

Vorlage im Plenum des Stadtrates am 28.09.2020

Altstadt – Entwicklung Rosenviertel

Information zum Ergebnis der Bürgerbeteiligung und Beschluss zum weiteren Vorgehen

Einführung

Nach dem erfolgreichen Bürgerbegehren am 26. Mai 2019 gegen das Entwurfsergebnis des zuvor durchgeführten Investorenwettbewerbs im damals noch Bahnhofsareal genannten Gebiet, wurde ein neuer Planungsprozess gestartet. Die Auslobung für den neuen Wettbewerb soll auf Basis einer umfassenden und neutralen Bürgerbeteiligung und den daraus resultierenden Rahmenbedingungen für die Nutzung und Bebauung des Areals erfolgen. Um möglichst vielen Interessierten den Zugang zur Bürgerbeteiligung zu gewähren, setzte die Stadt Memmingen auf unterschiedliche Partizipations- und Veranstaltungsformate. Nach einer Auftaktveranstaltung am 6. November 2019 in der Aula des Vöhl-Gymnasiums mit erster paralleler Onlinebeteiligung im Zeitraum Oktober bis Dezember 2019 und der 1. Themenwerkstatt am 8. Februar 2020 in der Stadthalle fand nun die 2. Themenwerkstatt „coronabedingt“ online statt. Im Rahmen der Auftaktveranstaltung sowie der 1. Themenwerkstatt konnten bereits wichtige Anregungen und Ideen gesammelt werden. Unter anderem wurde angeregt, dem „Bahnhofsareal“ einen neuen Namen zu geben, um unvorbelastet die weiteren Planungen anzugehen. Verschiedene Vorschläge wurden im Rahmen einer Onlineabstimmung zur Wahl gestellt. Der Titel „Rosenviertel“ erhielt dabei eine deutliche Mehrheit. Die 2. Themenwerkstatt zur zukünftigen Entwicklung des Rosenviertels setzte den bereits begonnen Beteiligungsprozess fort. Ziel dieser Themenwerkstatt war die Schaffung der Grundlage zur Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes.

Inhalte der 2. Themenwerkstatt

Die zweite Themenwerkstatt sollte ursprünglich am 07. Mai 2020 in der Stadthalle stattfinden. Durch die Kontaktbeschränkungen im Zuge der Covid-19-Pandemie war die Durchführung dieser Präsenzveranstaltung jedoch nicht möglich. Damit die Planungen für das Rosenviertel nicht ins Stocken geraten, wurde die zweite Themenwerkstatt in Form einer Online-Befragung durchgeführt. Aufbauend auf den Ergebnissen der bisherigen Veranstaltungen zum Rosenviertel hatte die virtuelle Themenwerkstatt den Schwerpunkt, die Eckpunkte für die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit den Bürgerinnen und Bürgern zu erarbeiten.

Im Zeitraum vom 22. Mai bis 24. Juni 2020 besuchten 1.112 Bürgerinnen und Bürger die Homepage der virtuellen Themenwerkstatt. Aktiv an der Befragung teilgenommen haben 565 Personen und von diesen haben 332 Personen die Umfrage abgeschlossen.

Aus der 1. Themenwerkstatt konnten die Themenschwerpunkte Nutzungsmischung, Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung, Kultur, Freizeit und Gastronomie, Aufenthaltsorte + Grün, Verkehr, Sondernutzungen, Einfügen in das Umfeld, Erhalten der Bestandsgebäude, Historische Spuren, Gestaltungsvielfalt, Parzellierung, Bauweise und Nachhaltigkeit sowie der Geltungsbereich des avisierten Wettbewerbes abgeleitet werden.

Bei der virtuellen 2. Themenwerkstatt wurden diese Themenschwerpunkte aufgegriffen und ein jeweiliger Formulierungsvorschlag, welcher in die Auslobung des späteren Wettbewerbs einfließen soll, zur Abstimmung gestellt. Hierbei konnten die Bürgerinnen und Bürger zwischen vier Antwortmöglichkeiten wählen: „Ich finde diese Formulierung gut“, „Die Formulierung entspricht im Wesentlichen meinen Vorstellungen“, „Die Formulierung entspricht nicht meinen Vorstellungen“ und „Ich habe keine spezielle Meinung zu diesem Thema“. Um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick über das Thema zu ermöglichen, wurde jedem Formulierungsvorschlag die Ziele der Stadt Memmingen, Stellungnahmen der Fachplaner sowie eine Zusammenfassung der Ergebnisse der 1. Themenwerkstatt beigelegt. Insgesamt wurden 20 Fragen und davon 13 Formulierungsvorschläge gestellt. Die anderen 7 Fragen beinhalten die Datenschutzerklärung, die Entscheidung für einen von zwei vorgeschlagenen Geltungsbereichen für den Wettbewerb, demographische Fragen (Alter, Geschlecht) sowie Wohnort, wie von der Umfrage erfahren wurde und eine offene Frage nach weiteren Fragen, Wünschen Kritik oder Anregungen.

Ergebnisse der 2. Themenwerkstatt

Das Ergebnis der Auswertung der Online-Befragung ist größtenteils positiv ausgefallen. Die Formulierungsvorschläge wurden alle mit mindestens 72 % Zustimmung bewertet. Die Zustimmung setzt sich aus den ersten beiden positiven Antwortmöglichkeiten „Ich finde diese Formulierung gut“ und „Die Formulierung entspricht im Wesentlichen meinen Vorstellungen“ zusammen. Von den 13 genannten Formulierungsvorschlägen wurden 9 Vorschläge sehr deutlich positiv bewertet und müssen daher nicht geändert werden. Diese Vorschläge betreffen die Themen Nutzungsmischung, Kultur, Freizeit und Gastronomie, Verkehr, Sondernutzungen, Einfügen in das Umfeld, Historische Spuren, Gestaltungsvielfalt, Parzellierung sowie Bauweise und Nachhaltigkeit.

Drei Formulierungsvorschläge sollten aufgrund einer im Vergleich höheren Ablehnung des Vorschlages oder weil das Thema mehrfach in der offenen Frage kommentiert wurde angepasst werden. Diese betreffen die Themen Wohnen, Aufenthaltsorte + Grün sowie Bauen und Nachhaltigkeit.

Beim Thema Einzelhandel und Dienstleistung wird der Formulierungsvorschlag nicht abgeändert, jedoch im Ergebnistext ein Hinweis auf das Einzelhandelsgutachten der cima für das Rosenviertel aufgenommen.

Exkurs: Ergebnis Einzelhandelsgutachten der cima:

Das Ergebnis des cima Gutachtens liegt mittlerweile vor und dessen Ergebnisse werden im Rahmen der Auslobung des Wettbewerbs Berücksichtigung finden. Als wesentliche Ergebnisse lassen sich folgende Punkte festhalten:

- Das Rosenviertel ist gemäß Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie in einer Hauptlage für Einzelhandel gelegen. Das Gebiet ist dementsprechend prädestiniert für Neuansiedlungen und ist grundsätzlich sehr gut geeignet am östlichen Innenstadteingangsbereich (Tor zur Altstadt) Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln.
- Die Detailanalyse der Rahmenbedingungen hat ergeben, dass das Rosenviertel insbesondere für großformatige Einzelhandelsnutzungen vorzusehen ist, da in den bestehenden Leerstandsflächen in der Altstadt kleinere und mittelgroße Neuentwicklungen realisiert werden können. Das Rosenviertel stellt zudem die einzige Potentialfläche für größere Ladeneinheiten dar.
- Die cima empfiehlt für das Rosenviertel eine Ansiedlung im Mode- und Sportbereich. Trotz der derzeitigen Situation mit erschwerten Bedingungen für den stationären Einzelhandel ist ein Interesse an Ansiedlungen aus diesem Bereich in Memmingen vorhanden. Ein gewisses Risiko stellt jedoch der zeitliche Horizont der Entwicklung im Bereich Bekleidung dar. Des Weiteren bietet das Rosenviertel eine mögliche Potenzialfläche für einen langfristig marktgerechten Lebensmittelmarkt in der Innenstadt zur Schließung einer maßgeblichen räumlichen Versorgungslücke.
- Die cima sieht am Standort Rosenviertel zwei maximal drei Ladengeschäfte vor. Zum einen ein Ladenlokal mit ca. 1.000-1.200m² Verkaufsfläche für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt zur Sicherung der Nahversorgung im Innenstadtbereich. Zum anderen ein oder zwei Ladenlokale mit je 1.000 bis 1.200m² oder 1.800 bis 2.200m² Verkaufsfläche für Fachmarktformate aus dem Mode- und Sportbereich. (siehe Abbildung)

Ansiedlungsoption 1:



Ansiedlungsoption 2:



CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Gesamtfazit

Nach der Bürgerbeteiligung ergeben sich folgende Eckpunkte für den Wettbewerb, welche im Rahmen der Ausarbeitung des Auslobungstextes konkretisiert werden.

Themenbereich	Eckpunkte für den Wettbewerb
Nutzungsmischung	Die Nutzungsmischung auf dem Rosenviertel soll die typischen Aufgaben eines Innenstadtareals widerspiegeln und eine bunte Mischung aus Wohnen, Handel und Dienstleistung sowie Gastronomie, Hotel, Kultur und Freizeit garantieren. Bei der Planung ist auf eine möglichst flexible Bauweise zu achten, sodass zukünftig auch Nutzungsänderungen ohne große Umbaumaßnahmen möglich sind.
Wohnen	Die Wohnnutzung erfährt innerhalb der Innenstadt eine immer größere Bedeutung. Ziel ist es auch, auf dem Rosenviertel Wohnungen entstehen zu lassen, wo sie unter Berücksichtigung der Verlärmung des Areals sinnvoll angeordnet werden können. Wohnraum soll für junge und ältere Bewohner sowie Familien geschaffen werden. Es soll Wohnraum für jede Lebenslage entstehen (flexibel und barrierefrei). Weiterhin gilt

	es, verschiedene Grundrisse für differenzierte Nutzergruppen bereitzustellen. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen für das Areal (z.B. Verlärmung, geplante Nutzungsmischung) ist ein angemessener Anteil an Wohnnutzung vorzusehen.
Einzelhandel und Dienstleistung	Einzelhandel und Dienstleistung sind die Kernnutzungen deutscher Innenstädte. Mit dem Rosenviertel besitzt die Stadt Memmingen die letzte größere frei zu entwickelnde Fläche innerhalb der Altstadt. Im Rosenviertel sollen Möglichkeiten für Handel und Dienstleistung geschaffen werden, welche keine Verdrängungen oder Verschiebungen der aktuellen Geschäftswelt verursachen, sondern diese ergänzen. Ein zeitgemäßer und attraktiver Nahversorger für die Altstadt könnte dies beispielsweise leisten. Ein Ladenlokal mit 1.000 bis 1.400 m ² Verkaufsfläche ist zur Sicherung der Nahversorgung im Innenstadtbereich für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt vorgesehen. Ein oder zwei weitere Ladenlokale mit entweder je 1.000 – 1.200 m ² oder 1.800 – 2.200 m ² Verkaufsfläche sind für Fachmarktformate aus dem Mode-/Sportbereich einzuplanen.
Kultur, Freizeit und Gastronomie	Kultur, Freizeit und Gastronomie sind nur bedingt durch städtisches Wirken beeinflussbar. Die Neuplanung des Viertels soll jedoch die Nutzung solcher Einrichtungen positiv stützen und attraktive Flächen bereitstellen. Es sollen Möglichkeiten für ein vielfältiges gastronomisches Angebot eingeplant werden.
Aufenthaltsorte + Grün	Bei der Neuplanung des Areals ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von konsumfreien und konsumpflichtigen Freiflächen zu achten. Unter Bezug auf das Umfeld ist eine angemessene innerstädtische Dichte mit einem attraktiven Freiflächenangebot in Einklang zu bringen. Die zu planenden Grün- und Freiflächen sollen dafür durch qualitative Gestaltung und ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität überzeugen. In den oberen Geschossen sollen, so es das Umfeld zulässt, Freiflächen auf Terrassen und Innenhöfen entstehen.
Verkehr	Im Rahmen der Neuplanung soll auf eine ausreichende Durchwegung des Areals geachtet werden. Wenn möglich sollen die Wege und Verbindungen sich an den historischen Verbindungen orientieren. Eine Anbindung an die MEWO-Kunsthalle und den Bahnhof soll mithilfe zusätzlicher Querungen geschaffen werden. Auf dem Areal sollen keine oberirdischen Parkplätze entstehen und die Erschließung der Tiefgarage, wie auch die Anlieferung sollen über die Bahnhofstraße erfolgen. Eine angemessene Fahrradinfrastruktur soll geschaffen werden.
Sondernutzungen	Sondernutzungen wie ein Kino oder eine Markthalle haben belebende Wirkung für das Umfeld. Diese Nutzungen sind jedoch an privatwirtschaftliche Betreiber und Investoren gebunden und können durch die Stadt nur befürwortet werden. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen die Flächen für Handel und Gewerbe so flexibel gestaltet werden, dass eine Nutzungsänderung hin zu derartigen Sondernutzungen möglich ist. Klare Zugeständnisse soll die Neuplanung für eine Ansiedlung eines Hotels auf dem Rosenviertel machen und die nötigen Flächen im Entwurf berücksichtigen.
Einfügen in das Umfeld	Die Memminger Altstadt ist als Ensemble ganzheitlich geschützt und soll auch weiter ein harmonisches und passendes Gesamtbild ergeben. Daher sind bei der Planung das direkte Umfeld und die historische Bedeutung der umliegenden Bebauung zu berücksichtigen. Kubatur und Höhe sollen sich dem Umfeld und der Nutzung anpassen. Von besonderer historischer Wertigkeit ist dabei die giebelständige Bebauung in der Kalchstraße.
Erhalt der Bestandsgebäude	Bei der Neuplanung des Rosenviertels ist darauf zu achten, dass das Gesicht der Kalchstraße auch weiterhin das Straßenbild prägt und somit dieses Ensemble in seinem Charakter erhalten bleibt.
Historische Spuren	Die historischen Spuren auf dem Rosenviertel sollen nach Möglichkeit bei der Neuplanung berücksichtigt werden. Von künstlichen historisierenden Elementen ist abzusehen.
Gestaltungsvielfalt	Das Rosenviertel wird für Bahnreisende und auch manch andere Touristen ein Ort des Ankommens. Daher ist es hier besonders wichtig, den Charakter der Memminger Altstadt widerzuspiegeln und die Formen- und Farbensprache der Umgebung aufzugreifen. Das neue Areal soll sich aber auch der Zukunft zuwenden und als geschlossenes Areal im Sinn der „Memminger Stöcke“ erkennbar sein.
Parzellierung	Die Planungen im Rosenviertel sollen eine Realisierung und Eigentumsaufteilung in verschiedenen Abschnitten ermöglichen können. Unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungstypen sollen ein möglichst hohes Maß an Flexibilität garantieren. Ein Teil der Wettbewerbsaufgabe stellt die Erarbeitung eines Parzellierungsvorschlags dar.
Bauweise und Nachhaltigkeit	Im Rahmen der Neuplanung ist darauf zu achten, dass sowohl der Bau wie auch der spätere Betrieb den Zielen der Nachhaltigkeit dienlich ist. Die Bauweise des neuen Viertels soll sich der in der Umgebung vorhandenen verdichteten Bauweise anpassen.

	Auf überdimensionierte Freiflächen soll verzichtet werden. Dennoch soll ausreichend und qualitativ hochwertiger öffentlicher Raum geschaffen werden. Die Bauweise soll eine zeitgemäße und zukunftstaugliche Nutzung ermöglichen.
--	---

Weiteres Vorgehen:

Im Anschluss an den ausführlichen Beteiligungsprozess soll ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse aus der virtuellen 2. Themenwerkstatt und den daraus resultierenden Zielformulierungen wird der städtebauliche Wettbewerb zur Neugestaltung des Rosenviertels ausgelobt. Ziel ist es, in der ersten anonymen Stufe aus zwanzig Teilnehmern (15 freie, 5 gesetzte) die fünf besten städtebaulichen Entwürfe herauszufiltern. Dies soll mithilfe einer unabhängigen Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern geschehen.

In der zweiten Stufe werden dann die fünf Sieger aus Stufe 1 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung gebeten, je einen finalen Entwurf zu erstellen. Bevor die fünf Sieger mit der Arbeit beginnen, können die interessierten Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Kolloquiums den Teilnehmern Hinweise und Wünsche aus Bürgersicht mit auf den Weg gegeben werden. Eine unabhängige Jury gibt dann eine Empfehlung an den Stadtrat, welche Arbeit die Grundlage für den Bebauungsplan und die Entwicklung des Rosenviertels werden soll. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung werden öffentlich in einer Bürgerinformation ausgestellt. Dies stellt den Abschluss der umfangreichen Bürgerbeteiligung zur Neugestaltung des Rosenviertels dar.

Beschlussvorschläge:

Das Plenum des Stadtrates fasst folgende Beschlüsse:

1. Das Plenum des Stadtrates nimmt den Bericht zur Bürgerbeteiligung zur Entwicklung des Rosenviertels zur Kenntnis.
2. Das Plenum des Stadtrates beauftragt die Stadtverwaltung, den städtebaulichen Wettbewerb zur Neugestaltung des Rosenviertels vorzubereiten und durchzuführen. Hierbei sollen die Eckpunkte und das Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens der CIMA als Grundlage für den Auslobungstext verwendet werden.

Memmingen, den 16.09.2020

i.A. Weißfloch

Anlagen:

Bürgerbeteiligung im Rahmen der 2. Themenwerkstatt, Stadt Memmingen, Ergebnisbericht der Onlinebeteiligung zur Entwicklung des Rosenviertels vom Juli 2020 – wird digital zur Verfügung gestellt

Einzelhandelsuntersuchung Rosenviertel Memmingen, 2020 der CIMA Beratung + Management GmbH vom 11. September 2020 – wird digital zur Verfügung gestellt