

STADT WEINGARTEN  
ISEK WEINGARTEN 2030  
BAUSTEIN WOHNEN



WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT  
KURZFASSUNG

KRISCHPARTNER

stadt weingarten



gefördert durch das Ministerium für Verkehr und  
Infrastruktur  
Baden-Württemberg



## ANLASS UND AUFGABE

### Inhalt

Anlass und Aufgabe	2
Bestandsanalyse Stadt	3
Bestandsanalyse Quartiere	3
Einwohnerentwicklung	4
Potenziale	4
Dialogprozess	5
Quartiersentwicklung	5
Innenentwicklung	6
Empfehlungen und Ziele	6
Zielbild	7
Weiteres Vorgehen	7
Handlungsempfehlungen	7

### Auftraggeber

Stadt Weingarten

Abteilung Stadtplanung  
und Bauordnung

Kirchstraße 2 (Amtshaus)  
88250 Weingarten  
T 0751 405-191  
F 0751 405-5191

stadtplanung@  
weingarten-online.de  
www.weingarten-online.de

### Bearbeitung

#### KRISCHPARTNER

Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de  
www.krischpartner.de

mit Fachbeiträgen von

Büro Dr. Acocella, Lörrach  
(Handel und Gewerbe)

Büro Sieber, Lindau  
(Grünflächen)

Stand: 21. Dezember 2016

Die Stadt Weingarten erstellt derzeit ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). In diesem Zusammenhang sind in den letzten zwei Jahren bereits Fachgutachten zu den Themen Grünraum, Gewerbeflächen und Einzelhandel entstanden.

Weitere Grundlagen des ISEK sind zahlreiche übergeordnete Planwerke der Landesentwicklungs- und Regionalplanung sowie Untersuchungen zu Verkehr und Lärm. Wichtig war zudem der Bürgerdialog zum Stadtentwicklungsprogramm STEP 2020, in dem bis 2013 ein Leitbild für die Zukunft der Stadt entwickelt wurde.

Der hier vorgelegte nächste Baustein für das ISEK ist eine Untersuchung zum Thema Wohnen in Weingarten, die sich sowohl mit bestehenden Strukturen als auch mit dem künftigen Bedarf beschäftigt – beides in sowohl quantitativer als auch qualitativer Hinsicht.

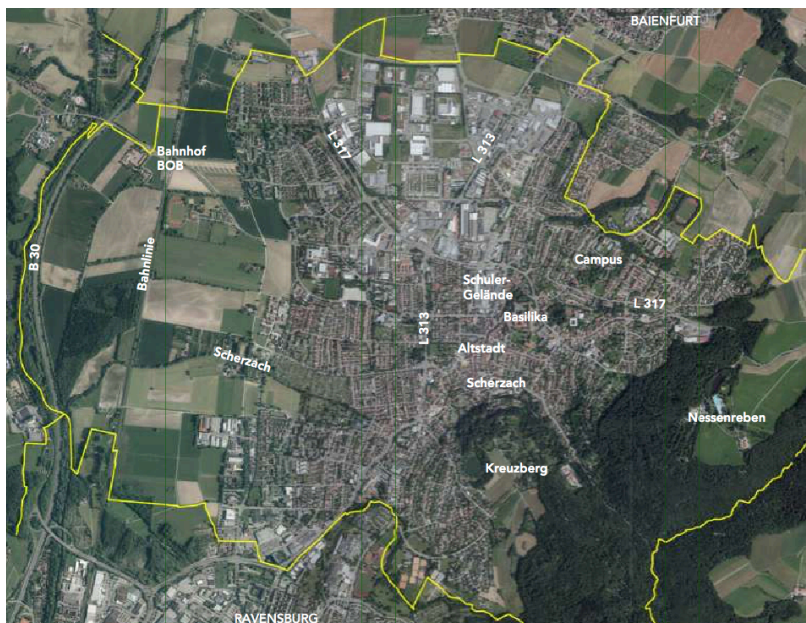
Die Problemstellung kann in nur zwei nüchternen Zahlen beschrieben werden: in der sehr kleinen Gemarkungsfläche von 12 qkm sollen nach Schätzung des Statistischen Landesamtes bis 2030 etwa 3.000 neue Einwohner/innen hinzukommen – das ist ein Wachstum von 12 %.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die gesamte Gemarkung der Stadt Weingarten. Thema der Untersuchung ist einerseits die Frage nach dem quantitativen und qualitativen Bedarf nach Wohnraum in Weingarten in Gegenwart und Zukunft.

Da sich diese Frage nicht von der konkreten Situation trennen lässt, befasst sich die Studie auch konkret mit der Analyse bestehender Wohngebiete und der Entwicklung von Konzepten zum Umgang mit ihnen – und mit der Benennung und Bewertung potenzieller Flächen zur Siedlungserweiterung.

Im nächsten Schritt sollen die Gutachten fachübergreifend zu einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zusammengeführt werden.

Dieser Text ist eine stark verkürzte Zusammenfassung des Entwicklungskonzepts Wohnen, das im Lauf des Jahres 2016 erarbeitet und intensiv mit den politischen Gremien und der Bevölkerung diskutiert wurde. Die Zusammenfassung ist bewusst kurz gehalten und verweist ausdrücklich auf die ausführliche Broschüre zum Wohnraumentwicklungskonzept vom Dezember 2016, die dem Gemeinderat zur Verfügung steht.



**BESTANDSANALYSE STADT**

Der konkreten Beschäftigung mit den Quartieren ging eine intensive Analyse der Stadt Weingarten in ihrer Gesamtheit voraus, die in der ausführlichen Dokumentation ab Seite 9 beschrieben ist. Dort sind die folgenden Themen genauer behandelt:

- Identität der Orte:  
Topografie und Stadtbild  
Landschaft und Freiraum  
Verknüpfungen und Barrieren
- Wohnquartiere (siehe unten):  
Stadtzentrum  
Gründerzeit und Siedlungsbau  
Nachkriegsmoderne  
Hochschul-Campus  
Neuere Wohngebiete
- Boden- und Grundstückswerte
- Infrastruktur:  
Zentrale Versorgung  
Nahversorgung  
Sonstige Quartiersinfrastruktur  
Bildung (Kindergärten, Schulen und Hochschule)

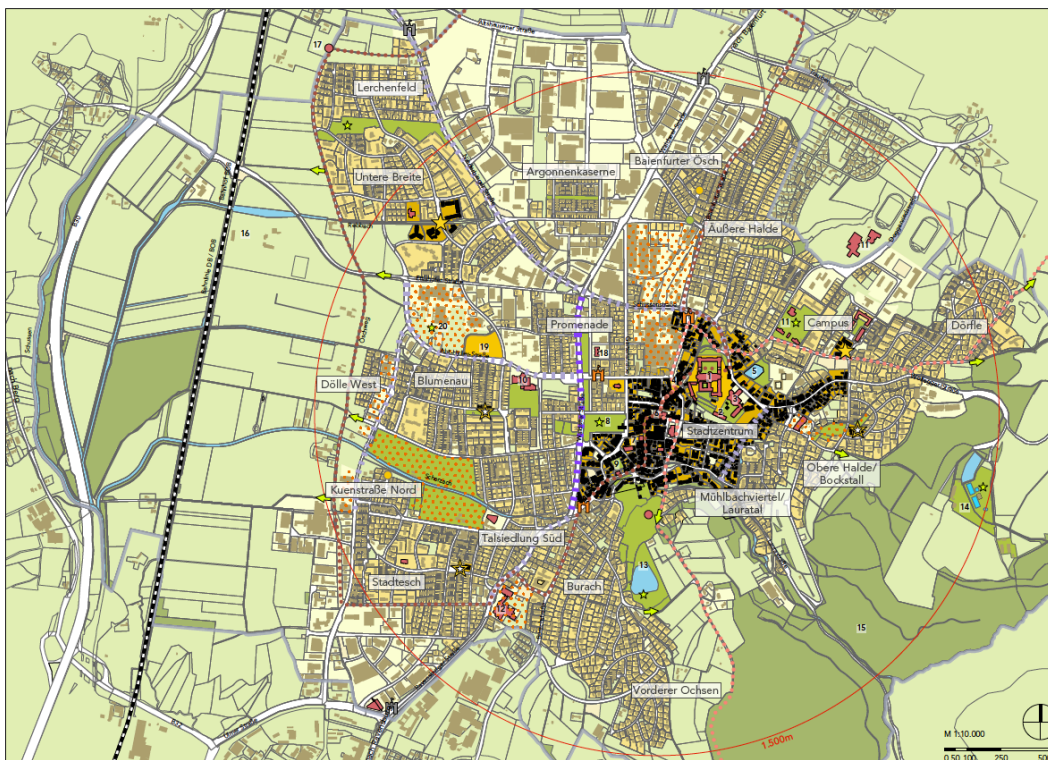
- Verkehr und Mobilität:  
Motorisierter Verkehr  
Barrieren durch Straßen  
Lärmbelastung  
Bahnverkehr und Flughafen  
Öffentlicher Nahverkehr  
Fuß- und Radverkehr  
Stadt der kurzen Wege
- Grün und Umwelt:  
Vorhandene Strukturen  
Naturschutz  
Naherholung  
Grünflächenbewertung  
Erhaltungsprioritäten  
Entwicklungsziele  
Schutzbedarf

**QUARTIERE**

Im nächsten Schritt wurden die einzelnen Wohnquartiere untereinander abgegrenzt (Liste siehe folgende Seite) und in ihrer Charakteristik beschrieben:

- Städtebau und Identität
- Quartiersmitte als Treffpunkt und Infrastruktur
- Öffentliches Grün
- Gebäudezustand
- Potenziale für Innenentwicklung (siehe unten)
- Möglichkeiten zur Quartierserweiterung
- Demografie

Die Besonderheiten der Quartiere, aber auch planerische Ziele und Ideen sind in den Steckbriefen dokumentiert, die in der ausführlichen Dokumentation dieses Projekts ab Seite 42 enthalten sind.



**ISEK WEINGARTEN 2030  
BAUSTEIN WOHNEN**  
WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT  
AUSGANGSLAGE: IDENTITÄT DER ORTE

- Markante Gebäude
- Prägende Grünflächen/ Plätze
- Stadtzentrum
- Wohnnutzung
- ★ Quartierszentrum
- ★ Quartierszentrum eingeschränkt
- ★ Grünanlagen als wichtige Treffpunkte
- ★ Bedeutsamer Stadteingang
- ★ Bedeutsamer Innenstadteingang
- ★ Anbindung zum Landschaftsraum
- Jakobsweg
- Blutritt-Prozessionsweg
- Straßen mit Barrierewirkung
- Nutzungen/ Bereiche mit Barrierewirkung
- Barrierere/ Potenzial als "Stadtboulevard"
- Gemarkungsgrenze Weingarten

- 1 Basilika
- 2 Fruchtkasten
- 3 Pädagogische Hochschule
- 4 Münsterplatz
- 5 Schwanenweiher
- 6 Rathaus
- 7 Löwenplatz (Marktplatz)
- 8 Stadtpark
- 9 Stadtmuseum Schloßle
- 10 Kultur- und Kongresszentrum
- 11 Hochschule Ravensburg-Weingarten
- 12 Krankenhaus
- 13 Kreuzbergweiher
- 14 Freizeitzentrum Nessenreben
- 15 Waldgebiet Haslach/ Lauratal
- 16 Lindenhofstadion
- 17 Kapelle Binningen
- 18 Schule am Marienberg
- 19 Festplatz/ Treffpunkt für Busreisen
- 20 Schulzentrum mit Skatepark

Topografie



Die räumliche und statistische Auswertung der Stadt und ihrer Wohnquartiere (vgl. vorige Seite) erfolgte in folgender Gliederung:

- Untere Breite
- Lerchenfeld
- Vorderer Ochsen
- Burach-Gelände
- Äußere Halde
- Blumenau
- Stadtesch
- Talsiedlung Süd
- Promenade
- Campus
- Dörfle
- Obere Halde/ Bockstall
- Mühlbachviertel/ Lauratal
- Stadtzentrum
- Baienfurter Ösch
- Argonnenkaserne
- Kuenstraße Nord
- Dölle West

## EINWOHNERENTWICKLUNG

Nach jahrelanger Stagnation steigt die Bevölkerung von Weingarten seit etwa 10 Jahren wieder deutlich an. Seit 2006 sind 1.900 Einwohner dazugekommen – das entspricht 8 % Wachstum.

Laut neuen Zahlen des Statistischen Landesamtes wird sich dieser Trend fortsetzen. Dessen mittlere Prognose geht für den Zeitraum von 2014 bis 2030 von einem Zuwachs von 2.800 Einwohnern (12 %) aus.

Gründe dafür sind die positive Entwicklung der Wirtschaft im Bodenseeraum, die Zunahme der Studierendenzahlen sowie der Zuzug von Flüchtlingen.

Auffällig ist, dass in Weingarten sowohl die jungen Menschen zwischen 18 und 30 Jahren als auch die älteren Menschen über 65 Jahren besonders stark repräsentiert sind. Trotz der hohen Anzahl jüngerer Menschen ist der Altersdurchschnitt über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks. Dies hat Folgen für den künftigen Bedarf an Angeboten für Wohnen und Infrastruktur.

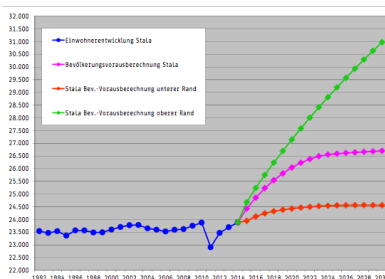
Auch macht die Abnahme der Haushaltsgrößen und die (eng damit verbundene) Zunahme der spezifischen Wohnfläche je Einwohner nicht vor Weingarten Halt. Das führt dazu, dass die Wohnfläche selbst bei stagnierenden Einwohnerzahlen wachsen müsste – in Weingarten liegt dieser Bedarf bei fast 5 % bis 2030.

Eine genaue Herleitung des Bedarfs an Wohnbauflächen sowie eine Diskussion zur erwünschten qualitativen Entwicklung des Angebots von Wohnraum für die erwarteten Zielgruppen findet sich in der ausführlichen Dokumentation ab Seite 28.

## POTENZIALE

Es liegt auf der Hand, dass der absehbare Bedarf an Wohnraum in Weingarten nur dann gedeckt werden kann, wenn alle Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnungen genutzt werden:

- Neues Wohnen durch Entwicklung der bestehenden Substanz in den Quartieren (mittels Um- und Anbauten, Aufstockungen etc.) sowie durch Nutzung von Baulücken und unternutzten Grundstücken ist die flächensparende und ökologisch sinnvollste Option, stößt aber im Einzelfall oft an Grenzen der Angemessenheit, Verfügbarkeit und Akzeptanz.
- Als qualitative Innenentwicklung bezeichnen wir die Erweiterung bestehender Häuser und Wohnungen zur Deckung erhöhten Wohnraumbedarfs der bereits dort wohnenden Menschen.
- Die anstehende Umwidmung des südlichen Teils des Schuler-Areals als gemischte Fläche für Wohnen und Gewerbe bietet die Chance einer flächigen Ausweitung der Siedlungsfläche mitten im bereits bebauten Siedlungskörper.
- Schließlich darf auch das Thema Außenentwicklung künftig kein Tabu mehr sein.



Einwohnerentwicklung 1990 - 2014 (tatsächlich) und 2015 bis 2030 (Prognose)  
Quellen: Statistisches Landesamt und Gewerbeflächenkonzept Dr. Acocella

## DIALOGPROZESS

Der Stellenwert des Wohnens für die Zufriedenheit der Stadtbewohner ist so hoch, dass seine Bedeutung für die Stadtentwicklung kaum überschätzt werden kann. Daher ist der Diskurs über dieses Thema mit den politischen Gremien, aber auch im direkten Austausch mit der Bevölkerung sehr wichtig.

Der Dialog wurde bisher in den folgenden Instanzen geführt:

- Das Stadtentwicklungsprogramm STEP 2020 wurde als Dialog zwischen Bürgerschaft, Gemeinderat und Stadtverwaltung von 2011 bis 2013 unter dem übergreifenden Motto „Weingarten weiterdenken“, durchgeführt und beschäftigte sich mit vielen Themen jenseits der räumlichen Entwicklung.
- Ein Arbeitsstand des Wohnraumentwicklungskonzepts aus Analysen und ersten Ideen war Grundlage einer Klausurtagung des Gemeinderats im Sommer 2016.
- Eine Bürgerversammlung im Juli 2016 bot eine Plattform zur Diskussion der Analysen und Gedanken zur Wohnraumentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene, vor allem aber in kleineren Gruppen auf der Ebene der einzelnen Quartiere.

Die Ergebnisse des STEP waren eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung des Wohnraumentwicklungskonzepts. Die Erkenntnisse aus den Dialogen mit dem Gemeinderat und der Bevölkerung ist direkt in das Konzept eingeflossen und findet sich in dessen Dokumentation wieder.

Eine Fortsetzung dieses Prozesses ist im Rahmen der Erarbeitung des ISEK vorgesehen – siehe dazu die Handlungsempfehlung auf Seite 7.

Das Schuler-Areal vor dem Hügel mit der Basilika und der Innenstadt

## QUARTIERSENTWICKLUNG

Auf Grundlage der quartiersweise erarbeiteten Steckbriefe wurden sowohl in der Klausurtagung des Gemeinderats als auch in der Bürgerversammlung sehr konkrete, am Einzelfall orientierte Diskussionen geführt. Dabei kristallisierten sich einige Themen heraus, die auf Probleme und Chancen in der ganzen Stadt hindeuten:

- Die Quartiersidentität ist wichtig sowohl für die Wohnqualität als auch für die Beurteilung von Entwicklungsvorhaben.
- Die wenigen noch für die Nahversorgung funktionierenden Quartierszentren müssen gesichert und aufgewertet werden – unter anderem durch Ansiedlung neuer Kunden.
- Über die Infrastruktur hinaus besteht Bedarf für Quartiersmitten als Treffpunkte.
- Vorhandene Grünflächen sollen weitestmöglich erhalten, verknüpft und aufgewertet werden – mancherorts erscheint aber eine Qualifizierung durch angelegte neue Bebauung denkbar und sinnvoll.
- Die Typologie (Gebäudetypen, Wohnungsgrößen und Grundrisse) sowie der Zustand des Gebäudebestandes prägt das Quartier und seine Chancen.

- Innenentwicklung ermöglicht ein nachhaltiges und kostengünstiges Stadtwachstum und stärkt vorhandene Infrastruktur.
- Erweiterungen der Siedlungsfläche am Stadtrand bieten die Chance zur Schaffung neuer Angebote für Wohnformen und Infrastruktur, ihre Lage, Größe und Ausformung müssen im Rahmen des ISEK-Prozesses noch intensiv diskutiert werden.
- Der Generationswechsel prägt vor allem die Quartiere der Nachkriegszeit und wird deren Entwicklung bestimmen.
- Die Vielfalt der Wohnformen soll verbreitert, urbanes gemischtes Wohnen an geeigneten Stellen gefördert werden.
- Das Schuler-Areal als letzte größere innerstädtische Konversionsfläche hat eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung und bietet Chancen sowohl für die räumliche und funktionale Erweiterung der Innenstadt als auch für die Ansiedlung von urbanem Wohnen.

Die Ergebnisse der quartiersbezogenen Diskussionen fand Eingang in die Steckbriefe, die in der ausführlichen Dokumentation enthalten sind.



**INNENENTWICKLUNG**

In den Dialogen mit dem Gemeinderat und der Bevölkerung ging es neben den einzelnen Quartieren auch ganz allgemein um die angemessene Größe und Gestalt von Maßnahmen der Nachverdichtung. Dazu konnte anhand von Beispielen aus Weingarten über die Verträglichkeit von Projekten diskutiert werden.

Dabei kristallisierten sich einige Eigenschaften im Konsens als positiv heraus:

- Orientierung am Bestand
- Maßstäblichkeit ist wichtig
- Je größer das Projekt, desto wichtiger die Gestaltqualität

Es wurde deutlich, dass die Verträglichkeit jedes Projekts von seiner Umfeld abhängt, allgemein gültige Regeln daher schwer zu formulieren sind. Die Maßnahmen müssen daher im Einzelfall geprüft werden, wenn nötig unter Beteiligung eines externen Gestaltungsbeirats.

**EMPFEHLUNGEN UND ZIELE**

Bereits im Stadtentwicklungsprozess STEP 2020 wurden Oberziele definiert, die die Grundlage der vorliegenden Studie bilden:

- Strategische Innenentwicklung
- Sanfte Außenentwicklung

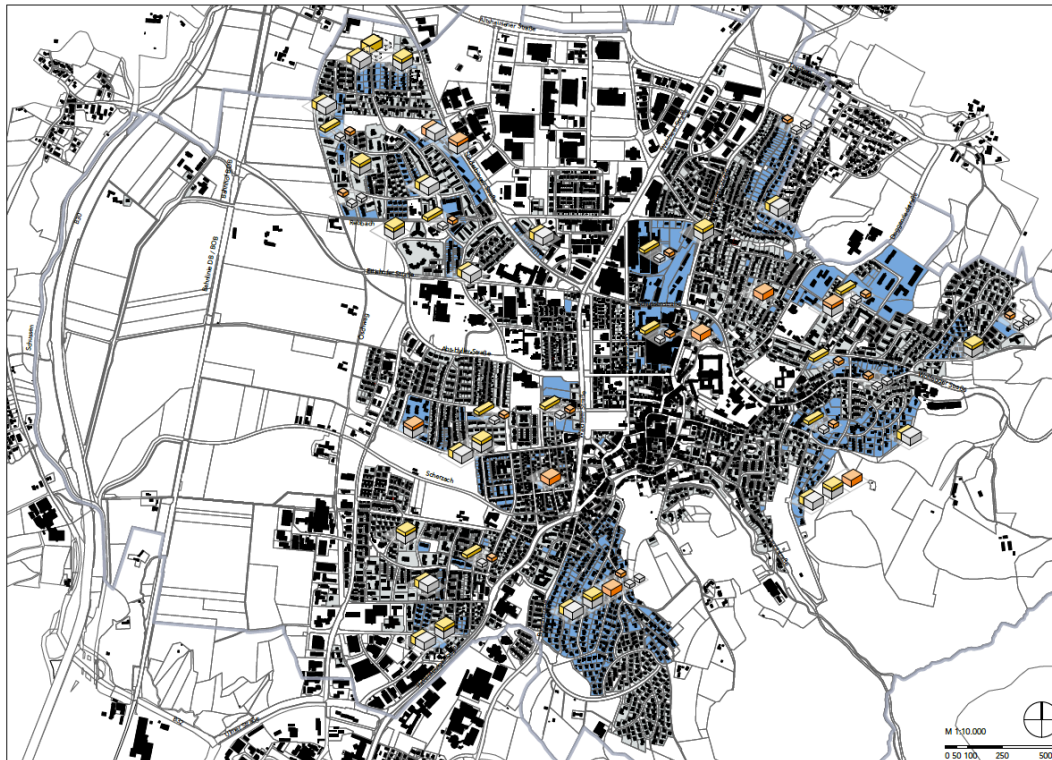
Im Licht neuer Erkenntnisse aus den Bevölkerungsprognosen müssen diese Ziele relativiert und konkretisiert werden: die behutsame Herangehensweise wird nicht ausreichen, um dem Wachstumsdruck adäquat zu begegnen – dafür wird ein Wachstum der Stadt auch an den Rändern unabdingbar sein. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bleibt jedoch weiterhin gültig.

Das Wohnraumentwicklungskonzept formuliert die Oberziele daher wie folgt:

- Qualitäten stärken
- Wachstum ermöglichen

Einige wichtige Bausteine und Maximen der Konkretisierung sind im Folgenden aufgelistet:

- Entwicklung von Wohnstandorten als zentraler, integraler Teil der Stadtentwicklung
- „Stadt der kurzen Wege“ als Aspekt von Lebensqualität und Mobilität
- Innenentwicklung mit Fokus auf qualitative Quartiersentwicklung
- Die Hochschule als Motor für Wachstum und Qualifizierung
- Sozial gerechte Bodenordnung und Wohnstandort-Entwicklung
- Förderung fächensparender, flexibler und somit nachhaltiger Wohnformen
- Regionale Kooperation mit den benachbarten Kommunen
- Entwicklung des Schuler-Areals als Innovations-Quartier



**ISEK WEINGARTEN 2030  
BAUSTEIN WOHNEN**

**WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT**

**POTENZIALE:  
INNENENTWICKLUNG WOHNEN**

- Vereinzelt Potenziale zur Innenentwicklung
- Hohe Potenziale zur Innenentwicklung durch:
- Qualitative Innenentwicklung (Attraktivierung und Vergrößerung der bestehenden Wohneinheiten)
- Quantitative Innenentwicklung (Schaffung neuer Wohneinheiten)

- 1 Aufstocken von Dächern/ Geschossen
- 2 Anbauen von Zusatzräumen/ Wohneinheiten
- 3 Auffüllen von einzelnen Grundstücken/ Baulücken
- 4 Einfügen und dadurch bessere Ausnutzung von Grundstücksflächen
- 5 Abreißen - Neubauen wegen schlechter Bausubstanz oder funktionaler Missstände
- 6 Entwickeln/ Umstrukturieren von Brachen oder zusammenhängenden Grundstücken

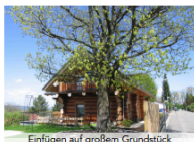
— Gemarkungsgrenze Weingarten



Erweiterung der Wohnfläche durch Aufstockung



Erweiterung der Wohnfläche durch Anbau



Einfügen auf großem Grundstück



Auffüllen einer Baulücke



Abriß und Neubau

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL  
Rautinger Straße 4  
72072 Ludwigs-  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30  
info@krischpartner.de  
www.krischpartner.de

**STADT WEINGARTEN**  
Stadtplanung und Bauordnung  
Kirchstraße 2  
88250 Weingarten  
T 0751 4055-191  
F 0751 4055-191  
stadtplanung@weingarten-online.de  
www.weingarten-online.de

STAND: 21.12.2016  
ORIGINALFORMAT: DIN A2

gefördert durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

**ZIELBILD**

Hinter den in diesem Planungsprozess erarbeiteten Inhalten liegt eine Vision für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Stadt Weingarten, die über das Thema Wohnen hinausgeht und insofern vorgreift auf die Integration Sparten-Konzepte zum ISEK) für Weingarten:

Die Vision beschreibt eine Zusammenfassung von Quartieren mit starken eigenen Identitäten im räumlichem Zusammenhalt der Gesamtstadt. Durch Abbau von Barrieren zwischen den Quartieren und Stärkung des Stadtzentrums soll eine weitergehend zusammengeführte, gegliederte Stadt entstehen, die eine gute Balance findet zwischen der Orientierung auf ein attraktives, vielfältiges Zentrum und dem täglichen Leben in lebendigen, funktionierenden Quartieren.

Das Zielbild „Weingarten blüht auf“ ist in der untenstehenden Skizze verräumlicht dargestellt.

**WEITERES VORGEHEN**

Der nächste Schritt hin zur Definition der Stadtentwicklung von Weingarten ist die fachübergreifende Zusammenführung der genannten Aspekte und der bereits erstellten Gutachten zu verschiedenen Themen in ein integriertes Konzept – und zwar sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch vertiefend in einzelnen Quartieren.

Dabei müssen die genannten Ziele konkretisiert und weiterentwickelt werden, vom großen Ganzen bis hin zu konkreten Projekten.

Zentrale Themen des anstehenden Dialog-Prozesses könnten die folgenden sein:

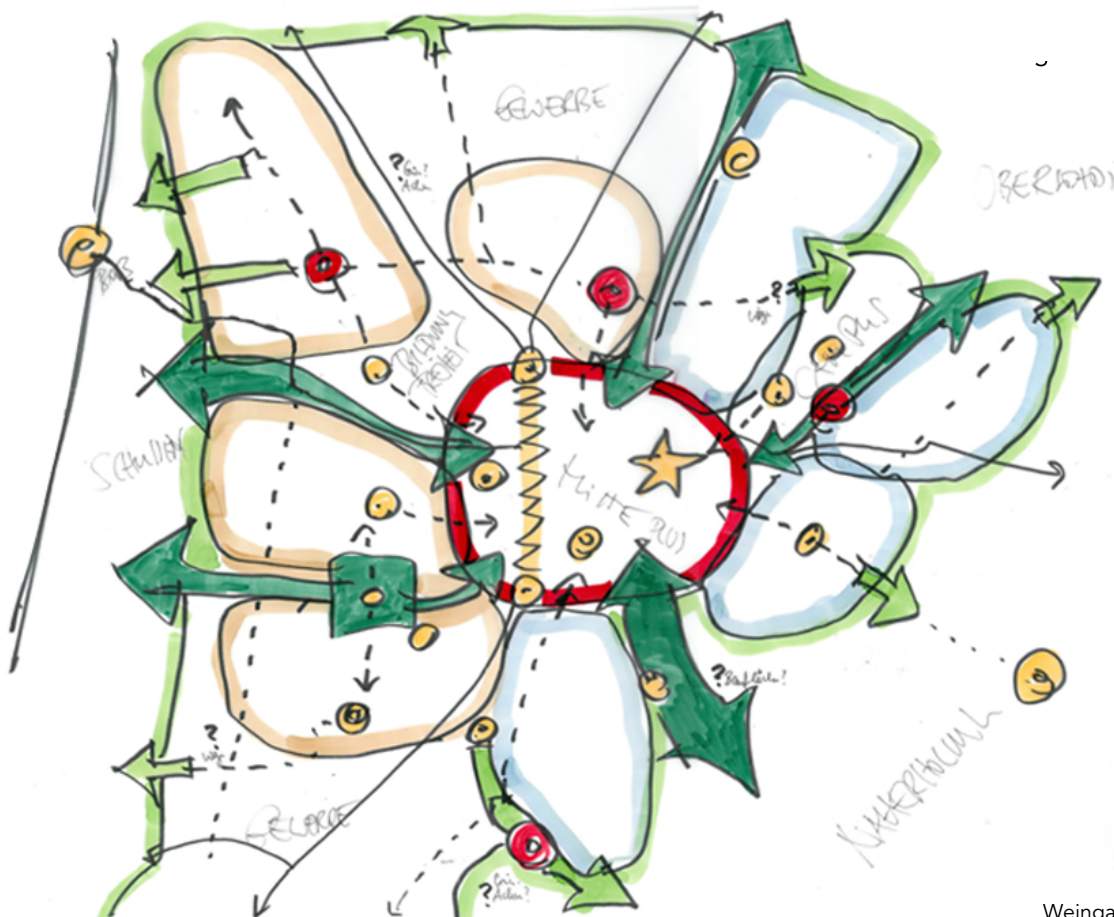
- Zielbild für die Gesamtstadt
- Wichtige Bereiche für weitere planerische Vertiefung
- Zukünftige Entwicklungsflächen Prüfung und Bewertung
- Übergreifendes Struktur-Konzept

**HANDLUNGSEMPFEHLUNG**

Die Stadtentwicklungsplanung muss in enger Kooperation in der Region, vor allem aber in intensivem Dialog mit der Bürgerschaft und den lokalen Akteuren weitergeführt werden.

Aufgrund der Tragweite der Planung ist eine breite, intensive Diskussion mit Politik, Öffentlichkeit, lokalen Institutionen und Experten auch für die nächsten Schritte unerlässlich. Diese kann auf die Dialogbausteine des Wohnraumentwicklungskonzeptes aufbauen.

Um eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe zu ermöglichen, wird die Einrichtung einer ISEK-Lenkungsgruppe mit Vertretern der Fraktionen, Fachplanung, STEP-Gruppe/ Bürgern u.a. empfohlen, die sich kontinuierlich mit dem ISEK beschäftigt und auch den Bürgerdialog aktiv begleitet.



Zielbild 2030  
„Weingarten blüht auf“

