

Baugebiet-Planung „Klosteröschle“ Fragen der Umweltgruppe Markdorf

Allgemeine Anmerkungen und Fragen an die Verwaltung:

- Die Präsentationen der Büros haben im Wesentlichen die Rahmenbedingungen aus den Arbeiten des Büros Reschl aufgegriffen
- Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung sind nicht bindend und somit besteht keine Garantie, dass die gezeigten, progressiven Ideen auch tatsächlich umgesetzt werden. So ist es schwierig die Entscheidung für oder gegen ein Büro aufgrund der Präsentationen zu treffen. Ist diese Annahme richtig?
Ja, die Planungshoheit liegt beim Gemeinderat
- Die Tiefe der Ausarbeitungen ist nicht ausreichend, um eine Machbarkeit und Finanzierbarkeit abzuleiten. Viel bleibt es bei Varianten und möglichen Lösungsansätzen. So ist im Folgenden die Prüfung der Ideen auf Umsetzbarkeit notwendig. Ist diese Annahme richtig?
Ja, Fragen zu städtischem Engagement in Bauprojekten, zentraler Energieversorgung, Betrieb von Quartiersräumen etc. sind weder Bestandteile von Wettbewerben, noch von Bebauungsplanverfahren, sondern verbleiben immer als Aufgabe für die kommunalpolitische Diskussion.
- Für jedes Planungsthema / jede Idee muss eine politische Mehrheit gefunden werden. Ist diese Annahme richtig?
Ja, die Planungshoheit liegt beim Gemeinderat.
- Bei manchen Aussagen der „Büros“ konnte man teils jetzt schon das Relativieren und Abschwächen heraushören. Kann sichergestellt werden, dass das ausgewählte Büro, die von ihm präsentierten Planungsgrundsätze vertritt bzw. dafür „kämpft“?
Dazu kann keine Aussage getroffen werden. Das Austarieren der Prinzipien eines Büros mit den Bauherrenwünschen ist die aber natürlich Kernaufgabe jeder Planung.

Fragen der Umweltgruppe an die Stadtverwaltung und an die Büros nach der Vorstellung der 3 Büros im GR am 10.9.2024

Fragen an die Stadtverwaltung:

- Gibt es genauere Informationen zum **Grundwasserstand** in dem geplanten Baugebiet?
Grundwasserstände liegen bei ca. 0,5 m, bzw. 1,3 m unter Gelände Sie liegt deutlich höher als die Oberfläche des betreffenden Grundwasserleiters („gespannte Verhältnisse“).
Seite 11 aus Baugrundgutachten Fa. HPC AG für die Erschließung und Entsorgungskonzept für den Bodenaushub v. 15.08.2018)
- Aufgrund der Nähe zur Brunnisach und der Lage in einer Senke ist ein hoher Grundwasserstand zu vermuten. Wurde dies bei den Vorgaben für die Büros thematisiert? Es hätte ggf. Auswirkungen auf die Planung, z.B. zu den Punkten

- Keller und Tiefgaragen im Grundwasser zu bauen ist teurer/aufwändiger und sollte bei hohem Grundwasserstand eher vermieden werden. Dazu kommt das Überflutungsrisiko (auch wenn dies nach letzten Hochwasserberechnungen wohl noch unterhalb der kritischen Grenzen liegt – angesichts der aktuellen Extremregenereignisse und der wahrscheinliche Verschärfung durch den Klimawandel könnte das Risiko in der Zukunft aber höher sein).
- Ein hoher Grundwasserstand könnte bedeuten, dass bei extremen Regenereignissen der Wasserspiegel so hoch ansteigen könnte, dass in den „Versickerungsmulden“ gar nichts mehr versickern kann.
Im Baugebiet wird eine Versickerung vermutlich nicht möglich sein. Dieses ergibt sich aus dem o.g. Gutachten von der Fa. HPC AG (geringe Durchlässigkeiten des Auelehms) auf Seite 12.
- Das Grundwasser könnte evtl. als Wärmequelle mit hoher Kapazität für zentrale oder dezentrale Wärmepumpen dienen. Deren Lage sollte sich evtl. an der Grundwasserströmungsrichtung bzw. den ergiebigsten Fließwegen orientieren. Dies hätte u.U. Auswirkungen auf die Anordnung der Wärmezentrale(n) und somit auch der anderen Gebäude im Stadtquartier
- Wurde die möglichst gute Durchlässigkeit für die in früheren Gutachten ausgewiesene **Kaltluftleitbahn in Nord-Süd-Richtung** bei den Vorgaben genannt? Bei manchen Entwürfen ist dies ansatzweise zu erkennen, wurde aber generell nicht konsequent umgesetzt. Dies betrifft die Anordnung und Höhenabstufung der Gebäude. (Die geplante Straßenmeisterei im Süden ist da auch nicht gut ausgerichtet, dürfte aber etwas niedriger sein als die geplanten Wohngebäude)
Es wurden die gemeinsam mit Reschl und Partner erarbeiteten Parameter weitergegeben.
- Im Arbeitskreis Radverkehr wurde vor ein paar Jahren gesagt, dass der bestehende, schmale **Rad/Fußweg** von der Bergheimer Kirche an der Obstwiese entlang Richtung Tunnel unter der Müllstraße (Richtung Riedheim) nicht ausgebaut werden soll, sondern im Zuge des Baugebiets Klosteröschle eine neue Radverkehrsführung gefunden werden soll. Diese sollte im Sinne der kurzen Wege nicht den großen Umweg bis zum Schneiderkreisel nehmen, sondern **am Ostrand des Neubaugebiets** verlaufen. Dieser sollte auch zügig befahrbar sein für den „Fahrrad-Durchgangsverkehr“ von der Bergheimer Str. Richtung Riedheim/Kluftern. Diese Radweg-Verbindung ist in den bisherigen Entwürfen nicht erkennbar. Gab es dazu Vorgaben? Falls nein, sollten die in die weiteren Planungen aufgenommen werden.
Nein. Vorgaben gab es dazu keine. Die Forderung darf in der weiteren Diskussion gerne eingebracht werden
- Hat die Stadt Vorgaben zum **Stellplatzschlüssel** gemacht und wenn ja, welche? Dies beeinflusst auch die Stadtplanung (wie viele wie große Parkhäuser werden benötigt?)
Nein. Wir haben jedoch darauf hingewiesen, dass großstädtische Stellplatzschlüssel von unter 1 seither nicht mehrheitsfähig schienen. Es finden sich in den Vorschlägen aber bereits

- Ein Büro hat sich Gedanken zur Gestaltung einer neuen **Bushaltestelle** gemacht. War dies Vorgabe? Die Platzierung der Bushaltestelle ist allerdings auch abhängig vom künftigen Linienverlauf, ebenso die Frage, ob eine einseitige oder beidseitige Bushaltestelle benötigt wird. Dies sollte ggf. bald für die weitere Planungsarbeit präzisiert werden.
Dazu gab es weder Vorgaben, noch gibt es die Erwartung einer entsprechenden Linienführung.
- Ein Planungsbüro erwähnt in der Präsentation **Altlastenprobleme** im Untergrund. Welche Erkenntnisse liegen dazu vor?
Es wurden vereinzelt Ziegelreste gefunden (Info aus o.g. Gutachten Fa. HPC AG – Seite 21)
- Geht es „nur“ um die Belastung durch Pestizide im Zuge der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung oder (auch) um andere Belastungen, z.B. Altablagerungen? Die Bodenbelastungen können sich auch auf die Stadtplanung auswirken: In welchem Umfang ist es möglich bzw. anzustreben, den Boden vor Ort zur Geländemodellierung zu nutzen? (Oder muss er generell teuer entsorgt werden?)
Muss bei geplanten Grünflächen der Boden ausgetauscht werden, insbesondere dort, wo Kinder spielen oder wo Gemüsebeete angelegt werden?
Altlastenuntersuchung bisher nicht beauftragt; Spritzmittelrückstände sind anzunehmen; je nach Kontamination ergeben sich Einschränkungen bei der weiteren Verwendung
- Es hieß, die Stadt habe vorgegeben, die Erschließung nur von der Kreisstraße im Süden her zu planen, damit die Muldenbachstraße den Status einer „Außerorts-Straße“ behält, um so Fördergelder für die Straßensanierung erhalten zu können. Im Bereich des geplanten Wohngebiets, zwischen „Schneiderkreisel“ und Abzweig Bergheimer Straße liegt die Muldenbachstraße aber bereits heute innerorts, d.h. innerhalb der Ortsschilder, mit 50 km/h zulässiger Höchstgeschwindigkeit. Ist diese Vorgabe dann überhaupt sinnvoll? Normalerweise wird doch versucht, bevorzugt über die niederrangige Straße zu erschließen, das wäre hier die Muldenbachstraße.
(Wie) Wäre in diesem Straßenabschnitt eine Temporeduzierung ggf. überhaupt durchsetzbar, z.B. im Bereich der von einem Büro dort geplanten Bushaltestelle. (insb. falls die Muldenbachstr doch wegen der Förderungsgelder einen Status als außerorts-Straße erhalten sollte)?
Das ist eine Kostenfrage, es steht für die Sanierung der Muldenbachstraße eine hohe Förderung im Raum. Der politische Bewertungsspielraum wurde jedoch schon an der Sitzung erläutert und geöffnet.

Fragen an die Büros:

Allgemeine Fragen:

- Mit wie vielen Mitarbeitern und mit welchen Expertisen werden Sie den anstehenden Prozess begleiten?
- *Thomas Schüler: Team aus*
- *1 Stadtplaner/Architekt (städtebaulicher Entwurf),*
- *1 Stadtplaner (B-Plan-Verfahren),*

- *1 Freiraumplaner (GOP+weitere freiräumliche Planungen),*
-
- Wie wird das Projektteam besetzt sein?
Thomas Schüler: Team aus
- *1 Stadtplaner/Architekt (städtebaulicher Entwurf),*
- *1 Stadtplaner (B-Plan-Verfahren),*
- *1 Freiraumplaner (GOP+weitere freiräumliche Planungen),*
- Welche Anforderungen hat Ihr Büro an die Stadtverwaltung?
Thomas Schüler: Klare und unkomplizierte Zusammenarbeit zur Klärung der wesentlichen Parameter für den städtebaulichen Entwurf
- Wie häufig werden Sie vor Ort sein?
Thomas Schüler: 4 x + digitale Termine
- Wie groß sind Ihre Erfahrungen (Anzahl) in der Realisierung eines energieautarken und klimaneutralen Wohnquartiers in der Größe (oder größer als) des Klosteröschles ?
Thomas Schüler: Realisierung Olga Areal, Stuttgart (deutscher Städtebaupreis)
Realisierung Quartier am Wiener Platz, Stuttgart

Städtebau:

- Wurde beim Entwurf berücksichtigt, dass das Klosteröschle zu einer Zeit fertig bebaut sein wird, zu der Markdorf gemäß Leitbild klimaneutral sein wird?
Thomas Schüler
- *Begleitend zum städtebaulichen Entwurf muss seitens der Stadt ein Fachbüro beauftragt werden, welches ein Quartiersenergiekonzept erstellt. Diese Anforderungen werden unsererseits in den Entwurf eingearbeitet und entsprechend innerhalb des B-Plan berücksichtigt (insb. Strom/Wärmeerzeugung und PV-Anlagen)*
- Wie geht der städtebauliche Entwurf auf die Anforderung „Klimaneutrales Wohnquartier“ ein? (Energieeinsparungen, solare Energiegewinne, Überhitzung der Gebäude z.B. Kaltluftschneisen, Fassadenbegrünung, Baumreihen...)
Thomas Schüler
- *Der Entwurf bietet die Grundlage diese Punkte nach Notwendigkeit zu berücksichtigen, die Zweckmäßigkeit wird innerhalb des weiteren städtebaulichen Entwurfs untersucht*
- Inwiefern sind in der Planung vielfältige Wohnnutzungen vorgesehen / vorzusehen?
Thomas Schüler
- *Es ist vorgesehen eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen, das genaue Wohnungsgemenge wird spätestens zur Konzeptvergabe benannt*
- Sind die Dachformen so geplant, dass die Dächer funktional für Solarnutzung oder Quartierskanten (Höhenstapelungen) nutzbar sind?
Thomas Schüler
- *Ja, größtenteils als Flachdächer/Retentionsdächer mit aufgeständerten PV-Anlagen*
- Fragen an H+G:
 - o Wieso wurde bei der Parkscheune ein Schrägdach vorgesehen? Wie kann man den Raum des Dachstuhls in einem Parkhaus sinnvoll nutzen?
 - o Wofür soll das „Ateliergebäude“ auf S. 22 dienen?
 - o Auf S. 24 wird die Pflanzung von Bäumen in erhöhten Beeten gezeigt. Wird dadurch nicht die Austrocknung des Wurzelraums begünstigt im Vergleich zu einer

ebenerdigen Einpflanzung (wegen seitlicher Besonnung und größerem Abstand zu tieferen/feuchteren Bodenzonen bzw. Grundwasser)?

- Warum wird auf S. 25 beim „Grünen Anger“ das Stichwort „Entsiegelung“ genannt, obwohl auf der Fläche des Quartiers derzeit gar keine Versiegelung vorhanden ist?

- Frage an Büro Schüler:

- Welche Variante/Blickrichtung zeigt die 3-D-Ansicht des zentralen Platzes auf S. 29?

Thomas Schüler

Varianten 3-6, Blick über den Anger Richtung Norden, rechts das Quartiershaus (entweder als Parkscheune oder als Sonderbaufeld Wohnen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen im EG

Mobilität:

- Wie würden sich die Planungen verändern, bei einem komplett autofreien Quartier? (nur Zufahrt Parkhaus, im Quartier nur Fußgänger und Fahrradfahrer). Dadurch würde sich die Wohnqualität im Quartier erhöhen.

Thomas Schüler

- *In der Planungsstudie V1-8 wurden in den Piktogrammen denkbare Lösungen zum Thema Parken untersucht (komplett TGs, teilweise TGs+Parkhaus, komplett autofrei). Hier die V7+8 mit einem großen Parkhaus im Zufahrtsbereich*

- Wäre ein Pendelbus ins Ortszentrum für das Quartier denkbar, der durch nicht realisierte Tiefgaragenplätze finanziert wird?

Eine solche Frage ist allein politisch, also vom GR zu diskutieren und zu bewerten.

- Fragen an H+G:

- Was ist die dreieckige Gebäudestruktur bei der geplanten Bushaltestelle (S. 15)?
- Der zentrale Platz wird auf S. 20 als „Shared-Space-Zone“ bezeichnet. Ist dort auch die (gleichberechtigte) normale Nutzung für den Kfz-Verkehr vorgesehen oder nur im Ausnahmefall?

Energiekonzept:

- Wie ist die zentrale Wärmeversorgung (kurze Wege/wenig Verluste) geplant? Kaltes Nahwärmenetz, welches evtl. aus dem Grundwasser gespeist wird? Welche Auswirkungen ergeben sich dadurch auf den Städtebau? Wurde überprüft, ob die Wärmeerzeugung aus dem Abwasser des Quartiers erfolgen könnte?

Thomas Schüler

- *Diese Punkte müssen durch ein entsprechendes Fachbüro untersucht werden. Wir haben verschiedene Möglichkeiten rein konzeptionell untersucht, Standort für Heizkraftwerk mit Biogas im auf eigenem Grundstück im Zufahrtsbereich, kaltes Nahwärmenetz in Kombination mit PV und E-Mobilität innerhalb der Parkscheune integriert.*

- Fragen an H+G:

- Markieren die drei blauen Punkte auf S.23 verschiedene denkbare Standorte für einen Eisspeicher oder wären ggf. drei erforderlich/sinnvoll?
- Was stellt der gestrichelte blaue Kreis dar?

Freiflächen:

- Wie sind die Vorstellungen bzw. Meinungen der Büros, eine größere zentrale Gemeinschaftsfläche mit einem großen Spielplatz und dafür eher private Grünflächen bei den einzelnen Wohngebäuden (Wohnhöfen) für Gemüsegärten, Grillplatz usw. zu planen?

Anmerkungen der Verwaltung: Viele dieser Fragen greifen weit über die Anforderungen an einen Planungswettbewerb oder das von uns gewählte Verfahren der Mehrfachbeauftragung in das bevorstehende Planungsverfahren voraus. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Büros zum jetzigen Zeitpunkt in voller Tiefe in die Beantwortung einsteigen.

Dafür bitten wir um Verständnis

Anmerkung Hähnig Gemmecke:

Sehr geehrte Frau Leyers

im Rahmen einer fundierten städtebaulichen Planung sind die unterschiedlichen Leistungsbereiche dringend erforderlich, um die anstehenden Entscheidungen in allen fachlichen Ebenen und mit allen Beteiligten richtig zu treffen. In vielen Teilbereichen werden vertiefende Prüfungen, Varianten notwendig sein, um eine gute Grundlage für die anstehenden Entscheidungen und Beschlussfassungen für den Gemeinderat vorbereiten zu können. Beispielhaft wurde in einem konkurrierenden Verfahren, einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie unterschiedliche konzeptionelle Ideen von Ihnen abgefragt. Diese städtebaulichen Ansätze sind die Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfs und eines darauffolgenden städtebaulichen Entwurfs. Die Machbarkeitsstudie, die Ihnen vorliegt, wurde bei den Leistungsbildern Grundlagenermittlung und städtebaulicher Vorentwurf als Vorleistung in unserem Angebot berücksichtigt. Der angesprochene gemeinsame Entwurfsworkshop wird in diesen Planungsprozess eingebunden. Der städtebauliche Entwurf bildet dann mit all seinen festgesetzten Konzepten im Bereich der Freiraumplanung, der baulichen Planung, der vorgeschlagenen Nutzungen, eines Erschließungskonzeptes, eines Umweltkonzeptes und weiterer Festlegungen die Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren. Diese beiden Leistungsbereiche städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplanverfahren sind in ihren Inhalten klar zu trennen. Nur auf dieser gemeinsamen Erarbeitung des Planungskonzepts für das Gebiet „Klosteröschle“ sind fundierte, zukunftsweisende, nachhaltige Ergebnisse zu erzielen.

Wir würden uns sehr freuen, gemeinsam diesen Planungsprozess zu beginnen und mit allen Entscheidungen und Diskussionen ein für Markdorf beispielhaftes und wertiges Baugebiet zu entwickeln. Die Diskussionen und Fragestellungen bei unserem Vorstellungstermin in Ihrem Gemeinderat haben uns motiviert, da hier bereits sehr viele konstruktive Anregungen und Inhalte angesprochen wurden.

Die anstehenden Planungskosten stehen in ihrer Angemessenheit in keinem Verhältnis zu den zu erzielenden Qualitäten, Potentialen und Vermarktung des neuen Gebietes.

Gerne sind wir bereit, dies mit Ihnen im Detail zu besprechen. Die aufgezeigten Fragestellungen, in Ihrem Schreiben vom 26.09.2024 sehen wir als Einstieg in die Planungsleistungen des städtebaulichen Vorentwurfs.

Mit besten Grüßen aus Tübingen

Prof.Mathias Hähnig