terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Innenstadtentwicklung Bruchköbel

Sachstandsbericht aus der Arbeitsgruppe

Sitzung der Lenkungsgruppe
12.05.2016

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Rückblick

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

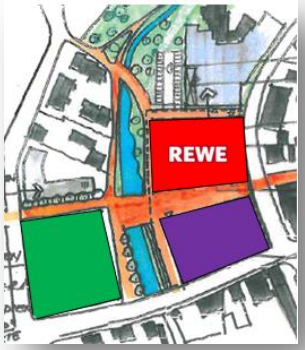
STADT BRUCHKÖBEL

terramag

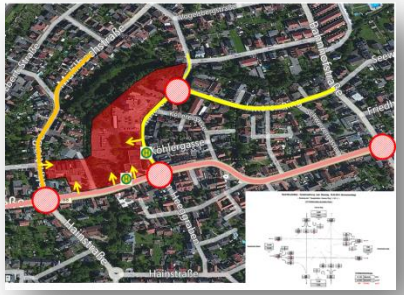
STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

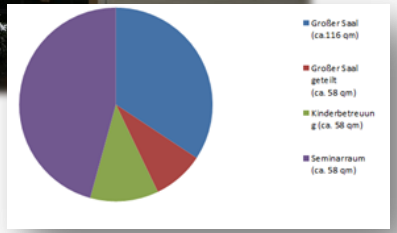
Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

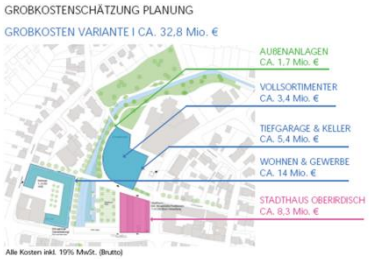
BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!



BRUCHKÖBELER
INNENSTADTENTWICKLUNG







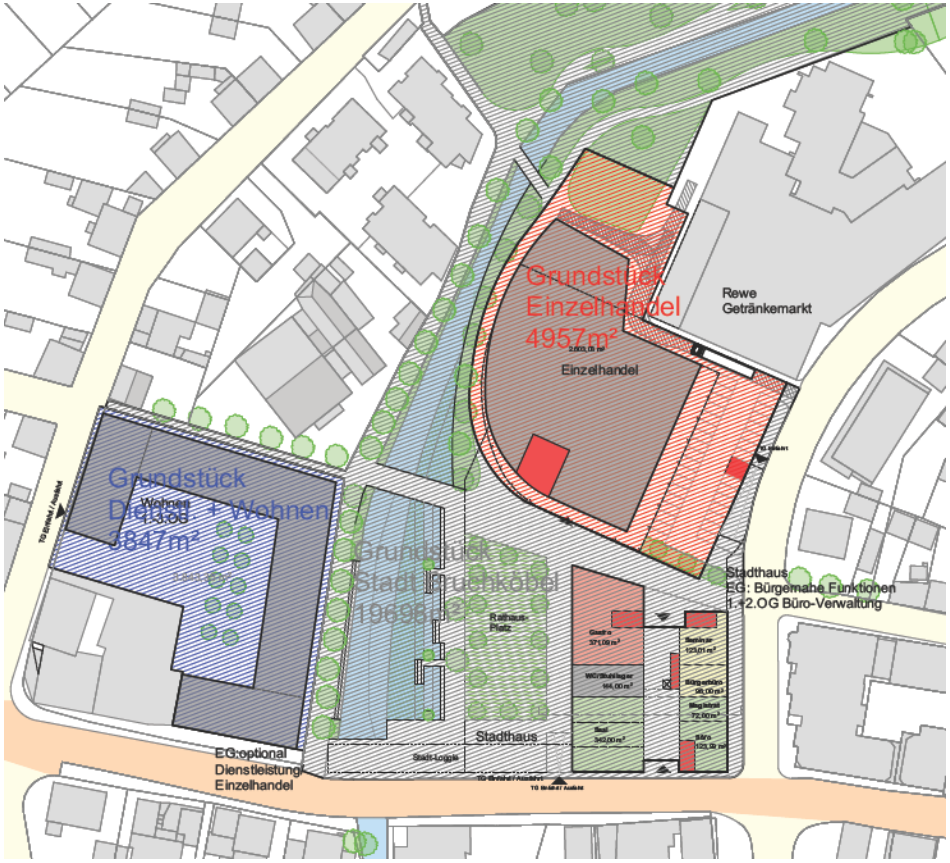
STADT BRUCHKÖBEL

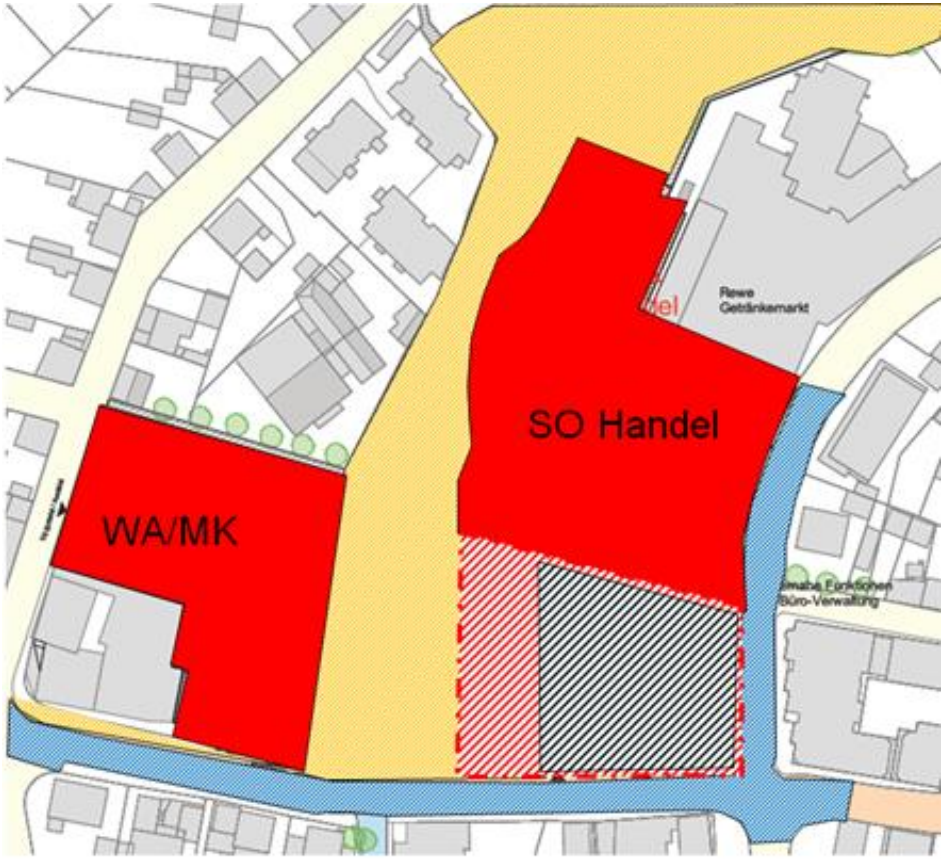
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!





STADT BRUCHKÖBEL

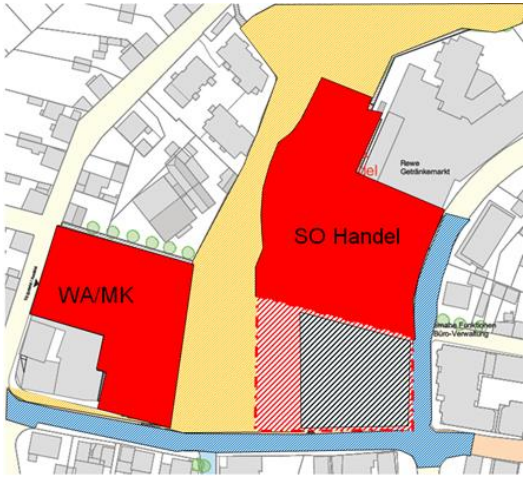
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Entscheidung für Variante 1 als Vorzugsvariante und Umfang der Veräußerung



Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Der Magistrat wird beauftragt, auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts des Büros Kramm& Strigl, Variante I, den Verkauf der projektierten Grundstücke für Wohnbau (ehem. Bürgerhaus) und den SB-Markt über ein geeignetes formelles Vergabeverfahren vorzubereiten. Dem Investor soll hierbei auferlegt werden, die baulichen Anlagen – einschließlich der Tiefgarage in einem mit der Stadt abzustimmenden Gestaltungs- und Zeitrahmen zu erstellen. Die Unterbauung (Tiefgarage) des im städtischen Eigentum verbleibenden Grundstücks (Stadthaus) durch den Investor wird durch entsprechende Rechte vertraglich sichergestellt.

STADT BRUCHKÖBEL

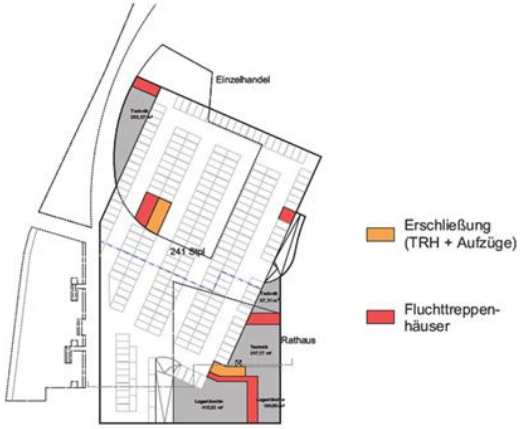
terramag

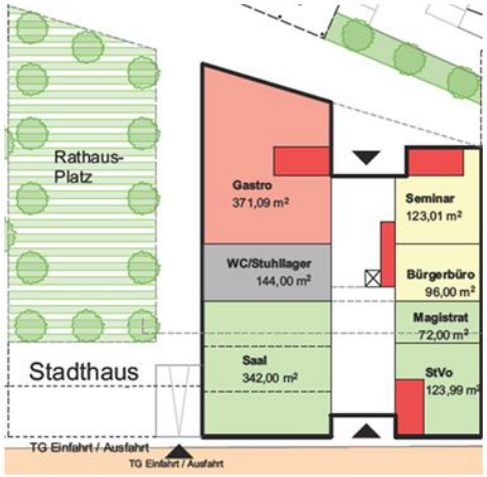
STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Entscheidung über Umfang der privaten / öffentlichen Realisierung





2. Das Stadthaus wird durch die Stadt Bruchköbel selbst geplant und gebaut. Die zeitliche und inhaltliche Taktung mit dem Bauvorhaben des Investors ist vertraglich zu sichern. Planung, Bau und Betrieb des Stadthauses sind nach den Vorgaben der Kommunalaufsicht in die künftigen Haushaltsplanungen aufzunehmen. Die Realisierung der „Neuen Stadtmitte“ ist in den künftigen Investitionsplanungen zu berücksichtigen.

STADT BRUCHKÖBEL

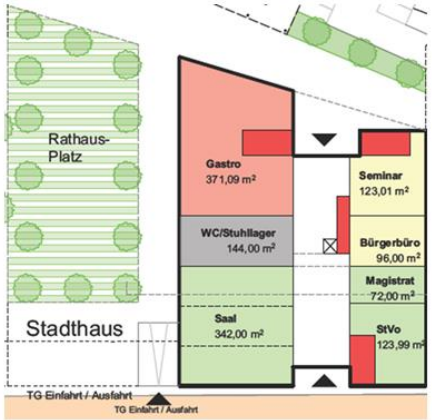
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Auftrag an die Verwaltung / Vertiefung der Bedarfs- und Funktionsplanung Stadthaus



Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

4. Der Planung des Stadthauses ist eine verfeinerte Bedarfs –und Entwurfsplanung für Veranstaltungsräume vorzuschalten, die den zukünftig notwendigen Bedarf als Ersatz für das heutige räumliche und technische Angebot des Bürgerhauses einschließlich des Jugendzentrums im Stadtzentrum konkretisiert und einer breiten Debatte in Politik und Bürgerschaft zugänglich macht.

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Auftrag an die Verwaltung / Vertiefung Interimskonzept Fliegerhorst

5. Für die Unterbringung der Stadtverwaltung ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Fliegerhorst Langendiebach ein finanziell tragfähiges Interimskonzept zu entwickeln, um für die Rück- und Neubauphase ein bestehendes Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes durch die Stadt Bruchköbel anzumieten. Etwaige Aufwendungen für die Ersatzbeschaffung sind in den Finanzbedarfsplänen einzustellen.

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Backup – Option:

6. Die Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung (Investorensuche) setzt die gesonderte Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung nach Vorlage der Leistungsbeschreibung, der Vergabekriterien und der Verfahrensart voraus.

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Aktuelle Arbeitsschwerpunkte

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Arbeitsgruppe Innenstadtentwicklung

Vorsitz

G. Maibach

Prozesssteuerung / Kommunikation

A.Weber

S.Blum

Bauverwaltung / Stadtplanung

H .Entzel

K.Kullmann

B.Schutt

F.Rollmann

J. Diemer

Projektsteuerung / Immobilienwirtschaft

T.Müller

B.Straßmann

terramag

Bau- und Vergaberecht

M. Hauter

T.Schneider

KKP

Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Prof. Kramm

G. Ditter

U.Begher

M. Wolf

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

LPlan

iM3 PLAN

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

STADT BRUCHKÖBEL

Abschluss Projektphase II

Projektphase II
(Januar bis Dezember 2015)

- Abschluss der Fachbeiträge Hochwasserschutz / Verkehrsentwicklungsplan.
- 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.

<u>Ziele</u>

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Beschluss zum Start eines Investorenauswahlverfahrens.

(1. Quartal 2016)

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Phase III – konkretisierende Entwurfs- und Variantenplanung

ingenieurtechnische Schwerpunkte

Vergabe nach den gegebenen Verwaltungsrichtlinien in Verbindung mit vergaberechtlichen Anforderungen:

- bestehende Honorarordnungen (HOAI, VerwKostO)
- Leistungsbild und Auftragssummen
- Urheberschutz

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Schwerpunkte der Arbeitsgruppe Innenstadtentwicklung (März - Juni 2016)

- Vorbereitung des **Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan** / Einbindung der relevanten Fachbehörden.
- Vertiefung der verkehrlichen Untersuchungen - insbesondere zum **Verkehrsfluss Innerer Ring / Hauptstraße** unter Berücksichtigung der Einfahrt in eine **Tiefgarage** sowie des **ÖPNV**.
- Erstellung einer **Entwurfsplanung für Stadthaus, Tiefgarage und Freiflächen** zur Konkretisierung der funktionalen Beziehungen und zur Verfeinerung der **Kostenansätze**.
- Abgrenzung der öffentlichen / privaten Investitionsvorhaben

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Schwerpunkte der Arbeitsgruppe Innenstadtentwicklung (März - Juni 2016)

- Grundriss- und Funktionsplanung des **öffentlichen Stadthaus (EG) als Ersatz des Bürgerhauses** und des Seniorentreffs.
- Konzept zur zeitlichen und inhaltlichen Taktung der **bau- und funktionslogistischen Abläufe** / **Gesamtterminplanung.**
- **Ersatzbeschaffung** für die Bauphase.
- Einbringung der Kostenansätze in den kommenden **Haushaltsentwurf.**
- regelmäßige **Ziel- und Funktionskontrolle / Herausarbeitung von Entscheidungsbedarfen.**
- Erarbeitung eines **Kommunikations- und Beteiligungskonzeptes** für die weiteren Planungs- und Ausführungsphasen.

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Bebauungsplan

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „ Neue Stadtmitte Bruchköbel“

Anlage

Stadt Bruchköbel
DER MAGISTRAT

Bruchköbel, 04.05.2016
Aktenzeichen: III/Entzel/KFK

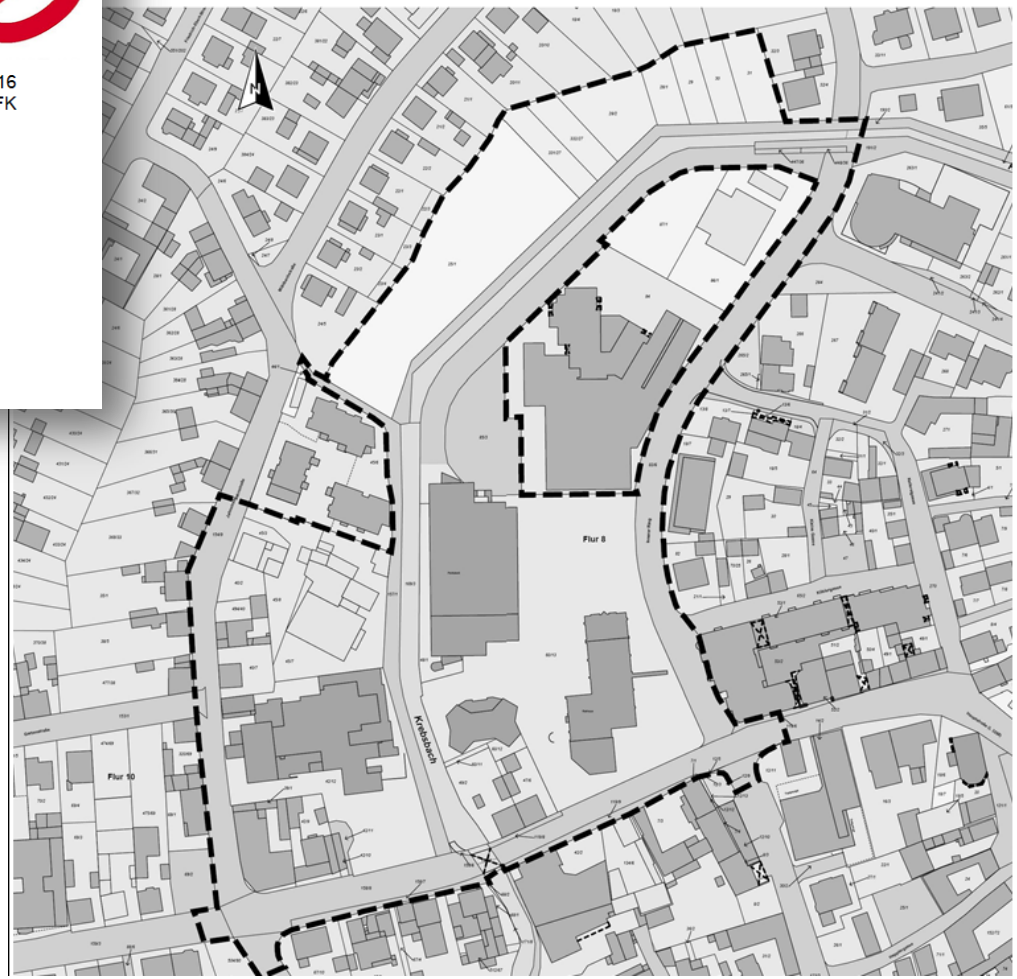
III Bauabteilung

Beschlussvorlage	**Drucksachen-Nr.:**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**TOP**
Magistrat		
Stadtverordnetenversammlung		

weitere beteiligte Ämter	**Unterschrift**

nung der Stadt Bruchköbel
splan „Stadtmitte“
nlicher Geltungsbereich



STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Detailbetrachtungen

STADT BRUCHKÖBEL

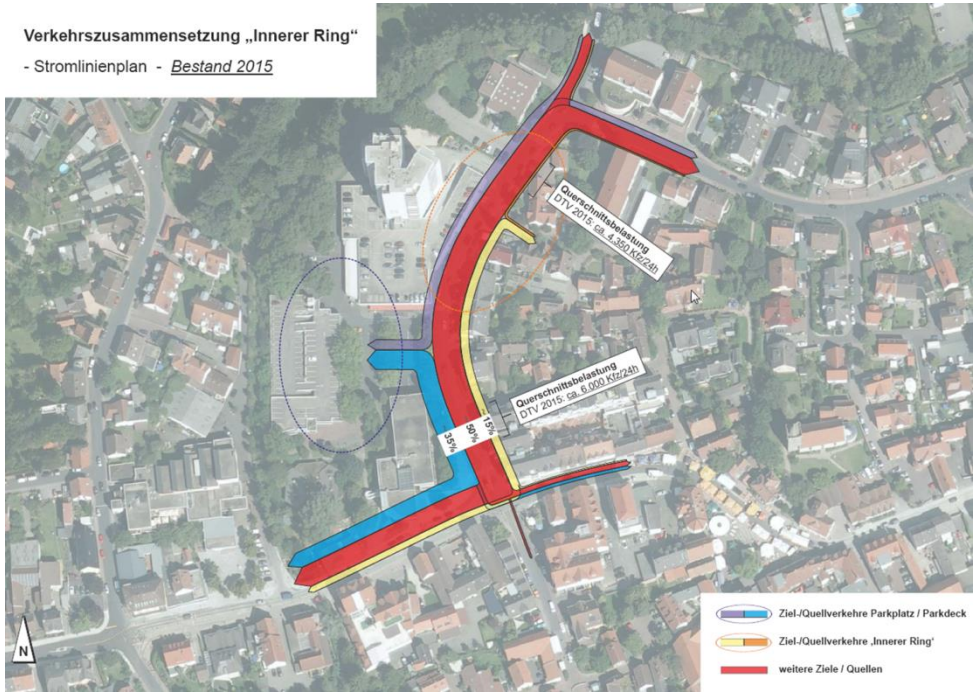
terramag

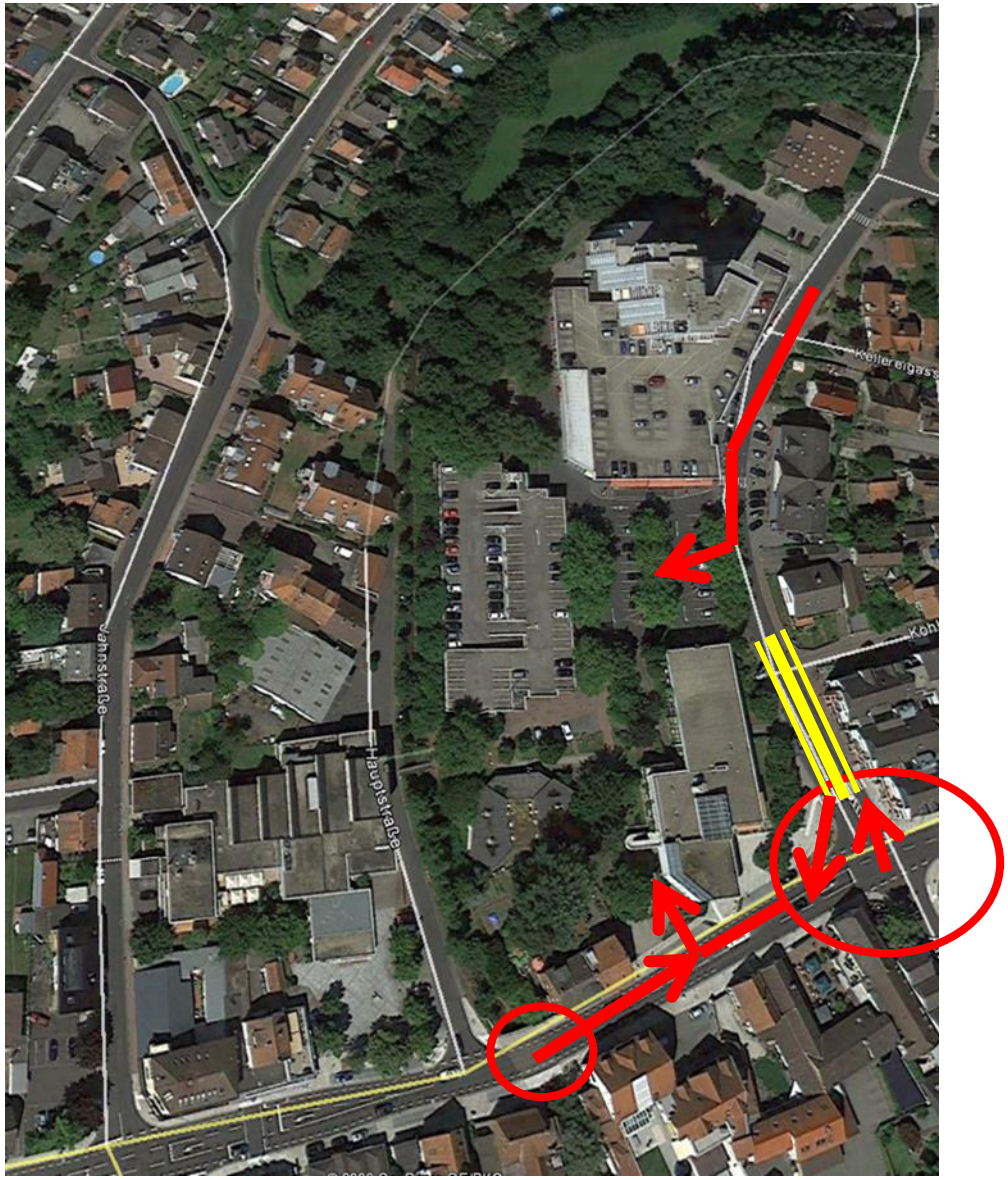
STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Detailbetrachtung 1: Verkehr





STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Detailbetrachtung 2: Bestandsnutzung Rewe

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Schlüsselbauwerk Tiefgarage

STADT BRUCHKÖBEL

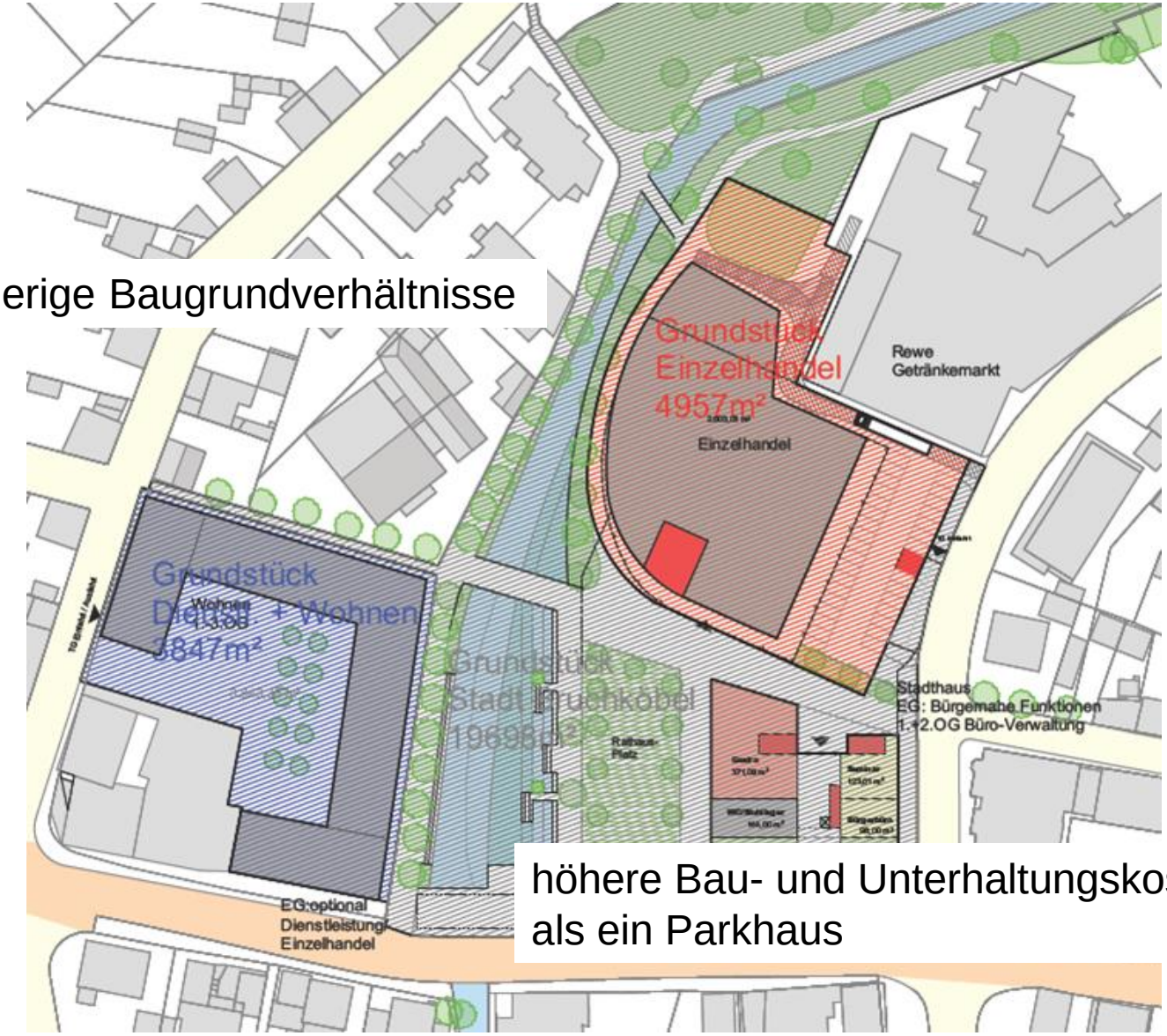
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Ist die Tiefgarage rentabel ?



schwierige Baugrundverhältnisse

höhere Bau- und Unterhaltungskosten als ein Parkhaus

STADT BRUCHKÖBEL

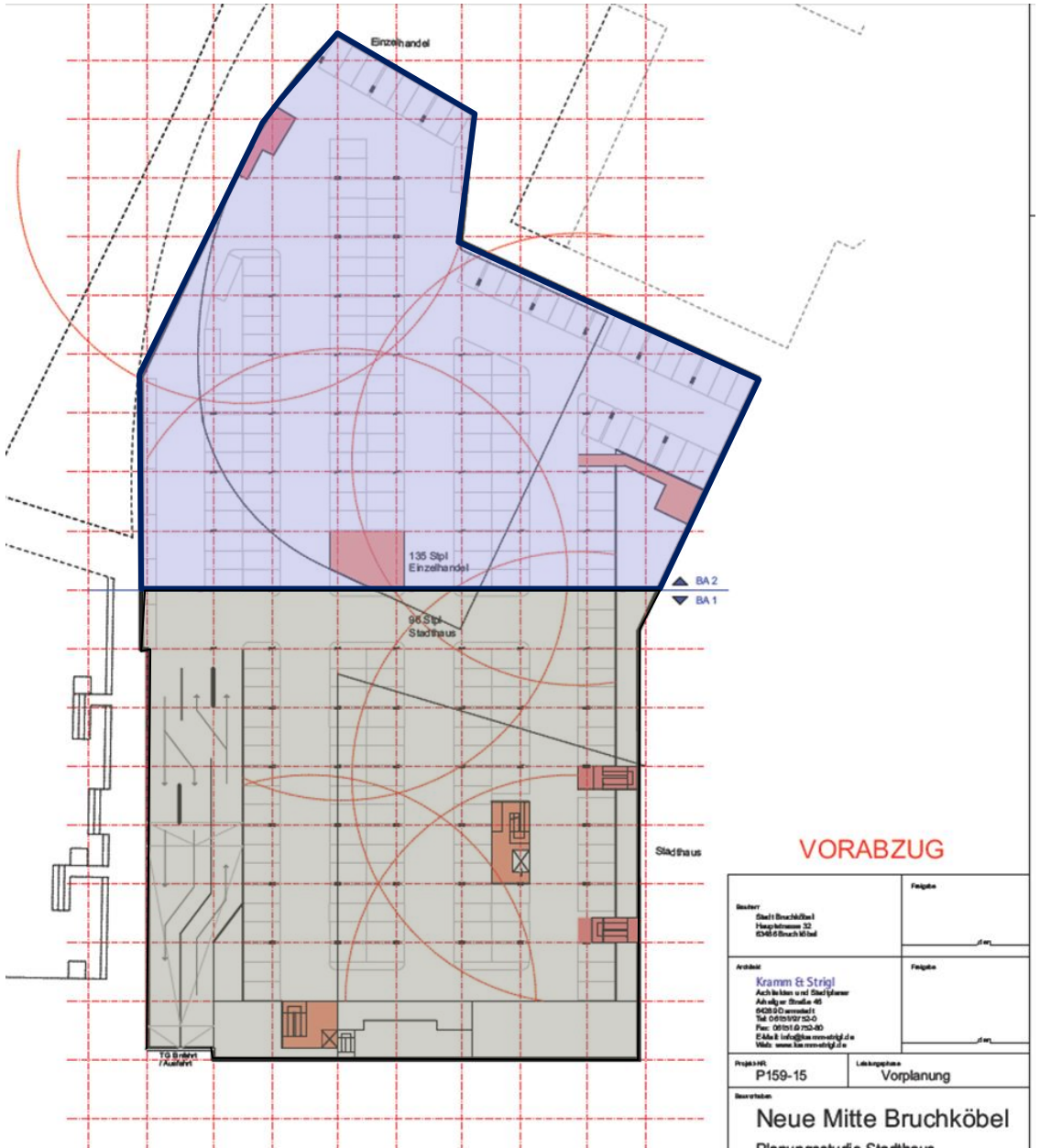
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Abgrenzung privater / öffentlicher Bauvorhaben



Privat

Öffentlich

STADT BRUCHKÖBEL

Realisierbarkeit der Tiefgarage

Variante 1 – Ziel: Teilentlastung Innerer Ring

- Zu- und Abfahrt von Hauptstraße / gesonderte Zufahrt Innerer Ring

- Anzahl an Stellplätzen 238, KZP 30 (268)
  Vergleich Tiefgarage Hanau/Am Markt = 185 Stp
  Stellplätze im Bestand: Parkhaus (169) , Kurzzeitparker (70) , Gesamt (229)

- Einfahrt als städtebauliche Barriere in zentralen Bereich der Anbindung Köhlergasse auch im Hinblick auf ÖPNV Anbindung

- eingeschränkter Gestaltungskomfort, nachteilige Positionierung der Einfahrt (Rückstau Kreuzungspunkt Hauptstraße/ Innerer Ring)

- funktionale Einschränkungen Stadthaus

  <u>Anforderungen:</u>

  - besondere Gestaltungsanforderungen
  - weiterer Verdrängungsdruck auf ÖPNV Haltepunkte
  - verkehrliche Belastungsgrenzen

STADT BRUCHKÖBEL

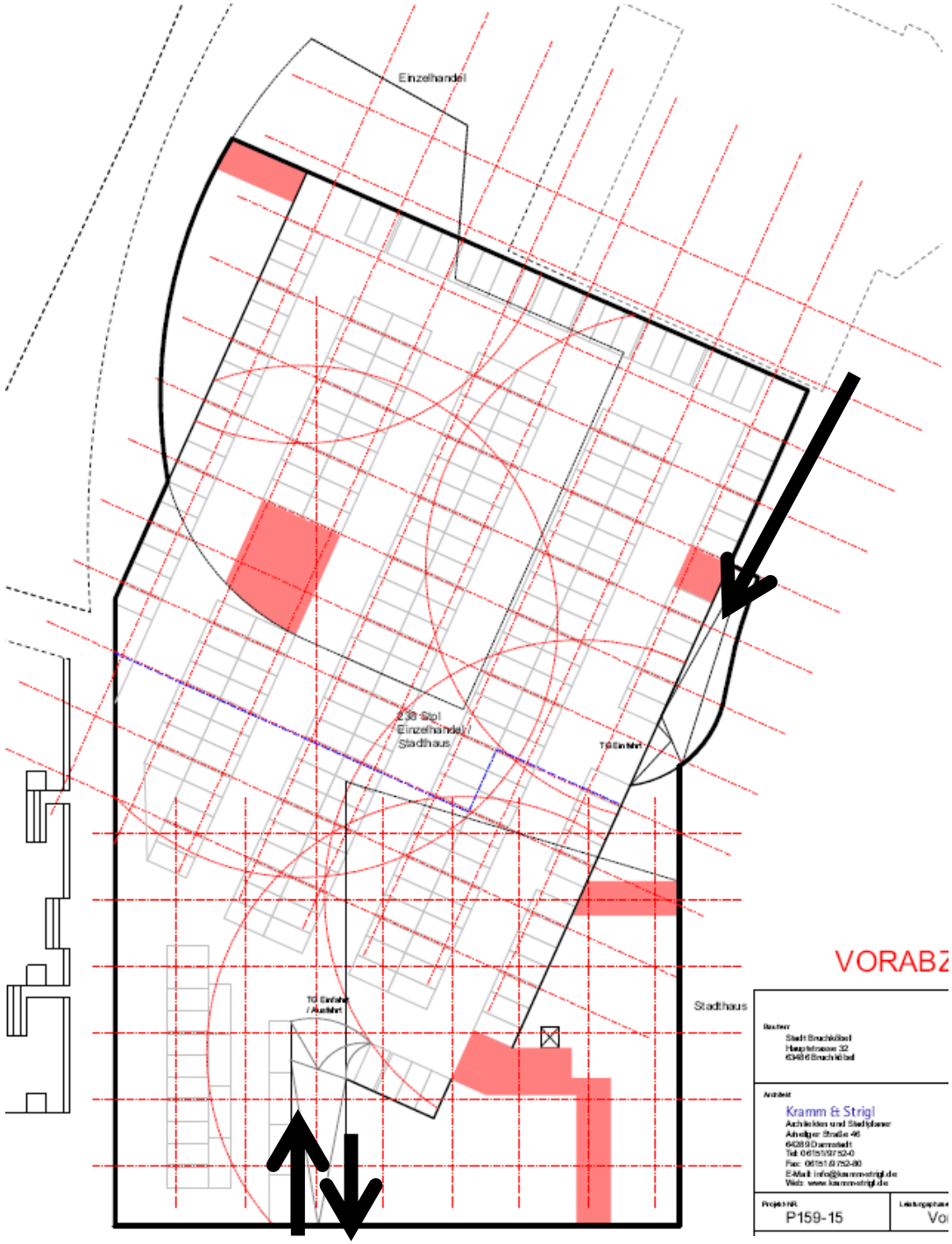
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

V1



STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Realisierbarkeit der Tiefgarage

Variante 2 – Ziel: max. mögliche Entlastung Innerer Ring

- jeweils eigenständige Zufahrten von Hauptstraße und Innerer Ring
- Anzahl an Stellplätzen 194, KZP 30 (224)
  Vergleich Tiefgarage Hanau/Am Markt = 185 Stp
  Stellplätze im Bestand: Parkhaus (169) , Kurzzeitparker (70), Gesamt (229)
- Reduzierung des gegenwärtigen Stellplatzangebotes
- unwirtschaftliches Flächenverhältnis, höherer Bau- und Unterhaltungsaufwand

  <u>Anforderungen:</u>

  - Mobilitätskonzept (z.B. Ersatzparkraum für Rathausbeschäftigte und sonstige Dauerparker, E-Mobilität, Car-Sharing etc.)

STADT BRUCHKÖBEL

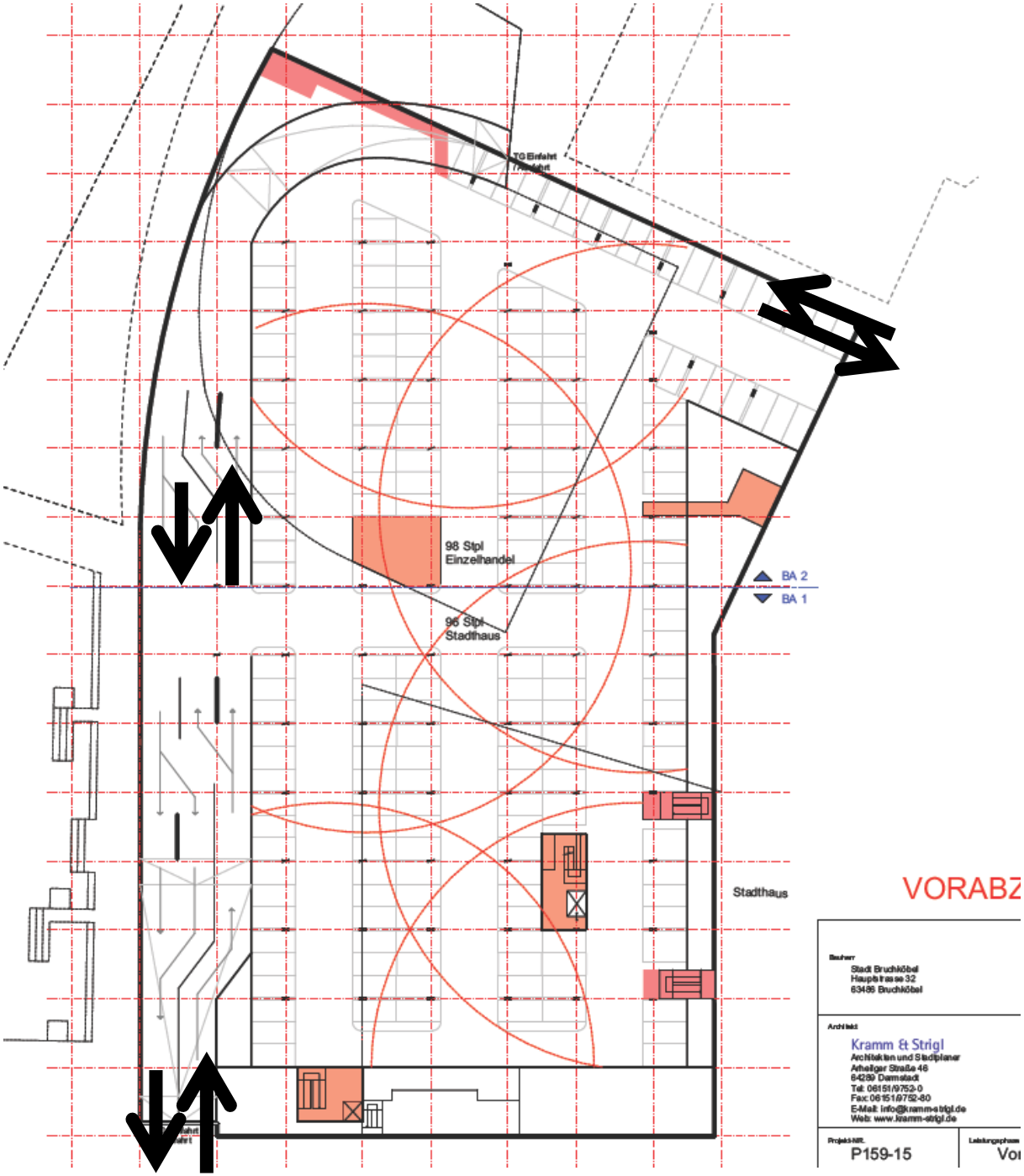
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

V 2



STADT BRUCHKÖBEL

Realisierbarkeit der Tiefgarage

Variante 3 – Ziel: max. Anzahl möglicher Stellplätze

- Zufahrten ausschließlich über die Hauptstraße
- Anzahl an Stellplätzen: 232 / KZP 30 (262)
  Vergleich Tiefgarage Hanau/Am Markt = 185 Stp
  Stellplätze im Bestand: Parkhaus (169) , Kurzzeitparker (70), Gesamt (229)
- geringer Entlastungseffekt „Innerer Ring“

<u>Anforderung:</u>

- Entschleunigung „Innerer Ring“ durch Priorisierung der Fußwege / ÖPNV Haltepunkte über bauliche Gestaltungsmaßnahmen.
- Verminderung der Attraktivität für Durchgangsverkehr

STADT BRUCHKÖBEL

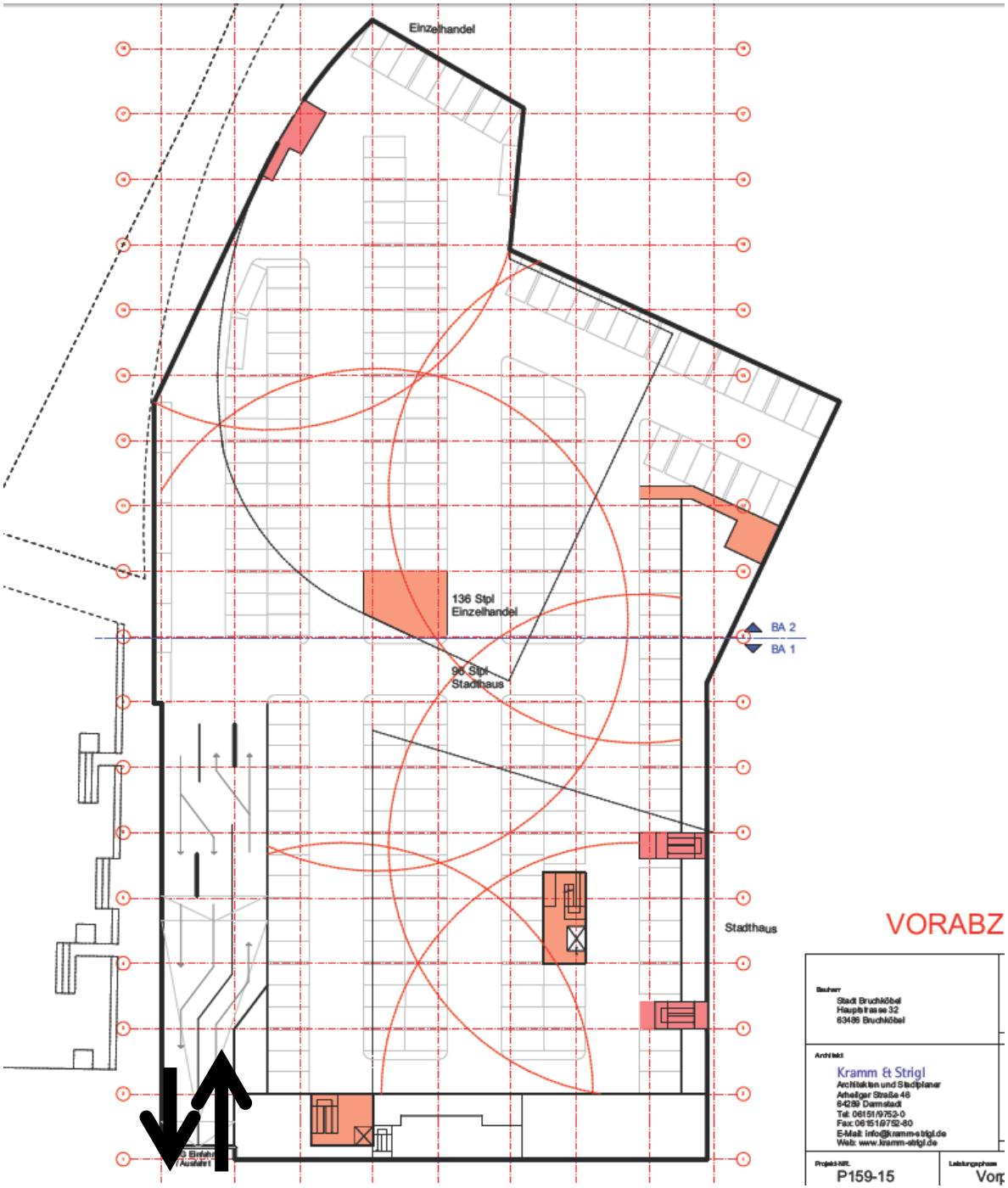
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

V 3



STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Bürgerhaus und Stadthaus

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

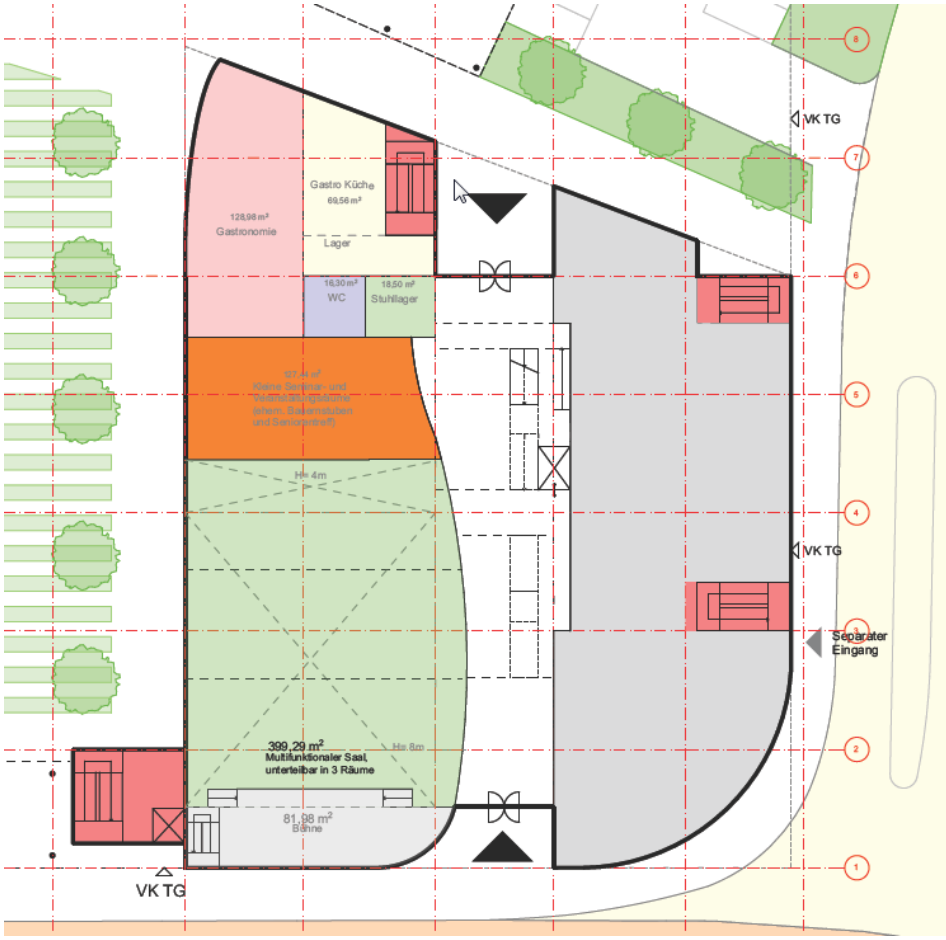
STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Funktionsvergleich Stadthaus / Bürgerhaus

Bürgerhaus, Jugend- und Seniorentreff



Stadthaus

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Funktionsvergleich Stadthaus / Bürgerhaus

STADT BRUCHKÖBEL

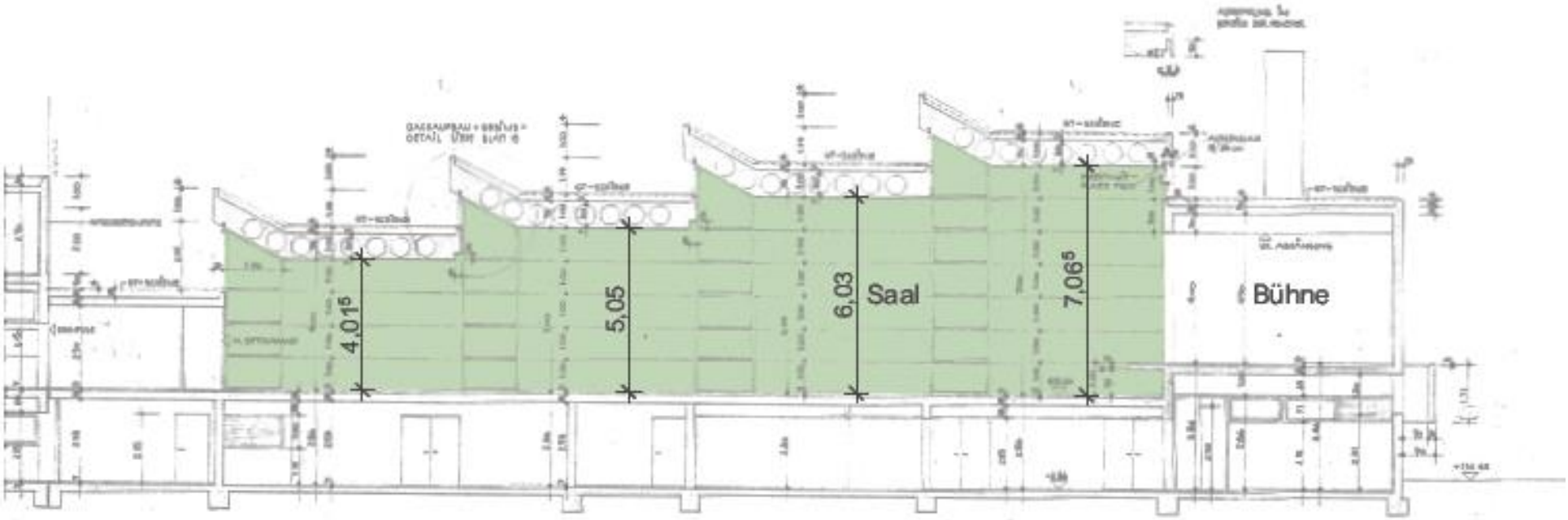
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Funktionsvergleich Stadthaus / Bürgerhaus



STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Funktionsvergleich Stadthaus / Bürgerhaus

VORABZ

Bauherr
Stadt Bruchköbel
Hauptstrasse 32
63486 Bruchköbel

Architekt
Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner
Arheiger Straße 46
64289 Darmstadt
Tel: 06151 9752-0
Fax: 06151 9752-80
E-Mail: info@kramm-strigl.de
Web: www.kramm-strigl.de

Projekt-NR. P159-15
Leistungsphase Vor

Bauvorhaben
Neue Mitte B
Planungsstudie Stadt

Plandarstellung
Saal
Saaldarstellung

Druckdatum 14.05.2016
Gez.

STADT BRUCHKÖBEL

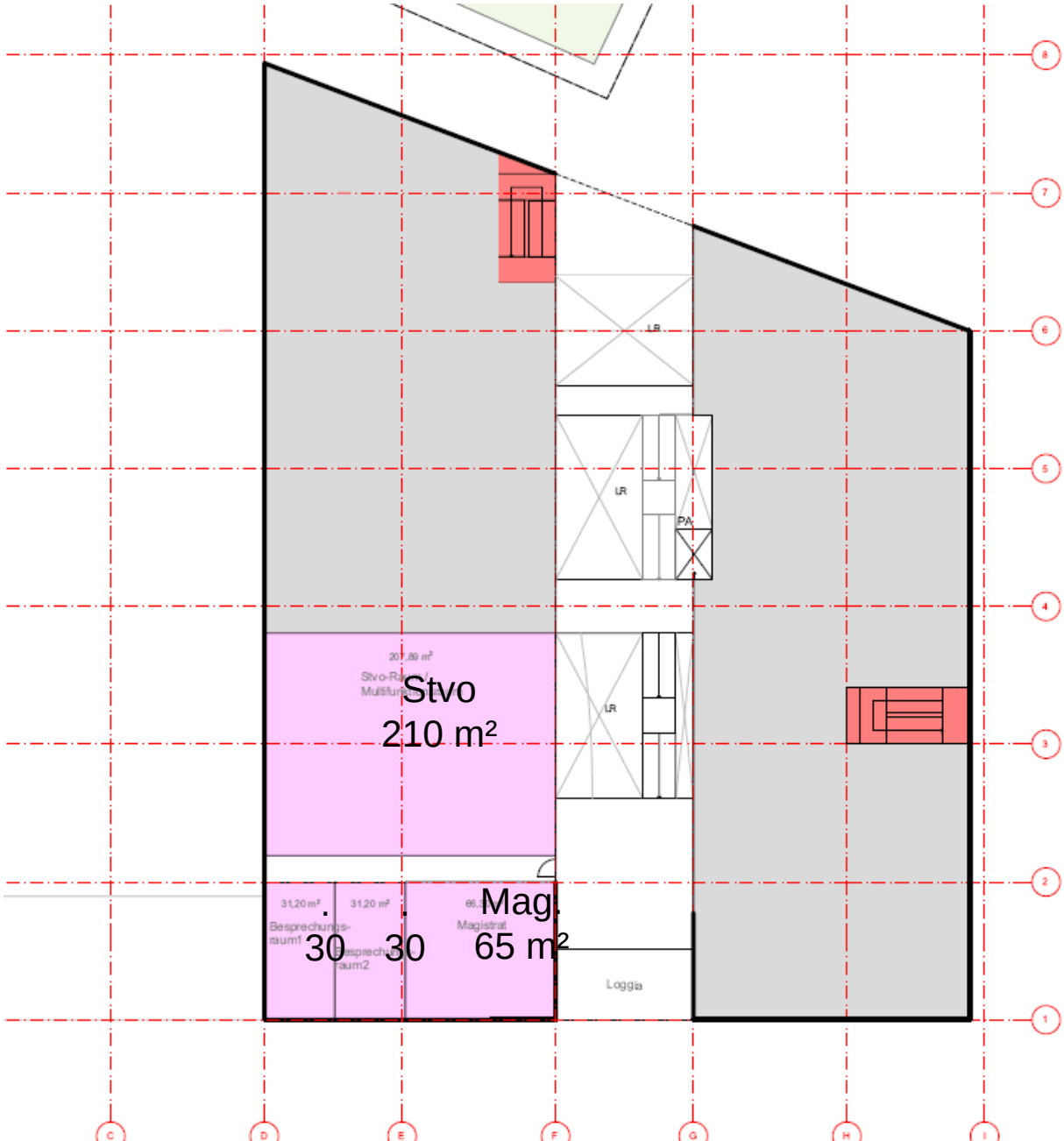
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Funktionsvergleich Stadthaus / Bürgerhaus



STADT BRUCHKÖBEL

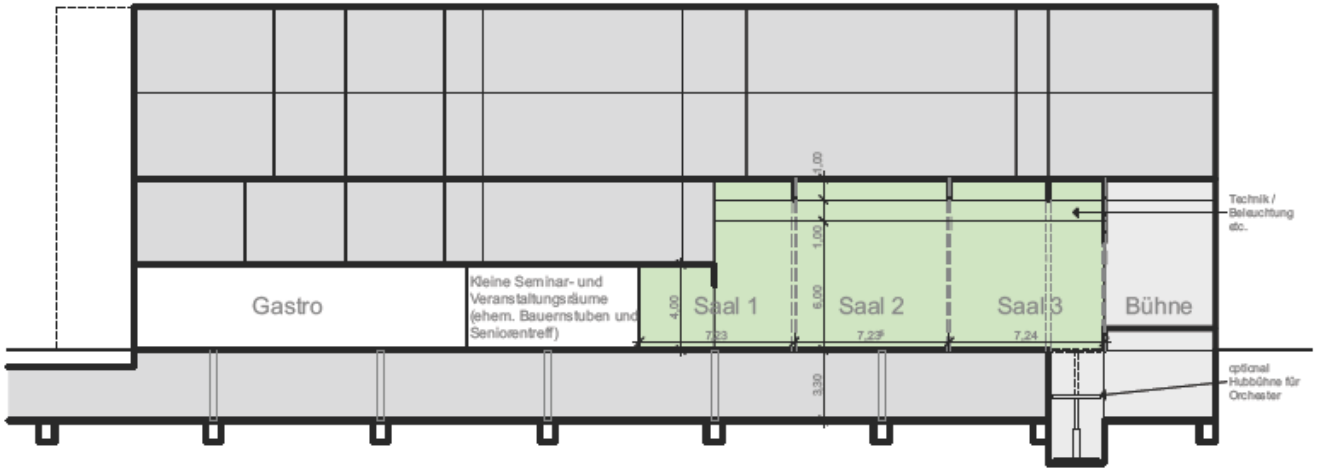
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

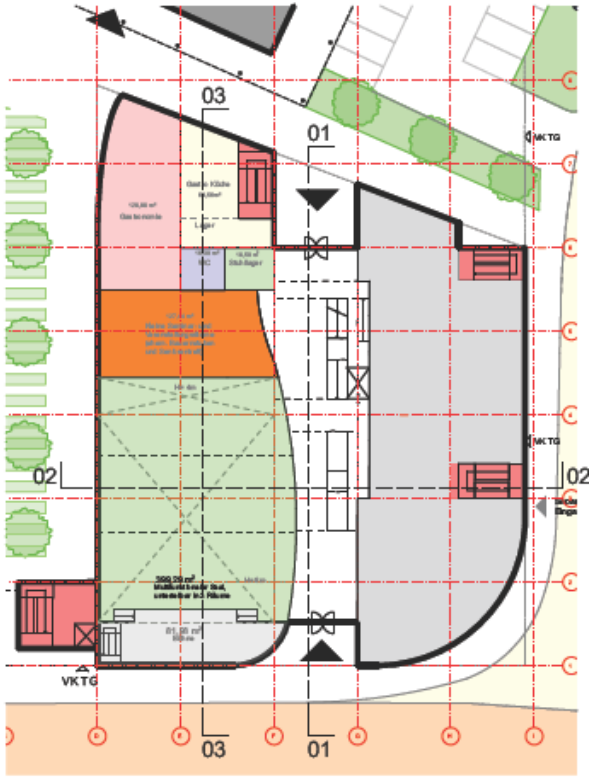
Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Funktionsvergleich Stadthaus / Bürgerhaus



Schnitt 03



VORABZUG

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Bauabläufe und Funktionslogistik

STADT BRUCHKÖBEL

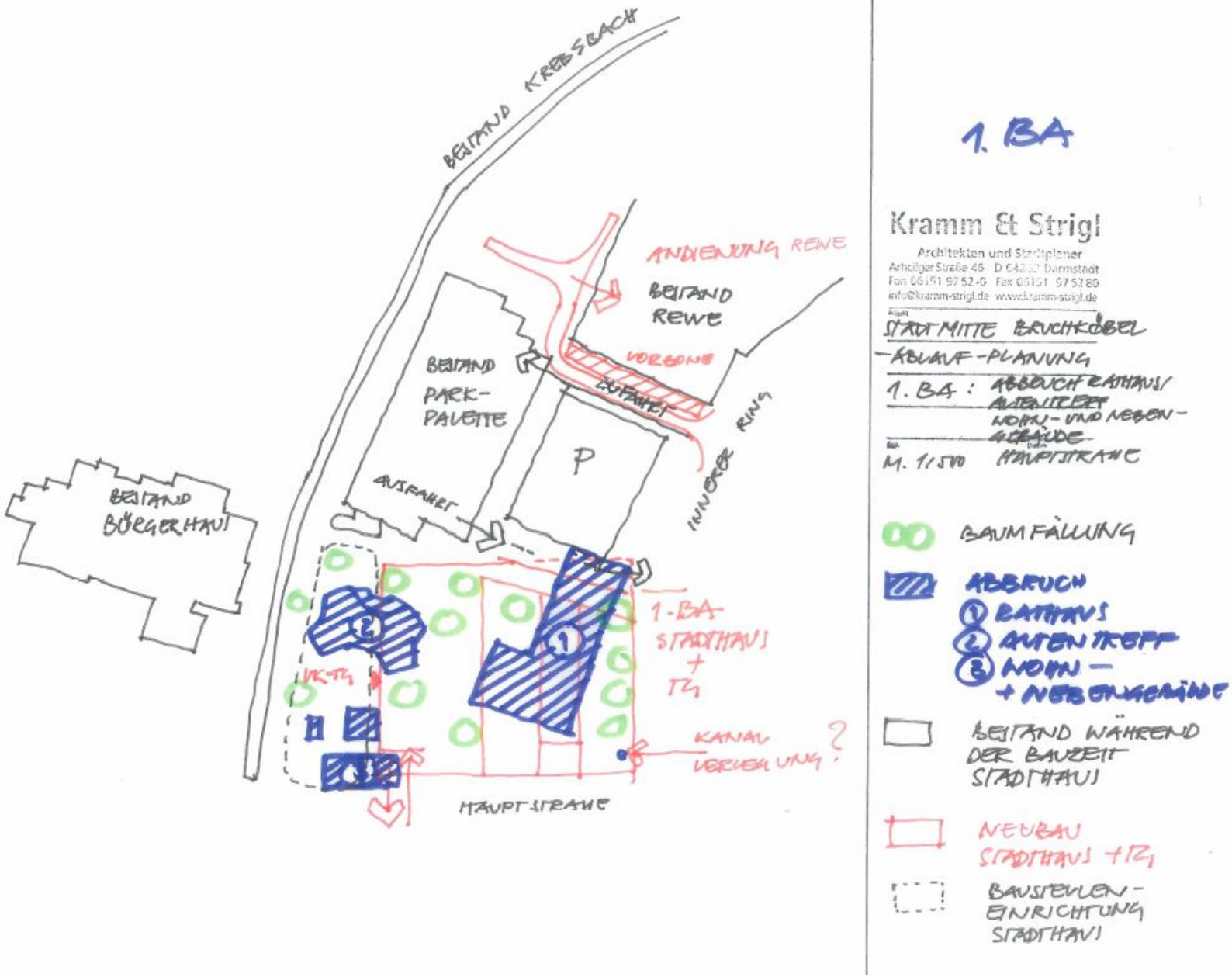
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Bauabschnitt 1 – Stadthaus mit Tiefgaragenanteil



STADT BRUCHKÖBEL

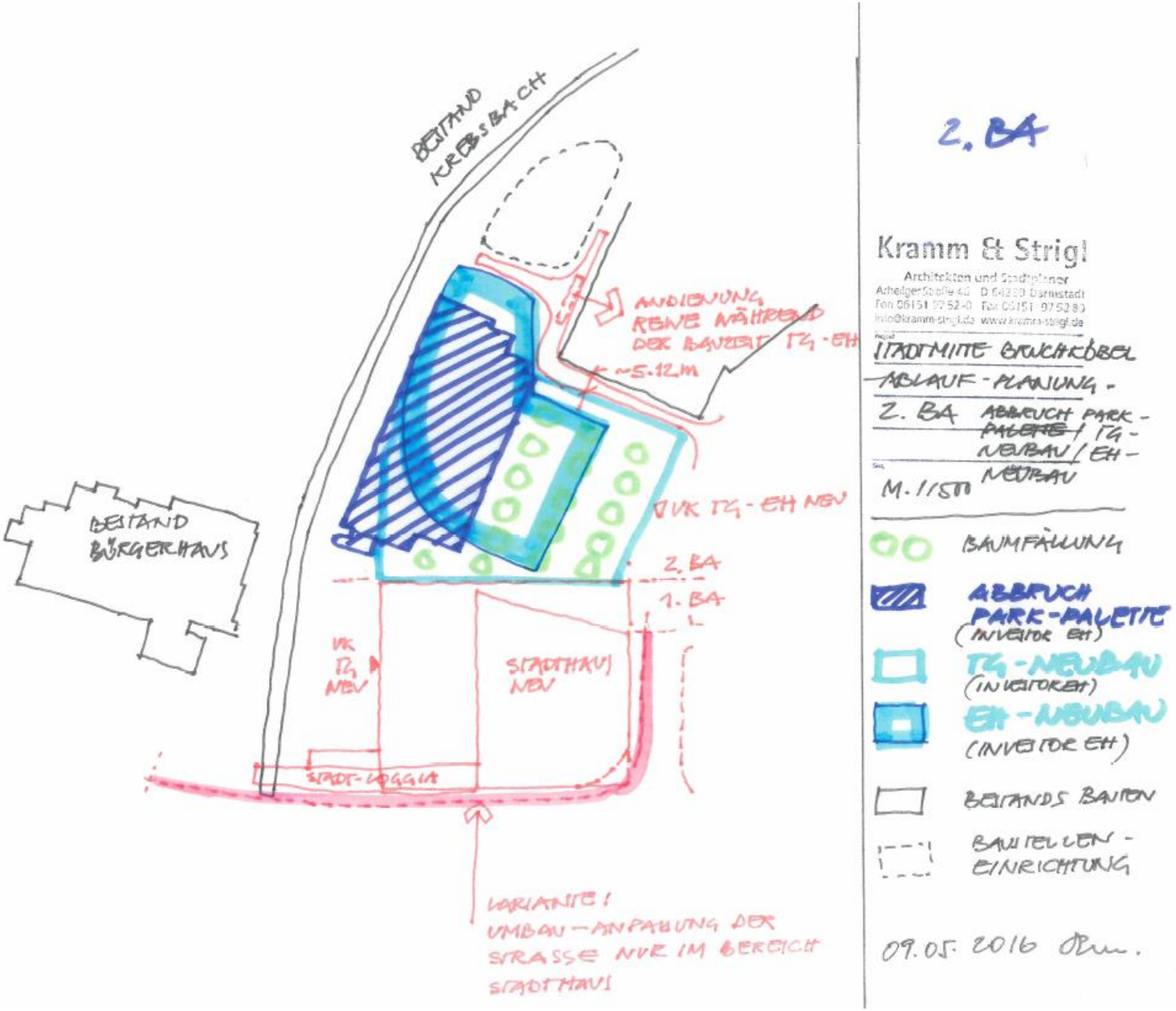
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Bauabschnitt 2a – Vollversorger mit Tiefgarage



STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Bauabschnitt 2b – Wohnen und Freianlagen

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Zeitplanung

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

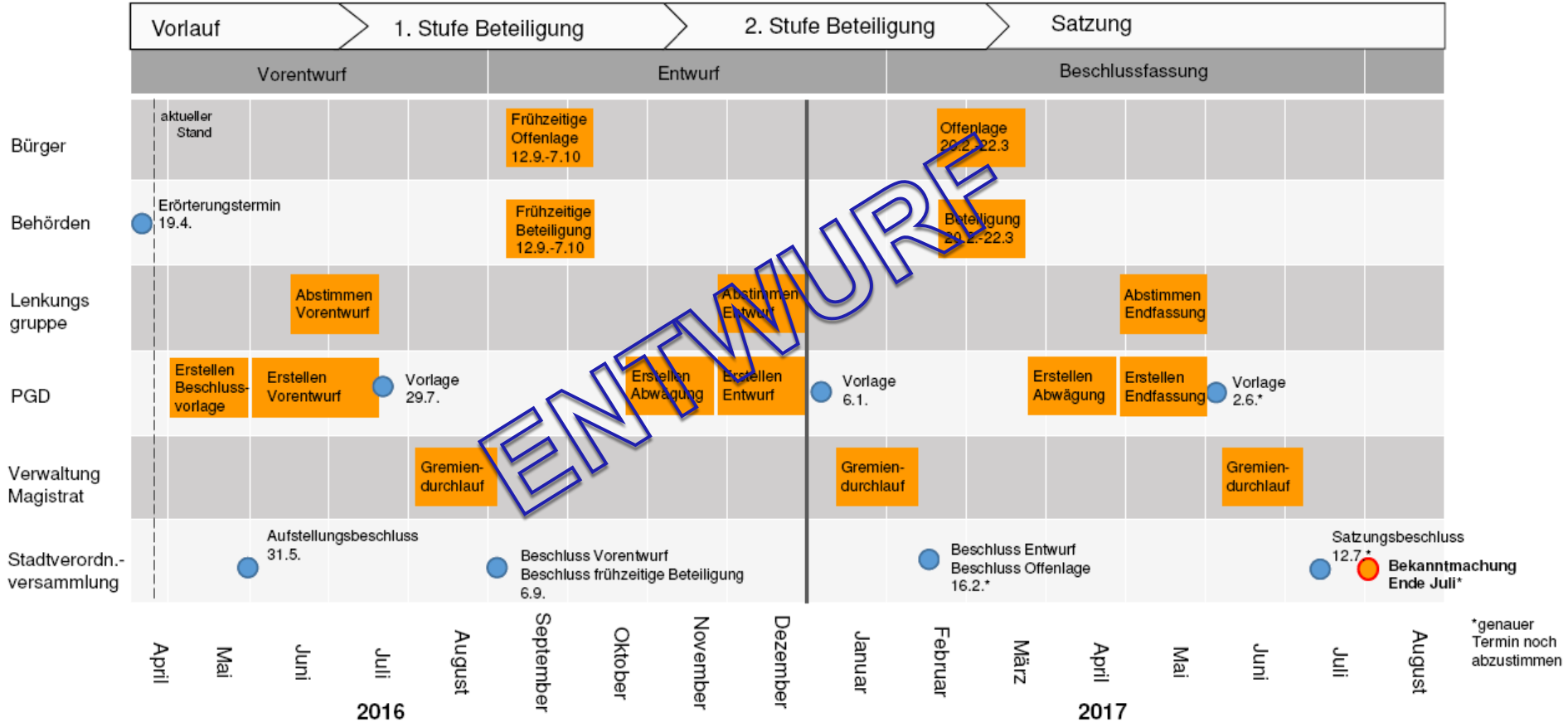
Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Bebauungsplanverfahren

Zeitplan

Bauleitplanverfahren „Stadtmitte“ Bruchköbel



ENTWURF

STADT BRUCHKÖBEL

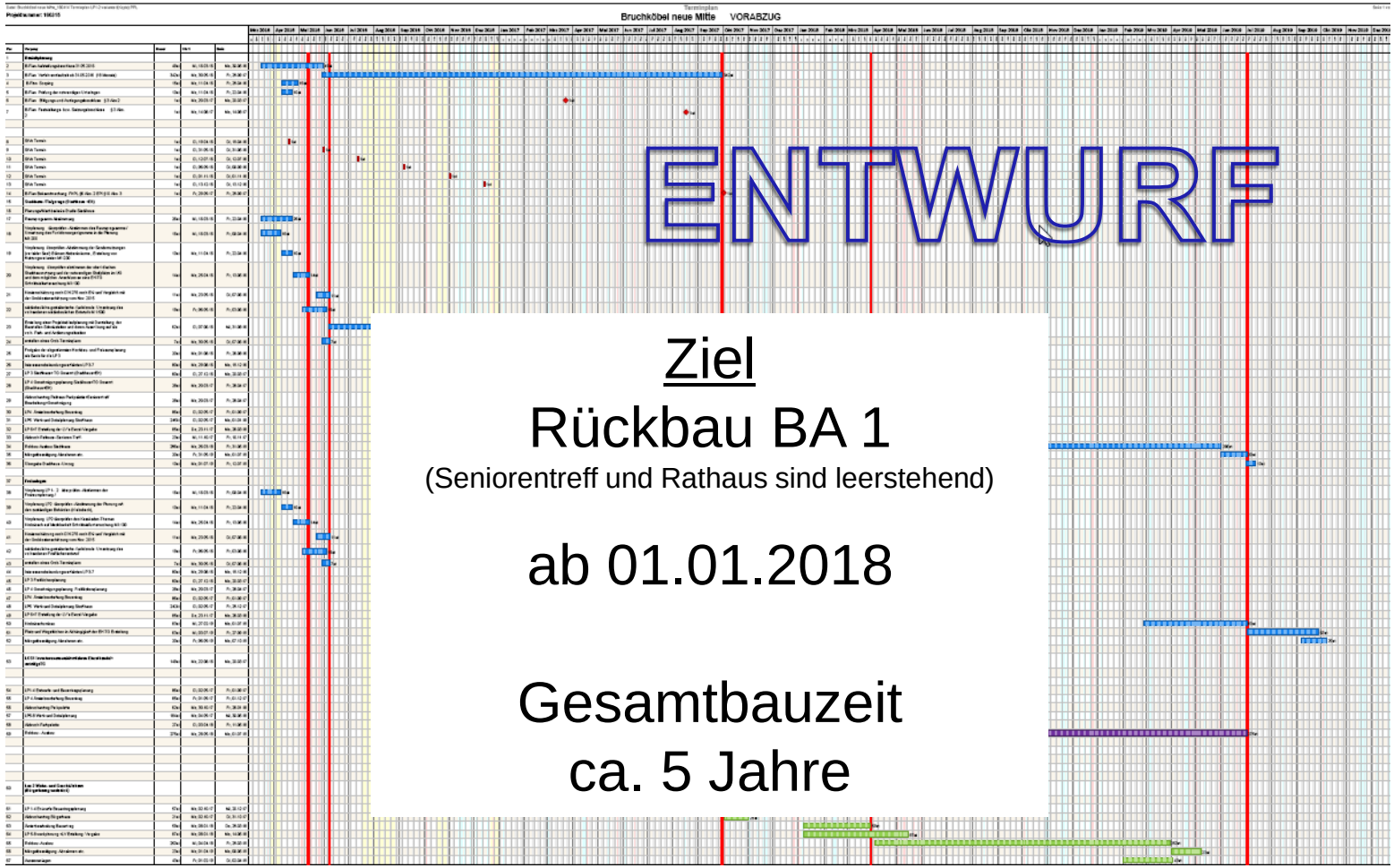
terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Projektterminplan (Gesamt)



Ziel

Rückbau BA 1

(Seniorentreff und Rathaus sind leerstehend)

ab 01.01.2018

Gesamtbauzeit
ca. 5 Jahre

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Interimsnutzung Rathaus Bruchköbel

- Nutzung des Gebäudes Nr. 1334 als temporäre Hauptverwaltung nach Herrichtung durch den Zweckverband.
- Zeitlich befristeter Mietvertrag zwischen Stadt Bruchköbel und Zweckverband
- Vorlage an die ZVV in der Sitzung am 06.07.16

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Kommunikations- und Beteiligungskonzept

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Direkte Beteiligung – Einbindung der Nachbarschaft

unmittelbare Einbindung

mittelbare Einbindung

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

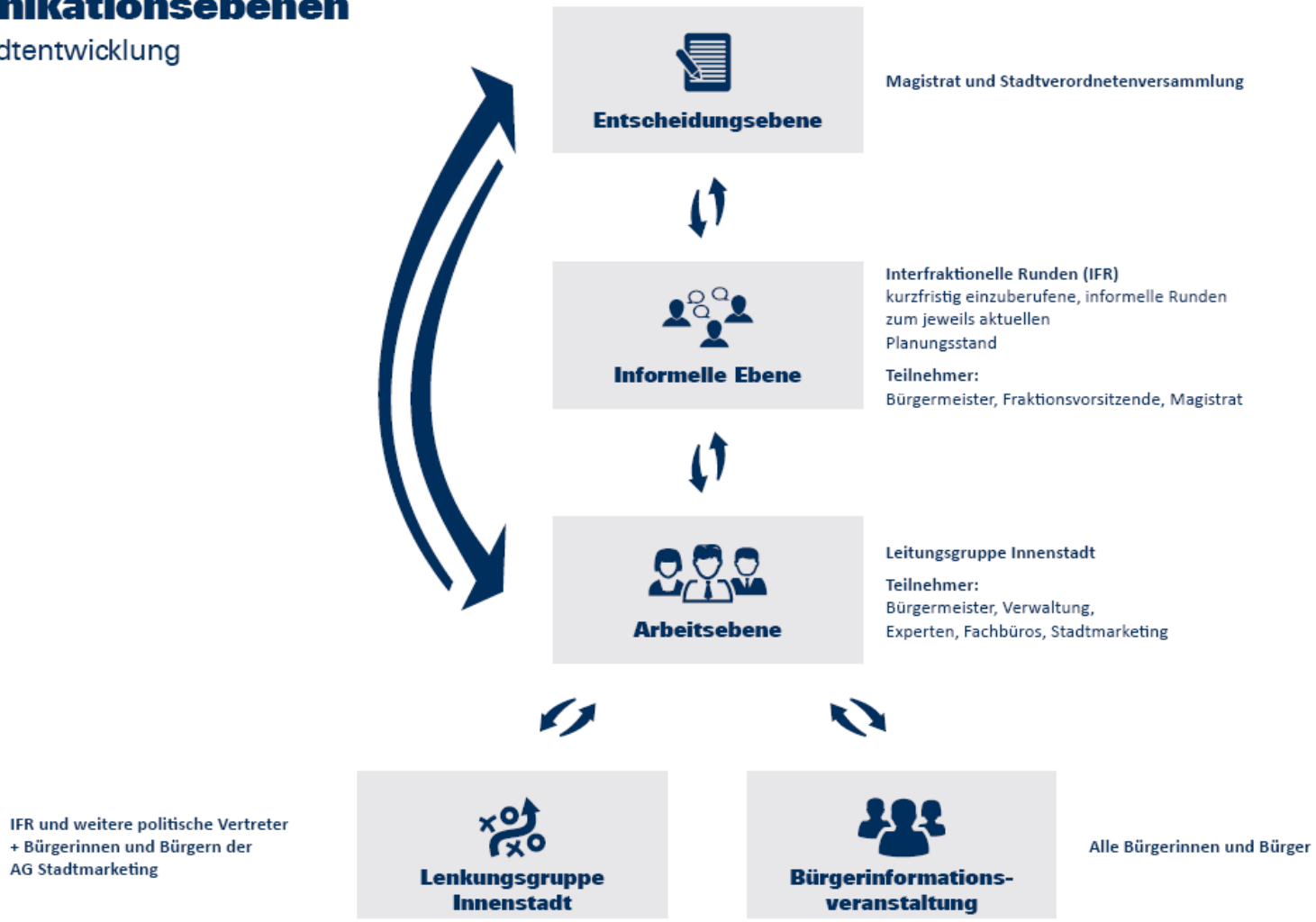
STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Entscheidungsfindung und Bürgerbeteiligung

Kommunikationsebenen
zur Innenstadtentwicklung



STADT BRUCHKÖBEL