwendet werden sollen. Die Flächenangaben haben sich nicht mehr verändert. Die Ergebnisse aus den Bürgerbeteiligungen haben keinen Einfluss auf die Flächenverteilung gehabt.

Die Stellungnahmen der Gewerbeverbände haben und hatten keinen Einfluss auf diese Aufteilung. Diese liegen seit Herbst letzten Jahres auch schriftlich vor. Seit 1,5 Jahren betont der GHV, dass zu wenig Gewerbefläche ausgewiesen ist. Im Strukturkonzept werden die Vorschläge als „nicht weiter verfolgt“ als persönliche Stellungnahme eines Bürgers abgehandelt.

Wie und zur welchen Zeit sind die Entscheidungen getroffen worden, wieviel Gewerbefläche und in welchen Bereichen diese im Schulergelände platziert werden?

- Erhebungen, Szenarien oder andere Papiere die als Grundlage gedient haben.
- Welche Experten (mit Erfahrung) der Stadtentwicklung waren beratend tätig?
- Es wurden Baustellen vom Bauunternehmer angeschaut:

welche Städte mit ähnlicher, einzigartiger Entwicklungsmöglichkeit, die eine solche Stadtentwicklung bereits vollzogen haben, wurden angeschaut (Gespräche geführt)?

Oder gab oder gibt es im Verfahren bereits vor dem Kaufvertrag eine Vorgabe, die für die Bebauung praktisch unveränderlich zu beachten ist? Kann man Einblick in diese Vorgaben nehmen? Wo?

## Alles offen

In der Gemeinderatsitzung wurde von Projektentwickler Krisch und Bürgermeister Geiger mehrfach betont, dass es für den Gemeinderat noch keine Festlegung sei dem Strukturkonzept zuzustimmen.

Herr Krisch hat in allen Veranstaltungen zum Thema gesagt, dass der Wettbewerb so offen wie möglich sein muss.

Was bedeutet das?

Kann der Wettbewerb in wesentlichen Punkten davon abweichen: Aufteilung der Flächen, Lage Gewerbe und Wohnen und so weiter?

Wie kann man den aktuellen Stand beschreiben: was ist festgelegt, was nicht?

## Gewerbefläche im Gebiet

### Angabe Quadratmeterzahlen

Es ist im Konzept von verschiedenen Quadratmeteranzahlen die Rede.

3.300 qm müssen Gewerbefläche sein, bis zu 15.000 qm könnten Gewerbefläche sein.

Weshalb sind die derzeitigen Angaben zur Gewerbefläche so schwankend?

Wo genau ist die Gewerbenutzung im Areal vorgesehen? Z.B. entlang der Schussenstraße und der Heinrich-Schatz-Straße?

## Art der Gewerbenutzung

Wieso wird aus einer für Weingarten wichtigen Industriefläche ein Gebiet nur für maximal „nichtstörendes Gewerbe“?

Kann zur Schussenstraße hin nicht ein Riegel Gewerbe (z.B. produzierendes Gewerbe), dann ein Riegel „nichtstörendes Gewerbe“ und dann erst „Wohnen“ gemacht werden?

Wir würden Gewerbeflächen auch für produzierendes Gewerbe erhalten und gleichzeitig einen besseren Schutz zur Straße und zum/für das benachbarte „störende“ Gewerbe erreichen.

## Belegung der Gewerbeflächen

Es entsteht für den Laien der Eindruck, es wird über Gewerbefläche geredet, aber wenn sich keine Gewerbetreibenden finden, dann machen wir halt Wohnraum:

- Welche Maßnahmen werden getroffen, dass die Gewerbefläche bezahlbar wird und nicht beim qm-Preis Wohnen liegt?
- Gute Zufahrtsmöglichkeiten und genügend Parkflächen sind eine wichtige Voraussetzung für Gewerbetreibende, wie und in welchem Umfang ist dies berücksichtigt?
- Welche Gewerbe haben überhaupt eine Chance als „nicht störendes Gewerbe“ zu agieren?
- Wie werden die Gewerbeflächen beworben, Maßnahmen, Personen, Zeitpläne?



## Alternative Nutzungen und Umgebung

### Forschung und Entwicklung, Studenten, Attraktivität

Weingarten ist eine Stadt mit 8000 Studenten. Leider kommen diese bisher nicht in die Stadt. Das studentische Leben findet vollkommen ausserhalb der Stadt hinter dem Martinsberg statt.

Welche Überlegungen gab und gibt es, einen Standort in der Stadt für Lehre und Forschung einzurichten? Was wurde getan, um diesem Thema näher zu kommen?

Wie konkret sind die Vorstellungen der Stadt bzw. die Aussagen von Schuler hinsichtlich der weiteren Gastronomienutzung der bisherigen Schuler-Kantine? Soll diese bestehen bleiben, ggf. mit Nutzung durch die Öffentlichkeit?

Ist eine Nutzung zum Beispiel für ein Technologietransferzentrum vorgesehen?

Welche Attraktion finden Studenten und Besucher der Stadt im neu geplanten Viertel?

## STEP 2020

In diesen Veranstaltungen vor 5 Jahren wurde bereits ein Konzept entwickelt, das für das Schulergelände eine interessante Nutzung vorgeschlagen hat.

Es gab Raum für Wohnen, Leben und Arbeiten im Gebiet. Dieses enthielt den Vorschlag für ein Technologiezentrum, eine Abstufung mit Puffer für die Gewerbeansiedlung, Wohnraum.

Wie wurde dieses Konzept in die bisherige Planung eingebracht?

## Einzelhandel

Gibt es schon konkretere Überlegungen bzgl. der Einzelhandelsnutzung?

Welche Geschäfte sind wo bereits eingeplant?

Wo sind die Abstandsflächen und die Zufahrten zur Andienung vorgesehen?

## Öffentliche Parkplätze

Für den Betrieb von Gewerbe und Einzelhandel ist es zwingend erforderlich, dass die Besucher einen Parkplatz finden.

In Weingarten beträgt die maximal akzeptable Entfernung für einen Besucher vom Geschäft bis zu einem Parkplatz 120 Meter. Das steht in den Einzelhandelsgutachten der letzten Jahre für die Stadt Weingarten.

Welche öffentlichen Parkflächen sind vorgesehen?

## Verkehr und Pendler

Das Gutachten der IHK zur Pendlerbewegung in Weingarten zeigt auf, dass es eine extreme Pendlerbewegung gibt.

Jeden Tag fahren zahlenmässig alle Einwohner von Weingarten mit dem Auto los nach aussen oder nach innen.

Das Konzept: Arbeiten und Wohnen in erreichbarer Nähe würde hier Verbesserungen schaffen und die Ökologie verbessern. Wenn also ausgeglichen Arbeitsplätze und Wohnraum im Gebiet wären bestünde die Chance, die Wege kürzer zu machen.

Wurde dieser Aspekt berücksichtigt? Wie?

## Preise für Wohnungen und Gewerbe

In vielen Städten wird beobachtet, dass der Zubau von Wohnflächen zu einer Steigerung der Mieten und Quadratmeterpreise geführt hat. Müssen wir mit einer solchen Entwicklung auch in Weingarten rechnen?

Welche Preise sind zu erwarten?

- Baupreise Wohnraum
- Baupreise Gewerbe
- Mietpreise dazu

## Gewerbsteuer

Die Stadt Weingarten hat keine Reserven mehr.

Wurde berechnet, welche Gewerbesteuereinnahmen bei einer 50% Belegung mit Gewerbe entstehen?

Wie hoch sind die Mindereinnahmen?

## Fragen zum Wettbewerbsverfahren

### Bestandsschutz

Es wird intensiv auf die mögliche Problematik durch die Emissionbelastung des alteingessenen Schrotthändlers hingewiesen. Die Zufahrtsstrassen müssen erhalten bleiben.

Was sind die konkreten Maßnahmen das bestehende Unternehmen dauerhaft zu schützen?

Wie werden die Belange der dem Schuler Areal gegenüberliegenden Unternehmen an der Schussenstraße oder der Linde, die im Gebiet liegt, berücksichtigt?



## Wettbewerbsunterlagen

Wie lautet das Briefing für den Wettbewerb, gibt es hierzu ein Papier das man zur Verfügung bekommt

Wie wurden die Gewerbeflächen vorgegeben?

Ist sichergestellt, dass es sich um einen Ideenwettbewerb handelt und nicht um eine Realisierung? Hat die Stadt überhaupt einen Einfluss darauf oder ist das Sache des Investors?

Die Bürger sollten die Möglichkeit bekommen, die Vorgaben für den Wettbewerb zur Verfügung zu haben um das Ziel der Ausschreibung quer zu lesen.

Falls die Unterlagen für den Wettbewerb nicht zur Verfügung gestellt werden können: Welche Gründe und Ziele werden angeführt, das Papier geheim zu halten?

## Wettbewerb Teilnehmer

Wie und durch wen fand die Auswahl der Planer und Teilnehmer am Wettbewerb statt?

## Zusammensetzung der Jury

Durch wen wurden die Jury-Teilnehmer festgelegt, wer sind die und zu welchen Firmen gehören diese?

Gibt es Vertreter der Gewerbetreibenden in Weingarten? Wie werden diese Anliegen berücksichtigt?

## Wie geht es weiter?

### Gewerbeflächenkonzept umsetzen

Laut Gewerbeflächenkonzept hat Weingarten nicht genug Gewerbeflächen. Siehe Konzept von Acocella auf Seite 100 und Zitat von S. 106: „Die Stadt Weingarten hat ein Defizit sowohl an verfügbaren als auch an aktivierbaren Flächen. Brachflächen und Leerstände sind in Weingarten selten und können daher keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfes leisten. Bei größeren Standortaufgaben - wie aktuell das Schuler-Areal - führen die mit der Nutzungsveränderung verbundenen Ertragserwartungen dazu, dass Flächeneigentümer eigene Vermarktungsbemühungen unternehmen, die nicht immer mit dem Zielen und Erfordernissen der Stadtentwicklung übereinstimmen. Angesichts der Flächenknappheiten wird sich die Stadt zukünftig verstärkt um eine Sicherung gewerblich nutzbarer Flächen kümmern müssen“.

Hat die Stadtverwaltung schon begonnen, das Gewerbeflächenkonzept umzusetzen, bzw. in konkrete Maßnahmen zu übersetzen?

Wo genau und wann will die Stadt Weingarten (außerhalb des Schuler Areals) Gewerbeflächen ausweisen? Für welche Art von Gewerbe sind diese Gebiete gedacht und welchen Zuschnitt werden sie haben?

## **Kosten für die Stadt Weingarten**

Bereits in der Gemeinderatsitzung zur Abstimmung über das Strukturkonzept wurde gefragt:

Welche Kosten entstehen für die Stadt Weingarten in der Umgebung um das Gelände? Gemeint war die Verkehrsführung und die Gestaltung der angrenzenden Flächen und Gebiete. Diese werden nicht vom Investor zu tragen sein sondern von der Stadt.

Im Strukturkonzept sieht es so aus, als ob die Heinrich-Schatz-Strasse sehr viel Grünfläche haben wird. Die Durchgangsstrasse wird so eingezeichnet, dass die Abt-Hyller-Strasse praktisch zur Sackgasse wird.

Welche Kosten werden für die Stadt Weingarten entstehen und wie werden diese finanziert werden? Gibt es Rückstellungen in den Haushalten der nächsten Jahre?

Wo soll der Verkehr laufen, der bisher jeden Tag durch die Heinrich-Schatz-Strasse läuft? Durch die Gartenstrasse oder über den Gerbersteig: also durch 30er Zonen?

## Öffentlichkeitsarbeit

In anderen Städten ist es bei Bauvorhaben dieser Größe üblich, die Öffentlichkeit ständig informiert zu halten.

Es gibt typischerweise eine ständige Ausstellung im Bürgerbüro, in dem die aktuellen Stände und Unterlagen jederzeit eingesehen werden können und eine Anlaufstelle für Fragen besteht.

Warum gibt es in Weingarten diese Information nicht? Ist eine solche Einrichtung geplant?

## Nächste Schritte

Wie sind die nächsten Schritte und welche Entscheidungen können derzeit noch beeinflusst werden und von wem?