terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Innenstadtentwicklung Bruchköbel

Sachstandsbericht Projektphase II

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Konzeptentwurf Innenstadtentwicklung

STADT BRUCHKÖBEL

Konzeptentwurf Innenstadtentwicklung

STADT BRUCHKÖBEL

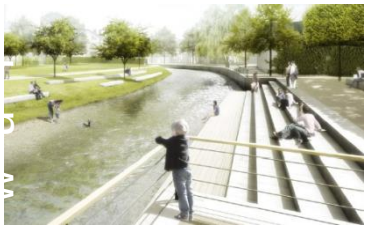
- Wie können die Teilbereiche attraktiv in das Stadtbild integriert werden ?
- An welcher Stelle und nach welchen Konzept funktioniert ein Versorgungsmarkt ?
- Wo und wie können die erforderlichen Stellplatzbedarfe hergestellt werden ?
- Wie gelingt ein ansprechender und wirtschaftlicher Ausgleich zwischen erlebbarer Aufenthalts- / Freiraumqualität und maximal verwertbarer Baufläche ?
- Wie können attraktive Ankernutzer mit Wunschnutzungen verknüpft werden (Ärzte, Sozialzentrum, Tagungen, Kultur, Gastronomie) ?

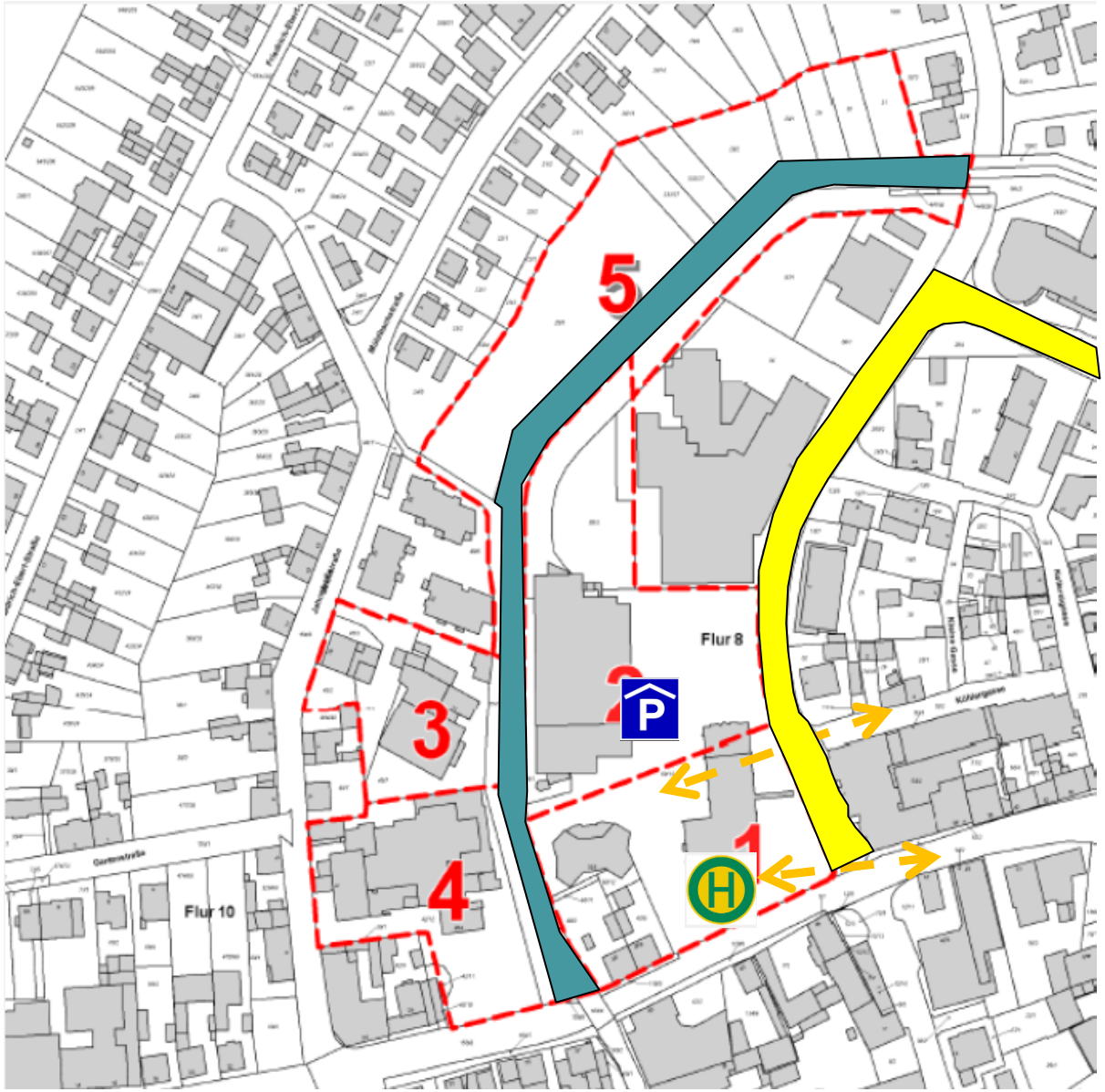
STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!





Attraktivität Mobilität Frequenz Belebung

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Ziele		Anforderungen
• moderne Architektur • hohe Stadtraum– und Aufenthaltsqualität • qualitatives Parkraumangebot	Attraktivität	• offene Gestaltung und Architektur • **funktionale Zufahrt Parkhaus /** Raumkapazität (Anzahl > 300 Parkplätze) • **Gewässer erlebbar machen / Plätze schaffen**
• komfortable ÖPNV Anbindung • attraktive Fuß- und Radwegebeziehungen • Barrierefreiheit • funktionale Andienung	Mobilität	• funktionaler Verkehrsraum • **Verkehrsentlastung (Innerer Ring)**
• Vollversorger / Rewe • qualitativer Einzelhandel • Rathaus • soziale Einrichtungen • medizinische Angebote • Gastronomie • frequenzstarke Dienstleistungen	Frequenz und Belebung	• **spezifische Anforderungen der Nutzer/Betreiber**

STADT BRUCHKÖBEL

Teilaspekte:

- Bestand / Topografie
- Planungsrecht
- Hochwasserschutz
- Nutzeranforderungen
- Verkehr

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

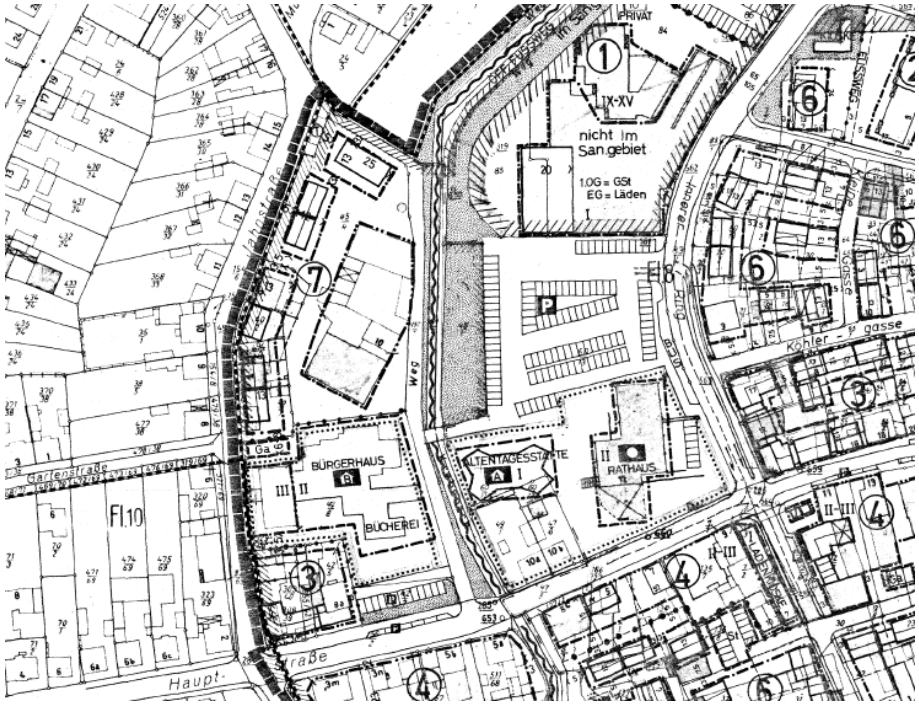
STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Teilaspekt

PLANUNGSRECHT

STADT BRUCHKÖBEL



- Erhebliche Abweichungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzungen) von den Entwicklungszielen.

- Abweichungen vom Baurecht nicht über Befreiungen rechtsicher durchsetzbar.

⇒ formelle Änderung des bestehenden Bebauungsplans zwingend notwendig.

⇒ Konsequenz: Vereinfachungen im Umgang mit Umwelt- und Hochwasserschutz nicht realisierbar.

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Teilaspekt

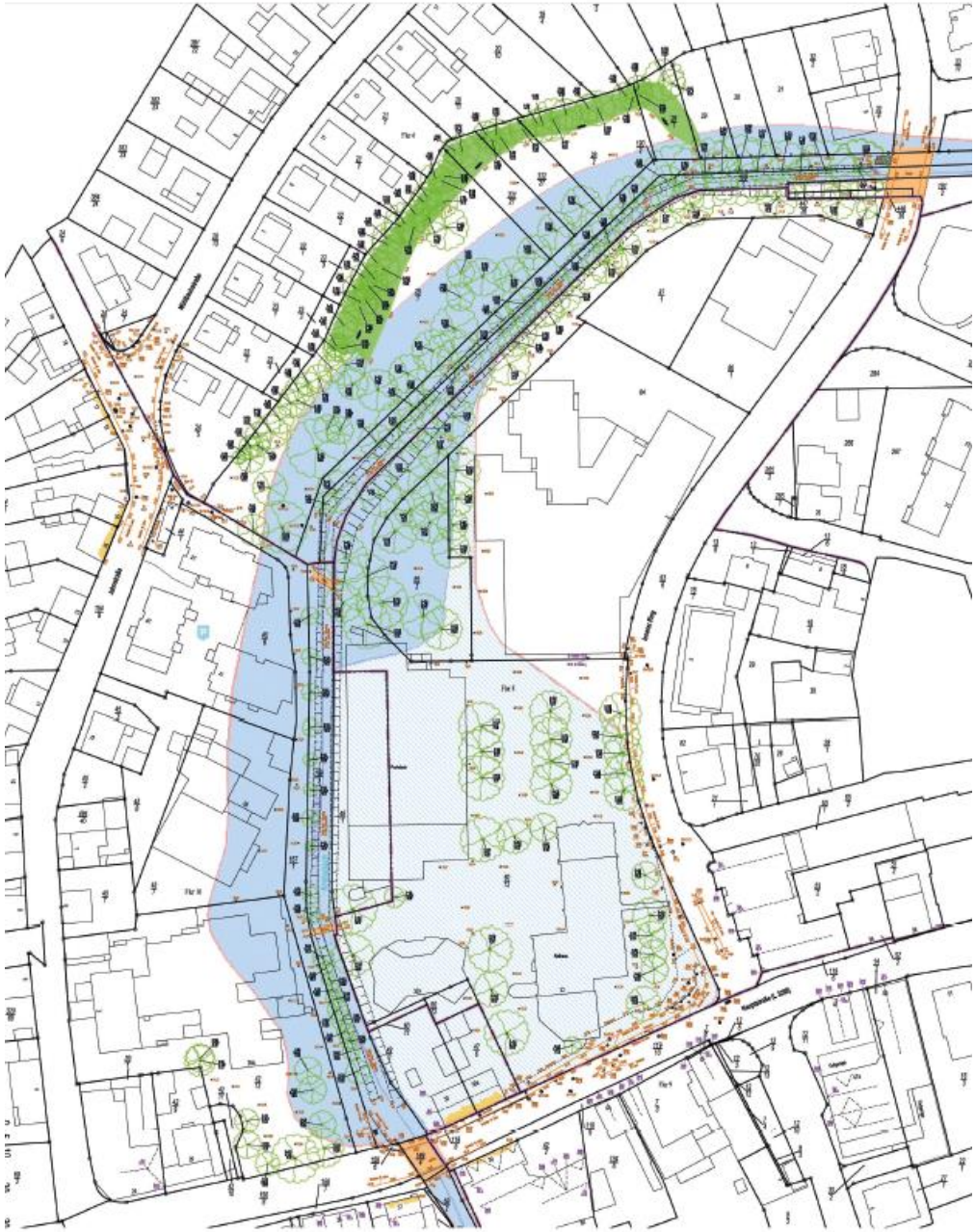
UMWELT- UND HOCHWASSERSCHUTZ

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!



Stadt Bruchköbel
Hauptstraße 32
63486 Bruchköbel

GABRIELE DITTER
Büro für Landschafts- und Gewässerökologie
Karl-Marx-Straße 5 • 63526 Erlensee
Tel: 06183 / 73551 • Fax: 06183 / 73571

Innenstadtentwicklung Bruchköbel

Durchfluss bei Hochwasser

Retentionsraum

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Teilaspekt

ANFORDERUNGEN DER ANKERNUTZER

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

REWE GROUP

Standortanforderungen

- Gebäudegröße : 3.500 m² Nutzfläche (2.800 m² VK mit Getränkemarkt)

- Anzahl Stellplätze : ca. 180-200 Stück.
- Anlieferung mit 42 t LKW (18 m Zuglänge)
- Tiefgarage mit Rollbändern

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Teilaspekt

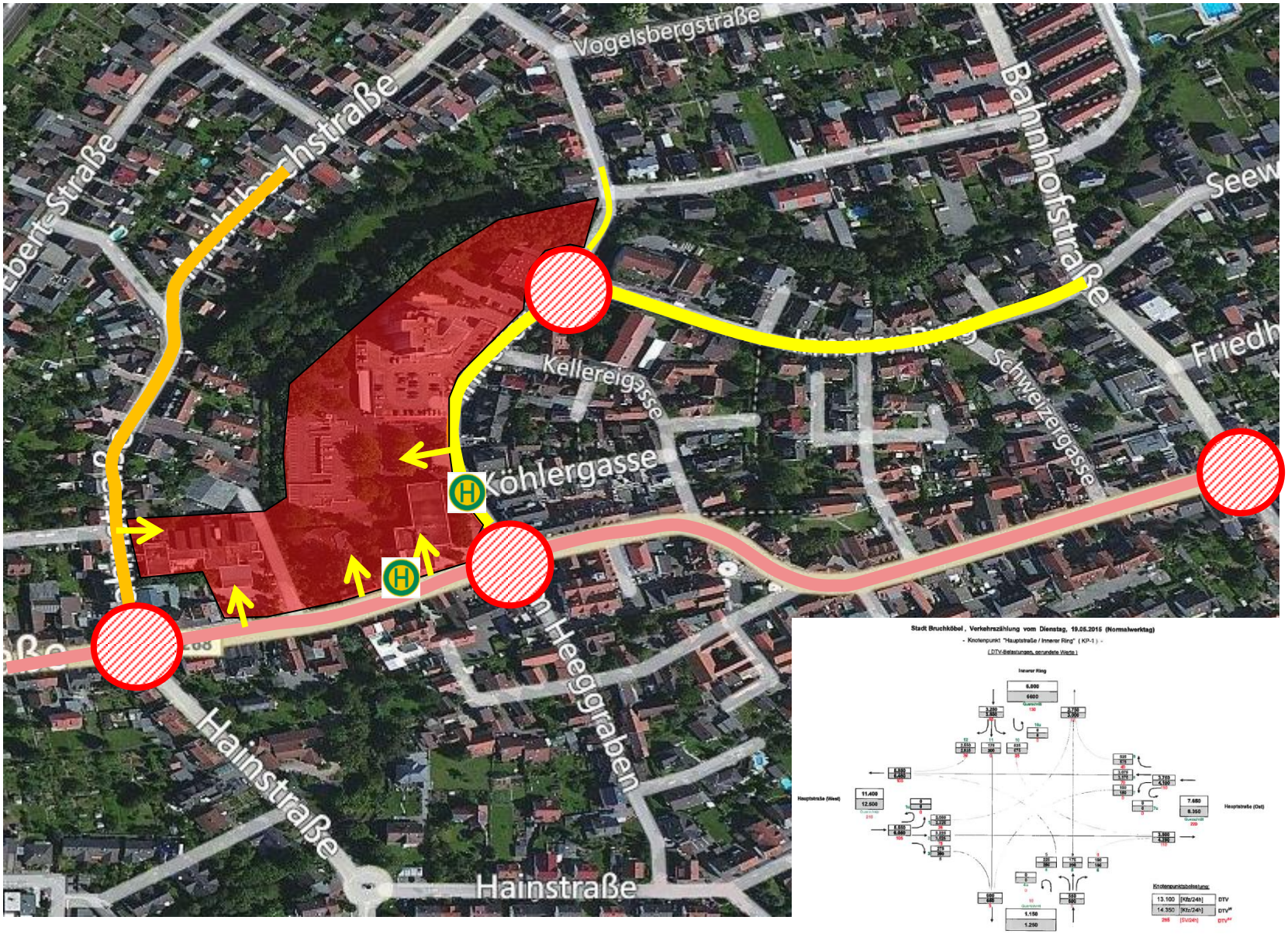
VERKEHR

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!



STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

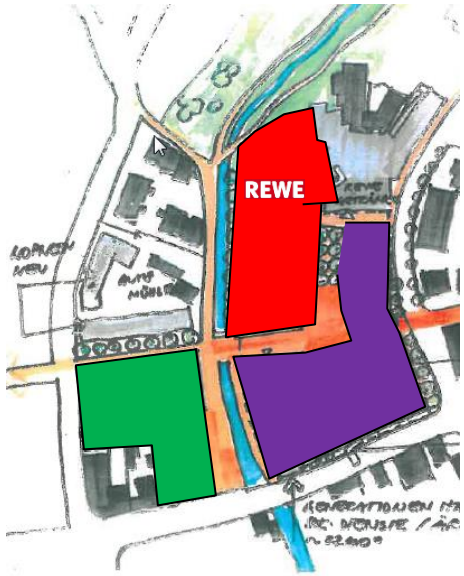
BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

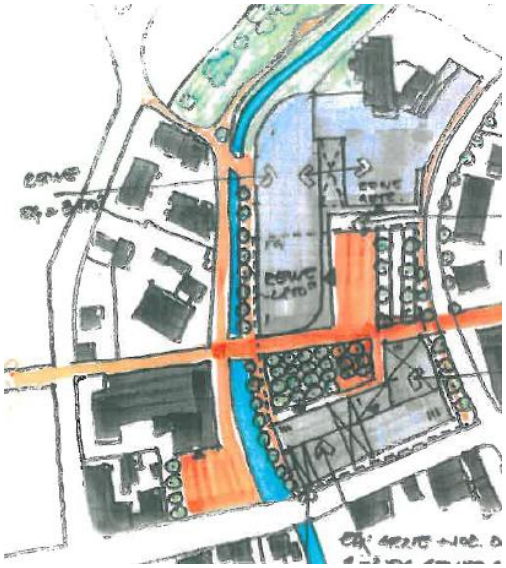
STADT BRUCHKÖBEL

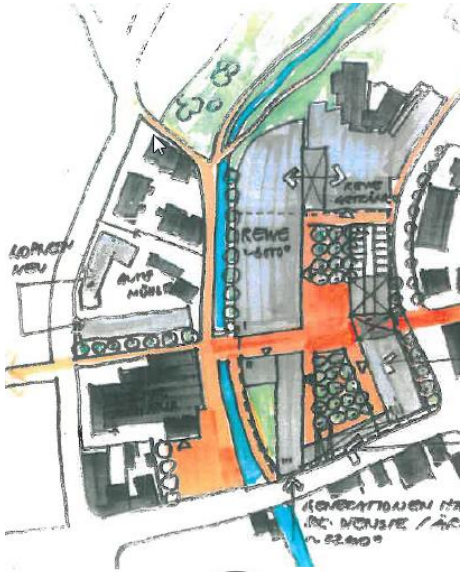
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!





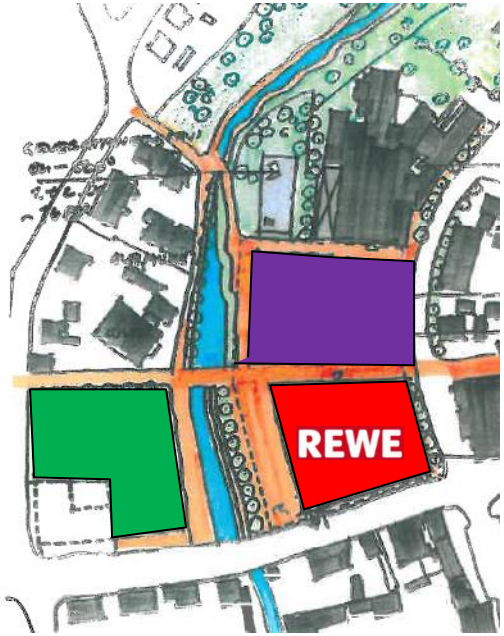


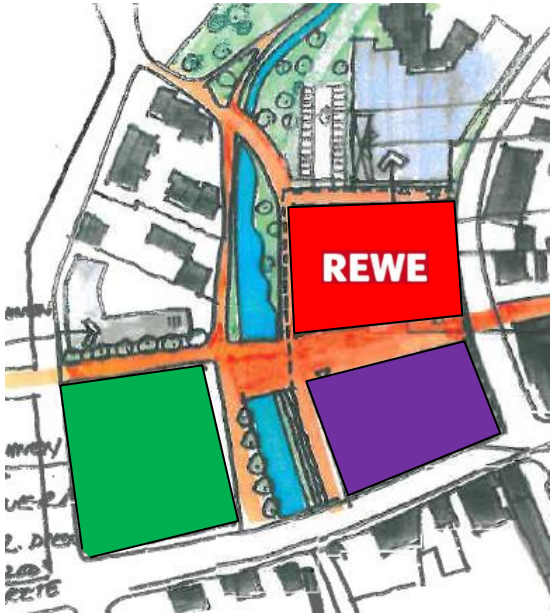
STADT BRUCHKÖBEL

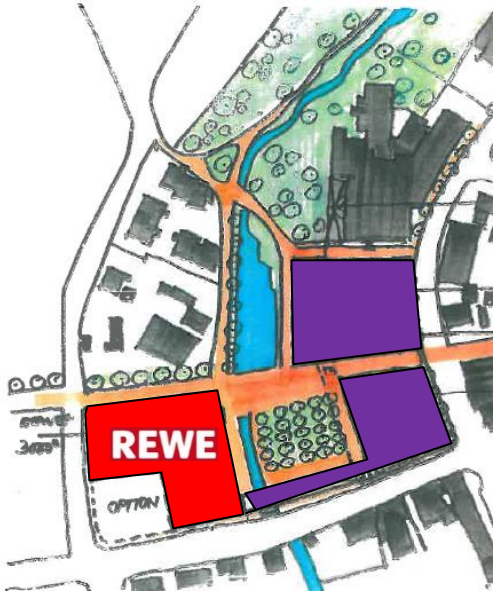
terramag

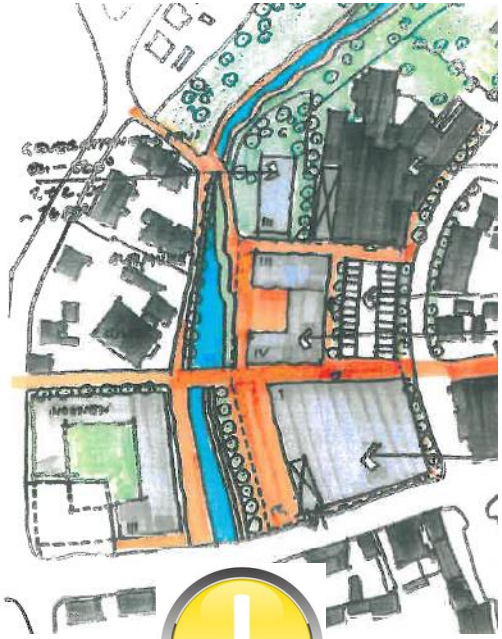
STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

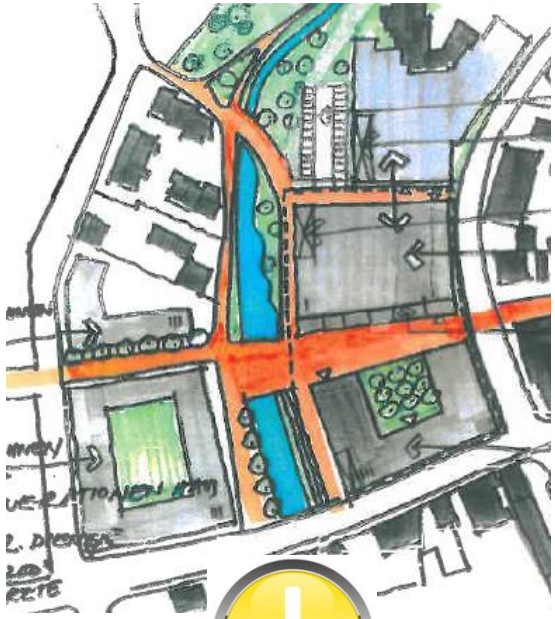
BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

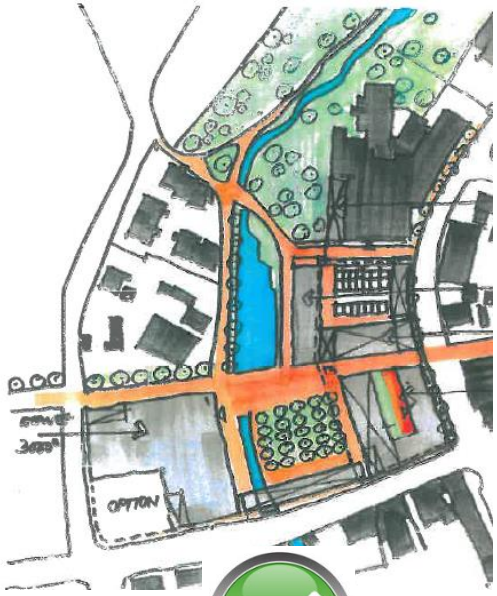












STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

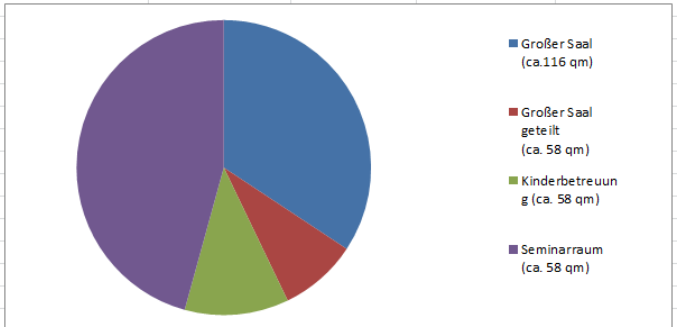
Übersicht Belegung der Räume im Jugendzentrum Bruchköbel 2014

	JUZ-Küche (ca. qm)	JUZ-Töpferraum (ca. qm)	JUZ -große Halle (ca. qm)	JUZ-Großes Büro (ca. qm)	JUZ-Cafe (ca. qm)
Nutzungszahl, wöchentlich	4 Tage, Di, Mi, Do von 13-16 Uhr, Sa. ganztägig	5 Tage, ganztägig Mo-Fr	4 Tage, Di, Mi, Do, So von 13-17 Uhr und 3 weitere externe Nutzungen	5 externe Nutzungen	4 Tage, Di, Mi, Do, So von 13-17 Uhr und 3 weitere externe Nutzungen
jährlich x 15 Wochen		75 Tage, ganztägig			
jährlich x 48 Wochen	192 Tage belegt		336 Nutzungs-einheiten	240 Nutzungs-einheiten	336 Nutzungs-einheiten

Übersicht Belegung der Räume im Seniorentreff Mitte in Bruchköbel 2014

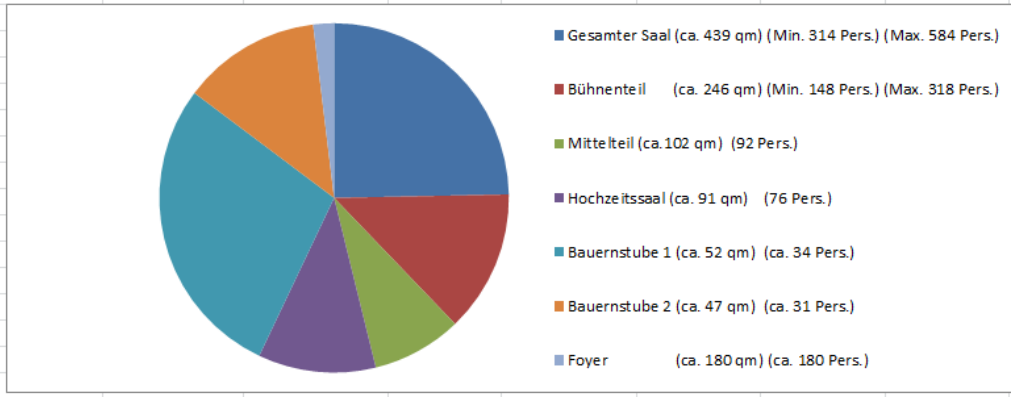
	Großer Saal (ca.116 qm)	Großer Saal geteilt (ca. 58 qm)	Kinderbetreuung (ca. 58 qm)	Seminarraum (ca. 58 qm)
Nutzungszahl, wöchentlich	12	3	4	16
jährlich x 48 Wochen	576	144	192	768

Auslastung der verschiedenen Räumen



Übersicht Belegung der Räume im Bügerhaus Bruchköbel 2014

	Gesamter Saal (ca. 439 qm) (Min. 314 Pers.) (Max. 584 Pers.)	Bühnenteil (ca. 246 qm) (Min. 148 Pers.) (Max. 318 Pers.)	Mittelteil (ca.102 qm) (92 Pers.)	Hochzeitssaal (ca. 91 qm) (76 Pers.)	Bauernstube 1 (ca. 52 qm) (ca. 34 Pers.)	Bauernstube 2 (ca. 47 qm) (ca. 31 Pers.)	Foyer (ca. 180 qm) (ca. 180 Pers.)
Nutzungszahl	77	41	26	34	88	40	6



STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL

Zwischenstand

- die städtebaulichen Lösungsvarianten werden insbesondere durch die Rahmenbedingungen Verkehr und Hochwasserschutz erheblich eingeschränkt. Kompromisse in den Zielsetzungen sind erforderlich (Pflichtenheft).

- für die weitere Objektplanung ist ein „kleiner“ Verkehrsentwicklungsplan notwendig.

- die Zukunft des Bürgerhauses zu Gunsten einer multifunktionalen Immobilie ist politisch zu diskutieren. Die Veranstaltungskultur in der Stadtmitte wird sich bei Aufgabe des Bürgerhauses verändern und für einige (liebgewonnene) Nutzungen müssten alternative Formen und/oder Veranstaltungsorte gefunden werden.

- die Anforderungen des Vollversorgers sind ggf. über den Wettbewerb den eingeschränkten Gegebenheiten im Innenbereich anzupassen.

- die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt wird Lösungsauswahl deutlich einschränken. Investorenauswahlverfahren sollte offen genug sein für alternative Lösungsansätze.

- Bürgerworkshop zur Einbindung der Stadtgesellschaft in die Debatte über Prioritäten und Ziele.

- „Anbaulösung“ setzt Einigung mit dem Eigentümer der Bestandsimmobilie voraus.

STADT BRUCHKÖBEL

weiteres Vorgehen

Projektphase II
(Januar bis Dezember 2015)

- Abschluss der Fachbeiträge Hochwasserschutz / Verkehrsentwicklungsplan. **bis 09/2015**
- Erarbeitung eines Raumprogramms für eine Ersatzlösung „Bürgerhaus“ als Grundlage der politischen und öffentlichen Debatte.
- Einarbeitung der Erkenntnisse in die Lösungsentwürfe.
- Vorstellung der Lösungskonzepte in den kommunalen Gremien und der Lenkungsgruppe
- Vorstellung des Arbeitsstandes und der Lösungskonzepte in einer Bürgerversammlung / Bürgerworkshop.
- politische Debatte / Beschlussfassung über die wesentlichen Planungsparameter (z.B. Zukunft Bürgerhaus, Innerer Ring) als Grundlage des Pflichtenheftes und der Leistungsbeschreibung.
- Vorbereitung eines geeigneten Vergabeverfahrens.

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Beschluss zum Start eines Investorenauswahlverfahrens.

(Ziel: 1. Quartal 2016)

STADT BRUCHKÖBEL