



<b>Vorlage</b>			71/2020		
Amt: Bürgermeister	Sachbearbeiter(in): Otto Ruppenner		Datum: 08.06.2020		
Aktenzeichen: 623.22					
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>	<b>Beschluss</b>		
			Ja	Enth.	Nein
Gemeinderat	20.07.2020	2. - öffentlich			

**Betreff:**

**Vorstellung Nachfolgebebauung Lindenturnhalle - Sachstandsbericht**

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat billigt das städtebauliche Konzept
2. Die Verwaltung wird beauftragt eine Bürgerinformationsveranstaltung gem. Ziffer 5 in der zweiten Jahreshälfte durchzuführen

<b>Beteiligung Personalrat</b>	<b>Befangenheit</b>
Nein	

**Begründung**

**1. Einleitung**

Die Fertigstellung des Gemeinwesenhauses steht unmittelbar bevor und somit auch der Umzug des Jugendhauses Trafo sowie die Verlegung sämtlicher Angebote der Lindenturnhalle in den Neubau.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.04.2018 (Vorlage 58/2018) hat der Gemeinderat einstimmig den Beschluss gefasst, dass das Areal der Lindenturnhalle samt Albvereinsheim im Zuge des Sanierungsgebietes und Realisierung des Gemeinwesenhauses abgebrochen wird. Die Verwaltung wurde beauftragt, dem Gremium geeignete Nutzungsvorschläge zu unterbreiten.

Auf der Klausurtagung des Gemeinderates vom 22. – 23.11.2019 wurden erste Vorschläge unterbreitet, welche nun im Nachgang konkretisiert wurden.

Konkret wird eine Bebauung im östlichen Teil des Grundstückes entlang der Denkendorfer Straße erwogen. Im wesentlichen Teil dort, wo heute die Lindenturnhalle sowie das derzeitige Albvereinsheim verortet sind. Dabei geht man von einer Geschossigkeit von drei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses aus. Die für das Projekt notwendigen Stellplätze würden in diesem Fall vollständig in einer zum Gebäude gehörenden Tiefgarage sowie entlang der östlichen Fassade des Gebäudes untergebracht. Zwar wurden auch weitere Varianten untersucht, es zeigte sich jedoch, dass die vorliegende Variante ein gutes Zusammenspiel der angestrebten heutigen und künftigen Nutzungen am besten zulässt.

**2. Nutzung**

Hier wird seitens der Verwaltung die Errichtung einer Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren einschließlich einer Tagespflegeeinrichtung vorgeschlagen. In Köngen wie auch in den meisten anderen Kommunen schlägt sich der demografische Wandel nieder. Viele Einwohnerinnen und Einwohner haben bereits das Alter von 60 Jahren überschritten und machen deutlich mehr als ein Viertel der Gesamtbevölkerung aus. Auch treten aktuell und in den kommenden Jahren verstärkt die geburtenstarken Jahrgänge in den Ruhestand ein. Aktuell läuft vor diesem Hintergrund auch die Befragung zum Quartier 2020, um die Bedürfnisse dieser älter werdenden Bevölkerung besser zu ermitteln. Schon heute zeichnet sich jedoch ab, dass diejenigen Wohnformen sehr gefragt sind, die es Menschen ermöglichen, möglichst

lange selbstständig und vor allem selbstbestimmt zu leben. Die Erfahrungen aus anderen Kommunen zeigen auch, dass diese Wohnformen eine hohe Nachfrage erfahren. Zwar entstehen mit der Wohngemeinschaft Spitalgarten erste 8 Wohnungen im Bereich des betreuten Wohnens, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese acht Wohnungen den Bedarf einer 10.000 Einwohner-Kommune nicht vollumfänglich decken werden. Durch die Integration einer Tagespflegeeinrichtung bestünde ferner die Möglichkeit für pflegende Angehörige eine Entlastungsmöglichkeit zu bieten. Nicht selten wohnen auch Paare in einer solchen Einrichtung, die eine integrierte Tagespflege begrüßen. Zur Abrundung der Nutzung wäre es denkbar ggf. noch eine Bäckereifiliale mit Café oder eine vergleichbare Nutzung in das Gebäude zu integrieren.

Aufgrund der zentralen Lage des Grundstückes im Ort und der damit verbundenen kurzen Wege in die Ortsmitte mit Einzelhandel, Ärzten, Apotheken, Post und öffentlichen Einrichtungen (z.B. Rathaus und Bücherei) ist der Standort für die Realisierung dieses Vorhabens prädestiniert. Auch durch die geplante barrierefreie Anbindung an den ÖPNV besteht eine hohe Erreichbarkeit mit guter Anbindung.

### **3. Freibereiche // Nutzung des Festplatzes**

Grundvoraussetzung für die Weiterentwicklung war die weitere Nutzbarkeit des Festplatzes für das Köngener Pfingstmusikfest. Die Überplanung des Areals und die nun vorliegende Studie haben dieses Grundbedürfnis aufgenommen und berücksichtigt. Ein Betrieb des Festes ist somit weiterhin gewährleistet.

Erforderlich hierfür war die Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht, ob die zu erwartenden Lärmimmissionen mit einer Neubebauung in Einklang zu bringen sind. Nach einer schalltechnischen Untersuchung und Prognose durch ein Fachplanungsbüro sowie verbindlicher, schriftlicher Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht, kann dies nun als gegeben angesehen werden.

In die Überlegungen bezüglich des angrenzenden Festplatzes wurde auch eingebracht, dass das Areal an den 360 Tagen im Jahr ohne Festbetrieb ebenfalls eine sinnvolle Nutzung ermöglichen soll. Daher ist angedacht im Rahmen des Sanierungsgebiets „Ortskern IV“ den Platz weiterzuentwickeln. Dabei ist vorstellbar, dass Stellplätze für die Öffentlichkeit, Spielflächen für Jugendliche, ggf. ein Fontainenfeld und Pflanzbeete mit Möblierungen hergestellt werden. Damit würde dieser Bereich eine erheblich höhere Aufenthaltsqualität als heute bieten und zugleich schnell und einfach für den Festbetrieb nutzbar sein.

### **4. Erschließung und Verkehr**

Mit der Überplanung des gesamten Gebietes wird seitens der Verwaltung angeregt auch die Ortseingangssituation von Denkendorf her zu optimieren. Aktuell birgt die Ortseingangssituation als Visitenkarte der Gemeinde Entwicklungspotential. Wie in der Anlage dargestellt könnte die Eingangssituation mit einem Kreisverkehr an der Adolf-Ehmann-Straße // Denkendorfer Straße aufgewertet werden. Aus verkehrlicher Sicht erscheint dies sinnvoll, da damit Abbiegebeziehungen geordnet und somit verflüssigt werden könnten. Ferner entschleunigt ein Kreisverkehr den einströmenden Verkehr auf die Ortsdurchfahrt und sorgt überdies für mehr Verkehrssicherheit. Zudem birgt ein Kreisverkehr gestalterische Möglichkeiten für einen attraktiven Ortseingang. Es ist abschließend noch nicht geklärt, welchen Radius der Kreisverkehr an dieser Stellen haben muss. Hierzu wäre ein Verkehrsplanungsbüro zu beauftragen. Ggf. wäre auch geringfügiger Grunderwerb erforderlich. In der - Stand heute - vorgesehenen Studie erfolgt die Zufahrt zur Bewohnerparkgarage über den heutigen Rilkeweg. Die Zufahrt zu den öffentlichen Stellplätzen über die Adolf-Ehmann-Straße. Ferner soll die Haltestelle für den Expressbus X10 mit direkter Anbindung an den Bahnhof/ZOB Wendlingen und Kirchheim in diesem Zuge modern und barrierefrei ausgebaut werden.

### **5. Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerschaft wurde in die Überlegungen einer städtebaulichen Neuordnung des Areals bereits mehrfach mit einbezogen. So wurde die Grundkonzeption des Umzuges der Nutzungen der Lindenturnhalle, des Albvereinsheims und des Jugendhauses Trafo in einer Einwohnerversammlung am 20.09.2016 vorgestellt und gemeinsam mit der Bürgerschaft erörtert. Auch wurde in einer zweiten Einwohnerversammlung am 23.10.2018 über die mögliche Neuordnung des Areals mit Abbruch und Neubebauung im Rahmen des Sanierungsgebietes „Ortskern IV“ diskutiert und beraten. Es ist seitens der Verwaltung nun vorgesehen diese Neukonzeption nach Billigung durch den Gemeinderat in einer Bürgerinformationsveranstaltung vertiefend darzustellen. Hierbei soll der Bürgerschaft angemessen Raum für Anregungen zur Neubebauung gegeben werden.

### **6. Zeitplanung und weitere Schritte**

Aktuell laufen die Vorbereitungen für den Umzug der Nutzer aus der Lindenturnhalle sowie des Jugendhauses Trafo. Auch der Umbau des neuen Albvereinsheims am Burgweg ist weitestgehend abgeschlossen. Momentan erfolgen überdies die planerischen Vorbereitungen für den Abbruch der Bestandsgebäude (Lindenturnhalle und Albvereinsheim) sowie des Trafoturms der NetzeBW. Ziel ist die Freilegung des Geländes um den Jahreswechsel 2020/2021. Vorbehaltlich der heutigen grundsätzlichen Billigung wird zunächst die Bürgerinformationsveranstaltung (vgl. Ziffer 5) durchgeführt und sodann Gespräche mit möglichen Projektpartnern aufgenommen. Für die Neubebauung ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt ferner von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszugehen.

Anlage(n):

1. Lageplan\_ohne\_Fest
2. Lageplan\_mit\_Fest
3. Perspektive\_von\_Nord\_Ost\_mit\_Fest
4. Perspektive\_von\_Nord\_Ost\_ohne\_Fest
5. Perspektive\_von\_Nord\_West\_mit\_Fest
6. Perspektive\_von\_Nord\_West\_ohne\_Fest
7. Perspektive\_von\_Süd\_West\_mit\_Fest
8. Perspektive\_von\_Süd\_West\_ohne\_Fest