

Militärkonversion Donaureschingen
Mehrfachbeauftragung Rahmenplan

Auslobung



A AUSLOBUNGSBEDINGEN

1. ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

Der Durchführung dieses Verfahrens erfolgt in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013. Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Verfahren Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Verfahrens hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt.

2. AUSLOBER DES VERFAHRENS

Der Auslober ist die Stadt Donaueschingen, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Erik Pauly.

Mit der Vorbereitung und der Betreuung des Verfahrens wurde das Stadtbauamt Donaueschingen, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen, beauftragt. Bei der Vorprüfung der Beiträge wird das Stadtbauamt von dem Büro kommunalPLAN aus Tuttlingen unterstützt.

3. ZIEL DES VERFAHRENS

Mit der Rahmenplanung wird das Ziel verfolgt, die ehemals militärisch genutzten Flächen durch neue Nutzungen, entsprechend den aktuellen und zukünftig zu erwartenden Anforderungen der Stadt Donaueschingen, zu entwickeln. Der Umgang mit den teils denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und der topografisch bewegten Situation am Südhang der nördlichen Donaueschinger Kernstadt stellt dabei eine große Herausforderung dieses Verfahrens dar.

Aufgrund der relativen Größe dieser Konversionsfläche im Stadtgefüge der Donaueschinger Kernstadt spielt zudem die Öffnung des Areals nach außen und die Anbindung an die benachbarten Quartiere eine wesentliche Rolle in der Aufgabe.

Die ausführliche Aufgabenbeschreibung des Verfahrens erfolgt in Teil B der Auslobung

4. TEILNEHMER

Zur Teilnahme an diesem Verfahren wurden vorab vier renommierte Stadtplanungsbüros eingeladen, welche mit der Erarbeitung einer Rahmenplanung beauftragt werden sollen:

- Baldauf Architekten, Prof. Dr. Gerd Baldauf, Stuttgart
- fsp.stadtplanung, Dr. Bernd Fahle, Freiburg
- ORPlan, Prof. Wolfgang Schwinge, Stuttgart
- Wick + Partner, Karl Haag, Stuttgart

5. BEURTEILUNGSGREMIUM, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFUNG

5.1 FACHGREMIUM

- Herr Prof. Dr. Franz Pesch, Freier Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
- Herr Mathias Hähnig, Freier Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
- Herr Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt, Überlingen

5.2 STELLVERTRETENDES FACHGREMIUM (ohne Stimmrecht)

- Herr Heinz Bunse, Stadtbaumeister, Donaueschingen

5.3 SACHGREMIUM

- Herr Erik Pauly, Oberbürgermeister, Donaueschingen
- N.N.

5.4 STELLVERTRETENDES SACHGREMIUM (ohne Stimmrecht)

- Herr Bernhard Kaiser, Bürgermeister, Donaueschingen
- Herr Tobias Butsch, Konversionsbeauftragter, Donaueschingen
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.

5.5 SACHVERSTÄNDIGE BERATER (ohne Stimmrecht)

- Herr Dr. Donato Acocella, Stadtplaner, Lörrach

5.6 BETREUUNG, VORPRÜFUNG (ohne Stimmrecht)

- Herr Jens Tempelmann, Raumplaner, Donaueschingen
- Herr Henner Lamm, Freier Stadtplaner, Büro kommunalPLAN Tuttlingen
- Herr Prof. Rolf Karajan, Karajan Ingenieure, Stuttgart
- Herr Dr. Erik Roth, RP Freiburg, Referat 26, Denkmalpflege

6. UNTERLAGEN

Alle Verfahrensunterlagen werden allen Teilnehmern im Verlauf einer gemeinsamen Besprechung und Begehung des Planungsbereiches übergeben.

Die Teilnahme an der Besprechung und Begehung ist zwingend:

Termin: Tag, Datum, Uhrzeit

Ort: Rathaus I, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen und vor Ort

Die Verfahrensunterlagen im Einzelnen:

1. Auslobung und Verfassererklärung
2. CD mit
 - a. digitaler Planungsgrundlage (BGRUND, Höhenlinien, Baumkartierung, Ver- und Entsorgungsleitungen)
 - b. Daten zu Bestandsgebäuden
 - c. Luftbildern
 - d. Historische Luftbild- und Vor-Ort-Aufnahmen
3. Lageplan im Maßstab 1:1.000 mit eingetragenen Bau- und Flächendenkmälern
4. Stadtplan
5. Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (LBBW kommunalentwicklung GmbH)
6. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Konversion (Acocella)
7. Berichte zur 1. und 2. Zukunftswerkstatt Konversion (Acocella)
8. Wohnungsmarktanalyse (empirica)
9. Städtebauliches Modell im Maßstab 1:1.000

7. LEISTUNGEN

7.1 Planungsleistung

Alle Planungen sind als Strichzeichnung (dunkler Strich, heller Grund) auf drei Plänen, ungefaltet, ohne Legenden, Plangröße DIN A 0, Querformat und genordet zusammenzufassen! Farbige Darstellungen sind möglich. Ein weiterer Plan mit den wesentlichen Maßangaben ist für die Vorprüfung einzureichen.

7.1.1 Gesamtkonzeption (Maßstab 1:1.000)

Darstellung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und Einordnung in die sich direkt anschließenden Strukturen. Dabei sind Angaben zu sämtlichen vorhandenen und neugeplanten Baukörpern, verkehrlichen Neuordnungen der Fahr- und Fußwege, Zufahrten und Parkierungen, Anknüpfungen an die umliegenden Quartiere sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Freiflächen zu machen. Höhenversprünge sind durch Schattierungen oder ähnliche Darstellungen zu verdeutlichen.

7.1.2 Verdeutlichung der Gestaltungsdetails (Maßstab 1:500)

Die Detailplanungen des Plangebiets sind in Ausschnitten darzustellen. Eines dieser Ausschnitte muss die Strukturbereich fünf und sechs in einem Plan zeigen. Insbesondere sind hier die verkehrlichen und freiraumplanerischen Sondersituationen, Plätze, Dachaufsichten, Haltestellen, Unterschiede der Oberflächen und besonders herauszustellende Bereiche, wie die Übergänge in die angrenzenden Quartiere, darzustellen.

7.1.3 Konzeptdarstellungen (Maßstab 1:2.000)

Zur Herausstellungen der wesentlichsten Themenbereiche zu den Gebäudenutzungen (auch vertikal), dem Verkehr, der Topografie, den Wegebeziehungen und den Freiflächen sind diese in konzeptionellen Plänen darzustellen. Einzelne Themenbereiche können auf einem Plan miteinander verknüpft dargestellt werden.

7.1.4 Schnitte (Maßstab 1:1.000)

Zur Darstellung der Höhenentwicklung der geplanten und vorhandenen Gebäude sowie der Topografie ist ein Nordsüd-Schnitt inklusive der ersten Baureihe der angrenzenden Bebauung darzustellen. Zur Herausstellung und Profilierung einzelner Bereiche mit herausgehobener Wichtigkeit sind weitere Schnitte im freiwählbaren Maßstab darzustellen. Es wird empfohlen, Schnittdarstellungen zu Platzbereichen, besonderen Gebäudekörpern oder -komplexen sowie zu umgeplanten Straßenzügen darzustellen.

7.1.5 Modell (Maßstab 1:1.000)

Anhand des zur Verfügung gestellten Modells sind die städtebauliche Konzeption und insbesondere die Übergänge der einzelnen topografischen Ebenen darzustellen.

7.1.6 Erläuterungen

Erläuterungen zum Entwurfskonzept sind auf den Plänen anzuordnen (Erläuterungsbericht).

In kurzer, prägnanter Form sollen die Planungsidee, die gestalterischen Absichten, die konstruktiven, funktionalen, und ökologischen Lösungsansätze oder andere wichtige Aspekte nach Wahl des Verfassers erläutert werden. Piktogramme und perspektivische oder konzeptionelle Skizzen sind im Rahmen der Erläuterungen möglich.

Visualisierungen und Renderings sind nicht zugelassen.

8. VERFASSERERKLÄRUNG

Die Erklärung ist gemäß RPW 2013, § 5.3 zweifach ausgefüllt in einem undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag als „Verfasserklärung“ und mit der Kennzahl bezeichnet abzugeben.

Der Eintragungsort aller Verfasser und Teilnehmer ist zwingend unter Angabe der Kammer Nummer in die Verfassererklärung einzutragen.

Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A 5 mit den Namen aller Verfasser und aller Beteiligten verlangt. Diese ist dem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag beizufügen.

9. VERZEICHNIS UND KENNZEICHNUNG

Ein Verzeichnis der eingereichten Leistungen ist beizufügen. Die geforderten Leistungen sind an der rechten, oberen Ecke jedes Plans, auf der verschlossenen Verfassererklärung, dem Modell und allen Schriftstücken durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern zu kennzeichnen (maximale Größe der Kennzahl 10 x 2 cm).

Zusätzlich sind alle Pläne auf CD-ROM in PDF-Dateiformat beizufügen. Die Unterlagen dienen der anschließenden Dokumentation und werden nicht für die Bewertung verwendet. Es wird darauf hingewiesen, dass nur die anonymen, mit Kennzahl versehenen Pläne dokumentiert werden sollen.

10. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Arbeiten werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts
- Nutzungskonzeptionen der unterschiedlichen Teilbereiche und deren Abgrenzung
- Nutzungs- und Gestaltungsqualität der Freiräume
- Durchwanderbarkeit des Areals und Überwindung der Topografie
- Öffnung des Areals und Verknüpfungen zu angrenzenden Quartieren
- Umgang mit dem Gebäude- und Grünbestand sowie den denkmalgeschützten Gebäuden
- Qualität der Verkehrsanbindung und der inneren Erschließung
- Barrierefreiheit
- Energetische Qualitäten des Entwurfs
- Wirtschaftlichkeit

11. TERMINE

11.1 BEGINN DES VERFAHRENS

Ausgabe der Unterlagen xx.xx.xxxx, xx Uhr Donaueschingen
(Pflichttermin für alle Teilnehmer)

Schriftliche Rückfragen bis zum xx.xx.xxxx

Beantwortung der Rückfragen bis zum xx.xx.xxxx

Abgabetermin der Planungen 31.08.2015
Abgabeort, Rathaus I, Rathausplatz 1,
Donaueschingen, Zimmer Nr. 304

Sitzung des Gremiums

14.09.2015

Ausstellung vom

xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

11.2 RÜCKFRAGEN

Schriftliche Rückfragen der Teilnehmer können bis zum xx.xx.xxxx an die Große Kreisstadt Donaueschingen, Stadtbauamt, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen oder per Email an jens.tempelmann@donaueschingen.de gerichtet werden. Sie werden bis zum xx.xx.xxxx vom Stadtbauamt beantwortet.

11.3 EINLIEFERUNG

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit festgelegt.

Abgabe für die Planung bis

Montag, 31. August 2015, 16.00 Uhr

Zum obigen Abgabetermin muss die Planung beim Auslober vorliegen.

Abgabeort: Rathaus Donaueschingen, Stadtbauamt, Rathausplatz 1,
Zimmer Nr. 304

Öffnungszeiten: 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

11.4 GREMIUM

Das Gremium tagt am Montag, 14. September 2015 ab 9.00 Uhr.

11.5 AUSSTELLUNG DER ARBEITEN

Die Arbeiten werden voraussichtlich vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx. ausgestellt. Der genaue Ort wird rechtzeitig bekannt gegeben.

12. HONORIERUNG

Die Honorierung aller Teilnehmer erfolgt nach HOAI. Alle Teilnehmer werden in folgendem Umfang honoriert:

29.400,00 € (netto)

13. ERGEBNIS UND ÖFFENTLICHKEIT

Der Auslober informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Gremiumssitzung. Danach stellt der Auslober alle eingereichten Arbeiten mit Namensangaben der Verfasser unter Auslegung des Protokolls öffentlich aus.

14. NUTZUNG

Arbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt worden ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

Donaueschingen, xx.xx.xxxx

Für den Auslober

Erik Pauly
Oberbürgermeister

ENTWURF

B AUFGABENSTELLUNG

1. ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Seit nunmehr 49 Jahren beherbergte die Garnisonsstadt Donaueschingen das 110. Infanterieregiment und seit 24 Jahren die Deutsch-Französische Brigade. Mit dem Beschluss vom 31. Oktober 2013 hat das französische Verteidigungsministerium entschieden, das 110. Infanterieregiment der Deutsch-Französischen Brigade, als letzten in Deutschland stationierten rein französischen Verband, aufzulösen. Mit dem Auflösungsappell am 24. Juni 2014 und dem darauffolgenden Abzug der französischen Streitkräfte verliert die Stadt zwar auf einen Schlag insgesamt 750 Soldaten und deren Angehörige, erhält jedoch im gleichen Zuge die einmalige Gelegenheit ein 14 ha großes innenstadtnahes Areal zu überplanen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Stadt Donaueschingen plant, die ehemaligen militärischen Flächen entsprechend einem Neuordnungskonzept eigenständig zu entwickeln. Ziel dieses Konzeptes ist es, das vormals verschlossene Areal zu öffnen und in die Stadtstruktur zu integrieren. Dabei gilt es unterschiedlichste verkehrliche, städtebauliche, topografische aber auch stadtsoziologische Barrieren zu überwinden, die durch die Mauern der Kaserne im Laufe der Jahrzehnte aufgebaut wurden. Um die vormals militärisch genutzten Flächen zu aktivieren ist vorgesehen, eine attraktive Wohnbebauung im Norden in Verbindung mit einer lebendigen Nutzungsdurchmischung im Süden mit viel öffentlichem Freiraum in städtebaulich urbaner Qualität zu schaffen. Hierzu sind die zukünftigen Planungen, unter Berücksichtigung der noch bestehenden militärischen, teils denkmalgeschützten Strukturen, an den aktuellen Begebenheiten und Entwicklungen der Stadt und der umliegenden Quartiere entsprechend auszurichten.

2. HISTORISCHE EINORDNUNG

Die ersten dauerhaften militärischen Nutzungen der Stadt gehen auf den 4. Oktober 1913 zurück, als hier erste Unterkunftsbaracken errichtet wurden. Im Jahr 1918 begann man mit dem Bau der „Infanterie-Kaserne“, deren Fertigstellung 1921/ 1922 die Baracken als Unterkünfte ablöste. Architekt war der Karlsruher Professor Eugen Beck, der auch schon die Kaserne in Villingen entwarf. Der Kasernenkomplex umfasste ein Familienwohnhaus, ein Kammergebäude, ein Wirtschaftsgebäude sowie die zwei neubarocken Mannschaftsgebäude im Stile zweier Doppelkompaniegebäude und den Exerzierplatz. Mit Ausnahme des Wirtschaftsgebäudes, das zwischen den Doppelkompaniegebäuden stand (Abbildung 1) und 1945 durch einen Bombentreffer zerstört wurde, sind alle Gebäude bis heute erhalten. Zum 60. Militärjubiläum des damaligen Reichspräsidenten wurde die Kaserne am 7. April 1926 zunächst in „Hindenburg-Kaserne“ umbenannt. Kurz vor Beginn des 2. Weltkrieges wurde dann 1938 ein dreiflügeliges Standortoffiziersheim etwas oberhalb der bestehenden Kasernenanlagen errichtet. Der repräsentative Bau steht heute zusammen mit den restlichen vier Gebäuden und dem ehemaligen Exerzierplatz der Hindenburg-Kaserne unter Denkmalschutz.

Mit Kriegsende und der Übernahme der Kaserne durch die französischen Streitkräfte wurde diese 1945 dann in „Kaserne Lyautey“ umbenannt. Mit der Zeit wurde der Kasernenkomplex weiter ausgebaut und vergrößert. Es folgten weitere Unterkunfts-, Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude im Bereich der Kaserne. Im nördlichen Anschluss daran wurde in den 50er und 60er Jahren der Wohnkomplex „Cité Nord“ mit mehreren Reihenhäusern sowie mehrgeschossigen Wohngebäuden - nach dem Geiste der Zeit in Reihen- und Zeilenbauweise - errichtet.

Hindenburg Kaserne (Abb. 1)



3. PLANUNGSGEBIET

Die Villinger Straße bildet die westliche Grenze bis auf Höhe der Straße Am Tafelkreuz. Ab hier führt die Villinger Straße durch das Konversionsareal hindurch. Die weitere westliche Begrenzung bildet hier der Buchenweg. Nördlich schließt das Areal mit der Hausnummer 71 der Villinger Straße ab. Die östliche Grenze folgt von dort an in direkter Linie zur Kreuzung Breslauer Straße / Alemannenstraße und schließt dadurch die Gebäude mit den Hausnummern 60, 62 und 64 der Villinger Straße mit ein. Die Alemannenstraße bildet von dort an, in Verbindung mit der Friedhofstraße, die weitere östliche Grenze bis diese wieder auf den Hindenburgring treffen.

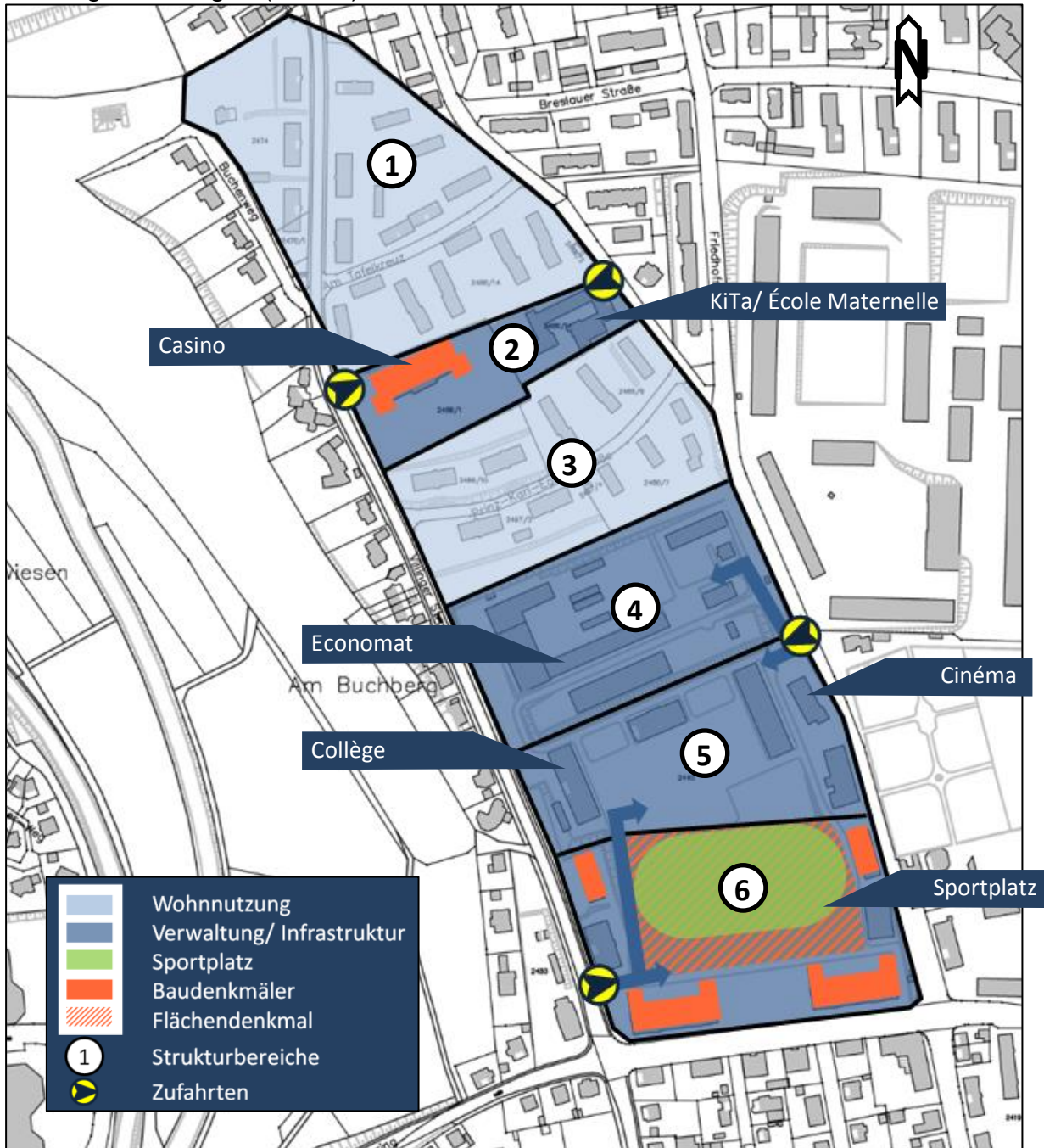
4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das 14 ha große Konversionsareal befindet sich nördlich der Donaueschinger Innenstadt mitten im Stadtgefüge. Es wird im Süden von der innerstädtischen Umgehungsstraße, dem Hindenburgring, vom Innenstadtbereich getrennt. Im Westen folgt eine einreihige Bebauung entlang der Villingen Straße. Nördlich an das Areal grenzt das Wohngebiet Äußere Röte, was mit seiner verdichteten städtebaulichen Struktur die höchste Einwohnerdichte der Stadt aufweist. Im Osten schließen die Fürstenberg Kaserne der Bundeswehr sowie der städtische Friedhof an.

Das Konversionsareal lässt sich anhand der Topografie sowie der bisherigen Nutzung durch die französischen Streitkräfte in insgesamt sechs Strukturbereiche unterteilen (Abbildung 2). Das Gelände steigt von Süd nach Nord zunehmend an. Die Strukturbereiche 2 bis 6 sind hierzu eingeebnet und zueinander stufenartig angeordnet worden. Erst ab der Straße Am Tafelkreuz (Strukturbereich 1) bleibt diese künstliche terrassierte Einebnung aus und das Gelände steigt nach Norden weiter natürlich an. Alle Strukturbereiche sind mehr oder weniger, fußläufig über Wege oder Treppenanlagen miteinander verbunden. Diese Wegeverbindungen sind jedoch nicht zusammenhängend, teilweise sehr sporadisch vorhanden. Die Strukturbereiche 1 bis 3 werden als Cité Nord bezeichnet, während die südlichen Strukturbereiche 4 bis 6 die eigentliche Kaserne Lyautey bilden. Da ausschließlich die Kaserne Lyautey die militärische Nutzung umfasste, ist auch nur dieser Bereich mit einer Mauer zu den öffentlichen Straßen hin eingefasst. Einzig nach Norden im Übergang zur Cité Nord ist das Kasernenareal nicht von einer Mauer eingefriedet.

Die **Strukturbereiche 1 und 3** dienten ausschließlich der Unterbringung der Soldaten und deren Familien. Die vorherrschende Bebauung ist die des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Insgesamt 24 Wohngebäude dieser Art schafften hier Raum für 124 Wohneinheiten. Die Gebäude sind meist dreigeschossig und besitzen teils ausgebauten Dachräume. Ergänzt wird die durchweg durchgrünte Wohnbebauung mit der Kommandeursvilla am Buchenweg (Strukturbereich 1) und 22 Reihenhäusern in der Prinz-Karl-Egon-Straße (Strukturbereich 3).

Bisherige Nutzungen (Abb. 2)



Im dazwischen liegenden Bereich (**Strukturbereich 2**) finden sich lediglich zwei Gebäude. Das von den französischen Streitkräften seit rund zehn Jahren nicht mehr genutzte und unter Denkmalschutz stehende Offizierscasino ist von der Villingener Straße über einen eigenen Zugang erschlossen. Das gegenüberliegende Gebäude an der Alemannenstraße beherbergte den französischen Kindergarten und die École Maternelle (Primarschule).

Im **Strukturbereich 4** waren unterschiedliche Nutzungen untergebracht. Neben eingeschossigen Flachbauten wie dem Bureau de Garnison, dem Economat (Supermarkt der französischen Streitkräfte) und einem Lagegebäude sind hier auch eine Reithalle sowie Pferdestallungen vorzufinden. Zudem prägen ein hoher Grad an versiegelter Fläche und Stellplätze diesen gewerblichen Teil der Kaserne

Südlich an diesen gewerblichen Bereich anschließend folgt der **Strukturbereich 5**, der gleich mehrere Aufgaben erfüllte. Das westliche Gebäude ist das ehemalige Collège (weiterführende Schule) der französischen Streitkräfte. Es besitzt drei Geschosse sowie zwei Untergeschosse. Wie die meisten der Gebäude in den Strukturbereichen 5 und 6 ist das Dach des Collège zu einem weiteren nutzbaren Stockwerk ausgebaut. Hier befand sich unter anderem eine großräumige Bibliothek. Das östlich daran anschließende Gebäude ist das Cercle Mixte, die ehemalige Offizierskantine. Gegen Ende der militärischen Nutzung wurde das Gebäude jedoch als Hotel für die Besucher und Verwandten der Soldaten benutzt. Der zweigeschossige Bau bildet den nördlichen Abschluss des von Gebäuden umrahmten Freibereichs des südlichen Kasernenareals. Weiter in Richtung Osten steht eines der größten Gebäude des Konversionsareals. Die viergeschossige Mannschaftsunterkunft springt zwar aus der Abfolge der den Freibereich umfassenden Bebauung, bildet jedoch in Verbindung mit dem Collège und dem Cercle Mixte eine eigene Symmetrie. Die Fläche zwischen diesen drei Gebäuden ist nahezu vollversiegelt und wurde als Parkplatz und Schulhof genutzt. Die restlichen Flächen des Bereichs 5 sind neben verkehrlichen Erschließungen weitestgehend begrünt. Die Zufahrt von der Friedhofstraße aus im nordöstlich Bereich des Strukturbereichs dient gleichzeitig als Zufahrt für den Bereich 4. Zwischen Friedhofstraße und der Mannschaftsunterkunft, schließt sich im weiteren östlichen Verlauf das Cinéma an. Der einfache Bau beherbergt den einzigen Kinosaal der Stadt Donaueschingen. Hier wurden Filmvorführungen für die deutschen und französischen Streitkräfte gezeigt. An ausgewählten Tagen zeigt das Guckloch Kino bis heute anspruchsvolle Filmkunst für Jedermann. Zudem liegt die Besonderheit dieses Gebäudes darin, dass es als einziges Gebäude der Kaserne Lyautey nach außen, in diesem Fall zur Friedhofstraße, hin orientiert ist. Unmittelbar südlich des Cinéma befindet sich eines von drei weiteren Gebäuden an der Friedhofstraße, die für Verwaltungs- und Infrastrukturzwecke genutzt wurden. Das erste Gebäude diente im Wesentlichen der Materialbeschaffung und der Weiterbildung von Soldaten.

Die weiteren beiden Gebäude befinden sich bereits auf der tiefsten Ebene, dem **Strukturbereich 6**. Das mittlere der drei Gebäude ist dreigeschossig und wurde als Kleinkindbetreuungseinrichtung (Erdgeschoss), als Bibliothek (erstes und zweites Geschoss) sowie als Kapelle (Dachgeschoss) genutzt und steht als Teil der ehemaligen Hindenburg Kaserne unter Denkmalschutz. Das südlichste dieser drei Gebäude ist lediglich zweigeschossig und wurde ebenfalls für sportliche Zwecke genutzt. Die beiden Doppelkompaniegebäude sind die markantesten Gebäude des Konversionsareals und durch die Lage unmittelbar am vielbefahrenen Hindenburgring bereits heute fest im Stadtbild verankert. Die beiden imposanten viergeschossigen Gebäude stehen selbstverständlich unter Denkmalschutz und wurden von den französischen Streitkräften unterschiedlich genutzt.

Das östliche Gebäude wurden ausschließlich für Unterkünfte genutzt, während der westliche Zwillingsbau neben Mannschaftsunterkünften der Unterbringung der sanitären Station, des französischen Bauamtes sowie der Gendarmerie diente. Die nächsten Gebäude die Villinger Straße hinauf waren ebenfalls Mannschaftsunterkünfte. Das nördliche dieser beiden Gebäude ist das letzte der vier Gebäude der ursprünglichen Hindenburg Kaserne und steht daher ebenso wie der Freibereich des Strukturbereichs 6 unter Denkmalschutz. Ein Teil dieses Freibereichs, der aus der einfassenden Bebauung der Baukörper des sechsten Bereichs gebildet wird, wurde als Sportplatz angelegt. Die restlichen Flächen wurden im Wesentlichen als Parkplätze angelegt, welche wiederum über die Hauptzufahrt der Kaserne im südwestlichen Bereich angefahren werden konnten. Diese Hauptzufahrt wurde hauptsächlich auch als Zufahrt für den Bereich 5 genutzt, den man am westlichen Rand des Sportplatzes über eine eigene ansteigende Zufahrt erreichen konnte.

5. PLANUNGSAUFGABE

5.1 UMGANG MIT BESTAND

Die allgemeine Substanz und die Nachnutzungsfähigkeit der bestehenden Gebäude im Konversionsareal variieren zum Teil stark.

Einige Gebäude weisen einen enorm hohen Sanierungsstau auf und lassen zudem durch sehr kleinteilige Raumaufteilungen keine adäquate Marktfähigkeit mehr erkennen (Beispiel: Am Tafelkreuz). Andere Gebäude sind dagegen derart beschädigt, dass eine Sanierung nicht mehr möglich ist (Beispiel: Brandfall Villinger Straße 69) während wieder andere Gebäude in Einfachbauweise errichtet wurden und keine Nachnutzung mehr gegeben ist (Beispiel: Strukturbereich 4). Derartige Gebäude sind zwingend abzubauen und zu überplanen. In Abbildung 3 sind die zwingend abzubauenen Gebäude als „Abbruch“ gekennzeichnet.

Die nächste Kategorie im Umgang mit dem Bestand stellen jene Gebäude dar, deren allgemeine Nachnutzung aufgrund einer kleinen und / oder uneinheitlichen inneren Struktur nur mit größerem Aufwand hergestellt werden kann. Für diese Gebäude wird ein Abbruch lediglich empfohlen. Das Integrieren dieser Gebäude in eine städtebauliche Konzeption ist jedoch in jedem Fall zu prüfen. In Abbildung 3 ist diese Gebäudekategorie als „Empfohlener Abbruch“ benannt.

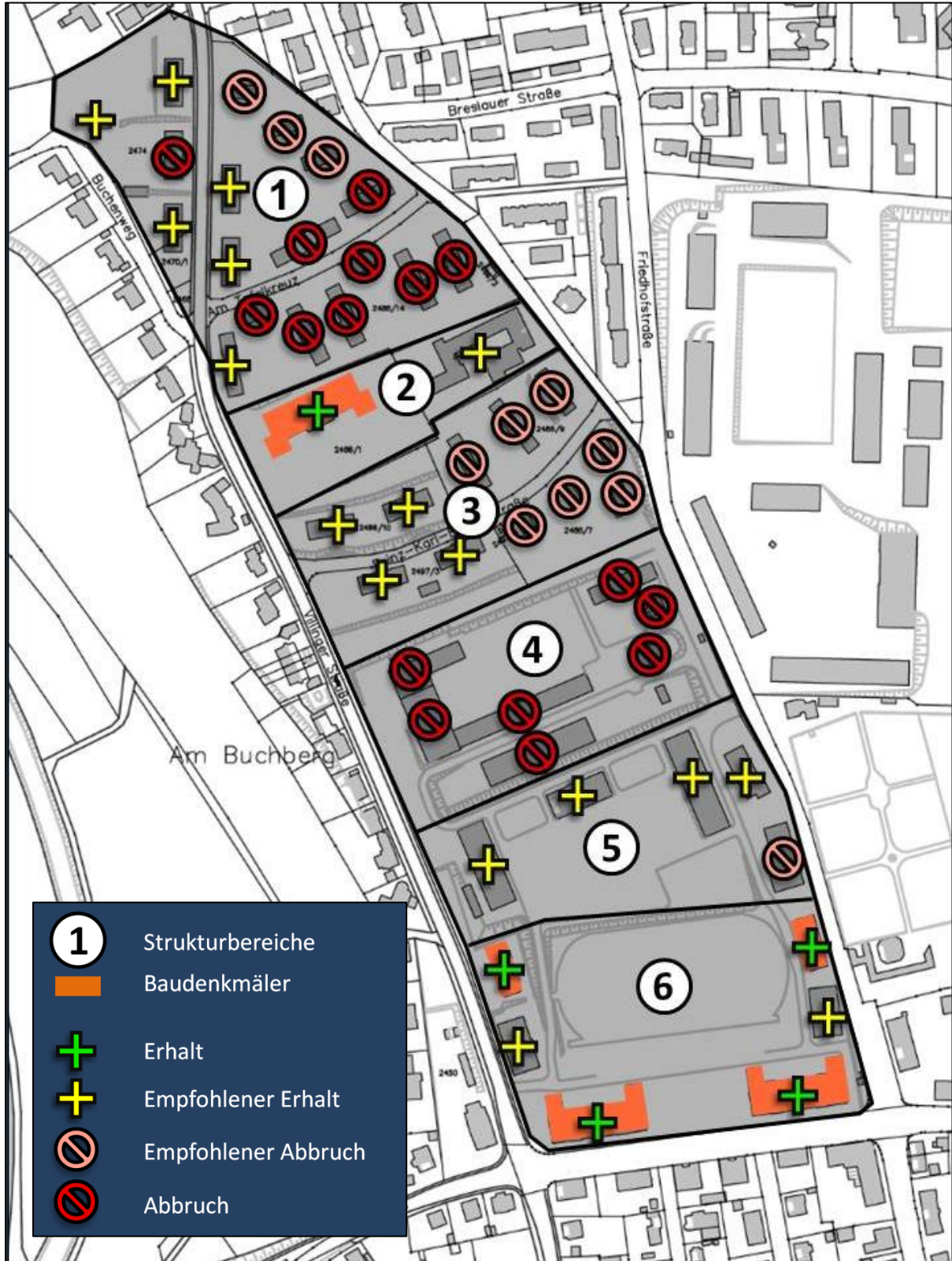
Der Großteil der Gebäude im Konversionsareal fällt unter die Kategorie „Empfohlener Erhalt“. Diese Gebäude befinden sich in einem mäßigen bis guten Zustand. Im Allgemeinen sind diese Gebäude jedoch mindestens in einem sanierungsfähigen Zustand und weisen eine vermarktbare Größe und Aufteilung der Räumlichkeiten auf. Detailliertere Angaben sind den angefügten Auslobungsunterlagen zu entnehmen. Da vorgesehen ist, einen möglichst hohen Grad an Bestandsgebäuden auf dem Areal zu erhalten und nachzunutzen, müssen gute städtebauliche Gründe vorgebracht werden, wenn Gebäude dieser Kategorie überplant werden sollen.

Die vierte und letzte Kategorie bilden die zwingend zu erhaltenden Gebäude, welche gleichzeitig die denkmalgeschützten Gebäude des Konversionsareals darstellen. Dies als „Erhalt“ gekennzeichneten Gebäude besitzen größtenteils repräsentative Fassaden und Kubaturen und sind bei der städtebaulichen Konzeption besonders zu beachten.

Erläuterungen zu den Substanzen und Zuständen einzelner Gebäude folgen unter den Nutzungserläuterungen der jeweiligen Strukturbereiche unter 5.2.

ENTWURF

Abbruchkonzept (Abb. 3)



5.2 NUTZUNGEN

Die geplanten Nutzungen richten sich nach den vorhandenen Strukturbereichen und werden im Folgenden anhand dieser erläutert.

5.2.1 Strukturbereiche 1 und 3

Die Wohnareale der Strukturbereiche 1 und 3 sind insgesamt in einem mäßigen bis schlechten baulichen Zustand. Der Sanierungsstau und die kleinen Wohnungen der Gebäude in der Straße Am Tafelkreuz, im Strukturbereich 1, sind in einem nicht mehr haltbaren Zustand und sind daher abzubauen. Ein Gebäude östlich der Villinger Straße ist durch einen Brandfall in seiner Statik beeinträchtigt und ist daher ebenfalls abzubauen. Die Mehrfamilienhäuser zwischen der Straße Am Tafelkreuz und der Villinger Straße sowie die an der Alemannenstraße sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Abbruch wird empfohlen. Ebenfalls empfohlen wird der Abbruch der Reihenhäuser in der Prinz-Karl-Egon-Straße. Diese Gebäude haben eine äußerst kleine Wohnfläche und auch die hausinternen Infrastrukturen sind nicht voneinander getrennt, was die Marktfähigkeit dieser Gebäude, selbst in einem sanierten Zustand, erheblich reduziert.

Auf Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und der Wohnungsmarktanalyse ist hier eine Durchmischung verschiedener Wohnformen vorzusehen. Dabei ist ein verträgliches Maß zu finden, dass verdichtete Bauformen mit einer hohen Zahl an Wohneinheiten pro Fläche schaffen kann und gleichzeitig Einfamilienhausbebauungen in der Größenordnung 500 bis 600 m² (siehe Wohnungsmarktanalyse Seite 60) vorsieht. In eine solche Konzeption sind zudem auch die Bestandsbebauungen in Verbindung mit deren Substanz und der erwartbaren Marktfähigkeit zu berücksichtigen. Die Wohnungsmarktanalyse gibt in ihrem Kapitel 6.2.3 sogar eine mögliche Entwicklungsstrategie der Strukturbereiche 1 und 3 vor. Des Weiteren muss der Schaffung einer städtebaulichen und stadtgestalterischen Verknüpfung zwischen der Äußeren Röte und dem Plangebiet besondere Bedeutung beigemessen werden. Und auch die Ausrichtung der Wohngebäude am günstig gelegenen Südhang ist in die Planungsüberlegungen mit einzubeziehen.

5.2.2 Strukturbereich 2

Das ehemalige und unter Denkmalschutz stehende Casino ist zu erhalten und mit den unter 5.2.4 beschriebenen Nutzungen (ausgenommen Schulstandort) zu entwickeln. Die repräsentative Front des Gebäudes lebt von der offenen Blickbeziehung einer davor liegenden Freifläche. Der Umgang mit dieser Freifläche ist stets mit Blick auf die Gebäudewirkung des Casinos zu betrachten. Die Substanz des Gebäudes hat aufgrund des langjährigen Nutzungsleerstandes stark gelitten und ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Anders ist es bei dem Gebäude der ehemaligen École Maternelle und des Kindergartens. Die Substanz des Gebäudes ist als solide einzustufen. Das Gebäude oder Teile des Gebäudes sind in die Planungsüberlegungen einer Kindertagesstätte (entsprechend der Wohneinheiten) für das Areal mit einzubeziehen.

5.2.3 Strukturbereich 4

Die einfache Gebäudesubstanz und die baulichen Mängel einzelner Baukörper lassen keine weiteren Nachnutzungsmöglichkeiten erkennen. Die gesamte Strukturbereich ist daher abzureißen und zu überplanen. Aufgrund der dadurch entstehenden planerischen „weißen Fläche“ ergeben sich vielfache Nachnutzungsmöglichkeiten: Der Bereich 4 kann als Standort für kleinteiliges und nicht störendes Gewerbe entwickelt werden. Großflächiger Einzelhandel ist entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Donaueschingen jedoch auszuschließen. Eine Ausnahme könnte hier lediglich für einen großflächigen Nahversorger gemacht werden, der für das Areal als auch für das Quartier der Äußeren Rote vorzusehen ist. Der Strukturbereich 4 könnte hier ein Standort dafür darstellen. Aber auch Nutzungsübergänge aus den angrenzenden Strukturbereichen 3 und 5 sind denkbar, wenn der konzeptionelle Schwerpunkt eines dieser Bereich ausgeweitet werden soll.

5.2.4 Strukturbereich 5

Für die Strukturbereiche 5 und 6 sind Nutzungsmischungen zwischen kulturellen, öffentlichen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen aber auch nicht störenden gewerblichen Nutzungen wie Büros oder Dienstleistung sowie verschiedene Wohnnutzungen vorzusehen. Im Speziellen sind folgende Nutzungen unterzubringen:

- Räume zur Weiterbildung
- Haus der Geschichte mit Lesesälen (notwendige Bruttogeschossfläche 1.000 m²)
- Kinder- und Jugendbüro (notwendige Bruttogeschossfläche 300 m²)

Im Strukturbereich 5 wird empfohlen, das Gebäude südlich des Cinéma aufgrund einer verbauten und schwer nach zu nutzenden innerer Struktur abzureißen und ebenfalls zu überplanen. Das Cinéma selbst ist in ein kulturelles Konzept mit einzubinden. Auf der anderen Seite soll im Konversionsareal die Schaffung eines neuen Schulstandortes einer weiterführenden Schule oder einer anderen Bildungseinrichtung realisiert werden (notwendige Bruttogeschossfläche 10.700 m²). Hierzu soll Gebäudes des ehemaligen Collège genutzt werden und durch einen An- oder Neubau sowie einer neuen Dreifeldsporthalle ergänzt werden.

5.2.5 Strukturbereich 6

Der südlichste Bereich des Konversionsareals ist von denkmalgeschützter Bestandsbebauung geprägt. Diese städtebauliche Qualität gilt es aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Das nördliche der beiden westlichen denkmalgeschützten Gebäude besitzt eine repräsentative Fassade. Die Innenschließung steht nicht unter Ensembleschutz und kann daher überplant werden. Das südlich daran anschließende Gebäude wurde 2007 komplett saniert und ist daher in einem besonders guten Zustand. Die ehemaligen Doppelkompaniegebäude haben eine einspännige Erschließung im nördlichen Bereich, was großzügige Zuschnitte der nach Süden ausgerichteten Räume bewirkt.

Das Gebäude zwischen den beiden östlichen denkmalgeschützten Gebäuden besitzt hingegen großzügige Räume, die für die hier vorgesehenen Nutzungen prädestiniert erscheinen. Ebenso verhält es sich mit dem sich nördlich angegliederten, denkmalgeschützten Gebäude. Hier befinden sich ehemalige Garagen im Erdgeschoss sowie eine großräumige Kapelle im Dachgeschoss.

Die Nutzungen des Strukturbereichs sind aufgeführten Nutzungen (ausgenommen Schulstandort) und unter 5.2.4 zu entnehmen. Die Wohn- und Büronutzungen sind nach Möglichkeit in den oberen Geschossen der Gebäude vorzusehen um die weiteren Nutzungen vornehmlich im Erdgeschoss der Gebäude einzuplanen.

Der denkmalgeschützte Freibereich zwischen der Bebauung ist von oberirdischer Bebauung freizuhalten.

5.2.6 Versorgungseinrichtungen

Die Versorgungseinrichtungen für die auf dem Areal geplanten Wohneinheiten sind mit in die Planung miteinzubeziehen. Hierzu sind eine Kindertagesstätte, eine Güter- und Dienstleistungsversorgung für den täglichen Bedarf sowie notwendige Spielplätze vorzusehen.

5.3 UMLIEGENDE QUARTIERE

Das Wohngebiet der Äußeren Röte ist durch die gewerblichen Flächen im Osten, die Fürstenbergkaserne im Süden und das Konversionsareal im Südwesten gänzlich von der übrigen Stadtstruktur abgeschnitten. Mit der Entwicklung des Konversionsareals kann nun erstmals die Äußere Röte mit umliegenden städtebaulichen Wohnstrukturen in Kontakt treten. Ein wesentliches Ziel des Rahmenplanes ist es, die Äußere Röte an das Konversionsareal städtebaulich anzubinden und Verknüpfungen zu schaffen. Hierbei sind die besonderen städtebaulichen aber vor allem auch die sozialen Strukturen dieses Wohngebietes zu berücksichtigen und in die Planung mit einzubeziehen.

Im Osten stellt die Fürstenberg Kaserne auch für die neuen Nutzungen des Konversionsareals eine Barriere dar. Eine eventuelle spätere Aufgabe der Bundeswehr Kaserne muss sich jedoch in jedem Fall in den städtebaulichen und verkehrstechnischen Überlegungen wiederfinden.

Die sich südlich an das Konversionsareal anschließende Bebauung ist ebenfalls historisch geprägt und tritt in direkten Kontakt mit den denkmalgeschützten ehemaligen Militärbauwerken. Hier gilt es sich mit der städtebaulichen Torsituation der beiden Gebäude einerseits und der Zäsur des Hindenburgrings andererseits auseinanderzusetzen ohne hier jedoch eine weitere verkehrliche Zufahrt zu schaffen.

Im Westen gilt es hingegen darum, mit einer fehlenden vis-à-vis-Bebauung entlang der Villinger Straße umzugehen. Der gesamte Straßenzug wirkt, nicht nur durch die Mauer, abgesperrt. Hier sind Bezüge zur bestehenden Bebauung der Villinger Straße zu integrieren um ein attraktives Straßenbild zu schaffen.

5.4 WEGEVERBINDUNGEN

Die beiden wesentlichen Ziele der Verbindung der Äußeren Röte über das Konversionsareal an die Innenstadt und die Öffnung des Areals spiegeln sich in ganz besonderer Weise in den zu schaffenden Wege- und Blickbeziehungen wieder. Es ist daher im Allgemeinen eine Erhöhung der fußläufigen Durchwanderbarkeit des Areals zu erreichen. Dabei kommt der funktionalen Überwindung der jeweiligen Ebenen und der allgemein bewegten Topografie durch den Fuß- und Radverkehr eine ganz wesentliche Bedeutung zu. Im Norden sind dazu neue Wegebeziehungen zur Äußeren Röte zu integrieren und eine „Überwindung“ der Alemannenstraße als aktuelle Grenze der Quartiere anzustreben. Im Süden gilt es den stark befahrenen Hindenburgring als Barriere für Fußgänger und Radfahrer zu überwinden. Derzeit kann der Hindenburgring nur an den beiden Verkehrsknotenpunkten überquert werden. Diese Übergänge gilt es leistungsfähiger und einfacher für Fußgänger und Radfahrer zu gestalten.

Um die nahegelegene „Riviera“ (überörtliche Grünräume des Brigachtals) besser mit dem Konversionsareal zu verbinden, sind die beiden bestehenden und bisher kaum genutzten Wegebeziehungen zu aktivieren und in die städtebauliche Konzeption und die Wegebeziehungen zu integrieren (siehe ISEK Seite 63).

5.5 FREIRÄUME

Die nördlichen Wohnbereiche sind bereits heute sehr durchgrünt. Die Grünanlagen sind jedoch eher repräsentativ und nicht als Nutzung zur aktiven Erholung angelegt. Für das zukünftige Konzept der nördlichen Wohnanlagen sind öffentliche Grün- und Freiraumanlagen zu integrieren, die einerseits für die neuen Wohnquartiere selbst und andererseits auch für das Quartier der Äußeren Röte nutzbar gemacht werden sollen. Die Baumbestände des gesamten Plangebietes sind in die städtebauliche Konzeption mit einzubeziehen. Besonders schützenswerte Exemplare (Alter, Art) sind zu berücksichtigen.

Der südliche denkmalgeschützte Freibereich ist als Grünanlage in einem, seiner urbanen Umgebung angepassten Kontext, zu entwickeln

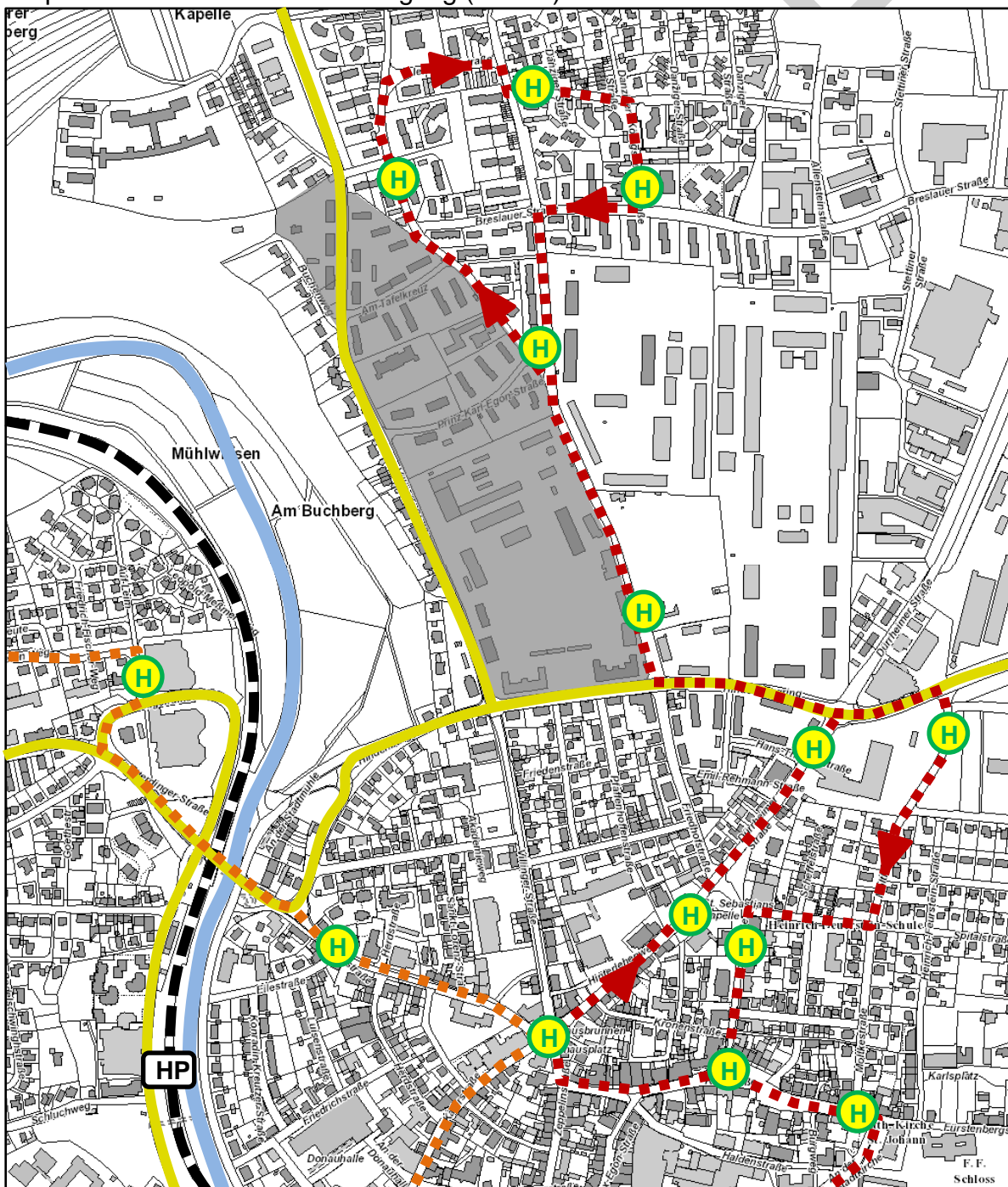
5.6 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die für den motorisierten Individualverkehr notwendigen Zufahrten an der Alemanen-, Villinger und Friedhofstraße sind auf ein Minimum zu reduzieren. Aus- und Einfahrten für einzelne Gebäude sind zu vermeiden und stattdessen mit mehreren Baugruppen gemeinsam zu organisieren. Der Hindenburgring wird aktuell im Rahmen eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes durch das Büro Karajan aus Stuttgart überplant. Der Verkehrsfluss der bereits heute stark belasteten Verkehrsachse soll leistungsfähiger gestaltet werden. Um den Verkehrsfluss an dieser Stelle nicht weiter zu beeinträchtigen sind Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr vom Hindenburgring aus unzulässig.

Das Donaueschinger Stadtbusnetz wird derzeit ebenfalls neu organisiert. Das Büro IBV Hüslar aus Zürich überarbeitet derzeit die Linienführung. Nach aktuellem Planungsstand ist eine Linie über die Friedhofstraße Richtung Norden geplant, die dann in einer Ringschließung die Äußere Rote mit der Innenstadt verbindet. Unmittelbar am Konversionsareal sind derzeit drei Bushaltestellen vorgesehen. Die fußläufige Verbindung zur Haltestelle „Siedlung“ des Ringzuges ist den Planungen als direkter Anschluss an das überörtliche ÖPNV-Netz ebenfalls miteinzubeziehen.

Der ruhende Verkehr ist bei der gesamten Konzeption in die Planungsüberlegungen zu integrieren. Speziell in den Strukturbereichen 4 bis 6 sind die Stellplätze an einem zentralen oder gebündelt an mehreren Orten konzentriert zu organisieren.

Geplante Stadtbuslinien und Ringzug (Abb. 4)



5.7 TOPOGRAFIE

Der Großteil des Konversionsareals würde über mehrere Ebenen begradigt, um die Gebäude und Wegbeziehungen so anzulegen wie auf einem ebenen Areal. Es wird daher ein insgesamt kreativer Umgang mit der Topografie erwartet, der die bestehenden, eingeebneten Strukturen durchbricht und attraktivere Verknüpfungen zwischen den Strukturbereichen schafft.

5.8 ENERGIEKONZEPT

Zum schonenden Umgang unserer Umwelt und Ressourcen ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, dass Energiestandards für Wohn- und Gewerbegebäude setzt und beispielsweise die Verwendung bestimmter Technologien vorgibt oder die Nutzung regenerativer Energien voraussetzt (zum Beispiel: Nutzung des Nahwärmenetzes der Nahwärme Brigachschiene GmbH Donaueschingen).

5.9 DEMOGRAFIE

Das Querschnittsthema Demografie ist in allen Bereichen zu berücksichtigen und in die konzeptionellen Überlegungen mit einzubeziehen. Es sind spezielle Wohnformen oder Mischungen unterschiedlicher Wohntypen für ältere Menschen oder das Zusammenleben mit älteren Menschen vorzusehen. Darüber hinaus sind die Wege und die Entfernungen an das ÖPNV Netz den Anforderungen des demografischen Wandels entsprechend zu optimieren.