



PROTOKOLL

10. Forum Stadtentwicklung am 10.10.2024, 18:40 – 21:30 Uhr in der Sporthalle der Silcherschule Eislingen

Teilnehmende:

- Stadtverwaltung: OB Klaus Heiningер, Herr Fischer, Herr Marzian, Herr Schwämmle, Frau Maier
- Stammforum: StR Autenrieth, StR Weccard, StRin Held, StR Strohm, StR Cerrotta, Frau Glock, Frau Veit, Herr Autenrieth, Frau Bayr, Herr Schuhmeier, Herr Haas, Herr Hilgarth, Frau Klose, Herr Lehr, Herr Nitsche, Herr Feldmeyer, Herr Krause, Frau Simpfendörfer, Herr Funk, Herr Pollich, Herr Weegmann, Herr Clement, Frau Bachhofer, Frau Hachenberg
- Abwesend: Herr Salvia, Herr Kübler, Frau Haas, Frau Klaiber
- Gastforum: ca. 60 Bürgerinnen und Bürger

Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung und Einführung durch Oberbürgermeister Klaus Heiningер**
- TOP 2 Entwicklungskonzept „Innere Stadt - Eislingen 2030“**
Ziele, Bausteine und Einordnung Mühlbachtrasse und Lutherkirchen-Areal
-Pause-
- TOP 3 Mühlbachtrasse**
A. Ziele der Planung
B. Beschreibung der Baumaßnahmen
C. Fragerunde
-Pause-
- TOP 4 Bebauungskonzept Lutherkirchen-Areal**
A. Vorstellung der überarbeiteten Planvarianten
B. Vorstellung Mehrgenerationenwohnen
C. Diskussion

TOP 1

Oberbürgermeister Klaus Heininger stellt die Projektbeteiligten sowie die Mitarbeiter der Verwaltung vor. Ebenso begrüßt er das Stamm- sowie Gastforum und freut sich, dass das „Forum Stadtentwicklung“ tagt. OB Heininger erklärt den Werdegang des Forums Stadtentwicklung und die diesmaligen Schwerpunkte: Der Bau der Mühlbachtrasse sowie die weitere städtebauliche Entwicklung des Lutherkirchenareals. Diese besondere Form der Bürgerbeteiligung wurde 2010 gegründet und wurde vom Land als „Leuchtturmprojekt“ ausgezeichnet.

TOP 2

Herr Schwämmle (Stellvertretender Leiter Planungsamt) erläutert die zentralen Bausteine des Entwicklungskonzepts „Innere Stadt – Eislingen 2030“ und stellt dar, was bisher umgesetzt werden konnte.

(Die ausführliche Präsentation kann im Internet auf der Website der Stadt Eislingen eingesehen werden)

Um 19:00 Uhr moderiert Oberbürgermeister Heininger eine kurze Pause zur Einstellung auf die heutigen Themen und zur Versorgung mit Getränken an.

TOP 3

Oberbürgermeister Klaus Heininger führt in die Ziele der Planung der Mühlbachtrasse ein. Herr Clement vom Büro BNP-Ingenieure übernimmt und beschreibt den Bau des Überführungsbauwerks zum Bau der Mühlbachtrasse.

(Die ausführliche Präsentation kann im Internet auf der Website der Stadt Eislingen eingesehen werden)

Fragerunde:

Herr StR Weccard (Grüne) fragt an, wie lange auf der Baustelle gearbeitet wird und ob weiterhin mit Arbeiten am späten Abend zu rechnen sind.

Herr Clement antwortet, dass die Arbeitszeit 7-20 Uhr beträgt und dass damit zu rechnen ist, dass diese Zeit gerade vor den Gleissperrpausen ausgenutzt werden, um alle notwendigen Arbeiten abzuschließen. Wenn es möglich ist, soll nur bis 18 Uhr gearbeitet werden. Während der Gleissperrpausen wird, soweit notwendig, rund um die Uhr gearbeitet.

Herr Hartmut Klement (Gastforum) möchte wissen, wie die Radverbindung von Ost nach West über die Mühlbachtrasse geplant ist.

Herr Tobias Schwämmle antwortet, dass die Querung der Mühlbachstraße in der Filsstraße geplant ist.

Herr Hilgarth weist auf die problematische Situation der wartenden LKW vor der Einfahrt der Firma Mahle hin und möchte wissen, wie dieses Problem gelöst werden soll.

Herr Martin Fischer (Tiefbauamtsleiter) erläutert, dass die Filsbrücke bereits für die Mühlbachtrasse verbreitert wurde, dass ein Begegnungsverkehr Bus-Bus möglich ist. Im Bereich des Überführungsbauwerks sollen keine LKW zugelassen werden, lediglich PKW und Busverkehr sollen diese Querung nutzen. Es fanden bereits Gespräche mit der Firma Mahle statt, um eine andere Lösung für die wartenden LKW zu finden. Die Firma verfügt im Westen über eine zusätzliche Ausfahrt in die Stufenstraße. Firmen sind selbst dafür verantwortlich, Haltemöglichkeiten für ihre An- und Ablieferung zur Verfügung zu stellen.

Um 19:30 Uhr moderiert Oberbürgermeister Heining er eine 15-minütige Pause an.

TOP 4

Herr Schwämmle führt in das Thema des Lutherkirchen-Areals ein und stellt den bisherigen Werdegang dar. Im Anschluss erläutert Herr Pollich (project GmbH) die neuen Pläne des Lutherkirchen-Areals. Eine Gegenüberstellung der aktuellen Pläne mit den Plänen aus 2022 sowie die Thematik des Parkraumkonzepts wird von Herrn Schwämmle vorgestellt. Herr Weegmann (Konzept-e) beschreibt die Intention von Konzept-e und ihren Gedanken zum Mehrgenerationenwohnen. Frau Hachenberg (Wohnvielfalt e.V.) ergänzt und beschreibt das Konzept des Mehrgenerationenwohngebäudes und der Pflege-Wohngemeinschaft.

(Die ausführliche Präsentation kann im Internet auf der Website der Stadt Eislingen eingesehen werden)

Diskussion:

Pfarrerin Glock (Lutherkirchengemeinde) dankt für frühzeitige Beteiligung der Kirchengemeinde und bittet Frau Veit aus der Sitzung des Kirchengemeinderats, in welcher die Varianten vorgestellt wurden, zu berichten.

Frau Veit zitiert aus dem Protokoll des Kirchengemeinderates vom (08. April 2024): „In der Diskussion kam auf, dass die Mehrheit der Kirchengemeinderäte die Variante 1 mit nur einem Gebäude und viel grüner Freifläche favorisieren. Allerdings wird auch die Gefahr einer Nachverdichtung mit Verzögerung gesehen und dass man baulich auch mal „fertig“ sein will. Daher gibt es auch eine Akzeptanz für Variante 3 mit einem Gebäude an der Scheerstraße. Dazu gab es aber wichtige Ergänzungen. So wurde die Gebäudehöhe von beiden Gebäuden an der Ulmer- und Scheerstraße als zu mächtig empfunden und vorgeschlagen die Gebäude an der Ulmer Straße in Richtung Scheerstraße und an der Scheerstraße in Richtung Ulmer Straße zu reduzieren. So, dass von der Hirschkreuzung die Gebäude 3 und nicht 4-geschossig erscheinen.“ Das Mehrgenerationenwohnkonzept wird skeptisch gesehen, da nicht

klar ist, ob dieses wirklich so umgesetzt werden kann. Was passiert, wenn das Konzept nicht umgesetzt werden kann? Außerdem stellt sich die Frage, ob der Wohnraum wirklich bezahlbar wird, für diejenigen, die es nötig haben.

OB Heininger antwortet, dass ohne das Mehrgenerationenwohnkonzept auch eine andere Bebauung mit anderer Gebäudestruktur möglich wäre. Das langgestreckte Gebäude ergibt sich aus den Bedarfen für das Mehrgenerationenwohnen. Ohne dieses Konzept wäre auch eine Bebauung mit zwei getrennten Gebäuden denkbar. Um der sozialen Verantwortung nachzukommen muss dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden und das vor allem auch innerstädtisch. Bei einer innerstädtischen Bebauung kann im Gegensatz zu Baugebieten am Ortsrand auf die bereits bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Bei einer Entscheidung für Variante 3 wird das Gebäude entlang der Scheerstraße auch erst in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden können, da bisher nicht die gesamte Fläche zur Verfügung steht. Jedoch soll bereits jetzt ein Konzept für die gesamte Fläche entwickelt werden, um nicht erneut das Thema aufrollen zu müssen. Im Vergleich zu den Entwürfen aus 2022 kann erkannt werden, dass die Bebauung bereits viel lockerer geworden ist. Die Kirchengemeinde ist in diesem Fall als direkte Angrenzerin wichtig für die Entscheidungsfindung und soll auch weiterhin frühzeitig informiert werden.

Herr Pollich sieht zum Thema der Geschossigkeit eine Staffelung entlang der Scheerstraße zu den Bestandsgebäuden als wichtiger an, als eine Reduzierung in Richtung Stadtzentrum.

Herr StR Autenrieth (CDU) weist darauf hin, dass der Gemeinderat bisher keinen Beschluss zu Variante 3 gefasst hat und auch die (selbstbetitelte) Variante 4 (alle Gebäude mit Satteldach) sowie Variante 5 (ein Stadtplatz ohne Bebauung) im Forum vorgestellt und diskutiert werden müssten. Seiner Meinung nach ist das Mehrgenerationenwohngebäude zu hoch, zu lang, zu massiv und mit der falschen Dachform.

Herr OB Heininger bestätigt, dass bisher kein Beschluss gefasst wurde, hat im Gremium jedoch viele Stimmen aufgenommen, welche sich für Variante 3 ausgesprochen haben. Ein Stadtplatz wäre eine reizvolle Idee, wird aber nicht der Verantwortung gerecht Wohnraum zu schaffen. Seit 10 Jahren gibt es den Wunsch eines Mehrgenerationenwohnprojekts aus dem Gemeinderat. Und hierfür ist die Masse und Höhe des Gebäudes für eine wirtschaftliche Nutzung notwendig. Aus Sicht der Verwaltung ist Variante 3 als Kompromiss sehr gut realisierbar. Durch die Bebauung bekommt die Kirche einen geschützten Vorraum und ist trotzdem weiterhin sowohl vom Hirschkreisel, als auch aus Richtung Osten von der Ulmer Straße aus sichtbar. Die Satteldächer kamen nicht so gut an, da durch ihre Höhe die Kirche in den Hintergrund rückt. In der Umgebung sind bereits relativ viele Flachdachgebäude vorhanden. Persönlich ist Herr Heininger ein Fan von Satteldächern, da es die historisch gewachsenen Strukturen widerspiegelt, jedoch ist das Lutherkirchen-Areal auf Grund der Umgebenden Struktur nicht der richtige Ort um Satteldächer umzusetzen.

Herr Pollich ist ebenfalls der Ansicht, dass in gewachsenen Strukturen mit überwiegend Satteldachformen keine Flachdachgebäude geplant werden sollten. Da in diesem Bereich jedoch bereits viele Flachdachgebäude vorhanden sind und sie die städtische Struktur wiedergeben erscheint ein Flachdach als Pendant zum Volksbankgebäude passend.

Herr Funk stellt fest, dass sich die Gebäudestruktur durch die Nutzung als Mehrgenerationenwohngebäude ergibt. Er möchte wissen, ob dieses Gebäude so langgestreckt ausgebildet werden muss oder sich die Pflege-WG über mehrere Geschosse erstrecken kann.

Herr Weegmann erläutert, dass für die 12 Bewohner der Pflege-WG eine gewisse Fläche notwendig ist, um gut miteinander leben zu können. Außerdem ist eine solche WG erst ab 12 Bewohnern wirtschaftlich machbar. Die WG soll im Erdgeschoss verortet werden, um den Bewohnern einen Gartenbereich zu ermöglichen und gemeinsam mit dem Gemeinschaftsrecht eine Öffnung nach außen zu schaffen.

Herr StR Strohm (EDM) freut sich, dass sich die Entwürfe in den letzten 2 Jahren von der Ursprünglichen Planung weg entwickelt hat und eine gute Mischung zwischen Wohnen und Grün entstanden ist. Das Mehrgenerationenwohnkonzept ist etwas Neues für Eislingen und sollte umgesetzt werden, wenn Interesse besteht und der Markt es hergibt. Persönlich bevorzugt er Variante 3, findet jedoch das Mehrgenerationenwohngebäude aus Variante 1 ansprechender. Er wünscht sich eine bessere Architektur, wie beim bestehenden Kitagebäude, ist aber der Meinung, dass man auf diesem Weg weitergehen kann.

Herr StR Cerrotta (FWV) stellt fest, dass man von einer sehr massiven Bebauung kommt, welche nun gegliedert wurde. Er ist froh, dass die Kirchengemeinde als direkte Nachbarschaft in die Planungen miteinbezogen wird. Er kann erkennen, dass die Punkte aus dem letzten Forum angegangen wurden, wie die Sichtbeziehung. Bei einer Bebauung ohne Mehrgenerationenwohnkonzept sollte die Gebäudestruktur überdacht werden und eine Gliederung in zwei Gebäude präferiert werden. Die Beispiele der Fassadengestaltung waren für Laien sehr hilfreich um sich die Struktur vorstellen zu können. Er präferiert die Flachdachversion der Gebäude und sieht viele Vorteile darin.

Frau Bayr beschäftigt das Thema Lutherkirchen-Areal sehr, da sie 2-mal täglich am Gebiet vorbeiläuft. Durch die neuen Pläne ist das Areal besser einsehbar und sie findet die Varianten entlang der Scheerstraße gut, kann aber keine Varianten für das Mehrgenerationenwohngebäude feststellen. Sie stört die 4-geschossige Bebauung nicht und könnte sich auch eine 5-geschossigkeit vorstellen, da von Fußgängern lediglich die untersten Geschosse wahrgenommen werden. Sie stört sich an der Länge des Gebäudes, da das Volksbankgebäude bereits sehr lange ist. Ist es möglich die Pflege-WG auf mehrere Geschosse zu verteilen und dadurch eine geringere Grundfläche zu erreichen, evtl. kompensiert durch mehr Geschosse? Wurde eine andere Körnigkeit für das Mehrgenerationenwohngebäude geprüft?

Herr Pollich erläutert, dass sich das Gebäude aus dem Raumprogramm von Konzept-e sowie der schmalen Fläche zwischen Ulmer Straße und Kirche ergeben hat. Durch den Versatz sowie das zurücknehmen des mittleren Bereichs im Dachgeschoss wurde versucht eine Gliederung zu erreichen. Bisher ist alles noch in Arbeit und wird weiter überarbeitet, wenn die Stimmung eine weitere Bearbeitung unterstützt. Ihnen ist bewusst, dass das Gebäude nicht zu lange werden darf und eine Gliederung wird in der weiteren Bearbeitung bedacht.

Herr Heininger schlägt vor den Zwischenbau zurückzunehmen und evtl. ein Glasbau als Gliederung des Mehrgenerationenwohnens zu nutzen.

Frau Hachenberg berichtet zur Pflege-WG, dass es sich um 12 Personen ab Pflegegrad 2 handelt, welche auf einem Geschoss untergebracht werden sollten, um ein selbständiges Leben zu ermöglichen. Außerdem wäre für die Nachtbereitschaft auf zwei Geschosse mehr Pflegepersonal notwendig, was die Wirtschaftlichkeit in Frage stellt. Der Gemeinschaftsraum sollte im Erdgeschoss sein, um eine Öffnung nach außen zu ermöglichen. Durch diese Vorgaben ist keine große Veränderung möglich. Ein Glasbau würde den Verlust von Wohnraum mitbringen, was wiederum die Wirtschaftlichkeit in Frage stellt.

Herr StR Weccard (Grüne) ist froh, dass die aktuellen Entwürfe nicht mehr so massiv sind. Für ihn ist Variante 1 gut vorstellbar, er könnte jedoch unter Berücksichtigung der Wohnungsnot auch mit Variante 3 leben. Es sollte beachtet werden, dass Haus 2 nicht zu lange wird, um den Durchblick vom Kreislauf zu gewährleisten. Der Platz sollte attraktiv gestaltet werden, dass er für Bewohner und die Kirchengemeinde genutzt werden kann. Das Mehrgenerationenwohngebäude sollte lichtdurchflutet und durchlässig mit viel Glasfassade gebaut werden. Ihn hat das Gebäude der Kita erschreckt, da es sehr wuchtig mit kleinen Fenstern ist. Das neue Gebäude sollte anders werden! Die lange Fassade könnte durch eine architektonische Gestaltung gegliedert werden. Er spricht sich auch auf Grund der klimatischen Wirkung für ein Flachdach aus.

Frau StRin Held (SPD) fände es wünschenswert, wenn Haus 1 ausreichen würde, jedoch ist Wohnraum auch für Ältere dringend notwendig. Die Stadt hat eine soziale Verantwortung gegenüber älteren Menschen, die sich für eine Pflege entscheiden müssen. Es führt kein Weg um Variante 3 mit 2 Gebäuden. Der SPD gefällt die Sichtachse, da die Lutherkirche identitätsstiftend für Eislingen Süd ist. Auch der Blick aus Richtung Osten ist gut, da dort das alte Kirchengebäude mit seinem neueren Anbau sowie dem Chorraum sichtbar wird. Da Haus 2 darf jedoch nicht näher an den Hirschkreisel heranrücken. Variante 3 kann gut werden. Planerisch sollte nochmals an Haus 1 herangegangen werden und überlegt werden, ob mehr Geschosse möglich wären. Die Wohnungen im Gebäude der Kita sind sehr teuer, im Mehrgenerationenwohngebäude müssen die Mieten erschwinglich sein.

Herr Cerrotta fragt nach, wie hoch die Gebäude mit 5 Geschossen werden würden.

Herr Heininger sieht keine Möglichkeit der Zustimmung zu 5 Geschossen im Gemeinderat.

Herr Pollich sagt, dass die Gebäude mit Flachdach auf eine Höhe von circa 15,80 m kommen würden.

Frau Bayr stellt fest, dass in der Bevölkerung noch nicht angekommen ist, dass man aufgrund der aktuellen Wohnraumsituation in die Höhe bauen muss. Die Körnung auf Fußgängerebene ist wichtiger, als die Höhe, da eine lange Fassade störend ist.

Herr Ekart Stübler (Grundstücksangrenzender) ist enttäuscht von der massiven Bebauung. Die Stadt sollte Mut zeigen und mehr Grünflächen schaffen. In den Plänen ist viel Grünfläche sichtbar, jedoch ist seine Erfahrung, dass es in der Umsetzung weniger Grünflächen werden. Das Mehrgenerationenwohnen ist eine gute Sache, wenn es funktioniert. Er stellt sich die Frage, ob das in dieser Größe der richtige Standort ist. Bereits in einem Brief an Herrn Heininger hat er sich zum Gebäude der Kita geäußert. Sollte das Mehrgenerationenwohnhaus genauso werden, wie die bestehende Kita möchte er nicht mehr in Eislingen sein. Das Kitagebäude sieht schlimm aus und die Wohnungen sind nicht preiswert und auch immer noch nicht vollständig belegt. Der Baukörper des Mehrgenerationenwohnen sollte so klein wie möglich werden und das Haus 2 in der Geschossigkeit reduziert werden. Wurde im Vergleich der Dachformen auf das 4. Geschoss lediglich ein Satteldach aufgesetzt oder wurde das Dach als Wohnraum mitgedacht? Durch eine Darstellung mit 3 Geschossen und Satteldach könnte das Gebäude deutlich niedriger werden, wie nur ein aufgesetztes Dach. Außerdem möchte er ein weiteres aktuelles Thema ansprechen. Er hat sich bereits mehrmals bei der Verwaltung gemeldet, dass der Straßenzustand südlich der Lutherkirche verbessert werden muss. Bei Regen bilden sich große Pfützen.

Herr Heininger sieht sich auf einem guten Weg das Projekt Lutherkirchen-Areal bald umsetzen zu können. Die Kita ist kein architektonisches Highlight, aber der Innenbereich mit der Grünfläche ist gelungen. Architektur ist Geschmackssache und das Gebäude könnte an anderer Stelle sehr gut passen.

Herr Pollich erläutert, dass bei der Studie der Dachformen jeweils 3 Geschosse angenommen wurden und entweder ein Satteldach mit Kniestock oder ein Geschoss mit Flachdach aufgesetzt wurde.

Herr Heininger gibt zu bedenken, dass es im Ortskern überwiegend sehr steile Dächer gibt, an welche man sich anpassen müsste. Bei diesen Gebäudetiefen ergibt eine steile Dachneigung ein sehr hohes Dach. Im Bereich des Lutherkirchen-Areal sind sehr viele Grünflächen geplant und sollen auch so umgesetzt werden. Eislingen ist bereits eine sehr grüne Stadt, was beispielsweise vom Dach der Firma ZG oder des Rathauses gesehen werden kann.

Architekt Autenrieth findet es wichtig, dass das Gebäude des Mehrgenerationenwohnens eine Zäsur bekommt. Das Problem der Gebäudegröße durch die Vorgabe der 12 Zimmer der Pflege-WG ist ihm bekannt, die Zäsur sollte jedoch in der weiteren Planung bedacht werden.

Herr Heininger nimmt mit, dass eine Zäsur erreicht werden muss und dies eventuell durch die Raumaufteilung versucht werden kann.

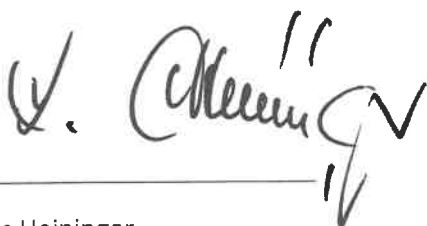
Herr Hartmut Klement vermutet, dass die Gestaltung des Platzes so umfangreich werden wird, dass es nochmals ein Forum dazu geben wird. Er könnte sich jedoch einen Mehrgenerationenspielplatz vorstellen. Mehrgenerationenwohnen ist ein super Konzept, vor allem für die Eislinger Mitte, jedoch kann er im Haus keine Wohnungen für Familien entdecken und sieht auch kein Miteinander zwischen Kita und Mehrgenerationenwohngebäude. Aus seiner Sicht ist das Konzept nicht umgesetzt.

Herr Weegmann erläutert, dass die Preise der Wohnungen im Kitagebäude für heutige Verhältnisse gering sind. Konzept-e hat das Grundstück auf dem freien Markt erworben und für den Bau der Kita keine finanzielle Unterstützung, beispielsweise durch Förderungen, erhalten. Der Unterschied zwischen Konzept-e und anderen Inverstoren ist, dass Konzept-e die Gebäude nicht verkauft, sondern selbst vermietet und hierdurch die Möglichkeit hat das Konzept des Mehrgenerationenwohnens und der Gemeinschaft weiterzutragen. Aus Sicht von Herrn Weegmann ergibt sich für das Mehrgenerationenwohngebäude eine ganz andere Situation, da es sich dabei um ein städtisches Grundstück handelt.

Oberbürgermeister Heininger dankt abschließend allen Teilnehmenden des Forums im Stamm- sowie im Gastforum für ihr Interesse und den Referenten für ihre Vorträge und Erläuterungen. Der Gemeinderat und die Verwaltung werden das Projekt weiterbearbeiten und versuchen alle Anregungen des heutigen Abends einzuarbeiten.

Es wird geprüft werden, wie der aktuelle Zustand des Platzes bis zur Umsetzung des neuen Lutherkirchen-Areals verbessert werden kann.

Eislingen/Fils 17.10.2024



Klaus Heininger
Oberbürgermeister



Eva Maier
Protokoll