

**Konversionsausschuss - öffentlich - vom 20.01.2015**  
**1) TOP Bürger fragen**

---

keine.

## **2) TOP 4-144/14 Gesamtstädtisches- und Integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept**

---

Herr Oberbürgermeister Pauly führt in den Tagesordnungspunkt ein. Wichtig seien die Leitbildorientierung und ein konkretes integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtstadt. Mit der Entwicklung des ISEK sei die Firma Acocella schon beauftragt worden.

Herr Stadtrat Hall: Er danke dem Stadtbauamt für die Erstellung der Sitzungsvorlage. Er sehe als wichtige Punkte die Erstellung des ISEK und des GEK und die Zielformulierungen der Leitbilder. Man dürfe nicht vergessen, dass die Stadt Donaueschingen mit ihren 21.000 Einwohnern relativ klein sei und man sie nicht mit Stuttgart oder anderen Großstädten gleichstellen dürfe.

Der Gemeinderat müsse die Definition der Leitbilder, die stark ineinander spielen, sehr genau festlegen und scharf formulieren, weil sie auch in 15 Jahren noch eine Rolle spielen würden. Er empfehle, sich eine externe Unterstützung mit ins Boot zu holen. Um diesen Punkten die größte Aufmerksamkeit zukommen zulassen empfehle er die Verschiebung des Rahmenplanes vom 1. oder 2. Quartal in das 3. oder 4. Quartal 2015.

Herr Stadtrat Karrer: Die in der Sitzungsvorlage gezeigte Zeitschiene sei zu eng gefasst. Er empfehle, dass man die 2. Zukunftswerkstatt vor der Erstellung des Rahmenplanes abhalte. Den zu beauftragenden Büros müsse eine klare Vorgabe gegeben werden und es müssten Teilbebauungspläne erstellt werden.

Herr Stadtrat Kuttruff: Der Zeitplan müsse nach und nach mit fixen Zeitfenstern versehen werden. Er empfehle eine Übersicht mit zwei parallel verlaufenden Zeitstrahlen. Für die zweite Zukunftswerkstatt bräuchten die Bürger eine Basis, damit man konzentriert an die Sache herangehen könne.

Herr Stadtrat Blaurock: Man müsse sich Zeit nehmen und nichts überstürzen. Um einen geordneten Ablauf für die 2. Zukunftswerkstatt gewährleisten zu können, sollten für die Veranstaltung schon Daten vorhanden sein.

Frau Stadträtin Dr. Jarsumbek: Von Ihren Vorrednern sei vieles gesagt worden, was die GUB unterstütze. Für sie sei es wichtig, dass das ISEK und das GEK als Fundament angesehen werde, das komplett fertig gestellt werden müsse, bevor etwas anderes darauf aufgebaut werde. Als zweiten Schritt sehe sie dann die Erstellung des Rahmenplanes. Es solle keine Beauftragung an Unternehmen erfolgen, bevor nicht die Leitbilder durch den Gemeinderat festgelegt worden seien.

Herr Stadtrat Hall: Eine Leitbilddiskussion mit den Bürgern müsse gemacht werden. Wenn diese Leitbilder dann feststehen würden, könne man in die Rahmenplanung einsteigen. Eine Grundlage für die Leitbilddiskussion könne eine Klausurtagung des Gemeinderats sein. Die Festlegung der Veranstaltung obliege der Verwaltung. Donaueschingen müsse mehr einfällen, als nur neue Häuser zu bauen. Eine zündende Idee müsse kommen.

Herr Stadtrat Dr. Wagner: Es müssten intensive Diskussionen zur Erstellung der Leitbilder

geführt werden. Seiner Meinung nach gehöre auch ein Verkehrskonzept in die Leitbilddiskussion von Anfang an schon dazu.

Herr Stadtbaumeister Bunse: (stellt anhand einer Power Point Präsentation den Sachverhalt dar. Die Powerpoint-Präsentation ist dem Protokoll angehängt.)

Man benötige das ISEK und das GEK, um Zuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm erhalten zu können. Auch die Leitbilddiskussion sei notwendig für die Zuschussberechtigung.

Um die Grundstücksverhandlungen vorantreiben zu können, müsse zügig ein Rahmenplan erstellt werden, weil mit diesem die BImA den Bodenwert der Grundstücke festlege.

Für das Verkehrskonzept seien im Haushalt 2015 100.000 € eingestellt.

Herr Bürgermeister Kaiser: In den ersten sieben Monaten müsse viel passieren. Wichtig für das Sanierungsprogramm sei im ersten Schritt erst einmal der Grunderwerb.

Herr Stadtrat Blaurock: Ihn irritiere die Vorgehensweise der BImA, dass der Grundwert daran festgelegt werde, was später einmal mit diesem Areal passiere. Er plädiere für eine Parallelplanung in der aufgezeigt werde, welche Schritte für den Grunderwerb und für die Rahmenplanung usw. nötig seien.

Herr Bürgermeister Kaiser: Man könne auf zwei Ebenen mit der BImA verhandeln. Der Preis werde geprägt von der Nutzung. Man dürfe nicht außer Acht lassen, dass man mit den ehemaligen Krankenhausstandorten in Villingen und Schwenningen konkurriere. Er sehe den Villingener Standort des ehemaligen Krankenhauses als starke Konkurrenz. Dies werde in TOP 4 in einer Wohnungsmarktanalyse deutlich.

Herr Stadtrat Hall: Man dürfe keinen großen Zeitdruck aufbauen. Das Konzept müsse durchdacht sein, da man das Endergebnis erst in 20 Jahren sehe. Es müsse schnell eine gute Idee erarbeitet werden. Die Leitbilder sollten Ende Mai fertig gestellt sein.

Die CDU empfehle, dass der Rahmenplan erst nach der 2. Zukunftswerkstatt erstellt werde. Der Rahmenplan sei notwendig für die BImA und nicht für das ISEK oder das GEK.

Herr Stadtrat Karrer: Die Flächenbelegung sei schon festgelegt, ordentliche Grundlagen seien schon da. Ihm fehle in der Planung die Realschule und die sonstigen Bildungseinrichtungen oder Gründungszentren. Dies solle alles in den Leitbildern verankert werden.

Herr Stadtbaumeister Bunse: Es müsse dann ein neuer Zeitplan gemacht werden. Eine Verzögerung des Zeitplans könne einen Nachteil bei den Verhandlungen mit der BImA mit sich bringen. Sein Vorschlag sei gewesen, dass man bei der Zukunftswerkstatt am 20. Juni 2015 am Vormittag die Leitziele definiere. Es kristallisiere sich jetzt aber heraus, dass man im Frühjahr nur eine Zukunftswerkstatt zu den Leitzielen abhalte. Die Überlegungen zum Verkehrskonzept können davon unabhängig in einer drei bis vier stündigen Diskussionsveranstaltung an einem Abend erfolgen.

Frau Stadträtin Dr. Jarsumbek: Sie schlage den 31. März 2015 als Enddatum für die Leitbil-

derstellung vor.

Herr Stadtrat Hall: Das GEK und das ISEK solle gemeinsam erstellt werden. Das Thema Realschule und der Rahmenplan könne man in einer Sitzung abarbeiten. Er plädiere für eine Auslobung des Rahmenplanes Ende Juli, eine breite Basis hierfür sei ja die Leitbildfindung.

Herr Oberbürgermeister Pauly: Der Zeitplan werde geändert.

Herr Stadtbaumeister Bunse: (Auf Anfrage von Herrn Stadtrat Hall) Für das ISEK sei das Büro Acocella beauftragt worden. Für das GEK werde die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg vorgeschlagen. Die Einholung von Referenzen oder Angeboten würde eine Verzögerung nach sich ziehen und könnten einen Zeitverlust von einem Monat bedeuten.

Herr Stadtrat Blaurock: Es solle ein fremder Anbieter ins Boot geholt werden, der die Umstände mit neuen Augen sehe. Dies könne auch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg sein.

Herr Stadtrat Vetter: Er kenne die Kommunalentwicklung und sei von ihrer guten Arbeit überzeugt.

Herr Stadtrat Kuttruff: Er sehe es als kritisch an, noch eine fremde Firma zu beauftragen und stimme für die Kommunalentwicklung.

Herr Stadtrat Dr. Wagner: Man benötige die Kommunalentwicklung um den rechtlichen Rahmen anzustecken. Das Inhaltliche werde vom Gemeinderat erarbeitet.

Beschluss:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. ISEK und GEK werden parallel in den Monaten Februar bis April bearbeitet.
2. Im Rahmen einer Zukunftswerkstatt sollen beide Planungen dem Gemeinderat und den Bürgern anschließend vorgestellt werden.
3. Auf der Grundlage des GEK und des ISEK soll danach im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung der Rahmenplan erarbeitet werden.
4. Preisgerichtssitzung und Vorstellung des Rahmenplanes im Gemeinderat erfolgen nach den Sommerferien 2015.

(einstimmig)

### 3) TOP 4-145/14 Rahmenplanung für das Konversionsareal

---

Herr Stadtrat Wolfgang Karrer ist befangen. Er verlässt den Sitzungstisch nimmt weder beratend noch entscheidend an den Verhandlungen zu diesem Tagesordnungspunkt teil.

Herr Stadtbaumeister Bunse erläutert den Tagesordnungspunkt.

Herr Stadtrat Kuttruff: Für den Beschluss dieses Tagesordnungspunktes müssten die Änderungen, die im vorhergehenden Tagesordnungspunkt empfohlen wurden, beachtet werden.

Beschluss:

1. Der Konversionsausschuss empfiehlt und beschließt unter Berücksichtigung des unter TOP 2 beratenen Zeitplans, das Büro Acocella für das ISEK sowie die Kommunalentwicklung GmbH für das GEK zu beauftragen.
2. Der Konversionsausschuss empfiehlt, die Rahmenplanung für das 2. Quartal 2015 entsprechend den Richtlinien für Architektenwettbewerbe durchzuführen und die in der Sitzungsvorlage genannten vier Büros zu beauftragen.

(einstimmig)

#### 4) TOP 4-146/14 Wohnungsmarktanalyse

---

Herr Oberbürgermeister Pauly begrüßt Herrn Abraham von der empirica AG, welche die Wohnungsmarktanalyse ausgearbeitet hat und übergibt diesem das Wort.

Herr Abraham führt mit Hilfe einer Power Point Präsentation in den Tagesordnungspunkt ein. Die Präsentation liegt dem Protokoll als Anlage bei.

Herr Stadtrat Blaurock: Er danke Herrn Abraham für die Ausführungen. Er mahne zur Vorsicht, da auch die wirtschaftlichen Entwicklungen eine wichtige Rolle für den Wohnungsmarkt spiele. Die Anstellungsmerkmale seien heute anders als früher. Man bekomme keinen unbefristeten Arbeitsvertrag mehr und die befristeten Arbeitsverträge würden sich auf die Finanzierung eines Eigenheims auswirken.

Man müsse die Entwicklung weiter beobachten. Er finde die Ansiedlung von 350 Wohneinheiten in den nächsten 7-10 Jahren, wie in der Präsentation dargestellt, sehr optimistisch.

Herr Stadtrat Dr. Wagner: Er danke Herrn Abraham für die Ausführungen und stelle sich die Frage, wo bei 350 Wohneinheiten die Autos der Bewohner untergebracht würden. Auch für die öffentlichen Einrichtungen, wie zum Beispiel ein Kino, müsse die Autounterbringung geklärt werden.

Herr Stadtrat Hall: Ihm gefalle die Lektüre. Er sehe das Potenzial bei den Einpendlern, dass diese nicht Einpendler blieben, sondern Einwohner werden würden. Aus qualitativer Sicht sei das Gelände ein sehr gutes Baugebiet. Donaueschingen solle attraktiv gestaltet werden und mit dieser Wohnungsmarktanalyse sei eine gute Grundlage geschaffen.

Herr Stadtrat Karrer: Er danke für die Lektüre und habe keine Angst vor einer maßvollen Verdichtung. Er sehe auch kein Problem darin, dass das Areal erst in 10-12 Jahren fertig gestellt sei.

Frau Stadträtin Dr. Jarsumbek: Das Gutachten stimme zuversichtlich. Es wurde auch ausgesprochen, dass große Teile des Konversionsgeländes abgebrochen werden müssten. Eine gute Infrastruktur vor allem bei Kinderbetreuungseinrichtungen müsse gegeben sein. Hier solle ein durchmischtes, generationenübergreifendes Gebiet entstehen.

Herr Abraham (Auf Anfrage von Herrn Stadtrat Vetter): Der Zinsfaktor spiele eine Rolle, sei aber nicht ausschlaggebend. Laut Wohnungsmarktanalyse seien die Wohnqualitäten in Donaueschingen besser als im übrigen Landkreis. In einem Leitbild müsse auch das Thema Wohnungsbau betrachtet werden. Zur Rahmenplanerstellung müsse das Thema Autos und Verkehr geklärt werden. Dies sei sicherlich ein Brennpunkt für eine Bürgerdiskussion.

Beschluss: Die Information wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

(11 Ja, 1 Enthaltung)

## **5) TOP Anfragen aus dem Gemeinderat und Verschiedenes**

---

keine.