

Ein neuer Stadtplatz und ein Bürgerzentrum für Plattling

Machbarkeitsstudie für eine innerstädtische Brache Dagmar Everding

Wenn in einer Gemeinde auf einer zentralen brachgefallenen Fläche eine neue Nutzung entwickelt werden soll, fließen sowohl städtebauliche Zielvorstellungen als auch wirtschaftliche Interessen der Kommune wie auch privater Investoren in die Planung ein. Die Realisierung einer wünschenswerten städtebaulichen Entwicklung ist mit wirtschaftlich realisierbaren Bauinvestitionen verknüpft. Diese notwendige Verknüpfung standortbezogen zu recherchieren und auf transparente Weise in den Planungsprozess einzubringen wurde in der Machbarkeitsstudie für Plattling beispielhaft umgesetzt.

In der Stadt Plattling (Niederbayern) standen sich für die Neunutzung des innerstädtischen Areals einer ehemaligen Fleischwarenfabrik zwei Zielvorstellungen gegenüber: entweder das Stadtzen-

tebaulich verträglich in den historischen Stadtkern integriert werden?

- ▶ Welches Funktions- und Betriebskonzept ermöglicht der Stadt einen möglichst wirtschaftlichen Betrieb des Bürgerzentrums, welches Raumprogramm ergibt sich aus dieser Untersuchung?
- ▶ Welche öffentlichen Flächen, Gebäude und Einrichtungen sind von der Stadt zu errichten, zu gestalten und auf Dauer zu betreiben? Welche Investitions- und Betriebskosten kommen auf die Stadt zu?
- ▶ Welches Programm und welche Anforderungen sollen der Wettbewerbsauslobung zugrunde gelegt werden?

Innerhalb des Planungsprozesses wird mit der Studie eine Brückenfunktion hergestellt zwischen den konzeptionel-

Nutzungsspektrum eingrenzt wurde, erhielt anschließend der Stadtrat von Plattling mit der Machbarkeitsstudie alle wesentlichen Informationen über mögliche Auswirkungen der Neubebauung des Stanglmeier-Geländes auf die Infrastruktur der Stadt, auf das Stadtbild, auf das kulturelle Leben, auf den innerstädtischen Verkehr und auf den kommunalen Haushalt (letzteres für einen Zeitraum von 20 Jahren). In einem Expertengespräch wurden die immobilienwirtschaftlichen Möglichkeiten einer Wohnbebauung ausgelotet. Eckpunkte des beschlossenen Nutzungskonzeptes waren ein Bürgerzentrum einschließlich Rathausesweiterung und Musikschule, ein Platz „Neuer Markt“, eine Grünanlage mit Kinderspielplatz sowie eine neue Wohnbebauung am Rand des Gebietes.



Stadtzentrum Plattling vor Abbruch der Fleischwarenfabrik (Foto: Stadt Plattling)

trum mit einem Bürgerzentrum und einem Stadtplatz aufzuwerten oder durch zusätzliches innerstädtisches Wohnen das vorhandene Zentrum zu beleben.

Die Stadt Plattling beauftragte von daher eine Machbarkeitsstudie, um die Realisierbarkeit der beiden alternativen Wünsche zu untersuchen. Die Studie zeichnet sich durch den integrativen Ansatz einer sowohl städtebaulichen als immobilienwirtschaftlichen Betrachtung aus. Folgende Fragen wurden in der Machbarkeitsstudie behandelt:

- ▶ Welche Dimensionen und welche spezifischen Ausprägungen des von der Stadt beabsichtigten Nutzungsspektrums (Bürgerzentrum, Stadtplatz, Wohnen) sind an dem Standort funktional und immobilienwirtschaftlich realisierbar?
- ▶ Kann das Nutzungsspektrum städ-

PLANUNGSPROZESS ZUR NEUBEPLANUNG DES STANGLMEIER-GELÄNDES

Planungsschritte

- 1 Ankauf des Geländes der ehem. Fleischwarenfabrik im hist. Stadtkern von Plattling / Niederbayern
- 2 Prozessgestaltende Moderation zur Neubeplanung mit dem Ergebnis von zwei Nutzungsvarianten
- 3 Sanierungsuntersuchung für den Abbruch und die Altlastensanierung
- 4 Machbarkeitsstudie mit Finanzierungskonzept und Vorgaben für die Wettbewerbsauslobung
- 5 Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb mit Architektur- und Städtebaulösung
- 6 Aufstellung eines Bebauungsplans für das Stanglmeiergelände
- 7 Detailplanung der neuen Verkehrs- und Grünflächen
- 8 Bauplanung des Bürgerzentrums unter Berücksichtigung des Betriebskonzeptes und seiner funktionalen Anforderungen

len Grundlagen und der konkretisierenden Planung im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens.

Nachdem zunächst anhand einer prozessgestaltenden Moderation mit Bürgervertreterinnen und -vertretern das



Visualisiertes Ergebnis der Machbarkeitsstudie (Foto: Büro innovativ:regional)

BAULICH-RÄUMLICHES KONZEPT

Der Stadtkern von Plattling ist durch einen weiträumigen Stadtplatz mit weiter Perspektive geprägt (Wittelsbacher Platzanlage). Anders der neu zu planende Platz hinter der St. Magdalena Kirche. Er soll den Charakter eines offenen Versammlungs- und Veranstaltungsraumes erhalten, gefasst von Gebäuden, die sich an den Einmündungen perspektivisch überschneiden. Die Dimension des Stadtplatzes „Neuer Markt“ orientiert sich an den diesen Raum beherrschenden Gebäuden wie dem neuen Bürgerzentrum, der Kirche und dem Stadtpalais mit seiner Wohn- und Mischnutzung. Der Platz soll auch Freiluft-Auditorium für die geplante Außenbühne des Bürgerzentrums sein, auf der z. B. die Nibelungenfestspiele der Stadt Plattling aufgeführt werden.

Die neuen Raumkanten des „Neuen Marktes“ schirmen die vorhandene Bebauung mit Wohnnutzung im Westen und Süden optisch und lärmschutztechnisch gegen den öffentlichen Veranstaltungsraum ab. Die geplanten Platz- und Raumstrukturen enden genau an der historischen Grenze der Altstadt. Die Sternstraße als nordwestliche Außenstraße wird einschließlich ihrer Anbindung an den Preysingplatz, d. h. der Wittelsbacher Platzanlage, wieder hergestellt. Der Verzicht auf eine bauliche Einfassung der Sternstraße auf der Stadtinnenseite bedeutet keine gravierende Abweichung vom historischen Stadtbild. Bei Landstädten wie Plattling erstreckten sich auch im Ortskern großzügige Gartengrundstücke. Heute werden ebenfalls großzügige unbebaute Flächen benötigt, allerdings mehr für Parkplätze als für Gärten. Eine effiziente Flächenausnutzung bei der Neubeplanung lässt Raum für eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und Bürgergarten.

Bei der baulichen Ausrichtung des neuen Bürgerzentrums, das auch Veranstaltungen für auswärtige Besucher bieten wird, ist die Anbindung an den fußläufig erreichbaren Plattlinger Bahnhof zu berücksichtigen. Der bzw. die Baukörper des Bürgerzentrums müssen all den genannten Wünschen an den zu gestaltenden Stadtraum gerecht werden. Kultur- und Tagungsveranstaltungen wie auch Regionalmessen stellen zahlreiche Anforderungen an die Funktionalität, die bei der städtebaulichen und architektonischen Planung zu berücksichtigen sind. Da die Nutzungen zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden, lässt sich durch eine hohe Raumflexibilität sehr viel Bauvolumen einsparen. Das kommt der Ökonomie dieser kommunalen Investition entgegen.

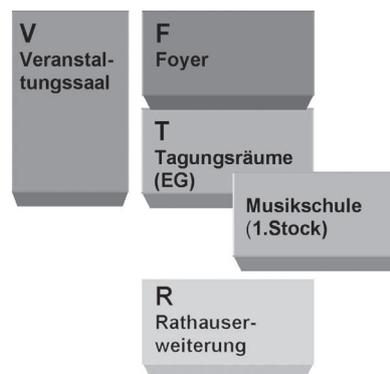
BETRIEBSKONZEPT

Untersucht werden drei Betriebsmodelle für das geplante Bürgerzentrum: ein einfacher städtischer Regiebetrieb mit geringem Personaleinsatz, ein Modell mit expliziter Marktorientierung als städtischer Eigenbetrieb oder als kommunale GmbH und ein Betriebsmodell mit Geschäftsbesorgungsvertrag.

Die Erfahrungen von insgesamt zehn ausgewerteten Bürgerzentren/Stadthallen in Bayern zeigen, dass auch mit einem städtischen Regiebetrieb zusätz-

lich zu den Kultur- und Vereinsveranstaltungen ein Tagungsbetrieb durchführbar ist, der Einnahmen für die kommunale Kasse und das örtliche Gewerbe erwirtschaftet. Die Auswertung praktischer Erfahrungen vergleichbarer Einrichtungen brachte auch wichtige Erkenntnisse für die funktionalen Anforderungen des Betriebs, die schließlich über die Machbarkeitsstudie in die Wettbewerbsauslobung eingeflossen sind.

Für einen durch höheren Personaleinsatz intensivierten Tagungsbetrieb (einschließlich Messeveranstaltungen) wird in der Studie ein Auslastungs- und Ertragszenario mit Einnahmen ermittelt, die nur einen Teil des zusätzlichen Personalaufwands decken, sodass sich dieses Modell als nicht wirtschaftlich erweist. Die Machbarkeitsstudie empfiehlt den Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Stadthalle



Nutzungsmodulare Bürgerzentrum
(Quelle: Büro innovativ:regional)

der Nachbarstadt Deggendorf, mit der Plattling ein gemeinsames Oberzentrum bildet. So werden Personal- und Marketingkosten gespart und gleichzeitig Tagungsveranstaltungen akquiriert, die von der Deggendorfer Stadthalle aus technischen, räumlichen oder terminlichen Gründen abgelehnt werden müssen. Eine besondere Profilierung als Tagungsstätte für sehbehinderte Menschen bietet sich durch die barrierefreie Gestaltung des Bürgerzentrums und des städtebaulichen Umfeldes an.

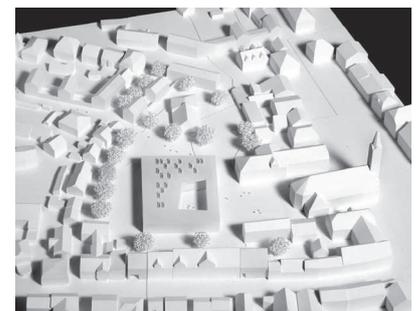
LANGFRISTIGE KOSTENBETRACHTUNG

Auch wenn eine langfristige Kostenbetrachtung über 20 Jahre mit vielen Annahmen verbunden ist, so bietet sie doch eine wichtige Orientierung, welche Belastungen auf den kommunalen Haushalt zukommen. Sie bildet auch eine gute Grundlage, um unterschiedli-

che Finanzierungsmodelle wie Eigenfinanzierung und kommunales Leasing in ihren Auswirkungen zu vergleichen. Ein interessantes Ergebnis zeigt das ablesbare Gesamtvolumen der möglichen Einsparungen bei Strom und Heizung, wenn ein innovatives Energiekonzept realisiert wird. Einer Mehrinvestition von rd. 200.000 € stehen eingesparte Ausgaben von rd. 500.000 € gegenüber.

WETTBEWERBSERGEBNIS

Der Auslobung des Städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs hat die Stadt Plattling die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegt. Im Februar 2007 zeichnete die Jury unter Vorsitz von Prof. Herbert Meyer-Sternberg den Entwurf der Architekten Ludwig Harter und Ingolf Kanzler aus Freiburg mit dem ersten Preis aus.



Modell der preisgekrönten Neuplanung
(Foto: Stadt Plattling)

Das Bürgerzentrum mit integrierter Rathausnutzung ist in einer U-Form gestaltet, die sich zum neuen Stadtplatz öffnet. Mit der Kirche und den übrigen Bestandbauten werden Stadträume mit hohen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Reizvolle Blick- und Wegebeziehungen entstehen. Die architektonische Gestaltung des Bürgerzentrums ist unaufdringlich, aber angemessen repräsentativ, so lautet das Urteil des Preisgerichts. Nach diesem gelungenen Wettbewerb sind nun die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Stadt die planungsrechtlichen und baurechtlichen Genehmigungsverfahren für die Realisierung der städtebaulichen Neuordnung und den Bau des Bürgerzentrums beginnen kann. Spätestens im Jahr 2008 soll mit dem Neubau begonnen werden.