

Protokoll stadtpfentliche Ortsbegehung mit anschließendem Bürgerforum/-workshop am 03.03.2023



Überblick

Teilnehmende	Ortsbegehung ca. 180 Personen, Bürgerforum/-workshop ca. 120 Personen
Begrüßung / Einführung	Oberbürgermeister Jan Zeitler – Stadt Überlingen Florian Lamp – Wacker Neuson Group, München Thomas Sorg – Projektentwicklung, Überlingen
Fachlicher Input	Bürgermeister Thomas Kölschbach – Stadt Überlingen Gerd Grohe, Kohler Grohe Architekten, Stuttgart (Wettbewerbsbetreuung)
Moderation	Timo Buff – Netzwerk für Planung und Kommunikation, Bürogemeinschaft Sippel Buff, Stuttgart
Ort	Kramer-Areal Überlingen, im Anschluss an Ortsbegehung Bürgerforum/-workshop im ehemaligen Bürogebäude
Uhrzeit	16:00 Uhr – 17:30 Uhr Ortsbegehung 18:00 Uhr – 21:30 Uhr Bürgerforum/-workshop

Ablauf / Themen

- Begrüßung / Einführung (Ortsbegehung)
- Geführter Rundgang mit Infos an ausgewählten Haltepunkten auf dem Kramer-Areal
- Begrüßung / Einführung (Bürgerforum /-workshop)
- Vorstellung Wettbewerbsverfahren und Eckpunkte Aufgabenstellung Auslobung
- Einstieg in die Dialogphase mit den BürgerInnen
- Dialogphase in vier Gruppen
 - > Dialogtisch 1 – Städtebau
 - > Dialogtisch 2 – Nutzungen
 - > Dialogtisch 3 – Freiraum / Grünflächen
 - > Dialogtisch 4 – Grün- und Freiflächen
- Zusammenführung – Überblick Anregungen Dialogphase
- Ausblick und Abschluss



1. Ortsbegehung

Oberbürgermeister Jan Zeitler begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger zum heutigen Dialogangebot recht herzlich. Es freut ihn, dass nach der tollen Resonanz und dem gelungenen Einstieg mit der Einwohnerversammlung im Kursaal am 1. März der Dialog heute vor Ort startet. Nach dem bei der Einwohnerversammlung die Information vor allem zu den Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung im Vordergrund standen, sind heute die Ideen der Bürgerinnen und Bürger zur künftigen Entwicklung auf dem Kramer-Areal gefragt. Er ermuntert alle anwesenden Personen, das Angebot heute rege zu nutzen und sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen.



Sein besonderer Dank gilt dem Eigentümer der Flächen, der Wacker Neuson Group mit Hauptsitz in München, die Flächenentwicklung nicht nur im Dialog mit der Stadt Überlingen sondern auch mit der Öffentlichkeit anzugehen. Bevor Oberbürgermeister Jan Zeitler an Florian Lamp von der Wacker Neuson Group übergibt, wünscht er allen Beteiligten einen guten Verlauf der Veranstaltung wie einen angeregten Austausch mit vielen positiven Erfahrungen.

Florian Lamp heißt von Seiten des Grundstückeigentümers alle Anwesenden herzlich willkommen. In seiner Begrüßung bringt er seine Freude zum Ausdruck, heute gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern den Dialog zur Entwicklung der Fläche zu starten. Mit dem Planungsprozess wird das Ziel verfolgt, das Kramer-Areal einer neuen Nutzung zuzuführen und somit der Bedeutung und einmaligen Chance der Liegenschaft für die Stadtentwicklung von Überlingen Rechnung zu tragen.



Die Ortsbegehung wird von Thomas Sorg, der von Seiten der Wacker Neuson Group mit der Projektentwicklung betraut ist, Gerd Grohe von Kohler Grohe Architekten, dessen Büro das Wettbewerbsverfahren begleitet und von Timo Buff als Moderator der heutigen Veranstaltung geführt. Dabei werden an unterschiedlichen Haltepunkten auf dem Gelände – zum Teil in den Räumlichkeiten – Informationen zur Historie, zum Bestand und zum weiteren Verfahren vermittelt sowie erste Fragen von Seiten der Teilnehmenden beantwortet.

Im Anschluss an die Ortsbegehung gibt es eine kurze Pause. Alle Anwesenden sind herzlich eingeladen, um 18:00 Uhr im Verwaltungsgebäude am Bürgerforum/-workshop zu den Eckpunkten der Wettbewerbsaufgabenstellung teilzunehmen und Ideen zur weiteren Entwicklung des Kramer-Areals zu formulieren.



Impressionen Ortsbegehung





2. Begrüßung und Einführung Bürgerforum/-workshop



Bevor die planerischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals und das nachfolgend geplante Wettbewerbsverfahren erläutert werden, begrüßt Florian Lamp von der Wacker Neuson Group als Hausherr und Gastgeber nochmals kurz die neu hinzugekommenen Personen zum Bürgerforum/-workshop. Dabei streicht er heraus, dass die Wacker Neuson Group als mehrheitlich geführtes Familienunternehmen ein großes Interesse daran hat, mit der Stadt Überlingen im Austausch gemeinsam ein tragfähiges Entwicklungskonzept für das Kramer-Areal zu erarbeiten. Dabei ist es dem Unternehmen ein zentrales Anliegen, auch den Dialog mit der Bürgerschaft zu führen. Umso mehr freut es ihn, dass am heutigen Abend eine große Anzahl an interessierten Bürgerinnen und Bürgern der Einladung gefolgt ist, sich heute inhaltlich einzubringen. Ebenso betrachtet es Florian Lamp als positives Signal für den Planungsprozess, dass die Anwesenden ersichtlich die gesamte Alterspanne von jung bis alt abdecken. Im Anschluss richtet Thomas Sorg ergänzend ein paar Begrüßungsworte an die Anwesenden.



Im Anschluss an die Begrüßung umreißt Bürgermeister Thomas Kölschbach einleitend die Abgrenzung des Plangebiets bevor er auf die planerischen Rahmenbedingungen für die Flächenentwicklung eingeht. Dabei führt er das städtische Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2015 ebenso an, wie Vorgaben aus der Regionalplanung vor allem mit Blick auf die dort angeführten Vorgaben zur Einwohnerdichte. Zum Verständnis erläutert er den Begriff der Bruttowohndichte an einer fiktiven flächenhaften Darstellung des Kramer-Areals. Im Weiteren geht er auf die Einbindung des Areals in den stadträumlichen Kontext und die damit verbundenen Lagepotenziale der Fläche ein. Abschließend benennt er zum einen die mit der Transformation angestrebten Angebote, um die gewünschte Vielfalt im Quartier zu erreichen, zum anderen wichtige mit der Quartiersentwicklung verbundene übergeordnete qualitative Zielsetzungen.



Zum Ende der Einführung erläutert Timo Buff stellvertretend für das Moderationsteam den Ablauf des Abends. Danach übergibt er an Gerd Grohe, der für das betreuende Büro einen Überblick über das Wettbewerbsverfahren gibt und nachfolgend die Eckpunkte der Aufgabenstellung erläutert. Diese stellen die inhaltliche Grundlage für den sich daran anschließenden Dialog an vier Dialogtischen dar.

Planerische Rahmenbedingungen

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“



Quelle: google earth (14.02.23)

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept)
Neue Nutzungen - Entwicklungspotential
Neben Wohnungen sind Büro- und Dienstleistungen, Bildung, Forschung und Entwicklung, sowie Hotelnutzung denkbar. Ein gemischt genutztes Stadtquartier kann entstehen.

...selbst Konzepte zur Definition des Entwicklungsrahmens erarbeiten. Hierbei kann das Instrument des städtebaulichen Wettbewerbs im Sinne der Qualitätssicherung eine sinnvolle Maßnahme sein.



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

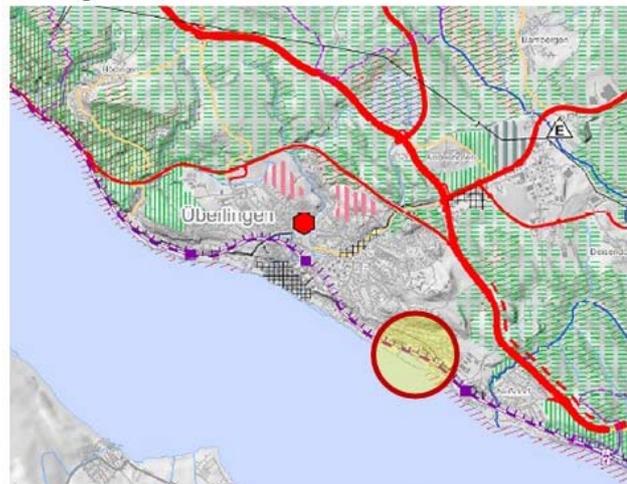
Regionalplanung:

Überlingen ist Mittelzentrum

Vorranggebiete für den Wohnungsbau mit den Vorranggebieten „Flinkern“ und „Nordöstlich Hildegardring“

Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe mit dem Vorranggebiet für ein interkommunale Gewerbegebiet „Andelshofen“

Mindestbruttowohndichte: 85 EW/ha



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

Städtebauliche Vorgaben:

Wohndichte:

130 EW/ha +/-20 %

Maß der baulicher Nutzung:

max. 5 Vollgeschosse

(Gebäudehöhe 15,50 bis 17,00 m)

Zum Vergleich Baugebiet

„Südlich Härle“:

Wohndichte 117 EW/ha

2 bis max. 5 Vollgeschosse

(Gebäudehöhe 10,50 bis 17,00 m)



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

Was bedeutet Bruttowohndichte?

gemessen in Einwohner/ha

bezogen auf die gesamte zur Verfügung stehende Planfläche (Bruttowohnbauland)

Bruttowohnbauland = 

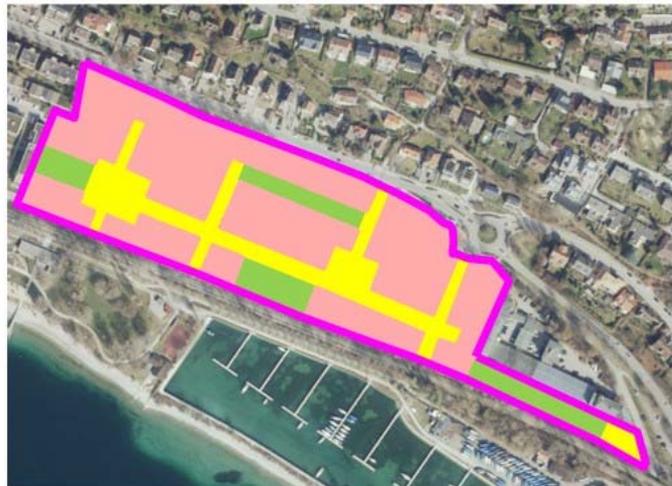
Nettowohnbauland 

+

Verkehrsflächen (Straßen, Stellplätze, sonstige Plätze) 

+

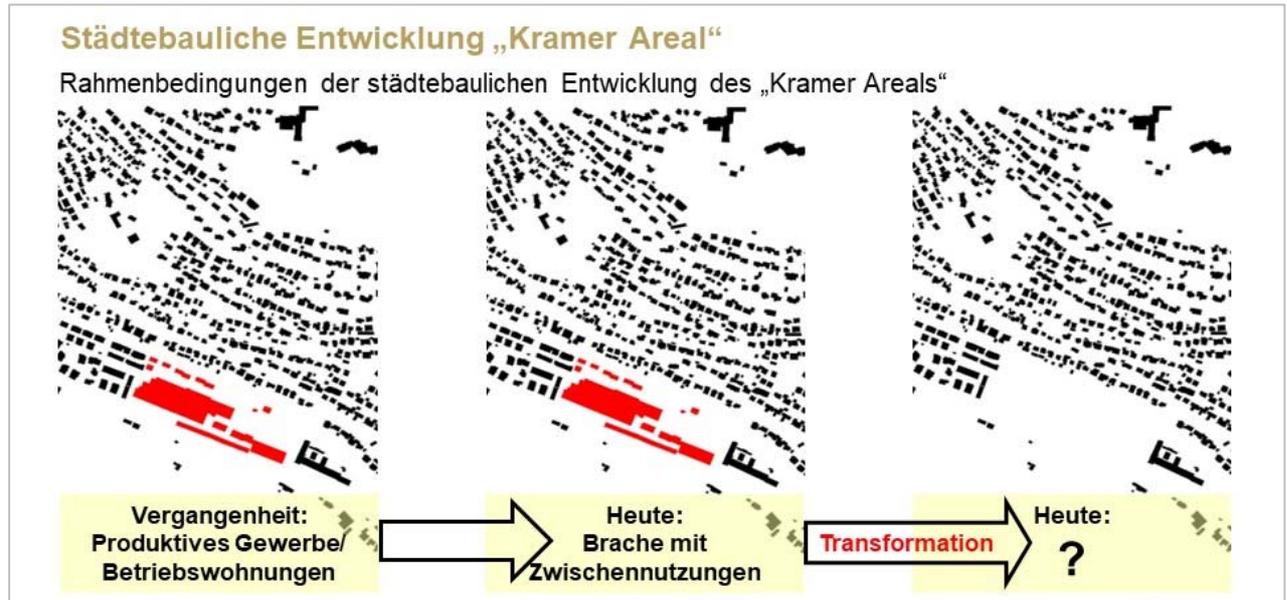
gemeinsame Flächen (Grünflächen, Spielplätze, Gemeinbedarf) 



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“





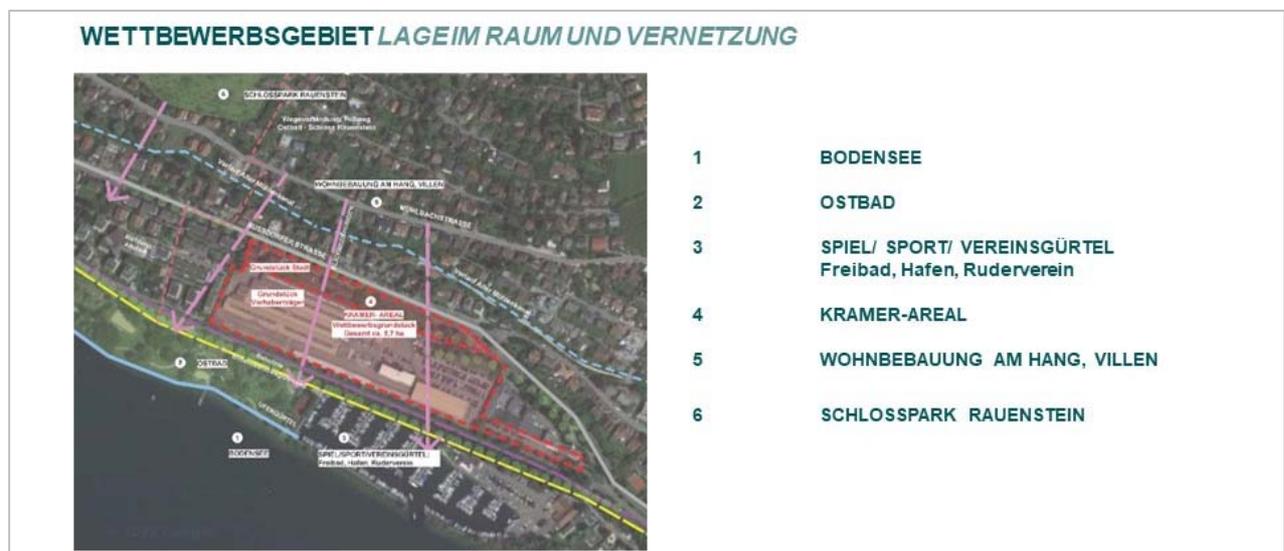
3. Wettbewerbsverfahren und Eckpunkte Aufgabenstellung

Zu Beginn erläutert Gerd Grohe schrittweise wie die Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Wettbewerbsverfahren verzahnt ist. Dabei macht er deutlich, dass der angestoßene Dialog im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts durch das beauftragte Büro bzw. Planerteam auch über das Wettbewerbsverfahren hinaus fortgesetzt wird. In welcher Form konkret, ist in Abhängigkeit des Preisgerichtsempfehlung und dem sich anschließenden Verhandlungsverfahren bei gegebener Zeit entsprechend zu entwickeln.



Im Weiteren geht er auf das Wettbewerbsverfahren an sich ein und erläutert die Verfahrensform, die Zusammensetzung des Preisgerichts und die für die Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsarbeiten heranzuziehenden Beurteilungskriterien. Zur Veranschaulichung, auf welcher Aussagenebene und in welcher Form am Ende die Planungsteams Lösungsansätze für die Entwicklung des Kramer-Areals liefern, zeigt er zwei Beispiele von ebenfalls städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerben mit ähnlich gelagerten Aufgabenstellungen.

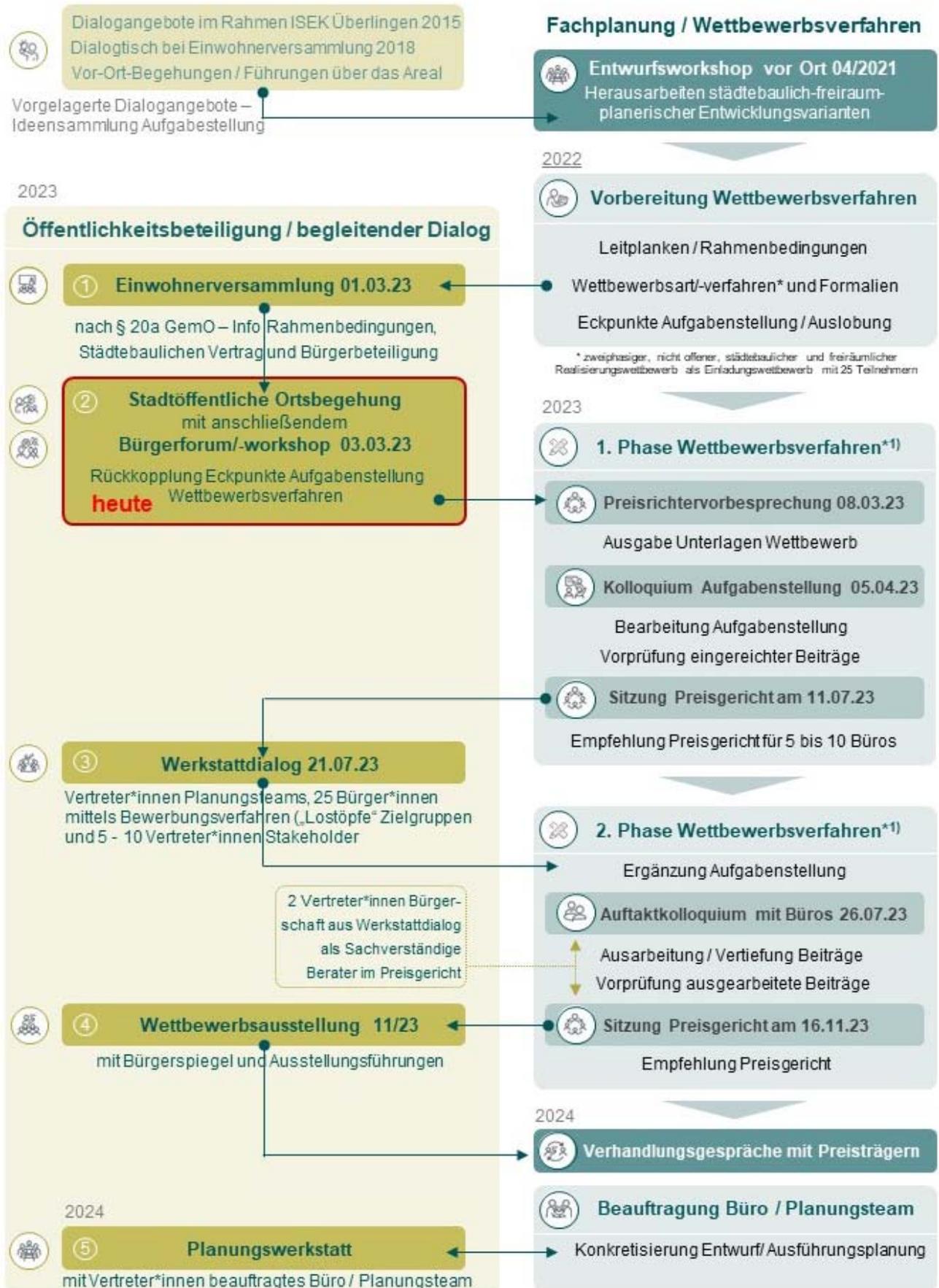
Bevor Gerd Grohe die Eckpunkte der Aufgabenstellung im Entwurf darlegt, geht er auf das Wettbewerbsgrundstück und die Bestandsituation ein. Ergänzend führt er anhand einiger Darstellungen aus, dass zum Ausloten der Rahmenbedingungen im Vorfeld des Wettbewerbs Voruntersuchungen durchgeführt und Gutachten eingeholt wurden (Umwelt- und Artenschutz, Verkehr, Altlasten, Boden etc.), ohne jedoch inhaltlich auf die Aussagen und Ergebnisse in Einzelnen einzugehen. Hierzu merkt er an, dass diese zur ausführlichen Information der teilnehmenden Büros und Planungsteams der Wettbewerbsauslobung/-aufgabenstellung als Anhang beigefügt werden. Dies gilt gleichermaßen für das Protokoll zum heutigen Termin mit den Anregungen und Idee aus der Öffentlichkeit. Diese werden darüber hinaus im Rahmen der Preisrichtervorbesprechung am 08.03.2023 eingebracht und mit Blick auf die Konkretisierung der Aufgabenstellung von den anwesenden Mitgliedern des Preisgerichts fachlich eingeordnet.



Anhand der nachfolgend aufgeführten vier Themenfelder stellt Gerd Grohe im Kern seiner Präsentation die Eckpunkte der Aufgabenstellung vor: Städtebau, Nutzungen, Grün- und Freiflächen sowie Erschließung / Mobilität. Diese dienen als inhaltliche Grundlage für die Diskussion im Rahmen der sich anschließende Dialogphase, die analog der vier Themenfelder inhaltlich strukturiert ist.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im Protokoll die Eckpunkte der Aufgabenstellung im Kapitel 4. Dialogphase jeweils den von den Teilnehmenden vorgebrachten Ideen, Anmerkungen und Hinweisen – in Form der an den Dialogtischen ausgehängten DIN A 0 Plakaten – vorangestellt und auf eine chronologische Darstellung verzichtet.

Ablauf / Struktur Öffentlichkeitsbeteiligung zum Wettbewerbsverfahren



Wettbewerbsverfahren

WETTBEWERBSBEDINGUNGEN *VERFAHRENSFORM*

- // zweiphasiger nicht offener städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb (RPW 2013)
- // 25 Teilnehmer in der ersten Phase und 5-10 Teilnehmern in der zweiten Phase
Die Anzahl der Teilnehmer der zweiten Phase wird im Preisgericht der ersten Phase festgelegt
- // **Bewerbergemeinschaften von Stadtplanern/ Architekten und Landschaftsarchitekten**
- // das Verfahren ist anonym

WETTBEWERBSBEDINGUNGEN *PREISGERICHT*

- // 11 Fachpreisrichter / Fachpreisrichterinnen
- // 3 Stellvertretende Fachpreisrichter / Fachpreisrichterinnen
- // 10 Sachpreisrichter / Sachpreisrichterinnen
- // 8 Stellvertretende Sachpreisrichter / Sachpreisrichterinnen
- // 4 Sachverständige Berater / Beraterinnen,
davon 2 Vertreter / Vertreterinnen aus der Bürgerbeteiligung

WETTBEWERBSBEDINGUNGEN *BEURTEILUNGSKRITERIEN*

- // Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung
- // Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- // Innergebietliche Qualität der räumlichen Übergänge (Abstufung in der Bebauung und Nutzung, störträchtige und störsensible Nutzung, Übergang und Anbindung in die angrenzenden Quartiere)
- // Qualität des Wohnens und der Nutzungsverteilung
- // Zukunftsfähige Erschließungs-, Mobilitäts- und Parkraumkonzepte
- // Ökologie & Nachhaltigkeit (Flexibilität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, innovative Bautechniken, Mobilität, Konzepte zur lokalen Energieeffizienz)

BEISPIELE ERGEBNISSE STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER WETTBEWERBE



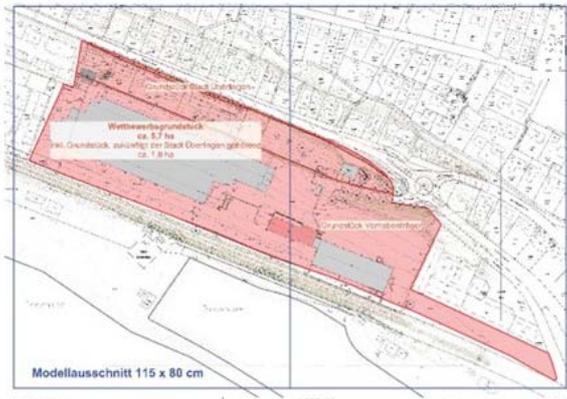
BEISPIELE ERGEBNISSE STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER WETTBEWERBE



WETTBEWERBSBEDINGUNGEN INHALT DER AUSLOBUNG

- // **TEIL A: FORMALIEN**
- // **TEIL B: RAHMENBEDINGUNGEN / AUFGABENSTELLUNG**
- // **TEIL C: ANLAGEN**

WETTBEWERBSGEBIET LAGEPLAN UND ABGRENZUNG WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK



// WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK

Das ca. 5,7 ha umfassende Plangebiet befindet sich am **südöstlichen Siedlungsrand von Überlingen**.

// ABGRENZUNG

Flurstücke 2888/4, 2888/46, 2888/51, 2888/52, 2888/53, 2888/56, 2888/67-69, 2889/8, 2889/12

// ZWEI GRUNDSTÜCKE

inkl. Grundstück Stadt, zukünftig der Stadt Überlingen gehörend, mit ca. 1,8 ha, im nördlichen Teilbereich

WETTBEWERBSGEBIET BESTANDSSITUATION



// BESTAND

// RÜCKBAU GEBÄUDEBESTAND

// ÜBERWIEGENDE VERSIEGELUNG DER FLÄCHE

// PRÄGENDER BAUMBESTAND

// TOPOGRAFIE

RAHMENBEDINGUNGEN UND VORUNTERSUCHUNGEN UMWELT UND ARTENSCHUTZ



// WASSERSCHUTZGEBIET

// NATURA 2000-SCHUTZGEBIETE

Abbildung: Schutzgebietskulisse, © LUBW

4. Dialogphase

Überblick Ablauf Dialogphase in vier Gruppen

- **Einfinden an den Dialogtischen**
1. **Dialogrunde: 30 min**
→ Gemeinsamer Wechsel
 2. **Dialogrunde: 25 min**
Kurzer Überblick zum Einstieg
→ Gemeinsamer Wechsel
 3. **Dialogrunde: 20 min**
Kurzer Überblick zum Einstieg
→ Gemeinsamer Wechsel
 4. **Dialogrunde: 15 min**
Kurzer Überblick zum Einstieg
→ kurze Pause
 5. **Zusammenführung** → Gallery Walk



1 Städtebau

Fachliche Begleitung:

- Jana Mauser, Kohler Grohe Architekten
- Florian Kohlmann, Stadt Überlingen

Moderation:

- Timo Buff, Netzwerk für Planung und Kommunikation

u.a. Aspekte:

- Dichte, Gebäudehöhe
- Ränder, Vernetzung
- Zonierung
- Wohnqualität/-wert
- Nachhaltigkeit / Innovation, Stadtklima



2 Nutzungen

Fachliche Begleitung:

- Florian Lamp, Wacker Neuson Group
- Kathrin Meyer, Stadt Überlingen

Moderation:

- Ronja Soldner, Netzwerk für Planung und Kommunikation

u.a. Aspekte:

- Nutzungsschwerpunkt Wohnen
- Wohnungsmix, typologische Vielfalt
- Gewerbe, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen
- Nahversorgung / Einzelhandel
- Soziale und kulturelle Einrichtungen / Angebote



3 Grün- und Freiflächen

Fachliche Begleitung:

- Gerd Grohe, Kohler Grohe Architekten
- Markus Wolf, Stadt Überlingen

Moderation:

- Judith Wilhelm, Netzwerk für Planung und Kommunikation

u.a. Aspekte:

- Aufenthaltsqualität
- Kommunikation, Begegnung
- Wasser / Regen
- Durchgrünung/-lüftung / Baumbestand
- Mikroklima



4 Erschließung / Mobilität

Fachliche Begleitung:

- Thomas Sorg, Projektentwicklung Kramer-Areal
- Bürgermeister Thomas Kölschbach, Stadt Überlingen

Moderation:

- Oliver Herweg, Netzwerk für Planung und Kommunikation

u.a. Aspekte:

- Vernetzung / Anbindung
- Fuß-/Radwegenetz
- Mobilitätsangebote
- Parkierung
- Straßenraum (Barrierefreiheit, Orientierung, Sicherheit)

Vorbemerkung zu den nachfolgend aufgeführten Anmerkungen an den Dialogtischen

Die von den Teilnehmenden an den vier Dialogtischen vorgebrachten Ideen, Anmerkungen und Hinweise sind nachfolgend dokumentiert und – sofern zum besseren Verständnis erforderlich – aus Kenntnis der Diskussion in der Formulierung ergänzt und thematisch-inhaltlich geordnet. Themen / Aspekte die unter den Teilnehmenden kontrovers diskutiert wurden bzw. ⚡ nicht auflösbare Widersprüche in der Dialogphase sind entsprechend mit einem Blitz gekennzeichnet.

Eine fachliche Einordnung oder Beantwortung der vorgebrachten Ideen, Anmerkungen und Hinweise erfolgt mit dem Protokoll nicht.

Dialogtisch 1 – Städtebau

Aushang am Dialogtisch

THEMENFELD 1 STÄDTEBAU



01 // LEBENDIGES QUARTIER

Das Kramer-Areal soll von einem **ehemaligen Gewerbegebiet mit angrenzendem Mitarbeiterwohnen** zu einem **modernem und lebendigen Quartier** mit **eigener Qualität** sowie **vielfältigen Nutzungen** entwickelt werden

02 // VIELFÄLTIGES ANGEBOT

Künftig soll sich das Quartier durch ein **vielfältiges Angebot an Wohnformen für alle Bewohnergruppen der Stadt Überlingen** sowie durch die **hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Nutzungen und Freiräume** auszeichnen

03 // VERNETZUNG

Dabei soll sich das Quartier mit der **Umgebung** und den **vielfältigen Naherholungs- und Freizeitnutzungen** sowie der **landschaftlichen Nähe zum Bodenseeufer** vernetzen. Hierbei sollen im Wettbewerb insbesondere für die **Gestaltung des Stadtrandes** sowie den **Übergang zum Bodenseeufer** Vorschläge entwickelt werden, die das neue Quartier **landschaftlich eingebunden** und ihm so eine **neue Prägung** verleihen

04 // ANGEMESSENE DICHTEN UNTERSUCHEN

Das Kramer-Areal wird als ein **eigenständiges Quartier** mit einer **gebietsvertäglichen baulichen Dichte** entwickelt. Dabei wird eine Dichte von **ca. 130 EW / ha pro Hektar Bruttobauland (+/- 20%)** als **Richtwert** vorgegeben die durch die Teilnehmer des Wettbewerbs näher **untersucht** werden soll (**Hinweis: Eine Wohneinheit liegt im Durchschnitt in Überlingen bei 100 m² und orientiert sich bei 1,8 Personen**)

05 // ZWEI GRUNDSTÜCKE

Aufteilung des Wettbewerbsgrundstücks in zwei **Grundstücke** (**Grundstück Stadt Überlingen** und **Grundstück Vorhabenträger**)

06 // STÄDTEBAULICHE QUALITÄT UND WOHNWERT

Durch eine **klare Zonierung der Grundstücksflächen** (Gebäude, Grundstückerschließung, öffentliche und private Freiflächen) soll eine **hohe städtebauliche Qualität** und eine **sehr guter Wohnwert** sichergestellt werden

07 // VORGABEN HÖHE

Die **Gebäudehöhen** der Neubebauung sollen sich gut in die **Bestandsbebauung der Umgebung** einfügen. Im Verfahren wird eine **maximale Gebäudehöhe von 5 Vollgeschossen** vorgegeben, die bei nachgewiesener städtebaulicher Qualität Abweichungen zulässt. Um eine **differenzierte** und auch **angemessene Höhenentwicklung** zu erreichen, wird als **Anhaltspunkt für die zu planende Höhenentwicklung** des neu entstehenden Quartiers auf die **nördlich angrenzenden Wohnbebauung** an der Nußdorfer Straße verwiesen

08 // NACHHALTIGE INNENENTWICKLUNG

Eine **effiziente und nachhaltige Innenentwicklung** mit **ausgewogenem Wohnungsmix** soll für das gesamte Quartier vorgeschlagen werden. Dabei kann im Verfahren von einem **Richtwert von ca. 500 WE** ausgegangen werden

09 // NACHHALTIGKEIT - KLIMAFREUNDLICHE STADTPLANUNG

Der städtebauliche Entwurf soll dem Anspruch einer **klimafreundlichen Stadtplanung** gerecht werden und **nachhaltige** und **innovative Ausblicke** geben. Die **Gebäude** sollen **kompakt** geplant werden und **zeitgemäße Formen des Bauens**, wie beispielsweise **Holzbauweise** und **Holzhybridbauweise** sowie **Modulares Bauen** berücksichtigen. **Energetische Aspekte des Städtebaus** sind von den Teilnehmern bei den **baulichen** und **konzeptionellen Maßnahmen** zu berücksichtigen

10 // POTENTIALE VOR ORT

Das neue Quartier soll sich zukünftig durch seine **klimabewusste Planung** auszeichnen, die zudem die **stadtklimatischen Rahmenbedingungen** (Uferlage, Topografie und lokale Windverhältnisse) berücksichtigt und über einem **hohen Grünanteil** mit möglichst **hellen Oberflächen bei den Freiflächen**, an den **Fassaden** und auf den **Dächern** verfügen. Die Themen **Besonnung**, **Verschattung** und **Windschutz** sind von dem Teilnehmer zu integrieren. So soll eine **günstige Ausgangslage für das Quartiersenergiekonzept** geschaffen werden

11 // BEGRÜNDUNG UND SOLARENERGIE

Dächer sollen als **Flachdächer mit Flächen für Begrünung, Photovoltaik** und **Solarthermie** vorgesehen werden

Ideen, Anmerkungen und Hinweise Teilnehmende

zu 01 // Lebendiges Quartier

- Quartier soll nicht in Konkurrenz zur Innenstadt stehen (Angebote sollen sich ergänzen; Mehrwert für alle bieten)
- Fläche ehemalige 'Kramer-Villa' nach Abriss ggf. als Standort für Hotel nutzen
- Chance, neben der etablierten Kunst- und Kulturszene auch jungen, zeitgenössischen Kulturschaffenden in Überlingen offene Kulturräume anzubieten und so Synergien untereinander zu fördern (Zugänge zu Räumlichkeiten, die bezahlbar sind); Beitrag zur Stärkung des Kulturprofils von Überlingen



zu 02 // Vielfältiges Angebot

- Differenzierte Wohnangebote vorsehen, um gewünschte Vielfalt zu schaffen; auch als Ansatz, um der Sorge vor einer großen Anzahl an Zweitwohnsitzen entgegenzuwirken
- Nur Wohnungen an Personen verkaufen, die ihren Lebensmittelpunkt in Überlingen haben (Erst-/Hauptwohnsitz)
- Ansatz / Ziel muss sein, keine Zweitwohnsitze im neuen Quartier zu generieren (Frage: Wie kann man dies vermeiden?)
- Mitarbeiterwohnungen als Baustein denken; v.a. im Niedriglohnsektor gibt es für Zuziehende nach Überlingen kein ausreichendes Wohnangebot; Wohnangebote /-formen zum „Ankommen“ schaffen, um sich dann in Ruhe eine Wohnung suchen zu können
- Im preisgedämpften Wohnungssegment braucht es auch größere Wohnungen (4-Zimmerwohnungen und größer)
- 4- bis 5-Zimmerwohnungen für große Familien planen; auch unter dem Aspekt Homeoffice im Haus zu ermöglichen
- In Überlingen fehlen 1-Zimmer-Wohnungen; z.B. mit maximal 35 qm; Möglichkeit mit Entwicklung Kramer-Areal Bedarf zu decken
- Wohnateliers als eine Art 1-Zimmer-Wohnung vorsehen (Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden)
- Cluster-Wohnungen als Besondere Wohnform anbieten; u.a. für ältere und / oder alleinlebende Menschen
- Kindergarten mit Wohnnutzung kombinieren; Kindergarten unten mit Anbindung an den Freiraum und in den Obergeschossen Wohnen



zu 03 // Vernetzung

- Vernetzung nicht nur nach außen, sondern auch innerhalb und durch das Quartier, v.a. in Nord-Süd-Richtung
- Sichtachsen im Quartier berücksichtigen, Anwohner:innen im Norden des Gebiets weiterhin Durchblicke zum See ermöglichen

zu 07 // Vorgaben Höhe

- Gebäudehöhen sollen sensibel auf umliegenden Bestand eingehen
- Verdichtung im Bereich der künftigen Quartiersmitte vorsehen, auch mit Blick auf Gebäudehöhe
- Lebendigkeit durch Vielfalt in der Gebäudehöhe schaffen; wechselnde Gebäudehöhen, um Monotonie zu vermeiden; Gefahr bei durchgängig einheitlicher Gebäudehöhe
- Quartier sollte nicht durchgängig maximal fünf Geschosse als Höhenmaß aufweisen, darf auch nach unten variieren
- Prüfen, ob punktuell die max. Anzahl von fünf Geschossen überschritten werden kann, um großen Wohnraumbedarf in Überlingen zu bedienen
- Hochpunkte mit mehr als fünf Geschossen sind punktuell im Quartier vorstellbar, wenn sich diese städtebaulich verträglich in das Entwurfskonzept integrieren lassen versus  Vorgabe maximale Gebäudehöhe mit 5 Vollgeschossen muss gehalten werden; gewählte Formulierung in Auslobung zeigt mögliche Überschreitung auf



zu 08 // Nachhaltige Innenentwicklung

- Keine Ideen, Anmerkungen

zu 09 // Nachhaltigkeit

- Bei Neubauten Baumaterialien verwenden, die künftig vor Ort wieder verwendet werden können (zero waste Ansatz)
- Material / Aushub vor Ort möglichst wiederverwenden / recyceln (Materialkreislauf, urban mining und Vermeiden von Co2-Ausstoß durch Abfuhr)
- Anstreben Zertifizierung des Quartiers anhand der Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.)

zu 10 // Potenziale vor Ort

- Innovatives Energiekonzept entwickeln; Seewärme in Nahwärmenetz einspeisen; bietet gleichzeitig Chance zur Profilbildung für das neue Quartier; (Modellquartier/-charakter)

zu 11 // Begrünung und Solarenergie

- Keine Ideen, Anmerkungen

Allgemein / Themenspeicher

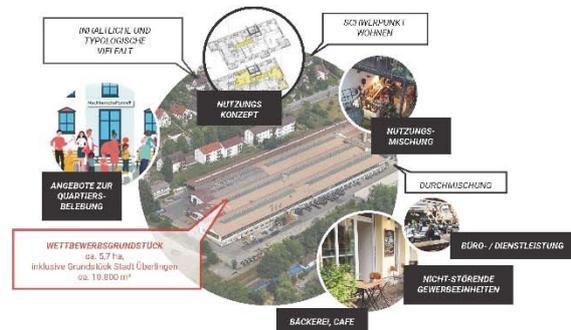
- Trennung Fuß- von Radweg im Bereich Ostbad; Auflösen von Konflikten zwischen Fußgänger:innen und Radfahrenden



Dialogtisch 2 – Nutzungen

Aushang am Dialogtisch

THEMENFELD 2 NUTZUNGEN



01 // NUTZUNGSKONZEPT

Der **Nutzungsschwerpunkt** des neu entstehenden Quartiers soll auf dem **Wohnen** liegen, das durch weitere **gewerbliche Nutzungen** sowie **Angebote der Nahversorgung** und **Angebote zur Quartiersbelebung** (Kultur, Bäcker - Café) sowie **weitere soziale und kulturelle Nutzungen**, wie beispielsweise eine **Kindertagesstätte**, ergänzt werden soll

WOHNEN

02 // INHALTLICHE UND TYPOLOGISCHE VIELFALT

Eine **typologische Vielfalt** der Wohnformen und Gebäudeformen soll im Rahmen des Wettbewerbs untersucht werden: so sollen Wohnflächen für **unterschiedliche Einkommensschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen** (z.B. für Senioren, Familien u.a.) untersucht werden und ein **Angebot an vielfältigen und flexiblen Gebäude- und Wohnformen** im gesamten Quartier entstehen

03 // NACHHALTIGE INNENENTWICKLUNG

Eine **effiziente und nachhaltige Innenentwicklung** mit **ausgewogenem Wohnungsmix** soll für das gesamte Quartier vorgeschlagen werden

Dabei kann im Verfahren von einem **Richtwert von ca. 500 WE** ausgegangen werden

04 // HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

Die **Richtlinien des Handlungskonzept Wohnen 2020** im Rahmen des **Überlinger Wohnbaulandmodells** sind dabei zwingend zu berücksichtigen: Es werden dabei **30%** der neu entstehenden Wohnungen als **preisgedämpfte (Miet-)Wohnungen** und **geförderte Mietwohnungen** auf dem Kramer-Areal entstehen

05 // LEISTBARER WOHNUNGSBAU

Herausforderungen für **leistbaren Wohnungsbau** liegen insbesondere in der Gebäudekonzeption: eine **hohe Raumqualität, kluge Bauformen, Zonierungen** sowie eine **flächen-ökonomische Erschließung** und **durchdachte Grundrisslösungen** sind Teil der Aufgabenstellung des Wettbewerbs

06 // SCHWERPUNKT MITTELGROSSE WOHNUNGEN

Der **Schwerpunkt** soll bei der Planung der Wohnungen auf **2 (30%) und 3-Zimmer-Wohnungen** gelegt werden, wobei die **3-Zimmer-Wohnungen** den deutlich **größeren Anteil** ausmachen werden (**ca. 50% der neu entstehenden Wohnungen**). Desweiteren sollen **4-Zimmer-Wohnungen** vorgesehen werden (**20% der neu entstehenden Wohnungen**). Bei der Planung der **Miet- und Eigentumswohnungen** kann von einem **ähnlichen Gemenge** wie bei den **mietpreisgedämpften** und **förderfähigen Wohnungen** ausgegangen werden

07 // WENIGE WOHNUNGEN IM HOCHWERTIGEN BEREICH

Zusätzlich sollen hier **10% der Wohnungen im hochwertigen Bereich** entstehen

GEWERBE

08 // NICHT-STÖRENDE GEWERBEFLÄCHEN, DURCHMISCHT IM QUARTIER

Auf dem Kramer-Areal wird zudem **ca. 10.000 - 15.000 m² Gewerbefläche** entstehen (hauptsächlich auf dem **Grundstück des Vorhabenträgers**) - dabei sollen **nicht-störende, innovative und nicht großflächige Gewerbeeinheiten**, idealerweise **durchmischt im Quartier**, geplant werden

Mögliche Angebote stellen hier dar:

Nahversorger/ Einzelhandelseinheiten, Büro- und Dienstleistungseinheiten (zum Beispiel ein **Ärztelhaus**) sowie ein **Boarding House** oder ein **Hotel**

KULTUR

09 // KULTURELLE NUTZUNGEN

Ergänzt werden soll das Angebot durch weitere **kulturelle Nutzungen und Einrichtungen** sowie **Nutzungen, die zur Quartiersbelebung beitragen**, wie beispielsweise ein **Stadtteiltreff mit Verkaufsstelle Bäckerei- Café o. Ähnl.**

Ideen, Anmerkungen und Hinweise Teilnehmende

zu 01 // Nutzungskonzept

- Alte Kramer-Halle erhalten, zumindest die Fassade mit dem Kramer-Emblem als identitätsstiftendes Element
- Historische Bausubstanz so gut es geht nutzen / in das Konzept integrieren (Identität des Gebiets erhalten)
- Zwischennutzungen vor Bauphase ermöglichen, z.B. in Form experimenteller Labore zum Ausloten von künftigen Angeboten / Nutzungen)
- Im Quartier Sharing-Kultur etablieren; Angebote machen, Dinge zu teilen, z.B. gemeinsame Werkstatt, Co-Working, gemeinsame Fahrradreparatur-Werkstatt, Gemeinschaftsräume und Gästezimmer (z.B. wie Angebot Familienhandwerker)



zu 02 bis 07 // Wohnen

- Anteil an Mietwohnungen sollte größer sein als Anteil der Eigentumswohnungen
- Sicherstellen, dass Mietwohnungen nicht in Eigentum umgewandelt werden (Zweitwohnsitze verhindern)
- Flexible Grundrisse mit möglichst gleich großen Zimmern planen, auch für (Alten-) WG / Mehrgenerationen-WG gut nutzbar
- Vorsehen eher kleinerer Wohnungen, dafür mit vielen Gemeinschaftsflächen/-räumen
- Nutzungen aus den Wohnungen heraushalten, die nur selten benötigt werden, z.B. Gästezimmer, Waschzimmer; dafür flächensparsame Wohnungsgrößen planen und mehr Platz für gemeinschaftliche Nutzungen / Raumangebote machen
- Im Südosten flexibles und bezahlbares Wohnen für Studierende oder Service-Mitarbeitende platzieren (z.B. 1-Zimmer-Appartements / WG-Wohnungen)
- Größerer Anteil an Wohnungen mit 4 oder 5 Zimmern für große Familien mit familiengerechten Grundrissen, aber nicht im Luxussegment
- Flächen für genossenschaftlichen Wohnraum vorsehen (z.B. Baugruppen, Mietshäuser Syndikat)
- Gemeinschaftliche Dachterrasse mit Seeblick (z.B. auf Quartiersgarage)
- Gemeinschafts-Quartiers-Wohnzimmer
- Wohnungstausch ermöglichen
- Inklusive Wohnformen / Inklusionswerkstätten; Barrierefreiheit
- Betreutes Wohnen oder Tagespflege mit Café einrichten
- Künftige Dichte (Wohnfläche / Einwohner) soll sich nicht am Überlinger Durchschnitt orientieren; Dichte über dem Durchschnitt anstreben, um nachhaltige Flächen zu sparen



zu 08 // Gewerbe – Nicht störende Gewerbeflächen, Durchmischt im Quartier

- Keine Konkurrenz zur Innenstadt schaffen; nicht die Innenstadt „kannibalisieren“
- Kleinen Nahversorger mit Café im Gebiet vorsehen
- Unverpacktladen als ergänzenden Angebot
- (Werks-) Kantine für Alle als Quartiersmittelpunkt
- Co-Working-Hub mit Veranstaltungen
- Existenzgründerzentrum, flexible Räume für Start-Ups
- Auch größere Bürofläche/-räume planen

- Geteilte Räume und Werkstätten für Kleingewerbe und Handwerk; Gewerbe und Kultur zusammendenken
- Anmietbare Räume mit verschiedenen Größen vorhalten (nicht nur für die Bewohner:innen aus dem Quartier)
- Ärztehaus mit Wohnnutzung in den Obergeschossen
- Roof Top-Bar mit Seeblick
- (Fahrrad-)Hotel; Zimmer in unterschiedlichen Preisklassen
- Boarding Haus, ggf. mit Fahrrad-Hotel koppeln
- Digitale Infrastruktur muss optimal ausgebaut sein, um Betrieben / Nutzungen anzusiedeln

zu 09 // Kultur – Kulturelle Nutzungen

- Begegnungsräume für Alle (sowohl für zweckfreie Treffen als auch für Veranstaltungen)
- Im Quartierszentrum Raum / Ort für Veranstaltungen vorsehen
- Veranstaltungsort mit flexiblen Raumgrößen vorsehen (ähnlich Milchwerk in Radolfzell)
- Städtisches Kinderkulturzentrum mit Sozialarbeit, Jugendtheater, Tanz, Gemeinschaftswerkstätten
- Alte Kramer-Halle als Kultur- und Begegnungsstätte nutzen; Beitrag zur Identitätsstiftung (ähnlich alte MU in Kiel, Wagenhallen in Stuttgart)
- Kleinkunsthöhne und Gemeinschaftsküche für Alle
- Proberäume, Nutzung für Kinder / Jugendliche und professionelle Nutzung (darstellende Kunst, Musik, Klavier etc.)
- Kulturkino mit Open-Air Möglichkeit
- Galerie
- Raum der „Stille und Meditation“
- Quartiersbüro, das über aktuelle Angebote informiert und sich kümmert (Bsp. Seestadt Aspern in Wien)
- Ansätze entwickeln, wie die Ansiedlung kultureller und sozialer Nutzungen im Quartier gelingen kann; allgemeines Leitbild für Nutzungen wie bei „Am Hörnle“ in Konstanz
- Bezahlbare (Arbeits-)Räume für Vereine, Kulturschaffende und Kreative ähnlich Haus der Vereine in der Innenstadt (z.B. für „Kulturschutzgebiet Überlingen“)
- Räume und Angebote für Jugendliche, informell und kostenlos (Bsp. Neuwerk Konstanz)
- Ort / Raum für Jugend schaffen, wo man auch mal laut sein kann, selbst organisiert und verwaltet; möglicher Standort im Südosten (Standort bietet wenig Störpotenzial)



Allgemein / Themenspeicher

- Nicht nur Parkplätze planen, sondern auch genügend Abstellplätze für Fahrräder
- Falls erforderlich Schule im Gebiet ansiedeln (ggf. neue Schulform)
- Beratungszentrum für soziale Fragen
- Raum für Obdachlose und Geflüchtete (wie z.B. „Grand Hotel Cosmopolis“ in Augsburg)
- Angebote im Quartier / Freiraum machen, um Sport treiben zu können
- Lebensmittelgewinnung direkt im Quartier

Dialogtisch 3 – Grün- und Freiflächen

Aushang am Dialogtisch

THEMENFELD 3 FREIRAUM UND GRÜNFLÄCHEN



01 // QUALITÄT DER FREIFLÄCHEN

Auf dem Areal sollen **differenzierte Grün- und Freiflächen** von **hoher Gestaltungs- Begegnungs- und Aufenthaltsqualität** entwickelt werden, die durch die **Reduktion des Verkehrs** die **maximale Durchgrünung** des neu entstehenden Quartiers in den Mittelpunkt stellen

02 // KOMMUNIKATION UND BEGEGNUNG

Für die **Kommunikation** und die **Begegnung der Bewohner** sollen innerhalb des Quartiers ein oder mehrere **Ort/e mit zentraler Funktion und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** entstehen, die auch **Spielflächen, Spielplätze und Nutzungskonzepte im Sinne von gemeinschaftlichen Aktivitäten** vorschlagen, wie beispielsweise ein **Boulevardplatz**, ein **Gemeinschaftsbeet-/ garten** aber auch **Ruhe- und Rastmöglichkeiten**

03 // FÜR ALLE BEWOHNER:INNEN

Die Freiflächen und unterschiedlichen Angebote sollen so für alle Bewohner **aktiv erlebbar** und **identitätsstiftend** für das Quartier wirken.

04 // VERNETZUNG

Die **qualitätsvolle Quartiersrandgestaltung** und die **Vernetzung** von neuen öffentlichen Grünflächen mit bestehenden **Grünflächen und Plätzen in der näheren Umgebung** sowie mit dem **nahegelegenen Bodenseeufer** mit seinen zahlreichen Freizeitangeboten soll durch den Teilnehmer dargestellt werden

05 // BAUMBESTAND

Baumbestand: Im nordöstlichen Teilbereich (Zufahrt Kreisverkehr) befindet sich ein **nennenswerter Baumbestand**, darunter **Habitat-Bäume**. Insgesamt soll im Wettbewerb möglichst **schonend** und **angemessen** mit dem bestehenden **Baumbestand** umgegangen werden. Auf die **besondere Qualität der ortsprägenden Bäume** wird im Verfahren ausdrücklich hingewiesen

06 // MIKROKLIMA

Neben der **hohen Aufenthaltsqualität** der Freiflächen sollen diese auch einen **stadtklimatisch positiven Beitrag** leisten und ein **angenehmes Mikroklima** ausbilden. Derzeit besitzt das Wettbewerbsgrundstück noch einen relativ hohen Versiegelungsgrad, welcher sich nun nachhaltig verbessern wird. Um auch das Stadtklima nachhaltig durch die Entwicklung des neuen Quartiers zu verbessern sollen vom Teilnehmer **Maßnahme und Vorschläge zur Verbesserung des Mikroklimas** erbracht werden

07 // DURCHGRÜNUNG UND DURCHLÜFTUNG

Themenfelder stellen hierbei der **nachhaltige Umgang** mit den Themen **Durchgrünung, Durchlüftung, Abstrahlung und Versiegelung** dar

08 // WASSER

Wasser und Regenwasser: Im Gegensatz zum Bestand soll das Regenwasser wieder vollständig zurückgehalten, auf dem Grundstück versickert und wieder dem Bodensee zugeführt werden, hierfür werden von den Teilnehmern **Konzepte zum Umgang mit Wasser, Regenwasser sowie Hochwasser** erwartet, **Regenwasserkreisläufe** sollen gestalterisch vom Teilnehmer in das **Nutzungs- und Freiraumkonzept** integriert werden.

09 // STARKREGEN

Die Grünflächen sollen zukünftig auch als **Retentionsflächen** genutzt werden, sodass **Starkregenereignisse** besser abgedeckt werden

Ideen, Anmerkungen und Hinweise Teilnehmende

zu 01 // Qualität der Freiflächen

- Multifunktional nutzbare Freiflächen anbieten
- Flexibles Freiraumkonzept, dass Raum für zukünftige Entwicklungen offenhält; Veränderungen ermöglichen
- Partizipation der Bewohner bei der Gestaltung der Grünflächen
- Neben öffentlichen Grünflächen auch private Bereiche planen
- Private Gärten für Erdgeschosswohnungen vorsehen, z.B. für Terrasse, Gemüseanbau
- Auch halböffentliche Begegnungsräume im Freiraumkonzept vorsehen (Nachbarschaften / Hausgemeinschaften)
- Konzept soll Zugänglichkeiten zu öffentlichen und halböffentlichen Bereichen klar ablesbar gestalten
- Exakte Zonierung der verschiedenen Freiraumbereiche/-typen und hohe Gestaltqualität
- Lieber weniger Freiräume, dafür aber qualitativ hochwertige
- Attraktive Grünflächen schaffen, die auch genutzt werden
- Bei Grünflächen organische Formen vorsehen
- Kunst im öffentlichen Raum vorsehen („begehbare Kunst“); Einbeziehen von lokalen Künstlern
- Topografie nutzen, z.B. um Thementerrassen anzulegen
- Essbare Gärten als Themenansatz für Bepflanzung im Quartier, u.a. Kräutergarten
- Obstbäume und Nussbäume pflanzen
- Ausreichende Überdeckung von Tiefgaragen, um auch dort Bäume pflanzen zu können
- Lichtkonzept mitdenken
- Artenvielfalt durch Bepflanzungskonzept fördern
- Ökologische DGNB-Zertifizierung des Quartiers
- Umgang mit Erdmassen, ökologisches Bodenmanagement



zu 02 // Kommunikation und Begegnung

- Freiraumangebote im Quartier im Kontext der umliegenden Angebote konzipieren, um Angebote möglichst nicht zu doppeln, die es schon an anderer Stelle in Überlingen gibt (z.B. Bolzplatz)
- Flächenintensive Nutzungen im näheren Umfeld platzieren (z.B. Sportplatz am Kreisverkehr)
- Qualitativ-funktionaler Freiraum ist wichtig, um Begegnung zu ermöglichen und Treffpunkte zu schaffen
- Gestaltung der Flächen soll zur Begegnung einladen
- Aufenthalt und Begegnung durch entsprechende Möblierung fördern (z.B. Sitzgelegenheiten)
- Sowohl kleine als auch große Flächen für den Aufenthalt vorsehen; kleinteilige, achtsame Gestaltung soll zum Hinsitzen einladen; atmosphärische Orte
- Anlegen von Bereichen für gemeinschaftliches Gärtnern
- Urban Gardening (z.B. auf den Dachflächen)
- Freilichtbühne für Veranstaltung vorsehen (u.a. Musik, Kultur)
- Flexibel nutzbare Räume / Plätze für Veranstaltungen im Quartier vorsehen
- Sport- und Spielmöglichkeiten bei der Freiraumgestaltung einplanen

zu 03 // Für alle Bewohner:innen

- Barrierefreiheit in den Freianlagen sicherstellen
- Bei Gestaltung der Grünflächen unterschiedliche Altersgruppen im Blick haben (Angebotsvielfalt schaffen)
- Mehrgenerationenspielplatz als gemeinsamer Quartiertreffpunkt
- Sportmöglichkeiten für Jugendliche anbieten
- Platz / Treffpunkt für Jugendliche schaffen (z.B. im Osten des Areals, etwas abgelegen / ungestörtes Treffen möglich)
- Aufenthaltsangebote für ältere Menschen vorsehen



zu 04 // Vernetzung

- Gute Vernetzung und Anbindung in die Nachbarquartiere durch Fußwege, Quartier soll nicht abgeschlossen sein
- Anbindung an den See über Element Wasser (Bachlauf oder ähnliches)
- Flugrouten von Fledermäusen beachten, entsprechend durchgängige Freiräume anlegen

zu 05 // Baumbestand

- Soll vollständig erhalten bleiben
- Möglichst viele neue Bäume ergänzen

zu 06 // Mikroklima

- Maximale Entsiegelung im Quartier gegenüber dem Ist-Zustand
- Integration von Wasser in Freiflächengestaltung zur Verdunstung und Kühlung (Aspekt Mikroklima)
- Aufenthaltsmöglichkeiten im Schatten schaffen

zu 07 // Durchgrünung und Durchlüftung

- Begrünung ist wichtig, um lebenswertes Quartier zu schaffen
- Möglichst viele Grünflächen im gesamten Quartier schaffen
- Resiliente Begrünung (Klimawandel)
- Innovatives Bepflanzungskonzept
- Besondere Aufmerksamkeit auf „funktionierende“ Baumpflanzungen legen
- Kaltluftschneisen auch übers Areal hinaus beachten
- Nicht nur Dachbegrünung, auch Fassadenbegrünung vorsehen
- Intensive Dachbegrünung vorsehen
- Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung möglichst gut planen
- Auch Fassaden für Photovoltaik nutzen

zu 08 // Wasser

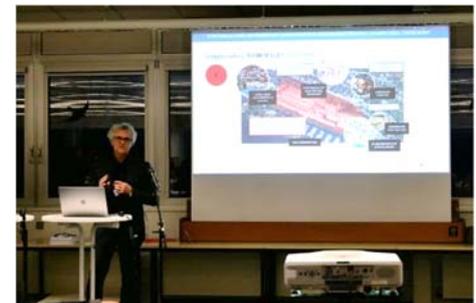
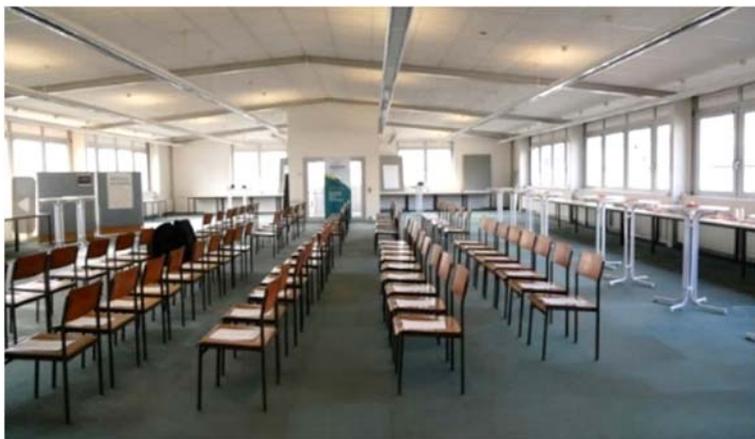
- Einsatz von Zisternen, um Pflanzen / Bäume im Gebiet in Dürreperioden bewässern zu können
- Entwässerungsflächen in die Gestaltung von Aufenthaltsflächen integrieren
- Brauchwassernutzung

zu 09 // Starkregen

- Keine Ideen, Anmerkungen

Allgemein / Themenspeicher

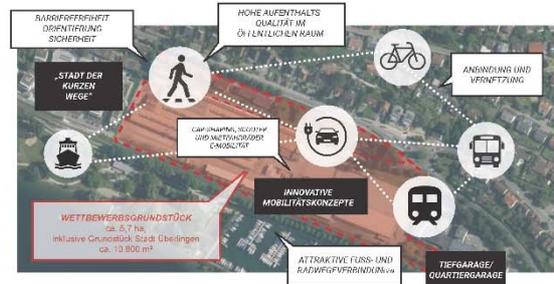
- Dritte Unterführung vorsehen, um das Gebiet und die Grünräume mit dem Ufer / See zu verbinden
- Qualifizierung der bestehenden Unterführungen zum See
- Verbindung zum Ostbad herstellen; bei Überlegungen auch Potenzial für neuen Stützpunkt DLRG ausloten / mitplanen
- Kooperation mit angrenzenden Nutzungen (z.B. mit Ostbad)
- Lage der Kita nicht an der Straße, sondern an einer Grünfläche
- Gute Größe und Lage der Grünflächen für die Kita finden
- Im Kita-Garten eigenes Gemüse anbauen



Dialogtisch 4 – Erschließung / Mobilität

Aushang am Dialogtisch

THEMENFELD 4 ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT



01 // INNOVATIVE KONZEPTE UND STADT DER KURZEN WEGE

Durch die Teilnehmer sollen im Wettbewerb **innovative Konzepte** zu den Themen **Erschließung, Mobilität und Parkierung** vorgeschlagen werden. Das Quartier soll als „Stadt der kurzen Wege“ ausgebildet werden, der **oberirdische Verkehr** soll auf ein **Mindestmaß** reduziert werden und die **Fuß- und Radwege** sollen in der Alltagsmobilität **Vorrang** haben

02 // VERNETZUNG

Bei der **Konzepten zur Erschließung** des neu zu planenden Quartiers soll auf eine **Vernetzung mit den umliegenden Quartieren** geachtet werden. Hierbei ist die **Vernetzung mit den umliegenden Siedlungsbereichen** sowie der **besonderen Lage am Bodensee** mit seinen zahlreichen Naherholungs- und Freizeitangeboten einzubinden und zu berücksichtigen. Die **gute Anknüpfung** an die **Überlingen Altstadt** und **Infrastruktureinrichtungen** soll gewährleistet sein. Die **Bestandssituation der angrenzenden Wohngebiete** sowie ihre fußläufige Anbindung an den Bodensee ist dabei zu beachten

03 // FUSSWEGE UND RADWEGE

Die **Stärkung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen** soll ebenso wie die **Einbindung des Gebiets in das übergeordnete Rad- und Wanderwegenetz** in den Mittelpunkt gestellt werden, sodass im Verfahren **attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen** geschaffen werden

04 // KOMMUNIKATION UND GEMEINSCHAFT

Der **öffentliche Straßenraum** soll hierbei nicht nur eine **Erschließungsfunktion** sondern gleichzeitig eine **soziale Funktion für kommunikative und gemeinschaftliche Aktivitäten** übernehmen

05 // HOHE AUFENTHALTSQUALITÄT IM ÖFFENTLICHEN RAUM - BARRIEREFREIHEIT / ORIENTIERUNG / SICHERHEIT

Das **Parken im öffentlichen Raum** soll **oberirdisch beschränkt bzw. minimiert** werden, um so mögliche Flächen für den Aufenthalt bereitstellen zu können mit dem Ziel die **hohe Aufenthaltsqualität** innerhalb des Gebietes sicherzustellen. Die Wege durch das Gebiet müssen den Anforderungen aller Menschen, auch derer mit besonderem Bedarf an **Barrierefreiheit, Orientierung und Sicherheit**, genügen.

06 // KFZ-STELLPLÄTZE

Die **bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze** müssen nachgewiesen werden, dabei ist ein **Stellplatznachweis** für den **Wohnungsbau von 1 Stellplatz / WE - in Abhängigkeit eines innovativen Mobilitätskonzeptes** - vorzusehen

07 // NEUE MOBILITÄT

Neue Mobilitätsformen wie Car-Sharing, Scooter und Mietfahräder sind dabei wichtige Faktoren, auch hierfür sollen **ausreichen Stellflächen** berücksichtigt werden.

Die **Infrastruktur für E-Mobilität** soll bereitgehalten werden

08 // FAHRRÄDER

Es sollen **ausreichend überdachte Fahrradstellflächen** innerhalb des Quartiers entstehen,

eine **zentrale Station für Leih- und Lastenräder** wird erwünscht

09 // TIEFGARAGE / QUARTIERSGARAGE

Die Stellplätze sollen hauptsächlich in **Tiefgaragen** untergebracht werden. Auch eine **Quartiersgarage** ist möglich,

hier sollten jedoch **Störpotentiale** vermieden werden

10 // KURZZEITSTELLPLÄTZE

15 % der Stellplätze sollen oberirdisch als **Kurzzeitstellplätze** erfolgen

Ideen, Anmerkungen und Hinweise Teilnehmende

zu 01 // Innovative Konzepte und Stadt der kurzen Wege

- Quartier möglichst autofrei planen
- Mischverkehrsflächen / shared spaces im Quartier ausweisen; keine bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg, auch unversiegelte Mischverkehrsflächen sind vorstellbar



zu 02 // Vernetzung

- Zusätzlich zum Kreisverkehr einen weiteren Anschluss des Gebiets für den Kfz-Verkehr an die Nussdorfer Straße in Betracht ziehen
- Öffnung des Quartiers zum Schilfweg
- Wege-/Verkehrsführung im Bogen durch die Fläche vom Schilfweg in Richtung Askania Weg zum bestehenden Kreisverkehr

zu 03 // Fußwege und Radwege

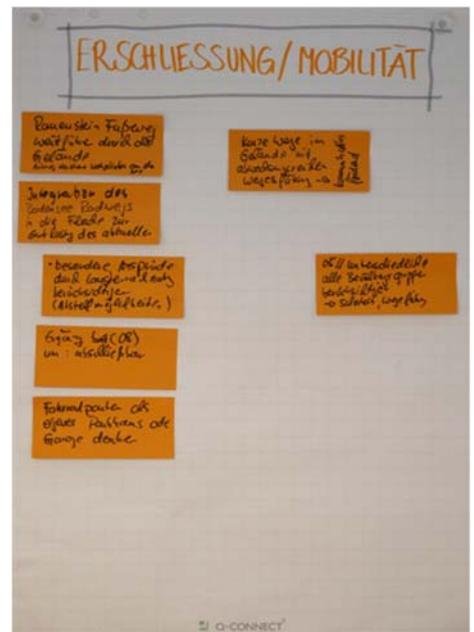
- Kiblersteige fortsetzen und weiter durch das Gebiet führen; ist wichtige Anbindung vom Schloss Rauenstein und von den nördlichen Wohnquartieren Mühlbachstraße und Rauensteinstraße an den See
- Zur Entlastung des bestehenden Bodenseeradwegs jenseits des Bahndamms zweiten parallel verlaufenden Weg innerhalb der Flächen führen

zu 04 // Kommunikation und Gemeinschaft

- Abwechslungsreiche, kurze Wegführung durch das neue Quartier zur Förderung von Kommunikation und Gemeinschaft

zu 05 // Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum – Barrierefreiheit, Orientierung, Sicherheit

- Gestaltung öffentlicher Raum soll alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen berücksichtigen, v.a. mit Blick auf Sicherheit und Wegführung

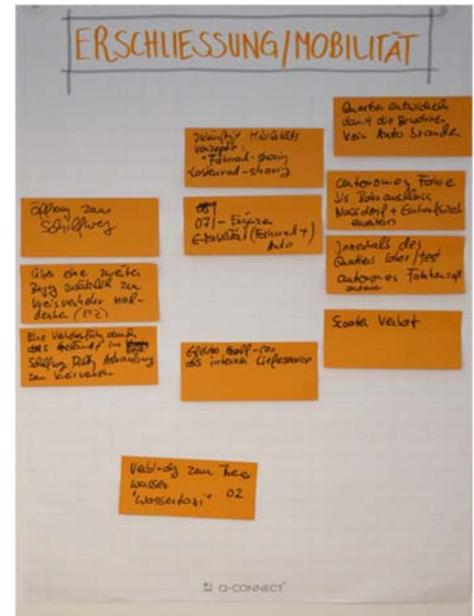


zu 06 // Kfz-Stellplätze

- Anregung, Anzahl geforderter Stellplätze zu reduzieren (ein Stellplatz / Wohnung); Veränderung Mobilitätsverhalten anschieben durch Sharing-Modelle und gute Anbindung an den ÖPNV (Bus, Schiene)
- Intelligente / flexible Planung der erforderlichen Stellplätze, die ggf. bei veränderten Bedarfen in der Zukunft ohne immensen Umbauaufwand eine andere Nutzung ermöglichen

zu 07 // Neue Mobilität

- Quartier so entwickeln, dass die Bewohner möglichst kein eigenes Auto brauchen
- Ergänzen bei Punkt Elektromobilität Hinweis auf Fahrrad und Auto
- Verbot von Scootern im Quartier
- Als neue Mobilitätsform auch Fahrrad- und Lastenbike-Sharing anführen
- Gebietsinterne Lieferverkehre mit „Elektro-GolfCart“ abwickeln
- Innerhalb des Quartieres autonomes Fahren als Labor / Testgebiet andenken; Angebot mit Kleinmobilen vom Parkplatz zur Wohnung / zum Haus (letzte Meile)
- Testgebiet für autonomes Fahren über Bahnhofpunkt Nussdorf bis hin zum Einkaufszentrum an der Nussdorfer Straße weiterführen



zu 08 // Fahrräder

- Fahrradparken im Entwurf lösen, z.B. Bau Fahrradgarage/-parkhaus
- In Bezug auf Fahrradabstellplätze Aspekt abschließbar in der Auslobung ergänzen
- Besondere Raum-/Platzansprüche für Lastenfahrräder bei Abstellmöglichkeiten berücksichtigen

zu 09 // Tiefgarage / Quartiersgarage

- Quartiersgarage ist guter Ansatzpunkt zur Konzentration der parkenden Autos; Denkanstoß wird begrüßt
- Tiefgaragen sollten nicht hauptsächlich, sondern ausschließlich vorgesehen werden versus oberirdischem Anwohnerparken
- Fußwege zum / vom Parkhaus durch Grünflächen führen
- Bei Planung einer Quartiersgarage auch die Zugänglichkeit planen und im Entwurf abbilden
- Sofern Hotel geplant wird, Parkierung gleich mitdenken und möglichst in Quartiersgarage integrieren

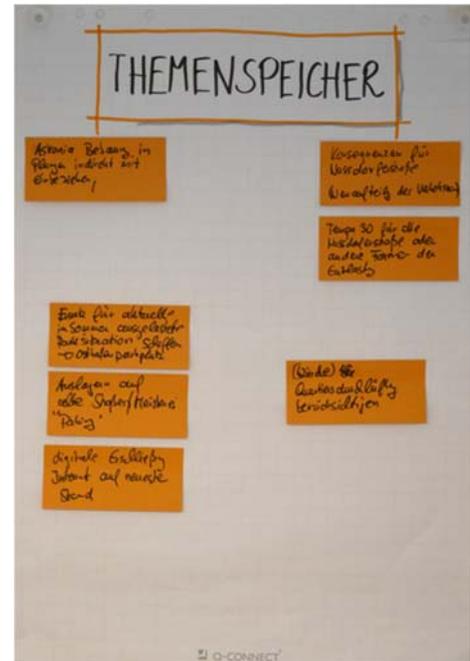
zu 10 // Kurzzeitparkplätze

- Vorgabe 15% oberirdische Stellplätze für Kurzzeitparken sollte nochmals kritisch mit dem Ziel hinterfragt werden, den Anteil zu reduzieren



Allgemein / Themenspeicher

- Bei Bebauungskonzept Aspekt Durchlüftung des Quartiers berücksichtigen
- Quartiersentwicklung soll auch Veränderungen im Bereich der Nussdorfer Straße ermöglichen; Ziel Verkehrsberuhigung durch Neuaufteilung des Straßenraums
- Einrichten Tempo 30 km/h auf Nussdorfer Straße oder alternative Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Bebauung am Askania Weg indirekt in die Planungen / Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Kramer-Areal einbeziehen
- Durch angestrebte Bebauung der Parkplätze am Sportboot Hafen Ost nördlich des Bahndamms Ersatz für wegfallenden Parkplatz schaffen (ist im Sommer stark ausgelastet)
- Parkplatz Standort „Alte Straßenmeisterei“ ggf. als alternativer Standort für Quartiersgarage einschließlich autonom fahrendem Shuttle-Verkehr ins Quartier
- Am Standort „Alte Straßenmeisterei“ Parkplätze stapeln (Flächeneffizienz; Erhöhung Stellplatzanzahl am Stadtrand)
- Lage Fläche in Bezug zum Sportboot Hafen Ost herausstellen, Wasser / See zum Thema machen
- Idee „Wassertaxi“ als ergänzendes ÖPNV-Angebot entwickeln
- Digitale Erschließung des Plangebiets auf neuestem Stand (Glasfaser)



5. Ausblick und Abschluss

Im Anschluss an die Zusammenführung der Diskussion an den vier Dialogtischen gibt Timo Buff einen Ausblick auf das nachfolgende Beteiligungsangebot. Im Rahmen eines Werkstattdialoges am 21.07.2023 ist ein Austausch über die Arbeiten zwischen Bürgerinnen und Bürgern mit Vertreter:innen der für die 2. Phase ausgewählten Büros bzw. Planungsteams geplant.

Um im weiteren Wettbewerbsverfahren die Chancengleichheit der Büros zu wahren, ist geplant die Vertreter:innen digital für den Austausch der Reihe nach unter einer Tarnzahl hinzuschalten.

Zur Sicherung einer arbeitsfähigen Gruppengröße unter Berücksichtigung eines möglichst breiten Querschnitts aus der Öffentlichkeit ist ein Bewerbungsverfahren mit anschließendem Lösen von 25 Personen aus fünf definierten Zielgruppen (Lostöpfen) vorgesehen. Zusätzlich sollen fünf bis max. zehn Stakeholder in Abstimmung zwischen der Wacker Neuson Group und der Stadt Überlingen hinzugeladen werden.



Anhand der nachfolgend beigefügten Folien erläutert Timo Buff das Prozedere für die Interessensbekundung. Bis zum 31.03.2023 können sich alle interessierten Personen für eine Teilnahme am Werkstattdialog bewerben. Der auszufüllende Bewerbungsbogen mit weiteren Informationen kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: www.ueberlingen.de/kramer-areal.

Darüber hinaus finden sich ergänzende Informationen zur Entwicklung des Kramer-Areal auf der Projekt-homepage unter <https://kramer-areal.de>. Es besteht hier die Möglichkeit, sich für einen News-Letter anzumelden.



nächster Beteiligungsbaustein

3 Werkstattdialog 21.07.2023

2 Vertreter*innen Bürgerschaft aus Werkstattdialog als Sachverständige Berater im Preisgericht

Interessensbekundung für Teilnahme bis zum 31.03.2023

→ Download Bewerbungsbogen über Homepage <https://www.ueberlingen.de/kramer-areal>

→ Rücksendung per E-Mail an: stadtplanung@ueberlingen.de

Voraussichtlicher Beginn 12:00 Uhr, derzeit geplantes Ende gegen 19:00 Uhr
genaue Uhrzeit / Dauer Termin wird im Vorfeld den gelosten Teilnehmer*innen zugesendet.

Die Bewerber*innen verpflichten sich,

- weder am Wettbewerb in irgendeiner Form selber mitgewirkt zu haben,
- noch Kontakt oder Austausch mit einem der teilnehmenden Büros / Planungsteams
- und/oder dessen einzelnen Mitgliedern / Vertreter*innen im Vorfeld oder während des Wettbewerbsverfahrens gehabt zu haben.

nächster Beteiligungsbaustein

3 Werkstattdialog 21.07.2023

2 Vertreter*innen Bürgerschaft aus Werkstattdialog als Sachverständige Berater im Preisgericht

Interessensbekundung für Teilnahme bis zum 31.03.2023

→ Download Bewerbungsbogen über Homepage <https://www.ueberlingen.de/kramer-areal>

→ Rücksendung per E-Mail an: stadtplanung@ueberlingen.de

Voraussichtlicher Beginn 12:00 Uhr, derzeit geplantes Ende gegen 19:00 Uhr
genaue Uhrzeit / Dauer Termin wird im Vorfeld den gelosten Teilnehmer*innen zugesendet.

Um den für die 2. Phase ausgewählten Büros / Planungsteams gleiche Voraussetzungen für das weitere Verfahren bieten zu können, ist ein Teilnahme am Werkstattdialog über den gesamten Zeitraum erforderlich.

Für Getränke und Verpflegung ist gesorgt.

Der Werkstattdialog findet voraussichtlich auf dem Kramer-Areal statt.

Nächsten Beteiligungsbausteine ...

Öffentlichkeitsbeteiligung / begleitender Dialog

3 Werkstattdialog 21.07.2023

2 Vertreter*innen Bürgerschaft aus Werkstattdialog als Sachverständige Berater im Preisgericht

4 Wettbewerbsausstellung 11/23

mit Bürgerspiegel, Ausstellungsführungen

5 Planungswerkstatt

mit Vertreter*innen beauftragtes Büro / Planungsteam

2. Phase Wettbewerbsverfahren*1)

Ergänzung Aufgabenstellung

Auftaktkolloquium mit Büros 26.07.23

Ausarbeitung / Vertiefung Beiträge

Vorprüfung ausgearbeitete Beiträge

Sitzung Preisgericht am 16.11.23

Empfehlung Preisgericht für 5 bis 10 Büros

2024 Verhandlungsgespräche mit Preisträgern

Beauftragung Büro / Planungsteam

Konkretisierung Entwurf/ Ausführungsplanung

 Netzwerk für Planung und Administration: Bürgergemeinschaft Stadt (Burf)  kohler grobe architekten  WackerNeuson Group  überlingen



Stellvertretend für das Moderationsteam bedankt sich Timo Buff bei allen anwesenden Bürgerinnen und Bürger für ihre Ausdauer und die angeregte Diskussion zu den Eckpunkten der Aufgabenstellung an den Dialogtischen und übergibt für das Schlusswort an Thomas Sorg.

Dieser bedankt sich gleichermaßen für das eingebrachte Engagement, die konstruktive Arbeitsweise und die artikulierten Ideen zur Entwicklung des Kramer-Areals und wünscht allen einen guten Nachhauseweg.

Zum Abschluss bittet die Moderation die anwesenden Personen beim Rausgehen um ein Stimmungsbild. Hierzu formuliert Timo Buff folgende Frage:

„Wie gut erfassen aus Ihrer Sicht die Eckpunkte der Aufgabenstellung die wesentlichen Themen-/Fragestellungen für die Entwicklung des Kramer-Areals?“

