Stadt Bad Dürrheim

Bürgerwerkstatt zum Eckpunktepapier zur Vorbereitung des Wettbewerbs "Perspektiven im Herzen Bad Dürrheims"



Inhalt

1	Auftrag und Zielsetzung	2
	Methodik	
	Entwurf Eckpunktepapier	
4	Bürgerwerkstatt am 18.07.2020	9
	Teilnehmer, Ablauf und Methodik	
	Diskussion	
5	Fazit	17

1 Auftrag und Zielsetzung

Die Stadt Bad Dürrheim führt seit dem Jahr 2007 Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung durch. Das Sanierungsgebiet "Innenstadt" wurde im Jahr 2017abgeschlossen.

Im selben Jahr lief die Maßnahmen "Innenstadt II" an. Gleich nach Programmaufnahme wurde die Vorbereitende Untersuchung mit Neuordnungskonzept und der Satzungsbeschloss zum vereinfachten Sanierungsverfahren auf den Weg gebracht. Das Sanierungsgebiet wurde im Jahr 2020 nochmals erweitert.

Aufgrund neuer Planungsvorhaben von Investoren wurden die Vorbereitungen für einen städtebaulich / freiraumplanerischen Wettbewerb auf den Weg gebracht. Mit "Perspektiven im Herzen von Bad Dürrheim" wurde der Grundstein für diese Entwicklung gelegt. In den kommenden Jahren soll dieser wichtige Bereich der Innenstadt weiterentwickelt und zukunftsweisend ausgerichtet werden.

Das Wettbewerbsverfahren wird durch einen intensiven Prozess der Bürgerbeteiligung begleitet. Über den Wettbewerb sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele des Neuordnungskonzepts für das touristische Zentrum der Innenstadt Bad Dürrheims präzisieren werden.

Auf Grundlage der ersten Beteiligungsphase und der Zielvorgaben des Gemeinderats wurde der Entwurf eines Eckpunktepapiers für das anstehende Wettbewerbsverfahren entwickelt. Ziel ist es, vor der Verabschiedung des Eckpunktepapers den vorliegenden Entwurf in einem weiteren Beteiligungsschritt nochmals mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren und diesen entsprechend anzupassen.

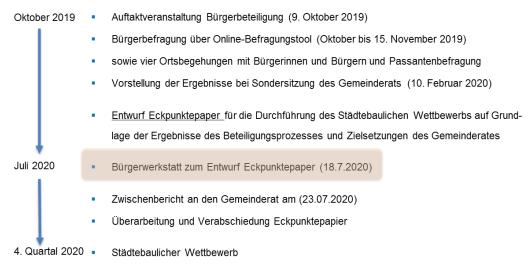
Die Stadt und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), die auch für den Planungswettbewerbe zuständig ist, haben sich darauf verständig, noch vor der Sommerpause 2020 eine eintägige Bürgerwerkstatt durchzuführen. Das entsprechende Konzept hierzu wurde am 27.05.2020 dem Gemeinderat präsentiert. Dieser hat dem Konzept zugestimmt und der KE der entsprechende Planungsauftrag erteilt.

Die Bürgerwerkstatt wurde am 18.7.2020 im Siedersaal im Haus des Bürgers durchgeführt. Eine erste Information des Gemeinderates zu den Ergebnissen erfolgte bei der Sitzung am 23.072020.

Die weiteren Arbeitsschritte nach der Sommerpause 2020 sind die Überarbeitung des Eckpunktepapiers und dessen Verabschiedung durch den Gemeinderat. Nachfolgend kann dann mit der Durchführung des Städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens begonnen werden.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens können die weiteren Planungsschritte zur Umsetzung der verschiedenen Bauvorhaben eingeleitet werden.

Der Ablauf der "Perspektiven im Herzen von Bad Dürrheim" ist nachfolgend skizziert



Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt sind im nachfolgenden Bericht festgehalten.

Dieser gliedert sich in fünf Kapitel.

Nach der Beschreibung von Auftrag und Zielsetzung ist in Kapitel zwei der methodische Ansatz der Bürgerwerkstatt beschrieben. Es geht dabei um die Organisation des Beteiligungsprozesses sowie die Teilnehmerauswahl.

Im dritten Kapitel ist der Entwurf des Eckpunktepapiers wiedergegeben. An diesem orientiert sich die Diskussion bei der Bürgerwerkstatt.

Das vierte Kapitel befasst sich mit der Bürgerwerkstatt um 18.07.2020. Zunächst geht es um Teilnehmer, Ablauf und Methodik sowie die eingebrachten Informationen für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Nachfolgend wird der Diskussionsverlauf beschrieben.

Im abschließenden Kapitel 5 ist das Fazit aus der Diskussion bei der Bürgerwerkstatt in Stichpunkten zusammengefasst, so wie es am 23.07.2020 bei der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vorgestellt wurde. Es bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Eckpunktepapiers und dessen Beschluss durch den Gemeinderat.

2 Methodik

Vorgabe bei der Durchführung der Bürgerwerkstatt war es, ein analoges Beteiligungsverfahren in Form einer Bürgerwerkstatt durchzuführen. Das digitale Format der Online-Befragung fand zuvor bereits Anwendung. Die Ergebnisse daraus finden sich im Entwurf des Eckpunktepapiers wieder.

Eine weitere Vorgabe bestand darin, einen konzentrierten Beteiligungsprozess mit einer begrenzten Teilnehmeranzahl durchzuführen und dabei auch auf die Neutralität bei der Teilnehmerauswahl zu achten.

Das analoge Beteiligungsformat in Form einer Bürgerwerkstatt ist gekennzeichnet durch:

- Herstellen eines gemeinsamen Informationsstands mit Möglichkeit von Rückfragen.
- Persönlicher Austausch.
- Zielgerichtete Bündelung der Ergebnisse.
- Information durch Experten (hier: Stadtverwaltung).

Aufgrund der Covid-19-Pandemie mussten Abstands- und Hygienevorgeben eingehalten werden. Im Siedersaal im Haus des Bürgers gab es daher eine feste Bestuhlung mit ausreichendem Abstand der ausgewiesenen Plätze. Dieses Konzept wurde bereits bei der Gemeinderatssitzung an selber Stelle angewandt. Eine aktive Beteiligung der Teilnehmer an Stellwänden oder über Kartenabfrage war unter diesen Vorraussetzungen nicht möglich. Die eingebrachten Diskussionsbeiträge wurden durch die Moderatoren auf vorbereiteten Plakaten zu den einzelnen Themen festgehalten.

Bei der Vorbereitung der Planungswerkstatt wurde für die Teilnehmerauswahl das Verfahren einer geschichteten Teilnehmerquote angewandt. Eckpunkte hierfür waren:

- Anschreiben von 600 repräsentativ ausgewählten Bürgerinnen und Bürgern aus Bad Dürrheim.
- Mitwirkungsmöglichkeit für Personen im Alter ab 14 Jahren. Teilnehmerauswahl nach drei Altersgruppen (14 bis 29 Jahre / 30 bis 59 / über 60 Jahre) jeweils getrennt nach Kernstadt und Stadtteile.
- Die Teilnehmerauswahl je Merkmal erfolgt anhand dessen tatsächlichem Anteil an der Gesamtbevölkerung nach der aktuellen Einwohnerliste der Stadt.
- Folgende Stichprobe wurde anhand dieser Vorgaben gezogen:

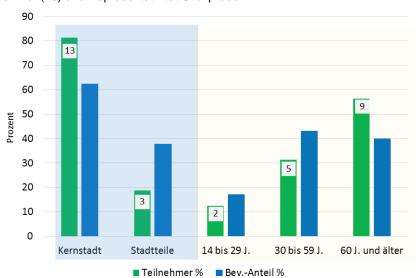
	Bad Dürrheim	Stadtteile	Prozent
14 bis 29 J.	64	39	17
30 bis 59 J.	161	97	43,1
60 J. und älter	149	90	39,8
Summe	374	226	
Prozent	62,3	37,7	

Erläuterung: In der Kernstadt wurden 64 Personen im Alter 14 bis 29 Jahren angeschrieben.

- Die Teilnehmerzahl der Bürgerwerkstatt ist auf 20 bis 30 Personen begrenzt. Sollten mehr Interessenbekundungen eingehen, wird eine repräsentative Auswahl der Zufallsbürger in einer Stichprobenziehung anhand der persönlichen Merkmale erfolgen. Dies dient auch der Neutralität und bietet die Möglichkeit die Altersstruktur und das Verhältnis Kernstadt/Ortsteile nachzustellen.
- Die Ziehung der Teilnehmer ist für den 10. Juli 2020 vorgesehen.

Weitere Schritte bei der Vorbereitung der Bürgerwerkstatt:

- Erstellen eines Arbeitsplans und Vorlagen für die Stichprobenziehung der Zufallsbürger durch die KE Abstimmung mit der Stadt.
- Ziehung der Stichprobe für die Anschreiben durch die Stadt Bad Dürrheim.
- Pressemitteilung durch die Stadt Bad Dürrheim
- Anschreiben der Zufallsbürger Versand der Unterlagen:
 - → persönliche Ansprache durch den Bürgermeister
 - → Information über Zielsetzung: Diskussion Entwurf Eckpunktepapier. Einbringen von Ideen, Anregungen und Kritikpunkten zu 3 Themen und 8 räumlichen Projektbausteinen
 - → Informationen zum Beteiligungsverfahren (Datum, zeitlicher Umfang, Materialien)
 - → bei Interesse bis zum 10.07.2020 Rückmeldung per Mail oder telefonisch die Stadt oder KE
 - → Hinweis auf nachfolgende Ziehung der Zufallsbürger anhand der mitgeteilten persönlichen Merkmale (Alter und Wohnort)
 - → Kontaktadresse bei Rückfragen
 - → Zusicherung des Datenschutzes
- Da die maximal festgelegte Teilnehmerzahl von bis zu 30 Personen nicht erreicht wurde, konnte auf das anschließend vorgesehene Auswahlverfahren der Teilnehmer verzichtet werden. Allen Teilnehmern wurde daher per Mail oder telefonisch die Zusage zur Teilnahme an der Bürgerwerkstatt am 18.07.2020 erteilt.
- 24 Bürgerinnen und Bürger haben sich zur Teilnahme angemeldet. 16 Personen waren am 18.07 bei der Bürgerwerkstatt anwesend.
- Teilnehmer (16) und Repräsentativität Stichprobe:



Die Stadtteile sind unterrepräsentiert.

Jüngere (untere 30 Jahre) sowie mittlere Jahrgänge (30 bis 59 Jahre sind leicht unterrepräsentiert. 60 Jährige sind gemessen an deren Bevölkerungsanteil und 15 Prozent stärker vertreten.

3 Entwurf Eckpunktepapier

Die Aussagen des Eckpunktepapiers (Stand Mai 2020) bilden den Diskussionsrahmen bei der Bürgerwerkstatt. Sie werden den Teilnehmerinnen und Teilnehmer am 18.07.2020 nochmals in konzentrierter Form vorgestellt. Es gibt hierzu auch an jedem Teilnehmerplatz ein Handout.

Erhalt und Stärkung der Identität des Tourismus- und Erholungsortes

- Stärken Bad Dürrheims als zukunftsfähigen Wohn-, Lebens- und Erholungsort sowohl für Einwohner als auch für Gäste
- Steigerung der Attraktivität des Tourismus- und Erholungsortes
 - durch Gestaltung des Auftakts zur Innenstadt und Adressbildung für die Klinik- und Hotelbetriebe
 - o durch Ansiedlung eines **** Hotels im Bereich westlich des Kurhauses
- Zukunftsfähige Ausrichtung des Solemars als wichtigen Baustein für den Klinik- und Hotelbetrieb
 - z.B. durch zeitgemäße Erweiterung des Wellness- und Gesundheitszentrum

Schaffung von Aufenthaltsqualität in Grün- und Parkanlagen

- Erhalten und Aufwerten der Erholungsflächen Kurpark, Hindenburgpark und Salinenpark
- Schützen und Definieren der räumlichen Zusammenhänge und Funktionen der Grün- und Parkanlagen,
 z.B. durch Herausarbeiten von Gestaltungsprinzipien
 - Schutz und Erhalt von Naturdenkmäler, Integration des schützenswerten Baumbestands in die Gestaltung der Park- und Freiflächen
 - teilweise Renaturierung der Stillen Musel unter Beachtung von Umweltbelangen und Aspekten des Gewässerschutzes – naturnahe Gestaltung der Stillen Musel, sichtbar- bzw. erlebbarmachen des Gewässers
- Gestaltung der Wegeverbindungen zwischen den Erholungsflächen Kurpark, Hindenburgpark, Salinenpark und "Hofen II"
 - o Aufwertung der Wegeflächen
 - o Schaffung eines schlüssigen Fußwegenetzes unter Berücksichtigung bestehender Wegeverbindungen
 - Verbesserung der Anbindung zwischen den Erholungsflächen als durchgängige Freizeit- und Alltagsverbindung und Weiterführung der Wege zu weiteren Erholungsflächen
 - Verbesserung der Orientierung im Ort z.B. durch verbindende Gestaltungselemente der Erholungsflächen
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten / Treffpunkten in den Grün- und Parkanlagen, z.B. entlang der Wegeverbindungen oder entlang der Stillen Musel
 - Schaffung von flexibel nutzbaren, zum Verweilen einladenden und attraktiven Orten mit unterschiedlichen Nutzungsqualitäten
 - o Weiterentwicklung der Grünanlagen in den Themen Gesundheit, Klima, Frischluft, Biodiversität, etc.
 - Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten und Freizeitangeboten für unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, z.B. Einwohner, Gäste, Kinder, Jugendliche, Senioren etc.

Umgang mit Bebauung

- Städtebaulich wichtige Gebäude und Neubauten
 - Integration der Neubauten in städtebaulichen Kontext in Hinblick auf das Gebäudevolumen, die Gebäudehöhe und die Nutzungskonzeption
 - Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes zu bestehenden ortsbildprägenden Gebäuden wie dem Kurhaus, dem ehemaligen Kurheim Sanatorium und der ev. Kirche
 - o Einhalten eines angemessenen Abstandes zum Gebäudebestand
 - Gestaltung der Vorbereiche der Hotelkomplexe angemessene Gestaltung der Zu- und Vorfahrten mit möglichst geringem Flächenverbrauch und hoher gestalterischer Qualität
 - sensible Gestaltung des Übergangs von Bebauung zum Grünraum
- Erhalt und Freistellen von historischer Bausubstanz
 - o Aufwertung bestehender Bebauung z.B. Hotel Soleo, Hotel Solegarten, etc.
 - o sinnvolle Nach- bzw. Umnutzung für Wohn-, Tourismus- und Gewerbezwecken
- Neubebauung Hotel am Kurpark
 - Einhaltung eines angemessenen Abstandes für Neubauten zu bestehenden wichtigen Gebäuden (Kurhaus)

Synergie-Effekte der Einrichtungen (Hotel / Kurhaus) sind denkbar

- Verträgliche Schaffung von Miet- und Eigentumswohnraum
 - o innovative zeitgemäße Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe von den Erholungsflächen einschl. Kurpark, Hindenburgpark und Salinenpark (z.B. Wohnungsbau am Johanniterweg) Hofen II
 - o sensible Gestaltung des Übergangs von Bebauung zum Grünraum

<u>Verkehr</u>

- Neuordnung und Gestaltung von Huberstraße und Luisenstraße als Chance zur Identitätsstiftung für den Tourismus- und Erholungsort
 - Anpassung und Aufwertung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, PKWs, etc.) und insbesondere unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierten Fußwege und Radwege
 - o Pflanzen von straßenbegleitendem Grün z.B. durch Bäume
 - Aufwertung öffentlicher Räume als Unterstützung der Verbindung zwischen Innenstadt, Klinikbetrieben und Hotelkomplexen
 - Verkehrsberuhigung durch gestalterische Maßnahmen, z.B. durch Baumpflanzungen, öffentlichen Stellplätze, Belagswechsel, o.ä.
- Anstreben von zentralen Parkierungslösungen mit dezentraler Erschließung
 - keine Erhöhung der Verkehrsbelastung im Bereich Luisenstraße / Huberstraße / Johanniterweg, kein Park-Such-Verkehr

- Berücksichtigen einer guten Orientierung für Gäste und Touristen im Ort, um Such- bzw. Quellverkehre zu vermeiden
- o Beachten eines klaren, städtebaulich stimmigen Erschließungskonzepts
- Neugestaltung "Parkplatz Stadtmitte"
 - o Anpassung und Aufwertung der Parkplatzflächen
 - o qualitätsvolle Gestaltung der Straßen- und Platzräume
 - hohe Flexibilität zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Parkplätze tagsüber und unter der Woche / Stadtfeste o.ä. am Wochenende)
- Gestaltung Knotenpunkt Huber-, Luisen-, und Friedrichstraße für den ruhenden und fließenden Verkehr
- Nachweis ausreichender Anzahl an Stellplätze
 - o private Stellplätze für Hotelnutzungen
 - o öffentliche Stellplätze im Straßenraum
 - Stellplätze für Kurgäste / Besucher
 - Stellplätze für die evangelische Kirche am Johanniterweg
- Schaffung von schlüssigen, möglichst reduzierten Zu- bzw. Ausfahrten und Anschlusspunkten
 - o gestalterische Einbindung der Zu- und Ausfahrten von Parkierungsschwerpunkten
 - o gestalterische Einbindung der Vorfahrten von Hotelnutzungen

4 Bürgerwerkstatt am 18.07.2020

4.1 Teilnehmer, Ablauf und Methodik

Bei der Planungswerkstatt sind 16 Bürgerinnen und Bürger anwesend (die Teilnehmerliste liegt gesondert vor).

Moderatoren der KE sind Frau Schütz und Herr Mühlbacher.

Für fachliche Rückfragen ist von Seiten der Stadt Bad Dürrheim Her Stengelin vertreten.

Die Begrüßung erfolgt durch Bürgermeister Berggötz.

Der zeitliche Ablauf der Planungswerkstatt erstreckt sich von 9:00 Uhr bis 13:15 Uhr.

An den vorbereiteten Plätzen für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer liegen Handouts zum Entwurf des Eckpunktepapers (siehe Kapitel 3) mit Plan zu dessen Themen und räumlichen Projektbausteinen sowie ein Luftbild des Wettbewerbsgebiets aus.

Folgende Tagesordnung war vorgegeben:

- A. Vorstellungsrunde KE und Bürgerinnen und Bürger
- B. Aufgabenstellung und Ablauf Bürgerwerkstatt (KE)
- C. Ergebnisse Bürgerbeteiligung und Entwurf Eckpunktepapier (KE)
- D. Diskussion zu 3 Themen und 8 räumlichen Projektbausteinen
- E. Fazit zum Eckpunktepapier

Auf das Fazit zu den einzelnen Punkten des Eckpunktepapiers (siehe 3.) wird aufgrund des knappen Zeitfensters verzichtet. Stattdessen wird die Diskussion in einem abschließenden Leitbild mit Prioritäten zusammengefasst.

Bei der <u>Vorstellungsrunde</u> zeigt sich, dass zahlreihe Teilnehmer erst in den letzten Jahren nach Bad Dürrheim gezogen sind. Sie haben in vielen Dingen einen "neuen Blick" auf verschiedene Themen und betonen die hohe Lebensqualität der Stadt. Es sind auch einzelne Personen vertreten, die sich bereits intensiv mit dem Beteiligungsprozess "Perspektiven im Herzen Bad Dürrheims" auseinandergesetzt haben und etwa auch bei an den Stadtspaziergängen teilgenommen haben.

Im Anschluss daran informieren die Moderatoren der KE über <u>Aufgabenstellung und Ablauf der Bürgerwerkstatt</u> sowie den vorliegenden <u>Entwurf des Eckpunktepapiers</u>.

Eingangs wird noch die Aufgabenstellung der Bürgerwerkstatt erläutert. In vierstündiger, konzentrierter Diskussion soll das Eckpunktepapier diskutiert und weiter präzisiert werden, das die Grundlage für einen städtebaulich / freiraumplanerischen Wettbewerb sein wird. Die Diskussion orientiert sich entsprechend des Eckpunktepapers an drei inhaltlichen Themen und acht räumliche Projektbausteinen.

Zu den räumlichen Projektbausteinen gibt es jeweils ein Plakat zum Festhalten der Redebeiträge. Ergänzend hierzu ist auch ein Themenspeicher für "sonstige Dinge" vorbereitet. Auf den Plakaten festgehalten werden

- ✓ Argumente pro was spricht dafür
- ✓ Argumente contra was spricht dagegen
- ✓ Anregungen meine Meinung hierzu
- ✓ Prüfaufträge wie kann eine Lösung gefunden werden

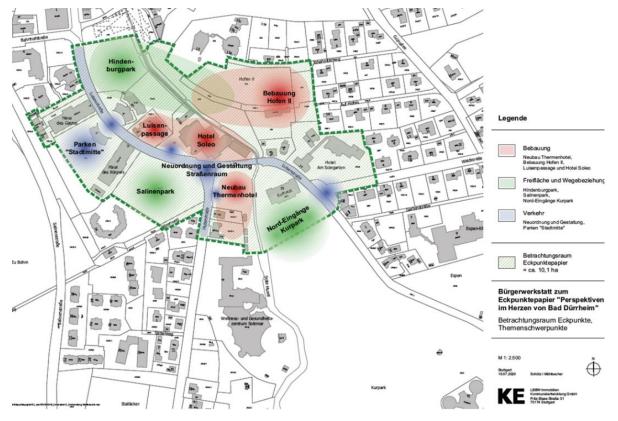
Themen:

- A. Grün und Parkanlagen
- B. Bebauung
- C. Verkehr

Räumliche Projektbausteine:

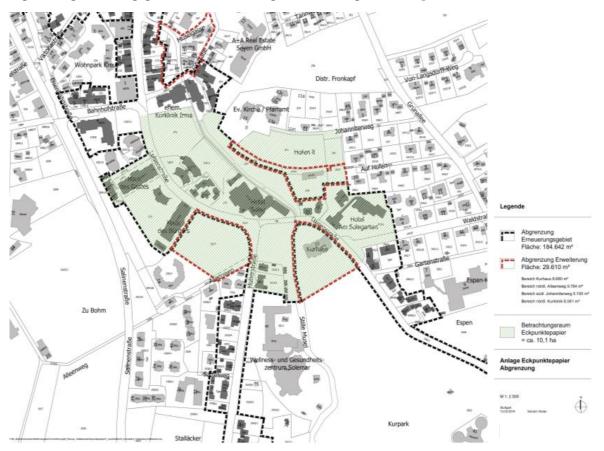
- 1. Hindenburgpark
- 2. Salinenpark
- 3. Nord-Eingang Kurpark
- 4. Neubau Thermenhotel
- 5. Hotel Soleo/Luisenpassage
- 6. Bebauung Hofen II
- 7. Parken "Stadtmitte"
- 8. Gestaltung und Neuordnung Straßenraum

Inhaltlichen Themen und räumliche Projektbausteine Wettbewerbsgebiet



Weiterhin erläutert wird anhand eines Plans die Abgrenzung des Sanierungsgebiets mit seiner Erweiterung 2020 in Bezug auf den Betrachtungsraum des Eckpunktpapers. Im Kernbereich des Wettbewerbsgebiets ist die Abgrenzung zum festgelegten Sanierungsgebiet identisch. Ausnahme bildet die Bebauung Hofen II, die sich nicht mehr im Sanierungsgebiet befindet. Der Betrachtungsraum für die heutige Aufgabenstellung endet nach Norden hin an der Einmündung Ludwigstraße in die Luisenstraße, während sich das Sanierungsgebiet weiter in die Innenstadt erstreckt. Ebenso nicht mehr zum Wettbewerbsgebiet zählen die Ludwigstraße ab Höhe "Solemar" und die Luisenstraße südlich der Einmündung Waldstraße.

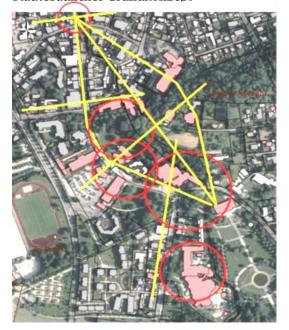
Abgrenzung Sanierungsgebiet mit Erweiterung / Betrachtungsraum Eckpunkte



Weiterhin informiert wird über die durch die Stadt Bad Dürrheim für das Sanierungsgebiet vorgelegte städtebauliche Grundkonzeption mit Sicht-, Funktions- und Verbindungsachsen sowie die räumlichen und funktionalen Schwerpunkte und die Projektideen der Investoren B.E.S.T, die die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven im Betrachtungsraum wesentlich bestimmen.

Die Projektideen umfassen den Neubau eines Thermenhotels, den Umbau des Hotels am Solegarten, den Umbau und die Umnutzung des bisherigen Hotels Soleo zum Wohn- und Geschäftshaus und die Neubebauung Hofen II.

Städtebauliches Grundkonzept



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Projektideen B.E.S.T



4.2 Diskussion

Die Diskussion zu den vorgegebenen Themen und räumlichen Projektbausteinen ist nachfolgend wiedergegeben. Die Mitschriebe sind auf den hierfür vorbereiteten Plakaten dokumentiert.

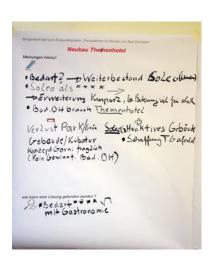
Das Fazit hieraus ist in Kapitel 5 in den zentralen Punkten als Grundlage für die Weiterentwicklung des Eckpunktepapiers festgehalten.

Bei der Reihenfolge der Diskussion ging es zunächst um die baulichen Themen, da diese verstärkt im Interesse der Teilnehmerinnen und Teilnehmer standen. Es folgte die Diskussion zu Grün und Parkanlagen. Zum Schluss wurden noch verkehrliche Themen umrissen. Es gab dabei auch verschiedene Querbezüge zwischen den Themen und räumlichen Schwerpunkte, so dass keine getrennte Abarbeitung der vorbereiteten Plakate erfolgte.

Neubau Thermenhotel

Gleich zu Beginn wird betont, dass man keine Bebauung in diesem sensiblen Bereich des Parkgeländes möchte und die Grünflächen auf jeden Fall erhalten werden sollten.

Ebenso gibt es Kritik am anvisierten Konzept eines Hotel-Garnis. Dieses wird als nicht tragfähig erachtet. Im vorgelegten Konzept wird eher die Gefahr gesehen, dass es später in einen Apartmentkomplex umgewandelt werden könnte, was für die Stadt und den Kurort keinen Zugewinn bedeuten würde. Wichtig für Bad Dürrheim ist ein Hotel mit gehobener Gastronomie. An Stelle eines Thermenhotels sollte man eher überlegen ein Themenhotel mit einem Konzept zu realisieren, das für Bad Dürrheim ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.



Nicht ersichtlich für die Teilnehmer sind die Planungen des Investors, etwa was die künftigen Raumkanten betrifft und wie die angrenzenden Gebäude in ein Bauvorhaben einbezogen werden.

An Stelle eines Neubaus sollte der Weiterbestand des Soleo-Hotels mit entsprechendem Umbau geprüft werden.

Die Argumente gegen einen Neubau werden nochmals gesammelt:

- Verlust von Park und Grün.
- Gebäude und Kubatur passen nicht in diesen sensiblen Bereich am Auftakt von Kurpark und Kurhaus.
- Das Konzept eines Garni-Hotels bedeutet keinen Qualitätsgewinn für die Stadt Bad Dürrheim.

Auf der anderen Seite wird betont, dass beim Bau eines neuen Hotels an dieser zentralen Stelle die erforderlichen Stellplätze, zumindest für dessen Gäste und Besucher, realisiert werden könnten.

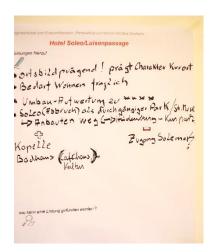
Als Fazit wird festgehalten, dass der Bedarf eines Viersternehotels gesehen wird, jedoch an anderer Stelle erfolgen sollte. Eine endgültige Beurteilung des Vorhabens ist erst möglich, wenn konkrete Planungen von Seiten des Investors vorliegen und sich der Eingriff in den Park beurteilen lässt. Sollte es zu einer Bebauung kommen, müssen klare Raumkanten festgelegt werden, die den Eingriff in den Park minimieren. Auch müssen verkehrliche Frage geklärt werden. Favorisiert wird ein Neubau an einer anderen, noch festzulegenden Stelle. Alternativ käme auch der Fortbestand des "Soleo" als Hotel mit entsprechendem Umbau in Frage.

Hotel Soleo/Luisenpassage

Eingangs wird betont, dass es sich um ein attraktives Gebäude handelt, das den Charakter des Kurortes traditionell prägt. Negativ wirken sich die späteren Anbauten aus.

Die historische Bausubstanz muss auf jeden Fall erhalten werden. Ein Rückbau der späteren Bauteile wird befürwortet. Diese historischen Gebäude würden damit wieder zum Tragen kommen. Auch könnte beim Rückbau des Mittelteils des Hotels ein durchgängiger Park vom Hindenburgpark über die Stille Musel bis hin zum Kurpark geschaffen werden, unter Einbindung des historischen Gebäudes des Badehauses.

Der Bedarf von Wohnungen an dieser Stelle wird stark bezweifelt. Eher sollte das Gebäude in ein modernes Viersternehotel mit historischem



Charakter umgebaut werden. Damit könnte auf den bislang vorgesehenen Neubau eines Thermenhotels und der damit verbundene Eingriff in den Park vermieden werden. Gegen den Umbau zu dem gewünschten Thermenhotel spricht die an dieser Stelle nicht mögliche unmittelbare Anbindung an das Solemar, wie sie von den Investoren angedacht wird.

Die weitere Diskussion dreht sich um das historische, inzwischen nicht mehr genutzte, Badhaus. Dieses sollte, gemeinsam mit den Altgebäude des Soleo, freigestellt und in ein neues Konzept eingebunden werden, etwa als Café und/oder als Kultureinrichtung mit Ausstellungen, Lesungen, Vorträgen etc. Die Stadt und der Kurort würden davon wesentlich profitieren.

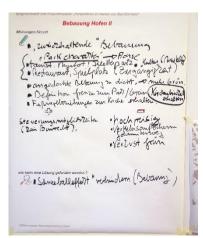
Kontrovers gesehen wird der mögliche Fortbestand der Kapelle. Es wird die Frage aufgeworfen, ob diese erhalten und in ein neues Hotelkonzept (Stichwort Themenhotel) "Heiraten in Bad Dürrheim" einbezogen werden könnte.

Konsens besteht darüber, dass die Luisenpassage aufgewertet werden muss. Bei einem Neubau könnt man dort auch eine zentrale Parkierungsanlage schaffen, im EG ergänzt um Gastronomie und Läden. Gegen einen Parkierungsschwerpunkt an dieser Stelle spricht das damit verbundene nicht gewollte zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Bebauung Hofen II

Der Bedarf von Wohnen an dieser Stelle wird in Frage gestellt. Eine Veräußerung der Fläche als Wohngebiet wird als Quersubventionierung für die vorgesehenen Hotelprojekts mit Neubau Viersternehotel und Umbau Soleo bezeichnet. Diese Abhängigkeiten müssen durch die Stadt unterbunden werden ("Billardkugeleffekt"). Weitere Kritikpunkte an den Planungen sind eine mögliche Ausrichtung auf eine hochpreisige Bebauung und das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Durchaus vorstellen kann man sich eine "zurückhaltende Bebauung". Dies bedeutet nur Teilbereiche zu bebauen oder bei Realisierung der gesamten Fläche auf eine hohe Dichte zu verzichten, um viel Grün zu erhalten.



Eine vertiefende Diskussion, welche Teile der vorgesehenen Flächen von einer Bebauung freigehalten werden sollten, erfolgt nicht. Die jetzt als Parkplatz für das Soleo genutzten Bereiche der ehemaligen Gärtnerei werden als untergenutzt und unattraktiv bezeichnet. Klar abgesetzt davon gibt es den Grünbereich in Richtung Johanniterweg. Über dessen Erhalt oder eine Bebauung kann man sich nicht einigen. Grundsätzlich befürchtet man bei einer Bebauung jedoch den "Verlust an Grün".

Es müssen klare Grenzen einer Bebauung festgelegt werden. Der Kirchenbuckel ist auf jeden Fall eine Tabufläche. Die bestehenden Fußwegebeziehungen zur Kirche und den Wohngebieten müssen erhalten bleiben. Der Bereich entlang der Stillen Musel soll in das Konzept eines durchgängigen Parks einbezogen werden, wodurch sich auch nach Süd-Westen hin eine Bebauungsgrenze ergibt. Erforderlich ist in diesem wertvollen Bereich die Definition der Grenzen zwischen Park/Grün und Bebauung.

Im Falle einer Bebauung sollten alternativ zum Wohnen auch öffentlich zugängliche touristische Einrichtungen geprüft werden, die in Ergänzung zu den Kuranlagen stehen: Kletterpark, Restaurant oder Spielplatz.

Als positiver Aspekt wird hervorgehoben, dass die Stadt an dieser Stelle noch Steuerungsmöglichkeiten hat, da bislang kein Baurecht besteht.

Hindenburgpark

Ziel ist es, einen durchgängigen Park von der Innenstadt bis zum Kurpark, unter Einbindung weiterer Flächen nördlich der Stillen Musel, zu schaffen. Dies schränkt eine mögliche Bebauung Hofen II in Teilen ein. Nach Norden hin muss zunächst die Stille Musel, einschließlich des Abschnitts Friedrichstraße, renaturiert werden.

Das Wegenetz entlang der Stillen Musel soll aufgewertet und auch die Beziehungen zum Kirchbuckel stärker herausgebildet werden.

Der Park soll einen eigenen Charakter entwickeln. An dieser Stelle bietet es sich an, das Thema Wasser hervorheben; etwa durch eine Aufstauung mit einem Wasserpark für Familien. Als Möblierungselement werden Trinkwasserspender vorgeschlagen.

Als Leitthemen beim Fazit werden festgehalten: Familiär – aktiv – kreativ.

Salinenpark

Der Salinenparkt besitzt einen eigenen Charakter mit einer gute Atmosphäre. Er dient in erster Linie der Ruhe und Entspannung .Wichtige Themen dabei sind Brunnen, Aufenthalt und Skulpturen.

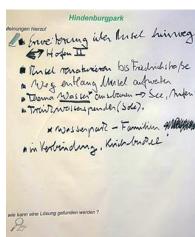
Wie auch beim Hindenburgparkt könnten hier Trinkwasserspender geprüft werden. Auch könnte das Thema der Bad Dürrheimer Sole den Besuchern nähergebracht werden.

Als <u>Leitthemen</u> beim Fazit werden festgehalten: Ruhig – meditativ – Park der Sinne.

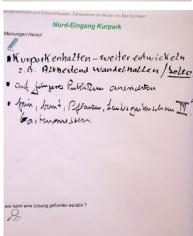
Nord-Eingang Kurpark

Der Kurpark ist grün und bunt. Er sollte mehr an den Interessen des jüngerem Publikum ausgerichtet und als Park mit Charakter einer "Landesgartenschau II" herausgearbeitet werden. Er könnte auch für Gartenmessen dienen.

Kümmern muss man sich mehr um den Altbestand der Wandelhallen und die anderen historischen Kurstadtensembles wie das Hotel Soleo und das Badhaus.







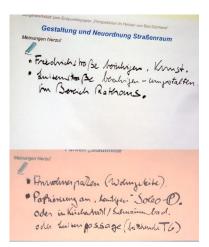
Als <u>Leitthemen</u> beim Fazit werden festgehalten: Inspirierend – lebendig - weit.

Parken "Stadtmitte"

Es werden verschiedene Vorschläge für einen Parkierungsschwerpunkt über Tiefgarage oder Parkdeck hervorgebracht:

- auf den heutigen Parkplätzen am Soleo (ehemalige Gärtnerei)
- im Rückbereich des Hotels Soleo bei den nord- westlich gelegenen Garagen
- im Zug einer Neubebauung der Luisenpassage

Favorisiert wird eine Lösung bei den heutigen Parkplätzen am Soleo, da dieser Standort einer Beruhigung der Luisenstraße zwischen Bahnhofstraße und Soleo nicht im Wege steht.



Der Parkplatzes Stadtmitte soll unter Beachtung der Funktion als Festplatz aufgewertet werden. Möglicherweise kann man dabei Zonen mit einem unterschiedlichen Charakter herausbilden.

Es wird angeregt, die Einführung eines Anwohnerparkens für Wohngebiete zu prüfen, besonders nördlich der zentralen Kur-Zone.

Gestaltung und Neuordnung Straßenraum

Ein wichtiges Ziel besteht darin, die Friedrichstraße (außerhalb des Betrachtungsgebiets) zu beruhigen und aufzuwerten. Angeregt wird eine Gestaltung mit Kunstobjekten.

Eine wesentliche Maßnahme der städtebaulichen und verkehrlichen Aufwertung des Wettbewerbsgebiets ist eine teilweise autofreie Luisenstraße, ab dem historischen Gebäude-Ensemble des Rathauses bis zum Gebäude Soleo mit entsprechender gestalterischer Aufwertung.

Themenspeicher

Beim Themenspeicher werden verschiedene Dinge angesprochen, die über die Themen und räumlichen Schwerpunkte des Betrachtungsgebiets hinausreichen. Es handelt sich zumeist um allgemeine Fragen der Stadt- und Kurortentwicklung.

In Bad Dürrheim werden besonders Schwächen beim Einzelhandel und der Gastronomie gesehen.

Stärken des Ortes sind das viele Grün, das Fuß- und Radwegenetz und die Nähe zur Natur. Diese Punkte sollen bei der Positionierung der Stadt noch stärker hervorgehoben werden.

Angebote sollten sich allgemein mehr auf Einheimische, vor allem Jüngere, ausrichten

* Costronomic

Definition ** * * Gosle - D Angolole?

" Benother I Juye herde augusture

" Zielzroppe Taurermus (Verzust Kurfunki)
Bos. O.H. Louve Rehaport!

Sceleilmu Salinunsce aufwaten.

- D Rulton auf Spinger ausgatubet.

* Zonturmusse als Troplett

+tenlender Einzelhandez

Bad Dürrheim kann den Touristen einiges bieten, neue Angebote müssen jedoch geschaffen und neue Zielgruppen angesprochen werden, da die Kurfunktion seit Jahren rückläufig ist. Es bildet sich immer stärker der Charakter eines Reha-Ortes heraus. Wie kann man hier gegensteuern? Für wichtig erachtet wird eine Zielgruppendefinition für das angestrebte Viersternesegment bei den Hotels.

Es gibt Ideen für neue Angebote für Einheimische und Gäste, etwa die Aufwertung der Seebühne und des Salinensees mit einem neuen Konzept für die Wegeverbindungen zur Innenstadt.

Auch wird nochmals die Idee einer Gartenmesse als neues Angebot angesprochen.

Fazit - Leitbild

Zu Abschluss der Planungswerkstatt wird ein Fazit zu den Ergebnissen gezogen. Dabei geht es nochmals darum, den Charakter der Grünbereiche und der Parkanlagen festzulegen und sich auf Prioritäten beim weiteren Vorgehen zu verständigen.

Die Ergebnisse werden im vorbereiteten Plakat zu den räumlichen Projektbausteinen festgehalten



Oberste Priorität für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer hat zunächst die Festlegung der "Grünen Lunge Bad Dürrheims" über Wegeachsen, Parkanlagen, Aufenthaltsflächen und die einzelnen Nutzungen. Die Bebauung muss sich dem unterordnen.

Bei der Zweiten Prioritätsstufe der Bebauung steht der Erhalt des historischen Bestandes mit Fokus.

An letzter Stelle steht das Verkehrskonzept, ausgerichtet an der Bebauung.

Eindrücke von der Bürgerwerkstatt













5 Fazit

Das Fazit aus der Diskussion im Rahmen der Bürgerwerkstatt wird am 23.07.2020 bei der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats in Stichpunkten vorgestellt. Es bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Eckpunktepapiers und dessen Beschluss durch den Gemeinderat.

Neubau Thermenhotel

- Bebauung am Eingang zum Kurpark wird kritisch gesehen. Verlust von Grünflächen
- Gebäude und Kubatur passen nicht in diesen sensiblen Bereich am Auftakt von Kurpark und Kurhaus
- Konzept eines Garni-Hotels wird als nicht tragfähig erachtet. "Mögliche spätere Umwandlung zu Mikroapartments oder (Zweit) Wohnungen"
- sinnvoller wäre der Weiterbestand des Soleo-Hotels mit Umbau zum Viersternehotel
- Grundsätzlich: Viersternehotel mit gehobener Gastronomie wird als Zugewinn für Bad Dürrheim befürwortet
- Ideen für ein Themenhotel entwickeln. "Wedding" mit Erhalt Kapelle Soleo

Hotel Soleo/Luisenpassage

- Soleo prägt den Kurortes Plädoyer für Fortbestand der historischen Gebäudeteile und Umbau zu einem Viersternehotel (Verzicht auf Neubau)
- Nachteil: Die von Investoren gewünschte Anbindung an das Solemar kann an dieser Stelle nicht hergestellt werden
- Konzept mit Umwandlung zu Wohnungen wird kritisch gesehen. "Kein Bedarf an dieser Stelle"
- Rückbau neuerer Bauteile. Dadurch könnte ein durchgängiger Park vom Hindenburgpark über die Stille Musel bis zum Kurpark geschaffen werden
- Badehaus freistellen und in ein neues Konzept einbinden: Wiener Café, Bar, Kultur ("Flair herausholen")
- Luisenpassage aufgewertet. Denkbar wäre Neubau mit zentraler Parkierungsanlage. Gastronomie und Läden (im EG). Dagegen spricht das an dieser Stelle nicht gewollte zusätzliche Verkehrsaufkommen ("Autofreie Luisenstraße in beim Rathaus")

Bebauung Hofen II

- der Bedarf von Wohungen an dieser Stelle wird in Frage gestellt Verlust von Grünflächen,
 Verkehrsaufkommen
- Bauen für welche Zielgruppe?
- "Kritik an Quersubventionierung von Baumaßnahmen Billardkugeleffekt"
- Bereich entlang der Stillen Musel soll in Konzept eines durchgängigen Parks einbezogen werden
- eine "zurückhaltende Bebauung" wäre akzeptabel. Teilbereiche bebauen und /oder Verzicht auf hohe Dichte, um viel Grün zu erhalten
- Festlegen Bebauungsgrenze: "Kirchenbuckel", Grün/Park (Stille Musel)
- bestehende Fußwegebeziehungen zur Kirche erhalten
- alternativ zum Wohnen werden touristische Einrichtungen vorgeschlagen: Kletterpark, Café im Grünen oder Biergarten ("Englischer Garten"), Spielplatz oder Angebote für junge Leute (Kultur, Ausstellungen …)

Hindenburgpark familiär - aktiv - kreativ

- Leitgedanke: Durchgängiger Park von Hindenburgpark über die Stille Musel (Erweiterung Grünfläche nach Norden) und freigestelltes Gebäude Soleo bis zum Kurpark
- Stille Musel, einschließlich Abschnitt Friedrichstraße, renaturieren
- Wege entlang der Stillen Musel herausarbeiten, sichtbar machen, Verbindungen schaffen Verbindung zum Kirchbuckel hervorheben
- Aufenthaltsqualität schaffen Thema Wasser hervorheben; kleine Seeflächen zum "Plantschen" (Wasserspielplatz). Zielgruppe Familien
- Wasserspender, möglicherweise auch im Salinenpark

Salinenpark ruhig - meditativ - Park der Sinne

- gute Atmosphäre vorhanden
- Aufwerten mit Brunnen, Aufenthalt, Skulpturen
- Wasserspender

Nord-Eingang Kurpark inspirierend - lebendig - weit

- Kurpark schützen und weiterentwickeln Erhalt der Grünflächen im Vorbereich Kurhaus
- Gebäudebestand Wandelhallen aufwerten ("in die Jahre gekommen")
- mehr an jüngerem Publikum ausrichten
- Ideen: Charakter "Landesgartenschau II"
- Idee einer Gartenmesse ("Country and Garden") als neues Angebot

Parken "Stadtmitte

- Anwohnerparken für Wohngebiete prüfen, Parker aus Kurzone
- Vorschläge für einen Parkierungsschwerpunkt über Tiefgarage oder Parkdeck:
 - ✓ auf den heutigen Parkplätzen am Soleo
 - ✓ im Rückbereich des Soleo bei den nord- westlich gelegenen Garagen
 - √ im Zug einer Neubebauung der Luisenpassage
- Lösung bei den heutigen Parkplätzen würde es ermöglichen, die Luisenstraße zwischen Bahnhofstraße und Soleo zu beruhigen
- Aufwerten des Parkplatzes Stadtmitte unter Beachtung der Funktion als Festplatz

Gestaltung und Neuordnung Straßenraum

- Friedrichstraße beruhigen. Gestaltung mit Kunst
- Luisenstraße in Bereich Rathaus autofrei mit gestalterischer Aufwertung

Themenspeicher

Stadtentwicklung, Kurort und Tourismus

- Zielgruppendefinition f
 ür das Viersternesegment. Was erwarten diese und was will man ihnen bieten?
- historische Gebäude erhalten und Aufwerten: Wandelhalle, Soleo, Badehaus
- was kann Bad Dürrheim den Touristen bieten? Die Kurfunktion rückläufig. (Reha-Ort) Stärken sind das Grün, Fuß- und Radwege und Nähe zur Natur
- Angebote mehr auf Einheimische, vor allem Jüngere ausrichten. Ideen: Bars und Cafés, Angebote im Gewölbekeller unter Haus des Gastes oder im Kurhaus ("Salsa")
- Seebühne und der Salinensee sollen aufgewertet und in ein Konzept (Wegeverbindungen) eingebunden werden. Hier könnten besonders Angebote für die Jugend geschaffen werden

Fazit - Leitbild

Prioritäten

- Definition "Grüne Lunge"
 - Wegeachsen
 - Parkanlagen
 - Aufenthalt
 - Nutzung
- 2. Definition Bebauung mit Fokus auf Erhalt des historischen Bestandes an Priorität 1 angepasst
- 3. Definition Verkehrskonzept an Priorität 2 angepasst

Leitbild Themen und räumliche Projektbausteine

