



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Konversionsareal Donaueschingen



Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung
Teichstraße 14 • 79539 Lörrach • T 07621 91550-0 • F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 • 44135 Dortmund • T 0231 534555-0 • F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 • 90471 Nürnberg • T 0911 817676-42 • F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de • www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst
Marthe Schwarz, M.Sc. Raumplanung

Lörrach/Dortmund, 01.06.2015

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2.	BESTANDSANALYSE	2
2.1	STATISTISCHE DATEN ZUR BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR.....	3
2.2	UMGEBUNGSANALYSE.....	9
2.2.1	Wohnen.....	11
2.2.2	Grün	15
2.2.3	Einzelhandel.....	18
2.2.4	Verkehr.....	20
2.2.5	Bildung und Kultur- und Freizeit.....	22
2.2.6	Militär	24
2.3	ANALYSE KONVERSIONSAREAL	26
2.3.1	Quartiere 1 und 3	27
2.3.2	Quartier 2.....	30
2.3.3	Quartier 4.....	31
2.3.4	Quartier 5.....	31
2.3.5	Quartier 6.....	33
2.3.6	Historische Kurzanalyse und Bewertung.....	34
2.4	WEGEBEZIEHUNGEN UND VERKNÜPFUNGEN KONVERSIONSAREAL UND UMFELD	37
3.	BETEILIGUNGSPROZESS	41
3.1	BÜRGERBETEILIGUNG	41
3.1.1	1. Zukunftswerkstatt	41
3.1.2	2. Zukunftswerkstatt	42
3.2	BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND ANDERER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	43
4.	NUTZUNGSSCHWERPUNKTE	46
4.1	WOHNEN UND LEBEN	48
4.2	ARBEITEN	53
4.3	BILDUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR	57
4.4	VERKEHR UND GRÜN.....	61
4.5	ÖFFNUNG UND VERBINDUNG.....	64
4.6	GESAMTÜBERBLICK NUTZUNGSSCHWERPUNKTE UND MÖGLICHE MAßNAHMEN.....	67
5.	FAZIT	69



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Bevölkerungsentwicklung in Donaueschingen im Vergleich, 1995-2013	3
Abb. 2:	Bevölkerungsprognose für Donaueschingen im Vergleich, 2015-2030	4
Abb. 3:	Altersstruktur in Donaueschingen, 1989-2013	5
Abb. 4:	Zusammensetzung der Altersgruppen nach Geschlecht in Donaueschingen, 2013	6
Abb. 5:	Entwicklung der Arbeitslosenzahl in Donaueschingen im Vergleich, 2005-2013	7
Abb. 6:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Donaueschingen im Vergleich, 1999-2013	8
Abb. 7:	Ablauf Erarbeitung Nutzungsschwerpunkte	46

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Umgebungsanalyse	9
Karte 2:	Umgebungsanalyse -Wohnen-	11
Karte 3:	Umgebungsanalyse -Grün-	16
Karte 4:	Umgebungsanalyse -Einzelhandel-	18
Karte 5:	Umgebungsanalyse -Verkehr-	21
Karte 6:	Umgebungsanalyse -Bildung, Kultur und Freizeit-	23
Karte 7:	Umgebungsanalyse -Militär-	25
Karte 8:	Übersicht Konversionsareal	26
Karte 9:	Gebäudezustände/ Gebäudetypen Quartiere 1 und 3	27
Karte 10:	Übersicht Quartier 1	28
Karte 11:	Übersicht Quartier 3	28
Karte 12:	Übersicht Quartier 2	30
Karte 13:	Übersicht Quartier 4	31
Karte 14:	Übersicht Quartier 5	32
Karte 15:	Übersicht Quartier 6	33
Karte 16:	Kulturdenkmäler auf dem Konversionsareal	35
Karte 17:	Wegebeziehungen und Verbindungen Wohngebiet	37
Karte 18:	Wegebeziehungen und Verbindungen Konversionsareal und Innenstadt ..	39
Karte 19:	Zufahrten zum Konversionsareal	40
Karte 20:	Übersicht Nutzungsschwerpunkte	47
Karte 21:	Empfehlungen des empirica-institutes zum Nutzungsschwerpunkt Wohnen und Leben	50
Karte 22:	Nutzungsschwerpunkte -Arbeiten/ Quartiere 2, 4 und 6-	56
Karte 23:	Nutzungsschwerpunkt -Bildung und soziale Infrastruktur/ Quartier 5- ...	59
Karte 24:	Nutzungsschwerpunkt -Verkehr und Grün-	63
Karte 25:	Nutzungsschwerpunkt -Öffnung und Verbindung-	65
Karte 26:	Gesamtübersicht Nutzungsschwerpunkte und Maßnahmen	67



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Wohnhäuser unterschiedlicher Sanierungszustand.....	12
Foto 2:	Wohnhäuser Wohnungsbaugenossenschaft - Breslauerstraße	12
Foto 3:	Unsanierter Gebäudebestand - Alemannenstraße	12
Foto 4:	Bungalowbauweise Friedhofstraße	12
Foto 5:	Mehrfamilienhaus - Wohnprojekt Lehrerakademie.....	13
Foto 6:	südlich angrenzendes Wohngebiet - Pfaffenhofersstraße	13
Foto 7:	Grünflächen im Wohngebiet Äußere Röte	17
Foto 8:	angrenzende Waldfläche	17
Foto 9:	Discounter Villinger Straße.....	19
Foto 10:	Supermarkt Industriegebiet.....	19
Foto 11:	ungenutzte Grünflächen.....	29
Foto 12:	Grünfläche mit Spielgeräten	29
Foto 13:	Infanterie-Kaserne 1913	34
Foto 14:	Hindenburg Kaserne nach 1922	34





1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Am 31. Oktober 2013 wurde der Stadtverwaltung Donaueschingen mitgeteilt, dass das 110. Französische Infanterie-Regiment, welches in Donaueschingen stationiert ist, aufgelöst wird. Damit war ein Truppenabzug seit dem Sommer 2014 verbunden. Dieser ist zum heutigen Zeitpunkt fast abgeschlossen. Die Auflösung führt insgesamt zu einem Wegzug von rd. 1.800 Personen. Wodurch eine rd. 14 Hektar große innerstädtische Fläche frei wird. Die Stadt Donaueschingen ist bestrebt die Fläche einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Um dies zu unterstützen strebt die Stadt Donaueschingen die Aufnahme in das Förderprogramm zur "Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme" an. Als Grundlage für die Bewerbung zur Aufnahme in das Förderprogramm wurde das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Konversionsareal Donaueschingen erstellt. Das ISEK stellt gleichzeitig den Auslobungstext für einen städtebaulichen Wettbewerb dar, welcher zur Aufstellung eines Rahmenplans für das Konversionsareal durchgeführt wird. Der Rahmenplan (Rahmenplan des Gewinners des Wettbewerbs) wird dann gemeinsam mit dem vorliegenden Text das vollständige ISEK Konversion darstellen.

Die Inhalte des vorliegenden ISEK Konversion stellen sich wie folgt dar:

1.) Umfangreiche **Bestandsanalyse** bestehend aus

- Untersuchung statistischer Daten zur Stadt Donaueschingen,
- einer umfangreichen Umgebungsanalyse (bzgl. Verkehr, Wohnen, Kultur, Bildung, Freizeit und Militär)
- einer ausführlichen Analyse des Konversionsareals, welche sowohl eine historische Kurzanalyse beinhaltet als auch eine genaue Beschreibung der einzelnen Quartiere des Konversionsareals.

2.) Die Darstellung des erfolgten **Beteiligungsprozesses** welcher sich in:

- zwei Zukunftswerkstätten und
- einer frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange untergliedert.

3.) Dem **konzeptionellen Teil** welcher eine Symbiose der Schritte 1 und 2 darstellt und in dem abschließend Empfehlungen zur weiteren konzeptionellen Ausrichtung des Konversionsareals aufgezeigt werden.



2. BESTANDSANALYSE

Im Rahmen der Bestandsanalyse erfolgten eine Auswertung statistischer Daten zur Bevölkerungsstruktur der Stadt Donaueschingen, eine Analyse des Umfeldes des Konversionsareals, eine Analyse des Konversionsareals und eine Auswertung der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses.

Zur Erstellung der Bestandsanalyse wurden u.a. Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg¹ ausgewertet und graphisch dargestellt.

Im Weiteren wurden Unterlagen der Stadtverwaltung Donaueschingen gesichtet und ausgewertet, dazu zählten beispielsweise unveröffentlichte vorbereitende Untersuchungen für das zukünftige Verkehrskonzept der Stadt sowie die Ergebnisse der von der Stadtverwaltung Donaueschingen im Vorfeld durchgeführten Begehung des Konversionsareals.

Ebenfalls ausgewertet wurden interne Unterlagen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, in denen die Grundstücks- und Gebäudegrößen sowie Gebäudezustände aufgeführt und von der Stadtverwaltung Donaueschingen zur Verfügung gestellt wurden.

Zudem erfolgte eine umfangreiche Begehung des Konversionsareals und der Umgebung durch Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung. Die Ergebnisse dieser Begehung wurden durch Recherchen geprüft und teilweise unterfüttert (z.B. Lage und Funktion von Bildungs- und Kultureinrichtungen). Des Weiteren wurden vorhandene Gutachten wie die Wohnungsmarktanalyse der Stadt Donaueschingen² sowie das Gutachten zur Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Donaueschingen³ herangezogen und bezüglich des Konversionsareals und des Umfeldes ausgewertet.

Die erzielten Untersuchungsergebnisse wurden miteinander in Zusammenhang gesetzt, verschriftlicht und grafisch bzw. kartographisch aufbereitet.

¹vgl. Website Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Struktur- und Regionaldatenbank.

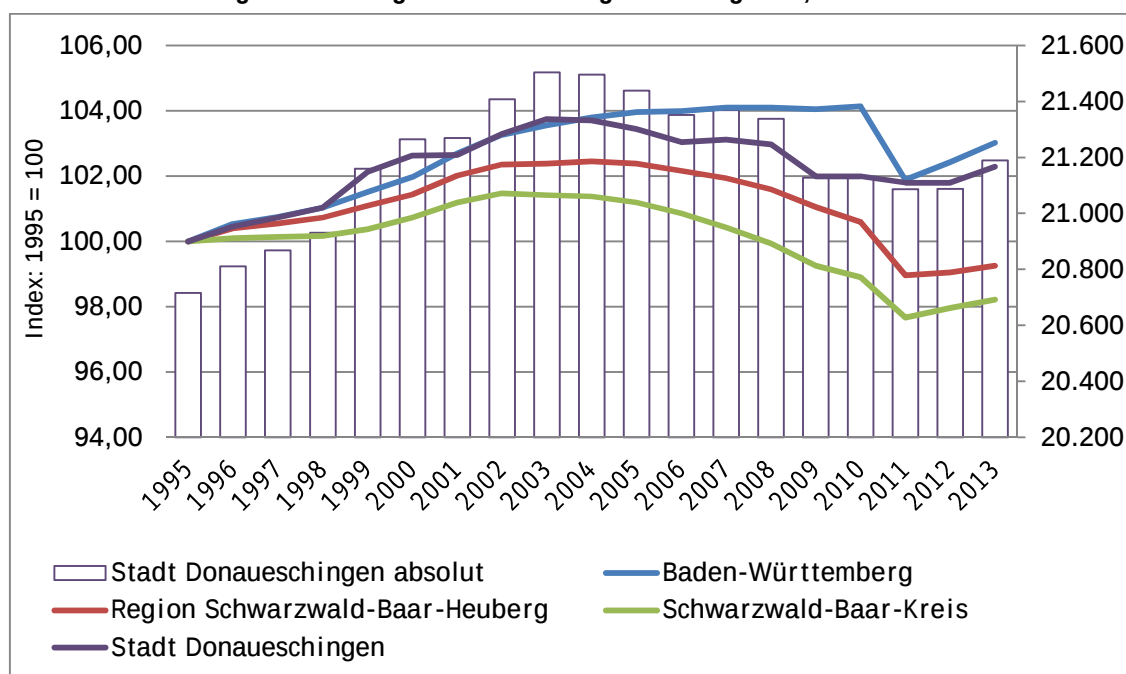
²vgl. Wohnungsmarktanalyse Stadt Donaueschingen: Januar 2015, empirica-institut, Bonn.

³vgl. Stadt Donaueschingen Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes: Oktober 2014, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach.

2.1 STATISTISCHE DATEN ZUR BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

In der Stadt Donaueschingen leben rd. 21.200 Einwohner⁴. Verglichen mit den übrigen Städten und Gemeinden der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist Donaueschingen die viertgrößte Stadt in der Region nach den Städten Villingen-Schwenningen, Tuttlingen und Rottweil. Die Bevölkerungsentwicklung unterlag in der Vergangenheit erheblichen Schwankungen (vgl. Abb. 1). Auf einen starken Bevölkerungszuwachs um rd. 4% zwischen den Jahren 1995 und 2003 folgte ein Rückgang der Bevölkerung bis zum Jahr 2011 von rd. 2%. Zwischen 2011 und 2013 hat die Bevölkerungszahl wieder leicht um rd. 0,5% zugenommen.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Donaueschingen im Vergleich, 1995-2013



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Die Entwicklungen in den Vergleichsregionen folgen ähnlichen Tendenzen, jedoch mit unterschiedlich starken Ausprägungen. In Baden-Württemberg ist die Bevölkerungszahl zwischen 1995 und 2010 stark angestiegen. Auf einen hohen Rückgang zum Jahr 2011 folgt wiederum ein Zuwachs bis zum Jahr 2013. In der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg sowie dem Schwarzwald-Baar-Kreis liegt ein moderater Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2003 bzw. 2004 vor. Anschließend

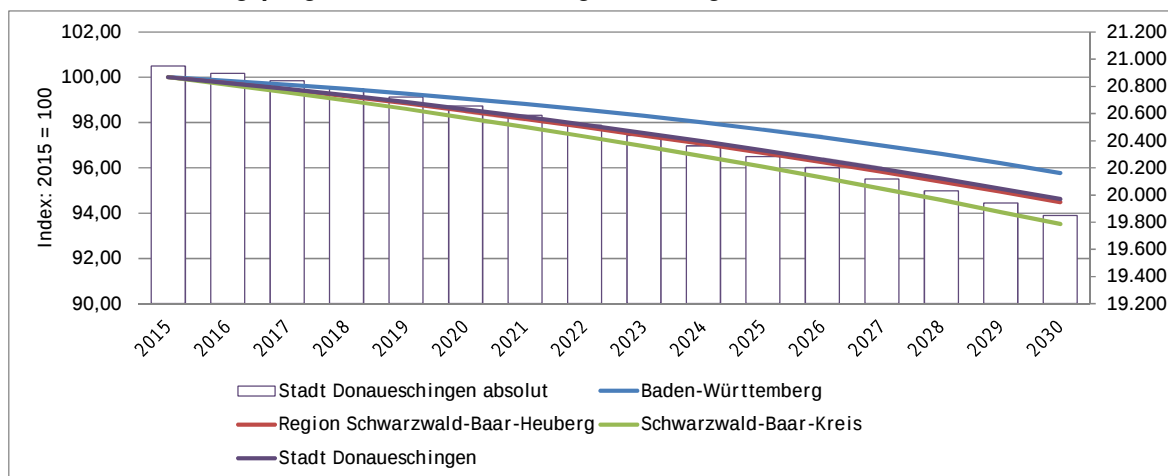
⁴ Stand 31.12.2013 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



sinkt die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2011 unter den Wert des Jahres 1995. Ab 2011 sind auch hier leichte Zuwächse zu verzeichnen.

Die **Bevölkerungsprognosen** sehen einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung in allen betrachteten Räumen voraus (vgl. Abb. 2). In Baden-Württemberg ist der prognostizierte Rückgang zwischen 2015 und 2030 mit rd. 4% am niedrigsten, im Schwarzwald-Baar-Kreis mit rd. 6,5% am höchsten. Für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg sowie die Stadt Donaueschingen liegt der prognostizierte Bevölkerungsrückgang bis 2030 bei rd. 5,5%. In absoluten Zahlen wird für die Stadt Donaueschingen von einem Rückgang auf rd. 19.850 Einwohner im Jahr 2030 ausgegangen.

Abb. 2: Bevölkerungsprognose für Donaueschingen im Vergleich, 2015-2030



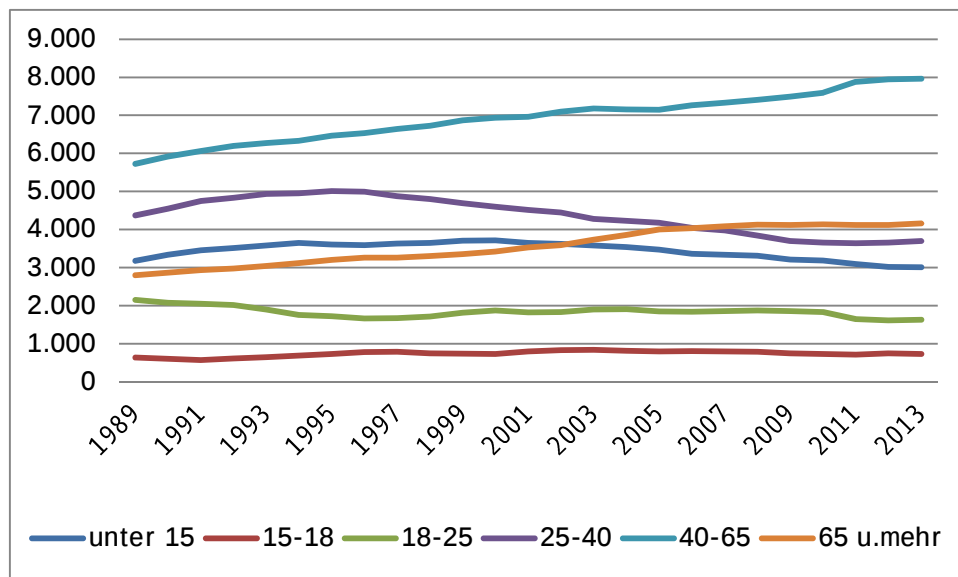
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Der Schwerpunkt der **Altersklassen** liegt in der Stadt Donaueschingen in der Bevölkerungsgruppe zwischen 40 und 65 Jahren. Die Anzahl der Einwohner dieser Altersgruppe hat zwischen 1989 und 2013 erheblich zugenommen. Im Jahr 2013 lag der Anteil der Einwohner zwischen 40 und 65 Jahren an der gesamten Bevölkerung bei rd. 37,5%. Auch die Zahl der Einwohner über 65 Jahre ist zwischen 1989 und 2013 gestiegen. Der Anteil dieser Altersklasse ist von rd. 15% im Jahr 1989 auf rd. 20% im Jahr 2013 gestiegen.

Die Zahl der Einwohner zwischen 15 und 18 Jahren ist nahezu konstant. Der Anteil dieser Altersklasse liegt bei rd. 3,5%. Die Einwohnerzahl der Altersklassen unter 15 Jahren sowie zwischen 25 und 40 Jahren weist zunächst einen leichten Anstieg auf. Ab dem Jahr 2000 bzw. 1996 ist die Einwohnerzahl jedoch rückläufig. Der Anteil der

Bevölkerungsklasse zwischen 18 und 25 Jahren weist einen konstanten Rückgang auf. Zwischen 1989 und 2013 ist der Anteil von rd. 11,5% auf rd. 7,5% gesunken.

Abb. 3: Altersstruktur in Donaueschingen, 1989-2013

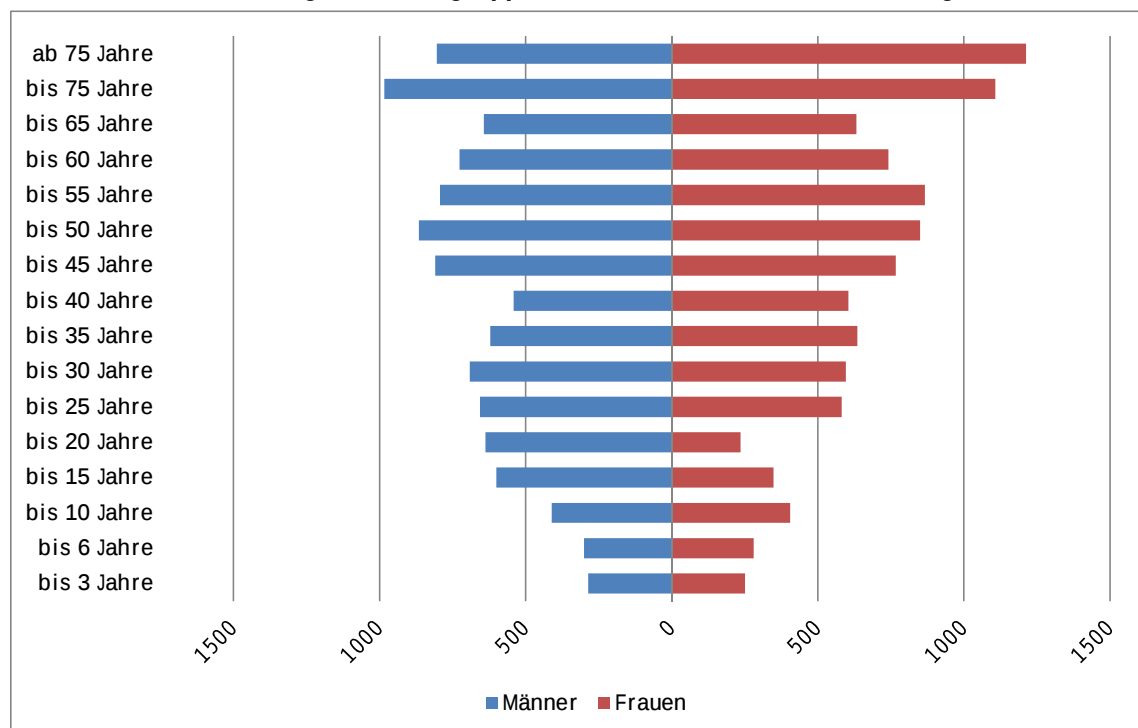


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Die **Verteilung zwischen männlichen und weiblichen Einwohnern** ist in Donaueschingen nahezu identisch. In der Altersklasse zwischen 10 und 15 Jahren sowie zwischen 15 und 20 Jahren liegt der Anteil der männlichen Bevölkerung mit rd. 63% bzw. rd. 73% über dem Anteil der weiblichen. In der Altersklasse über 75 Jahren ist der Anteil der weiblichen Bevölkerung mit rd. 60% deutlich höher als der Anteil der männlichen Bevölkerung. In den übrigen Altersklassen sind die Anteile nahezu gleich.



Abb. 4: Zusammensetzung der Altersgruppen nach Geschlecht in Donaueschingen, 2013

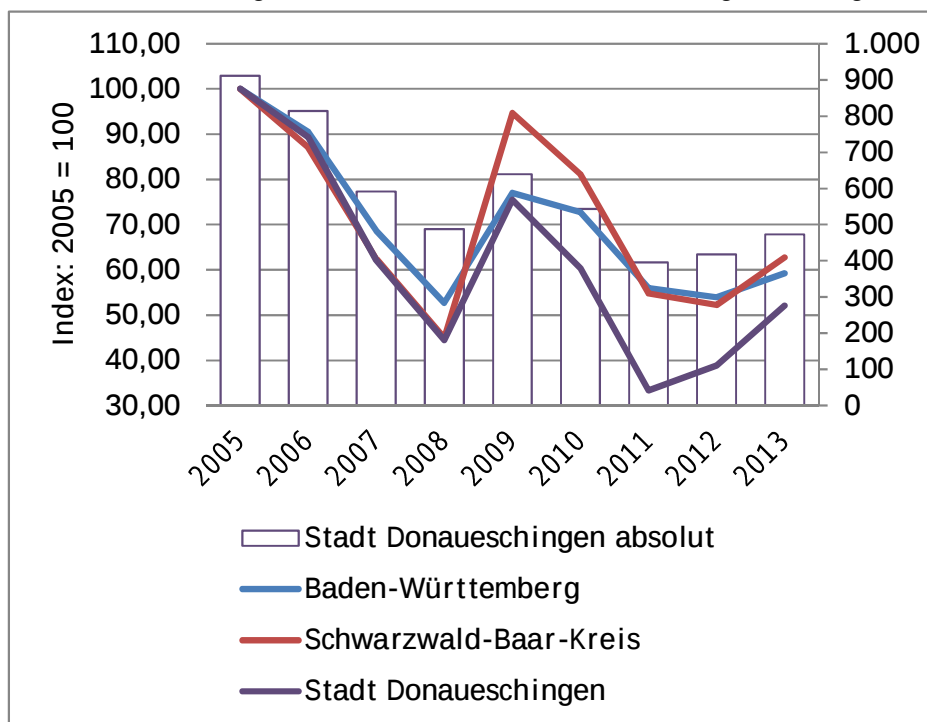


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Die **Arbeitslosenzahl** in Baden-Württemberg, dem Schwarzwald-Baar-Kreis und der Stadt Donaueschingen unterliegt erheblichen Schwankungen (vgl. Abb. 5). Zwischen 2005 und 2008 ist die Zahl der Arbeitslosen deutlich gesunken. Zum Jahr 2009 ist ein Anstieg zu verzeichnen, gefolgt von einem neuerlichen Rückgang bis 2011 in Baden-Württemberg und bis 2012 im Schwarzwald-Baar-Kreis sowie der Stadt Donaueschingen. Zum Jahr 2013 sind die Arbeitslosenzahlen wieder gestiegen.

In der Stadt Donaueschingen hat sich die Arbeitslosenzahl zwischen 2005 und 2013 nahezu halbiert. Im Jahr 2013 kommen in Donaueschingen auf 1.000 Einwohner rd. 22 Arbeitslose. Dieser Wert ist identisch zu dem Wert für Baden-Württemberg, im Schwarzwald-Baar-Kreis kommen rd. 21 Arbeitslose auf 1.000 Einwohner.

Abb. 5: Entwicklung der Arbeitslosenzahl in Donaueschingen im Vergleich, 2005-2013



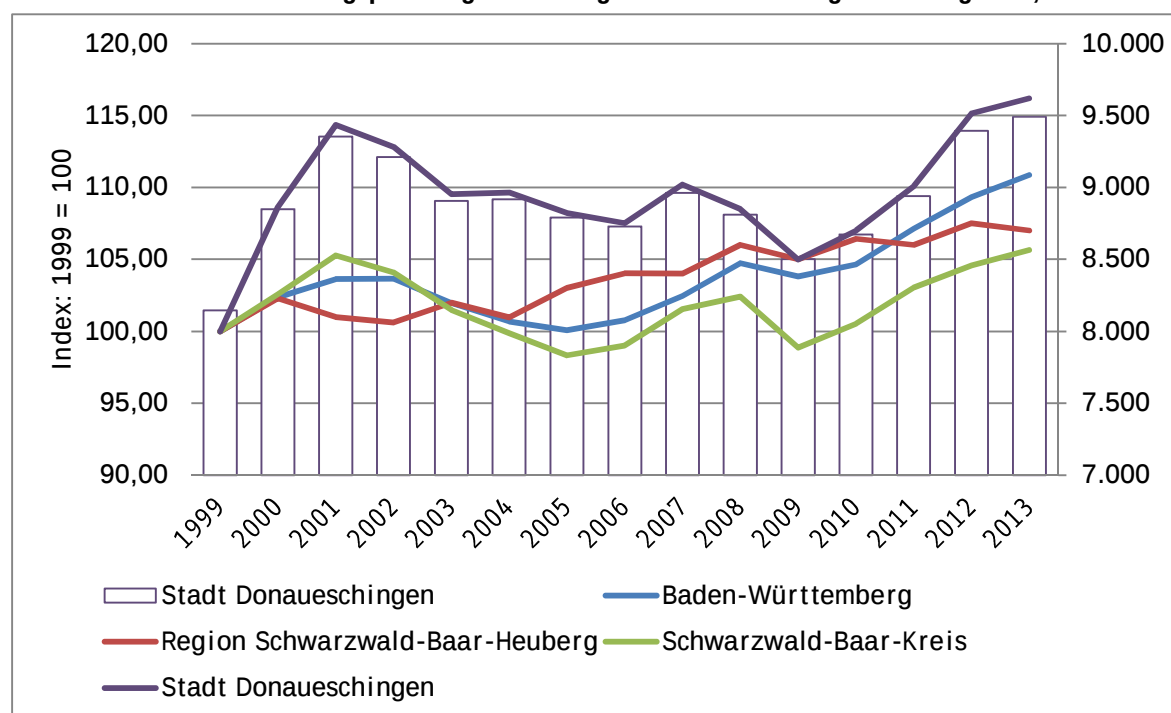
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Im Jahr 2013 lag die Zahl der **sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten** in Donaueschingen bei rd. 9.500. Im Vergleich zum Jahr 2005 hat sich diese Zahl um rd. 1.350 Beschäftigte erhöht. Bezogen auf die Einwohnerzahl kommen auf 1.000 Einwohner etwa 450 Beschäftigte. Dieser Wert liegt deutlich über den Werten für Baden-Württemberg und den Schwarzwald-Baar-Kreis (rd. 390 Beschäftigte/ 1.000 Einwohner) sowie die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg (rd. 400 Beschäftigte/ 1.000 Einwohner).

Die relative Entwicklung in Donaueschingen unterscheidet sich von der Entwicklung in den Vergleichsregionen (vgl. Abb. 6). In Donaueschingen ist zwischen 1999 und 2001 sowie zwischen 2009 und 2013 ein starker Anstieg zu verzeichnen. Abgesehen von einem Anstieg zum Jahr 2007 ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2001 und 2009 rückläufig. In den Vergleichsregionen ist zwischen 1999 und 2013 eine leicht steigende Tendenz erkennbar. In einigen Zeitabschnitten wird diese von rückläufigen Entwicklungen unterbrochen.



Abb. 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Donaueschingen im Vergleich, 1999-2013



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Fazit

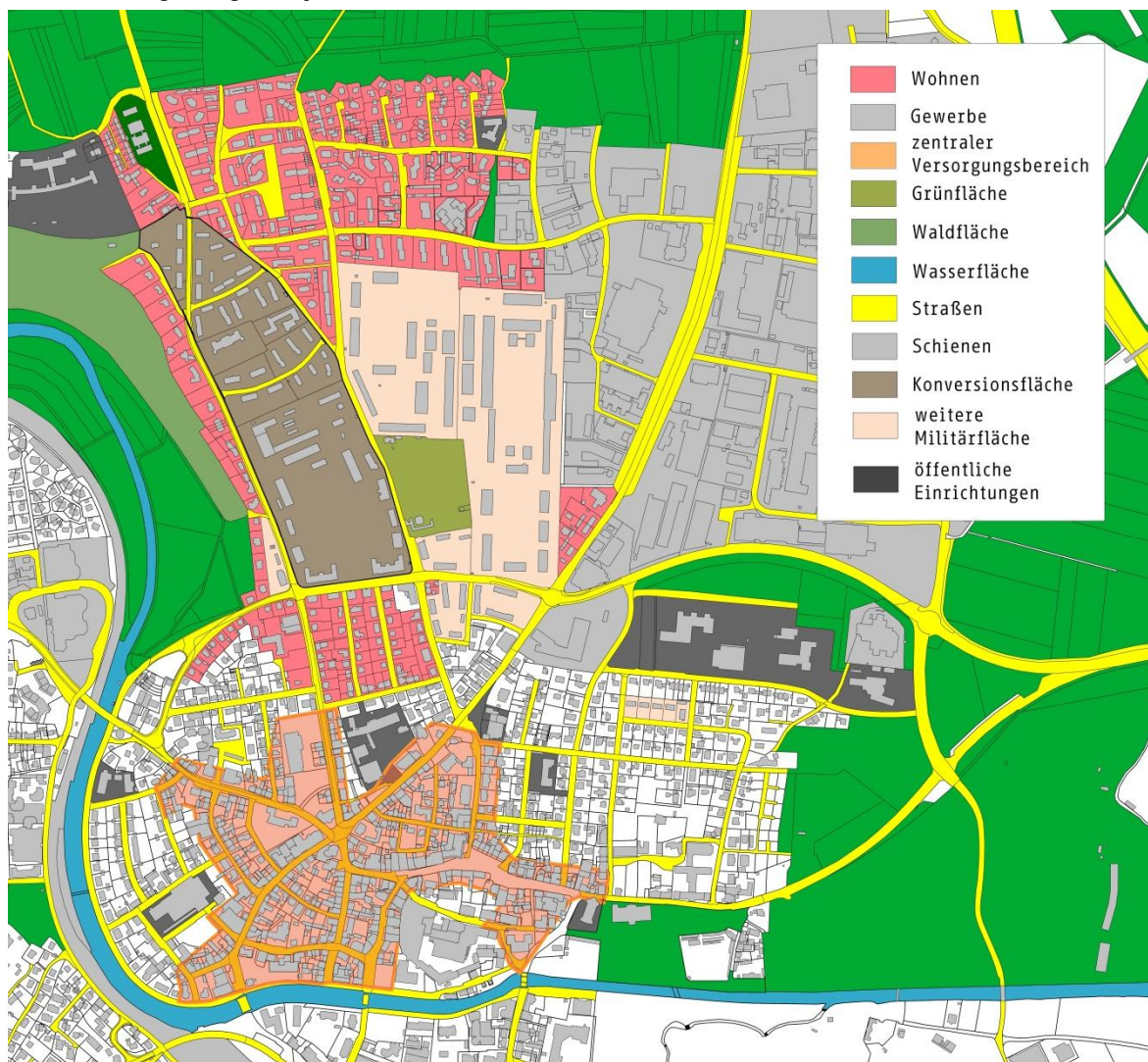
Abschließend lässt sich festhalten, dass in der Stadt Donaueschingen die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren leicht gestiegen ist, bis 2030 wird jedoch ein deutlicher Bevölkerungsrückgang erwartet. Die Zahl der Einwohner über 65 Jahre ist in Donaueschingen in den letzten 10 Jahren angestiegen. Diese Entwicklungen entsprechen einem bundesweiten Trend und spiegeln wider, dass auch die Stadt Donaueschingen mit den Auswirkungen des demographischen Wandels konfrontiert ist. Der erhebliche Anstieg der Beschäftigtenzahlen in Donaueschingen und der nach 2009 deutliche Rückgang der Arbeitslosenzahlen sprechen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Diese ist im Vergleich zu Region, Kreis und Land noch einmal deutlicher ausgeprägter.

Die bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen in Donaueschingen wurden bei der Erstellung des vorliegenden ISEK Konversion beachtet und haben Einfluss auf die erarbeiteten Nutzungsschwerpunkte für das Konversionsareal (vgl. Kap. 4).

2.2 UMGEBUNGSANALYSE

Die Untersuchung der Umgebung des Konversionsareals zeigt, dass dieses im Norden, Süden und Westen von Wohnbauflächen umgeben ist. Im Osten grenzt das Konversionsareal an die deutsche Kaserne Fürstenberg sowie an den Stadtfriedhof.

Karte 1: Umgebungsanalyse



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Östlich der deutschen Kasernen ist ein großes Gewerbe- und Industriegebiet gelegen in dem insbesondere Autohäuser, Lagerflächen, produzierendes Gewerbe aber auch großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Angrenzend an die nördlich und westlich gelegenen Wohngebiete befindet sich das Brigachtal, welches aus Grün- und Waldflächen besteht und in dem die Brigach fließt. Der Fluss und die



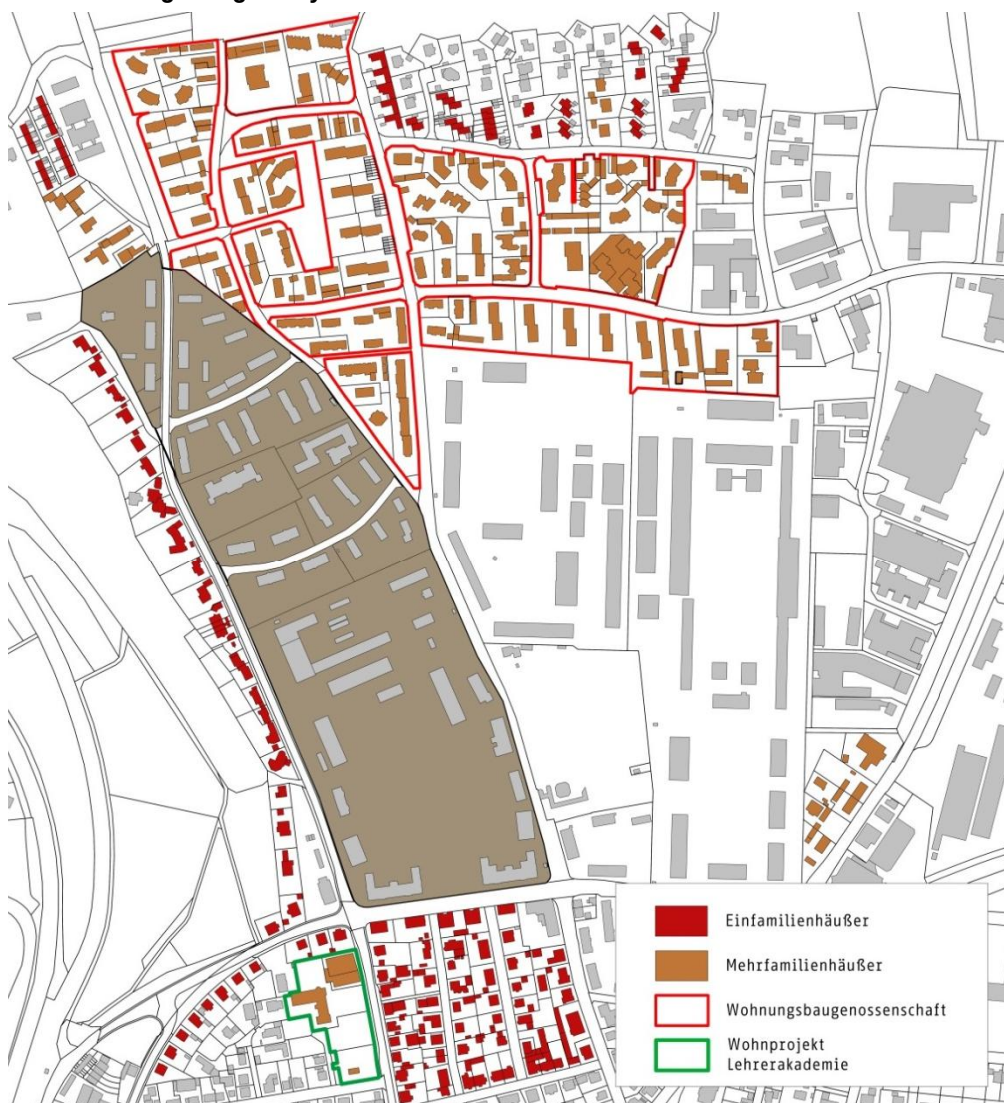
umgebenden Flächen trennen das Konversionsareal sowie die Kernstadt von den westlich sowie östlich gelegen Stadtteilen ab.

Lediglich rd. 300 Meter südlich von der Konversionsfläche entfernt befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Donaueschingen mit einer Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben. Die Villinger Straße, welche das Konversionsareal im Westen begrenzt sowie die östlich begrenzende Friedhofstraße verbinden das Konversionsareal mit der Innenstadt. Nördlich des Konversionsareals befindet sich die Stadtgrenze zur angrenzenden Kommune Brigachtal.

2.2.1 Wohnen

Die Ergebnisse der Begehung des Büros Dr. Acocella der an das Konversionsareal angrenzenden Wohngebiete sind in Karte 2 abzulesen. Das nordöstlich angrenzende Wohngebiet Äußere Röte besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, welche in den 60er Jahren erbaut worden sind. In den 80er Jahren wurden vereinzelte Baulücken durch weitere Mehrfamilienhäuser geschlossen. Die Gebäude sind überwiegend drei- bis viergeschossig und als Zeilen errichtet. Vereinzelte hochgeschossige Mehrfamilienhäuser mit acht und mehr Vollgeschossen, sind ebenfalls innerhalb des Wohngebietes zu finden.

Karte 2: Umgebungsanalyse -Wohnen-



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen



Zwischen den einzelnen Wohngebäuden befinden sich Grünflächen und Garagenhöfe. Ein Großteil der Wohnhäuser ist im Eigentum der Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar. Viele der Fassaden wurden innerhalb der letzten Jahre aufwändig energetisch saniert. Daher unterscheiden sich die Fassaden der einzelnen Gebäude auf Grund des unterschiedlichen Sanierungszustandes teilweise deutlich voneinander (vgl. Foto 1).

Foto 1: Wohnhäuser unterschiedlicher Sanierungszustand



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Foto 2: Wohnhäuser Wohnungsbaugenossenschaft - Breslauerstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Im nordöstlichen Teil des Wohngebietes entlang der Friedhofstraße Ecke Danziger Straße sind einige Einfamilienhäuser im Bungalowstil errichtet worden (vgl. Foto 4).

Foto 3: Unsanierter Gebäudebestand - Alemannenstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Foto 4: Bungalowbauweise Friedhofstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Die beschriebenen Wohnbebauungen stellen das Stadtviertel Tafelkreuz (Einfamilienhäuser an der Villinger Straße) und Äußere Röte (nordöstlich gelegenes Wohngebiet), ein Viertel der Kernstadt von Donaueschingen, dar. In diesem Viertel

leben rd. 2.800 Einwohner (Stand 2013)⁵. Von 2007 bis zum Jahr 2013 ist die Zahl der Einwohner um rd. 2,9 % zurückgegangen (Gesamtstadt Donaueschingen -1,1%). In dem Stadtviertel leben rd. 17,9% Ausländer (Gesamtstadt Donaueschingen 9,9%). Rund 15,4% der Bewohner sind über 65 Jahre alt (Gesamtstadt 19,6%) und 17,6% sind wiederum jünger als 18 Jahre (Gesamtstadt 17,4%). Verglichen mit der übrigen Kernstadt, aber auch mit der Gesamtstadt Donaueschingen, stellt das Stadtviertel Tafelkreuz und Äußere Röte ein Viertel mit relativ junger Bevölkerung und einem hohen Ausländeranteil dar.

Foto 5: Mehrfamilienhaus - Wohnprojekt Lehrerakademie



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Foto 6: südlich angrenzendes Wohngebiet - Pfaffenhoferstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Das südlich an das Konversionsareal angrenzende Wohnquartier, welches zwischen der Villinger Straße, der Friedhofstraße, dem Hindenburgring und der Linsenöschstraße gelegen ist, besteht zu einem überwiegenden Teil aus drei- bis viergeschossigen Stadtvillen, welche auch heute noch als Einfamilienhäuser genutzt werden. Ebenfalls an der Villinger Straße (vgl. Foto 5) ist das Wohnprojekt Lehrerakademie gelegen. Dieses Wohnprojekt umfasst rd. 19.000 qm Baufläche⁶. Innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Lehrerakademie sind im Zuge des Wohnprojektes Wohnungen sowie im Umfeld dieses Gebäudes Bauflächen für weitere Ein- und Mehrfamilienhäuser entstanden. Auf einigen Grundstücken wird derzeit noch gebaut, auf anderen haben die Baumaßnahmen noch nicht begonnen, es sind jedoch bereits alle Grundstücke veräußert worden. Innerhalb dieses Wohnprojektes überwiegt der Anteil der Mietobjekte.

⁵ vgl. hier und im Folgenden: Wohnungsmarktanalyse: Januar 2015, empirica-institut, Bonn.

⁶ vgl.: Wohnungsmarktanalyse: Januar 2015, empirica-institut, Bonn.



Die ausführliche Wohnungsmarkanalyse für die Stadt Donaueschingen⁷ hat ergeben, dass in der gesamten Stadt Donaueschingen rd. 10.000 Wohnungen vorhanden sind. Diese verteilen sich jeweils etwa zur Hälfte auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Etwa 80% der Wohngebäude in Donaueschingen stellen Ein- oder Zweifamilienhäuser dar, lediglich 20% der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser. Dies macht die erhebliche Bedeutung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern in Donaueschingen deutlich. Ein sehr hoher Anteil der Wohnbebauung in Donaueschingen ist im Besitz von Wohnungsbaugenossenschaften. Jede zehnte Wohnung befindet sich im Besitz einer solchen Genossenschaft.

Die Prognose des empirica-instituts im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse hat ergeben, dass in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg die Nachfrage nach Wohnungen auf Grund des wirtschaftlichen Wachstums weiter steigen wird. Für die Stadt Donaueschingen selbst heißt dies gemäß der Prognose, dass eine Nachfrage von rd. 25 bis 40 Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2025 erwartet wird. Wobei insbesondere eine Nachfrage von Familien nach großen familiengerechten Wohnungen sowie von älteren Personen nach barrierefreien Wohnungen mit geringer Wohnfläche, besteht. Genauere Informationen zum Wohnungsmarkt in Donaueschingen sowie zu der durchgeführten Prognose können der vollständigen Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Donaueschingen entnommen werden.

Fazit

Abschließend kann festgehalten werden, dass Wohnflächen einen großen Anteil der Umgebung des Konversionsareals darstellen. Herauszustellen ist dabei, dass ein erheblicher Teil der Wohnbebauung im Umfeld des Konversionsareals aus Mehrfamilienhäusern besteht. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Struktur der Wohnbebauung in Donaueschingen (80% Einfamilienhäuser/ 20% Mehrfamilienhäuser) ist dies von besonderer Bedeutung. Zu beachten ist jedoch auch, dass sich die beschriebenen Mehrfamilienhäuser nördlich und östlich des Areals befinden; südlich und westlich sind Einfamilienhäuser angesiedelt.

Die Untersuchungen des empirica-institutes haben ergeben, dass in Donaueschingen eine Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren weiter hoch sein wird. Wobei die Nachfrage sich sowohl auf großzügigen Wohnraum für Familien als auch

⁷ Wohnungsmarktanalyse Stadt Donaueschingen: Januar 2015, empirica-institut Bonn.

auf kleine Wohneinheiten für alleinstehende Personen bzw. Paare im gehobenen Alter konzentriert. Dabei handelt es sich um sehr unterschiedliche Wohnformen, die am Standort nachgefragt werden.

2.2.2 Grün

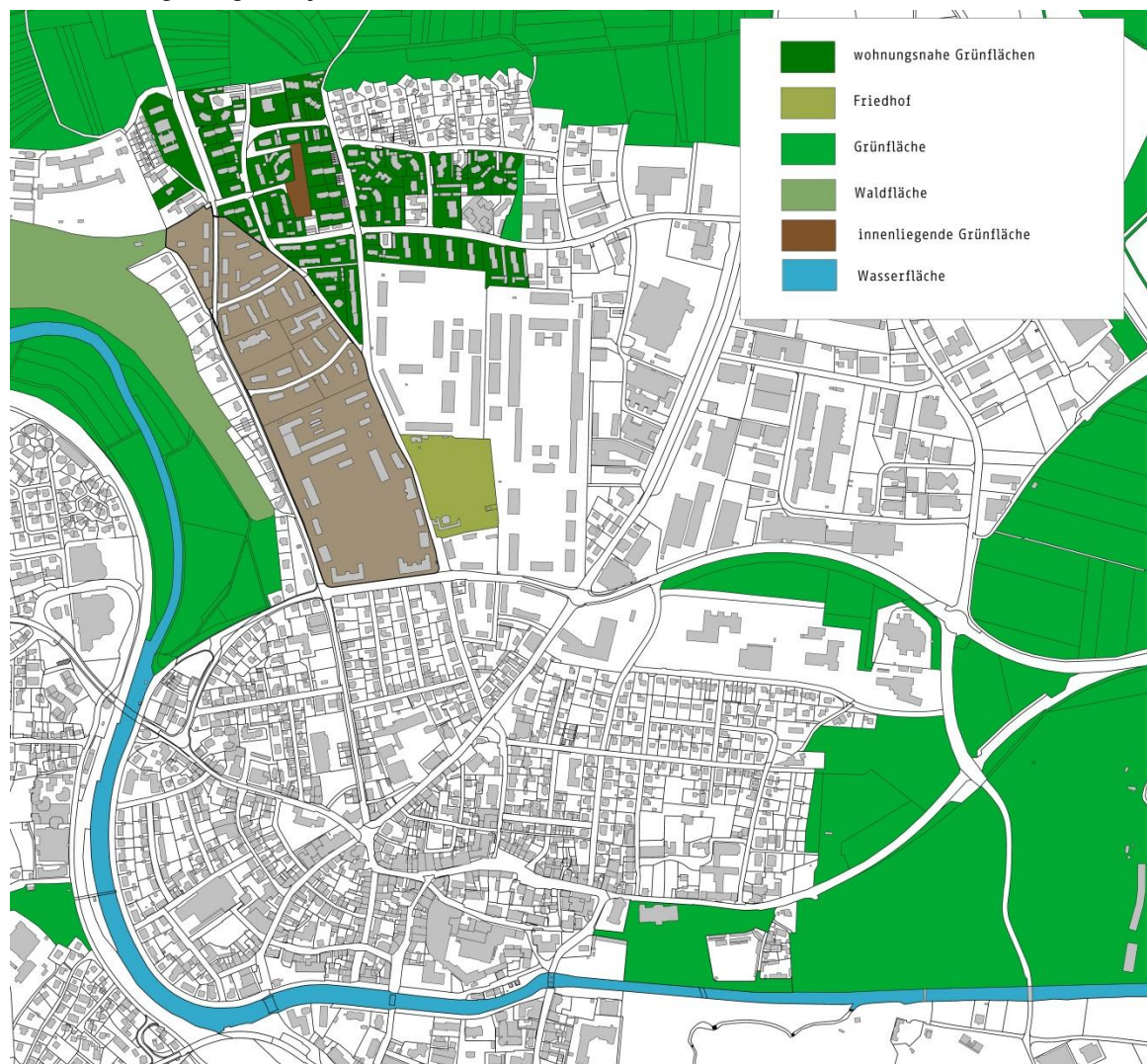
Die Untersuchung der umliegenden Grünflächen hat ergeben, dass im Norden und Westen große Grün- bzw. Waldflächen in geringer Entfernung zum Konversionsareal vorhanden sind (vgl. Karte 3). Bei den nördlich gelegenen Flächen handelt es sich in weiten Teilen um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich des Konversionsareals befindet sich das Brigachtal, die sog. "Revira" von Donaueschingen. Sie besteht aus Wald- und weiteren großen Grünflächen und dient als innenstadtnahes Erholungsgebiet. Der Zugang zu den Naherholungsflächen ist jedoch durch die Wohnbebauung an der Villinger Straße vom Konversionsareal aus nur sehr eingeschränkt möglich bzw. sind die vorhandenen Zugänge nicht deutlich ersichtlich.

Innerhalb des Wohngebietes Äußere Röte ist eine Vielzahl von kleinen Grünflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern zu finden. Diese sind für alle Bewohner freizugänglich und werden zum Teil als Spielflächen genutzt.

Eine besonders große innenliegende Grünfläche befindet sich im Hof eines Wohnblocks in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Konversionsareal. Diese Grün-/Freifläche stellt einen Treffpunkt insbesondere für Kinder, aber auch für alle anderen Bewohner der umliegenden Wohnbebauungen dar.



Karte 3: Umgebungsanalyse -Grün-



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donauwiesing

Östlich der Konversionsfläche ist der Stadtfriedhof Donauwiesing gelegen, welcher zwar nicht als klassische Grünfläche zu bezeichnen ist, jedoch eine wichtige Funktion innerhalb des Grünflächengefüges einnimmt. Im sonstigen östlich angrenzenden Gebiet der Stadt Donauwiesing sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden, ebenso im westlich gelegenen Innenstadtbereich von Donauwiesing.

Foto 7: Grünflächen im Wohngebiet Äußere Röte



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Foto 8: angrenzende Waldfläche



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Fazit

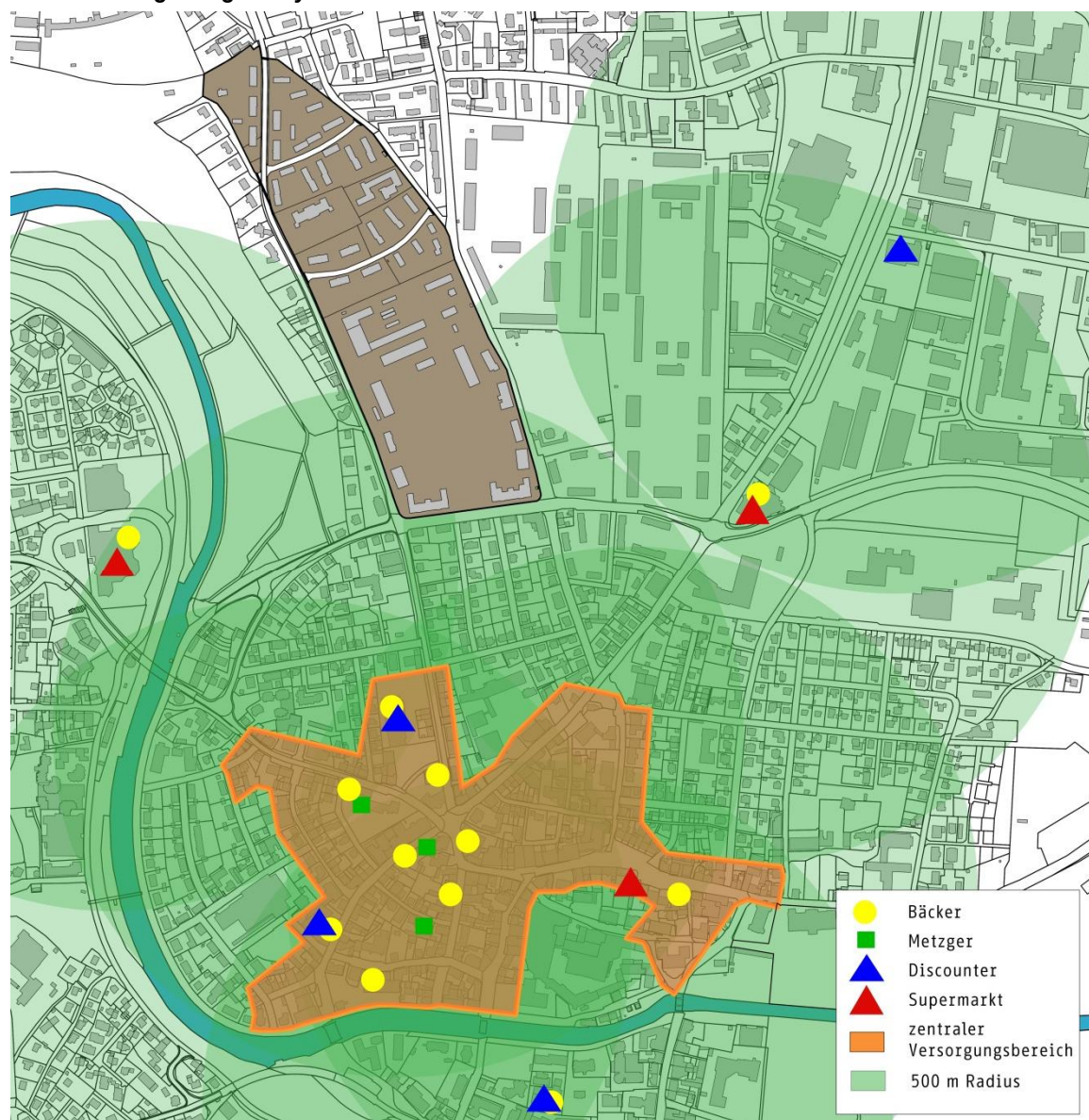
Zusammenfassend kann herausgestellt werden, dass sich das Konversionsareal in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer wichtigen, großen wohnungsnahen Freifläche (Brigachtal) befindet. Auch im sonstigen Umfeld sind in Verbindung mit den im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Wohnnutzungen eine Vielzahl von kleineren und größeren öffentlichen Grünflächen vorhanden. Insgesamt ist die Nutzungsintensität dieser Grünflächen jedoch wenig ausgeprägt bzw. sind die Zugangsmöglichkeiten im Bereich des Konversionsareal (bezogen auf das Brigachtal) deutlich eingeschränkt. So nehmen die vorhandenen Grünflächen nicht den Stellenwert zur Aufwertung des Areals und der umliegenden Nutzungen ein, welcher ggf. möglich wäre.



2.2.3 Einzelhandel

Das Konversionsareal liegt, wie oben bereits beschrieben, lediglich rd. 300 Meter vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Donaueschingen entfernt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind Einzelhandelsangebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Dazu zählt auch, wie in Karte 4 dargestellt, ein Angebot von Nahversorgungsbetrieben, u.a. ein Supermarkt und zwei Discounter, sowie Bäcker und Metzger.

Karte 4: Umgebungsanalyse -Einzelhandel-



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung Januar 2015 und Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Des Weiteren befinden sich im östlich der Konversionsfläche gelegenen Industriegebiet ein Discounter und ein Supermarkt sowie ein Bäcker in der Vorkassenzzone des Supermarktes.

Westlich des Konversionsareals befindet sich das Edeka-Center Donaueschingen (großer Supermarkt und eine Vielzahl von ergänzenden Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern). Das Edeka-Center ist jedoch durch das Brigachtal deutlich vom Areal separiert, sodass dem Edeka-Center trotz der geringen Entfernung zum Konversionsareal keine Nahversorgungsfunktion für dieses zukommt.

Foto 9: Discounter Villinger Straße



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Foto 10: Supermarkt Industriegebiet



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Innerhalb des nordöstlich des Areals gelegenen Wohngebietes Äußere Röte sind keine Nahversorgungsbetriebe oder andere Versorgungseinrichtungen angesiedelt.

Anhand von Karte 4 ist zu erkennen, dass große Teile des Konversionsareals räumlich nicht nahversorgt sind⁸. Insbesondere der nördliche Teilbereich, der wie oben beschrieben, fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt ist, ist demnach nicht fußläufig nahversorgt.

Insgesamt zeigt sich, dass sowohl das Konversionsareal als auch die umliegenden Wohngebiete in deutlicher Entfernung zu bestehenden Nahversorgungseinrichtungen gelegen sind.

⁸ Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.



2.2.4 Verkehr

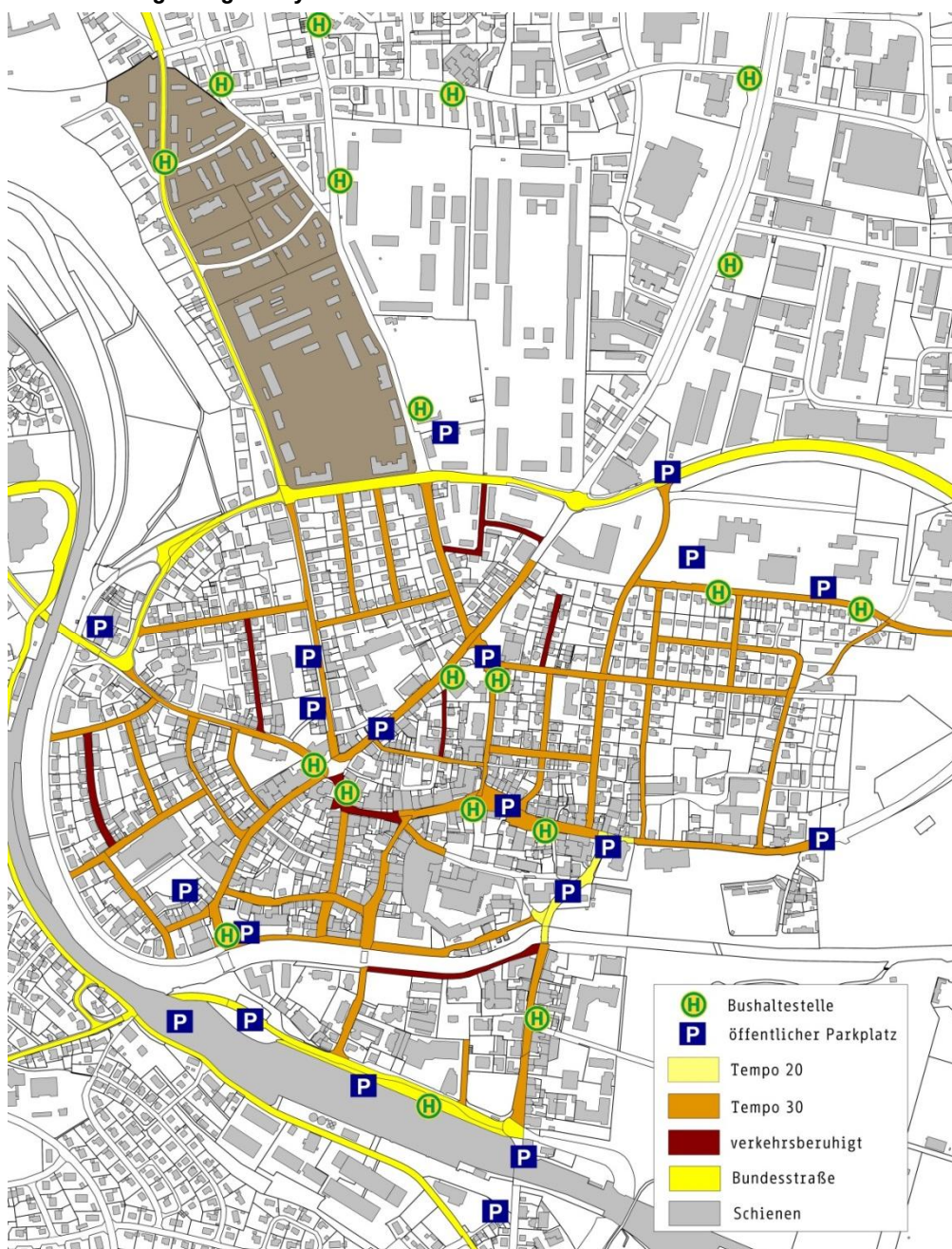
Erschlossen wird das Konversionsareal über den Hindenburgring im Süden, die Villinger Straße, die das Areal im Westen begrenzt und die Friedhofstraße, die östlich der Fläche verläuft. Die Straßen Am Tafelkreuz und Prinz-Karl-Egon-Straße verlaufen quer durch das Konversionsareal und verbinden die Villinger Straße und die Friedhofstraße miteinander. Die Wohnnutzungen innerhalb des Areals werden über diese Straßen erschlossen. Weiterer öffentlicher Straßenraum ist auf dem Konversionsareal nicht vorhanden.

Insbesondere der südlich begrenzende Hindenburgring ist von Bedeutung für das Konversionsareal. Die vielbefahrene Bundesstraße auf der das Tempolimit 50 gilt, stellt eine Barriere zwischen Innenstadt und Konversionsareal dar. Dies wird durch das Fehlen von attraktiven Querungsmöglichkeiten verstärkt (vgl. Kap. 2.4).

Innerhalb des nordöstlich vom Konversionsareal gelegenen Wohngebietes Äußere Röte befinden sich einige Bushaltestellen über die der Bereich an den ÖPNV angeschlossen ist. Auf der Fläche des Konversionsareals selbst befinden sich keine Haltepunkte. Jedoch sind vier Bushaltestellen unmittelbar an das Konversionsareal angrenzend vorhanden. Wobei drei davon am Rand des nördlich gelegenen Wohngebietes zu finden sind.

Innerhalb der Innenstadt von Donaueschingen sind insbesondere Straßen mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern gegeben oder sogar verkehrsberuhigte Bereiche. Das Konversionsareal hingegen ist überwiegend durch Bundesstraßen (Hindenburgring und Villinger Straße) angeschlossen auf denen Tempo 50 gilt.

Karte 5: Umgebungsanalyse -Verkehr-



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Auf und im Umfeld des Konversionsareals sind keine öffentlichen Parkplätze zu finden. Lediglich vor dem Friedhof am südöstlichen Rand des Areals ist ein dem Friedhof zuzuordnender öffentlicher Parkplatz zu finden. Innerhalb des Wohngebietes Äußere Röte und zwischen den Wohnnutzungen auf der Konversionsfläche sind Garagenhöfe sowie dem Wohnen zugeordnete Stellplätze vorhanden. Die öffentlichen Parkplätze konzentrieren sich insbesondere auf die Innenstadt.



Fazit

Abschließend ist festzuhalten, dass das Konversionsareal über das Umfeld sowohl an den Individualverkehr als auch an den ÖPNV angeschlossen ist. Das Parken ist im Umfeld des Areals dezentral geregelt und auf die vorhandenen Wohnnutzungen ausgelegt. Insgesamt stellen die Haupteinfahrungsstraßen jedoch eher Barrieren zu den umliegenden Nutzungen dar, als dass sie das Areal mit dem Umfeld verbinden würden.

2.2.5 Bildung und Kultur- und Freizeit

Im Umfeld des Konversionsareals befinden sich fünf Schulen.

Die Realschule Donaueschingen befindet sich südlich des Areals zwischen diesem und der Innenstadt von Donaueschingen (Lehenstraße 15).

Mit dem Fürstenberg-Gymnasium (Humboldtstraße 1) befindet sich südöstlich des Konversionsareals eine zweite weiterführende Schule im direkten Umfeld des Areals. Direkt benachbart zum Fürstenberg-Gymnasium befindet sich die Erich-Kästner Grundschule (Humboldtstraße 3).

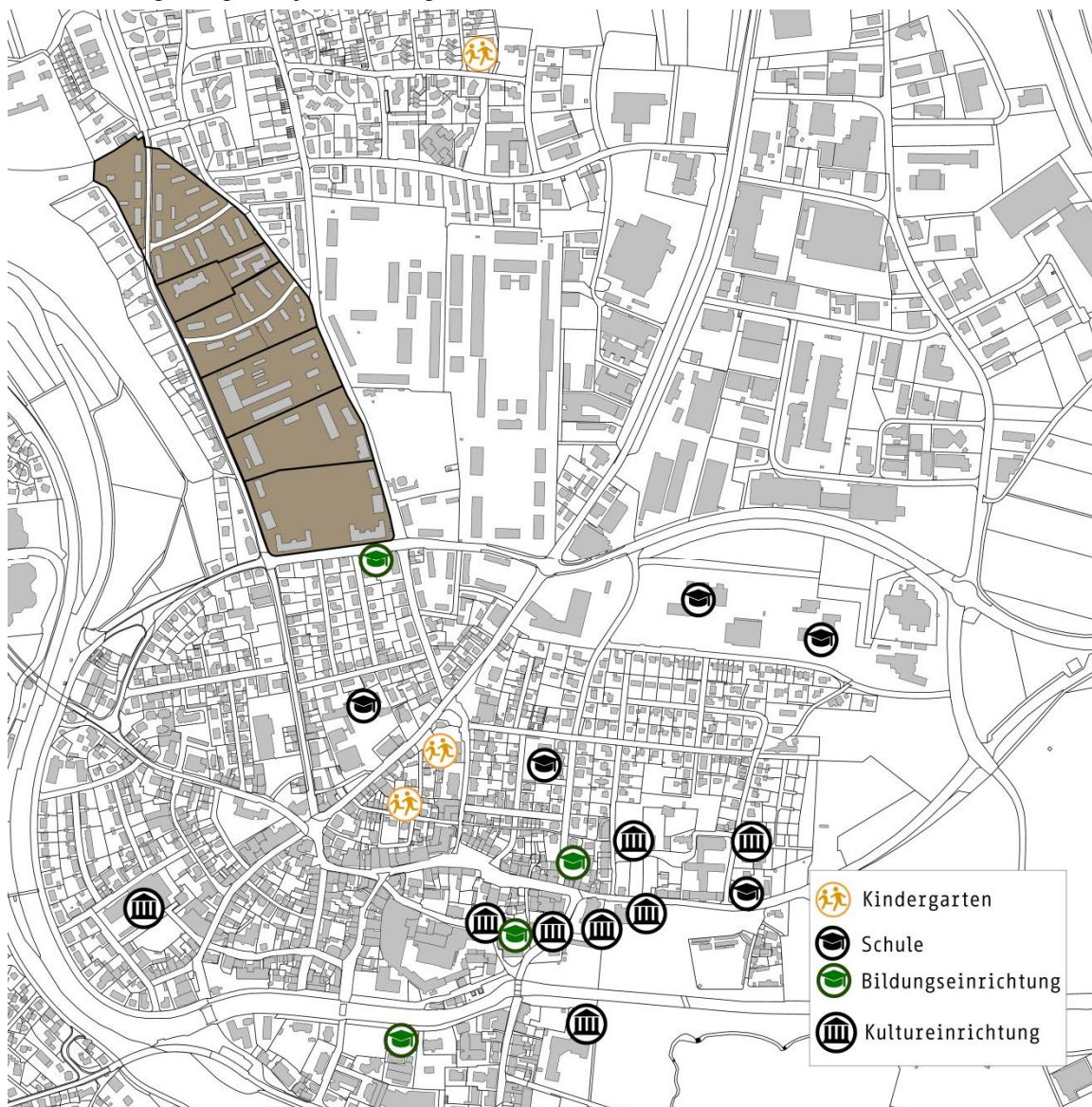
Weiter im Süden befinden sich außerdem eine Förderschule (Heinrich-Feuerstein Schule, Werderstr. 16) und eine Sonderpädagogische Schule (Karl-Wacker-Schule, Fürstenbergstraße 17) für geistig behinderte Schüler.

Neben den beschriebenen Schulen befinden sich drei Kindergärten im Umfeld des Areals: Einer am östlichen Rand des Wohngebietes Äußere Röte sowie zwei innerhalb der Innenstadt von Donaueschingen (d.h. südlich des Areals) (vgl. Karte 6).

Weitere bedeutende Bildungseinrichtungen im Umfeld des Konversionsareals sind:

- die Volkshochschule Baar, welche am Hindenburgring 39 südlich des Konversionsareals gelegen ist,
- die Fachhochschule für Landwirtschaft auf der anderen Seite der Brigach südlich der Innenstadt,
- die Stadtbibliothek am östlichen Rand der Innenstadt
- und die Kunst- und Musikschule, welche sich ebenfalls im östlichen Teil der Innenstadt befindet (vgl. Karte 6).

Karte 6: Umgebungsanalyse -Bildung, Kultur und Freizeit-



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Außerdem befinden sich am östlichen Rand der Innenstadt einige kulturelle Einrichtungen, die somit nur in geringer Entfernung zum Konversionsareal gelegen sind (vgl. Karte 6). Dabei handelt es sich um das Museum Biedermann, die Galerie im Turm, das Kinder- und Jugendmuseum Donaueschingen, die Fürstlich Fürstenbergische Sammlung und das Zunft-Museum der Narrenzunft Frohsinn.

Neben den genannten Museen befinden sich ebenfalls im Osten der Kernstadt das Fürstlich Fürstenbergische Schloss Donaueschingen und die Donauquelle, welche touristische Anziehungspunkte in Donaueschingen darstellen.



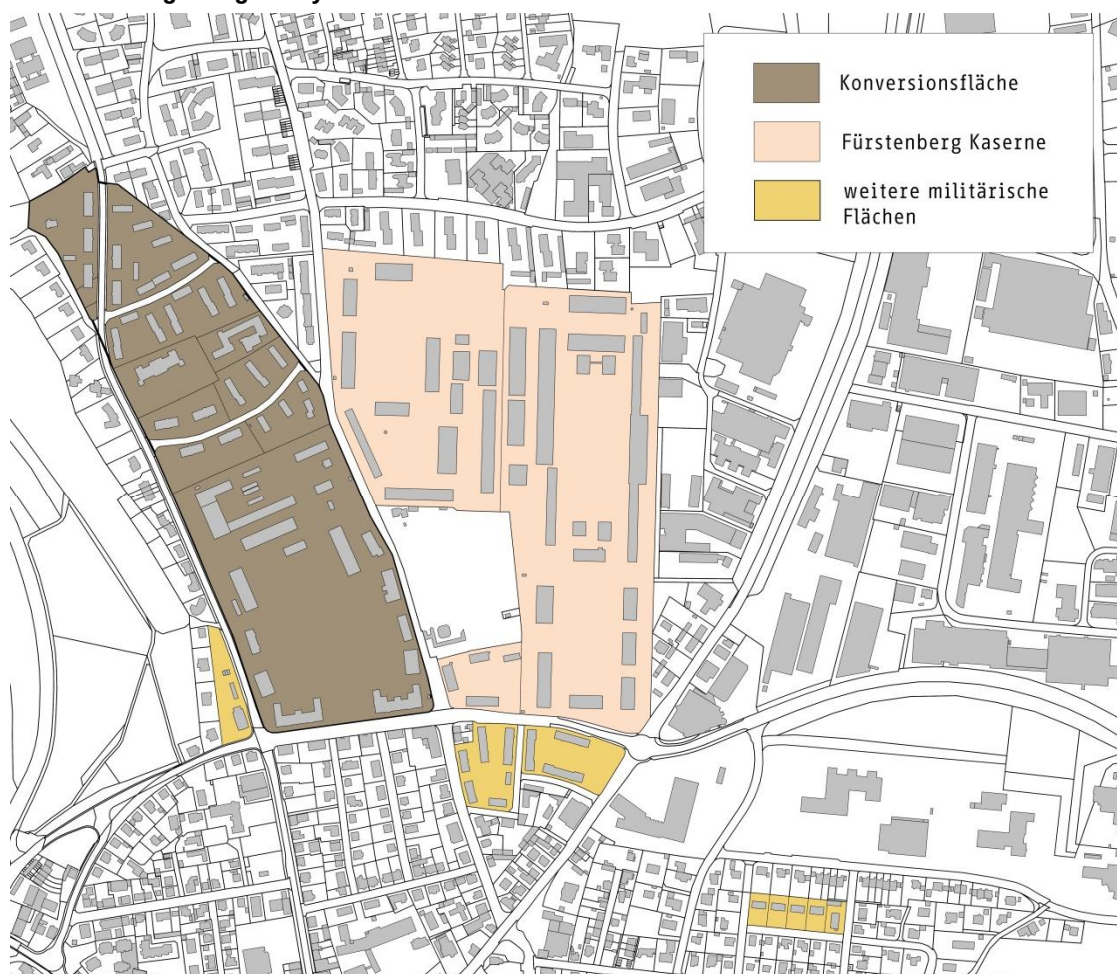
Südwestlich des Konversionsareals sind die Donauhallen gelegen, mit Veranstaltungsräumen für Tagungen, Kongresse, Messen, private Veranstaltungen etc.

Im Umfeld des Konversionsareals sind somit eine Vielzahl von Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen vorhanden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung in der Kinderbetreuung kann das Angebot an Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder jedoch als nicht sehr ausgeprägt bezeichnet werden.

2.2.6 Militär

Außer dem Konversionsareal befinden sich in Donaueschingen noch weitere militärische Flächen wie in Karte 7 zu sehen. Im Osten unmittelbar an die Konversionsfläche angrenzend befindet sich die Fürstenberg Kaserne der Bundeswehr in der u.a. das Jägerbataillon 292 und die Sanitätsstaffel Donaueschingen untergebracht sind. Die Fürstenberg Kaserne wird weiterhin an diesem Standort in der Stadt Donaueschingen erhalten bleiben.

Karte 7: Umgebungsanalyse -Militär-



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donauwörth

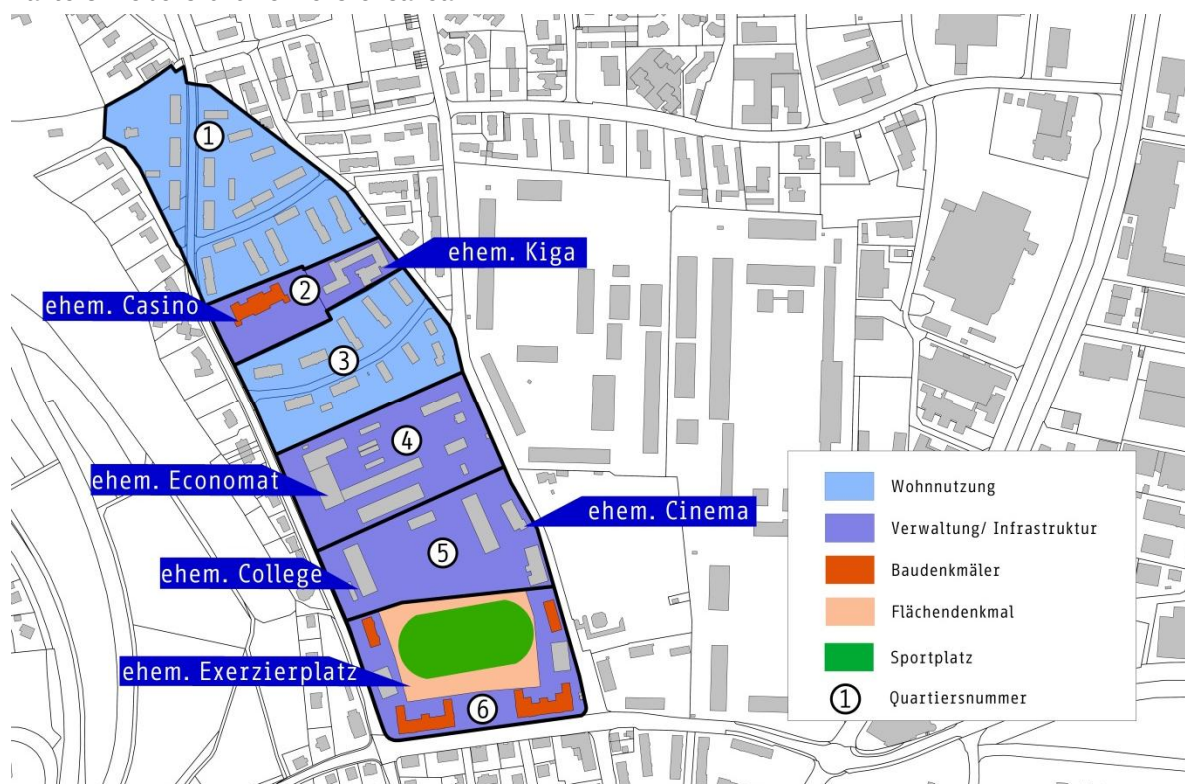
Des Weiteren gibt es zusätzliche militärische Flächen innerhalb der Stadt Donauwörth (in Karte 7 gelb dargestellt), die nach dem Abzug des französischen 110. Infanterie Regiments frei werden bzw. bereits frei sind. Dabei handelt es sich u.a. um Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Verwaltungsgebäude, die jedoch von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) anderweitig vermarktet werden und daher nicht Teil der Konversionsfläche sind.



2.3 ANALYSE KONVERSIONSAREAL

Das Konversionsareal lässt sich in sechs unterschiedliche Quartiere untergliedern (vgl. Karte 8). Durch eine außergewöhnliche Topographie stellt jedes Quartier eine am Hang gelegene Stufe dar. Die Quartiere sind untereinander teilweise durch Treppenanlagen und Rampen miteinander verbunden. Durch Wege und Straßen bestehen auch vereinzelte Wegebeziehungen (vgl. Kap. 2.4) zu den angrenzenden Nutzungen. Insgesamt ist das Konversionsareal jedoch kaum in das Umfeld eingebunden. Die einzelnen Quartiere werden im Folgenden detailliert beschrieben und anhand von Karten sowie Fotos dokumentiert. Insgesamt ist das Konversionsareal rd. 14 ha groß. Auf der Fläche befinden sich sowohl Wohngebäude (30 Gebäude) als auch Verwaltungsgebäude bzw. Gebäude die für Infrastruktureinrichtungen genutzt wurden (19 Gebäude).

Karte 8: Übersicht Konversionsareal

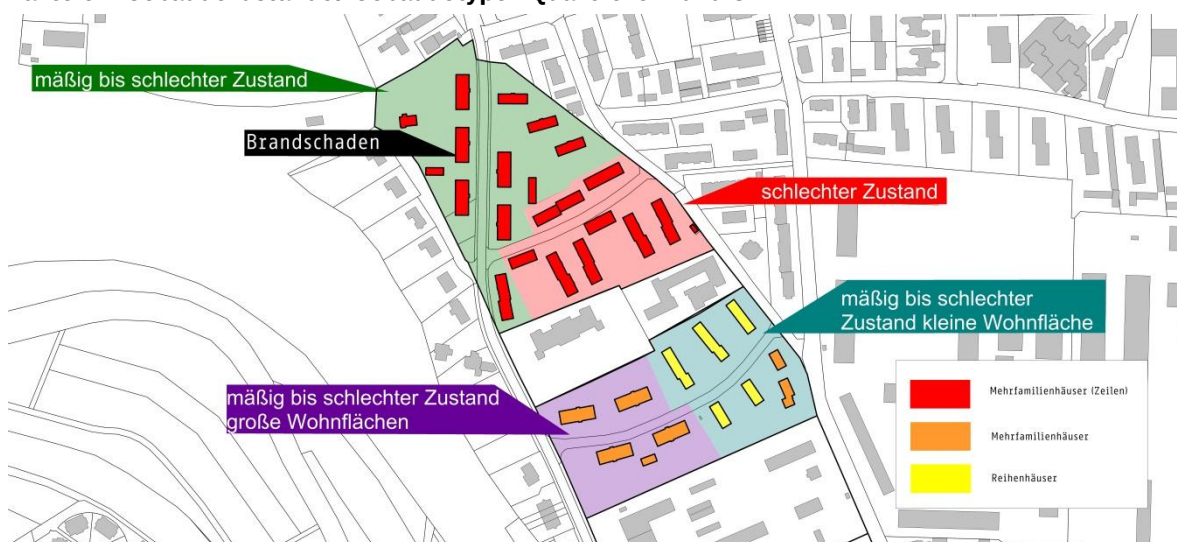


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

2.3.1 Quartiere 1 und 3

Die Quartiere 1 und 3 des Konversionsareals sind ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt. Zu verzeichnen sind dort 164 Wohneinheiten,⁹ welche sich vor allem in Mehrfamilienhäusern befinden. Die einzelnen Gebäude weisen eine geringe Größe auf (im Durchschnitt sechs Wohneinheiten). Innerhalb der Quartiere ist nur eine geringe Grundstücksauslastung gegeben. Die Gebäude stammen überwiegend aus den 50er Jahren. Ein hoher Anteil (rd. 44%) der Wohnungen verfügt über drei Zimmer. Der Zustand der Gebäude ist nicht einheitlich, in Karte 9 ist abzulesen, dass sich die beiden Quartiere auf Grund der Gebäudezustände und Gebäudetypen in vier unterschiedliche Bereiche einteilen lassen.

Karte 9: Gebäudezustände/ Gebäudetypen Quartiere 1 und 3



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Wohnungsmarktanalyse Stadt Donaueschingen empirica-institut Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Innerhalb der Quartiere sind unterschiedliche Gebäudetypen zu erkennen. In Quartier 1 sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser in Zeilen- und Reihenbauweise vorzufinden (vgl. Karte 10). Das Mehrfamilienhaus mit der Adresse Villinger Straße 69 weist einen Brandschaden auf. Aus diesem Grund empfiehlt die BImA das Gebäude abzubauen.

⁹ vgl. hier und im Folgenden: Wohnungsmarktanalyse: Januar 2015, empirica-institut, Bonn.



Karte 10: Übersicht Quartier 1



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung im Januar 2015, eigene Fotos Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Im Quartier 3 sind zum einen Mehrfamilienhäuser (neun Gebäude) mit großen Wohnungen zu finden (insgesamt 43 Wohneinheiten) und zum anderen Einfamilienhäuser in Reihenhauweise (22 Gebäude) (vgl. Karte 11). Die Reihenhäuser weisen eine sehr geringe Wohnfläche auf (rd. 73 qm je Wohneinheit).

Karte 11: Übersicht Quartier 3



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung im Januar 2015, eigene Fotos Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Sowohl in Quartier 1 als auch in Quartier 3 sind die Wohngebäude vorwiegend von Grünflächen umgeben. In Quartier 1 stellen diese hauptsächlich die Abstandsflächen der einzelnen Gebäude dar und werden nur sehr eingeschränkt genutzt.

Foto 11: ungenutzte Grünflächen



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Foto 12: Grünfläche mit Spielgeräten



Quelle: eigenes Foto Januar 2015

Vereinzelte Spielgeräte lassen darauf schließen, dass zumindest Teile der Grünflächen von den Kindern der dort untergebrachten Militärangehörigen genutzt wurden. Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten sind hingegen nicht zu finden.

Innerhalb des Quartiers 3 umgeben im westlichen Teil größere Grünflächen die Mehrfamilienhäuser. Die Reihenhäuser im östlichen Teil weisen sowohl einen privaten Vorgarten sowie wie einen auf der Rückseite gelegenen kleinen Garten auf. Insgesamt weisen die Grünflächen innerhalb der Quartiere heute hauptsächlich einen repräsentativen Charakter auf und werden bzw. wurden kaum genutzt.



2.3.2 Quartier 2

Das Quartier 2 wird durch zwei Gebäude mit ehemals öffentlichen Nutzungen geprägt. Zum einem dem ehemaligen Offizierskasino (westliches Gebäude) und zum anderen dem ehemaligen deutsch-französischen Kindergarten (östliches Gebäude) (vgl. Karte 12).

Karte 12: Übersicht Quartier 2



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung im Januar 2015, Fotos der Stadtverwaltung Donaueschingen, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Bei dem ehemaligen Offizierskasino handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, repräsentatives Gebäude. Es ist umgeben von Grünflächen und liegt auf einer vollständig ebenen Fläche. Die Grundstücksfläche des Gebäudes ist sehr groß und verfügt über eine eigene Zufahrt von der Villinger Straße. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Mansardendach.

Das benachbarte Gebäude des ehemaligen Kindergartens und der ehemaligen Ecole Maternelle stellt sich als sehr verwinkelt dar. Es verfügt über ein Vollgeschoss und ein ergänzendes Kellergeschoss mit Flachdach. Dem Kindergarten zugeordnet sind weitere Spiel- und Freiflächen.

2.3.3 Quartier 4

Das Quartier 4 besteht aus dem ehemaligen Reitstall und dem ehemaligen Economat (Versorgungseinrichtung/ Supermarkt) der Kaserne (vgl. Karte 139. Zusätzlich befinden sich weitere kleinere ergänzende Gebäude auf der Fläche.

Karte 13: Übersicht Quartier 4



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung im Januar 2015, Fotos der Stadtverwaltung Donaueschingen, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Alle Gebäude des Quartiers 4 befinden sich in schlechtem baulichen Zustand und wurden in Einfachbauweise errichtet. Zwischen den Gebäuden befinden sich Stellplätze und Zufahrtswege sowie vereinzelte Grünstreifen.

2.3.4 Quartier 5

Das Quartier 5 besteht aus dem ehemaligen Kino (östliche Grenze) und dem ehemaligen Collège Robert Schuman (westliche Grenze), wie in Karte 14 zu sehen ist. Das Collège wurde bis zum Abzug der Truppen als Bildungseinrichtung für die Kinder der stationierten französischen Soldaten genutzt. Es besteht aus vier Stockwerken und verfügt derzeit über 15 Klassenräume verteilt auf das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss und eine Bibliothek im Dachgeschoss. Vorderseitig zum Gebäude des Collèges befindet sich der Pausenhof des Collèges. Die übrigen Freiflächen des Quartiers 5 werden überwiegend als Parkplatzflächen genutzt und sind versiegelt. Hinzu kommen vereinzelte Grünstreifen.



Karte 14: Übersicht Quartier 5



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung im Januar 2015, Fotos der Stadtverwaltung Donaueschingen, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Das ehemalige Kino stellte eine der wichtigsten Kultureinrichtungen auf dem Kasernengelände dar. Das Gebäude des Kinos ist in sehr einfacher Bauweise errichtet und baulich in einem relativ schlechten Zustand. Ein besonderes Augenmerk ist daher hauptsächlich auf das Inventar des Kinos zu legen. Insbesondere die Einrichtung des Vorführraumes (z.B. Sitzbänke) ist erhaltenswert. Das in südlicher Nachbarschaft zum Kino befindliche Gebäude ist nach Aussage der BImA in einem so schlechten Zustand, dass ein Abbruch zu empfehlen wäre. Zwischen dem Collège und dem ehemaligen Kino befinden sich zwei weitere Gebäude. Dabei handelt es sich zum einen um ein Gebäude für Mannschaftsunterkünfte (großes Gebäude) und um das ehemalige Cercle Mixte welches ursprünglich ein Offizierscasino war, in den letzten Jahren jedoch ausschließlich als Hotel für Besucher und Verwandte der Militärangehörigen genutzt worden ist.

2.3.5 Quartier 6

Innerhalb des Quartiers 6 sind sechs Gebäude angesiedelt (vgl. Karte 15). Davon stehen vier unter Denkmalschutz (vgl. Kap.2.3.6). Bei den Gebäuden handelt es sich zum um ein Verwaltungsgebäude (südwestliches Gebäude) und um ein für reine Wohnzweckes genutztes Gebäude (südöstliches Gebäude) und zum anderen um Unterkünfte für die Soldaten des Regimentes (westliche Gebäude). Das Gebäude Villinger Straße 46 (ehem. Unteroffiziersheim) wurde erst kürzlich saniert und befindet sich daher in sehr gutem Zustand.

Insbesondere die beiden großen zum Hindenburgring orientierten Gebäude weisen einen repräsentativen Charakter auf und prägen den südlichen Rand des Konversionsareals.

Karte 15: Übersicht Quartier 6



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung im Januar 2015, Fotos der Stadtverwaltung Donaueschingen, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Bei den östlich gelegenen Gebäuden handelt es sich um weitere Verwaltungseinrichtungen. Umgeben von den beschriebenen Gebäuden befindet sich ein Sportplatz. Dieser ist im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes gelegen. Diese Freifläche stellt ein Flächendenkmal dar und darf somit nicht bebaut werden.

Das gesamte Quartier 6 stellt mit dem Exerzierplatz und den umliegenden z.T. denkmalgeschützten Gebäuden ein markantes bauliches Ensemble dar.



2.3.6 Historische Kurzanalyse und Bewertung

Als Vorläufer für die Hindenburg Kaserne Donaueschingen dienten erste provisorische Baracken, welche im Jahr 1913 als "Infanterie-Kaserne" errichtet worden sind¹⁰.

Foto 13: Infanterie-Kaserne 1913



Quelle: Lexikon der Wehrmacht

Foto 14: Hindenburg Kaserne nach 1922



Quelle: Denkmalpflege in Baden-Württemberg

Der eigentliche Bau der heutigen Kaserne erfolgte 1918, wobei der Innenausbau noch bis ins Jahr 1922 andauerte¹¹. Zum 60. Militärjubiläum des damaligen Reichspräsidenten wurde die Kaserne in Hindenburg-Kaserne umbenannt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Kasernen in Donaueschingen von der französischen Besatzungsmacht übernommen, so dass im Jahr 1964 das über 300 Jahre bestehende 110. französische Infanterie Regiment dort stationiert wurde¹². Daraufhin erfolgte eine Umbenennung der Kaserne in Quartier Lyautey. 2013 wurde der Abzug der französischen Truppen beschlossen.

Auf Foto 14 sind einige der noch heute erhaltenen Gebäude des südlichen Teils des Konversionsareals zu erkennen. Wobei auch zu erkennen ist, dass zu diesem Zeitpunkt zwischen den beiden noch heute bestehenden Verwaltungsgebäuden am Hindenburgring ein weiteres Gebäude vorhanden war, das heute nicht mehr vorhanden ist.

¹⁰ vgl. Lexikon der Wehrmacht

¹¹ Quelle: Cremer, Folkhard: Bauprojekte der großen Heeresvermehrung 1913. Die Infanteriekasernen in Villingen und Donaueschingen. In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg. 2014: 9-15

¹² Quelle: Zimmermann, Ernst: Schwarzwald und Baar verlieren ein Stück Frankreich. Wechselvolle Geschichte der Garnisonsstadt Donaueschingen. In: Almanach 2015: Schwarzwald-Baar-Jahrbuch: 153-165

Eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zum ISEK Konversion hat die Einstufungen der fünf auf dem Konversionsareal befindlichen Gebäude als Kulturdenkmäler und des Flächendenkmals bestätigt. Die betroffenen Gebäude und die denkmalgeschützte Fläche sind der untenstehenden Karte zu entnehmen.

Karte 16: Kulturdenkmäler auf dem Konversionsareal



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Liste der Kulturdenkmäler in Baden-Württemberg,
Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen



Bei den Gebäuden handelt es sich um die um den Kasernenhof gruppierten Bauten (Sachgesamtheit), bestehend aus:

1. den Mannschaftsgebäuden I und II der Hindenburg Kaserne, welche zuletzt als Verwaltungsgebäude (Villinger Straße 44) und Wohngebäude (Hindenburgring 17, 19) genutzt wurden,
2. einem ehemaligen Familienwohnhaus, welches in den vergangenen Jahren von dem französischen Regiment als Mannschaftsunterkunftsgebäude genutzt wurde (Villinger Straße 48)
3. einem Kammergebäude (bei Villinger Straße 44, ohne eigene Hausnummer)
4. dem ehemaligen Offizierswohnhaus (Villinger Straße 37), welches nicht auf dem Konversionsareal liegt
5. dem von den genannten Gebäuden umgrenzten Exerzierplatz.

Diese Gebäude stammen alle aus den Jahren zwischen 1914 und 1922 und wurden nach Plänen des Karlsruher Professors Eugen Beck errichtet.

Zusätzlich stellt das Offizierskasino (Villinger Straße 50), welches nicht Teil dieser Sachgesamtheit ist, ein weiteres Kulturdenkmal dar. Dieses wurde 1937/38 im Zuge der Einrichtung der beiden neuen Kasernen (Fürstenberg- und Barbarakaserne) errichtet und umfasst auch angrenzende Grünflächen.¹³

Der südliche Teil des Konversionsareals wird deutlich durch die dort vorhandenen Kulturdenkmäler geprägt. Eine historische Identitätsbindung ist in diesem Teilbereich eindeutig gegeben. Diese wirkt sich auch auf die angrenzenden Wohnflächen und die benachbarte Innenstadt aus. Die zukünftigen Nutzungen werden von diesem historischen Gebäudebestand geprägt sein sowie der vorhanden Freifläche (Flächendenkmal), welche auch zukünftig freizuhalten ist.

Im nördlichen Teil, insbesondere innerhalb der Wohnbereiche der Konversionsfläche ist eine solche Prägung durch Kulturdenkmäler nicht gegeben. Die Gebäudetypologie weist keine Identifikationspunkte auf, insbesondere da die vorhandene Bausubstanz zum Teil erheblichen Sanierungsbedarf aufweist und so zukünftig nicht vollständig erhalten werden kann.

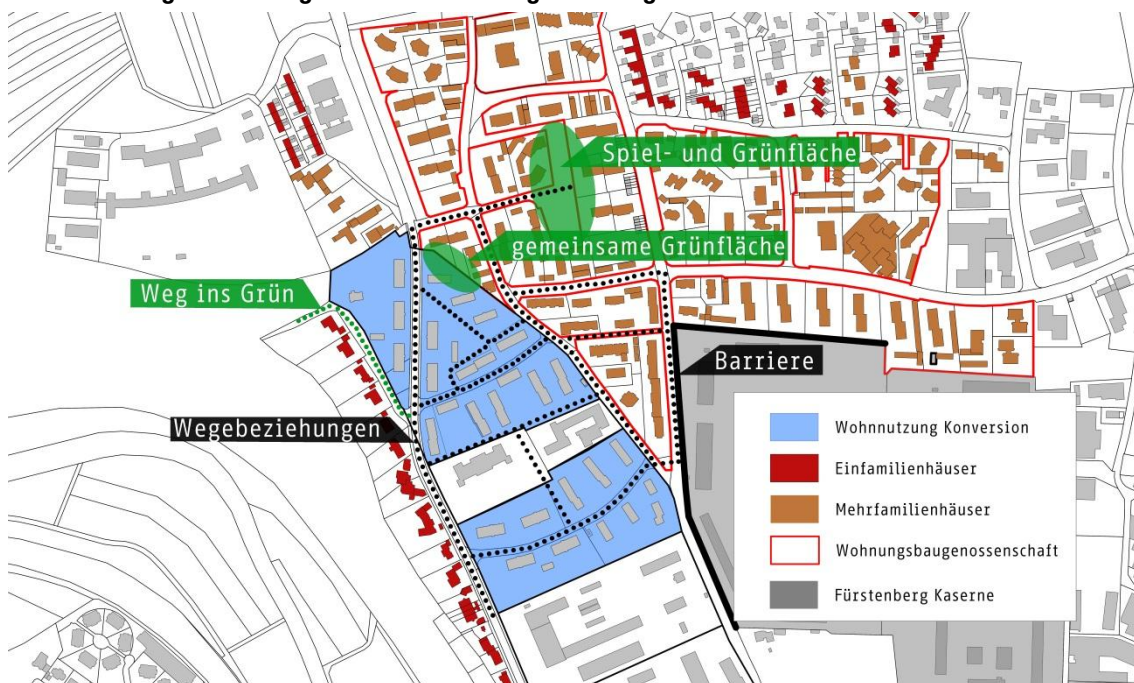
¹³ Quelle: Auszug aus der Liste der Kulturdenkmäler in Baden-Württemberg, Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmäler und der zu prüfenden Objekte. Stand 09.04.2015.

2.4 WEGEBEZIEHUNGEN UND VERKNÜPFUNGEN KONVERSIONSAREAL UND UMFELD

Von besonderer Bedeutung sind zum einen die Wegebeziehungen und Verknüpfungen des nördlichen Wohngebietes des Konversionsareals mit dem angrenzenden Wohngebiet Äußere Röte und zum anderen die Wegebeziehungen und Verknüpfungen des Konversionsareals mit der benachbarten Innenstadt.

In Karte 17 sind die Wegebeziehungen innerhalb des nördlichen Wohngebietes zwischen den Quartieren 1 und 3 sowie mit dem angrenzenden Wohngebiet Äußere Röte zu erkennen.

Karte 17: Wegebeziehungen und Verbindungen Wohngebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung im Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Daraus geht hervor, dass teilweise deutliche Verbindungen zwischen den genannten Bereichen bestehen. Die beiden Quartiere untereinander sind insbesondere durch Fußwege miteinander verbunden. Mit dem Wohngebiet Äußere Röte sind die Quartiere über die Breslauer Straße, die Alemannenstraße und die Straße Am Tafelkreuz verbunden. Über die Villinger Straße besteht außerdem eine Wegebeziehung mit den westlich gelegenen Einfamilienhäusern.

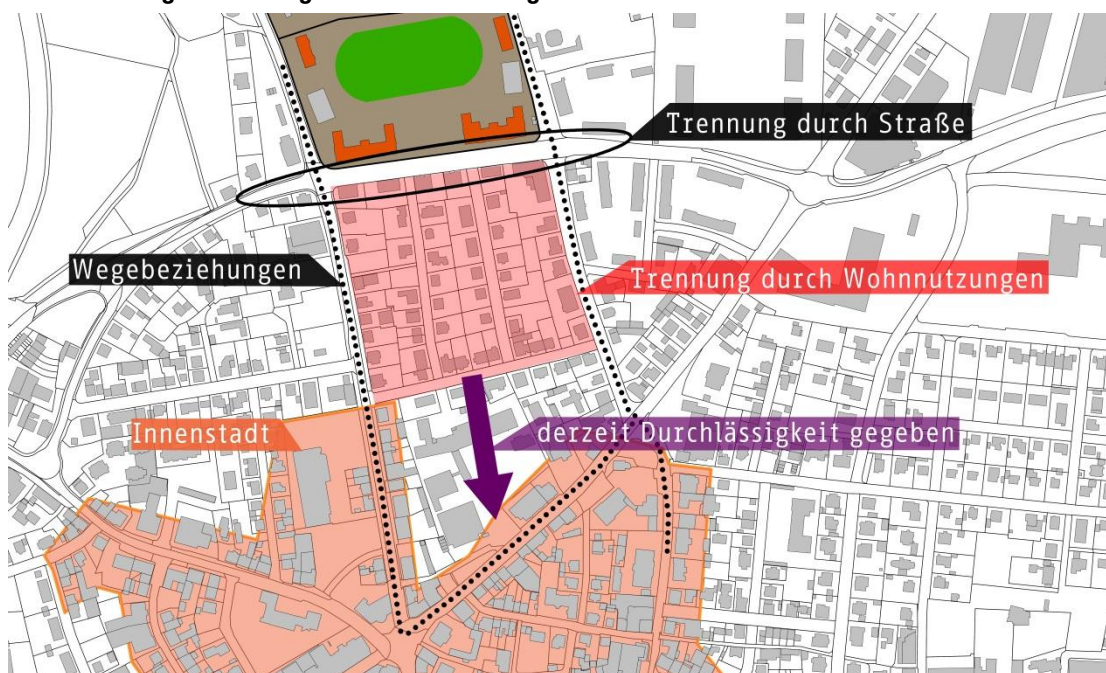


Durch die städtebauliche Struktur (zurückgesetzte Gebäude, vorgelagerte Grünflächen, unterschiedliche Gebäudetypen) sind die Quartiere jedoch baulich deutlich vom Umfeld separiert. Am nördlichen Ende der Konversionsfläche sind die Wohngebäude des Areals und der Äußeren Röte mittels einer gemeinsamen Grünfläche miteinander verbunden. Eine große innenliegende Grünfläche stellt einen Anziehungspunkt innerhalb der Äußeren Röte dar (vgl. Karte 17). Zwischen dieser Grünfläche und dem Konversionsareal besteht ebenfalls eine Wegebeziehung. Die östlich an das Konversionsareal angrenzende Fürstenberg Kaserne stellt eine deutliche Barriere in Höhe des Quartiers 3 dar und schränkt die Verbindungsmöglichkeiten in diesem Teilbereich deutlich ein.

Herauszustellen sind zudem die Verbindungswege vom Konversionsareal (über die Villinger Straße bzw. den Buchenweg) in das angrenzende Brigachtal welches für die Wohnbevölkerung eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnimmt.

In Karte 18 sind die Wegebeziehungen und Verbindungen zwischen dem Konversionsareals und der rd. 300 Meter entfernten Innenstadt dargestellt. Die Wegebeziehungen bestehen insbesondere über die westlich gelegene Villinger Straße und die östlich gelegene Friedhofstraße, welche neben dem Konversionsareal direkt in die Innenstadt führen. Eine Straße oder ein Weg direkt aus dem Konversionsareal heraus in die Innenstadt ist nicht vorhanden.

Karte 18: Wegebeziehungen und Verbindungen Konversionsareal und Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung im Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

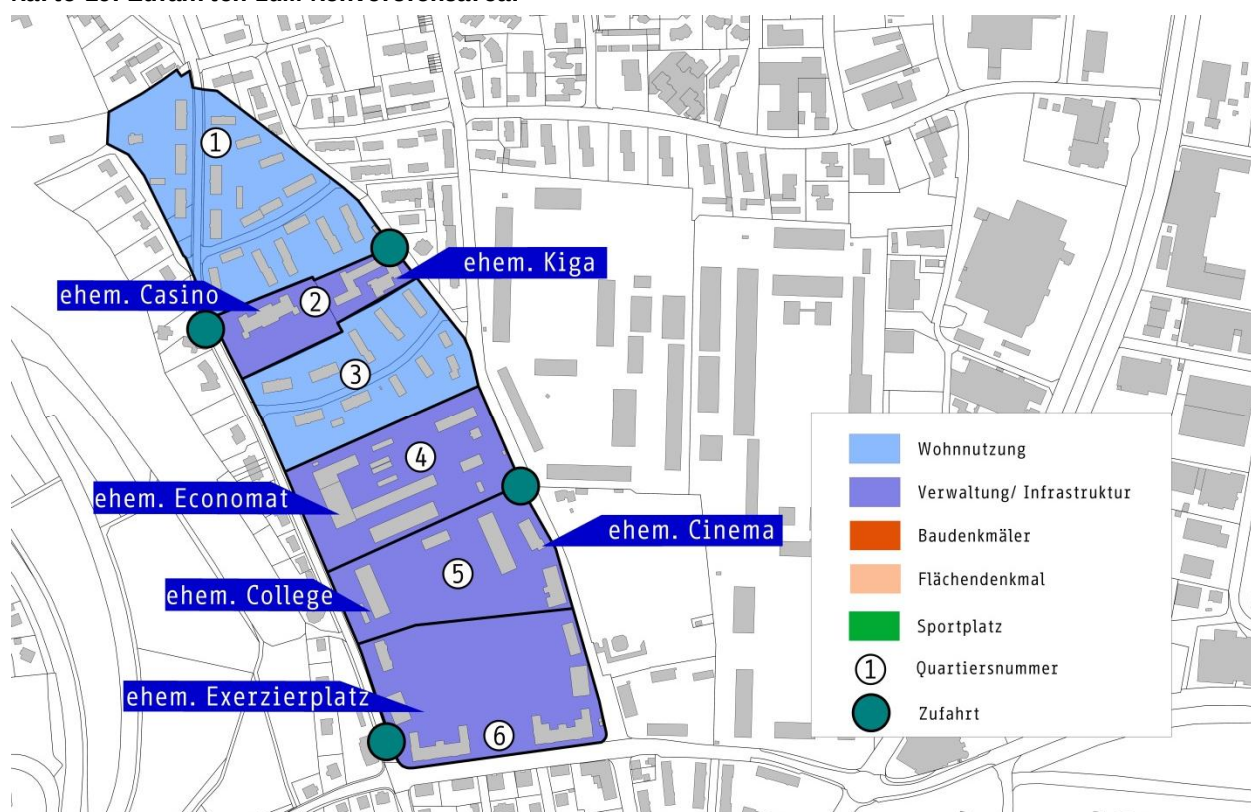
Der Hindenburgring, welcher das Konversionsareal im Süden begrenzt, stellt eine deutliche Barriere zwischen Innenstadt und Konversionsareal dar. Durch eine hohe Verkehrsbelastung und unausgeprägte Querungsmöglichkeiten ist der Übergang zwischen den einzelnen Bereichen schwierig. Außerdem stellt auch das Wohnquartier zwischen der Innenstadt und dem Areal eine Trennung dar, da in diesem keine öffentlichen Nutzungen vorhanden sind und auch keine direkten Wegeverbindungen bestehen. Das Gelände der Realschule ist zwar so gestaltet, dass aus dem Wohngebiet heraus die Innenstadt erreicht werden kann; dieser Weg wird jedoch nicht als Verbindung zwischen dem Areal und der Innenstadt genutzt.

Auf Grund der Topographie (Lage am Hang), der Straßenführung und der Lage des Konversionsareals (verdeckt durch Wohngebäude) besteht keine Sichtbeziehung zwischen der Innenstadt und dem Konversionsareal. Auch gestalterisch besteht keine Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen. So ist beispielsweise keine einheitliche Pflasterung, Begrünung oder Beleuchtung entlang der Villinger Straße oder Friedhofstraße zu finden.



In Karte 19 sind alle derzeit vorhandenen Zufahrten zum Konversionsareal dargestellt. Wobei über die Zufahrt zum Quartier 6 auch das Quartier 5 zu erreichen ist. Die Zufahrt zwischen Quartier 4 und 5 erschließt diese beiden Quartiere. Das ehemalige Casino und der ehemalige Kindergarten im Norden verfügen jeweils über eine eigene Zufahrt. Die Wohnnutzungen in Quartier 1 und 3 sind über öffentliche Straßen angeschlossen.

Karte 19: Zufahrten zum Konversionsareal



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung im Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

3. BETEILIGUNGSPROZESS

Um die Bürger und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange möglichst umfassend mit in die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das Konversionsareal einzubinden, wurde bereits frühzeitig mit einem umfassenden Beteiligungsprozess begonnen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden zwei Zukunftswerkstätten durchgeführt. Außerdem fand eine formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 141 BauGB statt. Das methodische Vorgehen zum Beteiligungsprozess wird im Folgenden näher beschrieben. Die Ergebnisse des Prozesses werden im Rahmen der Ausarbeitung der Nutzungsschwerpunkte ab Kapitel 4.1 dargelegt.

3.1 BÜRGERBETEILIGUNG

3.1.1 1. Zukunftswerkstatt

Die 1. Zukunftswerkstatt zum Thema Konversion fand am 12. Juli 2014 in den Donauhallen in Donaueschingen statt. Ziel der 1. Zukunftswerkstatt war es zunächst über den Stand der Konversion zu informieren und dann gemeinsam mit den Bürgern und Politikern der Stadt Donaueschingen erste Ideen und Maßnahmenansätze für die künftige Entwicklung des Konversionsareals auszutauschen.

Hierfür wurden in vier thematisch unterschiedlichen Gruppen, die von je einem Moderator betreut wurden, Ideen und Maßnahmen sowie Arbeitsaufträge an die Verwaltung formuliert. Der Workshop wurde in Form eines World-Cafés durchgeführt, d.h. jede der vier Teilnehmergruppen besuchte im Rotationsprinzip jede Themengruppe.

Im Rahmen der Veranstaltung wurde einleitend ein Impulsreferat zum Thema "Weg einer erfolgreichen Militärkonversion" gehalten. Wobei insbesondere anhand von Beispielen aus anderen Städten Möglichkeiten zum Umgang mit Militärkonversionen vorgestellt worden sind.

In einem weiteren Impulsreferat "Das Konversionsareal Donaueschingen" wurde das Konversionsareal in der Stadt Donaueschingen ausführlich vorgestellt. Dabei wurde mit Hilfe von Fotos und Karten die bestehende bauliche und funktionale Situation innerhalb des Konversionsareals beschrieben.



Anschließend arbeiteten die Teilnehmer in den vier Themengruppen:

- 1. AG: Verkehr und Grün
- 2. AG: Freizeit und soziale Infrastruktur
- 3. AG: Arbeiten
- 4. AG: Wohnen und Leben

Für etwa 25 Minuten konnten alle Teilnehmer Probleme, Ideen und Handlungsfelder, die ihnen bei dem Thema besonders wichtig waren, auf Kärtchen schreiben und zeitgleich mit allen am Tisch diskutieren. Im Anschluss an die vier Runden gingen alle Teilnehmer zusammen die einzelnen Arbeitstische ab und die Moderatoren präsentierten die Gruppenergebnisse. Anschließend konnten alle Teilnehmer im Plenum noch einmal Stellung beziehen und die Ergebnisse des Tages wurden zusammengefasst.

3.1.2 2. Zukunftswerkstatt

Die 2. Zukunftswerkstatt fand am 9. Mai 2015 ebenfalls in den Donauhallen in Donaueschingen statt. Im Mittelpunkt der Zukunftswerkstatt stand diesmal neben dem ISEK Konversion auch das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept (GEK).

Ziel der 2. Zukunftswerkstatt war es zunächst im Rahmen von zwei Impulsvorträgen über das GEK und das ISEK Konversion zu informieren, um dann gemeinsam mit den Bürgern und Politikern der Stadt Donaueschingen Ideen und Maßnahmenansätze für die künftige Entwicklung der Gesamtstadt und des Konversionsareals auszutauschen. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit eine Verknüpfung der beiden Konzepte und einen Austausch zwischen diesen beiden zu erreichen.

Im Impulsvortrag ISEK Konversion wurden den Teilnehmern detaillierte Informationen aus der Analyse des Konversionsareals, der Umgebungsanalyse und der Wohnungsmarktanalyse vorgestellt. Außerdem erfolgte eine Vorstellung der Ergebnisse der 1. Zukunftswerkstatt, die vom Konversionsausschuss der Stadt Donaueschingen besprochen und zu Nutzungsschwerpunkten zusammengefasst wurden. Somit konnten die Teilnehmer weitere Maßnahmenvorschläge und Anregungen einbringen.

Dazu wurden diesmal in fünf thematisch unterschiedlichen Gruppen, die von je einem Moderator betreut wurden, Ideen und Maßnahmen sowie Arbeitsaufträge an die Verwaltung formuliert. Wie bereits bei der vorangegangenen Zukunftswerkstatt wurde der Workshop in Form eines World-Cafés durchgeführt (vgl. Kap.3.1.1).

Die Themen der fünf Arbeitsgruppen lauteten:

- ISEK und Konversion
- Kultur, Marketing und Tourismus
- Bildung und Soziales
- Wohnen und Leben
- Wirtschaft und Arbeiten

Im Anschluss an die Gruppenarbeitszeit wurden die einzelnen Gruppenergebnisse erneut diskutiert und zusammengefasst.

Die Ergebnisse der Gruppendiskussionen sowie die Anregungen und Maßnahmenvorschläge der 1. und 2. Zukunftswerkstatt flossen in die in Kapitel 4.1 bis 4.5 beschriebenen Nutzungsschwerpunkte ein. Zuvor wurden jedoch die Erkenntnisse der 1. Zukunftswerkstatt im Rahmen des Konversionsausschusses diskutiert. Aus den Vorschlägen, die im Rahmen der Zukunftswerkstatt formuliert wurden, wurde eine Auswahl getroffen (vgl. Kapitel 4).

Im Rahmen der Durchführung der beiden Zukunftswerkstätten erfolgte jeweils eine ausführliche Dokumentation der Veranstaltungen und der erarbeiteten Ergebnisse. Diese Dokumentationen sind bei der Stadt Donaueschingen einsehbar.

3.2 BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND ANDERER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im März 2015 wurde mit der zur Aufnahme in das Förderprogramm "Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme" notwendigen frühzeitigen Beteiligung von Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gemäß § 141 BauGB begonnen.

Dazu wurde den zu beteiligenden Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange eine Zusammenfassung der bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Arbeitsschritte zugesendet. Diese enthielt die Bestandsaufnahme und Analyse des



Konversionsareals, die Umgebungsanalyse sowie einen Überblick über die ausgewerteten empirischen Daten und sonstigen Informationen und Studien. Außerdem wurden die in Kapitel 4 ausführlich beschriebenen Nutzungsschwerpunkte vorgestellt und umrissen. Des Weiteren wurde ein Ausblick auf die noch folgenden Arbeitsschritte dargelegt.

Die Teilnehmer wurden um eine schriftliche Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat, gemäß BauGB, gebeten.

Folgende Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben:

- Das Städtische Wasserwerk Donaueschingen
- Die Untere Verkehrsbehörde
- Umweltberater GVV
- Stadtjugendpflege Donaueschingen
- Freiwillige Feuerwehr Donaueschingen
- Polizeipräsidium Donaueschingen
- Realschule Donaueschingen
- Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Baurechts- und Naturschutzamt
- Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz
- Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Straßenbauamt
- Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Gewerbeaufsicht
- Schulamt Donaueschingen
- LNV Arbeitskreis Schwarzwald-Baar
- BUND Geschäftsstelle
- Energiedienst Netze GmbH
- Kable BW GmbH
- Zweckverband Gasfernversorgung Baar
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Nahwärme Brigachschiene GmbH & Co. KG
- Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg



- Handelsverband Südbaden e.V.
- IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
- Gewerbeverein Donaueschingen e.V.
- Handwerkskammer Konstanz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Wehrbereichsverwaltung Süd
- Seniorenrat der Stadt Donaueschingen
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21- Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26- Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 44- Straßenplanung
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 52- Gewässer und Boden

Nach Ablauf der Frist lagen 18 Stellungnahmen vor, die geprüft, ausgewertet und in die weitere Ausarbeitung der Nutzungsschwerpunkte eingeflossen sind. Die Stellungnahmen enthielten u.a. Netzpläne des Areals, Pläne über die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sowie nähere Angaben über diese sowie weitere Informationen. Außerdem wurden ergänzende Maßnahmenvorschläge und Ideen eingereicht.



4. NUTZUNGSSCHWERPUNKTE

Wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben, wurde im Rahmen von zwei Zukunftswerkstätten eine Reihe von Vorschlägen und Anregungen erarbeitet. Im Anschluss an die 1. Zukunftswerkstatt wurden die dort erarbeiteten Vorschläge durch die Stadtverwaltung diskutiert, teilweise konkretisiert und die Ergebnisse im Konversionsausschuss als Nutzungsschwerpunkte für das Konversionsareal ausgewählt.

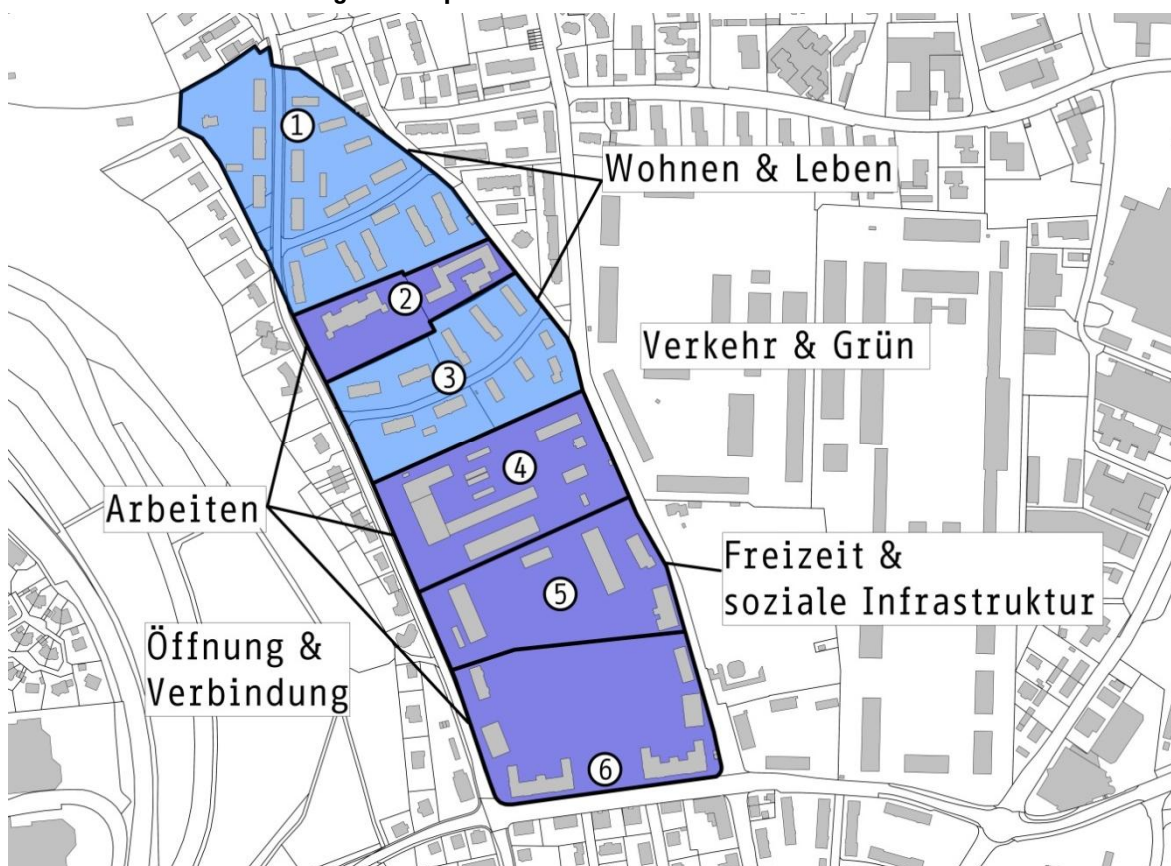
Abb. 7: Ablauf Erarbeitung Nutzungsschwerpunkte



Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Konversion wurde mit "Öffnung und Verbindung" ein fünfter Nutzungsschwerpunkt ergänzt. Die Themen "Öffnung des Areals" und "Verbindung mit den umliegenden Nutzungen" wurde in der 1. Zukunftswerkstatt und im Konversionsausschuss als wichtig erachtet, wurden dabei jedoch nicht als alleinstehender Schwerpunkt, sondern als Bestandteil der anderen vier verstanden. Mit der Herausstellung als eigener Nutzungsschwerpunkt wird diesem Themenfeld noch einmal besondere Bedeutung für die Entwicklung des Areals zugesprochen.

Karte 20: Übersicht Nutzungsschwerpunkte



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Der Nutzungsschwerpunkt "Öffnung und Verbindung" gilt dabei für das gesamte Konversionsareal, ebenso wie der Nutzungsschwerpunkt "Verkehr und Grün". Der Schwerpunkt "Wohnen und Leben" ist für die Quartiere 1 und 3 vorgesehen, der Schwerpunkt "Arbeiten" für die Quartiere 2, 4 und 6 sowie der Schwerpunkt "Freizeit und soziale Infrastruktur" für das Quartier 5.

Die einzelnen Maßnahmen bezüglich der fünf Nutzungsschwerpunkte werden im Folgenden genauer dargestellt und teilweise kartographisch aufbereitet. Dabei fließen auch die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein, welchen die Nutzungsschwerpunkte und dazugehörigen Maßnahmenvorschläge etc. bereits frühzeitig schriftlich dargelegt worden sind.

Im Folgenden werden zu den fünf einzelnen Nutzungsschwerpunkten die Anregungen und Ideen (aus den Zukunftswerkstätten, dem Konversionsausschuss, und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBs)) dargelegt. Außerdem werden



frühzeitig entwickelte Planungsüberlegungen der Stadtverwaltung Donaueschingen, welche auch im Konversionsausschuss bestätigt worden sind, dargelegt. Diese sind jedoch als erste Planungsansätze zu verstehen, die im Vorfeld der Erarbeitung des ISEK Konversion erstellt worden sind und damit nur erste Anregungen darstellen.

Abschließend erfolgt zu jedem Nutzungsschwerpunkt eine Empfehlung des Büros Dr. Acocella, die aus der Verknüpfung der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Beteiligung ableitet ist.

4.1 WOHNEN UND LEBEN

Zukunftswerkstätten

Im Rahmen der beiden Zukunftswerkstätten wurde der Wunsch geäußert auf dem Konversionsareal in den Quartieren 1 und 3 Wohnen unterzubringen. Dabei wurden auch besondere Wohnformen gefordert, beispielsweise Mehrgenerationenhäuser oder Einrichtungen für betreutes Wohnen.

Die 2. Zukunftswerkstatt hat ergeben, dass die Bürger eine gemischte Wohnnutzung wünschen und keinen Fokus auf einen bestimmten Wohngebäudetyp (z.B. Einfamilienhäuser).

Bei der Planung der Wohnquartiere, sodass Ergebnis der Zukunftswerkstätten, soll die An- bzw. Einbindung der neu entstehenden Wohnformen in das angrenzende Wohngebiet mit im Fokus stehen. Dazu könnte beispielsweise die Einrichtung von gemeinsamen öffentlichen Einrichtungen oder Grün-/ Aufenthaltsflächen beitragen. Die Verbindung der Quartiere 1 und 3 untereinander soll dabei nicht außer Acht gelassen werden. In Verbindung mit den Wohnnutzungen wurde während der Zukunftswerkstätten auch angeregt, dass wohnungsnahe Infrastruktureinrichtungen wie ein Kindergarten, ein Treff-/ Begegnungspunkt (Mehrgenerationenhaus) und Nahversorgungsangebote z.B. in Form eines kleinen Lebensmittelgeschäftes oder Genossenschaftsladens in die Wohnquartiere integriert bzw. in räumlichem Zusammenhang mit diesen geplant werden sollen.



Planungsansätze Stadt Donaueschingen

Im Konversionsausschuss wurden viele der Wünsche und Anregungen bezüglich Wohnen und Leben aufgenommen. Im Rahmen dessen wurde auch dafür plädiert, dass die Quartiere 1 und 3 des Konversionsareals überwiegend für Wohnnutzungen vorgesehen werden. Dazu sollten die vorhandenen Wohngebäude, wenn möglich, saniert und reaktiviert werden.

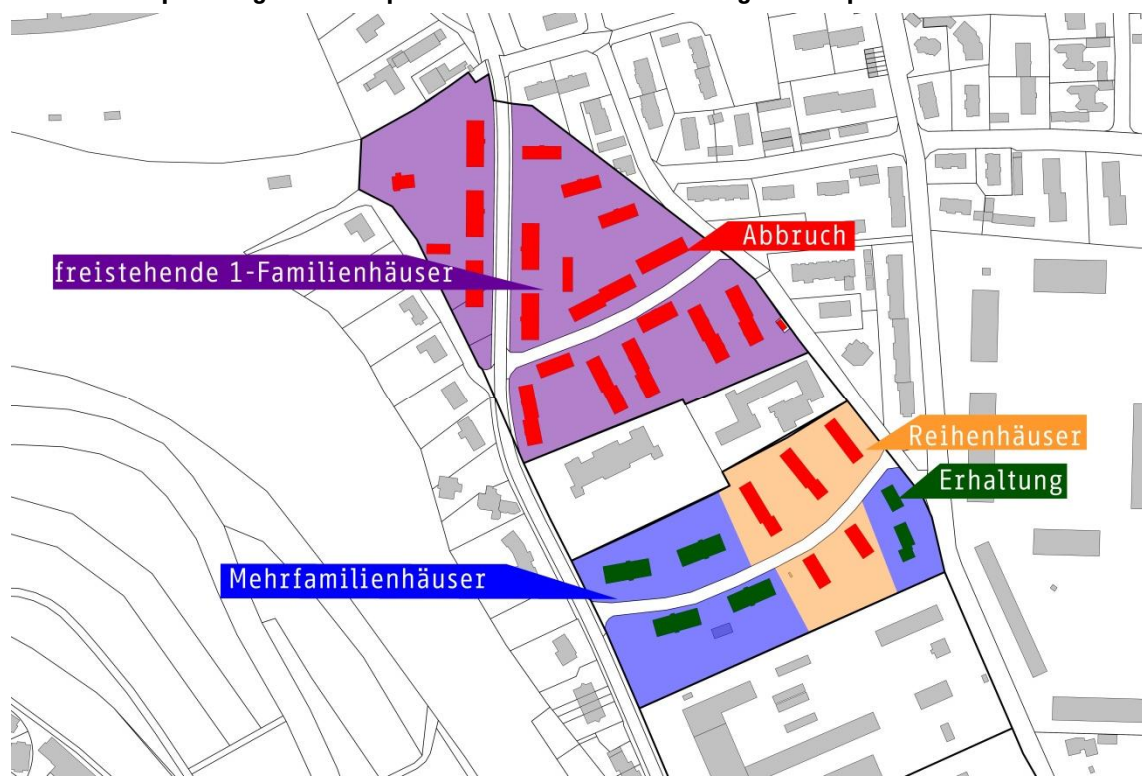
Insgesamt soll dabei eine maßvolle Verdichtung angestrebt werden. Da die Grünflächen zwischen den Gebäuden und die relativ geringe Bebauungsdichte eine besondere Qualität der Quartiere darstellen, sollte dies möglichst erhalten werden. Ein Abbruch von maroden und abgängigen Gebäuden soll, wenn es als notwendig erachtet wird, erfolgen. Dabei wird darüber hinaus, insbesondere die Ansiedlungen von den bereits oben genannten Infrastruktureinrichtungen unterstützt.

Wohnungsmarktanalyse

Das empirica-institut empfiehlt als ersten Schritt die Entwicklung des Quartiers 1 auf dem ein werthaltiges Wohnangebot geschaffen werden sollte, da es sich dabei aus Sicht des Instituts um die beste Lage innerhalb des Quartiers handelt (erhöht gelegen und ruhig). Dazu zählen insbesondere Einfamilienhäuser, da in diesem Segment eine gute Nachfrage in Donaueschingen gegeben ist. Empirica empfiehlt, dass ca. 50 individuell bebaubare Grundstücke mit Flächen von 500 bis 600 qm ausgewiesen werden sollen. Dies würde den Abbruch aller im Quartier 1 bestehenden Wohnnutzungen bedeuten.



Karte 21: Empfehlungen des empirica-institutes zum Nutzungsschwerpunkt Wohnen und Leben



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Wohnungsmarktanalyse Stadt Donaueschingen
empirica-institut Bonn Januar 2015, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Im Anschluss daran soll das Quartier 3 entwickelt werden. Empirica empfiehlt die vorhandenen Mehrfamilienhäuser zu erhalten, die Anzahl der darin vorhandenen Wohneinheiten jedoch zu erhöhen. Dadurch könnten auch kleinere Mietwohnungen entstehen und so unterschiedliche Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Bei diesen Wohnungen sollte es sich um Mietwohnungen handeln. Die vorhandenen Reihenhäuser hingegen sollten auf Grund der geringen Wohnfläche ebenfalls abgebrochen werden. Dadurch würde Fläche für neue preisgünstige Reihenhäuser entstehen, welche eher den modernen Anforderungen an familiengerechtes Wohnen entsprechen.

Bei Umsetzung der Empfehlungen des empirica-institutes würden auf dem Konversionsareal verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen, wobei jedoch ein Fokus auf Wohneigentum gelegt ist. Nach den Ergebnissen der Wohnungsanalyse des Institutes besteht in diesem Segment in Donaueschingen auch eine hohe Nachfrage.

TÖBs

Eine Nutzung der Quartiere 1 und 3 für Wohnen wurde auch vom Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen der Beteiligung ausdrücklich begrüßt, ebenso wie die Reaktivierung der bestehenden Wohngebäude, sofern dies möglich ist.

Der Wunsch nach besonderen Wohnformen in den beiden Quartieren bzw. ggf. auch auf weiteren Flächen des Konversionsareals wurde auch im Verlauf der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußert. Dazu könnten neben Mehrgenerationenwohnen auch Wohngemeinschaften mit ausgeprägtem Serviceangebot zählen.

In Bezug auf den Nutzungsschwerpunkt Wohnen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden außerdem darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil des Konversionsareals im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, sodass eine Änderung des FNP an dieser Stelle nicht notwendig wäre. Änderungen der Bebauungspläne sind im Anschluss an eine detailliertere Planung jedoch erforderlich.

Empfehlung Büro Dr. Acocella

Bei den nachfolgenden Empfehlungen zur Entwicklung eines Wohngebietes wurden neben den oben beschriebenen Hinweisen und Anregungen auch die Ergebnisse der Auswertung der statistischen Daten zur Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Donaueschingen (Abnahme der Bevölkerungszahl und Anstieg der Bevölkerung im gehobenen Alter (vgl. Kap. 2.1)) sowie die aktuelle demographische Entwicklung in Gesamtdeutschland berücksichtigt. Des Weiteren floss in die Empfehlung die Analyse der das Konversionsareal umgebenden Wohnnutzungen mit ein (Areal liegt zwischen einem Quartier mit überwiegend Mehrfamilienhäusern und Bereichen mit hauptsächlich Einfamilienhäusern). Auf Grundlage dieser Erkenntnisse und der Hinweise aus den Zukunftswerkstätten, dem Konversionsausschuss und der Anmerkungen der TÖBs, wird empfohlen auf den Quartieren 1 und 3 ein möglichst durchmischtes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln.

Dabei sollten Wohneinheiten:

- mit unterschiedlicher Größe (kleine und große Wohneinheiten),
- für unterschiedliche Anforderungen (z.B. barrierefrei, familiengerecht),
- mit unterschiedlicher Ausstattung (gehobene und einfache Ausstattung)



- mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Häuser zur Miete, Häuser zum Kauf, Wohngemeinschaften)
- und in unterschiedlichen Gebäudetypen (Ein-/ Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, freistehende Häuser)

geschaffen werden.

In Verbindung damit darf das Marktgeschehen dennoch nicht außer Acht gelassen werden, deshalb soll bei der Planung ein Fokus auf die Wohnformen gelegt werden, bei denen in Donaueschingen die höchste Nachfrage besteht (familiengerechtes Wohnen und altengerechtes Wohnen (vgl. dazu Wohnungsmarktanalyse Donaueschingen)).

Es wird empfohlen die vorhandenen Wohngebäude, wenn möglich zu sanieren und für Wohnnutzungen zu reaktivieren. Gebäude, die nicht mehr zu erhalten sind, sollten jedoch abgebrochen und die entstehenden Flächen ggf. zur maßvollen Nachverdichtung genutzt werden.

Eine Erhaltung der Grün-/Freiflächen zwischen den Wohngebäuden und eine damit verbundene Aufwertung dieser, beispielsweise durch die Ansiedlung eines Spielplatzes, Mietergärten oder ähnlichem sollte dabei angestrebt werden (vgl. Kap. 4.4.

Die Ansiedlung von Infrastruktur-/ Versorgungseinrichtungen ist unter Berücksichtigung der zukünftigen Mantelbevölkerung gewünscht. Dazu zählen insbesondere ein Mehrgenerationentreff, ein Lebensmittelnahversorgungsangebot und ein Kindergarten (vgl. dazu auch Kap. 4.3).

Vorgaben zum Nutzungsschwerpunkt Wohnen und Leben:

- Konzentration auf die Quartiere 1 und 3
- gemischte Wohnformen
- wenn möglich Erhaltung der vorhandenen Wohngebäude
- Erhaltung und Aufwertung der Grün-/Freiflächen
- Einrichtung von mit dem Wohnen verbundenen Infrastruktureinrichtungen

4.2 ARBEITEN

Zukunftswerkstätten

Für die Quartiere 2, 4 und 6 des Konversionsareals wurde im Rahmen der Zukunftswerkstätten eine überwiegend gewerbliche Nutzung gewünscht. Wobei der Ausschluss von störendem Gewerbe und großflächigem Einzelhandel sowie von Logistikbetrieben ausdrücklich gefordert wurde. Es wurde zudem von einer Vielzahl der Teilnehmer die Ansiedlung eines Gründer- bzw. Technologiezentrum angeregt.

Die Ansiedlung von Übernachtungsmöglichkeiten wie einem Hotel, Hostel etc. wurde dabei ebenfalls vorgeschlagen.

Planungsansätze Stadt Donaueschingen

Auch die Stadtverwaltung hat im Rahmen der dem ISEK Konversion vorgelagerten Planungsüberlegungen die Quartiere 2, 4 und 6 des Konversionsareals vor allem für gewerbliche Nutzung vorgesehen (Wobei sich dies in Quartier 2 ausschließlich auf das ehem. Offizierscasino bezieht). Dazu zählen z.B. Büronutzungen und kleinere Handwerksbetriebe. Dabei hielten auch die Stadtverwaltung und der Konversionsausschuss die Entwicklung eines Gründer- bzw. Technologiezentrums z.B. in Kooperation mit der Fachhochschule Furtwangen für denkbar. Zudem wäre auch ein Dienstleistungs- und Innovationszentrum mit Softwareentwicklung vorstellbar.

Es wurde zudem angeregt, die Bebauungen auf dem Quartier 4 abzubauen, um dort Flächen für Neubauten zur gewerblichen Nutzung zu schaffen.

Weiter soll auf der Fläche der drei Quartiere auch Raum für Wohnnutzungen beispielweise für Betriebsinhaber, aber auch für besondere Wohnformen (z.B. betreutes Wohnen) geschaffen werden, wobei Flächen für gewöhnliche Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen worden sind.

Daher sind auf dem gesamten Konversionsareal auf Grund möglicher Emissionen und erheblichen Anlieferverkehrs produzierendes Gewerbe oder großflächiger Einzelhandel, ein Logistikzentrum oder Betriebe des Transportgewerbes von der Stadt Donaueschingen nicht gewünscht.



TÖBs

Die Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen des Regierungspräsidiums Freiburg hat in seiner Stellungnahme zum ISEK Konversion herausgestellt, dass im Zusammenhang mit jeglicher möglichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben ein Konflikt mit den benachbarten, vorgesehenen und auch bereits bestehenden Wohnnutzungen (beispielsweise an der Villingen Straße) geprüft und verhindert werden sollen.

Insbesondere in Bezug auf mögliche gewerbliche Nutzungen, aber auch für jegliche sonstige Nutzungen auf dem gesamten Konversionsareal hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in seiner Stellungnahme zum ISEK Konversion darauf hingewiesen, dass Vorhaben/Bebauungen die eine Höhe von 30 Metern überschreiten mit der Behörde in jedem Einzelfall abzustimmen sind, auf Grund der benachbarten weiterhin bestehenden Militärflächen (Fürstenbergkaserne).

Empfehlung Büro Dr. Acocella:

Die Schaffung von Gewerbeflächen auf dem Konversionsareal durch die eine Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben bzw. eine Umsiedlung bestehender Betriebe ermöglicht wird (wodurch mutmaßlich neue Arbeitsplätze entstehen werden), wird als nachfragegerecht und sinnvoll angesehen. Der Stadt Donaueschingen kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung und steigende Beschäftigtenzahlen sowie damit verbundene erhöhte Nachfrage nach Gewerbeflächen bescheinigt werden (vgl. Kap. 2.1). Es ist zu erwarten, dass auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung die Nachfrage nach Gewerbeflächen weiterhin bestehen bleibt und geplante Gewerbeflächen zeitnah einer Nutzung zugeführt werden können.

Für den Nutzungsschwerpunkt Arbeiten wurden auf Grundlage der Anregungen aus dem Beteiligungsprozess und den Planungsansätzen der Stadtverwaltung Empfehlungen zur räumlichen Verortung der einzelnen gewerblichen Nutzungen gemacht (vgl. Karte 22).

Das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Offizierskasinos (Quartier 2) wird u.a. als repräsentativer Standort für Büronutzungen angesehen. Für das denkmalgeschützte Verwaltungs- sowie das Wohngebäude (Zwillingsgebäude mit Ausrichtung zum Hindenburggring) auf der Fläche des Quartiers 6 sind ebenfalls Büronutzungen zu empfehlen, welche der vorgefundenen Baustruktur/ Raumaufteilung etc. der Gebäude entsprechen, da keine größeren baulichen Veränderungen vorgenommen werden können.

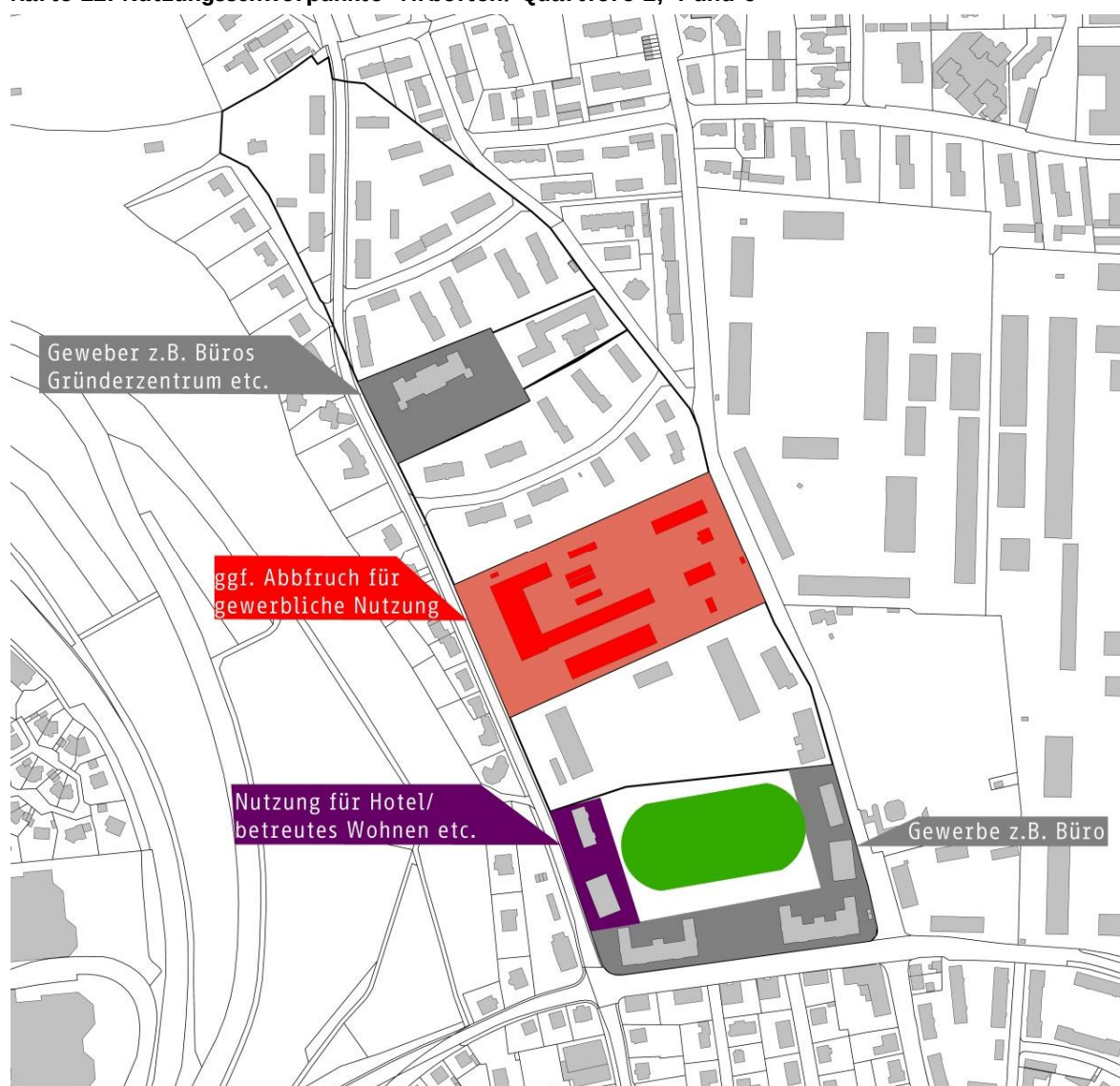
Die Nachfrage nach repräsentativen Büroflächen war nach Angaben der Stadtverwaltung Donaueschingen in den vergangenen Jahren groß, weshalb es als angemessen erachtet wird, eine Vielzahl dieser Flächen auf dem Areal zu ermöglichen. In den für Büronutzungen vorgesehenen Gebäuden, ist zudem die Ansiedlung eines Gründerzentrums, Dienstleistungszentrums oder die Schaffung von Bürogemeinschaften möglich.

Innerhalb des Quartiers 4 wird auf Grund der nicht erhaltenswerten baulichen Substanz empfohlen (vgl. Kap. 2.3.3), diese vollständig von Bebauung frei zu räumen und dort neue Gebäude zu errichten, welche den Ansprüchen von nicht störenden Gewerbebetrieben und/ oder Handwerksbetrieben entsprechen.

Bezogen auf mögliche Betriebe des Hotelgewerbes ist es vorstellbar, dass die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte auf dem Gelände des Quartiers 6 durch Nutzungen, welche die vorhandenen Gebäudeaufteilungen aufgreifen können, genutzt werden. Neben einem Hotel wären auch ein Hostel oder eine Jugendherberge denkbar oder aber die Ansiedlung einer Einrichtung für betreutes Wohnen.



Karte 22: Nutzungsschwerpunkte -Arbeiten/ Quartiere 2, 4 und 6-



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Der Ausschluss von produzierendem Gewerbe sowie Betrieben des Logistik- und Transportgewerbes erscheint vor dem Hintergrund der Nähe zu bestehender und geplanter Wohnbebauung als sinnvoll.

Großflächiger Einzelhandel wäre innerhalb des Konversionsareals auf Grund der Regionalplanfortschreibung "Einzelhandelsgroßprojekte" des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg ohnehin nicht möglich, da das Konversionsareal weder "Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte" ist, noch als "Vorgehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte" bezeichnet

wird.¹⁴ Eine solche Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben würde auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Donaueschingen widersprechen. Lediglich Betriebe zur Lebensmittelnahversorgung wären bei standortgerechter Dimensionierung, ausnahmsweise auch großflächig an diesem integrierten Standort zulässig¹⁵. Wobei eine solche Ansiedlung in jedem Einzelfall zu prüfen wäre.

Vorgaben zum Nutzungsschwerpunkt Arbeiten:

- Konzentration auf die Quartiere 2, 4 und 6
- kein produzierendes Gewerbe
- kein großflächiger Einzelhandel
- kein Logistik- und Transportgewerbe
- Ansiedlung von Büronutzungen o.ä. in den ehem. Verwaltungsgebäuden (Hindenburgring) und dem ehem. Casino
- Nutzung der Mannschaftsunterkunftsgebäude für ähnliche Folgenutzungen
- Vermeidung von Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnen

4.3 BILDUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Zukunftswerkstätten:

Im Rahmen der 1. Zukunftswerkstatt wurde bereits eine Nachnutzung des Colléges auf dem Quartier 5 durch eine andere Bildungseinrichtung (ggf. Umsiedlung bestehender Realschule) vorgeschlagen. Im Verlaufe der 2. Zukunftswerkstatt wurde ergänzend dazu angemerkt, dass die Anlage eines Schulgeländes nicht zur Trennung der einzelnen Quartiere beitragen darf, sondern das eine Durchlässigkeit erzielt werden soll. Das Quartier 5 darf, nach Auffassung der Bürger, keine Barriere zwischen den nördlichen Wohngebieten und der Innenstadt darstellen.

Im Bereich des Quartiers 5 sollen zudem Freizeit-/ Kultureinrichtungen (z.B. ein Proberaum für Bands) angesiedelt werden.

Im Rahmen der Ansiedlungswünsche bzgl. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wurde auch genannt, dass in einem räumlichen Zusammenhang mit neugeschaffenen

¹⁴ vgl. Plansatz 2.7.2 Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg

¹⁵ vgl. Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Donaueschingen: Oktober 2014. Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.



Wohnnutzungen ein Kindergarten und ein Mehrgenerationentreff/ Begegnungsstätte als notwendig empfunden werden.

Planungsansätze Stadt Donauwiesing

Auch von der Stadtverwaltung wurde im Vorfeld angeregt, dass das bestehende Schulgebäude (Collège Robert Schuman) weiterhin als ein solches zu nutzen. Wobei eine Erweiterung bzw. ein vollständiger Neubau an gleicher Stelle als möglich erachtet worden ist.

Außerdem wurde die Nachnutzung des ehemaligen Kinos für Freizeiteinrichtungen wie Proberäume für Bands, als Kino- oder Theaterräume angeregt.

Weitere auf dem Konversionsareal denkbare Kultur-/ soziale Infrastruktureinrichtungen sind nach Angaben der Stadtverwaltung Donauwiesing ein Haus der Geschichte, ein Archiv und ein Kinder- und Jugendbüro sowie außerschulische Weiterbildungseinrichtungen. Einige dieser Nutzungsmöglichkeiten befinden sich derzeit bereits in der Prüfung. Wobei die Ansiedlung dieser sich nicht ausschließlich auf die Fläche des Quartiers 5 beschränken muss bzw. soll.

TÖBs

Die Realschule Donauwiesing hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass sie den Standort des ehemaligen Collège Robert Schuman als vorstellbar für den neuen Standort der Schule hält. Jedoch sei in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob das bestehende Gebäude so umgebaut werden kann, dass es den notwendigen Vorgaben entspricht. Dies beinhaltet auch eine ausreichend dimensionierte Sporthalle. Die Schule befindet sich derzeit in einem Prozess zur Weiterentwicklung ihres pädagogischen-räumlichen Konzeptes. Dieser Prozess wird im Februar 2016 zum Abschluss gebracht.

Erst wenn das zukünftige Konzept feststeht, können die endgültigen benötigten Raum- und Flächenkapazitäten festgelegt werden. Gemäß einer vorliegenden Prognose¹⁶ würden jedoch etwa 30 bis 32 Klassenräume benötigt, somit doppelt so

¹⁶ internes Dokument des Schulamtes Donauwiesing zur Verfügung gestellt durch die Stadtverwaltung Donauwiesing

viele Räume wie derzeit im Gebäude des Colléges vorhanden sind. Demnach wäre eine erhebliche Vergrößerung der Raumkapazitäten aber auch des Grundstückes (für die Sporthalle) notwendig.

Empfehlung Büro Dr. Acocella:

Die Ansiedlung einer Bildungseinrichtung in dem Gebäude des ehemaligen Colléges bzw. auf dessen Gelände erscheint als sinnvoll. Wobei die Umsiedlung der bestehenden Realschule in erster Linie von der noch ausstehenden Konzeptfindung der Schule abhängt. Eine solche Umsiedlung könnte einen Startschuss zur Neugestaltung darstellen und einen Impulse für das gesamte Areal geben. Da bereits heute erhebliche Barrieren auf und um das Areal zu finden sind, sollte ein zukünftiges Schulgelände in keinem Fall zu einer Separierung des Quartiers 5 führen.

Karte 23: Nutzungsschwerpunkt -Bildung und soziale Infrastruktur/ Quartier 5-



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Die Ansiedlung von Freizeit-/ Kultureinrichtungen (z.B. ein Proberaum, VHS, Museum etc.) wird als wichtig erachtet, um Anziehungspunkte auf dem Areal zu schaffen, auch um Bewohner der umliegenden Stadtviertel in das neue Quartier zu locken. Insbesondere Freizeiteinrichtungen (wie ein Proberaum, Theaterräume etc.) können dabei im Zusammenhang mit dem geplanten Schulgebäude entstehen und teilweise in bestehenden Gebäuden (z.B. im ehemaligen Kino) ihren Platz finden. Eine Weiterverwendung des bestehenden Inventars des Kinos in diesem oder in einem anderen Gebäude ist dabei ausdrücklich zu empfehlen. Das südlich des Kinos gelegene Gebäude kann (da es sich in einem schlechten Zustand befindet (vgl. Kap.2.3.5)) abgebrochen werden, um ggf. Freifläche (Sportplatz, Grünfläche, Spielplatz) oder Baufläche für ergänzende Bebauung zu schaffen.



In räumlichem Zusammenhang mit den Wohnnutzungen in den Quartieren 1 und 3 ist ein Kindergarten und ein Mehrgenerationentreff/ Begegnungsstätte einzuplanen. Solche sozialen Infrastruktureinrichtungen können als Knoten- und Verbindungspunkt zwischen den einzelnen Nutzungen und Quartieren fungieren und sollten daher baulich und räumlich entsprechend angesiedelt und integriert werden. Dabei ist auch die Konzentration mehrerer öffentlicher Nutzungen als zentrale Anlaufstelle mit Treffpunktfunktion denkbar.

Durch den Wegfall des ehemaligen Kindergartens ist an dieser Stelle eine Lücke in der Infrastruktur entstanden. Bei der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum in den Quartieren 1 und 3 wird jedoch der Bedarf nach Betreuungsplätzen in diesem Bereich voraussichtlich deutlich ansteigen. Es wird empfohlen, dass das Gebäude des ehemaligen deutsch-französischen Kindergartens weiter als Kindergarten genutzt wird. Dabei sind jedoch auf Grund der Gebäudebeschaffenheit (vgl. 2.3.2) ggf. umfangreiche Umbauarbeiten notwendig.

Vorgaben zum Nutzungsschwerpunkt Bildung und soziale Infrastruktur:

- Ansiedlung einer Bildungseinrichtung auf dem Quartier 5
- Ansiedlung von Freizeit- und Kultureinrichtungen auf dem Quartier 5 (insbesondere Kino)
- Ansiedlung eines Kindergartens im Zusammenhang mit den Wohnnutzungen
- Ansiedlung eines Mehrgenerationentreffpunktes

4.4 VERKEHR UND GRÜN

Zukunftswerkstätten

In Bezug auf den Verkehr im Konversionsareal wurden im Rahmen der Zukunftswerkstätten insbesondere der Ausbau und die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Konversionsareal und Innenstadt gewünscht. Außerdem haben die Teilnehmer eine Neugestaltung bzw. Umplanung des Hindenburgrings gefordert.

In den Zukunftswerkstätten wurde ein Bedarf an Mietergärten und dezentralen Spielmöglichkeiten geäußert. Diese sollten auf den vorhandenen Freiflächen zwischen den Wohnbebauungen entstehen. Zusätzlich wurde eine zentrale Grünfläche auf dem Appellplatz in Quartier 6 gewünscht.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Errichtung eines Mahnmals zur Geschichte des Konversionsareals auf dieser Fläche angeregt.

Außerdem wurde vielfach angesprochen, dass das Konversionsareal und insbesondere die Wohngebiete besser mit dem benachbarten Brigachtal verbunden werden sollten.

Zur Nutzung der vorhandenen Hanglage des Konversionsareals wurde im Rahmen der Zukunftswerkstätten beispielsweise die Anlage eines Bachlaufes von Nord nach Süd angeregt sowie die Errichtung einer Rutsche (nutzbar von Jung und Alt), welche als Spielgerät eine Verbindung zwischen den Quartieren herstellt.

Planungsansätze Stadt Donaueschingen

Im Konversionsausschuss wurde festgehalten, dass im Rahmen der Ausarbeitung der Nachnutzungen und des dadurch entstehenden Verkehrsaufkommens eine Neuordnung des Straßenraums und der Erschließung zu erfolgen hat. Insbesondere eine Überplanung des Hindenburgrings hat dabei hohe Priorität. Ziele der Überplanung sollen zum einen eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit dieser Straße für den motorisierten Verkehr sein und zum anderen die Gewährleistung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die neuen Nutzungen innerhalb des Gebietes sollen mittels Stichstraßen von der Villinger Straße und der Friedhofstraße erschlossen werden. Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Gebietes dezentral untergebracht werden. Im Rahmen der Verkehrsplanung sollen auch die Erschließung des Areals



sowie die Anbindung an die Innenstadt mittels Rad- und Fußwege besondere Beachtung erhalten.

Es wurde festgehalten, dass die vorhandenen Grünflächen als große Chance innerhalb des Areals verstanden werden, die kreativ genutzt und weiter entwickelt werden sollen. Dabei wurde hervorgehoben, dass Spielmöglichkeiten eher dezentral angesiedelt werden sollten. Die Rolle des Appellplatzes als Potenzialfläche für eine mögliche größere öffentliche Grün- / Freifläche wurde ebenfalls herausgestellt.

TÖBs

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses der Töbs haben das Regierungspräsidiums Freiburg und der Landesnaturschutzverbandes geäußert, dass bestehende Verkehrsflächen so weit wie möglich weiter genutzt werden sollten; sodass es zu möglichst geringen zusätzlichen Versiegelungen kommt.

Empfehlung Büro Dr. Acocella

Der Nutzungsschwerpunkt Verkehr und Grün ist nicht auf einzelne Quartiere beschränkt, sondern umfasst das gesamte Konversionsareal.

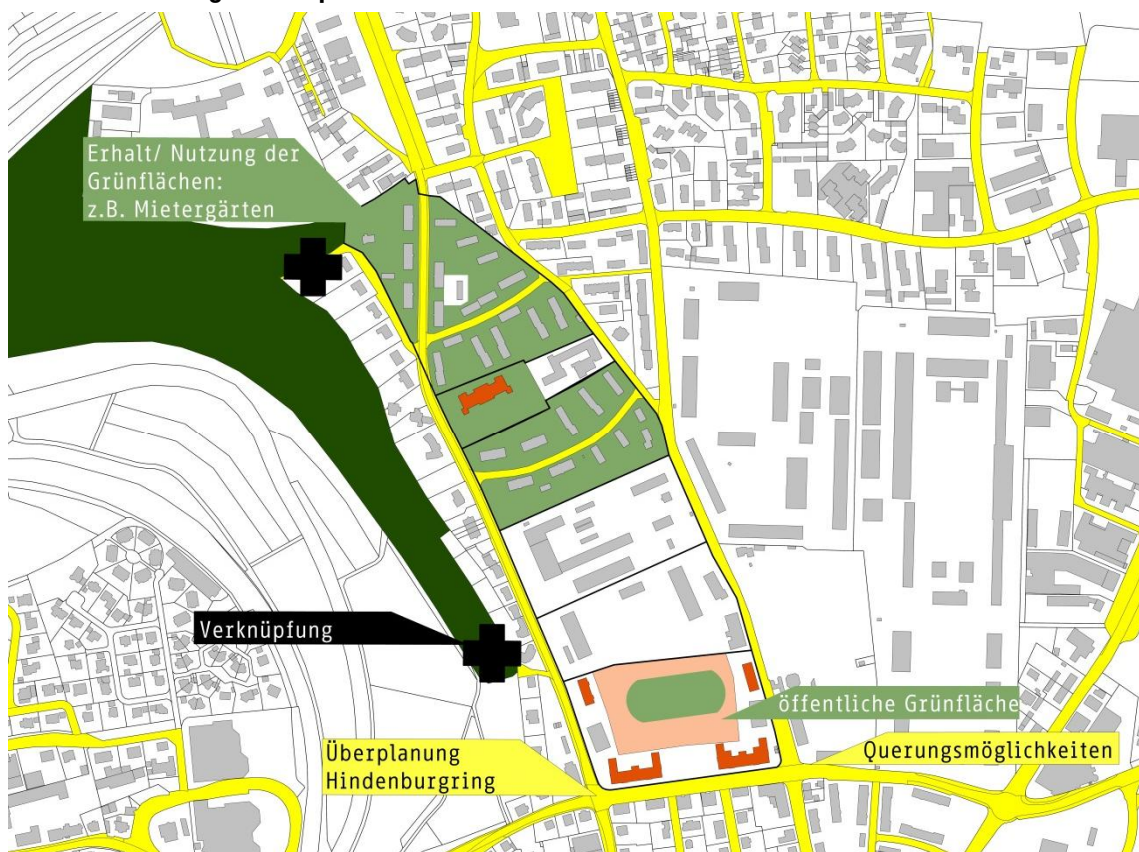
Die Verkehrsplanung innerhalb des Konversionsareals sowie die damit verbundene Verbindung des Areals mit dem Umfeld ist stark von den zukünftigen Nutzungen und der damit aufkommenden Verkehrsbelastung abhängig und kann nur in direktem Zusammenhang mit diesen Planungen konkretisiert werden. Eine Überplanung des Hindenburgrings ist dabei jedoch unerlässlich um das Quartier an die Innenstadt anzubinden. Insbesondere die Schaffung von Querungsmöglichkeiten sollte dabei im Fokus stehen.

Ein Ausbau der Fußwegeverbindungen innerhalb des Areals sowie mit dem Umfeld, hat unabhängig von jeglicher neuen Nutzung zu erfolgen.

Aus Kosten- und Umweltplanerischen Gründen ist es anzustreben, die vorhandenen Verkehrsflächen weitestgehend in das zukünftige Verkehrsnetz des Quartiers einzubinden.

Die vorhandenen Grünflächen innerhalb des Areals, insbesondere im nördlichen Teil sollen aufgewertet werden um deren Potenzial besser zu nutzen. Dabei haben die zukünftigen Funktionen der Grünflächen in Zusammenhang mit den geplanten Wohnformen zu stehen. Die Ansiedlung von familiengerechtem Wohnen erfordert die Ansiedlung von Spielflächen/ -plätzen, welche auch als Treffpunkte im Quartier fungieren können. Daher soll mindestens ein größerer Spielplatz innerhalb des neuen Wohnquartiers angesiedelt werden. Weitere kleinere Spielmöglichkeiten können dezentral angelegt werden. In Verbindung mit altengerechten Wohnen sollen vereinzelte Mietergärten angelegt werden.

Karte 24: Nutzungsschwerpunkt -Verkehr und Grün-



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Der im Quartier 6 gelegene ehemalige Appellplatz, welcher aus Gründen des Denkmalschutzes von baulichen Anlagen freizuhalten ist, soll im Rahmen der Grünflächenanlage eine große Rolle spielen. Die Nutzung als große öffentliche Grünfläche (z.B. Stadtgarten, Spielplatz) wäre diesbezüglich sinnvoll und kann so als Anziehungspunkt dienen sowie zur Verknüpfung des Areals mit der Innenstadt



beitragen. Unter Berücksichtigung des historischen Kontextes erscheint die Ansiedlung eines Mahnmals o.ä. an dieser Stelle als angemessen.

Im Zusammenhang mit der Planung der Grünflächen auf dem Konversionsareal sollte auch die Anbindung an das benachbarte Brigachtal berücksichtigt werden. Insbesondere die nördlichen Wohnquartiere sollten besser an die Naherholungsflächen angebunden werden. Dazu zählen sowohl die neuen Wohnquartiere auf dem Konversionsareal als auch die bestehenden Wohnnutzungen in der Äußeren Röte.

Insgesamt sollen die Planung/ Aufwertung der Grünflächen und die Neustrukturierung des Verkehrs als Möglichkeit gesehen werden die einzelnen Quartiere des Konversionsareals besser miteinander zu verbinden sowie das gesamte Areal besser ans Umfeld anzubinden.

Vorgaben zum Nutzungsschwerpunkt Verkehr und Grün:

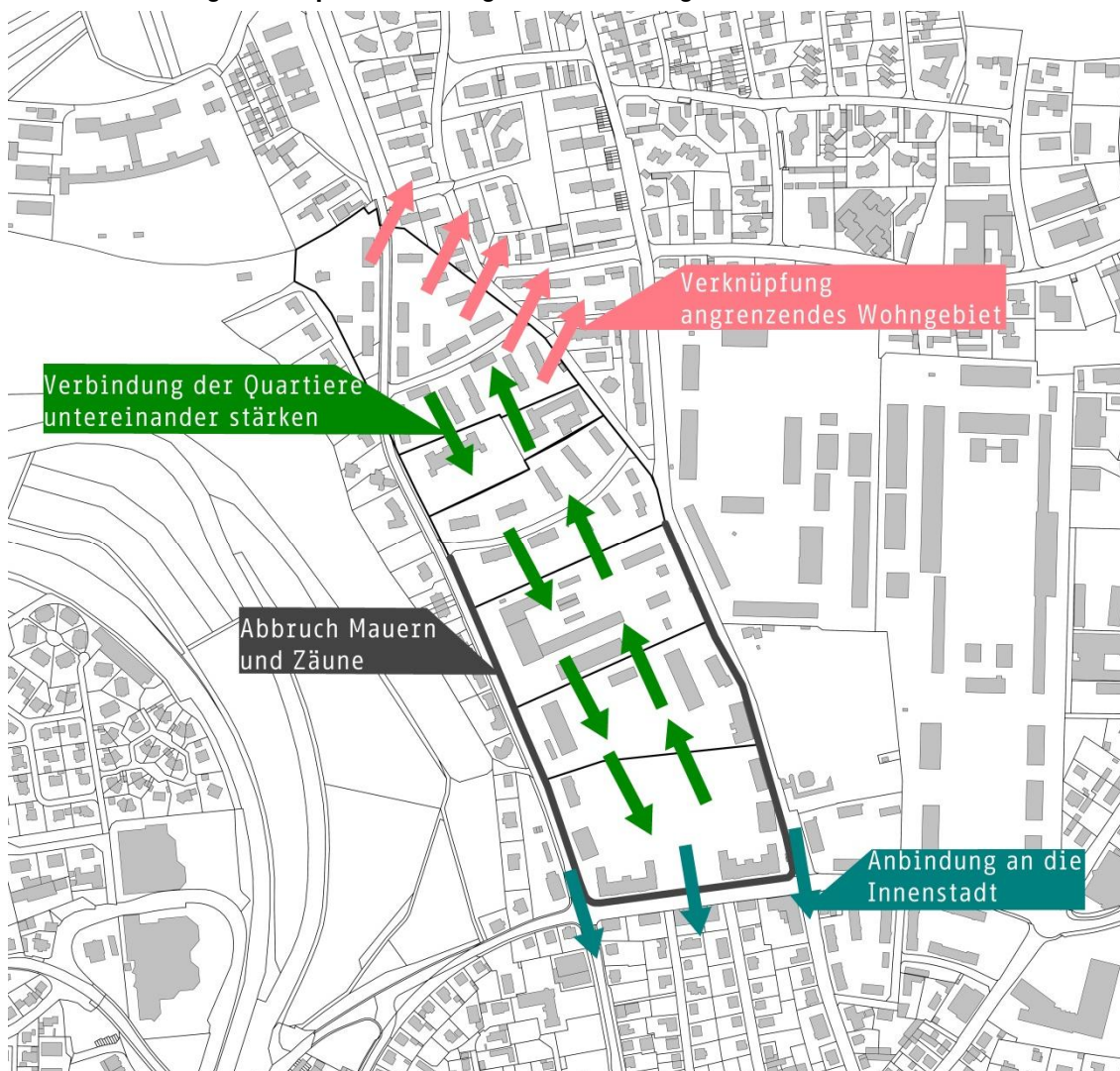
- Überplanung Hindenburgring (bessere Querung)
- Ausbau der Fußwegeverbindung
- Ansiedlung von mindestens einem größeren Spielplatz im Wohnquartier und weiterer dezentraler Spielmöglichkeiten
- Verbindung zum Brigachtal schaffen
- Nutzung des Apell-/ Sportplatzes als öffentliche Grünfläche

4.5 ÖFFNUNG UND VERBINDUNG

Im Rahmen der 1. Zukunftswerkstatt nicht explizit als eigenständiges Themenfeld behandelt und im Konversionsausschuss nicht als solches besprochen, stand das Thema Öffnung und Verbindung des Areals dennoch innerhalb des gesamten Prozesses im Fokus. Daher wird es im Rahmen des vorliegenden ISEK Konversion als eigener Nutzungsschwerpunkt aufgeführt. Eine Öffnung des Areals durch den Abriss der im südlichen Teilbereich vorhandenen Mauern und Zäune ist obligatorisch, um die Durchlässigkeit des Geländes zu erreichen.

Im Mittelpunkt der gesamten Planung sollte zudem eine Anbindung des Areals an die bestehenden angrenzenden Wohngebiete im Norden und an die südlich gelegene Innenstadt stehen.

Karte 25: Nutzungsschwerpunkt -Öffnung und Verbindung-



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Eine solche Anbindung ist unabdingbar zur Belebung des gesamten Areals und zur Integration in das gesamtstädtische Gefüge. Daher sollte bei der Planung sämtlicher Nutzungen darauf geachtet werden, dass die baulichen Anlagen sowie Freiflächen und insbesondere öffentliche Nutzungen keine Barrieren darstellen, sondern die einzelnen Quartiere untereinander und mit dem Umfeld verbinden sowie Anziehungs- und Treffpunkte darstellen.



Im Zusammenhang mit dem Nutzungsschwerpunkt Öffnung und Verbindung sind noch einmal die bereits oben genannten Empfehlungen zur Überplanung des Hindenburg-rings herauszustellen. Wie in Kapitel 2.4 beschrieben übt der Hindenburg-ring eine erhebliche Trennwirkung zwischen Konversionsareal und Innenstadt aus. Eine Neugestaltung dieser Verkehrsachse wird zu einer Verbesserung der Verbindung zwischen Innenstadt und Konversionsareal beitragen. Wobei die Verbesserung der Querbarkeit eine besondere Rolle spielt.

Zusätzlich sollte auch baulich und gestalterisch eine Anbindung zur Innenstadt aus dem Konversionsareal heraus erfolgen. So ist zu empfehlen, die Fläche zwischen den vorhandenen denkmalgeschützten Verwaltungsgebäuden am Hindenburg-ring von Bebauung freizuhalten und vorhandene Bäume/ Bepflanzungen zu entfernen. An dieser Stelle kann so ein Eingangsbereich (Tor) zum Konversionsareal gestaltet werden. Eine solche Gestaltung steht in enger Verbindung mit der Gestaltung und Schaffung einer großen öffentlichen Grünfläche auf dem ehemaligen Appellplatz (vgl. Kap.4.4). Eine solche Nutzung kann bei entsprechender Öffnung zur Straße hin eine Vielzahl von Besuchern aus den umliegenden Stadtbereichen anziehen.

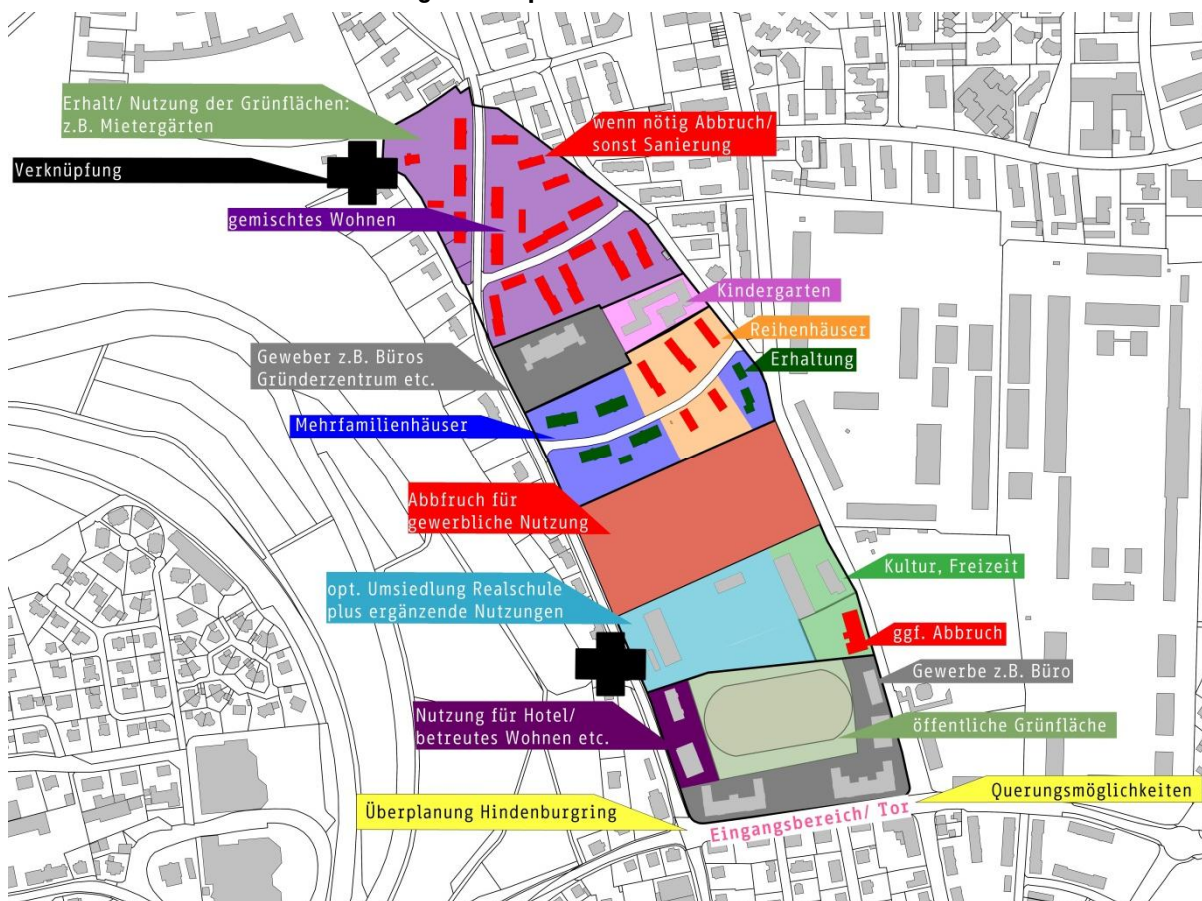
Vorgaben zum Nutzungsschwerpunkt Öffnung und Verbindung:

- Abbruch aller Mauern und Zäune
- Anbindung der neuen Wohnquartiere an die benachbarten Wohnnutzungen
- keine Erzeugung von zusätzlichen neuen Barrieren
- gestalterische Öffnung des Quartiers 6 zur Innenstadt
- Freihalten des südlichen "Eingangs" von neuen baulichen Anlagen

4.6 GESAMTÜBERBLICK NUTZUNGSSCHWERPUNKTE UND MÖGLICHE MAßNAHMEN

In Karte 26 sind für das Konversionsareal die Nutzungsschwerpunkte und dazugehörigen Empfehlungen des Büros Dr. Acocella dargestellt.

Karte 26: Gesamtübersicht Nutzungsschwerpunkte und Maßnahmen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Donaueschingen

Im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsprozesses der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich zwei für alle Quartiere gültige Hinweise heraus gestellt:

- Zum einen sind in allen Quartieren sowohl mit einer Altlasten- als auch Kampfmittelproblematik zu rechnen. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis hat in seiner Stellungnahme angeführt, dass Anhaltspunkte für altlastenrelevante Nutzungen auf einzelnen Kasernenarealen vorliegen und das Kasernenareal daher nach vollständiger Aufgabe der Nutzung als altlastenverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen wird. Dies hat zur Folge, dass eine historische Standortrecherche



bezüglich möglicher Altlasten durchgeführt wird und wenn nötig eine Altlastenuntersuchung Vorort durchzuführen ist. Da die Stadt Donauwörth im 2. Weltkrieg Ziel von Luftangriffen war, ist es außerdem nicht auszuschließen, dass auf dem Konversionsareal Kampfmittel (z.B. Blindgänger) unentdeckt sind.

- Zum anderen weist der Landesnaturschutzverband daraufhin, dass das Vorkommen von gefährdeten Arten innerhalb des gesamten Konversionsareals zu prüfen sei. Im Rahmen der Änderungen des FNP und von Bebauungsplänen sind solche Untersuchungen jedoch in der Regel obligatorisch, sodass die Belange des Artenschutzes bei der weiteren Planung Beachtung finden werden.

In Bezug auf den Flächennutzungsplan ist herauszustellen, dass der gesamte südliche Teil des Konversionsareals als Sonderbaufläche Bund ausgewiesen ist. Jegliche anderweitige Nutzung beispielsweise im Bereich Gewerbe oder die Nutzung als Sport- oder Freizeitfläche, sowie soziale- und kulturelle Einrichtungen bedarf neben einer Änderung der Bebauungspläne einer Änderung des Flächennutzungsplans.

5. FAZIT

Durch die Auflösung und den damit verbundenen Abzug des 110. französischen Infanterie-Regimentes wurde die Stadt Donaueschingen vor eine erhebliche Herausforderung gestellt. Damit haben sich für die Stadt jedoch auch große Entwicklungschancen ergeben. Eine Zusammenführung der zerteilten nördlichen Kernstadt sowie die Schaffung von städtebaulich attraktivem für die Bewohner der Stadt Donaueschingen zugänglichem öffentlichen Raum. Die Stadt Donaueschingen ist bestrebt diese Chancen zu nutzen. Eine nachhaltige Entwicklung der innenstadtnahen Fläche und eine Integration des Areals in das übrige Stadtgefüge stehen dabei im Mittelpunkt.

Um dem Areal eine geeignete Nutzung zuzuführen, hat die Stadt Donaueschingen in Form eines umfangreichen Beteiligungsprozesses und der Erstellung des ISEK Konversion die Grundlage zur Erstellung eines Rahmenplans und zur Aufnahme in das Förderprogramm "Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme" geschaffen.

Durch das vorliegende Nutzungskonzept (vgl. Kap. 4), welches sowohl im Rahmen des Beteiligungsprozesses als auch von der Stadtverwaltung und dem Konversionsausschuss konzipiert bzw. besprochen wurde und durch Analysen untermauert worden ist, wurde ein Rahmen zur Entwicklung des Areals geschaffen. Dabei wurden ausdrückliche Empfehlungen und Vorgaben zur Neugestaltung des Konversionsareals entwickelt.