

Biberach, 02.02.2009

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 24/2009**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	12.02.2009			
Gemeinderat	ja	02.03.2009			

### **Bauen in der historischen Altstadt Biberach; Änderung der Gestaltungssatzung "Altstadt" und Einrichtung eines Gestaltungsbeirates**

- Antrag der FW/UB-Fraktion vom 07.08.06 auf Überprüfung und Aktualisierung der Gestaltungssatzung "Altstadt" -

#### **I. Beschlussantrag**

Der Vorschlag der Bauverwaltung zum weiteren Vorgehen wird zur Kenntnis genommen. Zur Vertiefung der Diskussion und als Grundlage für spätere Beschlussfassungen wird die Verwaltung beauftragt:

1. auf Basis einer Stadtbildanalyse den Vorentwurf einer Gestaltungssatzung auszuarbeiten und dem Gremium zur weiteren Diskussion und Beschlussfassung vorzulegen.
2. Lösungsmodelle zur Einrichtung eines Gestaltungsbeirats aufzubereiten und zur weiteren Diskussion und Beschlussfassung vorzulegen

#### **II. Begründung**

##### **1. Vorbemerkung**

Am 24.04.08 wurden erste Überlegungen zum Bauen in der historischen Altstadt, zur Änderung der Gestaltungssatzung und zur Einrichtung eines Gestaltungsbeirats diskutiert (hierzu die Drucksache Nr. 73/2008). Die damals geführte konstruktive Diskussion kann mit folgenden Stichpunkten zusammengefasst werden:

- Das in der Vorlage formulierte Leitbild findet breite Zustimmung.
- Die daraus abgeleiteten städtebaulichen gestalterischen Ziele werden befürwortet.
- Die Ausarbeitung einer Stadtbildanalyse kann beauftragt werden.
- Die Gestaltungssatzung für die historische Altstadt soll vor dem Hintergrund der genannten Ziele und auf Grundlage der Stadtbildanalyse überarbeitet werden.
- Die Vorschläge zur Qualitätssicherung (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragung, Gestaltungsbeirat) wurden kontrovers diskutiert und die Verwaltung aufgefordert, Lösungen zu suchen, die mögliche Investitionen nicht behindern sondern unterstützen.
- Ein möglicher Gestaltungsbeirat soll nur fachlich besetzt sein.
- Der Gemeinderat ist bei wichtigen Projektentscheidungen mit einzubinden.

Dieses Diskussionsergebnis ist in diese Vorlage eingearbeitet. Die Punkte 2 und 3 wurden nur reaktionell, die Punkte 4 und 5 grundlegend überarbeitet.

## **2. Leitbild der Innenstadtentwicklung**

„Lebendige Innenstadt“ versus „historische Altstadt als Museum“, so ließe sich plakativ das Spannungsverhältnis beschreiben, in dem sich die Diskussion um die Entwicklungsziele für die Biberacher Altstadt bewegt. Biberach ist zum einen eine sich dynamisch entwickelnde Mittelstadt, Standort innovativer, global operierender Wirtschaftsunternehmen mit bedeutender wirtschaftlicher Strahlkraft. Zum anderen ist es eine ehemalige freie Reichsstadt mit einer reichen Geschichte und einem weitestgehend erhalten gebliebenen historischen Stadtbild. Tradition und Innovation, dynamische Entwicklung und sensibles Bewahren der historischen Substanz sind Spannungspole, die diese Stadt auszeichnen und zugleich eine besondere Herausforderung darstellen. Die konsequente Sicherung der Innenstadt als Einkaufsstandort und das konzentrierte Dienstleistungs- und Kulturangebot sind weitere Faktoren, die im Hinblick auf die Stadtgröße eine lebendige Vielfalt vermitteln. Es gibt nur wenige bauhistorisch vergleichbare Mittelstädte, die diese Vielfalt und Lebendigkeit aufweisen.

- **Leitbild:**

Vor diesem Hintergrund ließ sich die Verwaltung in den letzten Jahren von folgendem Leitbild für die Innenstadtentwicklung leiten: Altes bewahren, Neues wagen, Basis für eine hohe Stadt- und Lebensqualität in einer dynamischen Stadt, verstanden als einen zielgerichteten, offenen Prozess unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

### Stadtgrundriss:

Der Stadtgrundriss Biberachs ist ein Fingerabdruck der Geschichte und belegt die Einmaligkeit dieser Stadt. Diese Einmaligkeit ist das Potential, das es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

### Historische Bausubstanz:

Biberach will kein Museum sein. Der Erhalt der denkmalgeschützten Substanz und deren authentische Sanierung ist zusammen mit dem Hinzufügen von qualitativem Neuen Teil der Unverwechselbarkeit unserer Altstadt.

#### Öffentlicher Raum:

Die Wohnumfeldqualität für die Innenstadtbewohner und die Aufenthaltsqualität für den Innenstadtbewohner sind wesentliche Faktoren der Innenstadtqualität.

#### Wohnen:

Vor dem Hintergrund der zukünftigen demographischen Entwicklung und im Rahmen des Funktionswandels der Innenstädte wird das innerstädtische Wohnen an Bedeutung gewinnen.

#### Handel/Dienstleistung:

Der Einzelhandel ist zentraler Funktionsträger der Innenstadt. Die Angebotsformen sind jedoch einem Wandel unterworfen. Die Dienstleistungsangebote gewinnen als zentrales Versorgungsangebot und als „Frequenzbringer“ an Bedeutung. Entsprechende Rahmenbedingungen zur Stärkung dieser Nutzungen sind zu schaffen.

#### Kultur/Freizeit:

Kulturelle Einrichtungen und ein attraktives kulturelles Angebot ergänzen das Innenstadtprofil und stärken die Funktionsvielfalt und Attraktivität der Innenstadt.

#### Erreichbarkeit:

Eine gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer ist eine wichtige Voraussetzung, damit sich die Innenstadt gegen konkurrierende Städte und die „grüne Wiese“ behaupten kann.

### **3. Städtebauliche und gestalterische Ziele für Innenstadtprojekte**

Der Erhalt der historischen, kleinteiligen Altstadtstruktur und Denkmalschutzaspekte stehen häufig im Widerspruch zu heutigen Nutzungsanforderungen beim Neubau von Geschäftshäusern, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen. Größere, zusammenhängende Flächen, höhere Räume, großzügige Verglasungen können häufig unter Berücksichtigung des historischen Umfelds nicht realisiert werden. Konsequenz nach Süden ausgerichtete Wohnungen mit großzügigen Balkonen stehen meistens im Widerspruch zum historischen Stadtbild.

Investoren suchen deshalb eher nach Grundstücken außerhalb der historischen Altstadt, um ihre Projekte zu realisieren. Um ein Ausbluten der Altstadt zu verhindern, wird eine Gratwanderung zwischen zwei Polen notwendig: Erhalt der historischen Struktur beim gleichzeitigen Angebot von Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der funktionalen Aspekte. Hier sind in vielen Fällen Kompromisse zu suchen, die das Erscheinungsbild und die Identität Biberachs qualitativ weiter entwickeln. Diese Aufgabe ist eine besondere Anforderungen an die Investoren, Planer und die Verwaltung.

Die von der Verwaltung vorgelegten Studien zur Entwicklung von Einzelhandelsflächen in Quartieren in 1a-Lagen sind in diesen Zusammenhang einzuordnen. Sie sind ein Versuch, funktionale Anforderungen des Einzelhandels mit dem Erhalt der historischen Baustruktur in Einklang zu bringen.

Ein Spaziergang durch die Biberacher Altstadt vermittelt einen Eindruck von der lebendigen Geschichte dieser Stadt. Neben den überwiegend mittelalterlichen Strukturen, deren Fassaden auch Elemente der Renaissance oder des Barock aufweisen, erkennt man z.B. Bautypen der Jahrhundertwende (z.B. Marktplatz 11/13), die Einfachheit der 50er Jahre (z.B. Marktplatz 26/28) oder die historische Rekonstruktion der 80er Jahre (Marktplatz 23/25). Beispiele wie die Pflugmälze oder die abgerissene Brauerei Biber belegen zusätzlich, dass funktional bedingt auch Maßstabsbrüche möglich waren.

Für die Stadt war es ein besonderer Glücksfall, dass im Zweiten Weltkrieg große Teile der historischen Altstadt erhalten geblieben sind. Hieraus resultiert die homogene Geschlossenheit des Stadtbildes, das aber die Veränderungen im Laufe der Jahrhunderte an Einzelgebäuden ablesbar belässt. Die meisten Gebäude stehen authentisch für ihre Entstehungszeit.

Der Neubau der Kreissparkasse am Ulmer Tor (heute AOK) oder das Porterhaus sind Zeugnisse einer Phase der Euphorie, in der wenig Rücksicht auf das Vergangene genommen wurde. Sie werden heute als Fremdkörper im Stadtbild wahrgenommen. Neubauten im Rahmen der Stadtsanierung wie die Ecksituation Hindenburgstraße, Karpfengasse oder aktuelle Projekte wie das Areal am Ulmer Tor oder der Wohnungsbau in der Justinus-Heinrich-Knecht-Gasse zeigen einen sehr viel sensibleren Umgang mit der alten Stadt, ohne ihre Entstehungszeit zu leugnen.

Die Stadt entwickelt sich dynamisch weiter. Auf Basis des historischen Kapitals sollte die Entwicklung der Stadt ablesbar und neu eingefügte Gebäude Zeugen ihrer Entstehungszeit sein. Auch langfristig sollte es möglich sein, die Lebendigkeit und Geschichte dieser Stadt im Stadtbild nachzuvollziehen. Historische Rekonstruktionen bzw. historisierende Fassaden sind kein adäquater Weg um Geschichte fortzuschreiben.

Bezogen auf städtebauliche Veränderungen und die Gestaltung von Neubauten können vor diesem Hintergrund folgende Zielaussagen abgeleitet werden:

#### **Städtebauliche und gestalterische Ziele:**

1. Neubauten spiegeln ihre Entstehungszeit, auf historisierende Lösungen wird verzichtet;
2. Der historische Stadtgrundriss und die vorhandene Parzellenstruktur sind maßstäbliche Grundlage bei städtebaulichen Neuordnungen;
3. Die vorhandenen Gebäudeformen, -stellungen und -höhen geben den Maßstab für neue Bauvorhaben vor;
4. Die Proportionen, Gliederungen und wesentlichen Gestaltungselemente der historischen Gebäudefassaden sind bei neuen Bauvorhaben aufzugreifen und zeitgenössisch zu interpretieren;
5. Sind innerhalb kleinteiliger Strukturen die funktionalen Erfordernisse nicht zu erfüllen, können im Einzelfall neue Elemente eingefügt werden, die sich an dem Maßstab von Gebäuden in der Altstadt orientieren;
6. Grundsätzlich wird bei allen Neubauten und bedeutenden Umbauten eine hohe Gestaltungsqualität angestrebt.

#### **4. Qualitätssicherung bei Planung und Bau von Innenstadtprojekten**

Wie kann diese angestrebte Qualität erreicht werden? Gesetzliche Vorgaben können eine Hilfestellung sein. Informelle Verfahren zur projektbezogenen Lösungsfindung stellen eine weitere Option dar. Diese Instrumente führen jedoch nur zum Ziel, wenn die inhaltlichen Zielaussagen klar formuliert sind und einen breiten Konsens in der Bürgerschaft, Politik und Fachwelt finden. Im Folgenden wird aufgezeigt, mit welchen Instrumenten die angestrebte Qualität erreicht werden kann.

##### 4.1 Stadtbildanalyse und Gestaltungssatzung

Die Landesbauordnung bietet die Möglichkeit, über eine differenziert ausformulierte Gestaltungssatzung gestalterische Vorgaben rechtlich vorzuschreiben. Projekten, die diesem Gestaltungsrahmen nicht entsprechen, kann die Genehmigung versagt werden. Ergänzend können denkmalschutzrechtliche Auflagen formuliert werden.

Die mit der vorhandenen Altstadtsatzung gemachten Erfahrungen zeigen, dass mit diesem Regelwerk krasse Fehlentwicklungen verhindert, Qualität aber nicht immer erreicht werden konnte. Gestalterische Qualität kann verbal nur unzulänglich beschrieben werden. Die bisherige Satzung ist deshalb relativ offen formuliert und beschränkt sich auf wesentliche Gestaltungsmerkmale der historischen Stadt. Im Einzelfall wurden bisher mit dem Baudezernat adäquate Lösungen ausgehandelt, auch unter Nutzung von Befreiungen. Dieses Vorgehen hat in den letzten Jahrzehnten zu guten Ergebnissen geführt, verbunden mit dem Nachteil, für die Öffentlichkeit nicht transparent und nachvollziehbar zu sein.

Die aktuell in der öffentlichen Diskussion erhobene Forderung, die Satzung konsequent einzuhalten und auf Befreiungen zu verzichten steht im Widerspruch zu den unter 1 und 2 formulierten Zielen. Die bisher zu Grunde gelegte Satzung war, wie dargestellt, methodisch anders angelegt.

Um einen für die Öffentlichkeit nachvollziehbaren Beurteilungsmaßstab und darauf aufsetzenden Entscheidungsprozess zu gewährleisten, schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor.

- **Stadtbildanalyse**

Voraussetzung zur Ausformulierung eines Regelwerks zur Gestaltung, das die Besonderheiten Biberachs abbildet, ist eine differenzierte Stadtbildanalyse. Sie beschreibt die wesentlichen strukturellen Elemente und Gestaltungsdetails der historischen Stadt differenziert nach Straßenzügen bzw. Quartieren und leitet Gesetzmäßigkeiten und Regeln ab. Bisher wurde für Biberach diese Grundgearbeit nicht geleistet. Ende 2008 wurde ein Büro mit der Erarbeitung einer Stadtbildanalyse beauftragt (ca. 30.000 € Honorar brutto). Darin enthalten sind Empfehlungen für ein verbal und zeichnerisch beschriebenes Regelwerk, das Grundlage der Gestaltungssatzung ist.

- **Gestaltungssatzung**

Die Gestaltungssatzung bildet das Ergebnis dieser Analyse in der Form eines rechtlich ausformulierten Satzungstextes ab. Vorgesehen ist ein Teil A, der das städtebauliche und architektonische „Grundvokabular“ der Gestaltung beschreibt.

Diese Grundregeln sind bei allen Um – und Neubauvorhaben in der Altstadt zu berücksichtigen. Teil A wird darüber hinaus Aussagen zur Gestaltung von Werbeanlagen und kann ergänzend Regelungen zu Sondernutzungen beinhalten. Bisher gibt es in Biberach keine gestalterischen Regelungen zu Sondernutzungen.

Teil A sieht, wie bisher, das Institut der Ausnahme/Befreiung vor, die ein Abweichen von diesen Grundregeln ermöglicht.

Die Gestaltungssatzung Teil B, gilt nur für Sanierungen und Umbauten im historisch wertvollen Baubestand (die Gebäude werden im Rahmen der Stadtbildanalyse kartiert). Sie beinhaltet über Teil A hinaus differenzierte Regelungen zur Ausbildung von Architekturdetails (z.B. Fenster, Türen, Dach, Ortgang, Traufe, Treppen etc.). Mit diesen Detailvorgaben soll die historische Substanz mit ihren wichtigen Architekturdetails gesichert und wiederhergestellt werden.

#### 4.2 Gestaltungsbeirat

Die Landesbauordnung bietet die Möglichkeit, Sachverständige in beratender Funktion zur Beurteilung von Bauvorhaben hinzuzuziehen (§ 47 Abs. 2 LBO). In einigen Städten Süddeutschlands wurde diese Möglichkeit genutzt, indem Gestaltungsbeiräte berufen wurden (aktuell z.B. in Ravensburg und Konstanz). Auch in der Schweiz und im Vorarlberg werden seit vielen Jahren gute Erfahrungen mit Gestaltungsbeiräten gesammelt. Die Zusammensetzung, Aufgabenstellung und Arbeitsweise in den Städten ist unterschiedlich, eine Übersicht in Anlage 2 stellt das Spektrum dar.

Im Folgenden sind erste Gedanken skizziert, wie ein Gestaltungsbeirat in Biberach organisiert sein könnte. Durch Auswertung von Erfahrungen in anderen Städten, evt. eine Exkursion mit dem GR sollen weitere Erkenntnisse gewonnen werden, die in einen konkreten Verfahrensvorschlag (Entwurf einer Geschäftsordnung) münden, der auf Grundlage einer gesonderten Vorlage zu beschließen ist.

Der Gestaltungsbeirat hat die Funktion der Qualitätssicherung bei stadtbildprägenden Neu- und Umbauten im Innenstadtgebiet. Er wirkt beratend bei allen bedeutenden Bauvorhaben. Die Bauverwaltung entscheidet, welche Projekte dem Gestaltungsbeirat zur Begutachtung vorgelegt werden. Besteht nach einer ersten Beratung kein Einvernehmen mit dem Bauherren über das Beratungsergebnis, entscheidet der Bauausschuss über das weitere Vorgehen.

Die Sitzungen des Gestaltungsbeirats sind öffentlich vorgesehen. Die Öffentlichkeit erhält damit die Chance, die fachliche Bewertung von Einzelprojekten und den sich anschließenden Abwägungsprozess nachzuvollziehen. Je schlüssiger die Argumente der Fachleute, je verständlicher sie vorgetragen werden, desto leichter wird es für den „Laien“, fachlich fundierte Entscheidungen zu verstehen.

Der Beirat soll mit externen, wechselnden Fachleuten besetzt sein, um fachlich orientierte, vom lokalen Geschehen unabhängige Berater einzubinden. Das Gremium sollte aus vier Architekten und Stadtplanern bestehen. Bei 4 Sitzungen pro Jahr mit 4 Mitgliedern können grob 20.000 bis 30.000€ Jahresbudget für Honorare und Nebenkosten kalkuliert werden.

#### 4.3 Mehrfachbeauftragungen, Wettbewerbe:

Um zu qualitativ hochwertigen Lösungen für neue Bauvorhaben zu kommen, bietet sich die Durchführung von Mehrfachbeauftragen und Wettbewerben an. Einige der oben genannten, positiven Beispiele der letzten Jahre sind auf diesem Weg erreicht worden.

Die Verwaltung schlägt den Bauherren von größeren Neubauvorhaben in der Innenstadt die Durchführung eines beschränkten Wettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung vor. Die Vorbereitung der Auslobung und Verfahrensabwicklung wird von der Verwaltung kostenlos in enger Abstimmung mit dem Bauherren angeboten. Die Honorarsummen werden hälftig auf Stadt und Bauherr aufgeteilt (ca. 2 x 7.500€ pro Verfahren). Die Erfahrung zeigt, dass dieses Angebot von den meisten Bauherren positiv aufgenommen wird (jüngstes Beispiel ist das Projekt Marktplatz 32). Der Bauherr hat aber auch die Möglichkeit, einen Bauantrag ohne diese Vorverfahren einzureichen, das dann vom Gestaltungsbeirat, falls er installiert wird, beraten wird.

Wichtige Voraussetzung bei der Durchführung dieser Verfahren sind inhaltliche Vorgaben, die sich aus dem unter 2 beschriebenen Gestaltungsrahmen ableiten. Darüber hinaus ist die Gestaltungssatzung Teil A anzuwenden. Das der Auslobung zu Grunde liegende städtebauliche Volumen ist zuvor von der Verwaltung zu ermitteln und, gemeinsam mit dem Auslobungstext, den politischen Gremien zur Beratung bzw. Entscheidung vorzulegen. Mitglieder des Gestaltungsbeirats werden in die Jury mit eingebunden, um eine Kontinuität zu erzeugen. Der Gemeinderat entscheidet auf Grundlage einer Juryempfehlung über die Freigabe des Projektes.

#### 4.4 Bebauungspläne, Rahmenplan Innenstadt:

Bei der Diskussion von Innenstadtprojekten wurde von Gemeinderäten angeregt, flächendeckend für die Innenstadt Bebauungspläne aufzustellen, um auf diesem Weg Planungssicherheit für Eigentümer und Investoren zu schaffen. Bis in die 90er Jahre hinein ist die Bauverwaltung diesen Weg gegangen. Es hat sich aber gezeigt, dass der Bebauungsplan als Steuerungsinstrument zu statisch ist, um flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen seitens der Investoren zu reagieren.

Die Verwaltung versucht deshalb seit einigen Jahren, über informelle Planinstrumente (Stadtentwicklungskonzept, Konzept zur Innenstadtentwicklung, städtebauliche Studien in einzelnen Quartieren) die städtebaulichen Ziele zu formulieren. Diese werden dann im konkreten Einzelfall in projektbegleitenden Bebauungsplänen zu planungsrechtlichen Vorgaben. Auf diesem Weg können dem Investor Bindungen an Inhalte und Verfahren auferlegt werden. Vorab zur Rechtskraft gebrachte Bebauungspläne („Angebotspläne“) nehmen der Kommune diese Steuerungsmöglichkeit.

Für Außenstehende kann der Eindruck entstehen, dass Einzelfallentscheidungen ohne konzeptionellen Hintergrund getroffen werden. Um die beschriebene, im Grundsatz richtige, Verfahrensweise transparenter zu gestalten, beabsichtigt die Verwaltung, im konkreten Einzelfall über quartiersbezogene städtebauliche Rahmenpläne einen Rahmen für Gebäudeformen und -größen zu definieren. Dieses Konzepte werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt und anschließend eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Rahmenpläne dienen der Verwaltung und potentiellen Investoren als Handlungsrahmen.

Bei Vorhaben, für die die planungsrechtlichen Grundlagen nicht bestehen, sind im Normalfall Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Hiermit wird für die Öffentlichkeit ein transparentes, klar geregeltes Verfahren genutzt und den Investoren entsprechende Rechtssicherheit gegeben. Ergänzend können in sensiblen Fällen über städtebauliche Verträge weitere Detailregelungen vorgenommen werden. Auf Genehmigungsverfahren gem. § 34 BauGB soll in Zukunft bei größeren Projekten verzichtet werden.

## **5. Kommunikation im Zusammenhang mit Innenstadtprojekten**

Die Etablierung des „Stadtforum e.V.“ macht deutlich, dass zum einen die bauliche Entwicklung der historischen Altstadt bei einer interessierten Bürgerschaft auf großes Interesse stößt, zum anderen das Agieren der Verwaltung und die Diskussionen im Gemeinderat bisher kaum wahrgenommen wurde. Von der Verwaltung erarbeitete Konzepte für die Innenstadt wurden zwar im Gemeinderat diskutiert und veröffentlicht, sind aber in der Öffentlichkeit kaum bekannt. Letztlich weist die Diskussion seit Sommer 2007 auf ein Kommunikationsdefizit hin.

Folgende Angebote können dieses Defizit verringern.

### 5.1 Informationen im Bauausschuss:

Im Rahmen von Bauausschusssitzungen wird über wichtige Themen der Innenstadtentwicklung berichtet. Dazu gehört die Diskussion der oben angesprochenen städtebaulichen Rahmenpläne sowie die Vorstellung aktueller Projekte. Themen ergeben sich aus den Bereichen Stadtentwicklung, Städtebau, Hochbau und Freiraum.

### 5.2 Information der Öffentlichkeit:

Ergänzend werden im Einzelfall öffentliche Informationsveranstaltungen zu Einzelthemen und Projekten angeboten (wie z.B. das Beteiligungsverfahren zur Umgestaltung Marktplatz oder die Bürgerbeteiligung beim Bebauungsplan Pfluggasse). Hinzu kommen die öffentlichen Diskussionen des Gestaltungsbeirates.

Im Rahmen einer Veranstaltungsreihe, die von der VHS angeboten wird, werden verschiedene Themen der Innenstadtentwicklung vorgestellt und mit der Öffentlichkeit diskutiert. Auftakt ist eine Veranstaltung im April 2009, in der der Baubürgermeister die Planungskonzepte für die Innenstadt vorstellt und über aktuelle Entwicklungen informiert. Im Herbst könnten im Rahmen dieser Veranstaltungsreihe die Ergebnisse der Stadtbildanalyse vorgestellt werden.

### 5.3 Dokumentation und Visualisierung:

Projektinformationen sind darüber hinaus zu dokumentieren und, so weit möglich, zu veröffentlichen. Das gilt insbesondere für Planungen, Konzepte und die Gestaltungssatzung. Das Bereitstellen der Informationen auf den Internetseiten der Stadt gehört dazu.



Schließlich sind die geplanten Veränderungen anschaulich zu visualisieren. Grundsätzlich sollte deshalb bei Projekten in der Innenstadt eine dreidimensionale Darstellung der bestehenden und geplanten Situation erfolgen. Analoge und digitale Modelle sind in diesem Zusammenhang wichtige Werkzeuge, um die Auswirkungen der Planungen aufzeigen zu können.

Christian Kuhlmann

Siegfried Brugger

**Anlage (bitte extra ausdrucken)**  
Strategiemodell