

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“



Einwohnerversammlung

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Agenda

1. Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Zeitler

2. Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

3. Information zum aktuellen Sachstand des Projektes

- a) Inhalte des städtebaulichen Vertrages
- b) Bürgerbeteiligung im Wettbewerbsverfahren

4. Anfragen aus der Einwohnerschaft

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Agenda

1. Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Zeitler

2. Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areal“

3. Information zum aktuellen Sachstand des Projektes

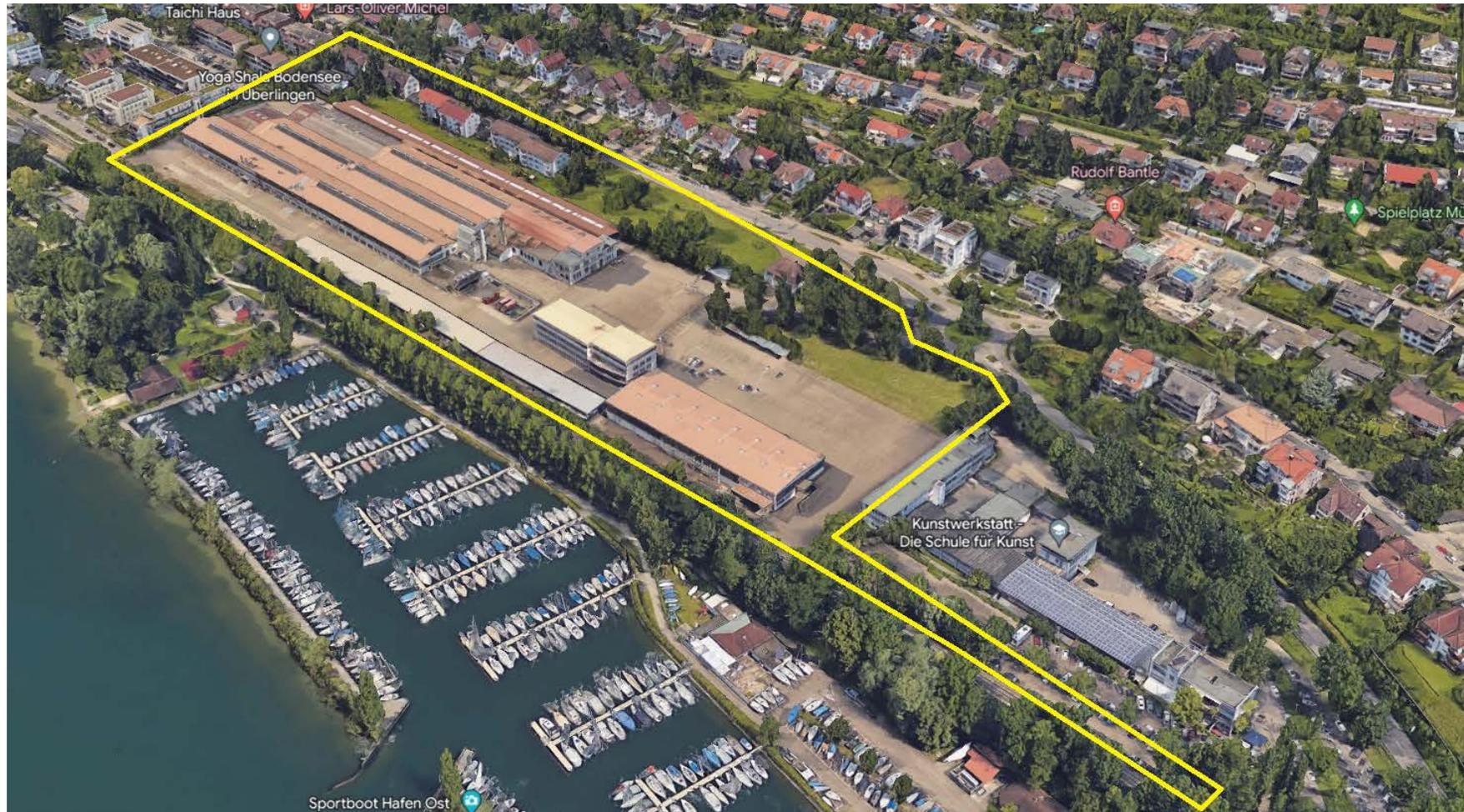
a) Inhalte des städtebaulichen Vertrages

b) Bürgerbeteiligung im Wettbewerbsverfahren

4. Anfragen aus der Einwohnerschaft

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“



Quelle: google earth (14.02.23)

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

Flächennutzungsplan:

- Gewerbliche Bauflächen (Bestand)
- Mischbauflächen (Bestand Nußdorfer Straße)



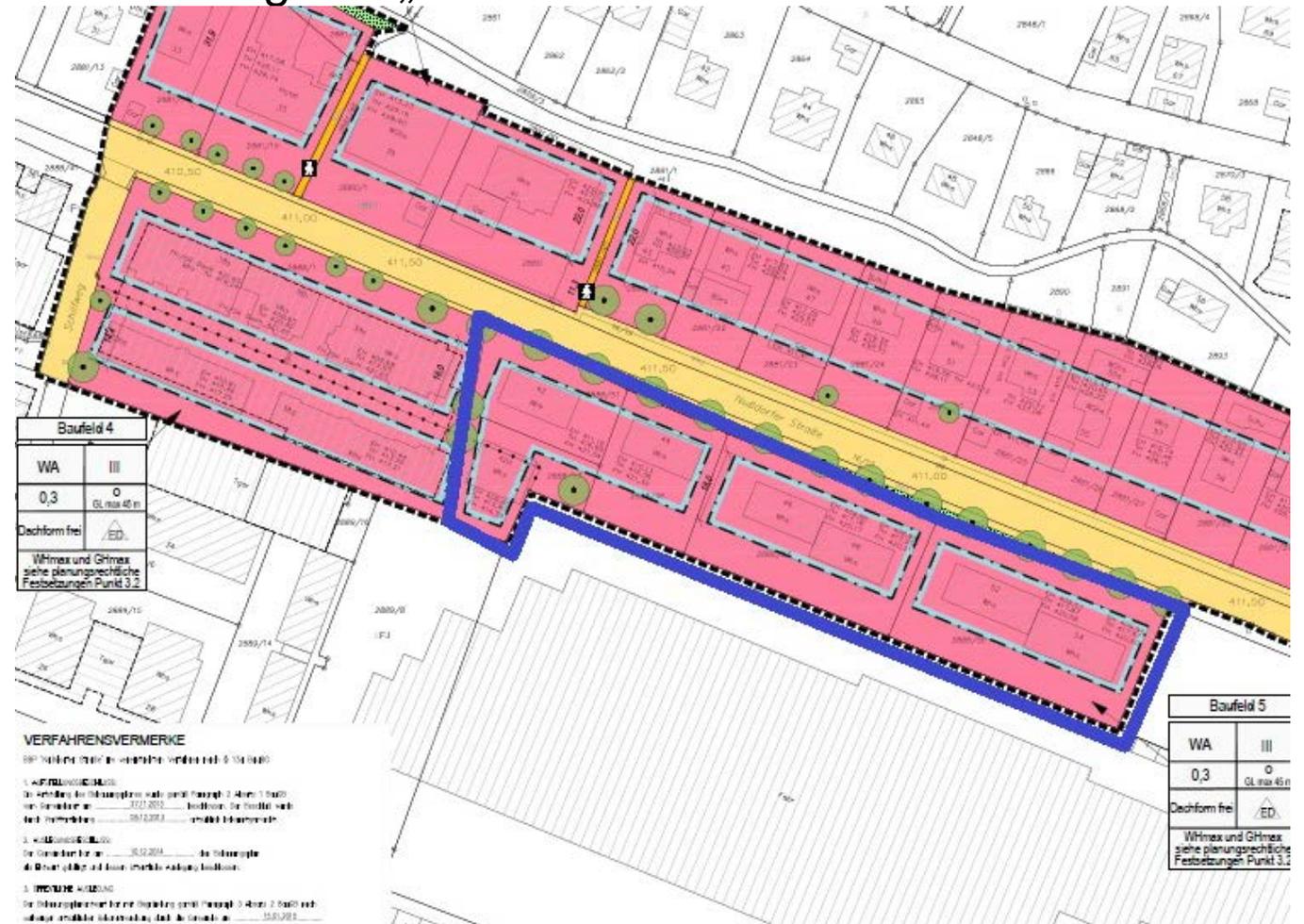
Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

Bebauungsplan:

„Nußdorfer Straße“

- Allgemeines Wohngebiet (WA)



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

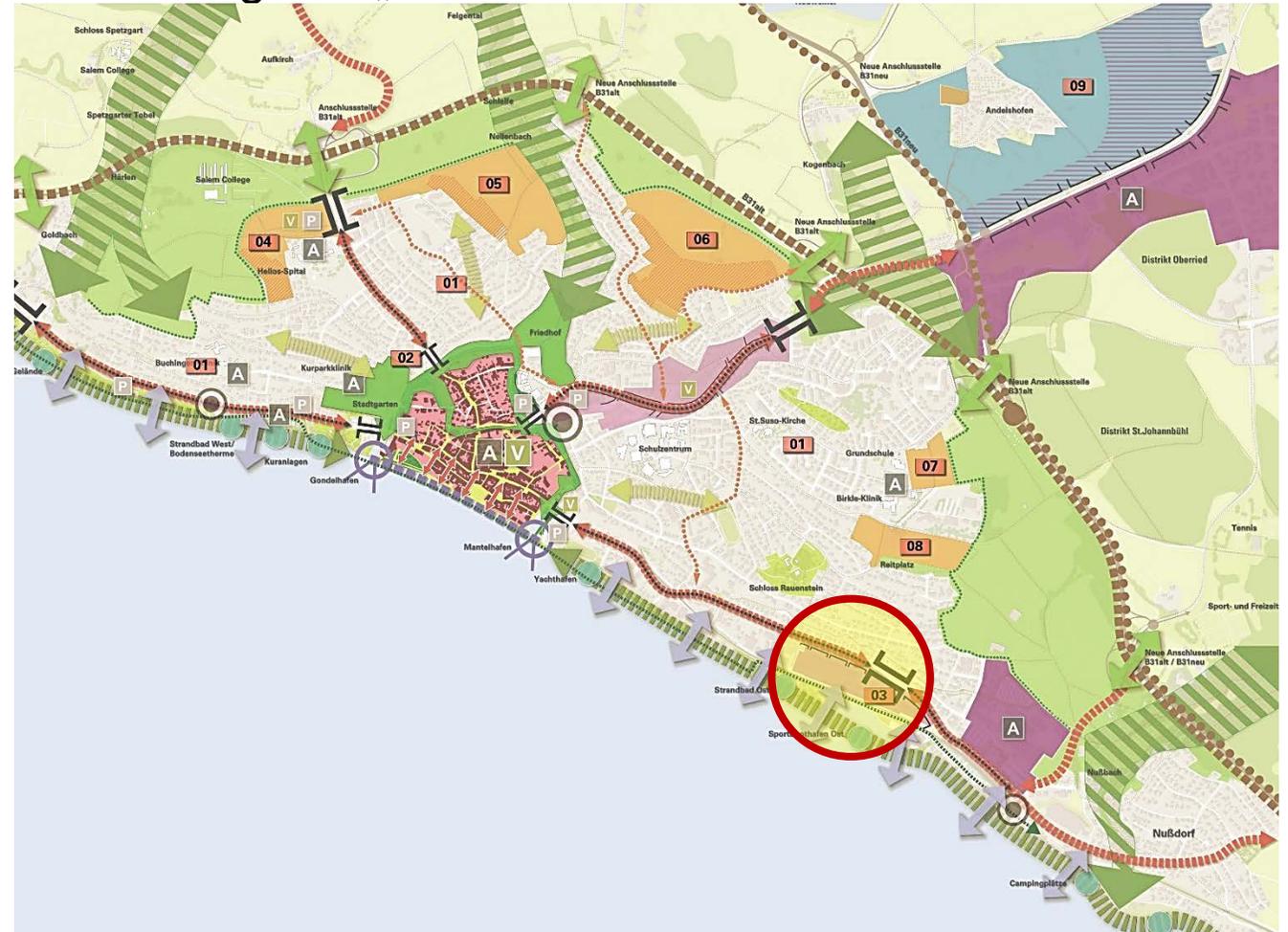
Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept)

Neue Nutzungen - Entwicklungspotential

Neben Wohnungen sind Büro- und Dienstleistungen, Bildung, Forschung und Entwicklung, sowie Hotelnutzung denkbar. Ein gemischt genutztes Stadtquartier kann entstehen.

...selbst Konzepte zur Definition des Entwicklungsrahmens erarbeiten. Hierbei kann das Instrument des städtebaulichen Wettbewerbs im Sinne der Qualitätssicherung eine sinnvolle Maßnahme sein.

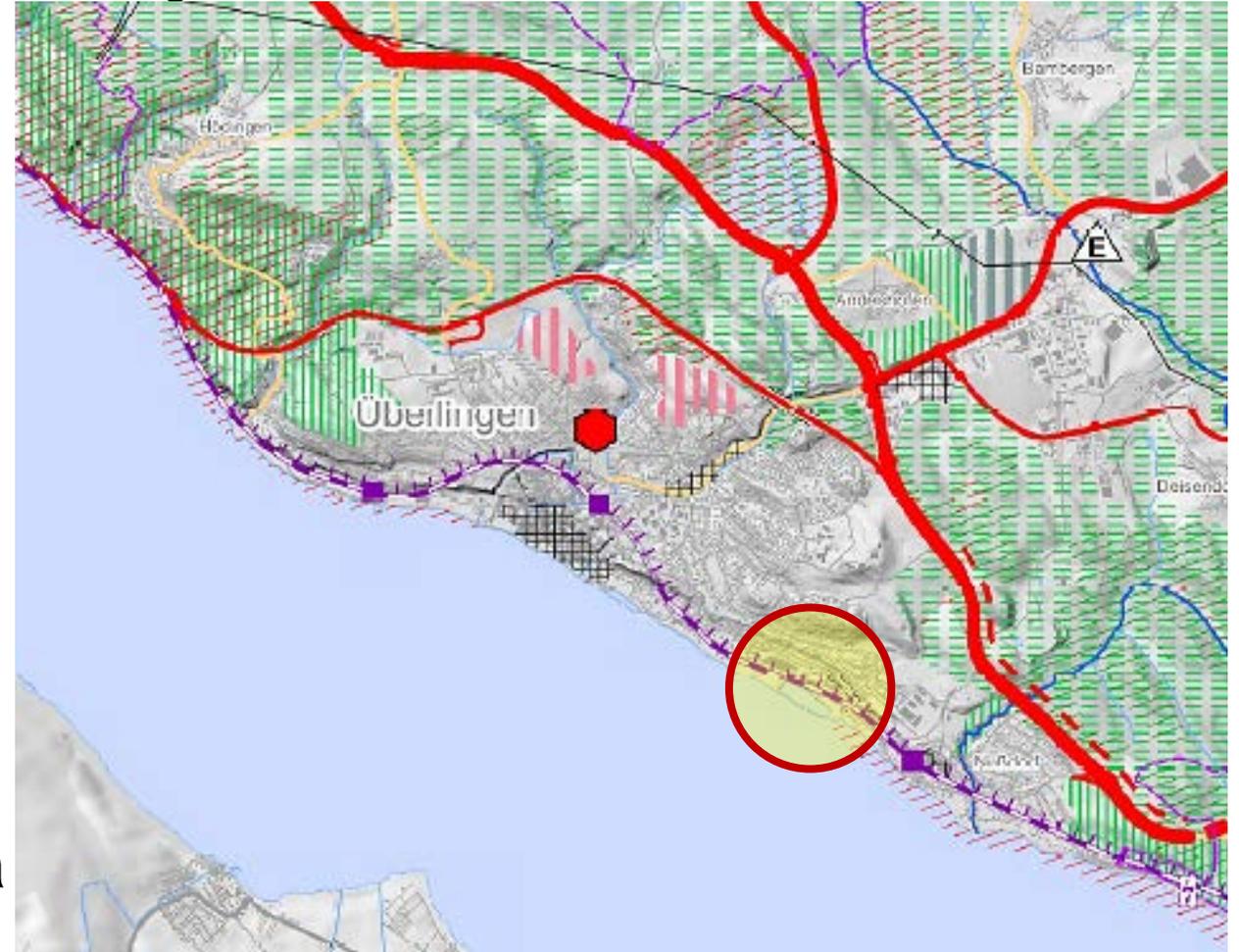


Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

Regionalplanung:

- Überlingen ist Mittelzentrum
- Vorranggebiete für den Wohnungsbau mit den Vorranggebieten „Flinkern“ und „Nordöstlich Hildegardring“
- Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe mit dem Vorranggebiet für ein interkommunale Gewerbegebiet „Andelshofen“
- Mindestbruttowohndichte: 85 EW/ha



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

Städtebauliche Vorgaben:

Wohndichte:

130 EW/ha +/-20 %

Maß der baulicher Nutzung:

max. 5 Vollgeschosse

(Gebäudehöhe 15,50 bis 17,00 m)

Zum Vergleich Baugebiet

„Südlich Härten“:

Wohndichte 117 EW/ha

2 bis max. 5 Vollgeschosse

Gebäudehöhe 10,50 m bis max. 17,00



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“

Was bedeutet Bruttowohndichte?

- gemessen in Einwohner/ha
- bezogen auf die gesamte zur Verfügung stehende Planfläche (Bruttowohnbauland)

Bruttowohnbauland = 

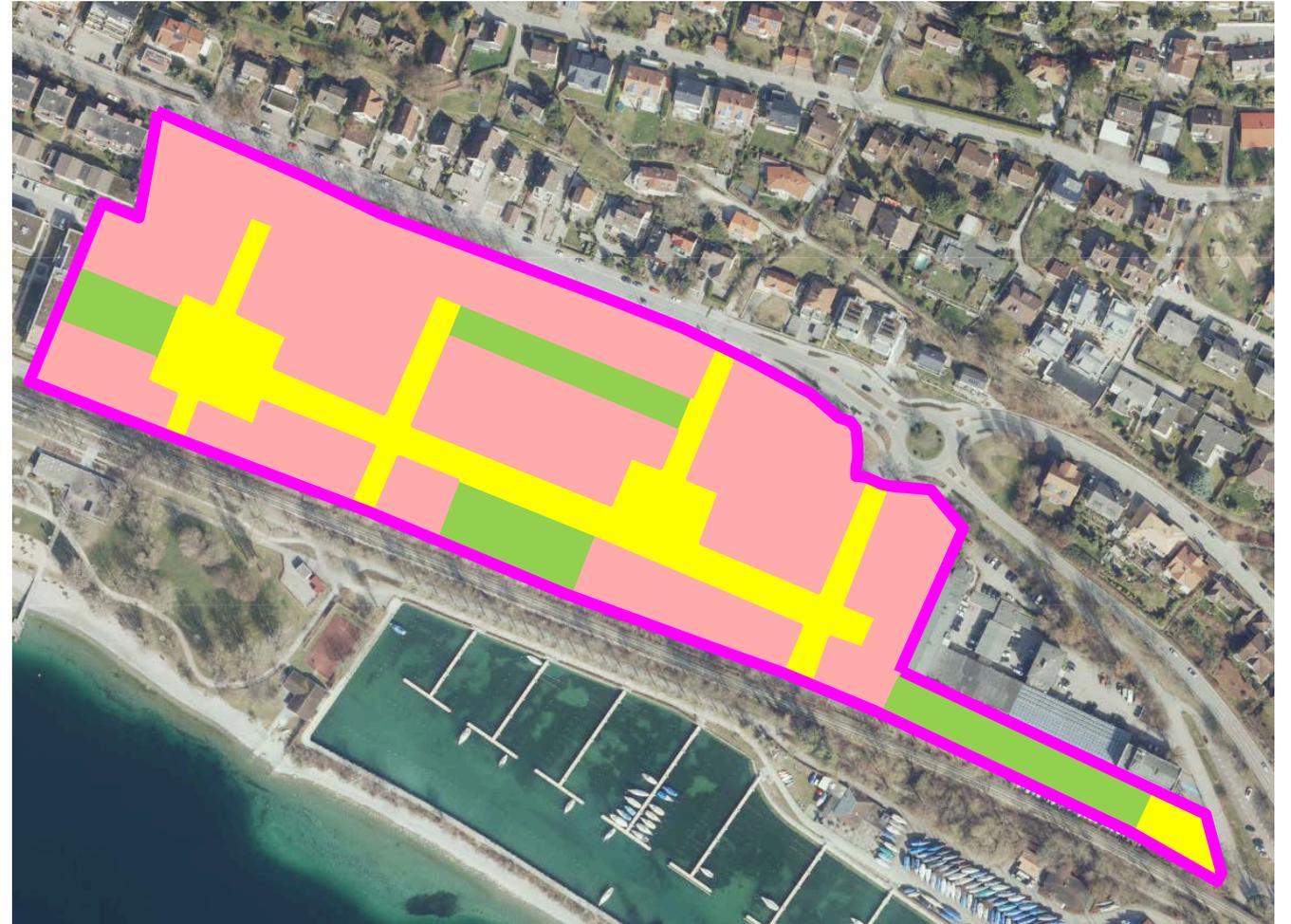
Nettowohnbauland 

+

Verkehrsflächen (Straßen, Stellplätze, sonstige Plätze) 

+

gemeinsame Flächen 
(Grünflächen, Spielplätze, Gemeinbedarf)



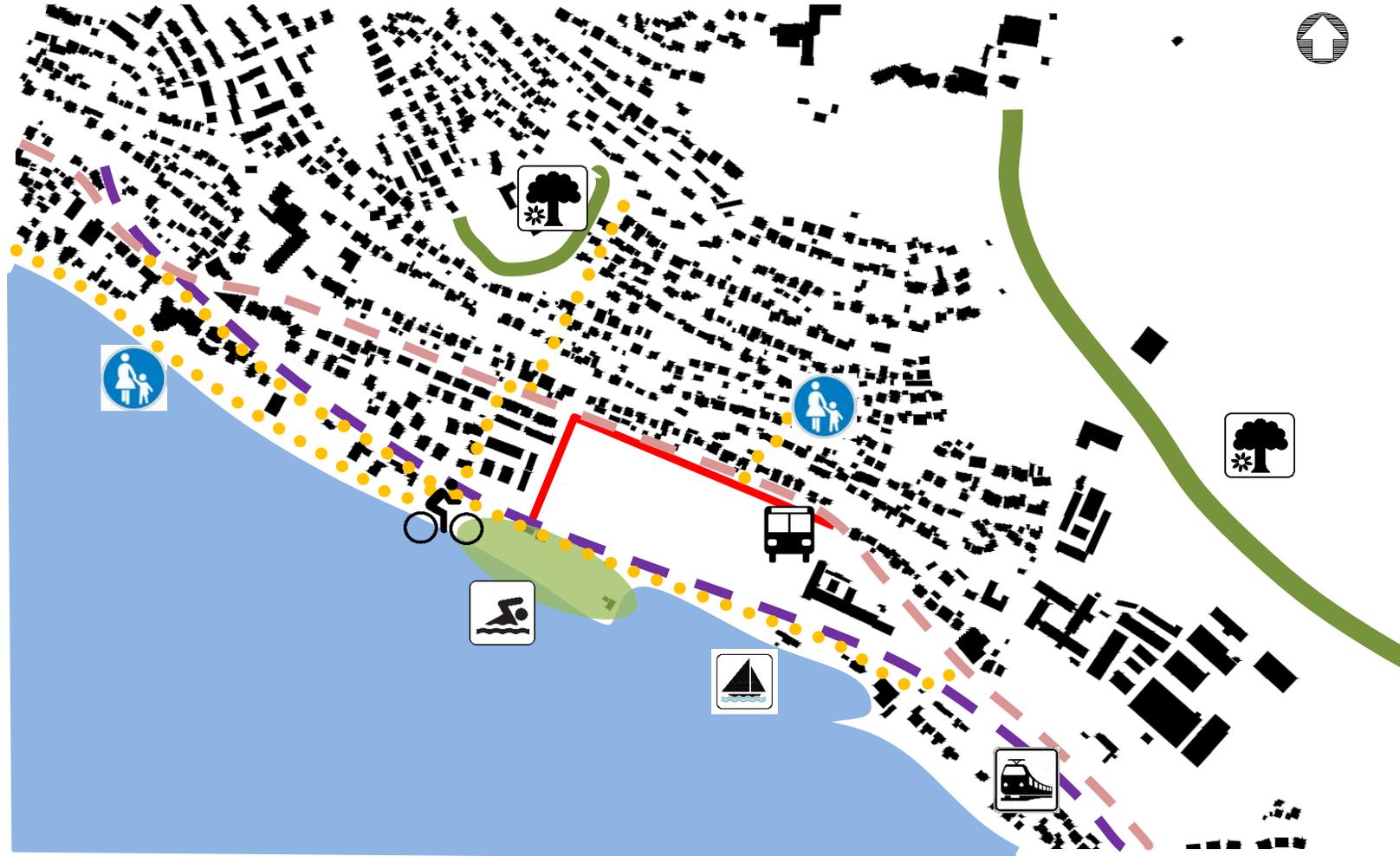
Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“



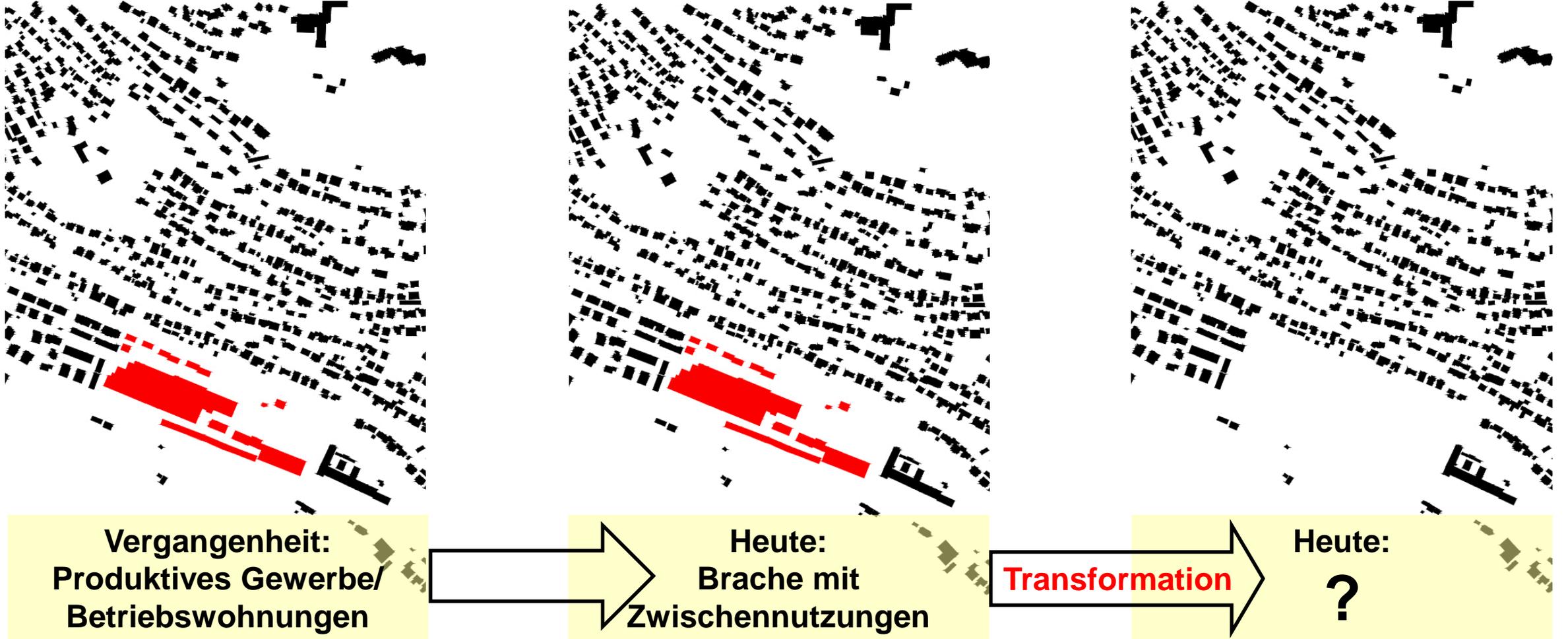
Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Agenda

1. Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Zeitler
2. Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“
- 3. Information zum aktuellen Sachstand des Projektes**
 - a) Inhalte des städtebaulichen Vertrages**
 - b) Bürgerbeteiligung im Wettbewerbsverfahren
4. Anfragen aus der Einwohnerschaft

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Inhalte des städtebaulichen Vertrages

Städtebaulicher Vertrag:

- rechtliche Grundlage § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Regelungspunkte:

- Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen
- Förderung und Sicherung der Ziele der Bauleitplanung (u.a. Deckung Wohnbedarf für Bevölkerungsgruppen m. bes. Wohnraumversorgungsproblemen, Baukultur, etc.)
- Kostenübernahme (z. Bsp. für Planungen, Gutachten)
- Infrastrukturmaßnahmen Strom, Wärme o. Kälte aus EEG o. KWK
- Anforderungen an energetische Qualität von Gebäuden

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

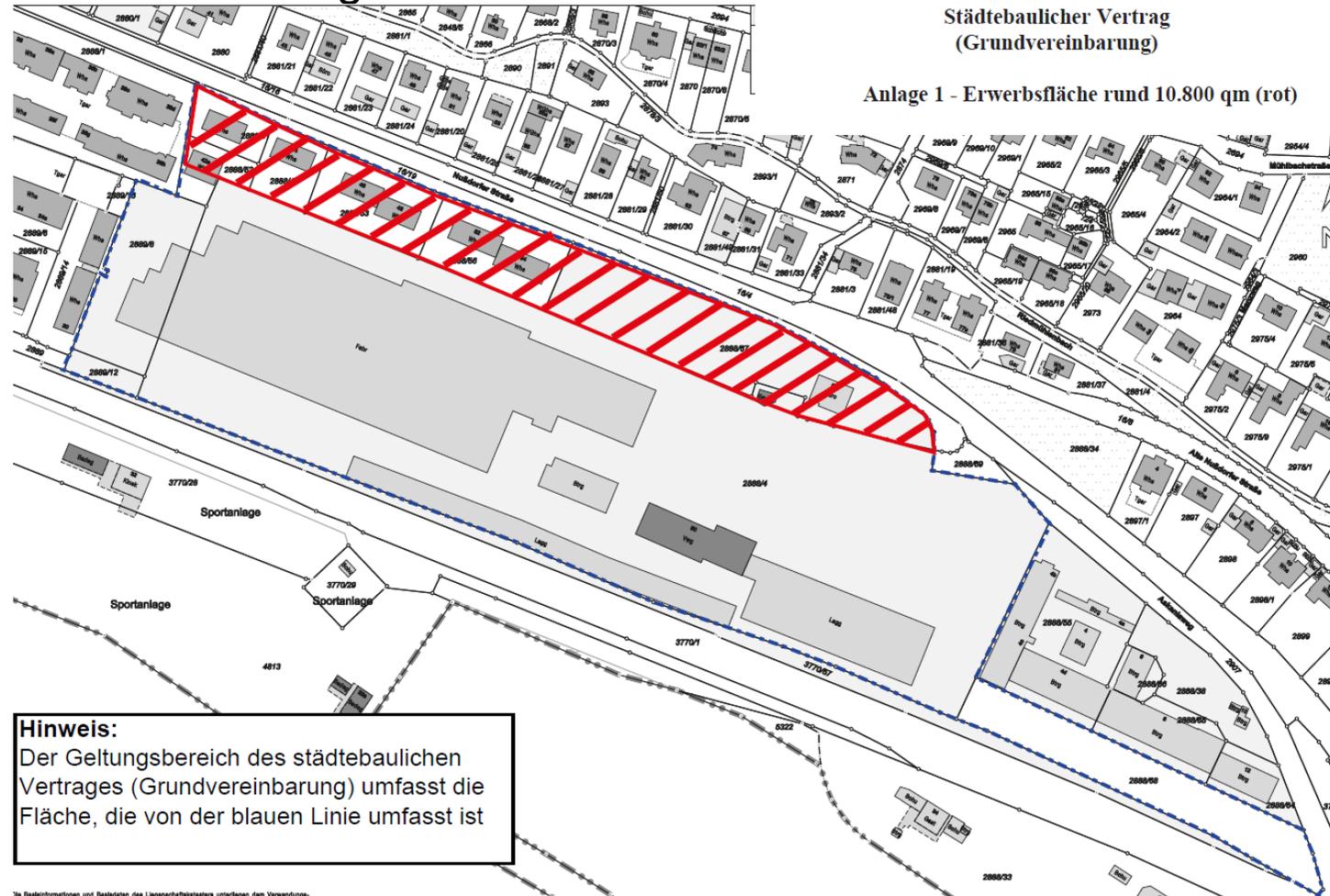
Inhalte des städtebaulichen Vertrages

Regelungen im Detail:

- Kostenübernahme Planung
- Anrechnung von bestehendem Baurecht
- Preisgedämpfter Wohnungsbau
- Grundstückabtretung bzw. Grunderwerb
- Wettbewerbsverfahren/Bürgerbeteiligung
- Städtebauliche Rahmenparameter
- Infrastrukturausgleich für soziale Bildungseinrichtung
- Geländefreimachung/Erschließungskosten

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Inhalte des städtebaulichen Vertrages



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Agenda

1. Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Zeitler
2. Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“
- 3. Information zum aktuellen Sachstand des Projektes**
 - a) Inhalte des städtebaulichen Vertrages
 - b) Bürgerbeteiligung im Wettbewerbsverfahren**
4. Anfragen aus der Einwohnerschaft

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Bürgerbeteiligung im Wettbewerbsverfahren

- zweiphasiger, nicht offener, städtebaulicher und freiräumlicher Realisierungswettbewerb als **Einladungswettbewerb** nach RPW – Richtlinie
- Ziel: städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes mit baulicher u. sozialer Nutzungsmischung
- 25 gesetzte Teilnehmer in der ersten Phase, 5 – 10 Teilnehmer in der zweiten Phase
- zulässig ausschließlich Bewerbergemeinschaften Stadtplaner/innen/Architekten/Innen mit Landschaftsarchitekten/Innen (müssen benannt werden)
- Prämierung: 1. bis 3. Preis sowie Anerkennung
- Beauftragung eines Preisträgers mit Überarbeitung des städteb. Entwurfs und Erarbeitung B.Plan
- Partizipation Bürgerschaft:
 - 03.März 2023: Moderierter Workshop auf dem Gelände
 - 21.Juli 2023: Werkstadtdialog nach Abschluss erste Phase mit 20 bis 25 Bürger/Innen und den siegreichen Büros der ersten Phase Teilhabe in der Jury (ausgewählte/r Bürger/In)
 - Teilhabe von zwei Bürger/Innen im Preisgericht (1. und 2. Phase)
 - Ausstellung der prämierten Arbeiten

Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Bürgerbeteiligung im Wettbewerbsverfahren

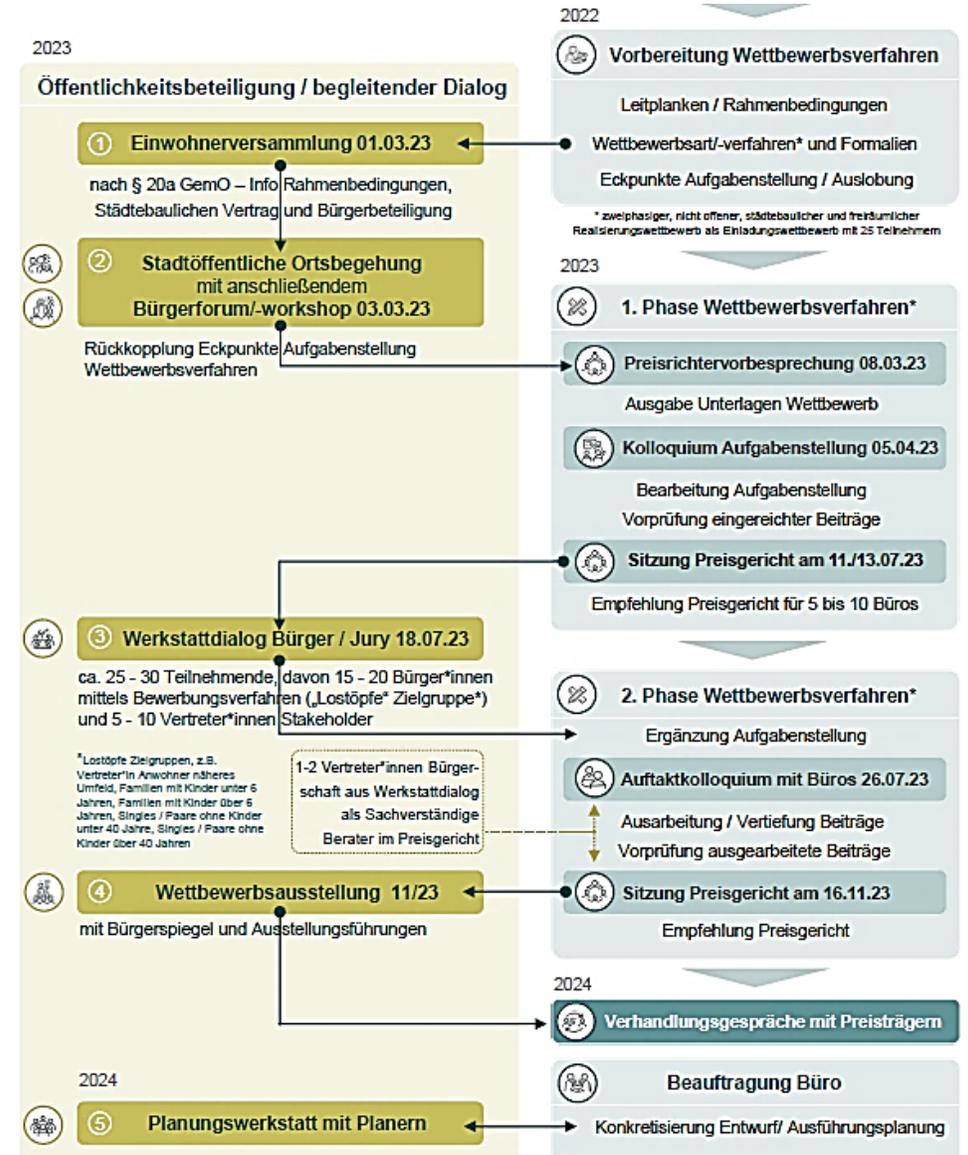
Diskursives Verfahren = Partizipationsform/-angebot

„Entwicklung aus Gesprächen heraus“

- 1. Runde: Ideen sammeln, Visionen entwickeln (offen für alle)
- 2. Runde: Diskursiver Austausch Bürgerschaft (20-25 Teilnehmer) mit **erfolgreichen Planungsbüros**

Vorteile:

- zielführender Austausch – Dialog auf Augenhöhe
- aktive Beteiligung mit größerem Gestaltungsspielraum
- Offenheit untereinander zu möglichen Planänderungen
- größere Motivation aufgrund direkter Planungsbeteiligung



Städtebauliche Entwicklung „Kramer Areal“

Agenda

1. Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Zeitler
2. Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung des „Kramer Areals“
3. Information zum aktuellen Sachstand des Projektes
 - a) Inhalte des städtebaulichen Vertrages
 - b) Bürgerbeteiligung im Wettbewerbsverfahren

4. Anfragen aus der Einwohnerschaft