



Stadt Markdorf
Nachnutzung Rathausareal
Auswertung der Bürgerbeteiligung

18.07.2017 | Öffentliche Gemeinderatssitzung

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Projektkonzeption



Bürgerinformation + Beteiligung



Bürgerinformation:

A. Analyse Grundstück und Umfeld mit Historie

B. 3+1 Testentwürfe



Stadt Markdorf | Bürgerinformation & Bürgerbeteiligung

Nachnutzung Rathausareal

260-010 18.07.2017

Bürgerinformation + Beteiligung



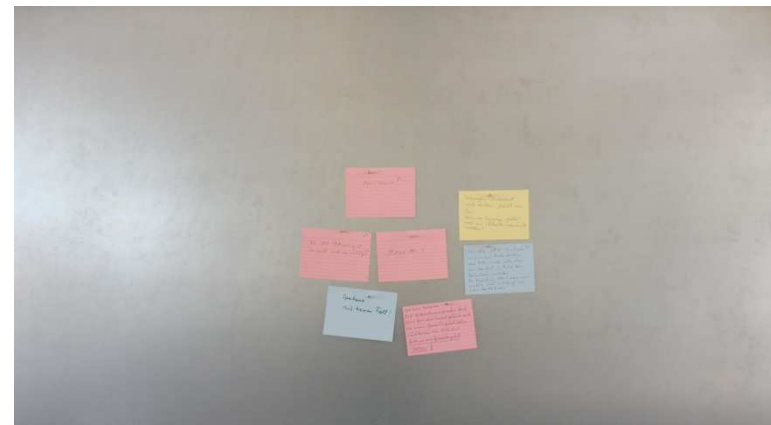
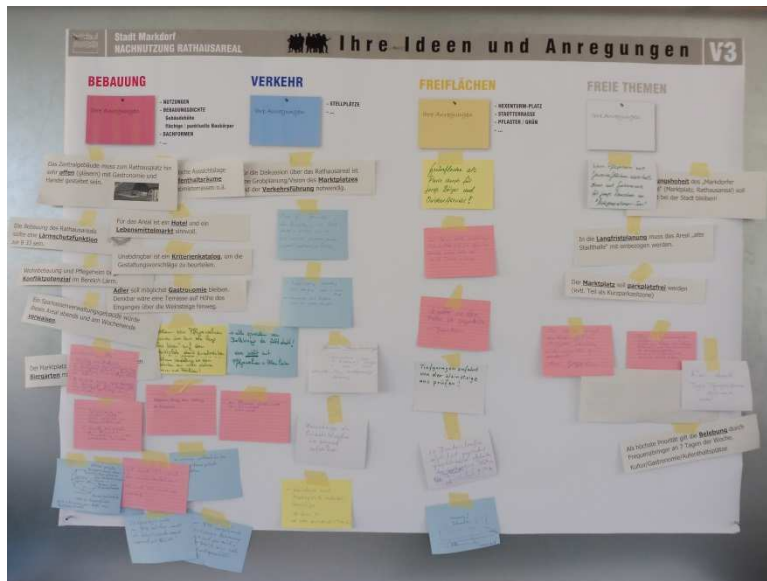
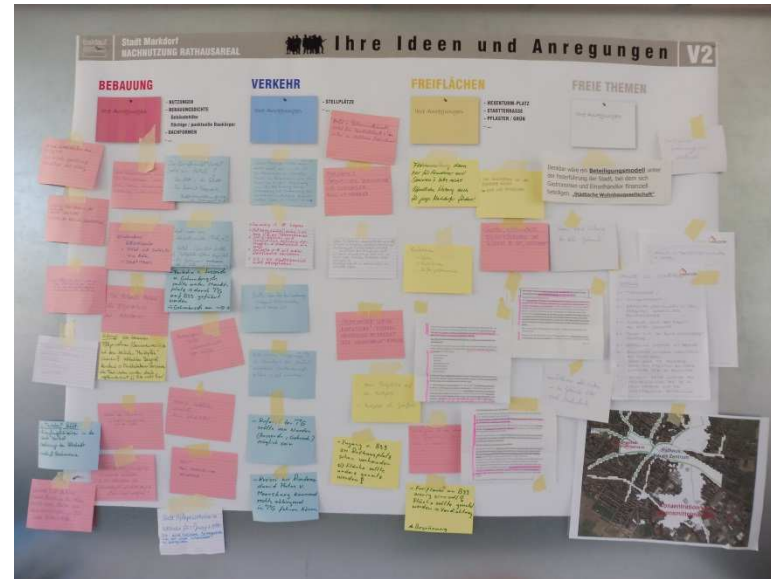
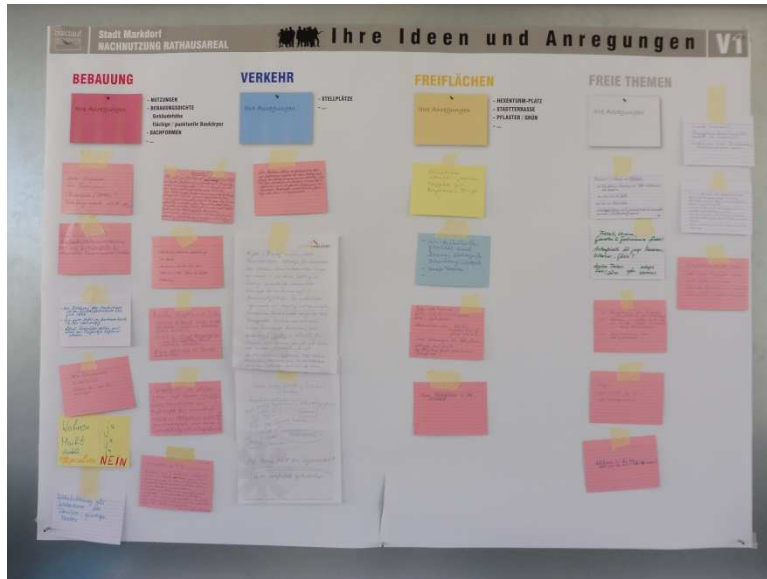
Beteiligung:

C. Rückfragen und Diskussion an den Testentwürfen (Varianten 1-4)

D. Anregungen schriftlich an den Stellwänden



Anregungen aus der Bürgerbeteiligung



Zugesandte Anregungen an die Stadtverwaltung bis 28.04.2017



Vorgaben

Blickachse

Fernblick richtung Süden
(zw. Rathaus und Tourist Info)

Gebietsquerung

Parkdeck – Marktstraße
Ravensburger Straße - Marktstraße

Hexenturm

baulich freistellen

Rathaus

Bestandserhalt/Sanierung/Umbau
oder Abbruch

Parkdeck

Zufahrt von Ravensburger Straße

Gasthaus Adler

Bestandserhalt/Sanierung/Umbau
oder Abbruch

Nutzung

Wohnen, Hotel, Gastronomie,
Einzelhandel, etc.
Wunsch: Erhalt des „Dreiklangs“
(Kirche, Rathaus, Adler)
> markanter Abschluss Marktstraße
> diese Wirkung benötigt geeignete
Sondernutzungen!

Keine Stadthalle o. Konferenzzentrum

(zu wenig Belebung der Altstadt)

Freiflächengestaltung

- Straßenverlauf Kreisstraße
- Kirchmauer
- Terrasse & Stützmauer Adler in
Richtung Weinsteig
- Treppenabgang zwischen
Marktstraße und Hexenturm
- Kleiner Platz am freigestellten
Hexenturm

VERFESTIGTE VORGABEN

NICHT VERFESTIGTE VORGABEN



Bürgerinformation + Beteiligung



Nutzungsschwerpunkt Wohnen (Hotel, Betr. Wo, ...)

38 Wohneinheiten
Hotel, Betreutes Wohnen, ...

Parkgarage
150 Stpl, ~100 Stpl öffentlich

Grün entlang B33, grüner Hof,
Turmplatz

5.300 m² BGF (ohne E0+E1)



Nutzungsschwerpunkt Markt + Pflegewohnen

Markt 1.500 m²
16 Wohneinheiten
16 Zimmer Pflegewohnen

Parkgarage
150 Stpl, ~125 Stpl öffentlich+Markt

Dachflächen begrünt, Stadtterrasse

6.100 m² BGF (ohne E0+E1)



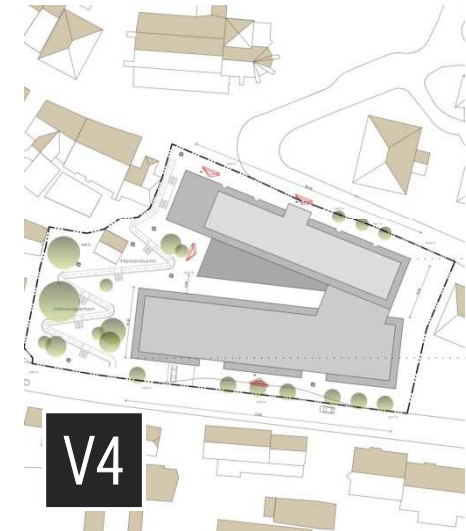
Nutzungsschwerpunkt Markt + Pflegeheim

Markt 1.500 m²
11 Wohneinheiten
45 Zimmer Pflegeheim

Parkgarage
150 Stpl, ~130 Stpl öffentlich+Markt

Dachflächen begrünt

7.200 m² BGF (ohne E0+E1)



Verwaltungsgebäude Sparkasse Bodensee

314 Arbeitsplätze Sparkasse

Parkgarage
180 Stpl, ~ ___ Stpl öffentlich

Hexengarten am Hexenturm

8.900 m² BGF (ohne E0+E1)



Themen für Bürgeranregungen



Auswertung



Auswertung der Anregungen

Nutzungen		Bebauung	
1 Entwurfselemente vorgestellter Varianten:	2 Anregungen der Bürger:	Zustimmung	Ablehnung
<p>1 Entwurfselemente vorgestellter Varianten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Parkgarage Wohnen Betreuertes Wohnen Pflegewohnen Pflegeheim Hotel (mit Einbezug Adler) Lebensmittelmarkt Gewerbe (in EG-Zonen) Café /Bäckerei Verwaltungsbau Sparkasse 	<p>2 Anregungen der Bürger:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnraum für Familien, für Jung und Alt, Seniorenresidenz, generationenübergreifende Wohnformen mit 'Gemeinwesenarbeit' günstiger Wohnraum, sozialer Wohnungsbau in zentraler Lage Gewerbe in EG-Zonen an Marktstraße Kleiner Geschäfte anstelle des Lebensmittelmarktes viele kleine Geschäfte unter einem Dach Gewerbe für alltägliche Erlegigungen: Lebensmittel, Rathaus, Fahrkartenshop, BürgerService, Touristen-Information, öffentl. Toilette keine weiteren Geschäftsräume wegen bereits vorhandenem Leerstand Gastronomie (Stärkung des Tourismus und der Belegung, Treffpunkt für junge Leute, Ersatz für Turmstube u. Mojo) Markt(halle), Hofladen, 'Bauernmarkt' 	<p>Zustimmung</p> <p>2</p> <p>8</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>26</p> <p>13</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>1</p> <p>4</p> <p>3</p> <p>9</p>	<p>Ablehnung</p> <p>1</p> <p>8</p> <p>15</p> <p>10</p> <p>1</p> <p>8</p> <p>W</p>

RATHAUSAREAL MARKDORF AUSWERTUNG BÜRGERBETEILIGUNG VOM 25.03.2017

15.05.2017 mg/cw

Bebauung

Nutzungen

Wohnen - Gewerbe - öffentliche Nutzungen

1 Entwurfselemente vorgestellter Varianten:

- Parkgarage
- Wohnen
- Betreuertes Wohnen
- Pflegewohnen
- Pflegeheim
- Hotel (mit Einbezug Adler)
- Lebensmittelmarkt
- Gewerbe (in EG-Zonen)
- Café /Bäckerei
- Verwaltungsbau Sparkasse

2 Anregungen der Bürger:



- Wohnraum für Familien, für Jung und Alt, Seniorenresidenz, generationenübergreifende Wohnformen mit 'Gemeinwesenarbeit'
- günstiger Wohnraum, sozialer Wohnungsbau in zentraler Lage
- Gewerbe in EG-Zonen an Marktstraße
- Kleiner Geschäfte
- anstelle des Lebensmittelmarktes viele kleine Geschäfte unter einem Dach
- Gewerbe für alltägliche Erlegigungen: Lebensmittel, Rathaus, Fahrkartenshop, BürgerService, Touristen-Information, öffentl. Toilette
- keine weiteren Geschäftsräume wegen bereits vorhandenem Leerstand
- Gastronomie (Stärkung des Tourismus und der Belegung, Treffpunkt für junge Leute, Ersatz für Turmstube u. Mojo)
- Markt(halle), Hofladen, 'Bauernmarkt'



NUTZUNG





NUTZUNG

9

Gastronomie (Stärkung des Tourismus und der Belegung, Treffpunkt für junge Leute, Ersatz für Turmstube u. Mojo)

7

Nutzung Adler als Teil den neuen Hotels

7

**Hotel ist notwendig wenn Bischofsschloss wegfällt (2)
Hotel ist notwendig, da Markdorf ein Ferienort ist (5)**

5

Pflegeheim /-wohnen neben Marktplatz birgt Konfliktpotential (Freizeitlärm), schränkt Marktplatznutzung ein

5

Pflegeheim bringt keine Belegung

4

Wohnraum für Familien, für Jung und Alt, Seniorenresidenz, generationenübergreifende Wohnformen mit 'Gemeinwesenarbeit'

3

günstiger Wohnraum, sozialer Wohnungsbau in zentraler Lage

3

Veranstaltungsraum (Tagungen, Seminare, abends Kino)

2

Bekleidungshaus, Boutiquen, Kiosk

2

Übernahme der Nutzungsmöglichkeiten aus V2 in V1

2

Nutzung Adler: Gastronomie

2

Wohnbebauung birgt neben Marktplatz Konfliktpotential (Freizeitlärm)

2

Postfiliale, Geldautomaten

2

Jugendhaus (anstelle von Pflegewohnen)

W

Erhalt Rathaus, P im östl. Grundstücksbereich, Markt/Ladengeschäft/Dienstleistung an der Ravensburger Straße

W

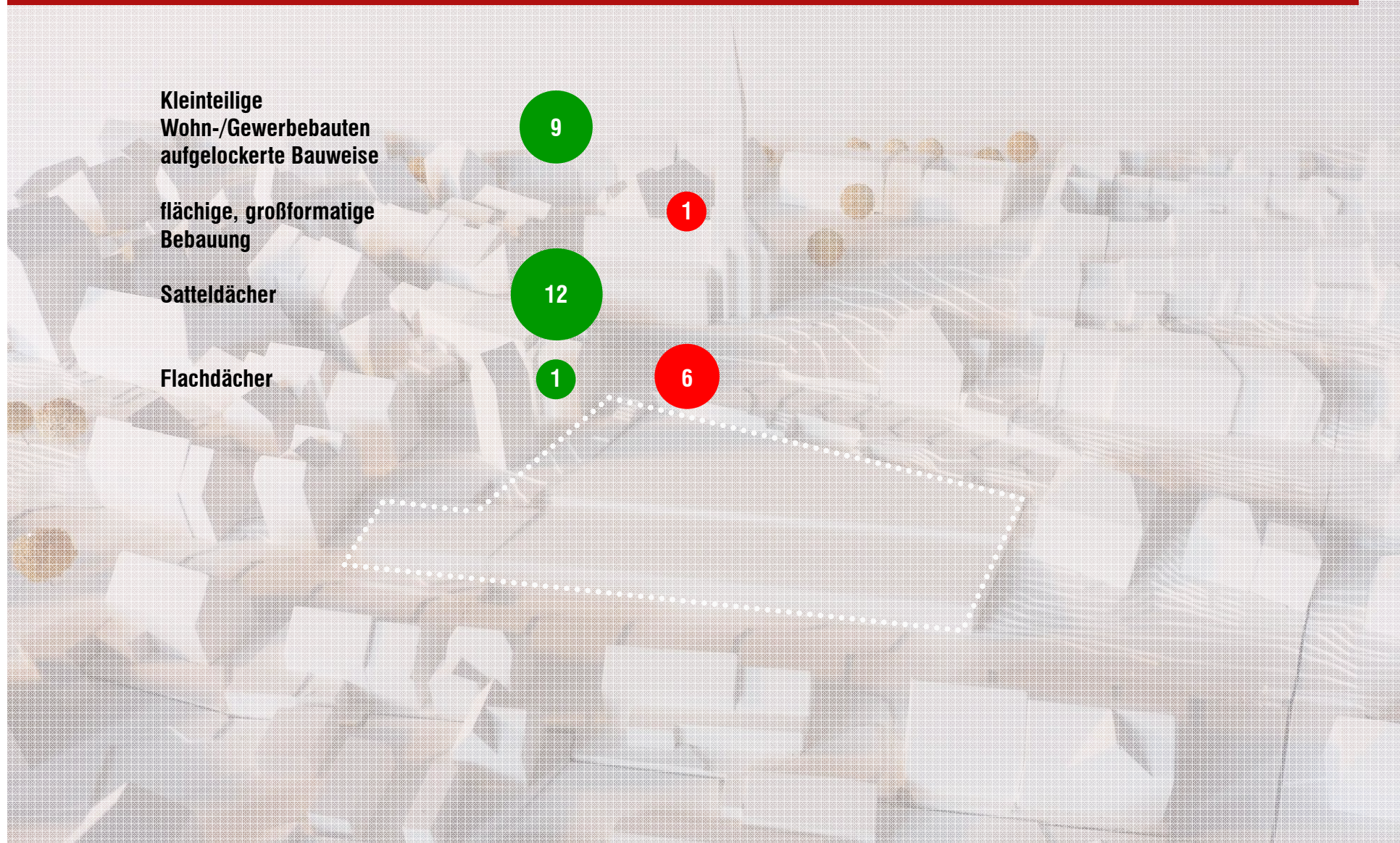
anstelle des Lebensmittelmarktes viele kleine Geschäfte unter einem Dach

W

Nutzung Adler: Gastraum als Veranstaltungsraum (z.B. für Vereine), Gastzimmer der Musikschule zur Verfügung stellen



BAUFORM + ERSCHEINUNGSBILD





BAUFORM + ERSCHEINUNGSBILD

8

Anpassung der neuen Bebauung an das Altstadtbild

5

Geschlossene Bebauung an Ravensburger Straße - Lärmschutz

3

Parkebenen nah an Ravensburger Straße, Bebauung (auf Parken) nach Norden rücken für große Grünfläche (Innenhof wie V1)

3

Fassaden an Ravensburger Straße begrünen (vertikaler Garten) + lärmschluckend gestalten

2

keine Blockbebauung

2

Hofartiges Ensemble

2

Dichte und Körnung in V1 in Ordnung

2

V3 ist städtebaulich nicht akzeptabel

2

V4 ist städtebaulich nicht akzeptabel

W

Parkgarage so weit wie möglich von Ravensburger Straße abrücken; Ein- und Ausfahrt möglichst 'beruhigt' gestalten



VERKEHR

Parkgarage 2-geschoßig

Parkgarage 3-geschoßig

Zufahrt an der Ravensburger Straße

Anlieferung Lebensmittelmarkt

3

1

1





5 Zufahrt zu Parkgarage wenn möglich auch von Nord-Ostseite (Weinsteig)

3 zusätzliche TG-Ebene mit einplanen

2 Anlieferung Markt belastend für gegenüberliegende Wohnbebauung

2 zusätzliche TG-Ebene sollte als Aufstockung möglich sein

2 möglichst viel Parkraum schaffen (Parkgarage an B33 heranrücken)

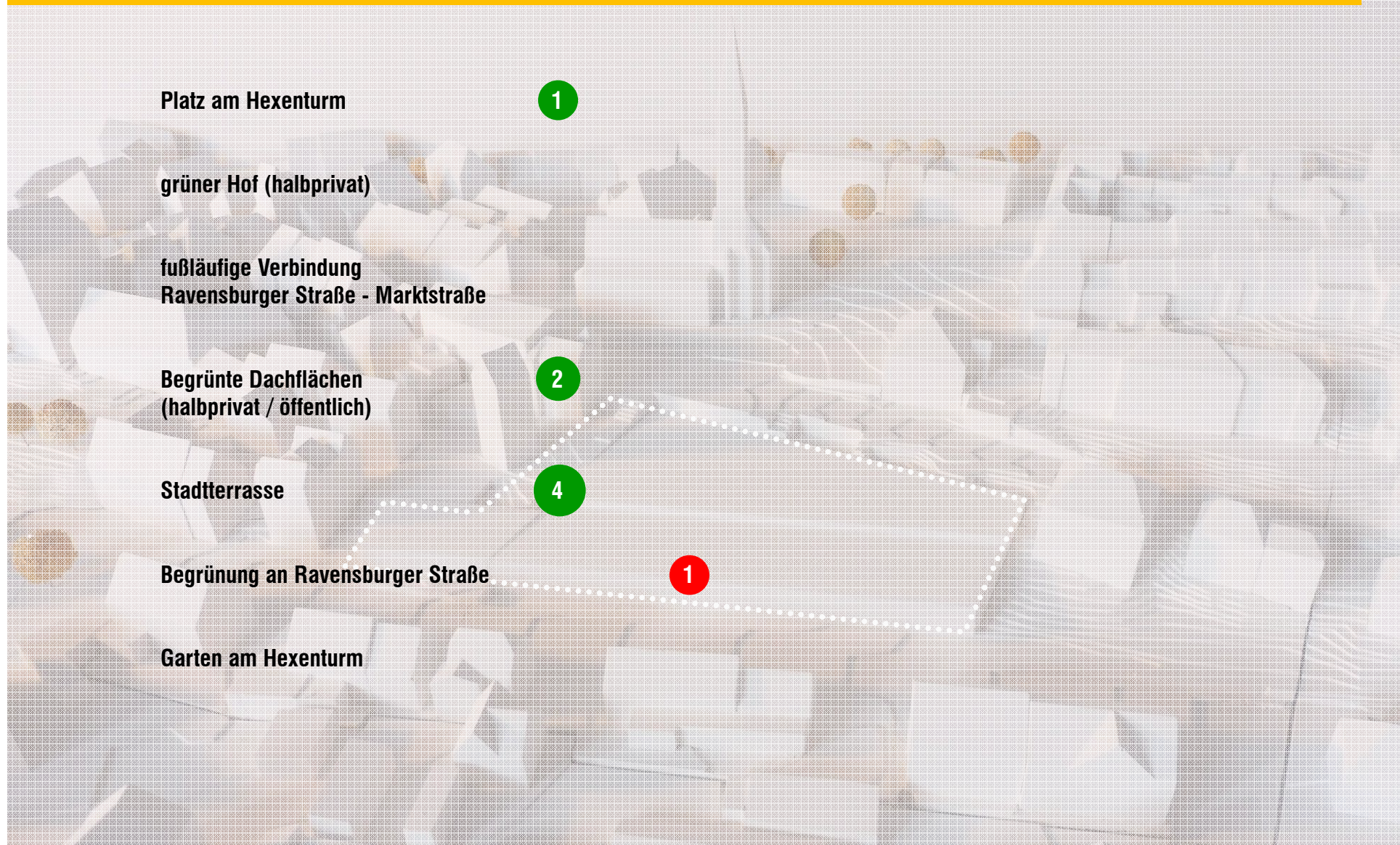
W Kreisverkehr bei 'Rinderer' (Kreuzung Ravensburger- / Zeppelinstraße?) als Umleitung der PKW-Fahrer aus westlicher Richtung (Meersburg) zur Parkgarage, Zufahrt Parkgarage ausschließlich mit Rechtsabbiegespur

W Tiefgarage an Ravensburger Straße als Standort für Zentralhaltestelle des Stadtbuskonzepts

W Fahrrad-Abstellflächen, evtl. mit Pedelec-Ladestation



FREIFLÄCHEN



Platz am Hexenturm

1

grüner Hof (halbprivat)

fußläufige Verbindung
Ravensburger Straße - Marktstraße

Begrünte Dachflächen
(halbprivat / öffentlich)

2

Stadtterrasse

4

Begrünung an Ravensburger Straße

1

Garten am Hexenturm





FREIFLÄCHEN

- 5 Aufenthaltsqualität durch entsprechende Ausstattung: Beleuchtung, Wasserspiele / Brunnen, Sitzbänke, Lauben (im Hof)
- 4 Attraktive Grünflächen, z.B. durch Bäume, Blumen, etc.
- 3 Grünflächen (als Park), für junge Bürger
- 3 Marktdach öffentlich zugänglich machen (evtl. ebenerdiger Zugang von Marktstraße aus)
- 3 sinnvolle Verbindung Ravensburger Straße - Marktstraße, barrierefrei /rollstuhlgerecht
- 3 Öffentliche Aufzüge fahrradgeeignet ("markanter Aufzugsturm")
- 3 Vorbereich Adler als erhöhte Terrasse (auf Eingangsniveau), Verlauf Weinsteig unter der Terrasse
- 2 Marktfläche (überdacht) am Hexenturm
- 2 Treffpunkte für Bürger, Möglichkeiten für Events, z.B. Freilicht-Theater
- 2 Biergarten am Marktplatz (evtl. Vorbereich Adler)





FREIE THEMEN

9

Allgemeine Zustimmung zu V1

4

keine Parkplätze auf dem Marktplatz, stattdessen Grünfläche (evtl. Kurzzeitparkzone)

3

Alle Varianten müssen Nachnutzung Alder miteinbeziehen

2

Allgemeine Zustimmung zu V2

2

kleinere Läden / Lebensmittelgeschäfte in der Oberstadt

2

Alle Varianten müssen Verkehrsführung, Marktplatzgestaltung miteinbeziehen

2

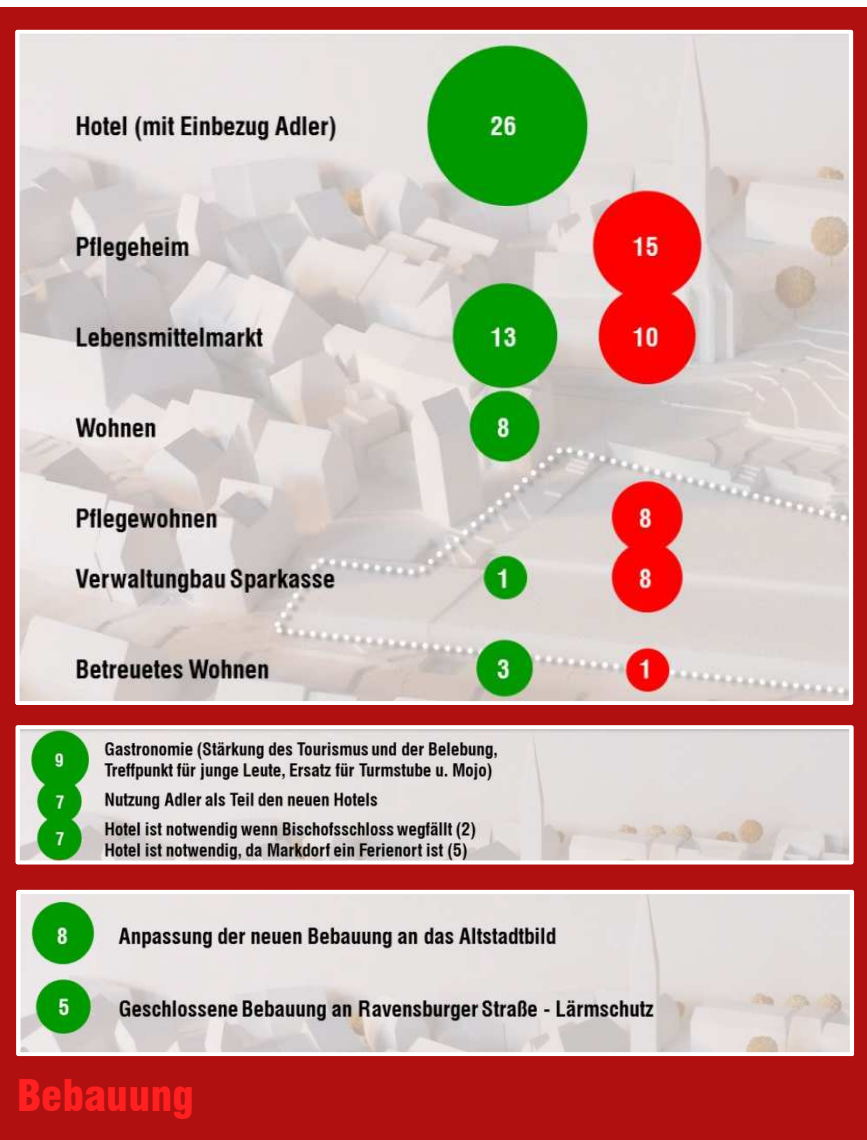
Planungshoheit soll bei Stadt bleiben



Zusammenfassung



Zusammenfassung Bürgerprioritäten



Verkehr

- 5 Zufahrt zu Parkgarage wenn möglich auch von Nord-Ostseite (Weinsteig)
- 3 zusätzliche TG-Ebene mit einplanen

Freiflächen

- 5 Aufenthaltsqualität durch entsprechende Ausstattung: Beleuchtung, Wasserspiele / Brunnen, Sitzbänke, Lauben (im Hof)
- 4 Attraktive Grünflächen, z.B. durch Bäume, Blumen, etc.

Freie Themen

- 9 Allgemeine Zustimmung zu V1
- 4 keine Parkplätze auf dem Marktplatz, stattdessen Grünfläche (evtl. Kurzzeitparkzone)



baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

info@baldaufarchitekten.de ·

www.baldaufarchitekten.de