

GEMEINDEENTWICKLUNG IN BALTMANNSWEILER

LÜCKEN SCHLIESSEN CHANCEN NUTZEN

DOKUMENTATION BÜRGERWERKSTATT

MITTWOCH, 15. JANUAR 2025
18:00 UHR

KULTURZENTRUM BALTMANNSWEILER

Baltmannsweiler
Hohengehren



BEGRÜßUNG

Simon Schmid, Bürgermeister Baltmannsweiler



ZIELE DER VERANSTALTUNG

- ✓ Informationen zum Projektstand geben und in den Prozess einordnen
- ✓ Ergebnisse der Machbarkeitsstudie (Testentwürfe) vorstellen und erläutern
- ✓ Kernthesen der Bürgerbeteiligung schärfen und weiterentwickeln (Leitziele als Bürgerbeitrag für Investorenauswahlverfahren)
- ✓ Abgleich der Entwürfe mit Kernthesen ermöglichen
- ✓ Informationen zum weiteren Verfahren geben

ABLAUF

18:10 Uhr

Infoblock

- *Wo stehen wir im Prozess?*
- *Vorstellung der Kernthesen*
- *Ergebnisse der Machbarkeitsstudie*

18:55 Uhr

Poster-Rundgang an den Testentwürfen

19:30 Uhr

Arbeitsphase: World Café zu den Kernthesen

20:40 Uhr

Vorstellung der Arbeitsergebnisse Plenum

20:50 Uhr

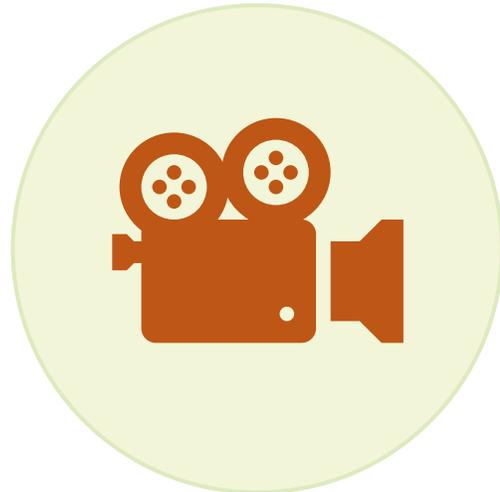
Abschluss und Ausblick

21:00 Uhr

Ende der Veranstaltung



PRAKTISCHE HINWEISE



INFOBLOCK

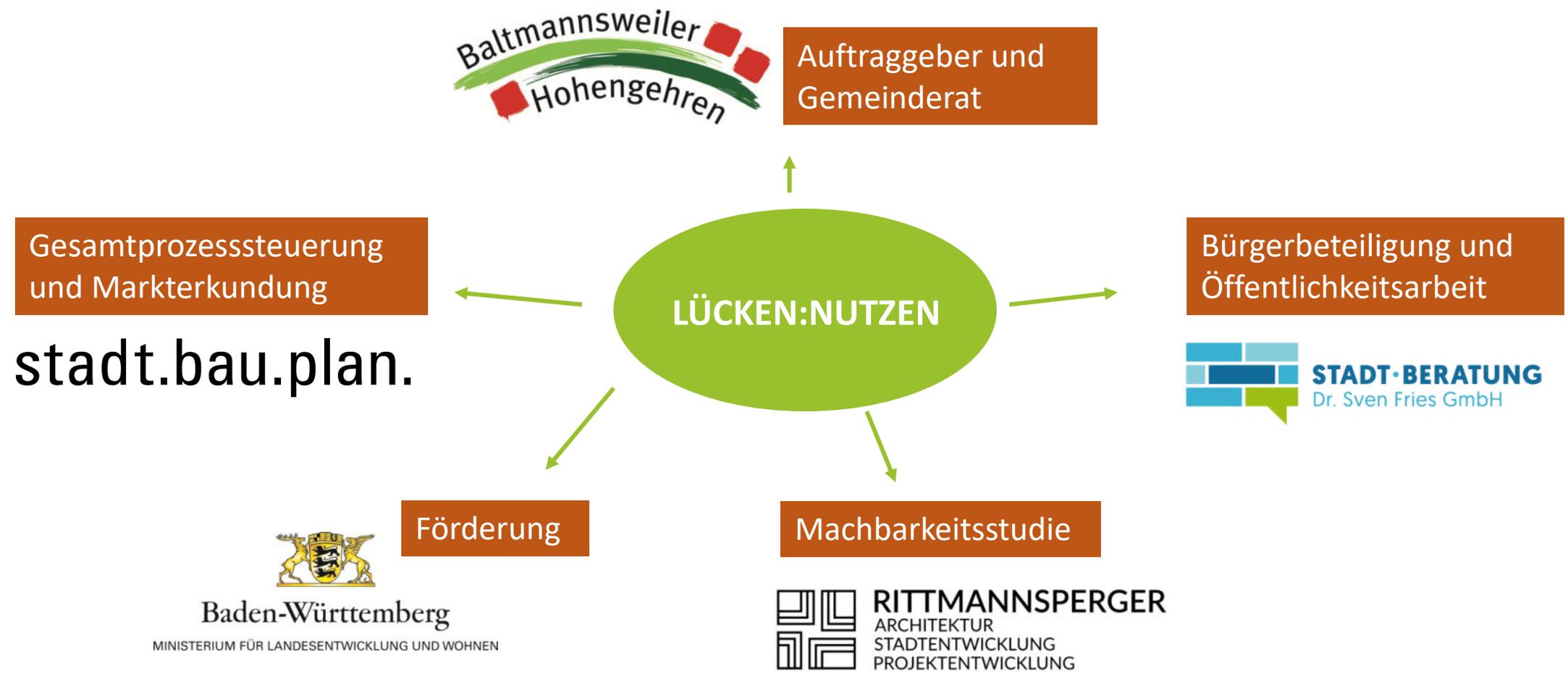


WO STEHEN WIR IM PROZESS ?

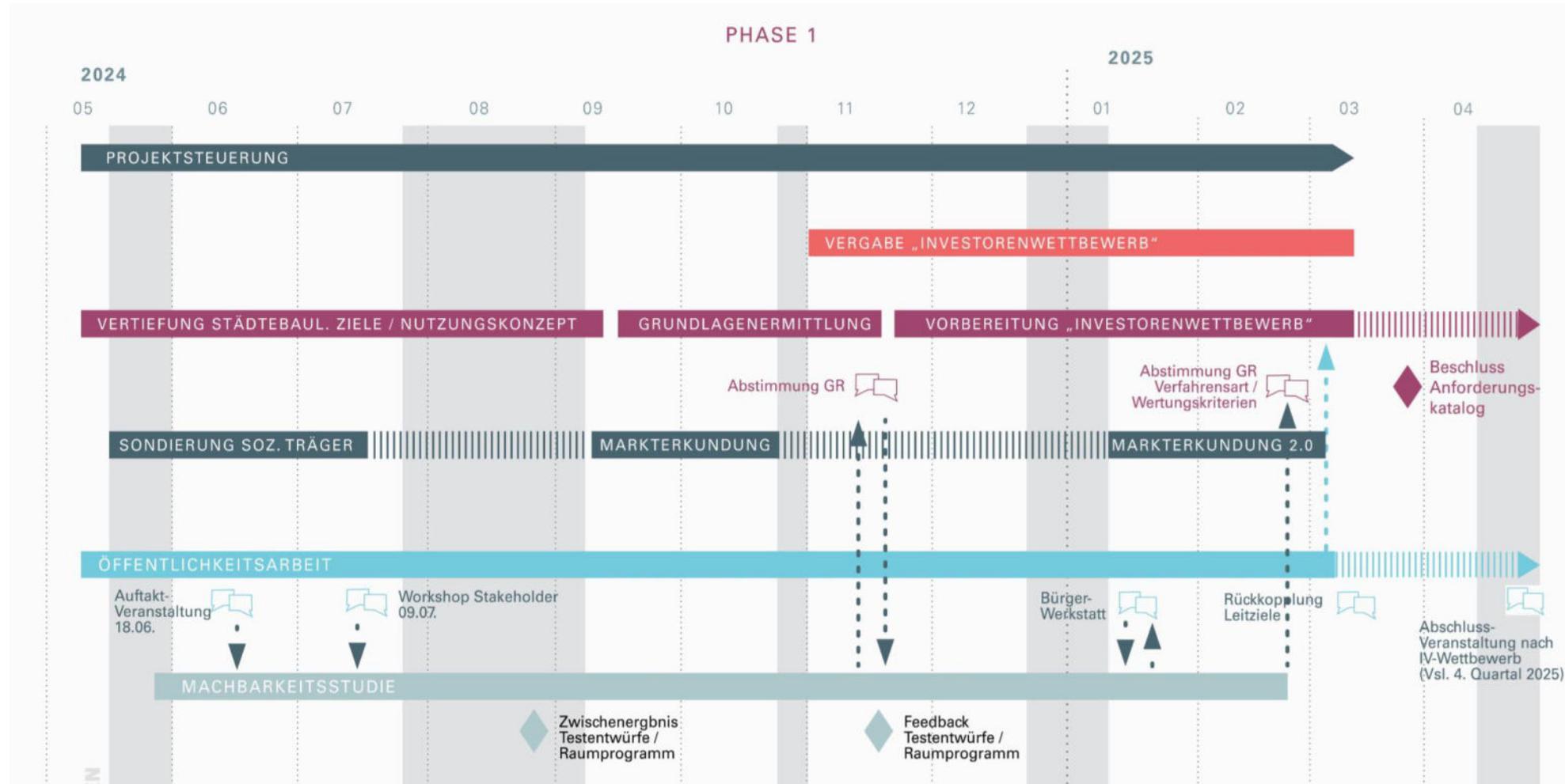
Simon Schmid, Bürgermeister Baltmannsweiler



PROJEKTPARTNER



PROZESSABLAUF



PROZESSBAUSTEINE

1 Grundlagenermittlung/Zieldefinition



Grundlagen für
Machbarkeitsstudie



2 Überprüfung der Ziele durch Machbarkeitsstudie (Testentwürfe)



Raumprogramm und
städtebauliche
Vorgaben



3 Übertragen der Ergebnisse in „Anforderungskatalog für Investoren“



Anforderungskatalog
für Investor*innen



Investorenauswahl
ab Q1 2025

RÜCKBLICK BÜRGERBETEILIGUNG



Vera Köhler, STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

RÜCKBLICK AUFTAKTVERANSTALTUNG VOM 18. JUNI 2024



Dokumentation mit Ergebnissen:

GEMEINDEENTWICKLUNG IN BALTMANNSWEILER
**LÜCKEN SCHLIESSEN
CHANCEN NUTZEN**

**DOKUMENTATION
DER AUFTAKT-
VERANSTALTUNG**

AM DIENSTAG, 18. JUNI 2024
18:30 BIS 20:30 UHR

KULTURZENTRUM BALTMANNSWEILER



WEITERE BETEILIGUNGSFORMATE

- Beteiligung der bisherigen Nutzer am 09.07.2024
- Aufsuchende Beteiligung: Infostand bei der Eröffnung des neuen Feuermehrmagazins am 13.07.2024
- Sammlung weiterer Ideen und Bedarfe über eine digitale Dauerumfrage



KERNTHESEN BÜRGERSCHAFT

WOHNFORMEN

Altersgerechtes und generationsübergreifendes Wohnen

- Bedarf an altengerechten und barrierefreien Wohnraum mit kleinen Wohneinheiten, generationenübergreifenden Wohnmodellen, Begegnungsorten und Infrastruktureinrichtungen

Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen

- Bezahlbarer Wohnraum, Wohnmodelle für verschiedene Zielgruppen, Bevorzugung von ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern

GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN

Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandels

- Attraktive Gewerbefläche in Hohengehren, Sicherung der Gesundheitsversorgung

Förderung der Gemeinschaft und Vereinsarbeit

- (flexibel) nutzbarer Gemeinschaftsraum für unterschiedliche Nutzungen für alle Generationen, Räumlichkeiten für Bildungs- und Freizeitangebote

FREIRAUM UND STÄDTEBAU

Bedarfsgerechte und integrierte Freiflächen zur wohnortnahen Erholung

- Attraktive Außenraumgestaltung, Erholungsräume im Freien für An- und Bewohnerschaft

(Öffentliche) Begegnungsräume zur Förderung der Gemeinschaft

- Begegnungsräumen im Freien für mehr Aufenthaltsqualität

FREIRAUM UND STÄDTEBAU

Erscheinungsbild und städtebauliche Integration

- Maßvolle Bebauung, harmonische Einfügung in das Umfeld, Ökologische Bauweise

Verkehrsführung

- Tiefgarage mit berücksichtigen, Verkehrsberuhigung für mehr Aufenthaltsqualität in Betracht ziehen (v.a. Baltmannsweiler)

ZUSAMMENFASSUNG NUTZUNGSANFORDERUNGEN

Allgemeines Wohnen

- Mitarbeiterwohnungen
- Gemeinwohlorientiertes Wohnen (verschiedene Wohnformen möglich)

Altersgerechtes Wohnen

- Tagespflege (ca. 300 m² für mind. 15 Plätze)
- Barrierefreies Wohnen mit ambulanten Pflegeleistungen (ca. 600 m² für 10 Personen)

Gemeinwohlorientierte Flächen

- Arztpraxis (ca. 150 m²)
- Sozialstation Büro, Schulungsraum VHS, Treffpunkt, Bereitschaftsraum Apotheke

→ **AUFGABE FÜR
MACHBARKEITSSTUDIE:**

**WIE KÖNNTE EINE BEBAUUNG MIT
DIESEN VORGABEN AUSSEHEN?**

ERGEBNISSE DER MACHBARKEITSSTUDIE



Michael Böhme und Janis Korell, Rittmannsperger Architekten

MACHBARKEITSSTUDIE

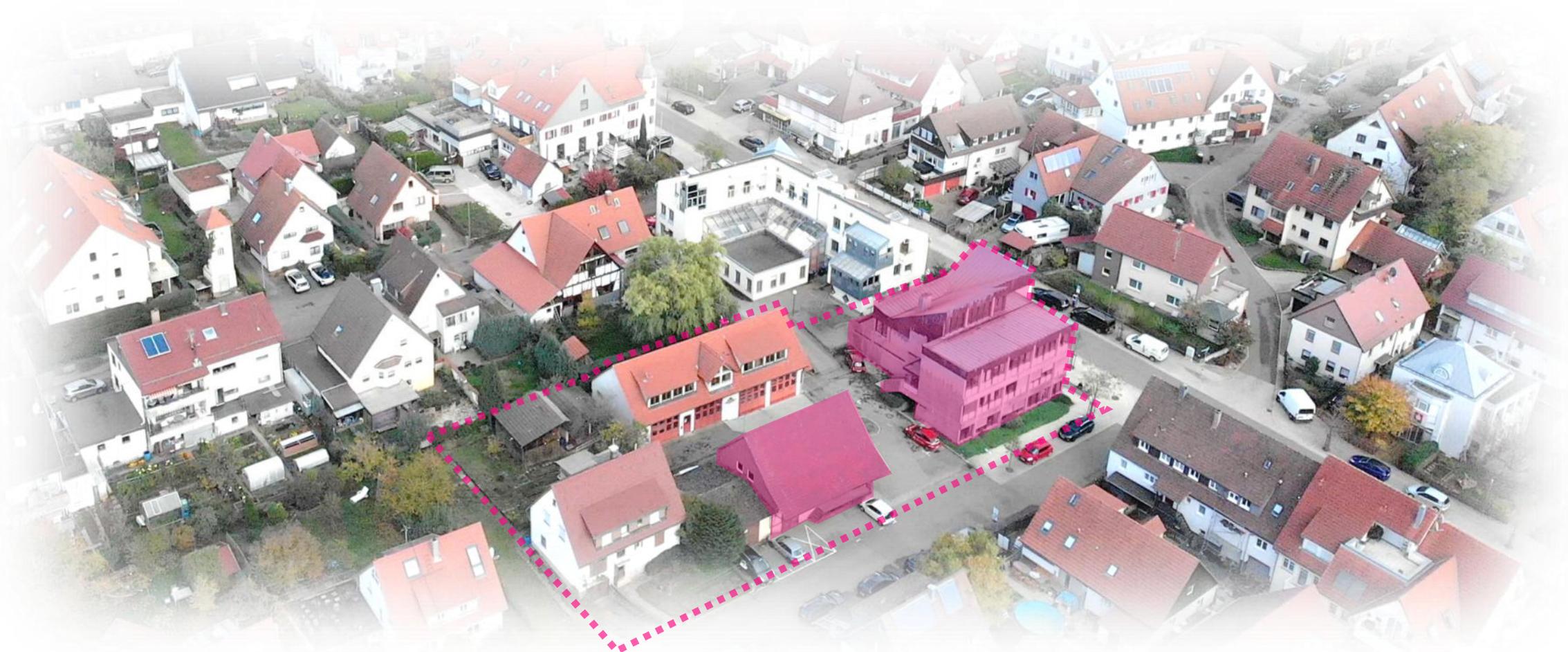
– WAS IST DAS?

- Zeigt auf, was auf dem Grundstück **städtebaulich machbar und angemessen** ist (Gebäudehöhe, Dachform, Geschoßfläche etc.).
- Liefert **Testentwürfe mit Alternativen** für die beiden Grundstücke.
- Orientiert sich an **Vorgaben** aus der Gemeinde (Verwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft).
- Bildet die **Vorstufe** für einen sog. Städtebaulichen Entwurf (→Basis für Bebauungsplan).

KERNAUSSAGEN

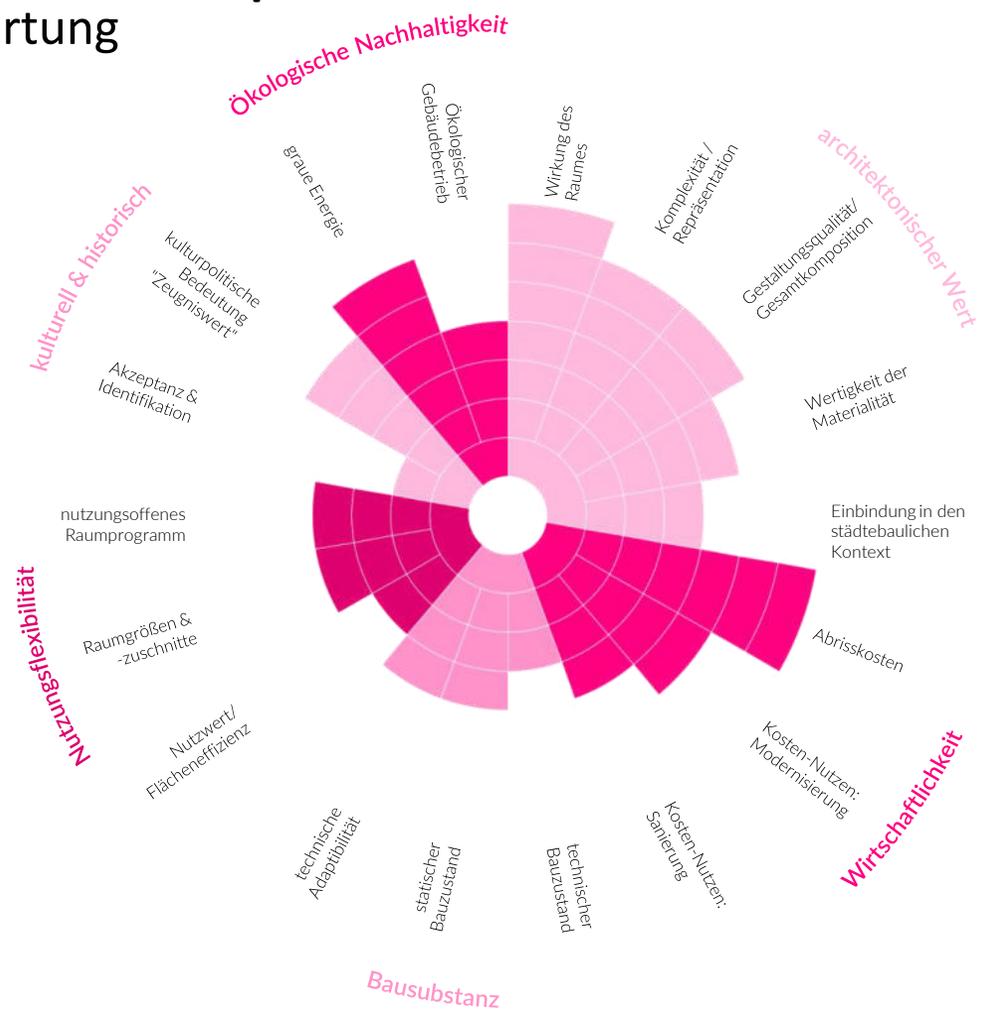
- Alle Bedarfe können in Hohengehren und in Baltmannsweiler berücksichtigt werden
- Es besteht eine große Bandbreite bei der Projektierung
- Grundsätzlich bietet eine vollständige Neubebauung mehr Flexibilität
- Bestandsgebäude bieten auch Chancen für eine nachhaltige Umsetzung

Bestand Hohengehren | Erhaltungswert & Transformationsfähigkeit

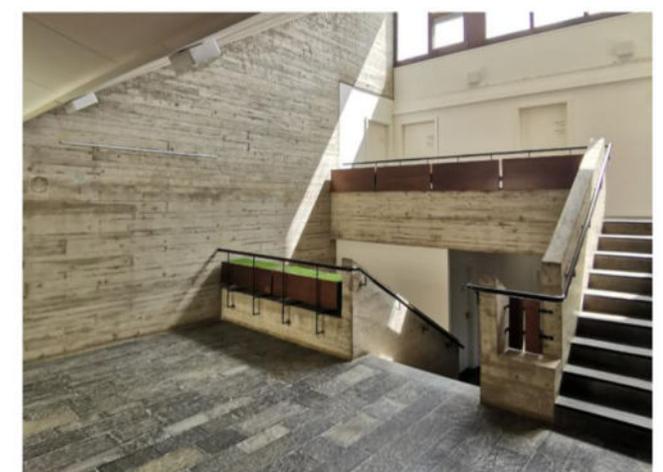


LÜCKEN SCHLIESSEN CHANCEN NUTZEN

Erhaltungswert Bestand | Rathaus Matrix zur Bewertung

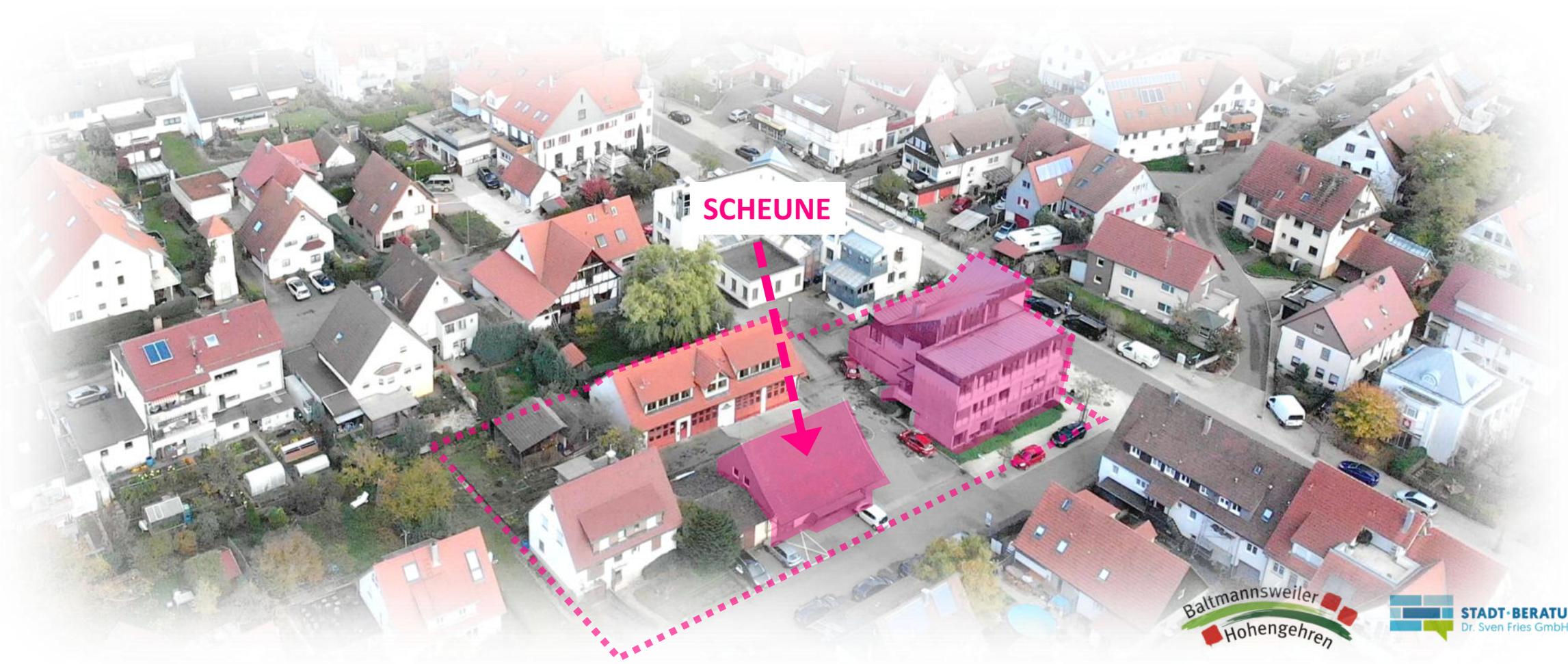


Außenansicht des Eingangsbereichs in der Hauptstraße



Innenansicht des zentralen Treppenraums

Bestand Hohengehren



LÜCKEN SCHLIESSEN CHANCEN NUTZEN

Erhaltungswert Bestand | Scheune Matrix zur Bewertung

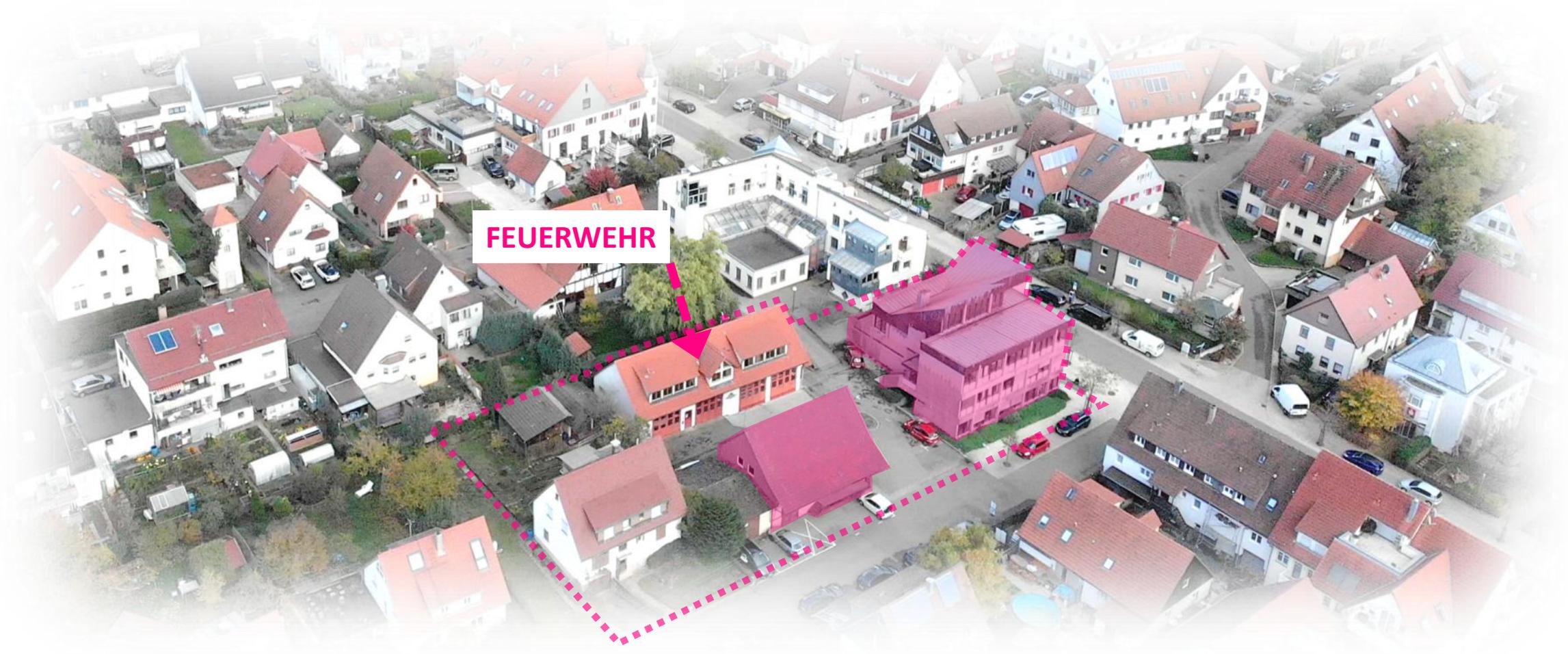


Scheunengebäude aus der Frühlingsstraße gesehen mit der charakteristischen Dachauskrugung und Fachwerkfassade. Der Garagenanbau links daneben ist nicht erhaltungswert.



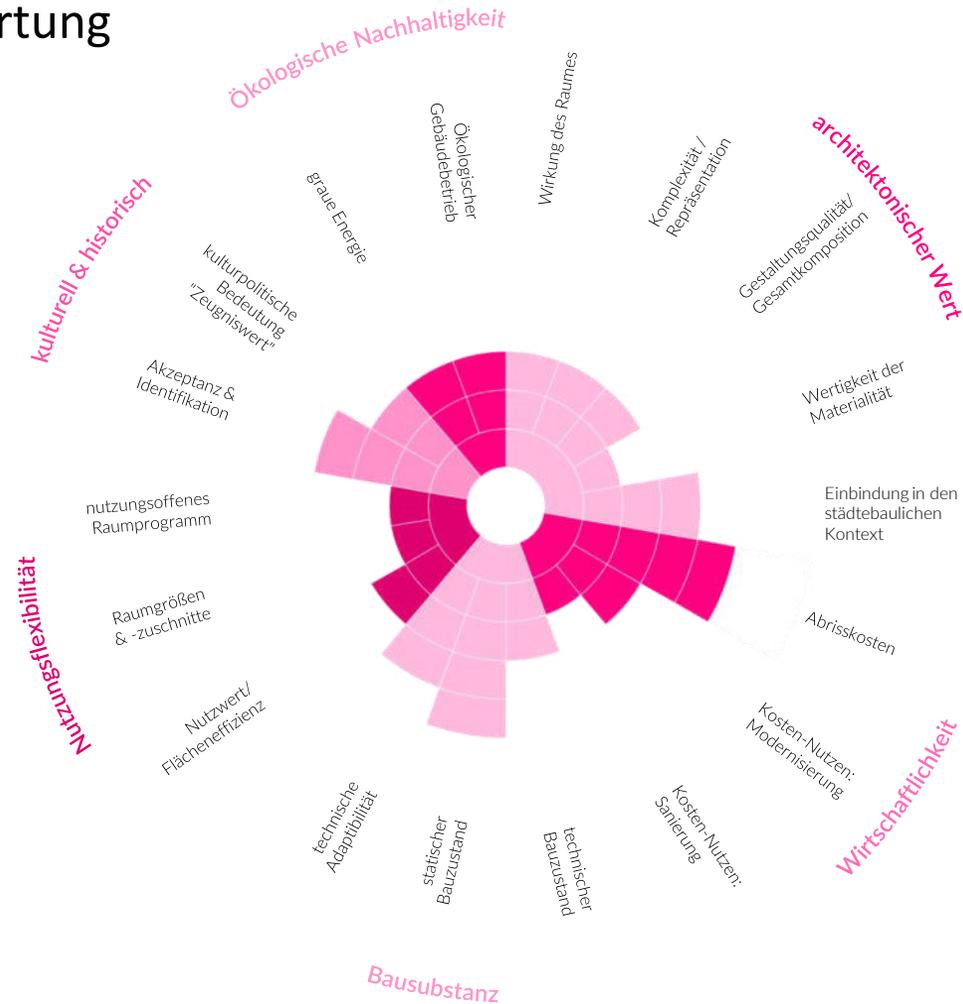
Dachraum mit historischen Holzbalken

Bestand Hohengehren



FEUERWEHR

Erhaltungswert Bestand | Feuerwehrhaus Matrix zur Bewertung

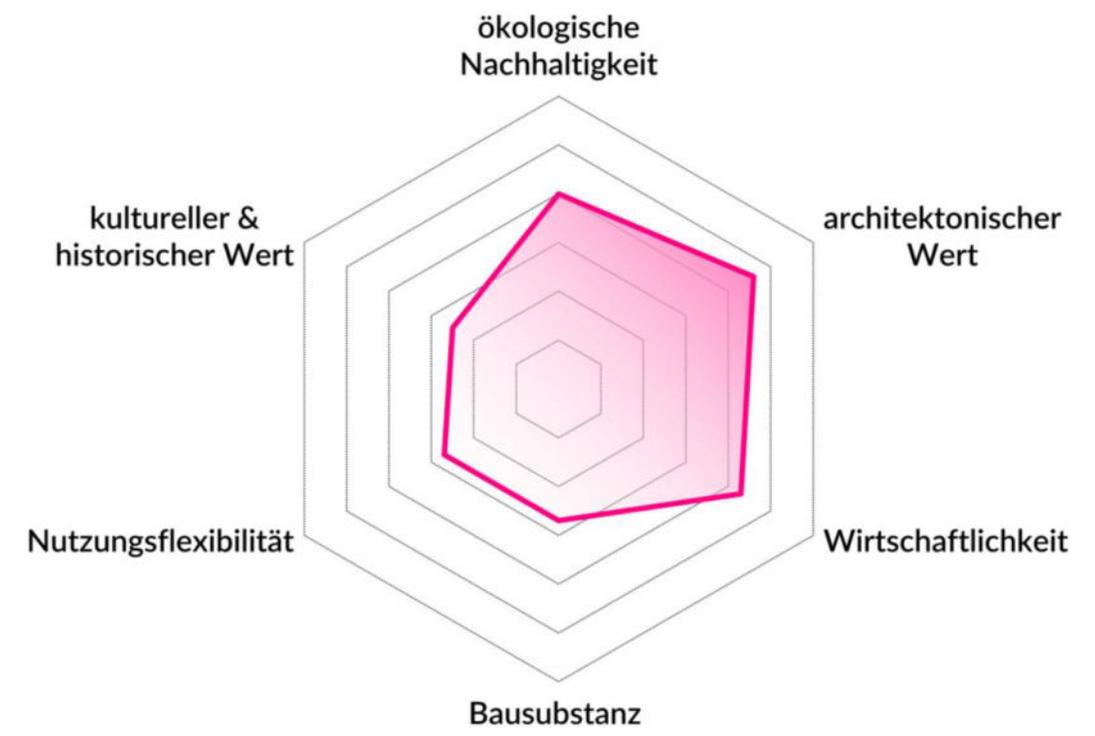
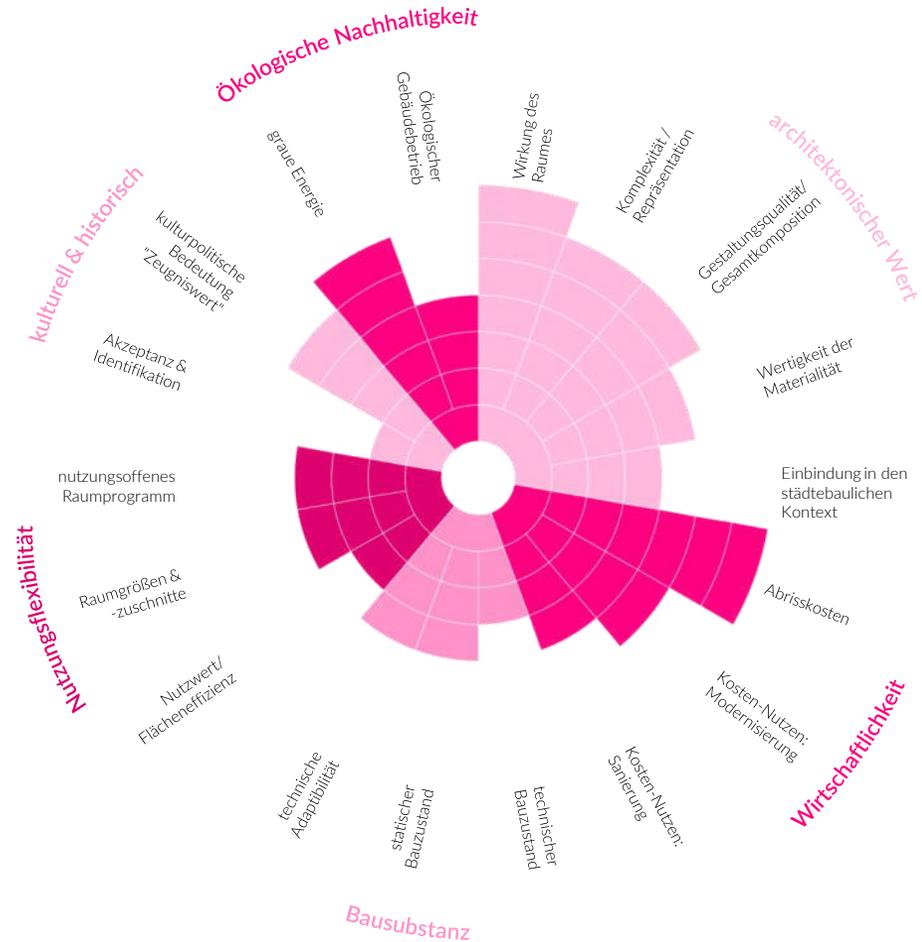


Außenansicht der Hauptfassade des Feuerwehrhauses



funktionales Erdgeschoss mit unflexibler Raumhöhe und Geländeversatz

Erhaltungswert Bestand Vereinfachung Grafik für Plakate



Übersicht der Alternativen- und Variantenentwicklung

Umgang mit dem Bestand

- Variante A - Erhalt Rathaus
- Variante B - Anbau Rathaus & Erhalt Scheune
- Variante C - Erhalt Scheune

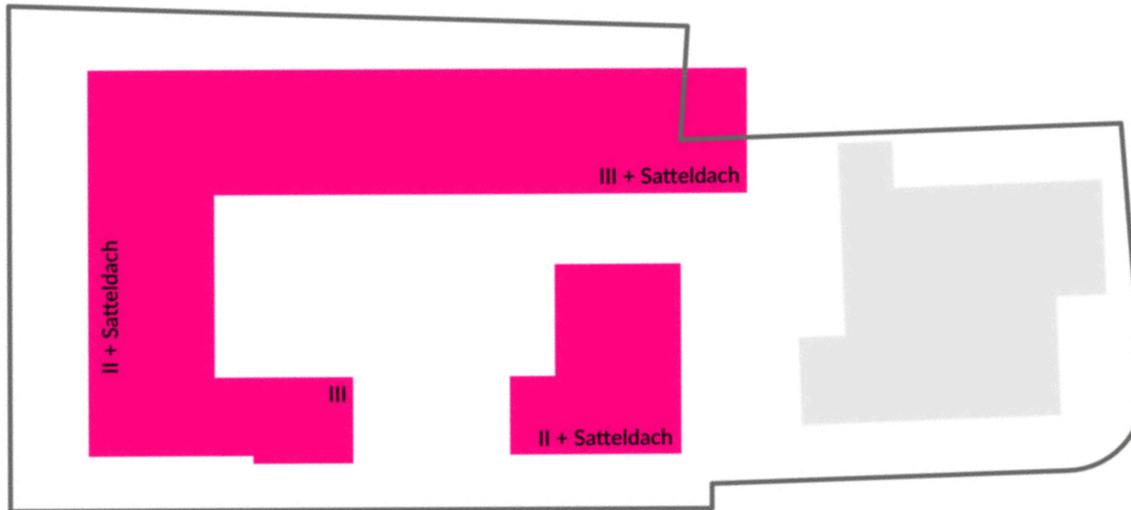
ALTERNATIVE EINS

Alternative Zwei - Neubau

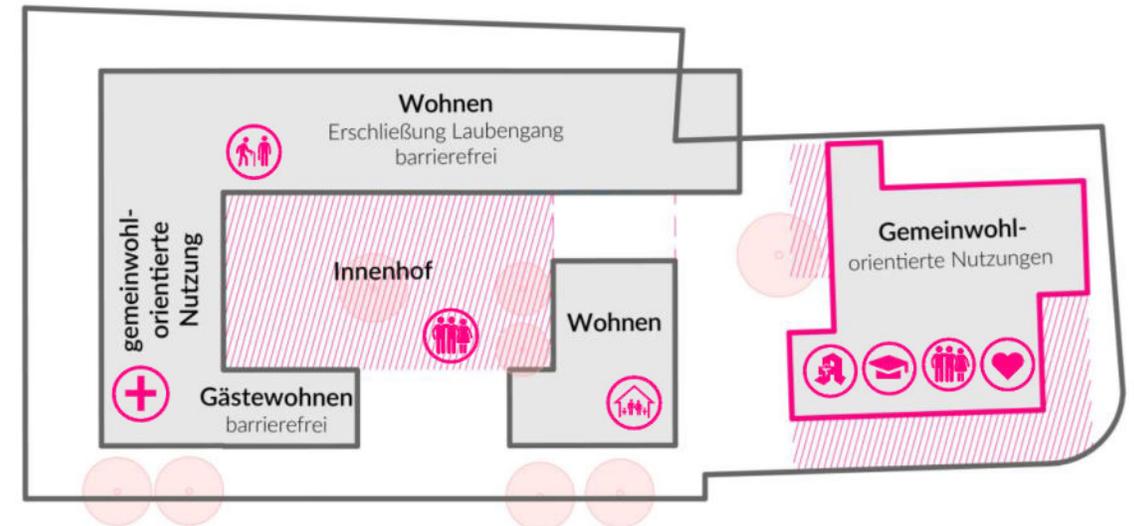
- Variante Neubau

ALTERNATIVE ZWEI

Alternative Eins: Variante A - Erhalt Rathaus

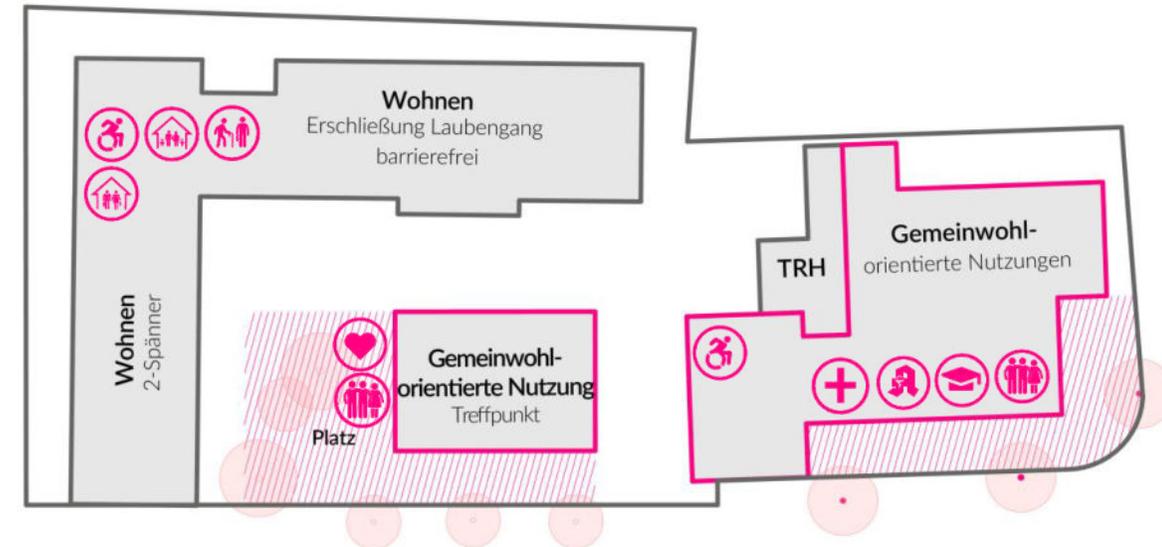
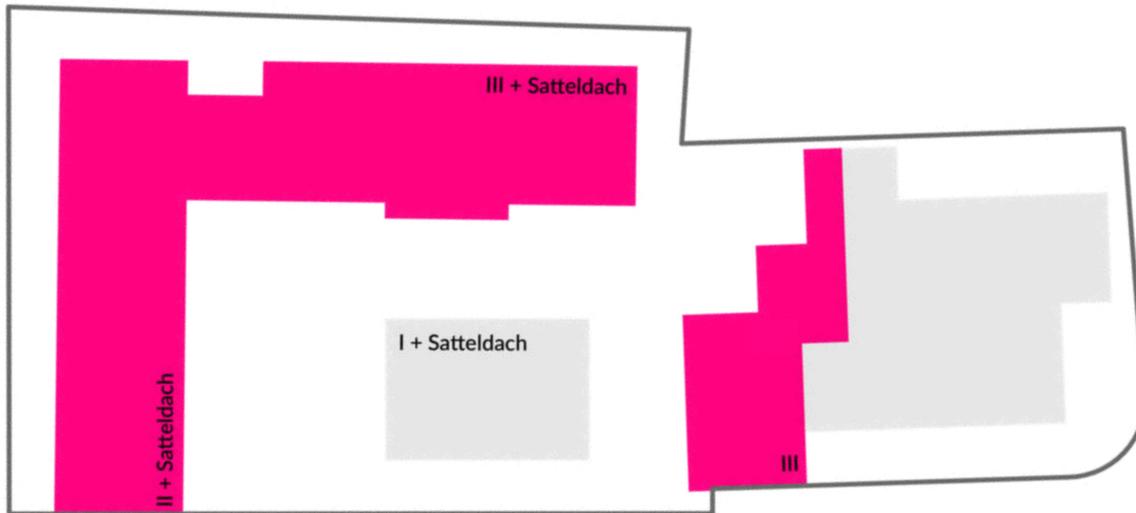


- ⊕ 21 Wohneinheiten
- ⊕ Barrierefreies Wohnen
- ⊕ Gemeinschaftlicher Innenhof



- ⊖ Keine Barrierefreiheit im Rathaus
 - ⊖ Keine Tagespflege mit 300qm im Rathaus realisierbar
- Option: Flächen können am Standort Baltmannsweiler oder im Neubau in Hohengehren untergebracht werden

Alternative Eins: Variante B - Anbau Rathaus und Erhalt Scheune

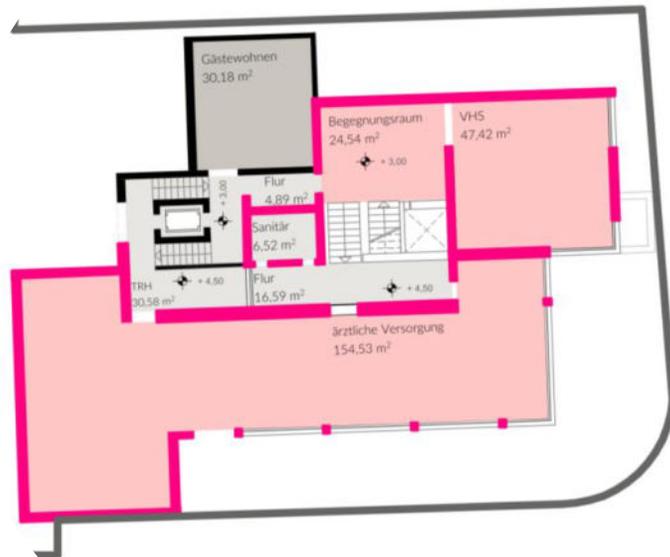


- ⊕ Alle gemeinwohlorientierten Nutzungen auf dem Entwicklungsgrundstück
- ⊕ Erhöhte Nutzungsflexibilität durch Anbau Rathaus

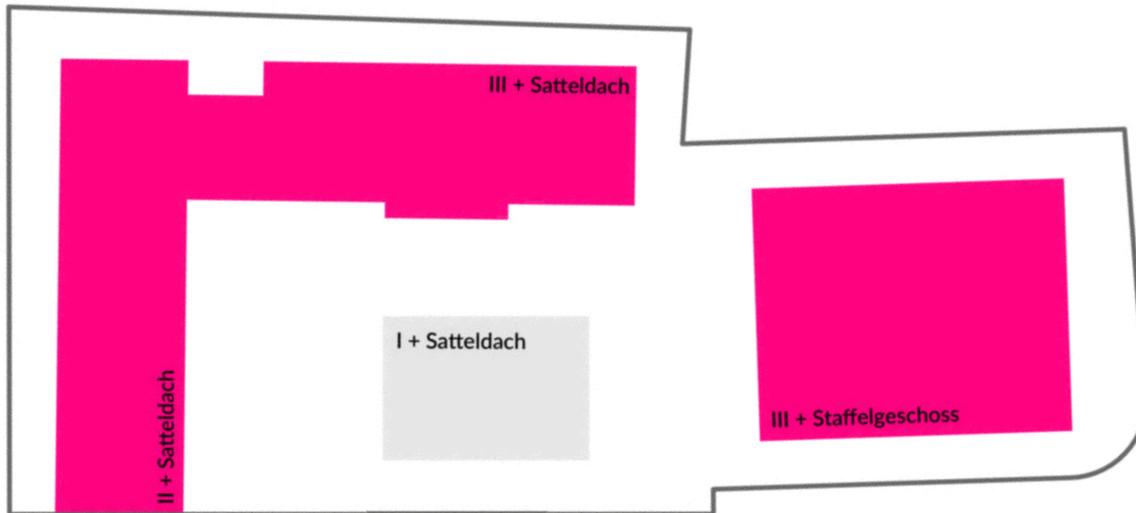
- ⊖ Weniger Wohneinheiten
- ⊖ Kleinerer Wohnungsmix

Alternative Eins: Variante B - Anbau Rathaus und Erhalt Scheune

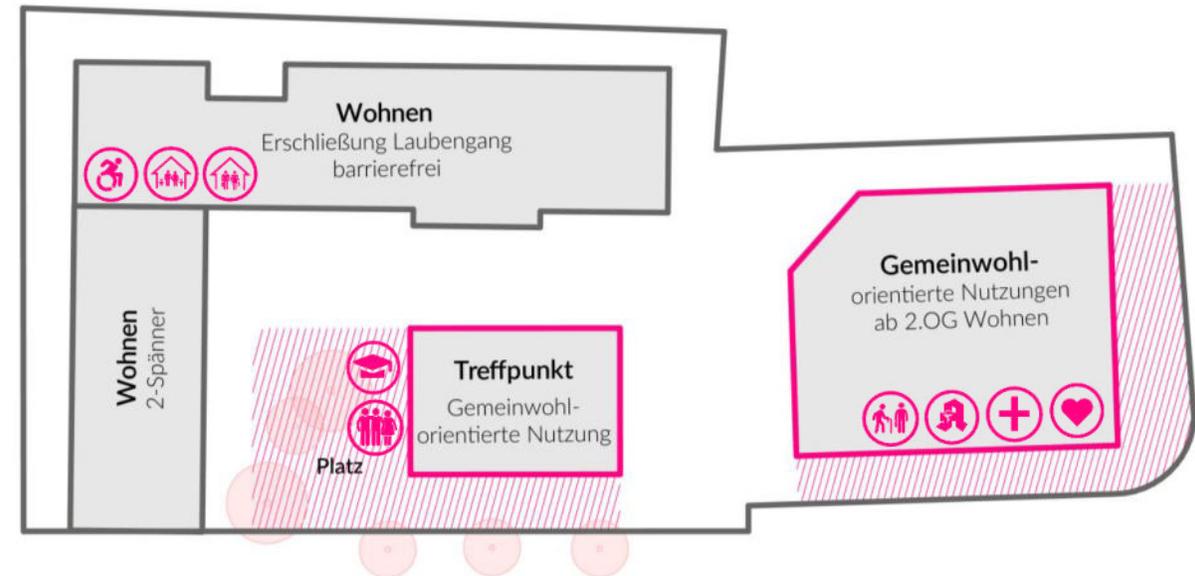
Ausschnitt Grundriss ärztliche Versorgung



Alternative Eins: Variante C - Erhalt Scheune

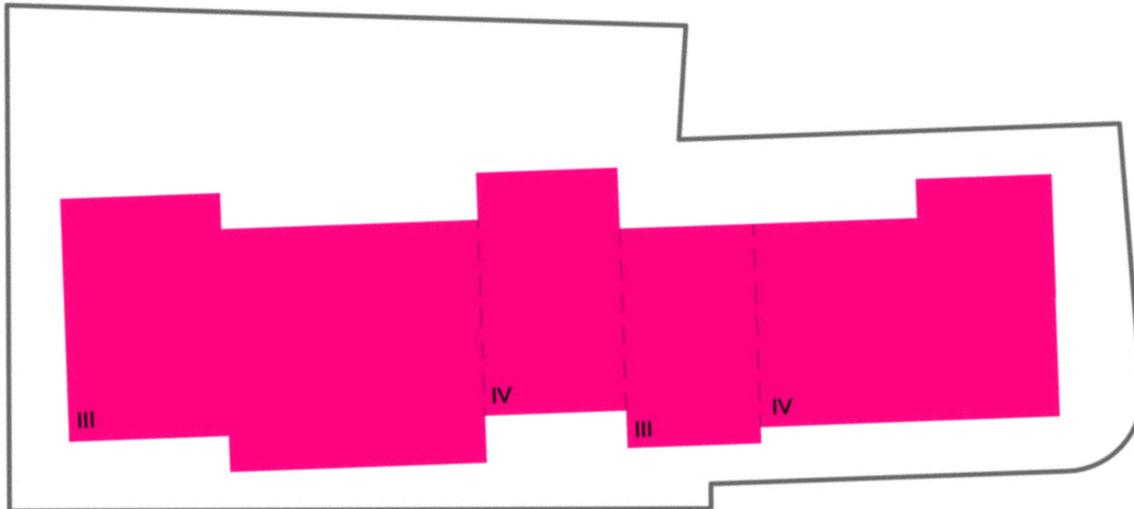


- ⊕ 24 Wohneinheiten
- ⊕ Große Tiefgarage möglich
- ⊕ Adressbildung Scheune

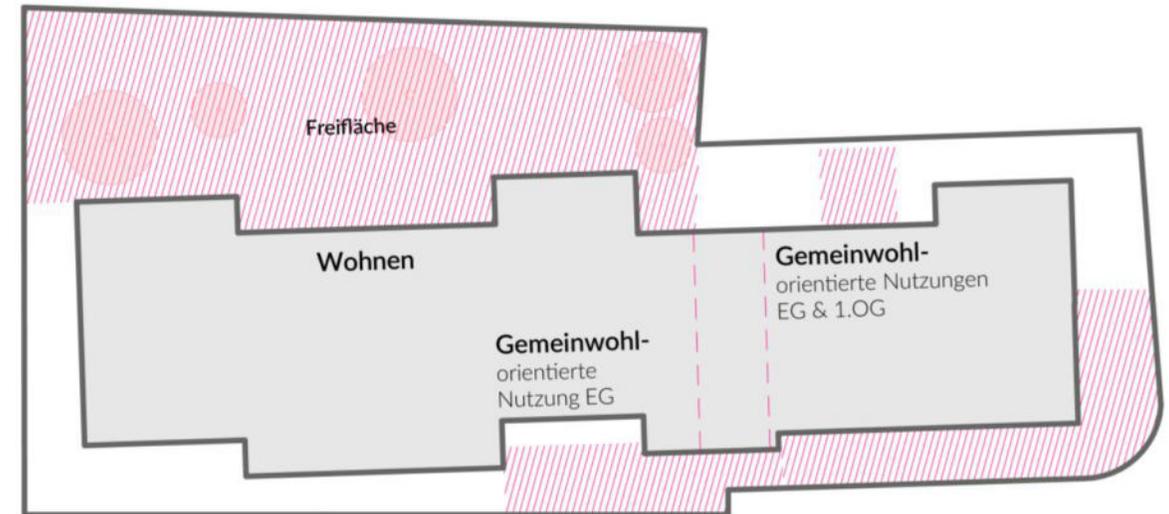


- ⊖ Großer Neubau als Solitär
- ⊖ Sichtbarkeit Tiefgaragenzufahrt

Alternative Zwei: Variante Neubau

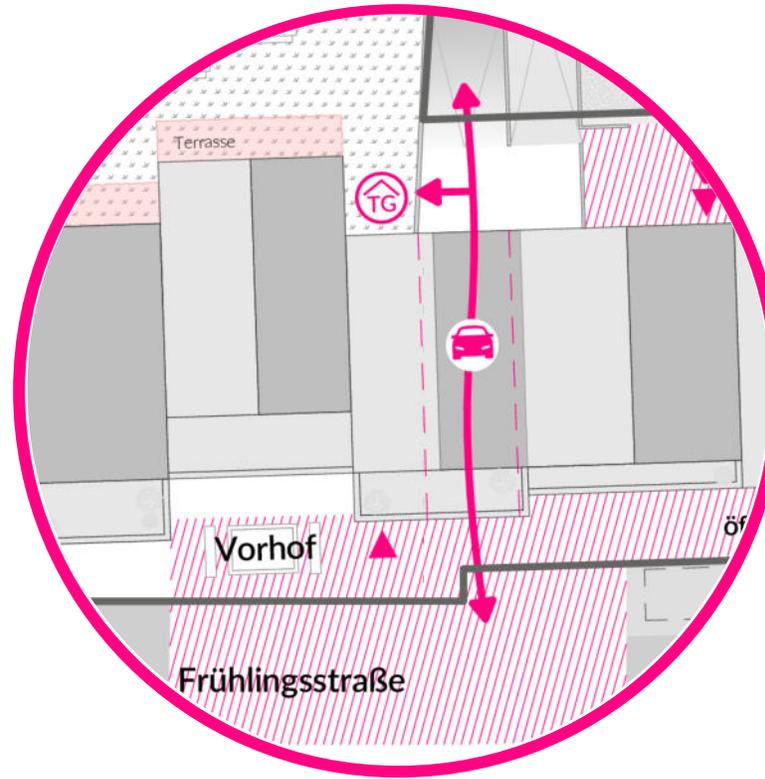


- ⊕ Alle gemeinwohlorientierten Nutzungen auf dem Entwicklungsgrundstück
- ⊕ Hohe Flexibilität bei der Planung



- ⊖ Verlust von grauer Energie
- ⊖ Verlust von Identität

Neubau Ausschnitte

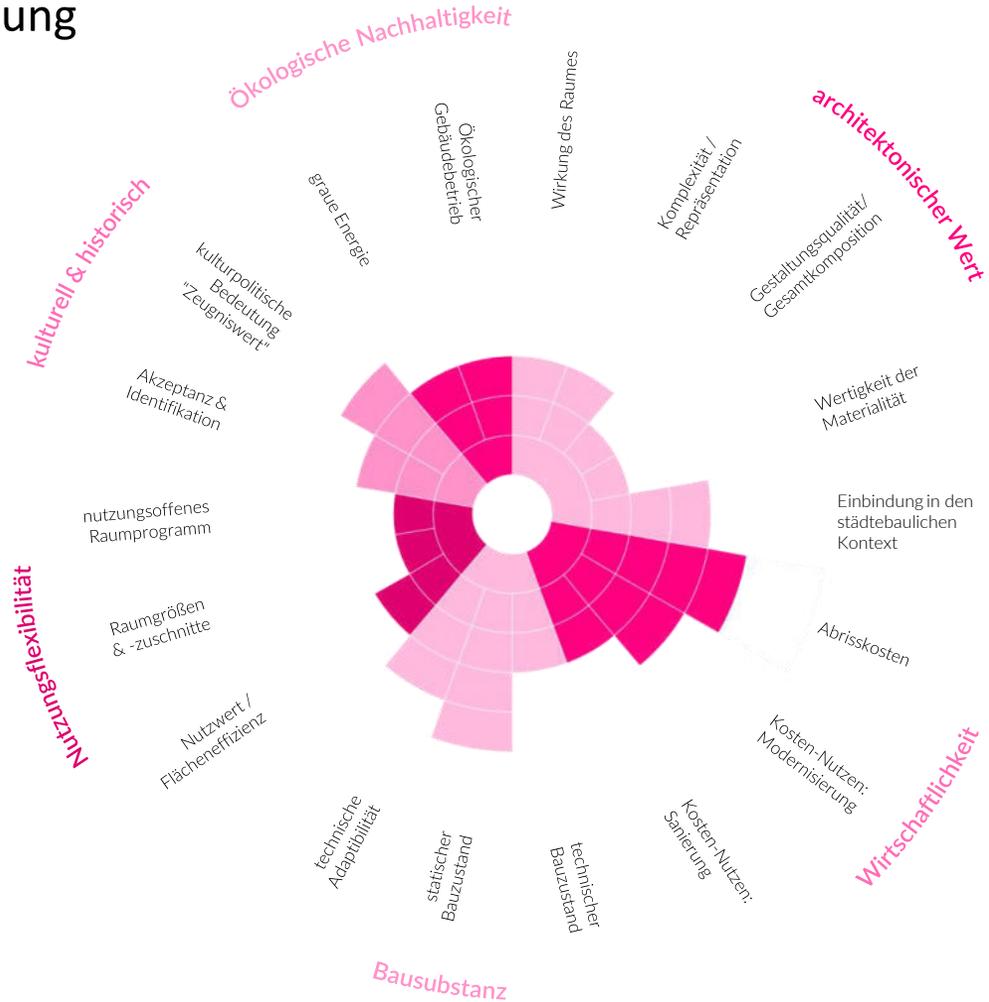


Bestand Baltmannsweiler



FEUERWEHR

Erhaltungswert Bestand | Feuerwehrhaus Baltmannsweiler Matrix zur Bewertung

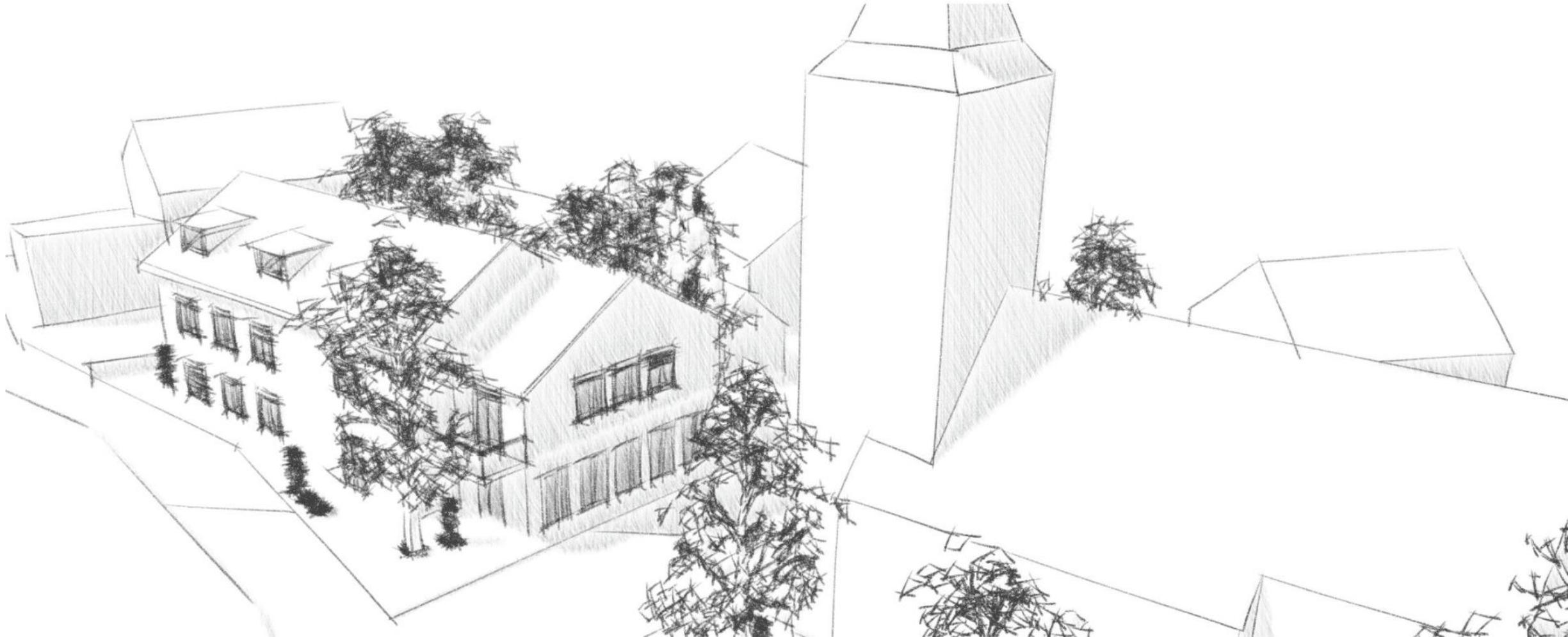


Außenansicht der Hauptfassade des Feuerwehrhauses

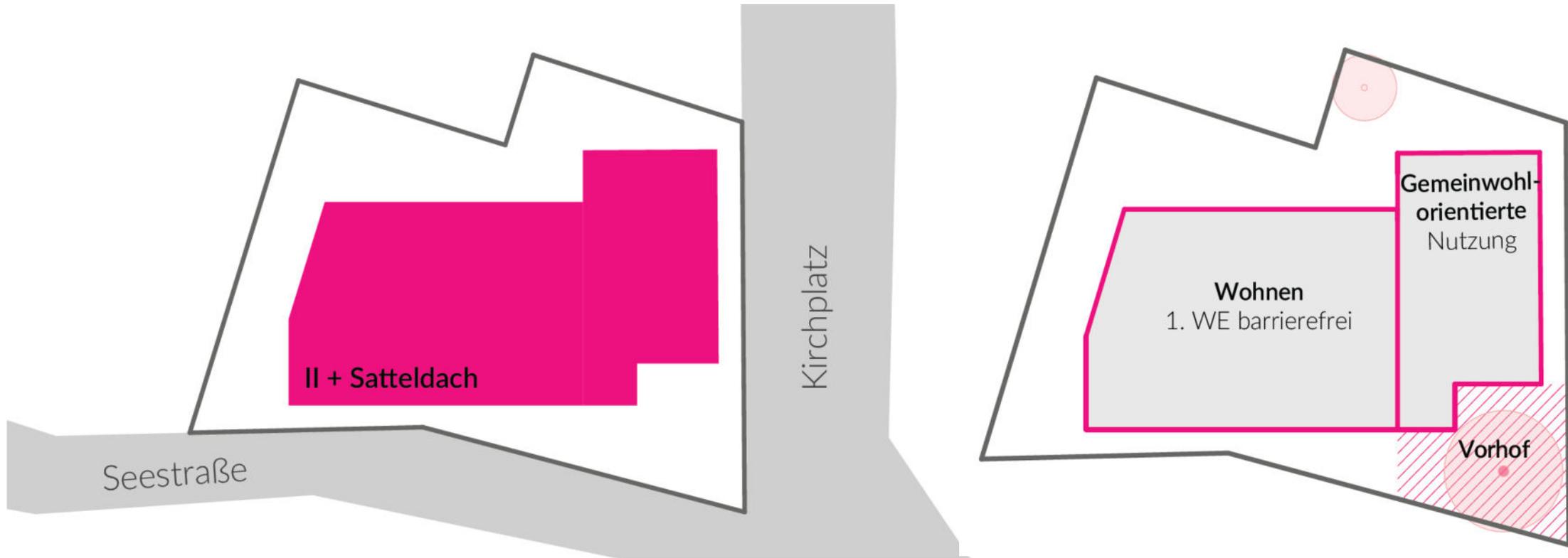


Zweckmäßiges Erdgeschoss der Fahrzeuggaragen, kaum Tageslicht

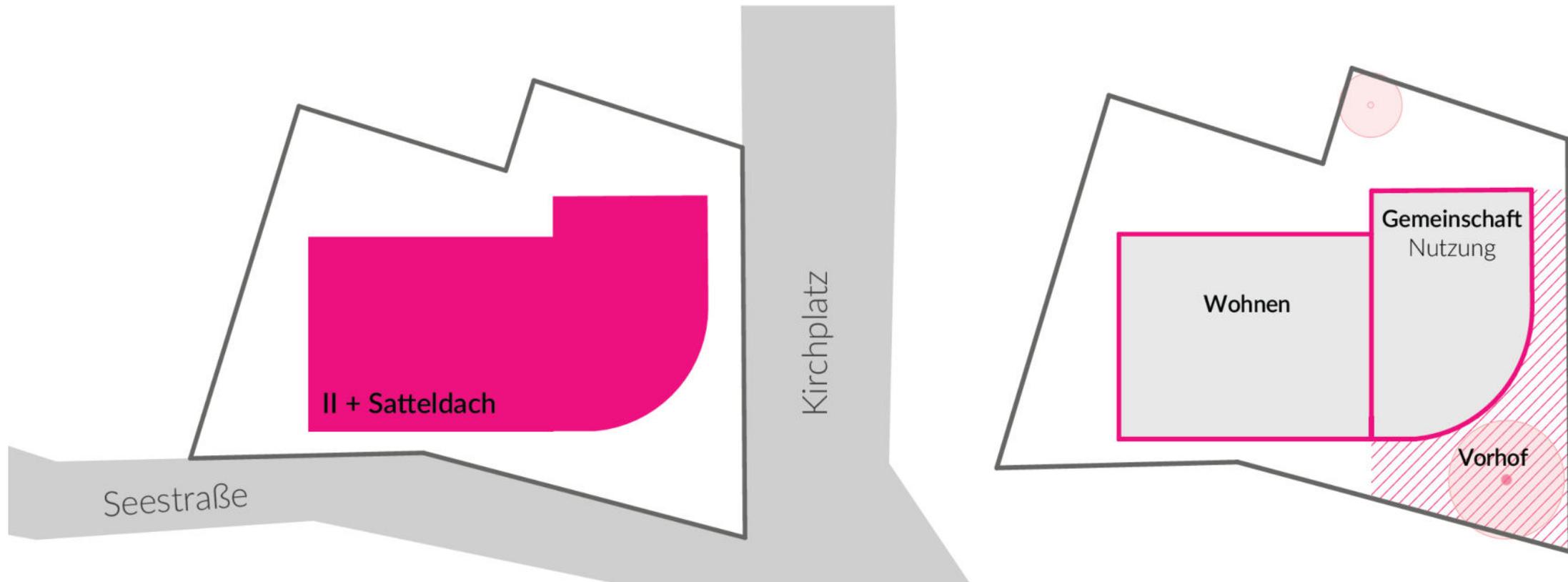
Variantenentwicklung Baltmannsweiler



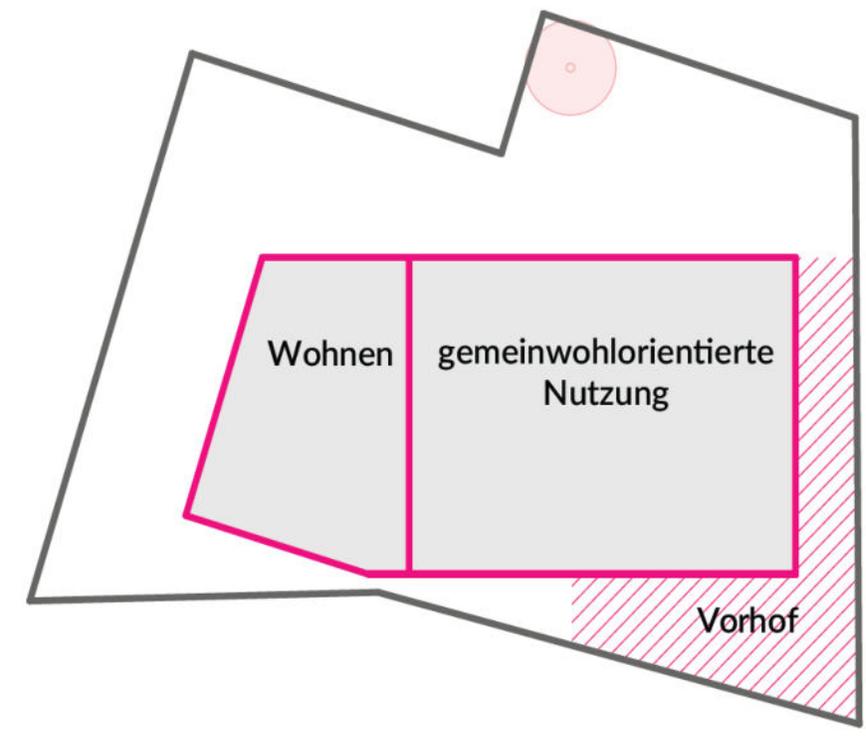
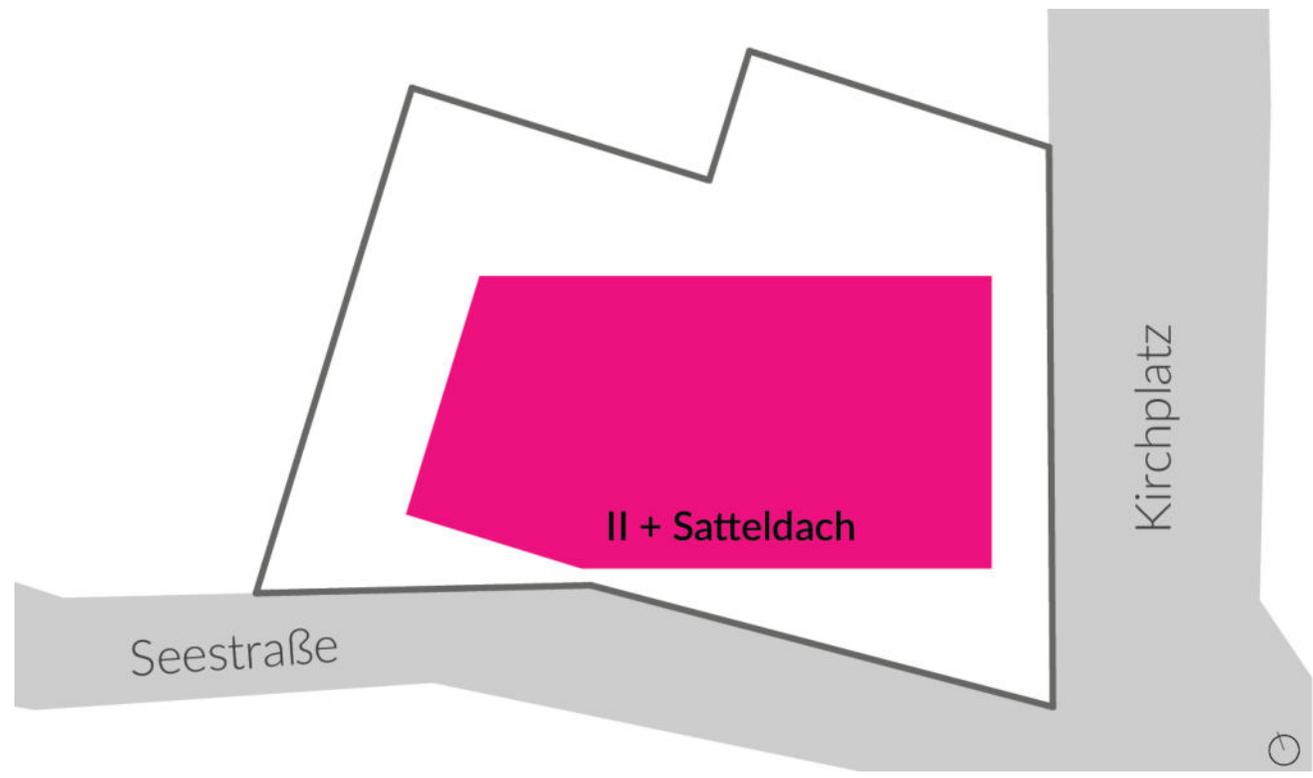
Variante Eins



Variante Zwei



Variante Drei





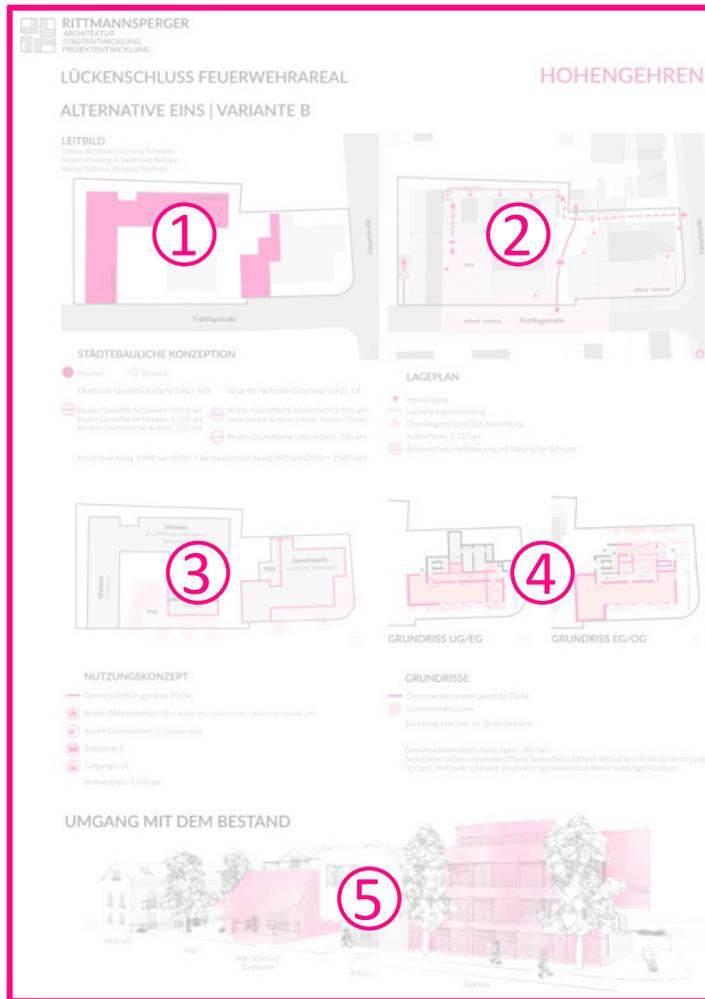
POSTER-RUNDGANG AN DEN TESTENTWÜRFEN



LÜCKEN SCHLIESSEN CHANCEN NUTZEN



Aufbau der Plakate für den Poster-Rundgang

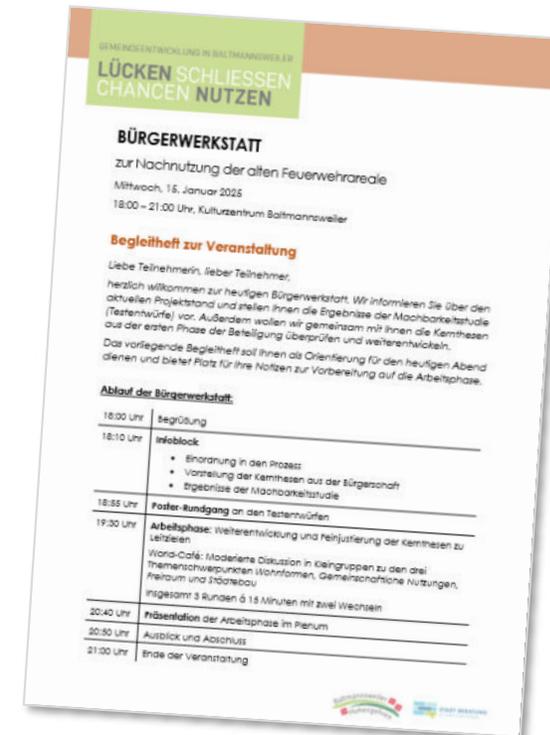


- ① Städtebauliche Konzeption
- ② Lageplan
- ③ Nutzungskonzept
- ④ Grundrisse
- ⑤ Umgang mit dem Bestand

SO GEHT'S:

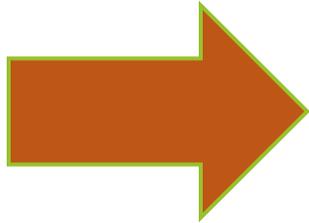


- Wie werden die Themen aus den Kernthesen umgesetzt? Was unterscheidet die verschiedenen Entwürfe?
- Welche Qualitäten können Sie entdecken, die Ihnen besonders gut gefallen?
- Welche Formulierungen in den Kernthesen müssen klarer gemacht werden? Was sollte hinzugefügt oder weggelassen werden?

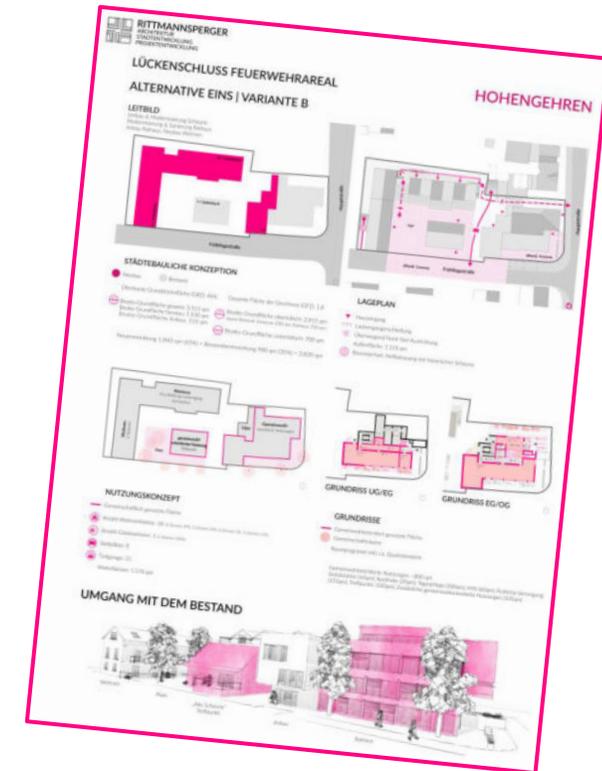


POSTER-RUNDGANG





Die Plakate der Machbarkeitsstudie mit den Ausführungen zu den Testentwürfen (Varianten der Bebauung), wie im Poster-Rundgang ausgestellt, finden Sie zum Nachlesen im Anhang dieser Präsentation.



ARBEITSPHASE: WORLD CAFÉ



ZIEL DER ARBEITSPHASE

Kernthesen

(entstanden aus Bürgerbeteiligung Phase 1 in Auftakt, etc.,)



Werden heute weiterentwickelt und qualifiziert zu
Leitzielen



Fließen als Bürgerbeitrag **in Anforderungskatalog** an den Investor ein

WORLD CAFÉ: WEITERENTWICKLUNG DER KERNTHESEN

1. In drei kurzen Arbeitsrunden von je **15 Minuten** werden die Kernthesen an drei Thementischen weiterentwickelt.
2. Qualitäten/Elemente, die Ihnen aus den Testentwürfen besonders wichtig sind, können hier noch einmal aufgegriffen und geschärft werden
3. Alle Teilnehmenden werden alle Kernthesen bearbeiten.

DIE ARBEITSPHASE BEGINNT

3 Thementische mit Moderationsteams



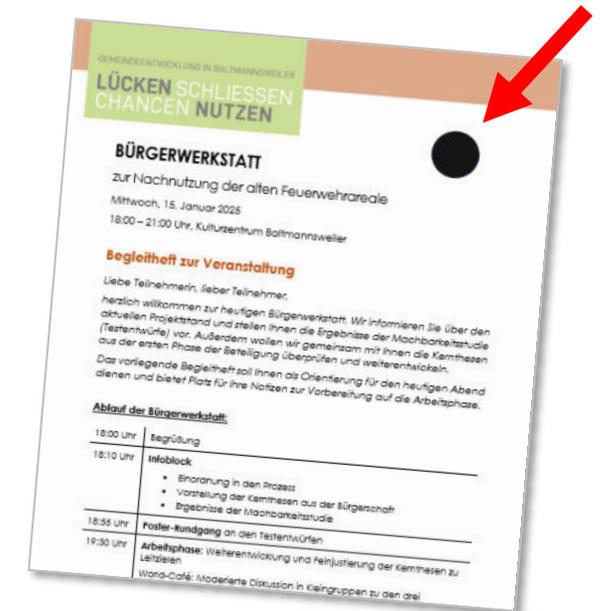
Wohnformen
(Herr Uebel, Herr Koch)
Hauptsaal



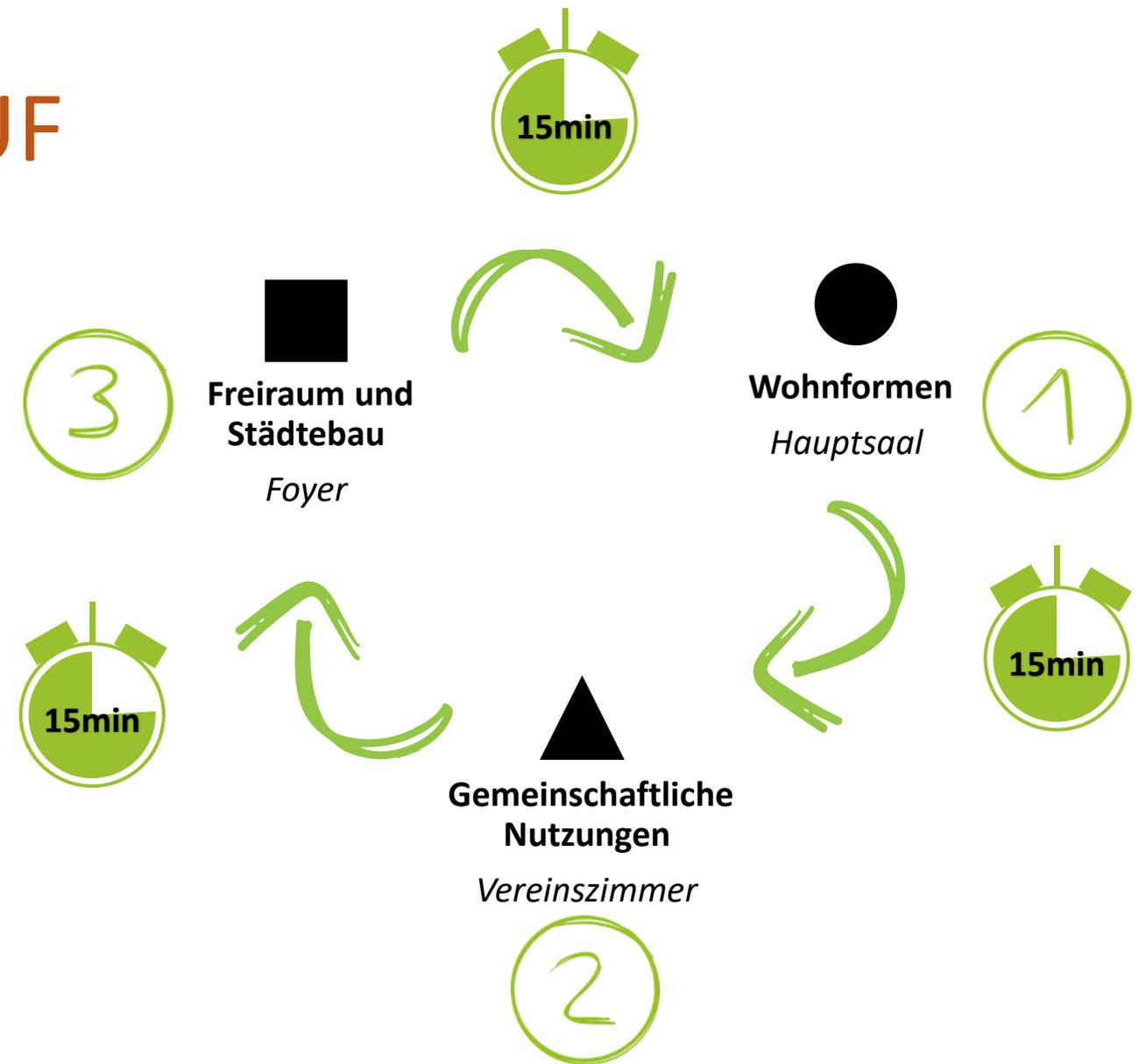
Gemeinschaftliche Nutzungen
(Frau Hudert, Herr Böhme)
Vereinszimmer



Freiraum und Städtebau (inkl. Verkehr)
(Frau Müller, Herr Eckhardt)
Foyer



ABLAUF



WORLD CAFÉ: WEITERENTWICKLUNG DER KERNTHESEN

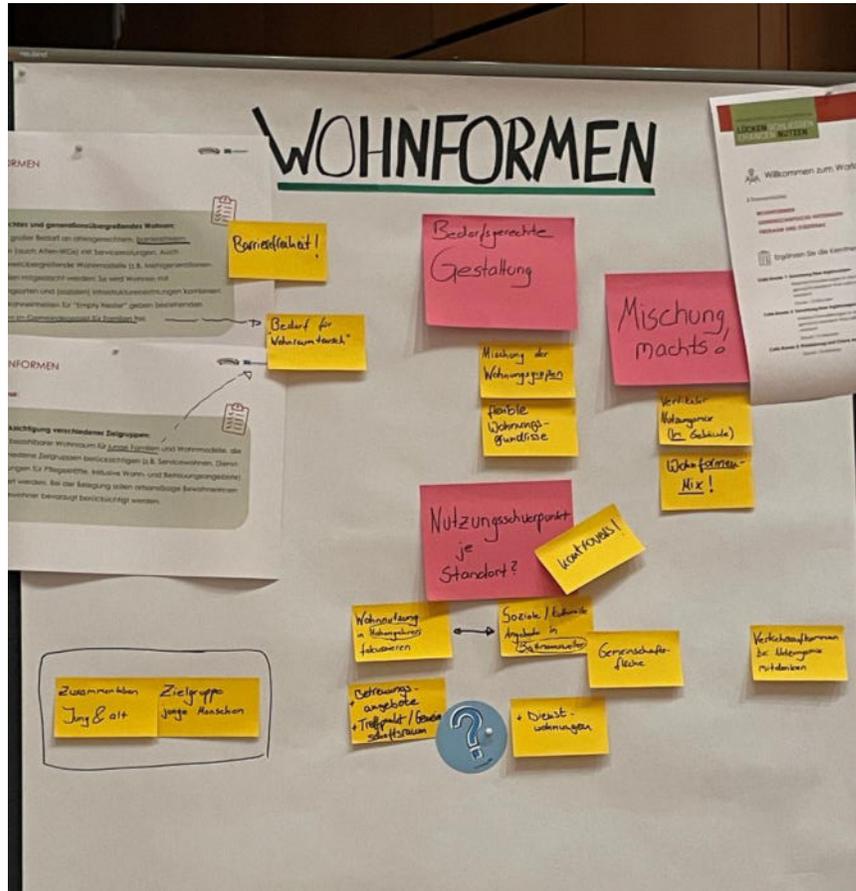


2 x 15 Minuten Sammlung Ihrer Ergänzungen

Welche Formulierungen in den Kernthesen müssen klarer gemacht werden? Was sollte hinzugefügt oder weggelassen werden?

1 x 15 Minuten: Priorisierung und Check der gesammelten Aspekte

Thementisch 1

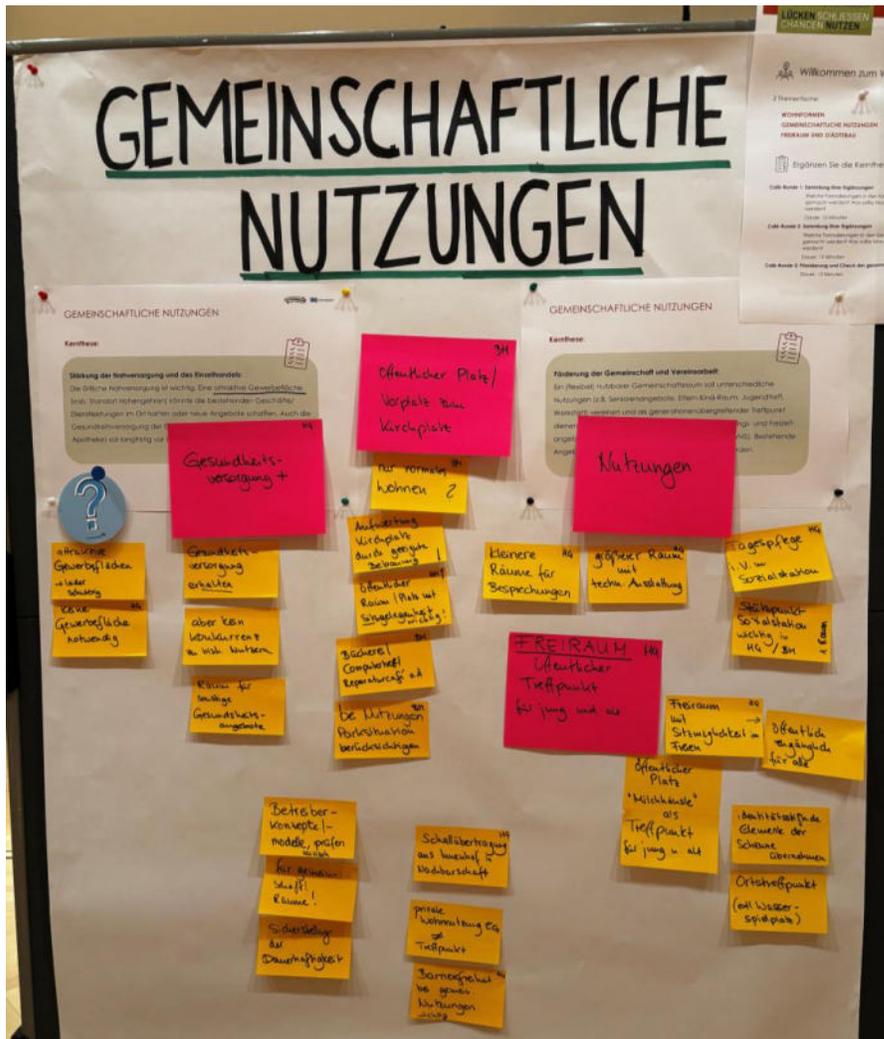


Bezugnahme zu bestehenden Thesen	Ergänzungen nach übergeordneten Themen	Sonstiges
<ul style="list-style-type: none"> - Barrierefreiheit ist zentral (auch bei Nachnutzung des techn. Rathauses) - Thema der „Empty Nester“ trifft auf große Zustimmung – hoher Bedarf nach kleinerem Wohnraum vor Ort - Bedarf für passenden Wohnraum für junge Familien aus der Gemeinde 	<p>Bedarfsgerechte Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mischung der Wohnungsgrößen in den Gebäuden - flexible Wohnungsgrundrisse <p>„Mischung macht's!“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vertikaler Nutzungsmix (innerhalb eines Gebäudes) - Durchmischung von Wohnformen (keine Häufung bspw. Von Pflegewohnungen an einem Standort) <p>Nutzungsschwerpunkte je Standort?</p> <p><i>Wohnnutzung in Hohengehren priorisieren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Ergänzung durch Betreuungsangebote und Treffpunkt / Gemeinschaftsraum– <p><i>Soziale & kulturelle Angebote in BMW priorisieren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Gemeinschaftsflächen schaffen, ggf. Dienstwohnungen ergänzen für nahes Pflegeheim 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsaufkommen und Parksituation bei Nutzungsverteilung mitdenken <p style="text-align: center; font-size: 2em;">} kontrovers</p>

Arbeitsphase – Tisch 1



Thementisch 2

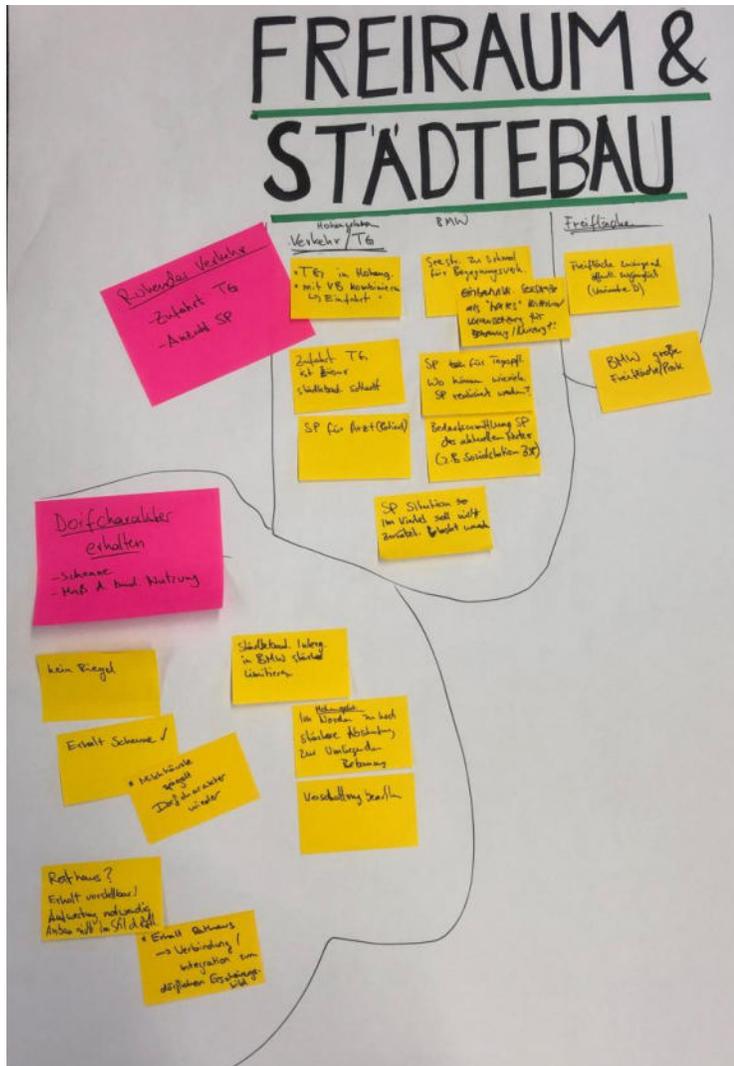


Bezugnahme zu bestehenden Thesen	Ergänzungen nach übergeordneten Themen	Sonstiges
<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Gewerbefläche → leider schwierig - Keine Gewerbefläche notwendig 	<p>Gesundheitsversorgung +</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesundheitsversorgung erhalten - Keine Konkurrenz zu bisherigen Nutzern - Raum für sonstige Gesundheitsangebote <p>Öffentlicher Platz / Vorplatz zum Kirchplatz (BMW)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nur normales Wohnen? - Aufwertung Kirchplatz durch geeignete Bebauung - Sitzgelegenheit ist wichtig - Bücherei / Computertreff / Reparaturcafé o.Ä. <p>Nutzungen (Hohengehren)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinere Räume für Besprechungen - Größere Räume mit techn. Ausstattung - Tagespflege i.V.m. Sozialstation - 1 Raum als Stützpunkt für Sozialstation wichtig - Schallübertragung aus Innenhof in Nachbarschaft - Barrierefreiheit bei gemeinschaftlichen Nutzungen wichtig <p>Freiraum (öff. Treffpunkt für jung und alt Hohengehren)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiraum mit Sitzmöglichkeiten im Freien (Zugänglich für alle) - Öff. Platz, „Milchhäusle“ als Treffpunkt für jung u. alt - Identitätsstiftende Elemente der Scheune übernehmen - Ortstreffpunkt (evtl. mit Wasserspielplatz) - Private Wohnnutzungen im EG stehen im Konflikt zu einem Treffpunkt 	<ul style="list-style-type: none"> - Parksituation bei den Nutzungen berücksichtigen - Betreiberkonzepte/modelle prüfen (kritisch bei Gemeinschaftsräumen?) - Sicherstellung der Dauerhaftigkeit der Nutzungen - Private Wohnnutzungen im EG stehen im Konflikt zu einem Treffpunkt

Arbeitsphase – Tisch 2



Thementisch 3



Ergänzungen nach übergeordneten Themen

Ruhender Verkehr (Zufahrt TG & Anzahl SP)

- Hohengehren – Verkehr / TG
 - TG in Hohengehren mit Volksbank kombinieren
 - Zufahrt TG ist Zäsur, städtebaulich schlecht
 - Stellplätze für Arzt & Patienten
 - Stellplatzsituation im Viertel soll nicht zusätzlich belastet werden
- Baltmannsweiler
 - Seestraße zu schmal für Begegnungsverkehr
 - Seestraße als Einbahnstraße = „hartes“ Kriterium / Voraussetzung für Bebauung / Nutzung?
 - Stellplatz für Tagespflege – wo können wie viele Stellplätze realisiert werden?
 - Bedarfsermittlung Stellplätze der aktuellen Nutzer (z.B. Sozialstation 3 Stellplätze)

Freiflächen

- Freiflächen zwingend öffentlich zugänglich (s. Variante D der Machbarkeitsstudie)
- Baltmannsweiler – große Freifläche / Park

Dorfcharakter erhalten (Scheune, Maß d. baulichen Nutzung)

- Keine Riegel
- Erhalt Scheune in HG (Milchhäusle spiegelt Dorfcharakter wider)
- Verschattungen beachten
- Maß d. baul. Nutzung in BMW stärker limitieren / Einfügung in umliegende Bebauung stärker beachten
- Hohengehren: Nördlicher Teilbereich zu hoch – stärkere Abstufung zur Umliegenden Bebauung
- Rathaus - Erhalt vorstellbar
 - Aufwertung notwendig, Anbau nicht im Stil des Rathauses
 - Verbindung / Integration zum dörflichen Erscheinungsbild

Arbeitsphase – Tisch 3



ERGEBNISSE AUS DEN ARBEITSGRUPPEN





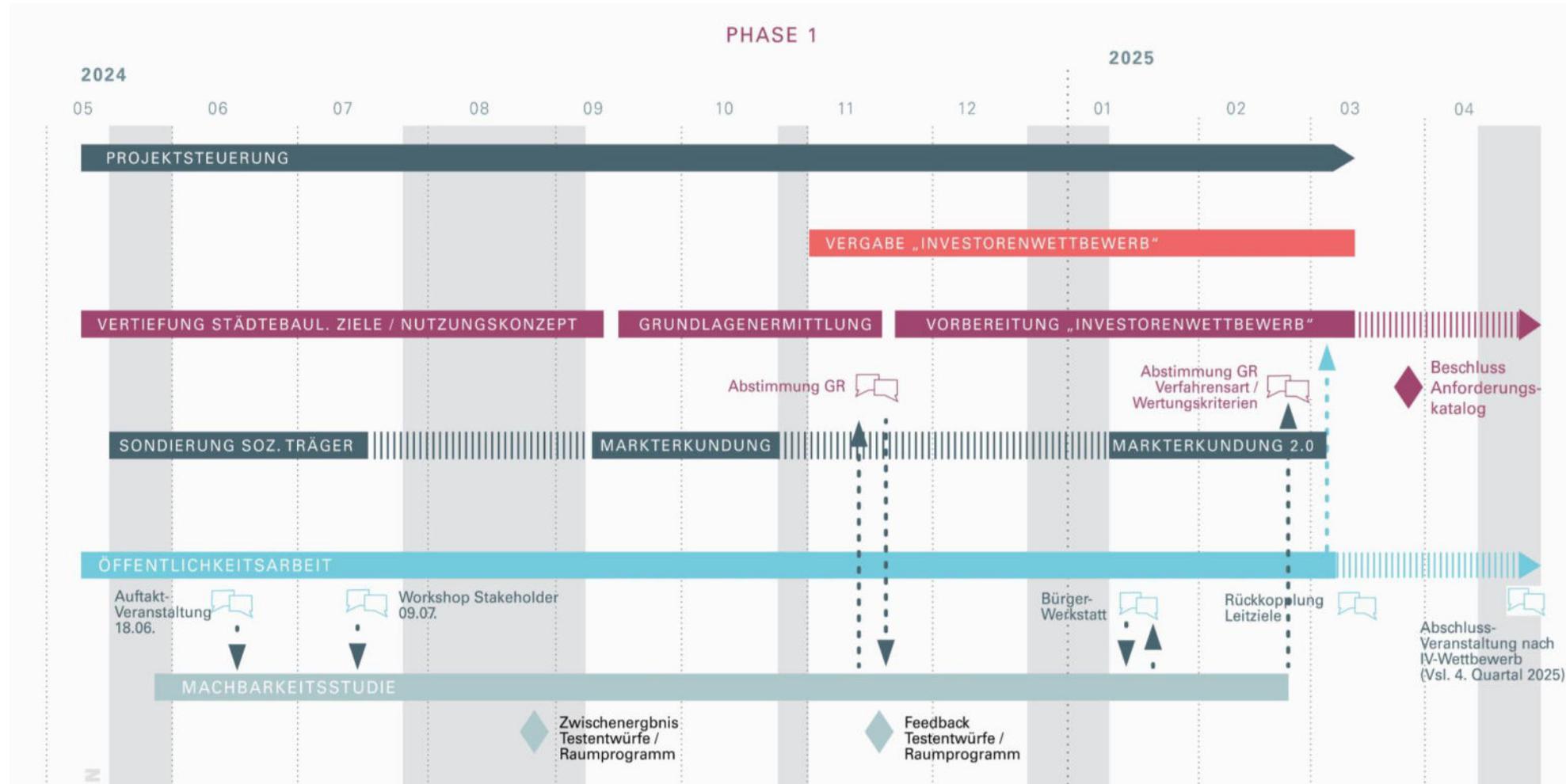
AUSBLICK UND ABSCHLUSS



INVESTOREN WETTBEWERB

Tim Eckhardt, Stadtbauplan GmbH

NÄCHSTE SCHRITTE – ÜBERSICHT



INVESTORENWETTBEWERB – WAS IST DAS?

- Eine Möglichkeit, einen **Investor** für ein kommunales Grundstück zu finden.
- Die Gemeinde definiert **gemeinsam** mit Bürgerschaft, Fachplanern, Gemeinderat und Verwaltung **Kriterien für die Bebauung** der Grundstücke (Anforderungskatalog).
→ **AUSLOBUNG**
- Mehrere Investoren reichen ihr Konzept für die Bebauung ein.
- Der Investor mit dem **besten Gesamtkonzept** gewinnt das Verfahren.
- Wenn Gemeinde dem Konzept zustimmt, werden Grundstücke an Investor verkauft und **Konzept** für die Bebauung umgesetzt.

INVESTORENWETTBEWERB – WAS IST DAFÜR NÖTIG?

Markterkundung 2.0

- Gespräche mit potenziellen Interessenten (Investoren), um Kaufinteresse bzw. zu erzielende Marktpreise sowie zielführende Verfahrensart abzuklären
- Zielgruppe: Bauträger, Baugenossenschaften, soziale Träger

Grundstückswertermittlung

- Einschätzung des Grundstückswerts

Leitziele / Anforderungskatalog

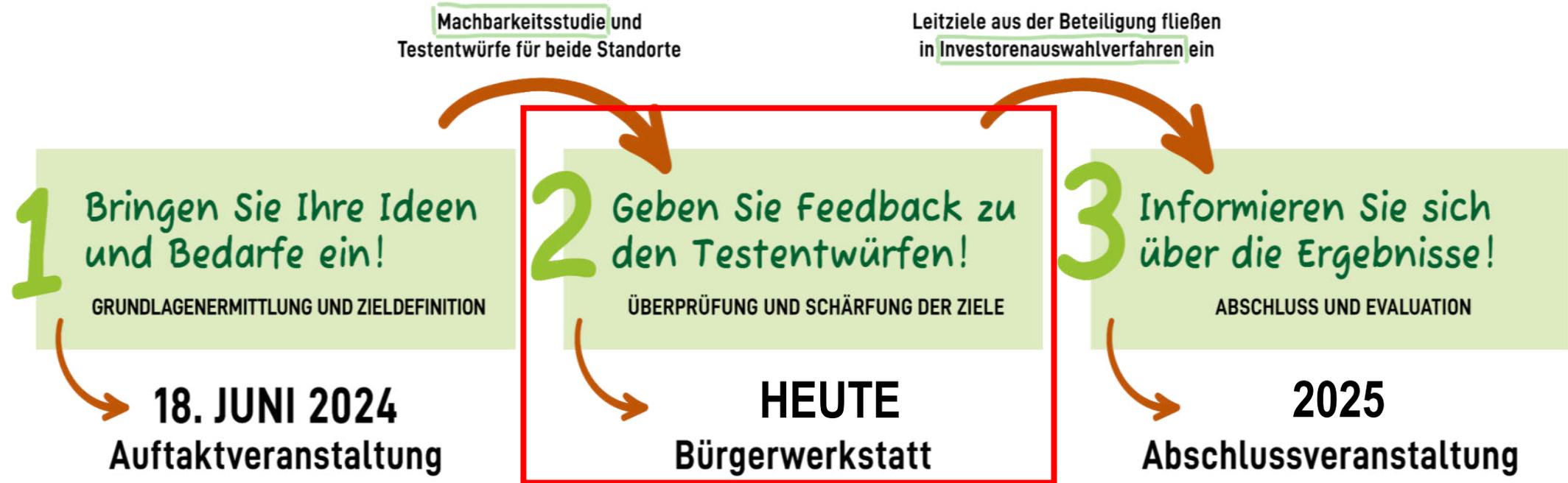
- Fixierung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren von Bürgern, Gemeinderat, etc. als Grundlage für Investorenwettbewerb und Einordnung für den Anforderungskatalog (weiche/harte Faktoren)
- Hinweis: Rückkopplungs-Treffen zur Finalisierung und Bestätigung der Leitziele (siehe Begleitheft)

INVESTORENWETTBEWERB – WAS IST DAFÜR NÖTIG?

Wahl der Verfahrensart wird getroffen hinsichtlich

- Einflussnahme der Gemeinde auch innerhalb des Verfahrens
- Ausstiegsmöglichkeit falls keine geeigneten Konzepte eingereicht werden
- Herausforderung: Teilnahmebereitschaft und Wirtschaftlichkeit der Konzepte steigern und gleichzeitig Interessen der Gemeinde wahren

AUSBLICK BÜRGERBETEILIGUNG



Neu!

Rückkopplungs-Treffen

VORSTELLUNG DER LEITZIELE



ANMELDUNG RÜCKKOPPLUNGS-TREFFEN

Füllen Sie den Abschnitt im Begleitheft aus und werfen sie ihn in die Box am Ausgang ein.



SO KÖNNEN SIE SICH INFORMIEREN

WEBSEITE MIT ERKLÄRVIDEO UND DOKUMENTATIONEN

www.baltmannsweiler.de → Unsere Gemeinde → Bürgerbeteiligung → Lücken Nutzen



www.baltmannsweiler.de/de/unsere-gemeinde/buergerbeteiligung/luecken-nutzen

VIELEN DANK FÜR IHRE
MITARBEIT!



ANHANG

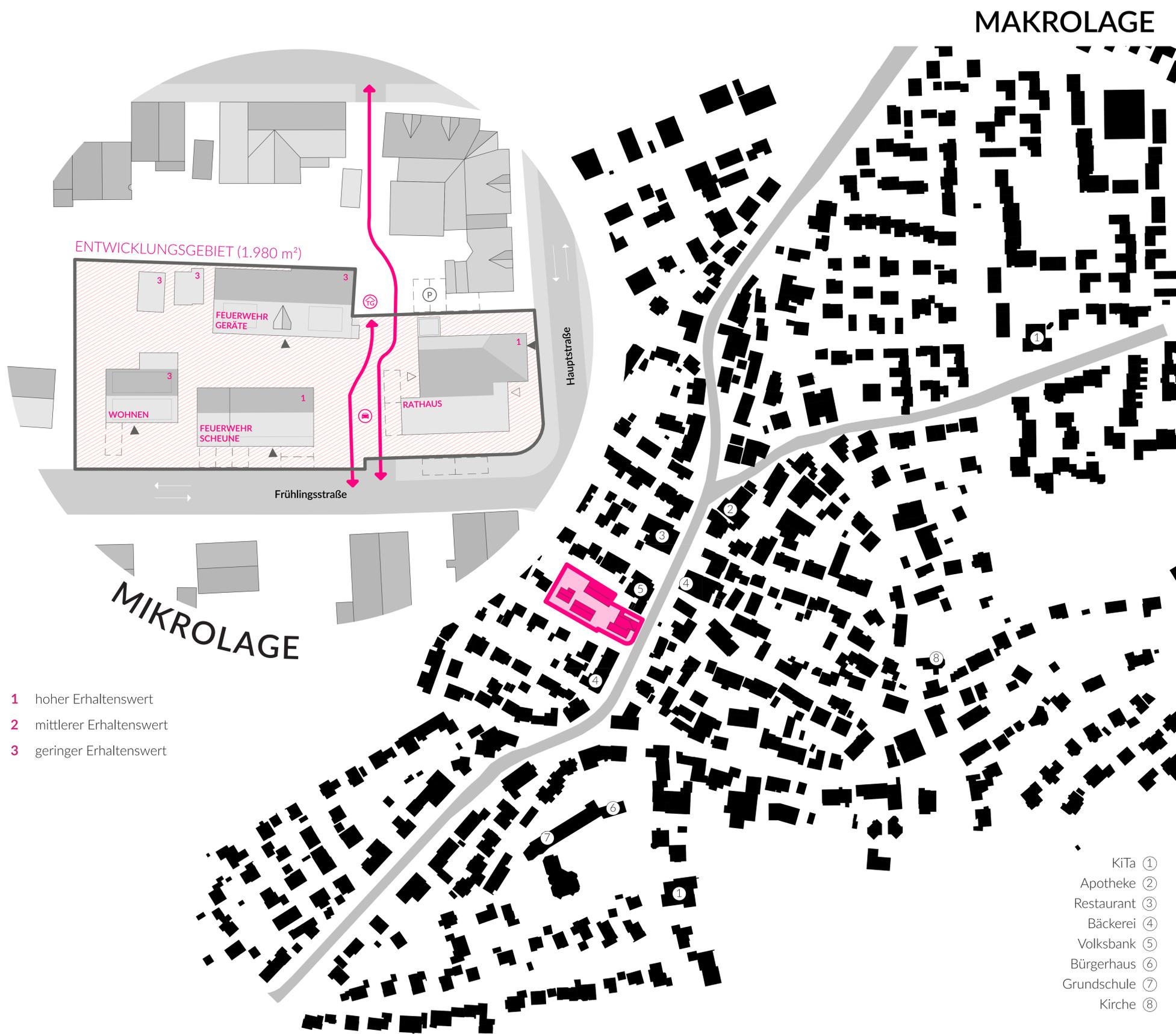
Plakate der Machbarkeitsstudie mit den Ausführungen zu den Testentwürfen

- Standort Hohengehren: 1 Übersichtsplakat 4 Plakate mit 4 Varianten einer möglichen Bebauung
- Standort Baltmannsweiler: 1 Übersichtsplakat, 3 Plakate mit 3 Varianten einer möglichen Bebauung

LÜCKENSCHLUSS FEUERWEHRAREAL

HOHENGEHREN

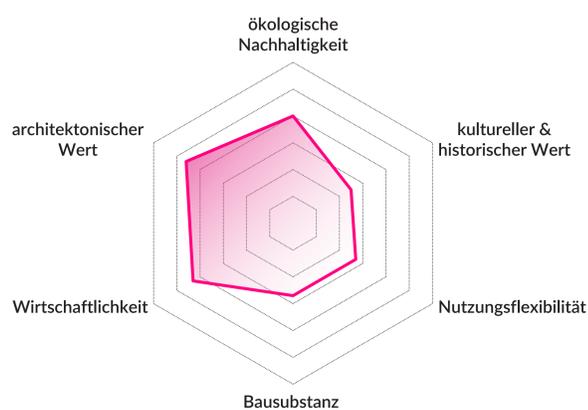
AUSGANGSSITUATION



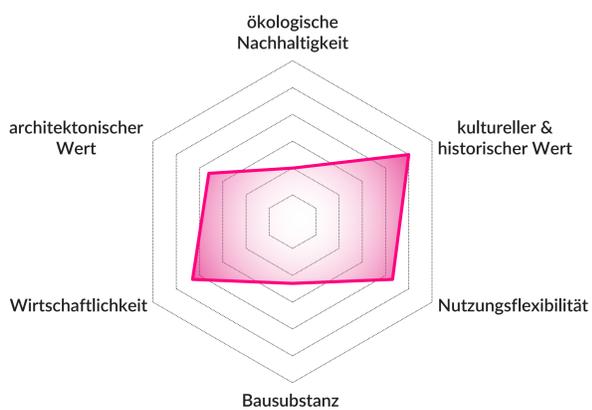
ANALYSE BESTAND

vereinfachte Darstellung

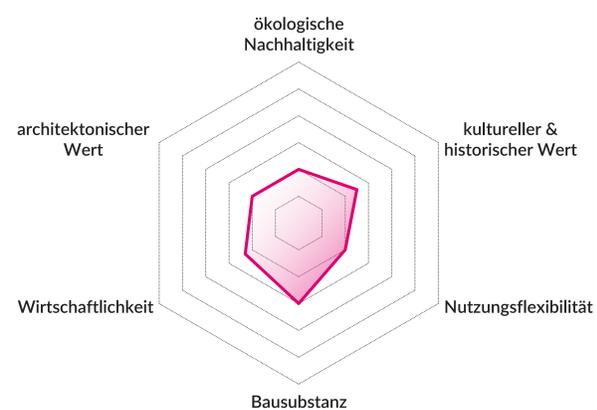
ERHALTUNGSWERT RATHAUS



ERHALTUNGSWERT SCHEUNE



ERHALTUNGSWERT FEUERWEHR



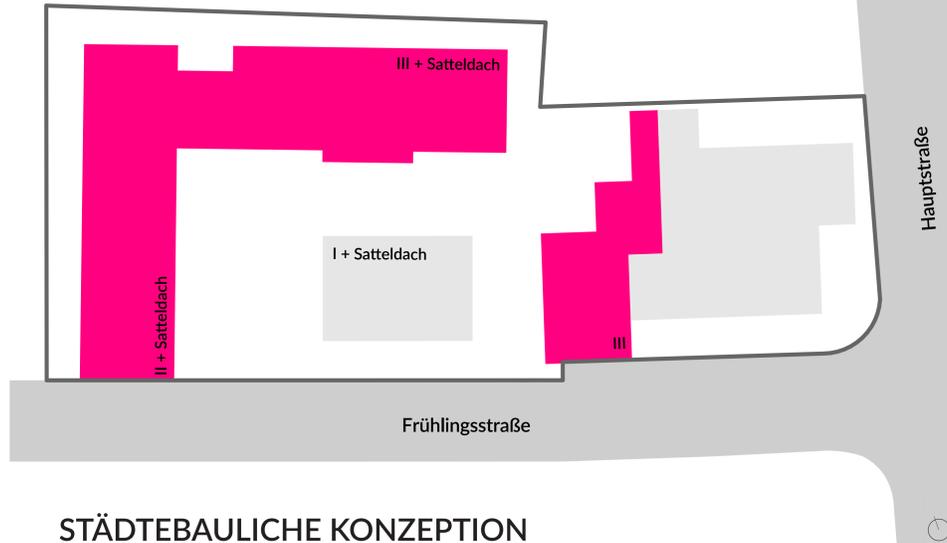
LÜCKENSCHLUSS FEUERWEHRAREAL

HOHENGEHREN

ALTERNATIVE EINS | VARIANTE A

LEITBILD

Umbau & Modernisierung Scheune
Modernisierung & Sanierung Rathaus
Anbau Rathaus, Neubau Wohnen



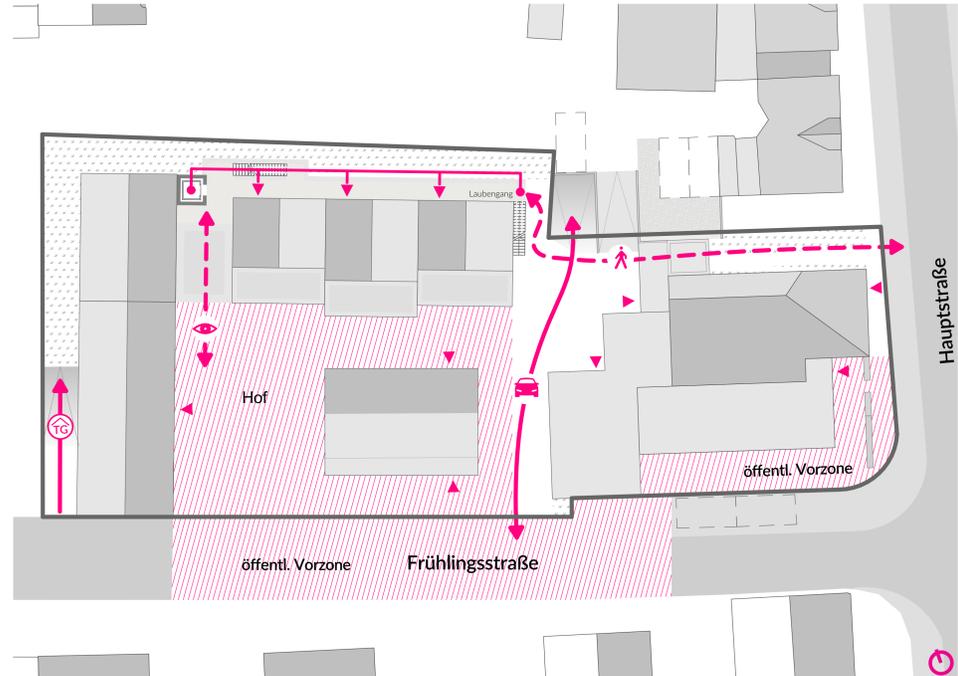
STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

● Neubau ● Bestand

Überbaute Grundstücksfläche (GRZ): 40% Gesamte Fläche der Geschosse (GFZ): 1,8

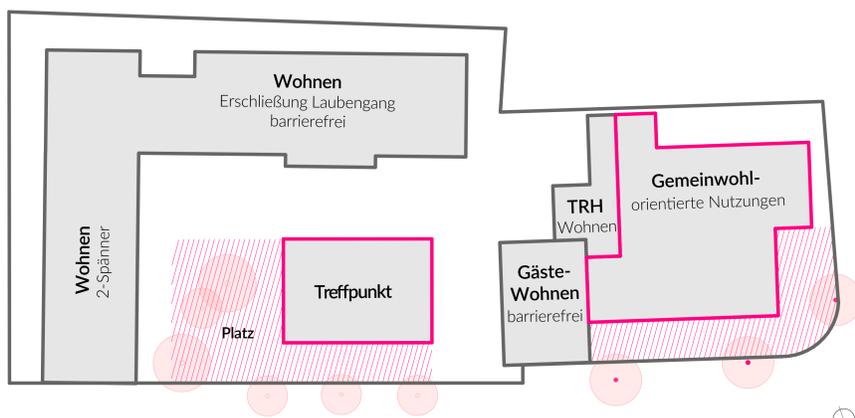
- 🏠 Brutto-Grundfläche gesamt: 3.515 qm
- 🏠 Brutto-Grundfläche oberirdisch: 2.815 qm
- 🏠 Brutto-Grundfläche Neubau: 1.530 qm
- 🏠 davon Bestand: Scheune 230 qm, Rathaus 750 qm
- 🏠 Brutto-Grundfläche Anbau: 310 qm
- 🏠 Brutto-Grundfläche unterirdisch: 700 qm

Neuentwicklung 1.840 qm (65%) + Bestandsentwicklung 980 qm (35%) = 2.820 qm



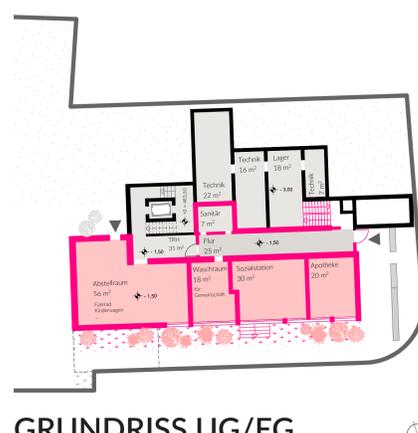
LAGEPLAN

- ▼ Hauseingang
- 🚶 Laubengangschließung
- ☀ Überwiegend Nord-Süd-Ausrichtung
- ☀ Außenfläche: 1.110 qm
- 🌀 Besonderheit: Hofbebauung mit historischer Scheune

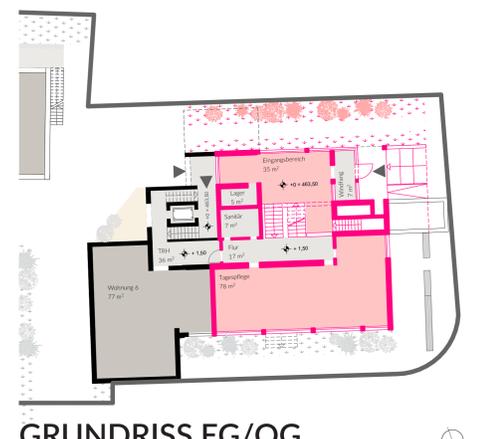


NUTZUNGSKONZEPT

- Gemeinschaftlich genutzte Fläche
- 🏠 Anzahl Wohneinheiten: 19 (2-Zimmer 42%, 3-Zimmer 37%, 4-Zimmer 21%)
- 🏠 Anzahl Gästewohnen: 3 (1-Zimmer 66%, 3-Zimmer 33%)
- 🚗 Stellplätze: 0
- 🚗 Tiefgarage: 21
- 🏠 Wohnflächen: 1.890 qm



GRUNDRISS UG/EG



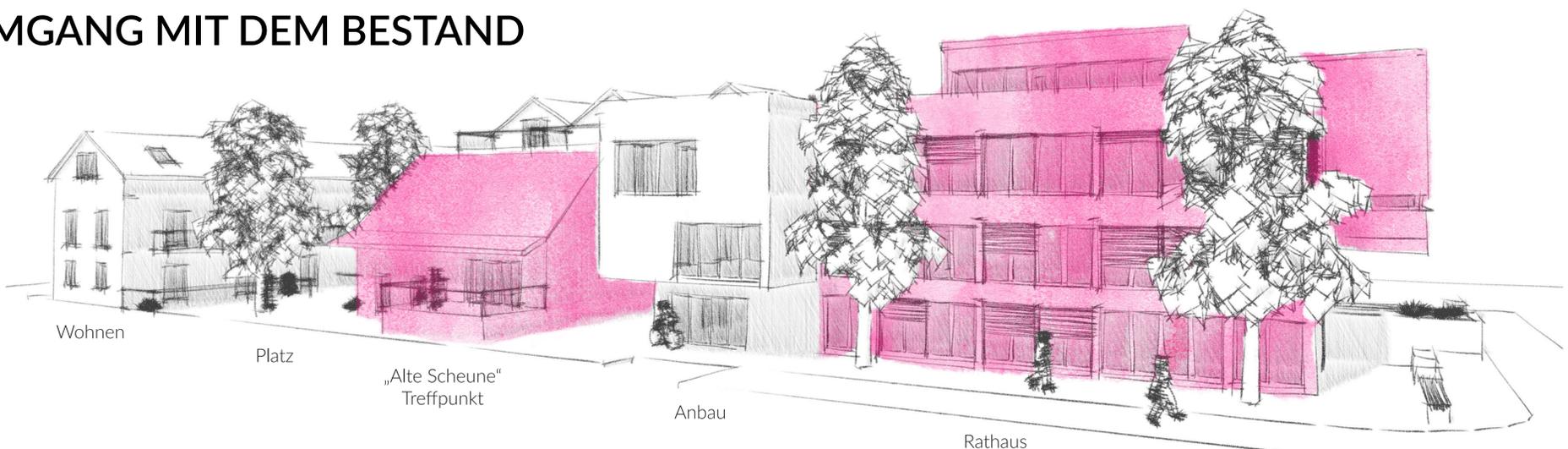
GRUNDRISS EG/OG

GRUNDRISSE

- Gemeinwohlorientiert genutzte Fläche
- Gemeinschaftsräume
- Raumprogramm inkl. ca. Quadratmetern

Gemeinwohlorientierte Nutzungen: ~470 qm
Waschraum (18qm), Sozialstation (30qm), Apotheke (20qm), Tagespflege (80qm), VHS (58qm)
Treffpunkt: 267qm -> Treffpunkt (160 qm), Gemeinschaftsraum (47qm), Eingangsbereich/Bewegungsraum (60qm)

UMGANG MIT DEM BESTAND



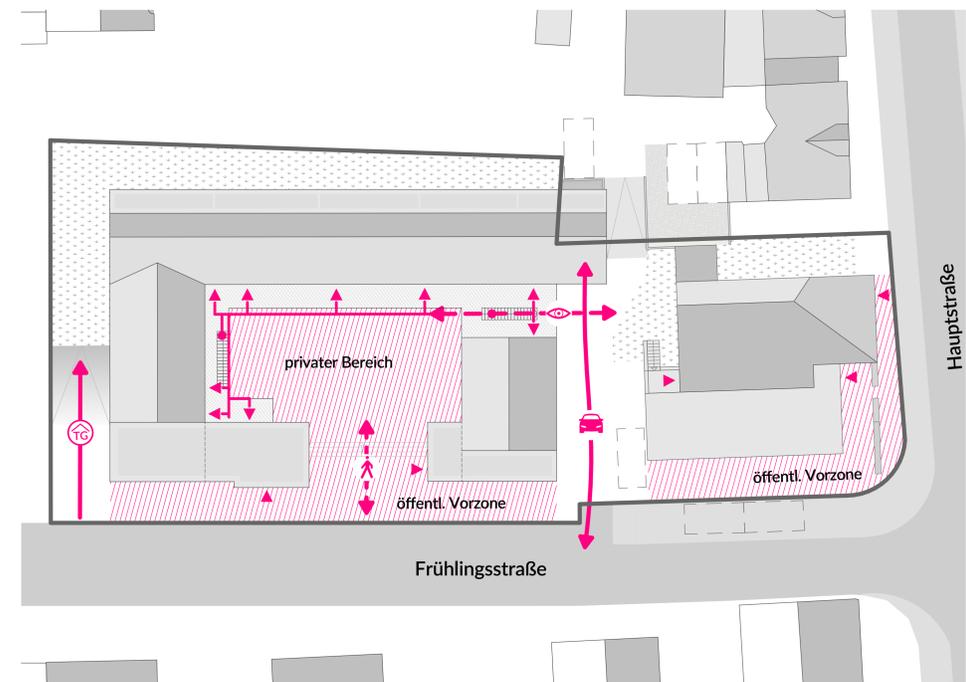
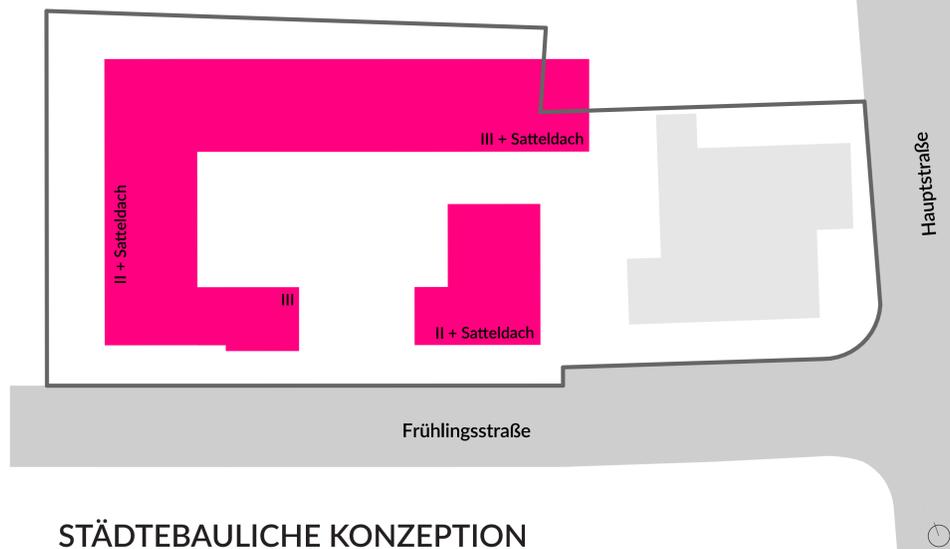
LÜCKENSCHLUSS FEUERWEHRAREAL

HOHENGEHREN

ALTERNATIVE EINS | VARIANTE B

LEITBILD

Instandhaltung &
 Modernisierung Rathaus
 Neubau Wohnen



STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

● Neubau ● Bestand

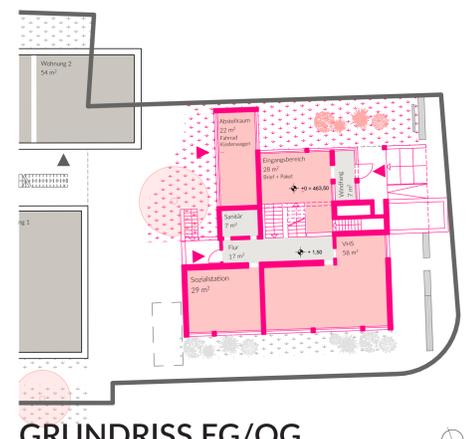
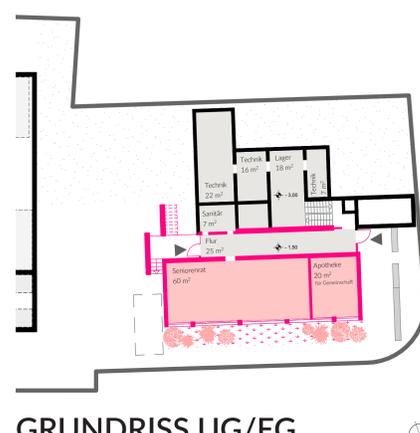
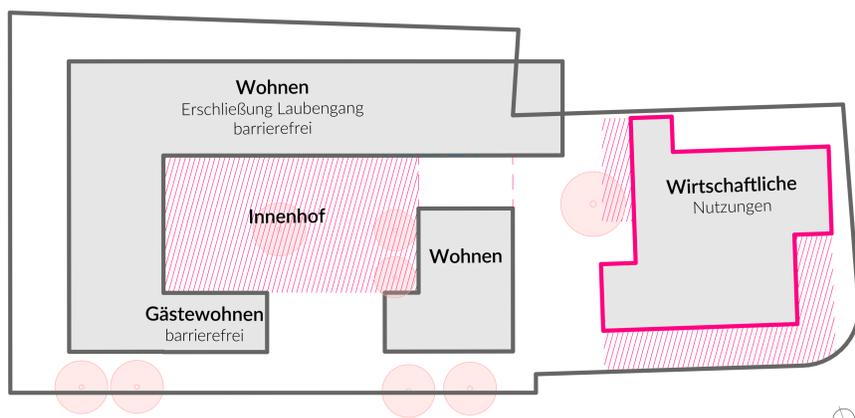
Überbaute Grundstücksfläche (GRZ): 40% Gesamte Fläche der Geschosse (GFZ): 1,7

- Brutto-Grundfläche gesamt: 3.390 qm
- Brutto-Grundfläche oberirdisch: 3.370 qm
- Brutto-Grundfläche Neubau: 1.870 qm
- davon Bestand: Rathaus 750 qm
- Brutto-Grundfläche unterirdisch: 700 qm

Neuentwicklung 1.870qm (71%) + Bestandsentwicklung 750 qm (29%) = 2.620 qm

LAGEPLAN

- ▼ Hauseingang
- Laubengängerschließung
- Überwiegend Nord-Süd-Ausrichtung
- Außenfläche: 1.140 qm
- Besonderheit: Aufgelockerte Blockrandbebauung mit gemeinschaftlichem Innenhof, Zufahrt Volksbank



NUTZUNGSKONZEPT

- Gemeinschaftlich genutzte Fläche
- Anzahl Wohneinheiten: 23 (2-Zi. 44%, 3-Zi. 39%, 4-Zi. 17 %) betreutes Wohnen möglich
- Anzahl Gästewohnen: 3 (1-Zi. 100%)
- Stellplätze: 1
- Tiefgarage: 28
- Wohnflächen: 1.960 qm

GRUNDRISSE

- Gemeinwohlorientiert genutzte Fläche
- Gemeinschaftsräume
- Raumprogramm inkl. ca. Quadratmetern
- Gemeinwohlorientierte Nutzungen: ~390 qm
- Seniorenrat (60qm), Apotheke (20qm), Sozialstation (30qm), Abstellraum (20qm), VHS (60qm), Tagespflege (90qm)
- Treffpunkt: 110qm -> Eingangsbereich/Bewegungsraum (60qm), gemeinschaftlich genutzter Raum (50qm)

UMGANG MIT DEM BESTAND



Wohnen

Gästewohnen

Innenhof

Wohnen

Rathaus

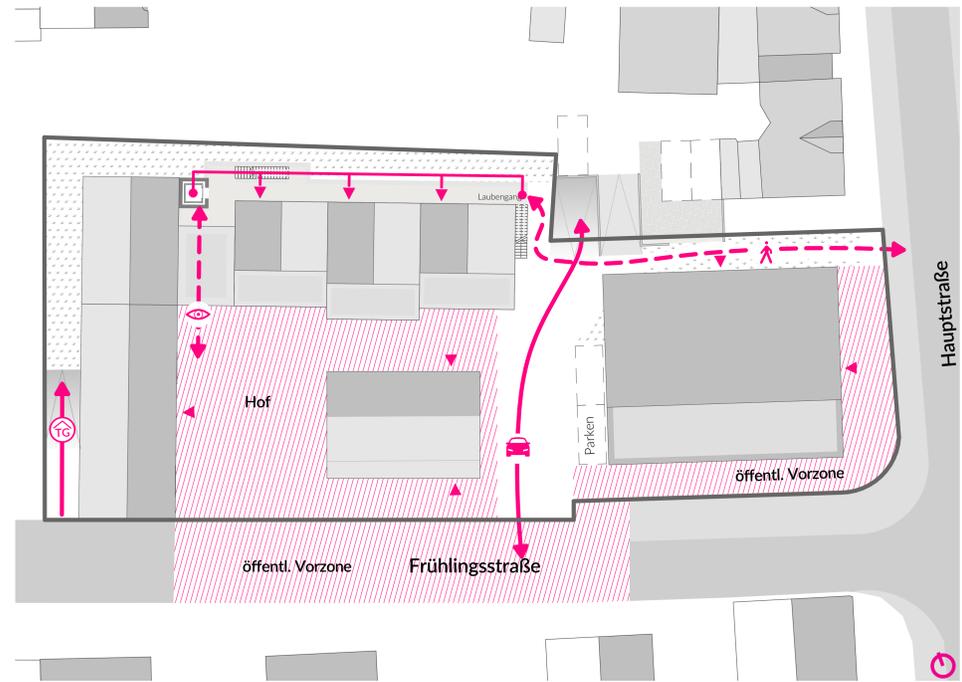
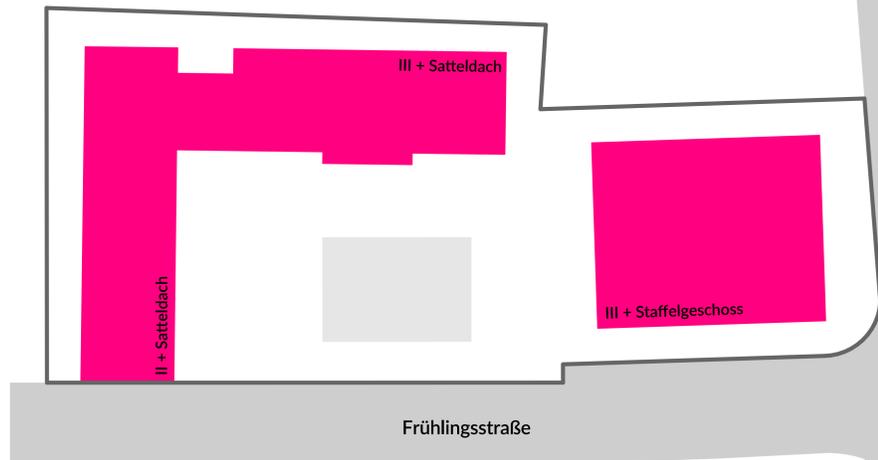
LÜCKENSCHLUSS FEUERWEHRAREAL

HOHENGEHREN

ALTERNATIVE EINS | VARIANTE C

LEITBILD

Umbau & Modernisierung Scheune
 Neubau Wohnen & Gemeinschaft + Gewerbe

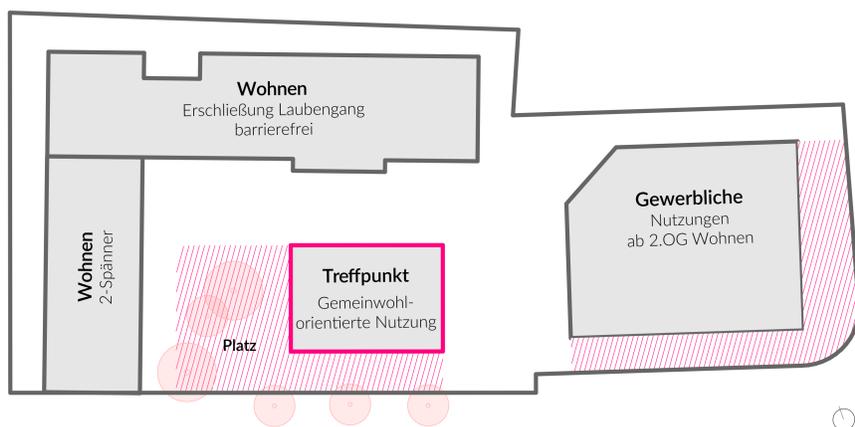


STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

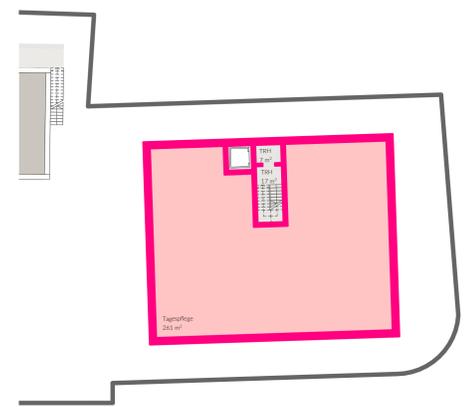
- Neubau ● Bestand
- Überbaute Grundstücksfläche (GRZ): 50% Gesamte Fläche der Geschosse (GFZ): 1,9
- Brutto-Grundfläche gesamt: 3.700 qm Brutto-Grundfläche oberirdisch: 3.000 qm
 Brutto-Grundfläche Neubau: 2.770 qm davon Bestand: Scheune 230 qm
- Brutto-Grundfläche unterirdisch: 700 qm
- Neuentwicklung 3.680 qm (92%) + Bestandsentwicklung 230 qm (8%) = 3.000 qm

LAGEPLAN

- ▼ Hauseingang
- Laubengängerschließung
- ☀ Überwiegend Nord-Süd-Ausrichtung
- Außenfläche: 970 qm
- Besonderheit: Neues Eckgebäude an der Hauptstraße mit belebter Erdgeschosszone



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG

NUTZUNGSKONZEPT

- Gemeinschaftlich genutzte Fläche
- Anzahl Wohneinheiten: 24 (2-Zi. 41%, 3-Zi. 42%, 4-Zi. 17%) betreutes Wohnen möglich
- Anzahl Gästewohnen: 0
- Stellplätze: 2
- Tiefgarage: 21 bis 44
- Wohnflächen: 1.910 qm

GRUNDRISSSE

- Gemeinwohlorientiert genutzte Fläche
- Gemeinschaftsräume
- Raumprogramm inkl. ca. Quadratmetern
- Gemeinwohlorientierte Nutzungen: ~660 qm
 Ärztliche Versorgung (140qm), Sozialstation (40qm), Seniorenrat (60qm), Tagespflege (260qm), VHS (60qm), Treffpunkt (100 qm)

UMGANG MIT DEM BESTAND



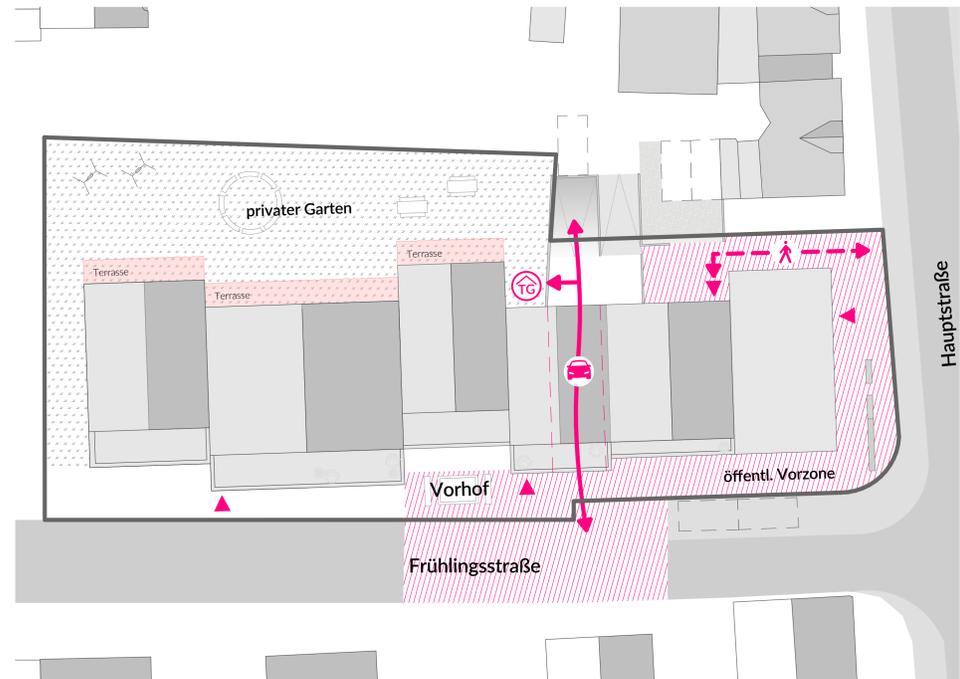
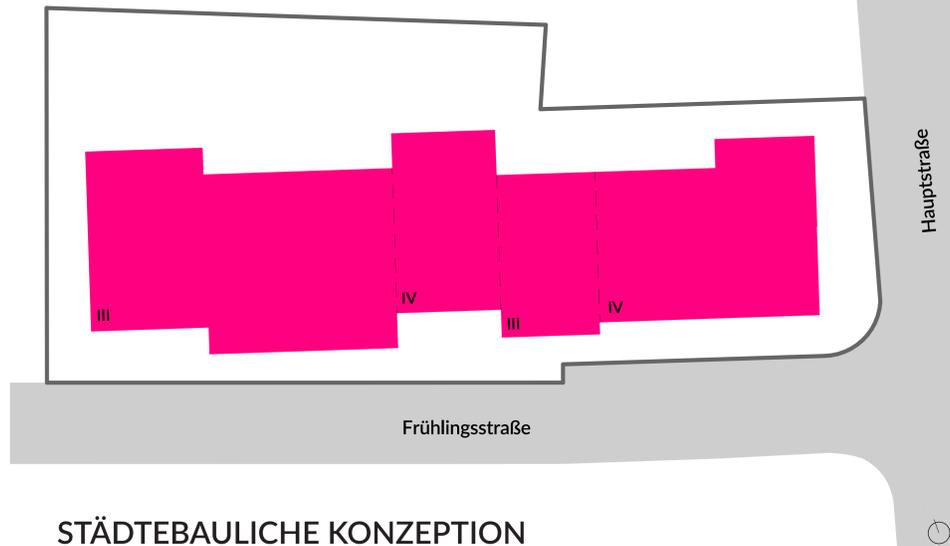
LÜCKENSCHLUSS FEUERWEHRAREAL

HOHENGEHREN

ALTERNATIVE ZWEI | NEUBAU

LEITBILD

Vollständiger Rückbau
 Neubau Nutzungsmischung

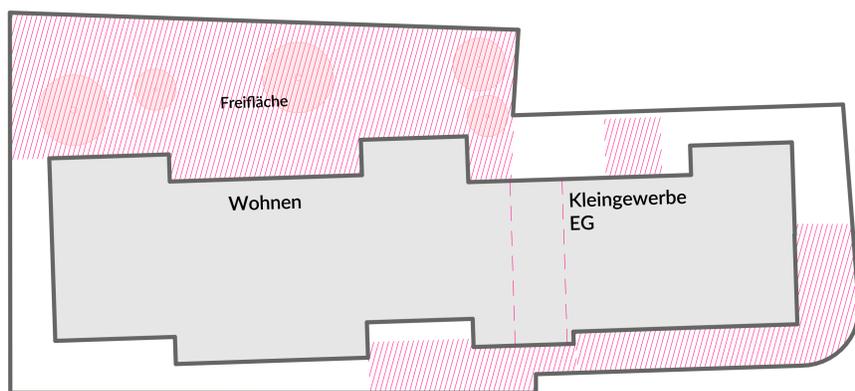


STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

- Neubau ● Bestand
- Überbaute Grundstücksfläche (GRZ): 40% Gesamte Fläche der Geschosse (GFZ): 1,8
- | | |
|---------------------------------------|--|
| 🏠 Brutto-Grundfläche gesamt: 3.590 qm | 🏠 Brutto-Grundfläche oberirdisch: 2.960 qm |
| Brutto-Grundfläche Neubau: 2.960 qm | 🏠 Brutto-Grundfläche unterirdisch: 630 qm |
- Neuentwicklung 2.960qm (100%) + Bestandsentwicklung 0 qm (0%) = 2.960 qm

LAGEPLAN

- ▼ Hauseingang
- 🚶 Laubengängerschließung
- ☀ Überwiegend Nord-Süd-Ausrichtung
- Außenfläche: 1.110 qm
- 🌀 Besonderheit: Zeilenbau mit Vor- und Rücksprüngen, privater Garten



NUTZUNGSKONZEPT

- Gemeinschaftlich genutzte Fläche
- 🏠 Anzahl Wohneinheiten: 21 (2-Zi. 29%, 3-Zi. 38%, 4-Zi. 19%, 5-Zi. 14%) betreutes Wohnen möglich
- 🏠 Anzahl Gästewohnen: 0
- 🚗 Stellplätze: 0
- 🚗 Tiefgarage: 25
- Wohnflächen: 2.390 qm

ANSICHT

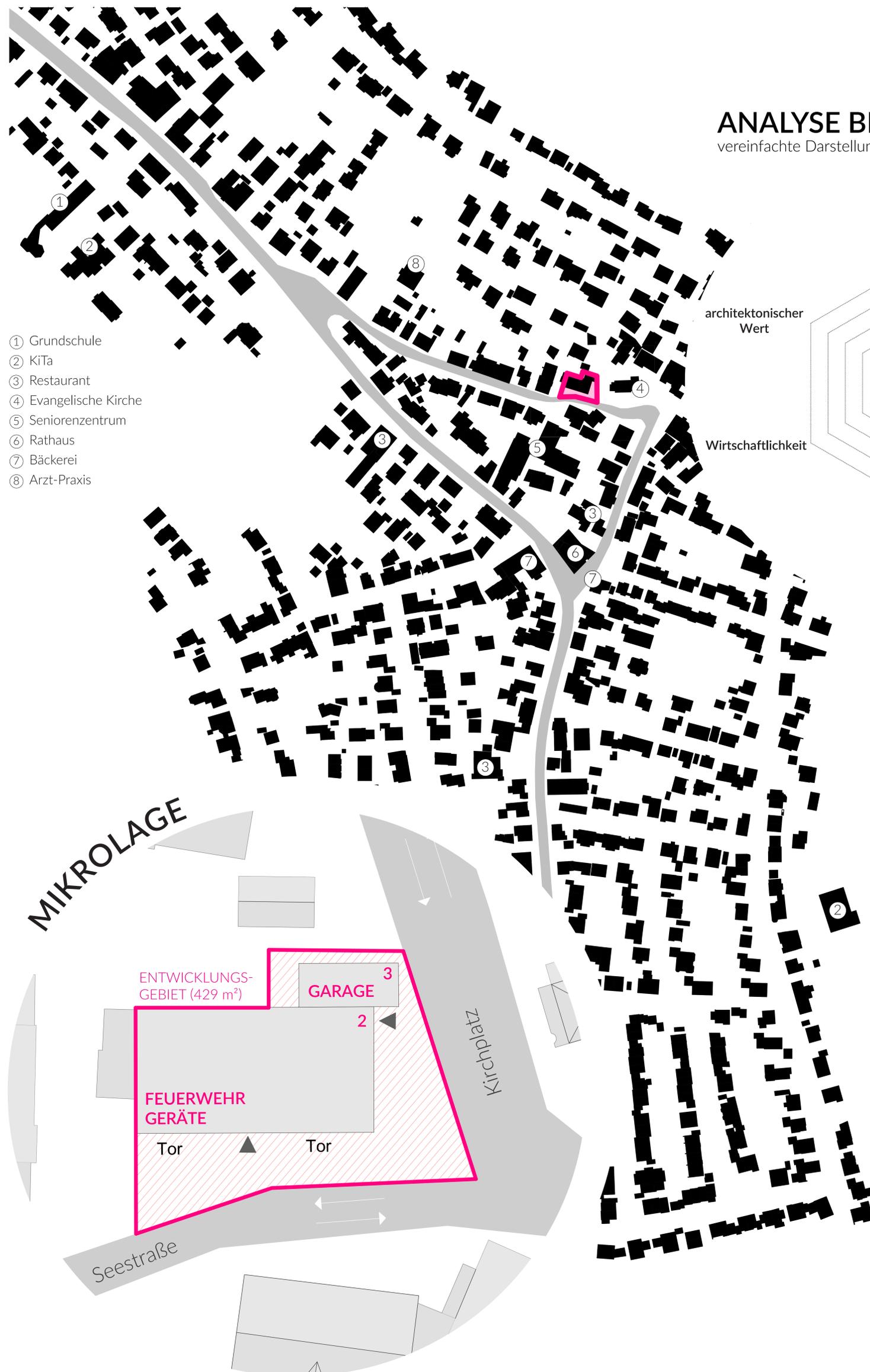
Gemeinwohlorientierte Nutzungen: ~230 qm
 Sozialstation (30qm), Seniorenrat (60qm), Tagespflege (80qm), Apotheke (20qm)
 Treffpunkt: gemeinschaftlicher Raum (40qm)

UMGANG MIT DEM BESTAND



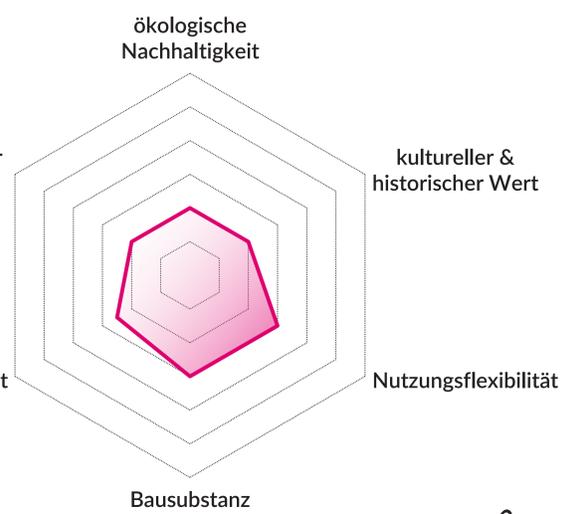
AUSGANGSSITUATION

MAKROLAGE



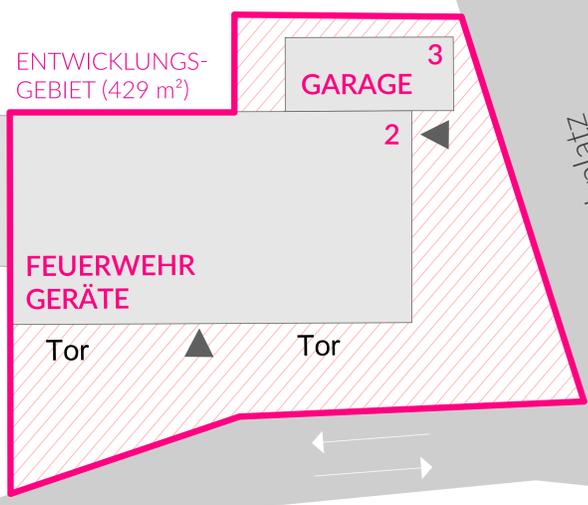
ANALYSE BESTAND

vereinfachte Darstellung



ERHALTUNGSWERT FEUERWEHR

MIKROLAGE

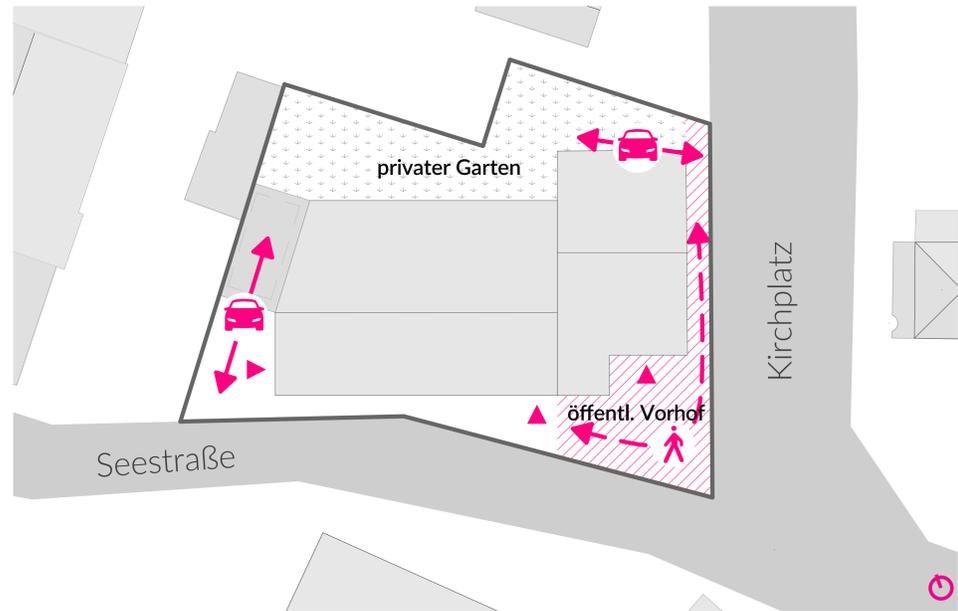
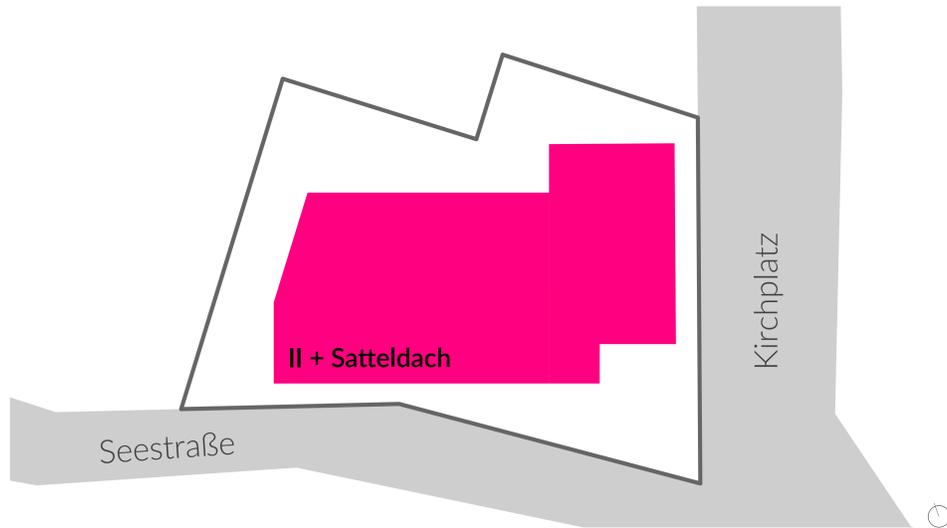


2 mittlerer Erhaltungswert
 3 geringer Erhaltungswert

LÜCKENSCHLUSS FEUERWEHRAREAL

BALTMANNSWEILER

VARIANTE EINS

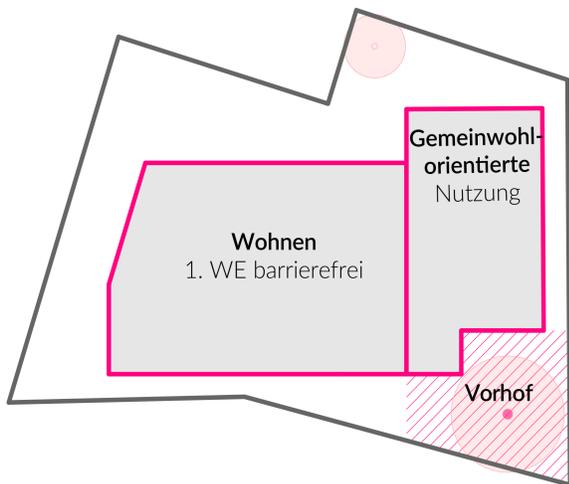


STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

- Neubau ● Bestand
- Überbaute Grundstücksfläche (GRZ): 50% Gesamte Fläche der Geschosse (GFZ): 1,4
- Brutto-Grundfläche gesamt: 480 qm Brutto-Grundfläche oberirdisch: 480 qm
- Brutto-Grundfläche Neubau: 480 qm Brutto-Grundfläche unterirdisch: 0 qm
- Neuentwicklung 480 qm (100%) + Bestandsentwicklung 0 qm (0%) = 480 qm

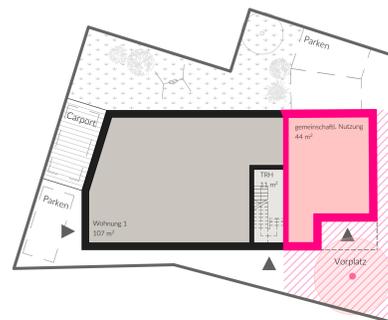
LAGEPLAN

- ▼ Hauseingang
- Laubengängerschließung
- ☀ Überwiegend Nord-Süd-Ausrichtung
- Außenfläche: 230 qm

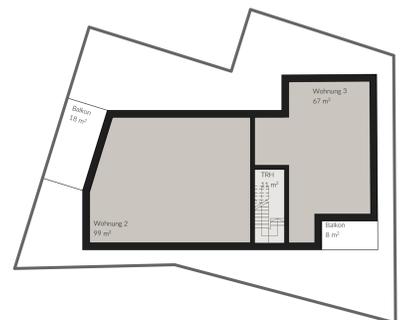


NUTZUNGSKONZEPT

- Gemeinschaftlich genutzte Fläche
- 🏠 Anzahl Wohneinheiten: 4 (3-Zi. 50%, 4-Zi. 50%)
- 🏠 Anzahl betreutes Wohnen: 1 (4-Zi. 100%)
- 🚗 Stellplätze: 4
- Wohnflächen: 534 qm



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG

GRUNDRISSE

- Gemeinwohlorientiert genutzte Fläche
- Gemeinschaftsräume
- Raumprogramm inkl. ca. Quadratmetern
- Gemeinwohlorientierte Nutzungen: ~45 qm
- Treffpunkt: gemeinschaftliche Nutzung (Bücherei, VHS, Schulungsraum, etc., 45qm)

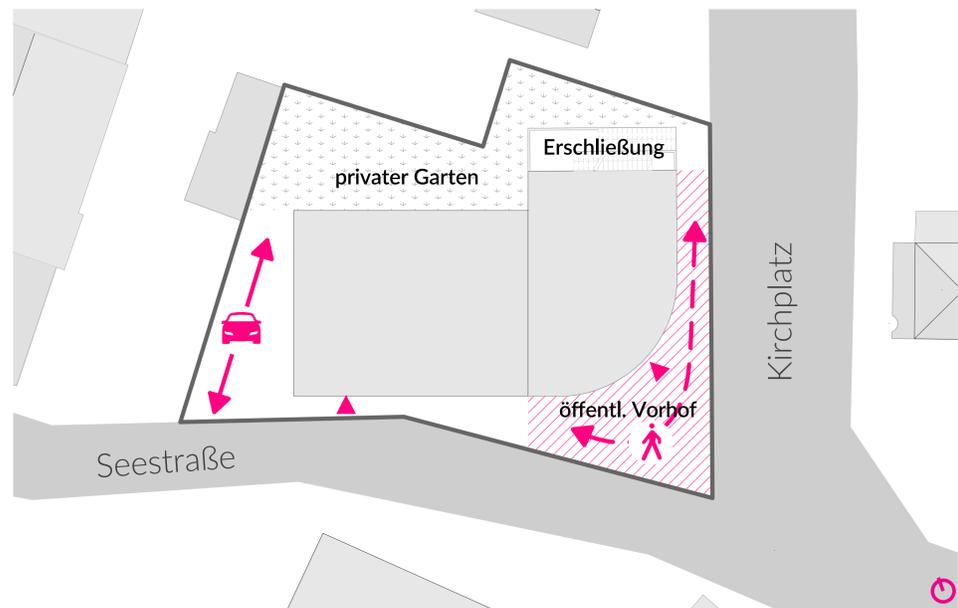
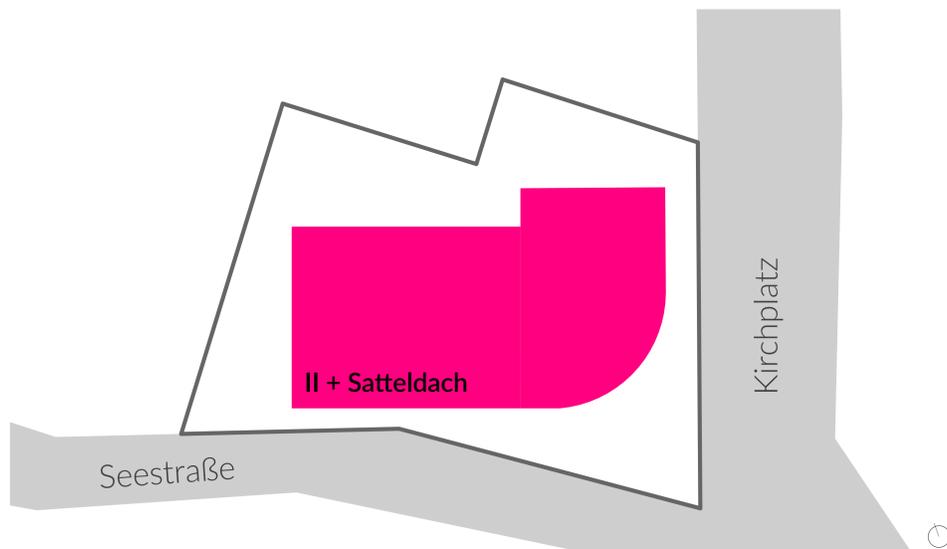
UMGANG MIT DEM BESTAND



LÜCKENSCHLUSS FEUERWEHRAREAL

BALTMANNSWEILER

VARIANTE ZWEI

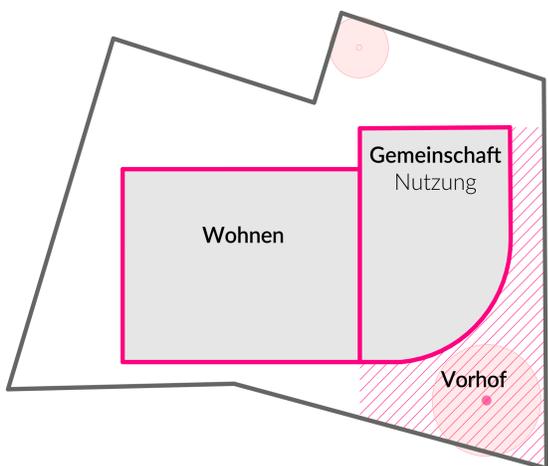


STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

- Neubau ● Bestand
- Überbaute Grundstücksfläche (GRZ): 50% Gesamte Fläche der Geschosse (GFZ): 0,9
- Brutto-Grundfläche gesamt: 480 qm Brutto-Grundfläche oberirdisch: 480 qm
- Brutto-Grundfläche Neubau: 480 qm Brutto-Grundfläche unterirdisch: 0 qm
- Neuentwicklung 480 qm (100%) + Bestandsentwicklung 0 qm (0%) = 480 qm

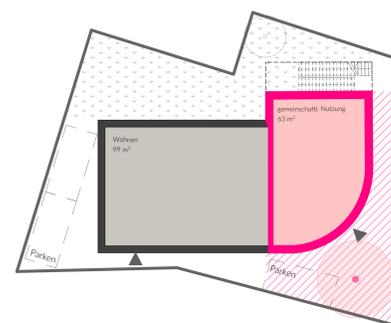
LAGEPLAN

- ▼ Hauseingang
- Laubengängerschließung
- ☀ Überwiegend Nord-Süd-Ausrichtung
- Außenfläche: 235 qm

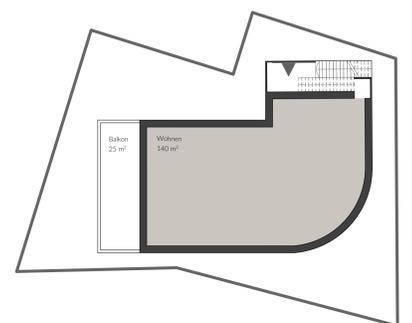


NUTZUNGSKONZEPT

- Gemeinschaftlich genutzte Fläche
- 🏠 Anzahl Wohneinheiten: 3 (3-Zi. 33%, 4-Zi. 34%, 5-Zi. 33%)
- 🏠 Anzahl Gästewohnen: 0
- 🚗 Stellplätze: 3
- Wohnflächen: 366 qm



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG

GRUNDRISSE

- Gemeinwohlorientiert genutzte Fläche
- Gemeinschaftsräume
- Raumprogramm inkl. ca. Quadratmetern
- Gemeinwohlorientierte Nutzungen: ~60 qm
- Treffpunkt: gemeinschaftliche Nutzung (Bücherrei, VHS, Schulungsraum, etc. 60qm)

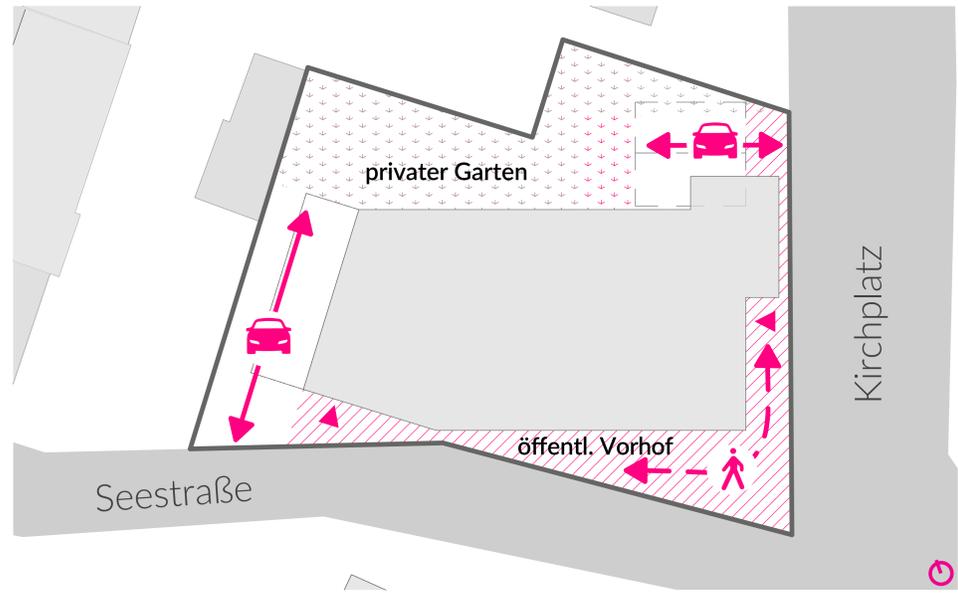
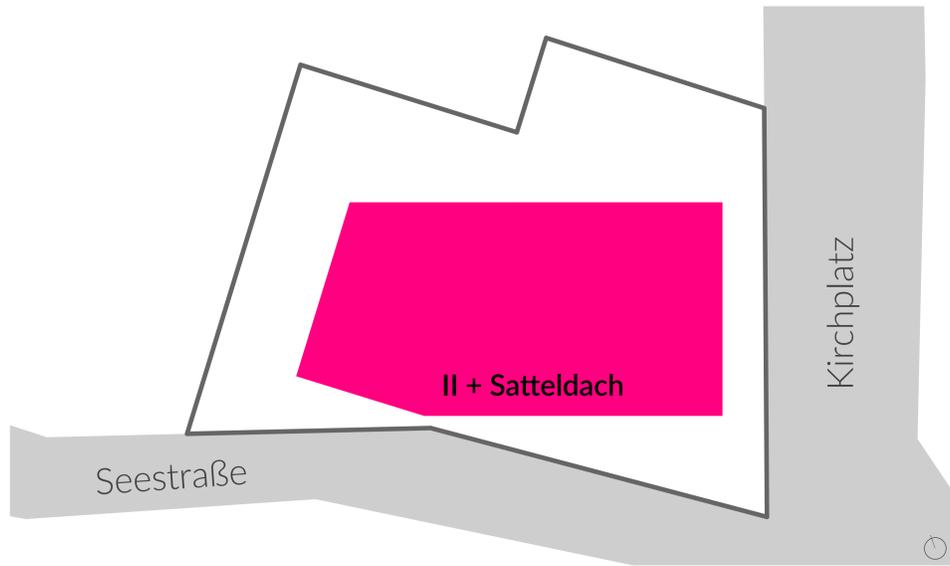
UMGANG MIT DEM BESTAND



LÜCKENSCHLUSS FEUERWEHRAREAL

BALTMANNSWEILER

VARIANTE DREI

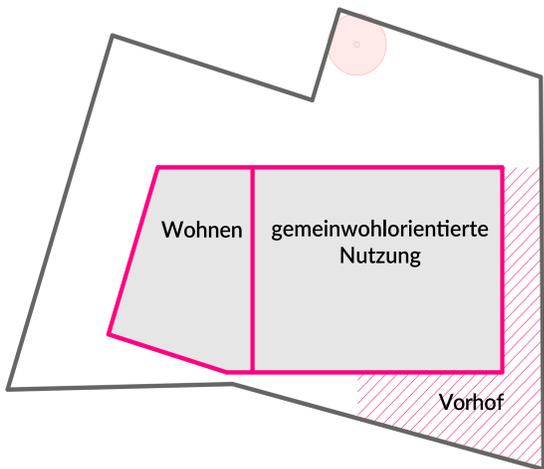


STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

- Neubau ● Bestand
- Überbaute Grundstücksfläche (GRZ): 50% Gesamte Fläche der Geschosse (GFZ): 1,2
- ⊞ Brutto-Grundfläche gesamt: 500 qm ⊞ Brutto-Grundfläche oberirdisch: 500 qm
- Brutto-Grundfläche Neubau: 500 qm ⊞ Brutto-Grundfläche unterirdisch: 0 qm
- Neuentwicklung 500 qm (100%) + Bestandsentwicklung 0 qm (0%) = 500 qm

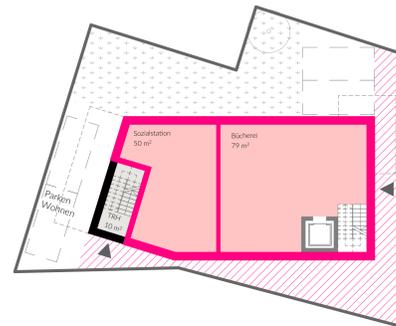
LAGEPLAN

- ▼ Hauseingang
- ⊞ Laubengängerschließung
- ☀ Überwiegend Nord-Süd-Ausrichtung
- Außenfläche: 226 qm

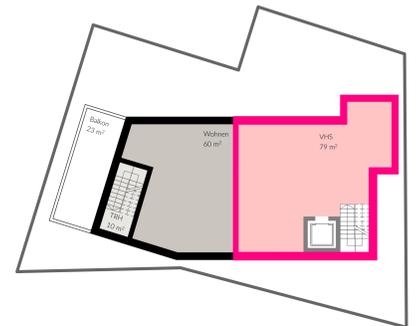


NUTZUNGSKONZEPT

- Gemeinschaftlich genutzte Fläche
- ⊞ Anzahl Wohneinheiten: 2 (3-Zi. 100%)
- ⊞ Anzahl Gästewohnen: 0
- ⊞ Stellplätze: 4
- Wohnflächen: 139 qm



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG

GRUNDRISSE

- Gemeinwohlorientiert genutzte Fläche
- Gemeinschaftsräume
- Raumprogramm inkl. ca. Quadratmetern

Gemeinwohlorientierte Nutzungen: ~210 qm
 Sozialstation (50qm), andere gemeinwohlorientierte Nutzungen (160qm)

UMGANG MIT DEM BESTAND

