



4. Energiekonzeptstudie für die Neue Mitte Salem – Vorstellung durch die Energieagentur Bodenseekreis und Beratung  
Referent: Herr Frank Jehle
5. Erschließungsplanung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes durch das Ingenieurbüro Langenbach und Beratung  
Referent: Herr Raimund Claus
6. Schalltechnische Untersuchung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung der bisherigen Ergebnisse durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure und Beratung  
Referent: Herr Wolfgang Schröder
7. Verkehrsuntersuchung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung der bisherigen Ergebnisse durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure und Beratung  
Referent: Herr Frank P. Schäfer
8. Darstellung und Bewertung der räumlichen IST-Situation beim derzeitigen Rathaus in Salem-Neufrach durch das Büro Allevo Kommunalberatung GmbH  
Referent: Herr Klaus Westhauser
9. Raumkonzept für den Neubau des Rathauses in der Neuen Mitte Salem – Vorstellung durch das Büro Allevo Kommunalberatung GmbH und Beratung  
Referent: Herr Klaus Westhauser
10. Finanzierungskonzept für die Umsetzung der Neuen Mitte Salem
11. Vorstellung eines Vorentwurfs für eine mögliche Neuordnung des jetzigen Rathausareals in Salem-Neufrach
12. Weiteres Verfahren und Terminabläufe zur Umsetzung der Neuen Mitte Salem  
Referent: Herr August Gustke, StadtLandPlan

Die Befangenheitsvorschriften der Gemeindeordnung wurden geprüft. Wenn die Befangenheit eines oder mehrerer Gemeinderatsmitglieder festgestellt wurde bzw. wenn sich Gemeinderäte für befangen erklärt haben, ist dies beim Beschluss des jeweiligen Tagesordnungspunktes vermerkt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der nachfolgenden Niederschrift §§ 1 – 12 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 1

öffentlich

**Darstellung der bisherigen Beratungen und Beschlüsse zur Neuen Mitte Salem**

**I. Sachvortrag**

Der Einstieg in das Verfahren zur Entwicklung der Neuen Mitte Salem waren die Bürgerversammlungen, die im Jahr 2011 in allen Teilorten stattgefunden haben. In den Versammlungen wurden den Bürgern erste Überlegungen zu einer Weiterentwicklung des Zentralbereiches zwischen Schlossseeallee und Schlosssee vorgestellt. Aus der Bürgerschaft wurde angeregt, Universitäten in das Verfahren einzubinden.

Die bisher vorliegenden Planungen wurden in folgenden Verfahrensschritten erarbeitet:

- **Klausurtagung des Gemeinderates am 12.11.2011**  
Das Einzelhandelsgutachten, das von der BBE Handelsgesellschaft erarbeitet wurde, wird vorgestellt. In dem Gutachten werden verschiedene Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde untersucht. Es wird die Festlegung der Neuen Mitte als zentraler Versorgungsbereich für die Gemeinde empfohlen.
- **Herbst 2011**  
Aufgrund der Anregungen aus den Bürgerversammlungen und aus dem Gemeinderat nimmt die Verwaltung Kontakt mit der Zeppelin Universität Friedrichshafen für die Durchführung eines offenen Bürgerbeteiligungsprozesses und mit der Universität Stuttgart hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung einer neuen Gemeindemitte auf.
- **Gemeinderatssitzung am 27.03.2012**  
Vertreter der beiden Universitäten erläutern in der Sitzung die von ihnen erarbeiteten Konzepte. Der Gemeinderat stimmt der Durchführung eines Bürgerbeteiligungs- und Planungsprozesses durch die Zeppelin Universität Friedrichshafen und die Universität Stuttgart zu.
- **Mach MITTE-Tour vom 13. – 16.04.2012**  
Mit dem „Mach MITTE“-Mobil sammeln die ZU-Studenten an mehreren Standorten in der Gemeinde Anregungen, Wünsche, Ideen und Visionen der Bürger zu Salems neuer Mitte. Es werden rund 250 Fragebögen von den Bürgern ausgefüllt.
- **Gemeinderatssitzung am 24.04.2012**  
Die Honorarverträge mit der Universität Stuttgart und der Zeppelin Universität werden beschlossen.

- **Workshop der Universitäten und Bürgerfest am 27./28.04.2012**  
Die Fragebogen werden von den Studenten der ZU und der Uni Stuttgart im Rahmen eines Workshops gemeinsam ausgewertet. Die ersten Ergebnisse werden der Öffentlichkeit beim Bürgerfest am Schlossee vorgestellt, das den Abschluss der ersten Projektphase der ZU und die Projektübergabe an die Architekturstudenten der Uni Stuttgart darstellt.
- **Gemeinderatssitzung am 08.05.2012**  
Studentenvertreter der ZU informieren über die durchgeführte Bürgerbeteiligung mit dem „Mach MITTE“-Mobil.
- **Öffentliche Vorstellung der zehn Entwurfsarbeiten der Studenten am 17./18.11.2012 im Feuerwehrhaus**  
Die Entwürfe, die von Studententeams der Uni Stuttgart erarbeitet wurden, werden im Feuerwehrhaus ausgestellt und von den Studenten vorgestellt und erläutert. Drei der Arbeiten werden nach einer Bewertung durch die Besucher mit einem Preis ausgezeichnet.
- **Gemeinderatssitzung am 04.12.2012**  
Der weitere Entwicklungs- und Planungsprozess soll von unabhängiger Seite begleitet und moderiert werden. Deshalb beschließt der Gemeinderat, die Verwaltung zu beauftragen, drei Büros mit Erfahrung in Bürgerbeteiligungsprozessen für eine Vorstellung im Gemeinderat auszuwählen.
- **Gemeinderatssitzung am 19.02.2013**  
Vier von der Verwaltung ausgewählte Büros stellen ihr Konzept für die Durchführung eines Bürgerbeteiligungsprozesses dem Gemeinderat vor. In dieser Sitzung wird noch keine Entscheidung getroffen.
- **Gemeinderatssitzung am 05.03.2013**  
Die Planstatt Senner aus Überlingen wird mit der Weiterentwicklung und Bürgerbeteiligung zur Neuen Mitte Salem beauftragt
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 20.04.2013**  
Das Konzept der Planstatt Senner für den Bürgerbeteiligungsprozess wird vorgestellt und beraten.
- **Erste Bürgerwerkstatt am 04.05.2013**  
In der ersten Bürgerwerkstatt, mit Spaziergang durch die künftige Neue Mitte, werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung definiert. In Arbeitsgruppen werden die Stärken und Schwächen in den Themenbereichen Landschaft und Naherholung, Verkehr, Gebäudenutzung und Städtebau sowie Kultur und Soziales erarbeitet und erste Ideen hierzu entwickelt.
- **Besichtigungsfahrt am 15.06.2013**  
Ausgewählte Beispielsobjekte in der Bodenseeregion und Vorarlberg werden bei einer ganztägigen Fahrt besichtigt. Stationen sind Immenstaad, Eriskirch, Kressbronn, Lochau, Hard, Götzis und Ludesch.
- **Zweite Bürgerwerkstatt/Teil 1 am 12.07.2013**  
Die zweite Bürgerwerkstatt wird auf zwei Termine aufgeteilt. Im ersten Teil werden in zwei Arbeitsgruppen mögliche Nutzungen in der Neuen Mitte erarbeitet.

- **Gemeinderatssitzung am 23.07.2013**  
Architekt Senner stellt dem Gemeinderat die Zwischenergebnisse des bisherigen Bürgerbeteiligungsverfahrens vor.
- **Zweite Bürgerwerkstatt/Teil 2 am 25.07.2013**  
Im zweiten Teil der Bürgerwerkstatt werden die erarbeiteten Nutzungen in einem Übersichtsplan Standorten zugeordnet, nach dem Motto „Wo können Sie sich als Bürger welche Nutzung in der Neuen Mitte vorstellen?“
- **Dritte Bürgerwerkstatt am 14.09.2013**  
Es werden von mehreren Fachleuten Impulsreferate zu den Themen Städtebau, Einzelhandel, Gesundheitsversorgung sowie Jugend und Sport gehalten. Außerdem werden die in den früheren Werkstätten erarbeiteten Nutzungen in vorbereiteten Plänen bzw. Modellen dargestellt. Dabei entstehen in 6 Arbeitsgruppen unterschiedliche städtebauliche Modelle.
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 21.09.2013**  
Der Gemeinderat wird über das Bürgerbeteiligungsverfahren informiert. Ein Vertreter der BBE Einzelhandels-gesellschaft erinnert an die wichtigsten Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- **Gemeinderatssitzung am 08.10.2013**  
Das Ergebnis der dritten Bürgerwerkstatt wird öffentlich vorgestellt.
- **Besichtigungsfahrt des Gemeinderates nach Götzis am 18.10.2013**  
Der Gemeinderat informiert sich in Götzis beim Bürgermeister und den Fachplanern ausführlich über das dortige Nutzungskonzept und den Masterplan für die gelungene Ortsmitte.
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 19.10.2013**  
Der Gemeinderat diskutiert über die Erfahrungen und Erkenntnisse, die man bei der Besichtigungsfahrt nach Götzis gemacht hat. Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit möglichen Investoren zu führen. Ziel soll ein städtebaulicher Masterplan sein, wobei die einzelnen Nutzungen noch offen sind.
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 07.12.2013**  
Es wird ausführlich über die Durchführung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes und den Ablauf des hierfür notwendigen Verfahrens informiert. Architekt Senner erläutert nochmals die Ergebnisse der Bürgerwerkstätten. Anschließend entwickeln die Gemeinderäte in sechs Arbeitsgruppen sechs eigene städtebauliche Nutzungskonzepte, die einzeln vorgestellt und erläutert wurden.
- **Gemeinderatssitzung am 28.01.2014**  
Die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes im nichtoffenen Verfahren, auf der Grundlage eines erarbeiteten Nutzungskonzeptes (Anlage 46), wird mehrheitlich (bei 2 Enthaltungen) beschlossen und das Plangebiet festgelegt.
- **Gemeinderatssitzung am 18.02.2014**  
Die Verwaltung erläutert das weitere Wettbewerbsverfahren und bittet die Fraktionen, bis zur nächsten Sitzung drei Sachpreisrichter aus dem Gemeinderat zu benennen.

- **Gemeinderatssitzung am 18.03.2014**  
Der Auslobungstext für den Wettbewerb wird beraten und grundsätzlich durch den Gemeinderat genehmigt (einstimmig). Die Besetzung des Preisgerichtes wird beschlossen und die Liste der einzuladenden Architekturbüros festgelegt.
- **Preisrichtervorgespräch am 20.03.2014**  
Beim Vorgespräch mit den Fach- und Sachpreisrichtern wird der Auslobungstext besprochen und Änderungen vorgenommen.
- **Gemeinderatssitzung am 01.04.2014**  
Der Auslobungstext mit zugehörigem Nutzungskonzept wird vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Auslobung öffentlich bekannt zu machen.
- **Gemeinderatssitzung am 13.05.2014**  
Der Gemeinderat wird darüber informiert, dass nach der europaweiten Ausschreibung des Wettbewerbs 70 Bewerbungen eingegangen sind. 17 Büros wurden zur Teilnahme ausgelost, weitere 8 Büros waren für die Teilnahme gesetzt.
- **Preisgericht am 24.07.2014**  
Von den ursprünglich 25 teilnehmenden Planungsbüros wurden 19 Wettbewerbsarbeiten abgegeben. Das Preisgericht begutachtet gantztägig alle Wettbewerbsarbeiten und bewertet sie in mehreren Wertungsdurchgängen einzeln. Der erste Preis geht an das Büro Ackermann + Raff GmbH & Co. KG, Stuttgart und an Prof. Ing. Jörg Stötzer, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- **Gemeinderatssitzung am 25.07.2014**  
Der Vorsitzende des Preisgerichtes, Herr Prof. Aldinger, erläutert den Gemeinderäten die eingegangenen Wettbewerbsarbeiten mit Schwerpunkt auf dem Entwurf des 1. Preisträgers.
- **Ausstellungseröffnung am 26.07.2014**  
Alle 19 Wettbewerbsarbeiten werden der Öffentlichkeit in der Sporthalle beim Bildungszentrum präsentiert. Die Ausstellung dauert bis einschl. 03.08.2014.
- **Klausurtagung des Gemeinderates am 26./27.09.2014**  
In der Klausurtagung wird die Planung des Preisträgers und die weitere Vorgehensweise ausführlich diskutiert. Es wird angeregt, die Planung in allen Details der Bürgerschaft in einer öffentlichen Versammlung vorzustellen.
- **Gemeinderatssitzung am 21.10.2014**  
Das Büro Ackermann + Raff wird mit der Überarbeitung der Wettbewerbsplanung nach Maßgabe der Empfehlungen des Preisgerichts beauftragt. Außerdem sollen eine Verkehrsanalyse, eine Verkehrsprognose, ein Verkehrskonzept, sowie eine Energiekonzeptstudie erstellt werden. Die Verwaltung wird geeignete Büros auswählen. Des Weiteren wird beschlossen in Fortsetzung der Bürgerworkshops die Bürgerschaft in einer Bürgerinformationsveranstaltung zu informieren und weiter zu beteiligen. Die Verwaltung wurde beauftragt, für das Gebiet Neue Mitte einen Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm zu stellen.

- **Antragstellung für das Landessanierungsprogramm am 27.10.2014**  
Der Förderantrag für das Landessanierungsprogramm wird beim Regierungspräsidium eingereicht. Es ist ein Förderrahmen von 7,15 Mio. € beantragt, was einer Zuwendung von 4,3 Mio. € entsprechen würde.
- **Gemeinderatssitzung am 10.11.2014**  
Das Büro Ackermann + Raff GmbH & Co. KG wird mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für die Neue Mitte Salem beauftragt. Der Auftrag für die Erstellung einer Verkehrsanalyse, einer Verkehrsprognose und eines Verkehrskonzeptes wird an das Büro BS Ingenieure GmbH vergeben. Außerdem wurde der Gemeinderat darüber informiert, dass die Energieberatung Bodenseekreis eine Energiekonzeptstudie erstellen wird.
- **Bürgerversammlung am 04.12.2014**  
In der Versammlung im Prinz-Max-Saal werden die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Neuen Mitte erläutert und die weiteren Planungsschritte aufgezeigt. Die Bürger haben im Anschluss an die Fachvorträge die Gelegenheit, Anregungen und Kritik vorzubringen.
- **Gemeinderatssitzung am 23.02.2015**  
Der vom Büro Ackermann + Raff überarbeitete Wettbewerbsentwurf wird mit seinem aktuellen Planungsstand den Gemeinderäten vorgestellt. Der Gemeinderat beauftragt das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Jörg Stötzer aus Stuttgart mit der Freiraumplanung und das Ingenieurbüro BS Ingenieure mit dem Lärmgutachten und der verkehrstechnischen Untersuchung. Mit der Erschließungsplanung wird das Ingenieurbüro Langenbach aus Sigmaringen beauftragt.  
  
In dieser Sitzung wird auch der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Neue Mitte Salem“ gefasst und das Büro FSP Stadtplanung mit der Flächennutzungsplanänderung und der Entwicklung des entsprechenden Bebauungsplans beauftragt.
- **Gemeinderatssitzung am 24.03.2015**  
Es wird darüber informiert, dass die Gemeinde für die Neue Mitte Salem in das Landessanierungsprogramm aufgenommen wird. Als erste Rate aus der Städtebauförderung erhält die Gemeinde einen Zuschuss von 1,2 Mio. €.
- **Besichtigung des neuen Rathauses der Gemeinde Deggenhausertal durch den Gemeinderat am 18.04.2015**  
Bei der Besichtigung des neuen Rathausgebäudes in Wittenhofen berichtet Bürgermeister Knut Simon über das Planungsverfahren und die Abwicklung der Baumaßnahme.
- **Gemeinderatssitzung am 28.04.2015**  
Die Verwaltung und die Planer informieren über den derzeitigen Verfahrensstand des Masterplans und der einzelnen Fachplanungen.  
  
Desweiteren hat der Gemeinderat den Beginn vorbereitender Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Mitte“ beschlossen. Dies ist Voraussetzung für eine Förderung durch das Bund-Länder-Programm für kleinere Städte und Gemeinden (LRP) 2015, für das die Gemeinde einen Zuschussantrag gestellt hat. Die LBBW Kommunalentwicklung GmbH wurde mit der Abwicklung des notwendigen Verwaltungsverfahrens beauftragt.

- **Gemeinderatssitzung am 09.06.2015**  
Der Gemeinderat hat dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zugestimmt.

## II. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis



**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 2

öffentlich

**Städtebaulicher Entwurf für die Neue Mitte Salem – Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes durch das Büro Ackermann + Raff und Beratung**

Referent: Herr Oliver Braun / Herr Thomas Hindenberg

**I. Aussprache**

Herr Braun erinnert an den Planungsstand nach dem Ideenwettbewerb und erläutert die seither vorgenommenen Änderungen (Anlage 47). Er berichtet, dass in dem Masterplan alle Fachplanungen integriert werden, damit die vorgesehene Bebauung und die Nutzungen auch wirklich „funktionieren“. Herr Braun weist darauf hin, dass das Wohngebiet in Westrichtung verschoben wurde, um die Zufahrt zu den Rettungsdiensten und dem Anlieferbereich für den Einzelhandel zu verbreitern. Der Dienstleistungsbereich wurde vergrößert und die Bebauungsdichte im Wohngebiet reduziert. Im Detail erläutert Herr Braun die Gliederung des Wohngebietes, die vorgesehene Erschließung, die Planung der Tiefgaragen, die vorgesehenen Dach- und Gebäudeformen sowie die eingeplanten Gewerbeflächen.

Die Aussprache zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt gemeinsam mit dem nachfolgenden TOP 3.

**II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 3

öffentlich

**Freiraumplanung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes durch Landschaftsarchitekt Prof. Jörg Stötzer und Beratung**

Referent: Herr Prof. Jörg Stötzer

**I. Aussprache**

Herr Prof. Stötzer führt aus, dass sich die Freiraumplanung in die drei Bereiche Wohngebiet, Schlosseeallee/Marktplatz und Bürgerpark gliedert (Anlage 48). Der Marktplatz und die Schlosseeallee sollen miteinander verbunden werden. Deshalb ist vorgesehen, auf der Straßenseite zum Platz hin die jetzige Baumreihe herauszunehmen. Im Wohnquartier ist ein grüner erlebbarer Straßenraum geplant, mit wenigen oberirdischen Stellplätzen. Es soll optisch der Eindruck entstehen, dass in dem Gebiet keine Parkplätze vorhanden sind, um Parksuchverkehr zu vermeiden. Herr Prof. Stötzer erläutert detailliert, wie der Bürgerpark mit Wasserlauf und Baumgruppen gestaltet werden soll. Er weist darauf hin, dass der Park niedriger liegt als das angrenzende Wohngebiet, sodass sich eine Natursteinmauer zwischen öffentlichen und privaten Flächen anbieten würde.

Nun wird über die in TOP 2 und 3 vorgestellten Planungen beraten.

GR Fiedler ist der Ansicht, dass nur einzelne Facetten der Gesamtplanung dargestellt wurden. Man ist immer noch im Bereich der „Ideenplanung“, die noch viel Spielraum für Umgestaltungen lässt. Ihrer Ansicht nach stellen die vorgestellten Entwürfe noch keinen Masterplan dar. GR Fiedler kritisiert die veränderte Gebäudekubatur gegenüber der Wettbewerbsplanung. Diese Änderung muss zunächst in den Fraktionen beraten werden. Der vorgestellte Plan ist ihrer Ansicht nach „zwei Stufen städtischer“ als die Wettbewerbsplanung. Sie äußert Bedenken gegen diese Verstärkung. Außerdem gibt sie zu Bedenken, wo die 600 Parkplätze untergebracht werden sollen, die im Bereich des neuen Wohngebietes wegfallen.

Der Vorsitzende bittet GR Fiedler, ihre Kritik deutlicher zu formulieren, damit den Planern klare Aufgaben mitgegeben werden können.

GR Lenski fühlt sich etwas überfordert, bei der Fülle der Informationen in eine Diskussion einzusteigen.

OR Sorg erkundigt sich, welcher Aufbau auf der Tiefgarage notwendig ist, damit im Bereich des Bürgerparks Bäume gepflanzt werden können.

Prof. Stötzer erläutert, dass sich die Bäume bei einer Deckschicht von 80 bis 100 cm gut entwickeln können. Es muss natürlich darauf geachtet werden, die richtige Baumart auszuwählen.

GR Frick ist der Ansicht, dass die Gemeinderäte in der heutigen Sitzung so viele Informationen bekommen, dass dann anschließend „Gas gegeben werden kann“ bei den Entscheidungen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Einleitung des Investorenwettbewerbs der nächste Schritt wäre. Er betont, dass der Masterplan nur ein Rahmenplan ist. Die Investoren entwickeln dann eigene Entwürfe, in denen dann beispielsweise verschiedene Dachformen dargestellt werden.

GR Herter weist darauf hin, dass die Marktstände beim Bauernmarkt teilweise aus größeren Fahrzeugen bestehen, die unter die geplanten Bäume passen müssen. Sie erkundigt sich, wie die Einbindung des Schlosseecenters in die Planung vorgesehen ist.

Herr Prof. Stötzer bestätigt, dass die Bäume auf dem Marktplatz 3 m hohe Stämme haben müssen, damit die Stände darunter errichtet werden können. Der Bereich ist auf jeden Fall problemlos anfahrbar.

Der Vorsitzende berichtet, dass der Außenbereich bei der Sparkasse umgestaltet und dem Marktplatz angepasst werden soll. Gegenüber dem Schlosseecenter entsteht eine Gewerbeeinheit, bzw. ein Gesundheitszentrum mit öffentlichen Parkplätzen. Von dort aus sollte auf das gegenüberliegende Schlosseecenter hingewiesen werden.

Herr Prof. Stötzer bestätigt, dass das Schlosseecenter in sich sehr „abgeschlossen“ wirkt. Es ist sicher richtig, sich darüber Gedanken zu machen, wie dieses Gebäude sinnvoll an die Neue Mitte angebunden werden kann.

GR Gundelsweiler verweist auf die gemeinsame Zu- und Abfahrt von Rettungsdiensten, Einkaufsmarkt und Hotel. Dieses Thema ist zu Recht viel diskutiert. Die Zufahrt wurde zwischenzeitlich ja auch verbreitert. Er erkundigt sich, ob untersucht wurde, ob die verschiedenen Verkehrsbeziehungen nun funktionieren.

Der Vorsitzende bittet darum, diese Fragestellung zurückzustellen, bis die Verkehrsplanung vorgestellt wurde.

GR Karg betont, dass es noch viel Diskussionsbedarf gibt und die Planung nicht „schnell, schnell“ durchgezogen werden darf. Sie erkundigt sich, ob die Höhe der Wohnbebauung in der Planung richtig dargestellt ist.

Herr Braun führt aus, dass das Architekturbüro eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss empfiehlt. Im Modell ist deutlich erkennbar, dass sich diese Gebäudehöhe gut in die Umgebungsbebauung einpasst.

Der Vorsitzende berichtet, dass für den Investorenwettbewerb und die Aufstellung des Bebauungsplanes noch verschiedene Dachformen geprüft werden sollen.

GR Eglauer spricht sich dafür aus, die Anbindung des Schlosseecenters bei der Freiraumplanung zu berücksichtigen. Dieser Gebäudekomplex sollte unbedingt wieder mit Leben erfüllt werden. Bei den Passanten soll nicht der Eindruck entstehen, dass jenseits der Schlosseeallee nur noch Wohnbebauung folgt. GR Eglauer regt an, die Tiefgarage unter der Schlosseeallee durchzuführen und einen direkten Zugang zum Schlosseecenter einzuplanen. Zum Marktplatz gibt er zu bedenken, dass der für den Bauernmarkt vorgesehene Bereich zu klein sein könnte. Er bittet darum, zu prüfen, ob die vorhandenen Stände dort untergebracht werden können. GR Eglauer hält es für sinnvoll, Dachformen, die Gestaltung der Fassaden und die Kubatur im Bebauungsplan zu regeln. Diese Informationen benötigen auch die interessierten Investoren.

Auf seine Anfrage berichtet der Vorsitzende, dass diese Vorgaben im Wettbewerbsverfahren festgelegt und den Investoren dann vorgegeben werden.

Herr Braun empfiehlt für die Investoren eine „Gestaltungsfibel“ zu entwickeln, mit der die gewünschten Planungsdetails vorgegeben werden können.

Der Vorsitzende betont, dass die Gemeinde die Planung beeinflussen kann, weil sie selbst die Grundstücke veräußert kann.

GR Eglauer gibt zu bedenken, dass man vor einer problematischen Gestaltung nie gefeit ist und empfiehlt deshalb die gewünschten Vorgaben im Bebauungsplan „festzuzurren“.

GR König bestätigt, dass die Grundstrukturen im Bebauungsplan festgeschrieben werden müssen. Es sollte aber kein uniformiertes Gebiet entstehen. Die Investoren brauchen auch einen individuellen Gestaltungsfreiraum. GR König verweist auf die vorgeschlagene Natursteinmauer als Abgrenzung zwischen dem Bürgerpark und dem Wohngebiet. Seiner Ansicht nach würde eine Bepflanzung oder ähnliches sich besser in die Landschaft einfügen.

Herr Prof. Stötzer bestätigt, dass noch ausführlich diskutiert werden muss, wie die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Bereich gestaltet werden kann. Er weist darauf hin, dass auch das Entwässerungskonzept berücksichtigt werden muss, nachdem das Wohngebiet etwas höher als der Bürgerpark liegen muss, damit das Oberflächenwasser abfließen kann. Deshalb entsteht automatisch eine Kante, für deren Gestaltung es verschiedene Möglichkeiten gibt. Auf jeden Fall sollte die Abgrenzung möglichst natürlich gestaltet werden.

GR Straßer fand es bei der Wettbewerbsplanung sehr ansprechend, dass der Bürgerpark bis an die Wohngebäude reichte. Aber natürlich wünschen die Privateigentümer eine Abgrenzung, über deren Gestaltung noch diskutiert werden muss.

Herr Braun bestätigt, dass dieses Thema eindeutig geregelt werden muss, damit keine unkontrollierten Abgrenzungen errichtet werden. Die Gestaltung einer Kante hält er für ein geeignetes und nicht zu dominantes Mittel. Wichtig ist vor allem, dass die Abgrenzung einheitlich vorgegeben wird.

Der Vorsitzende führt aus, dass dieses Detail in der Verwaltung auch ausführlich diskutiert wurde. Wenn im Erdgeschoss der Punkthäuser Wohnungen liegen, möchten die Eigentümer natürlich ihre Terrasse abgrenzen. Der Vorsitzende könnte sich deshalb gut vorstellen, im Erdgeschoss der Punkthäuser, die Richtung Bürgerpark liegen, Dienstleistungen oder Einzelhandel unterzubringen. Man muss sich natürlich noch intensiv Gedanken dazu machen, wie dies mit den Investoren geregelt werden könnte.

GR Dr. Hanke erkundigt sich, wo das Wasser für den geplanten Bach herkommen soll, bzw. ob ein Fließgewässer vorgesehen ist.

Herr Prof. Stötzer bestätigt, dass das Wasser im Bach fließen soll. Es ist geplant, einen Tiefbrunnen zu bauen und das Wasser aus dem Grundwasser in einem Kreislauf in den Bach einzuführen.

GR Bauer gibt zu bedenken, ob sich die Gastronomie mit darüber liegendem Wohnraum „verträgt“.

Nach Ansicht des Vorsitzenden scheidet eine reine Wohnraumnutzung über den gewerblichen Bereichen eher aus. Dieses Thema wird aber im Rahmen des Schallgutachtens noch zu diskutieren sein.

GR Fiedler betont, dass eine gute Lösung dafür gefunden werden muss, dass Parkplatzsuchende nicht in das Wohnquartier einfahren. Eventuell könnte eine Schranke angebracht werden.

Herr Prof. Stötzer schlägt vor, den Straßenraum optisch so zu gestalten, dass keine Stellplätze erkennbar sind und evtl. auch eine Verengung an der Einfahrt zum Wohngebiet vorzusehen.

Der Vorsitzende hält es für sinnvoll, die bisher eingeplanten sieben Stellplätze entlang der Einfahrtsstraße anderweitig unterzubringen, sodass an dem von vorne einsehbaren Straßenraum tatsächlich keine Stellplätze vorhanden sind. Es könnte auch verkehrsrechtlich geregelt werden, dass die Zufahrt zum Wohngebiet nur Anwohnern gestattet wird.

GR Fiedler hält das Wegstreichen von Stellplätzen eher für eine ungeeignete Lösung. Zu diesem Thema wird man sich sicher noch ausführlich Gedanken machen müssen.

Herr Gustke gibt zu bedenken, dass derzeit erst der Masterplan entwickelt wird. Der Gemeinderat wird die Details noch in zahlreichen weiteren Planungsschritten diskutieren müssen.

GR Herter erkundigt sich, wie festgeschrieben die Überlegungen des Gemeinderates sind, bzw. wie flexibel man auf abweichende Wünsche der Investoren reagieren kann. Andernfalls könnte die Gefahr bestehen, dass keine Investoren an der Neuen Mitte interessiert sind.

Herr Gustke betont, dass der Gemeinderat „Herr des Verfahrens“ ist und ein Nutzungskonzept als „Wunschzettel“ aufstellt. Wenn es beispielsweise Wunsch des Gemeinderates ist, ein Hotel in der Neuen Mitte anzusiedeln, weiß man natürlich nicht, ob man einen entsprechenden Betreiber findet. Dann muss der Gemeinderat flexibel reagieren und eventuell auch eine andere Nutzung zulassen, die ins Gebiet passt.

GR Lenski gibt zu bedenken, dass eine aufwändige Gestaltung des Bachlaufes auch den Pflegeaufwand erhöht. Sie bittet deshalb darum, auch die Folgekosten aus der Neuen Mitte darzustellen.

GR Hefler stellt fest, dass die heutige Sitzung ein „wichtiges Update“ für die Gemeinderäte darstellt, da sie über den aktuellen Stand der Planungen informiert werden. Auch wenn es noch viel Diskussionsbedarf gibt, sollte die Zeitschiene nicht aus den Augen verloren werden. Sie spricht sich dafür aus, im Verfahren nun weiterzukommen. Offene Detailfragen können dann zu gegebener Zeit noch beraten werden.

Der Vorsitzende geht davon aus, dass man sicher noch ein Jahr lang die eine oder andere Detailfrage besprechen und planen muss. Wenn dann die Planungen der Investoren vorliegen, wird die Gemeinde mit ihren Ideen und Visionen sicher noch „geerdet“.

Herr Gustke ergänzt, dass die Planung ein Prozess ist. Der Masterplan ist eigentlich ein Zielplan. Er gibt zu bedenken, dass die Bewilligung der Fördermittel aus der Landessanierung immer auch an einen gewissen Zeitrahmen gebunden ist und die Maßnahme nicht „unendlich“ hinausgezogen werden kann.

GR Dr. Hanke weist darauf hin, dass es ja auch sein könnte, dass sich gar nicht so viele Investoren für die Neue Mitte interessieren und die Gemeinde keine Auswahl hat,

bzw. keine Vorgaben machen kann. Er gibt zu bedenken, ob die Gemeinde dann der Versuchung widerstehen kann, den Investorenwünschen nachzugeben.

Der Vorsitzende hält diese Überlegungen beim derzeitigen Verfahrensstand für spekulativ. Der Gemeinderat muss doch zunächst erst einmal festlegen, was er selbst möchte.

GR Fiedler kritisiert, dass der Dienstleistungsbereich hinter dem Rathaus zu einem großen „Riegel“ umgestaltet wurde. Sie hält diese Bebauung dort für zu massiv.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass es bereits viele Anfragen für Gewerbeflächen in der Neuen Mitte bei der Verwaltung gibt. Deshalb wurde bei der Überarbeitung der Planung versucht, die Gewerbeflächen noch auszuweiten. Denkbar wäre auch, an den Punkthäusern entlang des Bürgerparks das Erdgeschoss als Gewerbefläche auszuweisen. Der Vorsitzende stimmt GR Fiedler zu, dass es aus städtebaulicher Sicht sicher ansprechender wäre, den großen Gebäudekörper aufzulösen. Der Vorsitzende betont, dass sich die Planung im weiteren Verfahren Schritt für Schritt entwickeln wird. Zunächst gilt es den Investorenwettbewerb auf den Weg zu bringen. Wenn die Investoren dann ihre eigenen Ideen einbringen, wird der Gemeinderat noch intensiv über Details beraten.

GR Schlegel befürwortet den Vorschlag des Vorsitzenden im Erdgeschoss der Punkthäuser Gewerbeeinheiten unterzubringen. Dann könnte sich beidseitig entlang des Bürgerparks eine Promenade entwickeln.

## **II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 4

öffentlich

**Energiekonzeptstudie für die Neue Mitte Salem – Vorstellung durch die Energieagentur Bodenseekreis und Beratung**

Referent: Herr Frank Jehle

**I. Aussprache**

Herr Jehle von der Energieagentur Bodenseekreis stellt die Energiekonzeptstudie vor (Anlage 49).

GR Jehle weist darauf hin, dass der Vollsortimenter und das Rathaus im Sommer ein Kühlsystem benötigen. Er erkundigt sich, ob die Nutzung einer „Eisheizung“ sinnvoll sein könnte.

Herr Jehle betont, dass es Ziel der Planung sein muss, eine Kühlung zu vermeiden, da diese Systeme sehr teuer sind und auch eine problematische Umweltbilanz aufweisen. Die sogenannte „Eisheizung“ kann kaum rentabel betrieben werden.

GR Hefler erkundigt sich, zu welchem Zeitpunkt festgelegt werden muss, welches Heizsystem umgesetzt werden soll.

Herr Jehle erläutert, dass zunächst feststehen muss, dass die größeren Projekte relativ zeitgleich vermarktet werden. Dann würde sich die Nahwärmenutzung anbieten. Dieses System stößt auch bei den Investoren auf ein hohes Interesse.

Der Vorsitzende erläutert, dass zunächst mit den Investoren Kontakt aufgenommen werden soll, ob Interesse an dem Aufbau eines Nahwärmesystems besteht. Es sollte auf jeden Fall vor Durchführung des Investorenwettbewerbs feststehen, ob eine Nahwärmeversorgung realisiert werden soll.

**II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 5

öffentlich

**Erschließungsplanung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes durch das Ingenieurbüro Langenbach und Beratung**

Referent: Herr Raimund Claus

**I. Aussprache**

Herr Klaus erläutert die Erschließungsplanung für die Bereiche Schmutzwasser, Regenwasserableitung und Trinkwasserversorgung (Anlage 50).

Auf Anfrage von GR Frick bestätigt AL Meschenmoser, dass die Kläranlage Salem ausreichend Kapazität für die zusätzlichen Abwassermengen hat, da die zukünftigen Wohnflächen bei den Berechnungen berücksichtigt wurden.

GR Herter erkundigt sich, ob die Regenwassermulden auch unterirdisch angelegt werden können.

AL Meschenmoser erläutert, dass es sich nur um leichte Geländemodellierungen handelt mit einer Einstauhöhe von 15 cm. Die Mulden werden als normale Rasenflächen angelegt.

GR Fiedler gibt zu bedenken, dass über der Tiefgarage kaum Versickerung möglich ist, sodass bei Starkregen relativ viel Wasser abgeleitet werden muss.

Herr Klaus erwidert, dass im Bürgerpark genügend Fläche für die Ableitung vorhanden ist.

GR Karg verweist auf die Retentionsmulde im Bereich des Rettungszentrums und gibt zu bedenken, ob Verschmutzungen von LKWs auch ins Grundwasser eindringen können.

Herr Klaus betont, dass man gegen einen Ölunfall selbstverständlich nie gefeit ist. Gegebenenfalls muss dann schnell reagiert werden.

AL Meschenmoser ergänzt, dass die dortige Situation mit jeder normalen Straße vergleichbar ist. Wenn im Abladebereich Öl austritt, fließt es in die Abwasserleitung.

GR Herter erkundigt sich, ob bei Starkregen ein direkter Abfluss des Regenwassers in den Stefansfelder Kanal vorgesehen ist.

Herr Klaus erläutert, dass die Retentionsmulden auf ein fünfjähriges Regenereignis ausgelegt sind, d. h. dass die Mulden also nur alle 5 Jahre überlaufen sollten. Ein direkter Zulauf des Überlaufs in den Stefansfelder Kanal wurde bisher nicht geprüft.

GR Straßer gibt zu bedenken, dass mehr Wasser abgeleitet werden muss, je größer die Tiefgarage ist.

**II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**



**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 6

öffentlich

**Schalltechnische Untersuchung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung der bisherigen Ergebnisse durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure und Beratung**

Referent: Herr Wolfgang Schröder

**I. Aussprache**

Herr Schröder erläutert ausführlich die schalltechnischen Untersuchungen (Anlage 51). Er erläutert, dass verschiedene Lärmquellen geprüft werden müssen. Beim Straßenverkehr handelt es sich um Orientierungswerte, beim Einkaufsmarkt sind die Richtwerte nach der TA Lärm zu berücksichtigen. Beim „Freizeitlärm“ vom Badebetrieb am Schlossee wurden 5.000 Besucher am Tag zugrunde gelegt, wobei die Richtwerte dann überschritten wären. Eine Überschreitung ist als sogenanntes „seltenes“ Ereignis möglich, allerdings nur max. 18-mal im Jahr. Das Schlosseefest wird als „sehr seltenes“ Ereignis eingeordnet, da es sich um eine traditionelle Veranstaltung handelt. Dann müssen keine Richtwerte berücksichtigt werden. Diese Sonderregelung würde für ein neugeschaffenes Fest aber nicht gelten. Unberücksichtigt bleibt auch der Einsatzlärm von Feuerwehr und Rettungsdienst. Dieser muss von den Anwohnern geduldet werden. Der Übungsbetrieb darf allerdings die Richtwerte nicht überschreiten.

GR Lenski gibt zu bedenken, dass die einzelnen Lärmquellen getrennt voneinander geprüft wurden. Ihrer Ansicht nach sollte man sie aber auch in der Summe betrachten. Herr Schröder erläutert, dass diese Vorgehensweise rechtlich und technisch so vorgeschrieben ist, eine andere Beurteilung ist nicht möglich.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass in Spitzenzeiten 3.000 – 3.500 Besucher am Schlossee zu erwarten sind. Mit einer Lärmprüfung bei 5.000 Besuchern wurde schon eine sehr hohe Grenze angesetzt.

GR Karg erkundigt sich, ob ein Anwohner rechtliche Schritte einleiten könnte, wenn die Lärmrichtwerte überschritten werden.

Herr Schröder weist darauf hin, dass die Lärmwerte selbst bei 8.000 Besuchern am Schlossee, was sicher unrealistisch ist, noch unter den Werten für einen „seltenes Ereignisses“ liegen, sodass es kaum einen Ansatzpunkt für eine Klage gibt.

GR Fiedler beurteilt den Gastronomiebetrieb kritisch, wenn der Außenbereich um 22.00 Uhr geschlossen werden muss. Sie regt an, eventuell einen anderen Standort für den Gastronomiebetrieb zu suchen. Außerdem erkundigt sich GR Fiedler, wie man reagieren kann, wenn der Investor die Andienung nicht einhausen möchte.

Herr Schröder erwidert, dass dies der Betreiber nicht einfach entscheiden kann. Er muss sich an die TA Lärm halten. Dies würde bedeuten, dass ohne eine Einhausung vermutlich eine Anlieferung nachts nicht möglich sein würde.

Der Vorsitzende ergänzt, dass es eine klare Rückmeldung von Edeka gibt, dass bei Neubauten immer Einhausungen für den Anlieferverkehr vorgesehen werden.

GR Herter erkundigt sich, ob der Übungsbetrieb der Feuerwehr sichergestellt ist, insbesondere im Hinblick auf das geplante Hotel.

Herr Schröder geht davon aus, dass es keine Probleme geben wird. Er wird dieses Detail aber noch prüfen.

AL Meschenmoser ergänzt, dass die Richtwerte für die Nacht vermutlich überschritten werden. Der Übungsbetrieb bei der Feuerwehr wird aber sicher nicht länger als 22.00 Uhr dauern.

Herr Knapp vom DRK Salemertal erkundigt sich, ob beim Schallgutachten auch der Hof der Rettungswache geprüft wurde.

Dieses Thema wird Herr Schröder mit dem DRK im Detail noch klären.

GR Dr. Hanke hält den Standort für das Hotel nicht für ideal, weil sich die Gäste des Hotels doch sicher gerne länger als bis 22.00 Uhr draußen aufhalten möchten.

Der Vorsitzende stimmt GR Dr. Hanke zu und weist darauf hin, dass eine Außengastronomie in vielen Bereichen schwierig ist. Beim Hotel wird man abwarten müssen, wie die Investoren das Thema beurteilen.

GR Hoher weist darauf hin, dass bei fast allen Außengastronomien um 22.00 Uhr Schluss ist, dies ist absolut üblich.

Der Vorsitzende betont, dass die Gemeinderäte gerne andere mögliche Standorte für die Außengastronomie vorschlagen können.

Herr Schröder weist darauf hin, dass sich die Berechnungen noch durch die konkrete Planung verändern können.

GR Straßer ist der Ansicht, dass in den Punkthäusern vermutlich eher höherwertiges Wohnen angeboten wird. Deshalb sollte am Gebäude ein Schallschutz vorgesehen werden.

Herr Schröder erwidert, dass beim Freizeitlärm keine Schallschutzmaßnahmen möglich bzw. anrechenbar sind. Es kann sicher zu Konflikten zwischen Wohnen und Freizeit kommen, diese sind aber aus seiner Sicht „händelbar“.

GR Herter gibt zu bedenken, dass der Schallschutz neu geprüft werden müsste, wenn an der Planung etwas verändert wird.

Herr Schröder bestätigt dies und betont, dass sein Büro deshalb den weiteren Planungsprozess auch begleiten wird. Er begrüßt, dass sie so früh in die Planung eingebunden wurden.

## **II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 7

öffentlich

**Verkehrsuntersuchung für die Neue Mitte Salem – Vorstellung der bisherigen Ergebnisse durch das Ingenieurbüro BS Ingenieure und Beratung**

Referent: Herr Frank P. Schäfer

**I. Aussprache**

Herr Schäfer erläutert die Eckpunkte des Verkehrsgutachtens (Anlage 52). Zunächst wurde die bestehende Verkehrssituation analysiert. Hierfür wurden Verkehrszählungen an einem Tag im April, an dem schönes Wetter war, allerdings ohne Badebetrieb, durchgeführt. Das Ergebnis der Verkehrszählung wurde in den Verkehrsbelastungsplan überführt. Beim Stellplatzkonzept weist Herr Schäfer darauf hin, dass derzeit zusätzlich zu den geplanten Tiefgaragenplätzen in der Neuen Mitte rund um die Schlosseeallee rund 400 Parkplätze zur Verfügung stehen. Als besondere Problemstellungen beim Verkehr nennt Herr Schäfer die Tiefgarageneinfahrten mit dem zugehörigen Ziel- und Quellverkehr. Ein weiteres noch zu lösendes Plandetail sind die Bushaltestellen. Herr Schäfer empfiehlt auf dem Abschnitt der Schlosseeallee, der im Bereich der Neuen Mitte liegt einen „verkehrsberuhigten Geschäftsbereich“ auszuweisen. Dann könnten die Busse problemlos auf der Fahrbahn halten. Zur Zufahrtssituation bei Feuerwehr und der Anlieferung zu den Märkten erläutert Herr Schäfer, dass die Feuerwehr selbst nicht betroffen ist, da sie über den Hof ausfährt. Für die Fahrzeuge des Rettungsdienstes wäre eine eigene Spur mit einer Ausfahrt über den Vorhof des Feuerwehrgebäudes denkbar. Bei dem geplanten Einzelhandel ist damit zu rechnen, dass zweimal täglich eine Anlieferung erfolgt. Herr Schäfer schlägt die Anlegung einer Linksabbiegespur für die LKWs vor, damit es zu keinen Behinderungen für die Feuerwehr im Einsatzfall kommt. Zur Abgrenzung des neuen Wohngebiets gegenüber externen Parkplatzsuchenden betont Herr Schäfer, dass das Hauptangebot an Stellplätzen so attraktiv sein muss, dass gar niemand in das Wohngebiet hineinfahren möchte. Es muss auf jeden Fall noch nach einer guten Lösung für dieses Thema gesucht werden.

GR Gundelsweiler sieht die Zufahrt zur Tiefgarage kombiniert mit der Zufahrt zum Rettungszentrum kritisch. Er regt an, für das DRK eine Ausfahrt Richtung „Essarter Platz“ vorzusehen.

Der Vorsitzende wird diese Anregung gerne prüfen lassen. Er weist aber auch darauf hin, dass eine eigene baulich abgegrenzte Spur für den Rettungsdienst vorgesehen ist. Die Ein- und Ausfahrt ist also auf jeden Fall gesichert.

GR Unger regt an, die Einfahrt zur Tiefgarage nach vorne zu verlegen, sodass die Zufahrtsstraße gar nicht tangiert wird.

Herr Braun berichtet, dass diese Planvariante auch geprüft wurde, die Verkehrsknotenpunkte lägen dann aber eng aufeinander. Bei der jetzigen Lösung wird der Verkehr eher entzerrt und es gibt einen gewissen Rückstau puffer vor der Tiefgaragenzufahrt.

Der Vorsitzende hält es für sinnvoll, verschiedene Varianten für die Tiefgaragenzufahrt mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen aufzuzeigen, damit die Beurteilung für die Gemeinderäte einfacher ist.

GR König beurteilt die zweite Tiefgarageneinfahrt über den Marktplatz beim Rathaus eher kritisch. Er betont, dass die Zufahrt so einfach wie möglich sein muss, da dies unerlässlich für die Akzeptanz der Tiefgarage ist.

GR Dr. Hanke ist verwundert über die prognostizierte Zunahme des Durchgangsverkehr in der Straße „Zu den Eichen“. Er geht davon aus, dass ca. 30 % der Kunden der Discountermärkte auch zum Edeka-Markt in der Neuen Mitte fahren werden.

Herr Schäfer erläutert, dass man grundsätzlich bei direkt nebeneinander liegenden Märkten von einer Wechselkundenbeziehung von 10 – 15 % ausgeht. Nachdem hier die Märkte weiter auseinander liegen, sind 10 % Wechselkundenbeziehung sicher realistisch.

GR Lenski weist darauf hin, dass 1.200 – 1.500 notwendige Stellplätze prognostiziert werden. Sie erkundigt sich, wie diese abgedeckt werden sollen.

Herr Schäfer erläutert, dass es auch Synergieeffekte gibt, bzw. dass nicht für alle Nutzungen gleichzeitig Parkflächen benötigt werden. Es ist deshalb sicher nicht richtig, bei allen Nutzungen die Spitzenwerte zusammenzurechnen.

GR Fiedler spricht sich dafür aus, für die Bushaltestelle nach wie vor eine Busbucht auszuweisen, damit die Fahrgäste nicht auf der Straße aussteigen müssen.

Der Vorsitzende bittet die Planer, eine solche Gestaltungsvariante zu erarbeiten. Er weist darauf hin, dass es auf jeden Fall einen überdachten Wartebereich geben wird.

GR Herter hält den zu erwartenden Parksuchverkehr für kritisch und geht auch davon aus, dass die vorhandenen Parkplätze bei Badebetrieb nicht ausreichen werden. Sie gibt zu bedenken, ob nicht doch noch zusätzliche Parkflächen ausgewiesen werden sollten, z. B. im Bereich der Tennishalle.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass der Wiesenparkplatz noch vergrößert werden könnte, da die Gemeinde im Besitz der angrenzenden Flächen ist. Hiermit könnten Bedarfsspitzen abgedeckt werden. Für den normalen Betrieb ist der Parkraum sicher ausreichend.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass bei 3.500 Freibadbesuchern und gleichzeitig Spitzenbedarf bei anderen Nutzungen rund 1.300 Stellplätze benötigt werden, genauso viele stehen nach Fertigstellung der Neuen Mitte auch zur Verfügung. Er betont, dass viele Gemeinden und Städte froh darüber wären, wenn sie so viel Parkraum vorweisen könnten.

GR Frick ist der Ansicht, dass Busbuchten nicht notwendig sind, wenn die Straße in diesem Bereich als Platz ausgestaltet wird und die Geschwindigkeit reduziert ist.

GR König erkundigt sich, ob an den beiden Einmündungen in die Schlosseeallee etwas verbessert werden müsste.

Herr Schäfer betont, dass derzeit aus seiner Sicht keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig sind. Diese Frage wird aber noch im Rahmen der Verkehrsprognose eingehender geprüft.

GR König hält Verbesserungsmaßnahmen an der Bodenseestraße für sinnvoll, wie z. B. die Anlegung eines Kreisverkehrs. Dadurch würde auch die Geschwindigkeit im Ort reduziert.

GR Jehle empfiehlt die Anlegung von Parkflächen im Bereich Autohaus Wildi, die dann auch bei Veranstaltungen im Schloss genutzt werden könnten. Er hält es für fahrlässig auf eine Busbucht im Bereich Marktplatz zu verzichten, angesichts der Tatsache, dass die Bevölkerung immer älter wird und immer mehr Senioren den ÖPNV nutzen werden.

GR Hoher würde die Anlegung von Wiesenparkplätzen am „Langen Weg“ für sinnvoll halten. Es wäre dann aber eine Über- oder Unterführung an der Bodenseestraße für die Fußgänger notwendig. Er spricht sich dafür aus, die Fahrzeuge aus der Schlosseeallee herauszuhalten, um den Parksuchverkehr zu verringern.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass kaum jemand sein Fahrzeug soweit von der Neuen Mitte entfernt abstellen wird. Die Verwaltung wird dieses Thema aber gerne untersuchen. Aus Sicht der Verwaltung wird es keine problematische Parkplatzsituation geben, zumal der Wiesenparkplatz erweitert werden könnte. Außerdem ist es ja auch Ziel, die Menschen in die Neue Mitte hineinzubringen.

GR Straßer erkundigt sich, ob eine bauliche Erweiterung der Feuerwehr mittel- oder langfristig notwendig sein könnte.

Der Vorsitzende führt aus, dass die Gemeinde in die Dezentralisierung der Feuerwehr eingestiegen ist. Deshalb kann er sich eine Erweiterung eigentlich nicht vorstellen. Wenn es diesen Bedarf aber tatsächlich einmal geben sollte, könnte das Gebäude auch Richtung „Essarter Platz“ erweitert werden. Richtung Neue Mitte ist allerdings keine Entwicklung mehr möglich.

Bei der Tiefgarage hält es GR Straßer für besonders wichtig, dass auf Luftigkeit und Sicherheit geachtet wird, weil dadurch die Nutzung deutlich verbessert wird.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass Tageslicht kaum in die Tiefgarage eingebracht werden kann. Er selbst hat sich mit AL Meschenmoser eine neu gebaute Tiefgarage in Stuttgart angeschaut, die einen sehr angenehmen Eindruck gemacht hat. Es soll auf jeden Fall für die Gestaltung der Tiefgarage in der Neuen Mitte eine gute Lösung gesucht werden.

## **II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 8

öffentlich

**Darstellung und Bewertung der räumlichen IST-Situation beim derzeitigen Rathaus in Salem-Neufrach durch das Büro Allevo Kommunalberatung GmbH**

Referent: Herr Klaus Westhauser

**I. Aussprache**

Herr Westhauser berichtet, dass sein Büro die Aufgabe hatte, den Ist-Zustand im jetzigen Rathaus zu erfassen und ein Raumkonzept für das neue Gebäude zu erstellen. Er erläutert zunächst die Probleme beim derzeitigen Rathausgebäude (Anlage 53).

**II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 9

öffentlich

**Raumkonzept für den Neubau des Rathauses in der Neuen Mitte Salem – Vorstellung durch das Büro Allevo Kommunalberatung GmbH und Beratung**

Referent: Herr Klaus Westhauser

**I. Aussprache**

Herr Westhauser betont, dass die Soll-Konzeption für das neue Rathausgebäude so ausgearbeitet wurde, dass sie unabhängig von der späteren Gebäudeform ist (Anlage 53).

GR Frick regt an, bei der Ist-Zustandsbewertung des Rathauses Neufrach noch aufzunehmen, dass sich dieses Gebäude in einem sehr schlechten energetischen Zustand befindet. Er gibt zu bedenken, dass man beim neuen Rathaus für die nächsten 50 Jahre plant und dass man deshalb Reserven für mögliche Verwaltungsreformen haben sollte.

GR Hefler begrüßt, dass die Situation beim Rathaus in Neufrach kompakt aufgezeigt wurde. Ihr selbst ist erst jetzt klar geworden, wie wenig bedarfsgerecht das Rathaus gestaltet ist. Wenn sie nicht schon vorher davon überzeugt gewesen wäre, dass in der Neuen Mitte ein Rathaus gebaut werden muss, wäre sie auf jeden Fall jetzt davon überzeugt.

GR Herter gibt zu bedenken, warum die Sitzungssäle im oberen Stockwerk vorgesehen sind. Wenn sie im Erdgeschoss wären, könnten sie auch für Veranstaltungen genutzt werden.

Der Vorsitzende erwidert, dass für die täglichen Dienstleistungen für die Bürger andere Räume zwingend im Erdgeschoss untergebracht werden müssen. Für die Sitzungssäle sind sicher noch verschiedene Varianten denkbar.

GR König hält den Gedanken eines Multifunktionsraumes im Erdgeschoss für bestechend. Dieser wäre dann auch für die Bücherei nutzbar.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass ein großzügiges Foyer vorgesehen ist, das zur Bücherei hin geöffnet werden könnte.

GR Fiedler gibt zu bedenken, ob 250 m<sup>2</sup> tatsächlich ausreichend sind. Sie weist auch darauf hin, dass bisher keine Räume für den Familientreff ausgewiesen sind. Dies wäre für sie ein Schwerpunkt bei den öffentlichen Dienstleistungen.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Bücherei derzeit über 200 m<sup>2</sup> verfügt, sodass 20 % Fläche hinzukommen würden. Für den Treff Grenzenlos schlägt er vor, Räumlichkeiten über den Gewerbeeinheiten an der Promenade anzumieten.

Herr Westhauser weist darauf hin, dass es nicht sinnvoll ist, einzelne Bereiche aus der Gemeindeverwaltung herauszulösen und beispielsweise im Rathaus Neufrach zu belassen. Die Zusammenarbeit ist bei einer räumlichen Trennung sehr schwierig.

GR Dr. Hanke regt an, die Nutzungsfrequenz der einzelnen Räume zu untersuchen. Beispielsweise könnte beim großen Saal, der eher sporadisch belegt ist, eine Mehrfachnutzung geprüft werden.

Der Vorsitzende hält es für wichtig, dass beim Bau des neuen Rathauses großzügig für die Zukunft geplant wird, wobei natürlich keine überzogenen Wünsche umgesetzt werden sollen.

GR Schlegel betont, dass sie selbst inzwischen auch davon überzeugt ist, dass in der Neuen Mitte ein Rathaus gehört.

## **II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**



**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 10

öffentlich

**Finanzierungskonzept für die Umsetzung der Neuen Mitte Salem**

**I. Aussprache**

Der Vorsitzende erläutert die finanzielle Ausgangslage zur Abwicklung der Projekte in der Neuen Mitte (Anlage 54).

GR Lenski betont, dass auch die Folgekosten für den Unterhalt der Tiefgarage und des Rathauses dargestellt werden sollten, wenn man sich schon dafür entscheidet, das neue Rathaus dort zu errichten, wo es für die Gemeinde am teuersten ist.

Der Vorsitzende führt aus, dass in die neue Gemeindemitte auf jeden Fall auch das Rathaus gehört. Alles andere wäre ein politischer Fehler, den die nachfolgenden Generationen dem jetzigen Gemeinderat vorhalten würden, zumal die finanzielle Ausgangslage derzeit außergewöhnlich gut ist.

GR Frick spricht sich dafür aus, die wichtigsten Bauvorhaben auch in einem „Guss“ zu realisieren und nicht auf mehrere Jahre zu verteilen.

**II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 11

öffentlich

**Vorstellung eines Vorentwurfs für eine mögliche Neuordnung des jetzigen Rathausareals in Salem-Neufrach**

**I. Aussprache**

Der Vorsitzende erläutert den Planentwurf zu einer möglichen Nachnutzung des Rathausareals in Neufrach (Anlage 55). Er betont, dass dieser Entwurf eine erste Überlegung zur möglichen Gestaltung ist und bisher noch mit niemandem diskutiert oder abgestimmt wurde. Die Verwaltung könnte sich gut vorstellen, in dem verbleibenden Gebäudeteil die Musikschule unterzubringen. Der Bereich um den Prinz-Max-Saal könnte großzügiger gestaltet werden. Außerdem könnten zwei Bauplätze als Gegenfinanzierung ausgewiesen werden. Die ganze Maßnahme wäre auch förderfähig. Optisch könnte der Gebäudeteil, der erhalten werden soll, der Außengestaltung des Prinz-Max angepasst werden. Der Vorsitzende betont, dass die Verwaltung dankbar ist für weitere Anregungen aus dem Gemeinderat zu diesem Thema.

**II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.06.2015**

§ 12

öffentlich

**Weiteres Verfahren und Terminabläufe zur Umsetzung der Neuen Mitte Salem**

**I. Aussprache**

Herr Gustke erläutert, wie das weitere Verfahren vorgesehen ist (Anlage 56).

Der Vorsitzende ergänzt, dass in einer der nächsten Sitzungen ein Beschlussantrag zum Masterplan von der Verwaltung gestellt wird. Außerdem sollte der Gemeinderat die Verwaltung beauftragen, die Wettbewerbe vorzubereiten. Die noch offenen Detailfragen müssen dann im Laufe des Verfahrens Schritt für Schritt abgearbeitet werden. Wenn der Grundsatzbeschluss vor der Sommerpause getroffen wird, können die Plandetails im Herbst diskutiert werden.

Der Vorsitzende verweist auf die Stellungnahme von Feuerwehrkommandant Keirath (Anlage 57), die an die Gemeinderäte verteilt wurde.

**II. Hiervon gibt die Verwaltung Kenntnis**