



Machbarkeitsstudie

Rathaus-Areal Stadt Illertissen



H. HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Impressum

Gefördert im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Stadt Illertissen

1. Bürgermeister Jürgen Eisen

Hauptstraße 4
89257 Illertissen

Tel.: (07303) 172 - 0
Fax: (07303) 172 - 27
E-Mail: stadt@illertissen.de



Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg

Bearbeitung:
Sylvia Haines, Dipl.-Ing. (FH), M.Sc.
Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Carola Ammersbach,
B.A. Architektur, M.Eng. Stadtplanung

Tel.: 0931 / 99 11 42 52

Mail.: info@haines-leger.de
url.: www.haines-leger.de

April 2023
Im Auftrag der Stadt Illertissen

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen und Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA erstellt worden.

Die digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage diente, wurde von der Stadt zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Aufgabenstellung	4
Teil I	
Ausgangslage + Analyse	8
Teil II	
Konzept +	28
Weiteres Vorgehen	33
Teil III	
Anhang	37
3.1 Variantenprüfung	38
3.2 Bürgerbeteiligung am 22.10.2022 mit Überarbeitung	54
3.3 Stadtratsklausur am 27.01.2023	70

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Aufgabenstellung

Ausgangslage

Die Stadt Illertissen ist ein wachsendes Mittelzentrum mit aktuell ca. 18.000 Einwohnern zwischen Ulm und Memmingen im Bezirk Schwaben.

In der östlichen Innenstadt von Illertissen befindet sich ein Areal (Rathaus-Areal) welches umgebaut bzw. nachverdichtet werden soll. Dieser Bereich bildet ebenfalls den historischen Kern von Illertissen. Das Areal umfasst eine Fläche von ca. 8.500 m² und ist durch die Hauptstraße angebunden, welche eine Hauptverbindung vom Bahnhof über den Marktplatz und das Rathaus bis zum Vöhlinschloss darstellt. Am 29.07.2021 erfolgte der Beschluss des Stadtrates Illertissen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Illertissen“, das Rathaus-Areal befindet sich zentral im genannten Sanierungsgebiet.

Die Ziele der Innenstadtsanierung wurden, durch Beschluss der vorbereitenden Untersuchung vom 09.06.2021, wie folgt definiert:

1. Innenstadt als Mittelpunkt der Stadt weiter qualifizieren
2. Innenstadt als Wohnstandort stärken
3. Historisches Stadtbild pflegen
4. Alternative Mobilität fördern
5. Stadt an den Klimawandel anpassen

Eine Revitalisierung des Rathaus-Areals hat das Potenzial, zur Erreichung der Sanierungsziele signifikant beizutragen, dies gilt v.a. für Punkte 1, 4 und 5.

Die nutzungstechnischen Veränderungen auf diesem Areal ergeben nun eine Chance, das vorhandene Potenzial zu nutzen und mit einer Nachverdichtung bzw. Revitalisierung brachliegender Flächen diesen so wichtigen Bereich der Stadt wieder aufzuwerten.

Beschreibung des Areals

Auf dem Rathaus-Areal befindet sich zum größten Teil die städtische Verwaltung, welche personell im Rathaus untergebracht ist. Materielle Gegenstände und Gerätschaften der Verwaltung verteilen sich auf die historische Schranne und das Gebäude Z 16. Das Adler-Gebäude wird aktuell vom Heimatvertriebenen-Museum und der Arbeiterwohlfahrt genutzt. Das nördlich der historischen Schranne gelegene Gebäude dient lediglich als Dienststelle für den örtlichen TSV. Das Gelände der Feuerwehr wird aktuell vollständig durch die Feuerwehr genutzt. Die historische Schranne bietet Räumlichkeiten für private und öffentliche Veranstaltungen wie die regelmäßig stattfindenden Sitzungen des städtischen Gremiums. Die Freiflächen werden zum größten Teil für das Abstellen von PKWs genutzt, im Bereich des Rathauses werden die Freiflächen für Märkte und andere öffentliche Freiluft-Veranstaltungen vorgehalten.

Anlass der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie soll den Grundstein für eine Überplanung des Areals legen. Eine Überplanung des Areals wird wiederum erforderlich durch mehrere Punkte:

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Aufgabenstellung

- Durch den Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes an einem anderen Standort, werden die Flächen des alten Feuerwehrgeländes samt Alarmausfahrt frei. Das alte Feuerwehrgebäude wird ab dem vierten Quartal 2021 leer stehen.
- Durch das Wachstum der Stadt Illertissen erhöht sich ebenfalls die Anzahl der Verwaltungsmitarbeiter, so dass bereits vor einiger Zeit das Rathaus an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen ist.
- Der vorhandene Sammelparkplatz ist wenig flächensparend zugeschnitten. Eine flächensparende und kompaktere Lösung der Parksituation auf dem Areal würde mehr Raum schaffen, um das Gelände so umzugestalten, dass die soziale Funktion des Areals gestärkt werden könnte.
- Für städtische Veranstaltungen auf dem Schrankenplatz (Weinfest, Weihnachtsmarkt etc.) ist der Platz ebenfalls nur noch bedingt ausreichend. Hier bestünde die Möglichkeit einer Erweiterung mit einer großen Grünfläche, welche als Bindeglied zwischen den Schlossgärten und der Illerleite fungieren könnte.
- Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der guten Anbindung soll das Areal dazu dienen, gemeinschaftliche Nutzungen wie Vereine, Beratungsstellen in diesem Bereich zu bündeln und angemessene Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Die Machbarkeitsstudie soll für die darauffolgende Planung bzgl. einer möglichen Nutzung und dem Maß der jeweils möglichen Nutzung einen Rahmen setzen. Zusätzlich soll das Ergebnis der Mach-

barkeitsstudie eine Akzeptanz durch die Bürger finden.

Zu Untersuchende Nutzungen

- Flächen für die städtische Verwaltung, welche ev. aus dem Rathaus herausgelöst werden und auf einer anderen Fläche des Areals anzusiedeln wird eine Aufgabe dieser Machbarkeitsstudie sein. Möglich hierfür wäre ein herausgelöstes Bürgerbüro oder ein „technisches Rathaus“. Benötigte Flächen hierfür wären:
 - 40 m² Archiv
 - 240 m² Bürofläche
 - 30 m² Besprechungsraum / Sozialraum
- Ein weiterer Bedarf ist ein neuer Ratssitzungssaal. Dieser befindet sich aktuell in der historischen Schranne und bietet ausreichend Platz. Da die Stadt Illertissen über keine Veranstaltungshalle verfügt, ist die Schranne für private und öffentliche Veranstaltungen sehr begehrt. Die daraus resultierende wöchentliche Bestuhlung der Schranne für die politischen Gremien hat Lohnkosten von 30.000 Euro pro Jahr zur Folge. Da die Realisierung einer Veranstaltungshalle in Illertissen nicht verfolgt und auch nicht geplant ist, werden neue Räumlichkeiten für den Sitzungssaal auf dem Areal angestrebt. Die benötigte Fläche hierfür wären 300 m².
- Aktuell wird für öffentliche Freiluftveranstaltungen ein Teil des Sammelparkplatzes mit einbezogen. Eine Erweiterung des Schrankenplatzes mit zusätzlichen Platzelementen wäre denkbar, um für öffentliche Festaktivitäten eine größere Kapazität an Gästen auf

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Aufgabenstellung

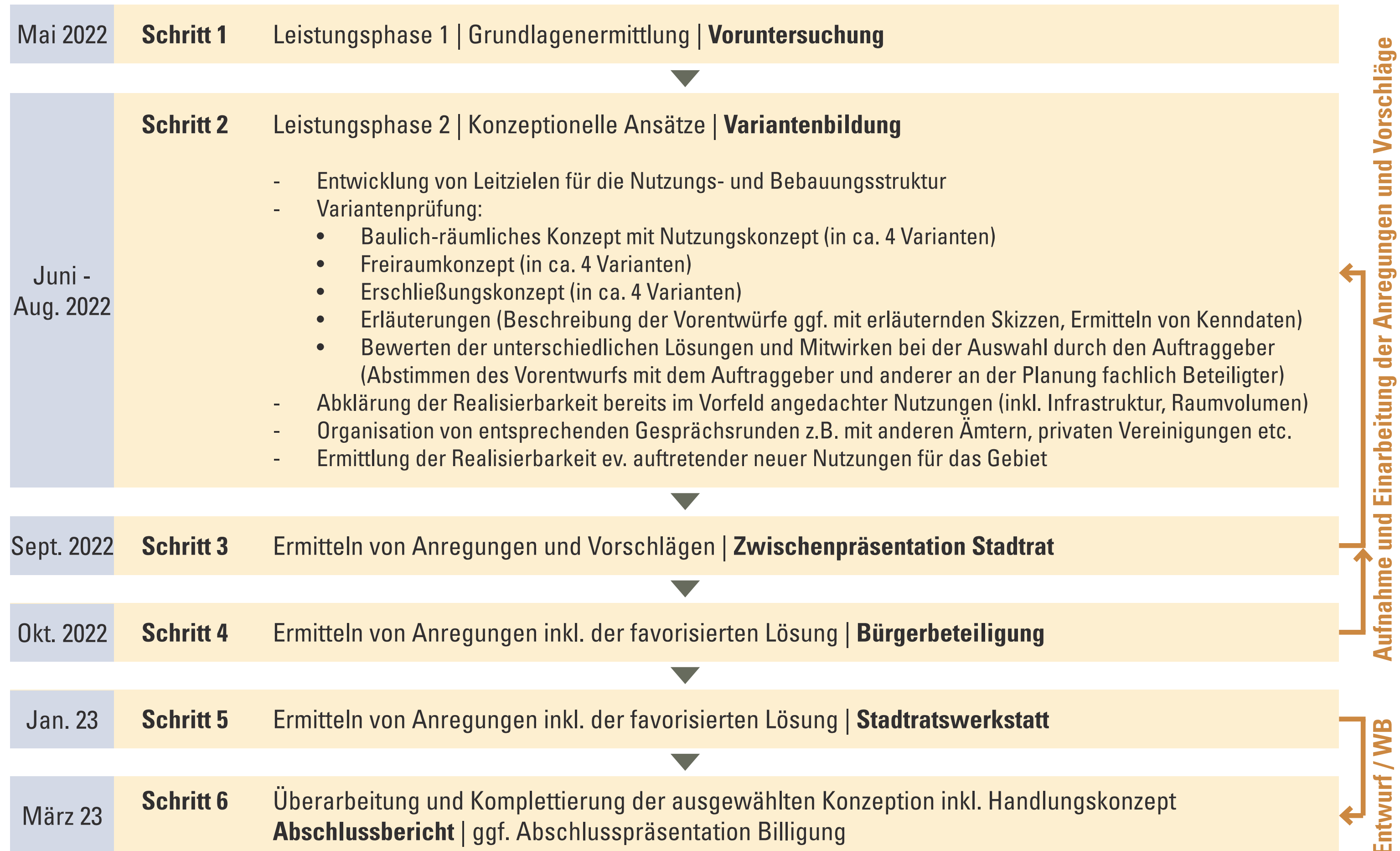
einer gestalterisch passenden Platzgestaltung aufnehmen zu können. Eine Erweiterung um ca. 1000 m² des Schrankenplatzes wird angestrebt, diese Fläche soll einen deutlich höheren Grünanteil aufweisen als der Rest des Platzes. Der Platz soll darüber hinaus eine hohe Aufenthaltsqualität abseits von Festlichkeiten haben und zum Verweilen einladen. Im Idealfall sollte der Schrankenplatz so erweitert werden, dass eine grüne Verbindung zwischen den geplanten Schlossgärten und der Illerleite (grünes Band in Richtung Norden) geschaffen wird und der Platz somit einen Teil zur Naherholung beitragen kann.

- Als funktionale Ergänzung der Nutzung des Platzes soll die Möglichkeit einer Unterbringung einer Veranstaltungsküche als Reinigungsmöglichkeit bei öffentlichen Veranstaltungen untersucht werden. Auf diese Weise würde der Standort für die Nutzung eines kulturellen und sozialen Treffpunktes für öffentliche und private Veranstaltungen gestärkt werden.
- Des Weiteren soll die Möglichkeit der Unterbringung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder untersucht werden, da hierfür aktuell nur ein Schuppen für Verwaltungsmitarbeiter zur Verfügung steht. Ein Angebot für Bürger mit dem Fahrrad zum Rathaus zu kommen ist nur im geringen Maß vorhanden und sollte verbessert werden. Eine Integration von ca. 20 Fahrradabstellplätzen auf dem Gelände soll untersucht werden.
- Die öffentlichen Veranstaltungen könnten durch gemeinschaftliche und private Nutzungen ergänzt werden in Form einer Unterbringung eines Jugendstützpunktes (130 m²) oder einer Musikschule

(ca. 80 m²). Aktuell steht die Sanierung des Adler-Gebäudes (im Süden des Rathaus-Areals) kurz bevor. Die Sanierung hat das Ziel ein Konzept zu erfüllen, welches die Nutzung des Gebäudes durch Vereine (u.a. Kunstzirkel, Städtepartnerschaftskomitee) und Beratungsstellen ermöglicht. Eine Ergänzung der Nutzung durch eine Musikschule und einen Jugendstützpunkt auf dem Areal würden zur Belebung des Schrankenplatzes und des gesamten Areals beitragen.

- Mittelfristig ist angedacht, den Illertisser Tafel e.V. mit seiner aktuellen Nutzfläche von ca. 95 m² an einer anderen Stelle auf dem Areal unterzubringen, da das Gebäude westlich des öffentlichen Sammelparkplatzes zusammen mit dem Z16 Garagengebäude der Stadt eine Trennwirkung auf dem Areal hervorruft. Geplant ist, die Tafel mit ihrer Nutzung im gleichen Umfang an anderer Stelle des Areals unterzubringen.
- Um die Qualität auf dem Schrankenplatz zu steigern ist es notwendig, die Organisation der Abstellflächen für PKWs zu überdenken. Eine Möglichkeit das Parken auf zwei Etagen, z.B. durch ein zweigeschossiges Parkdeck unterzubringen würde die Erhöhung der Grünflächen des Schrankenplatzes erlauben. Der Versiegelungsgrad auf dem Areal könnte somit reduziert werden. Darüber hinaus könnte der bislang unattraktive Eingangsbereich auf das Areal durch Grünflächen und einen umfassenderen Baumbestand aufgewertet werden.

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Vorgehensweise





Teil I

Ausgangslage + Analyse

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Nachverdichtung des Rathausareals (zentraler Kern) | Ziele

Innenstadt als Mittelpunkt der Stadt weiter qualifizieren



Innenstadt als Wohnstandort stärken



Historisches Stadtbild pflegen



Alternative Mobilität fördern

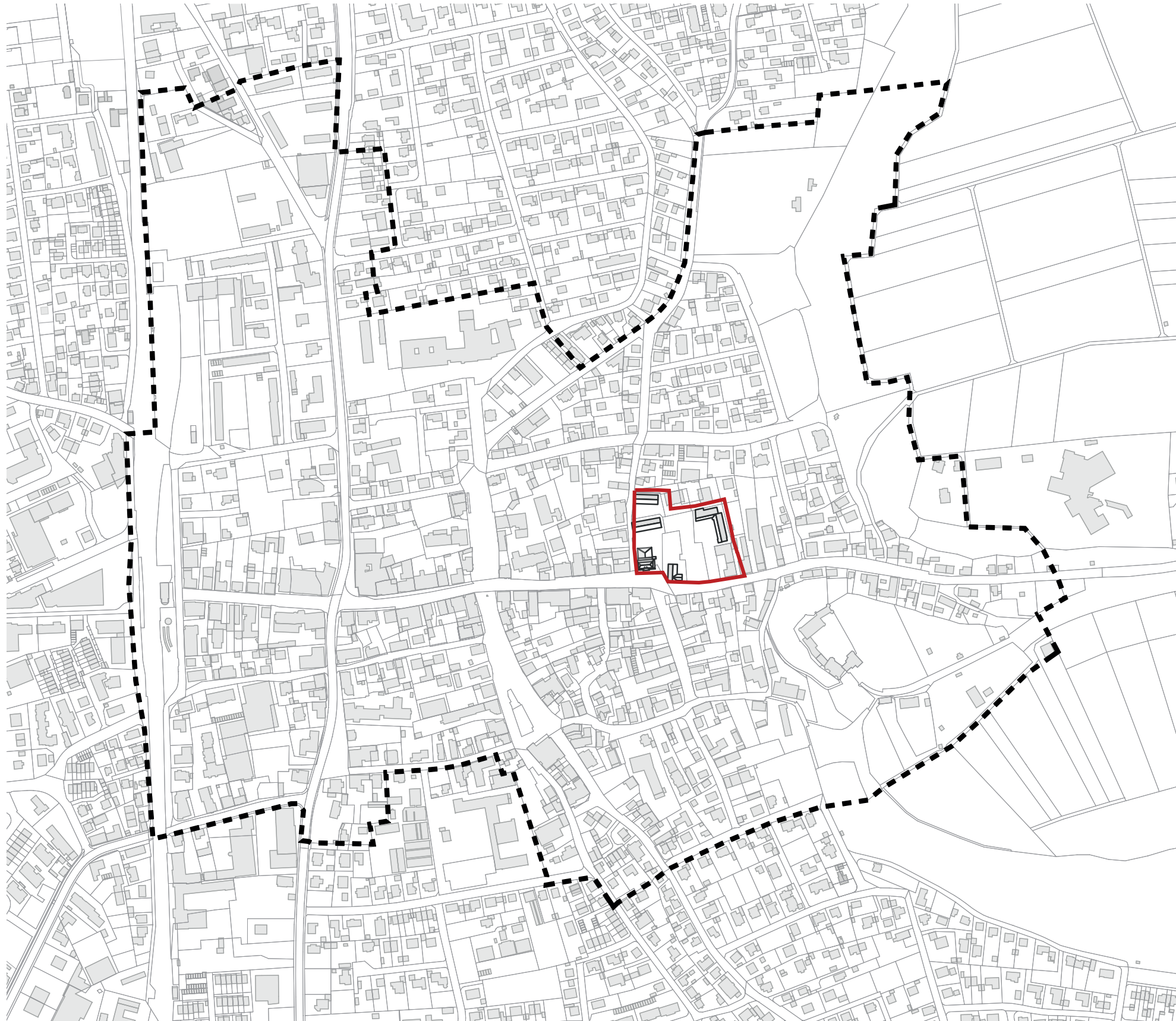


Stadt an den Klimawandel anpassen



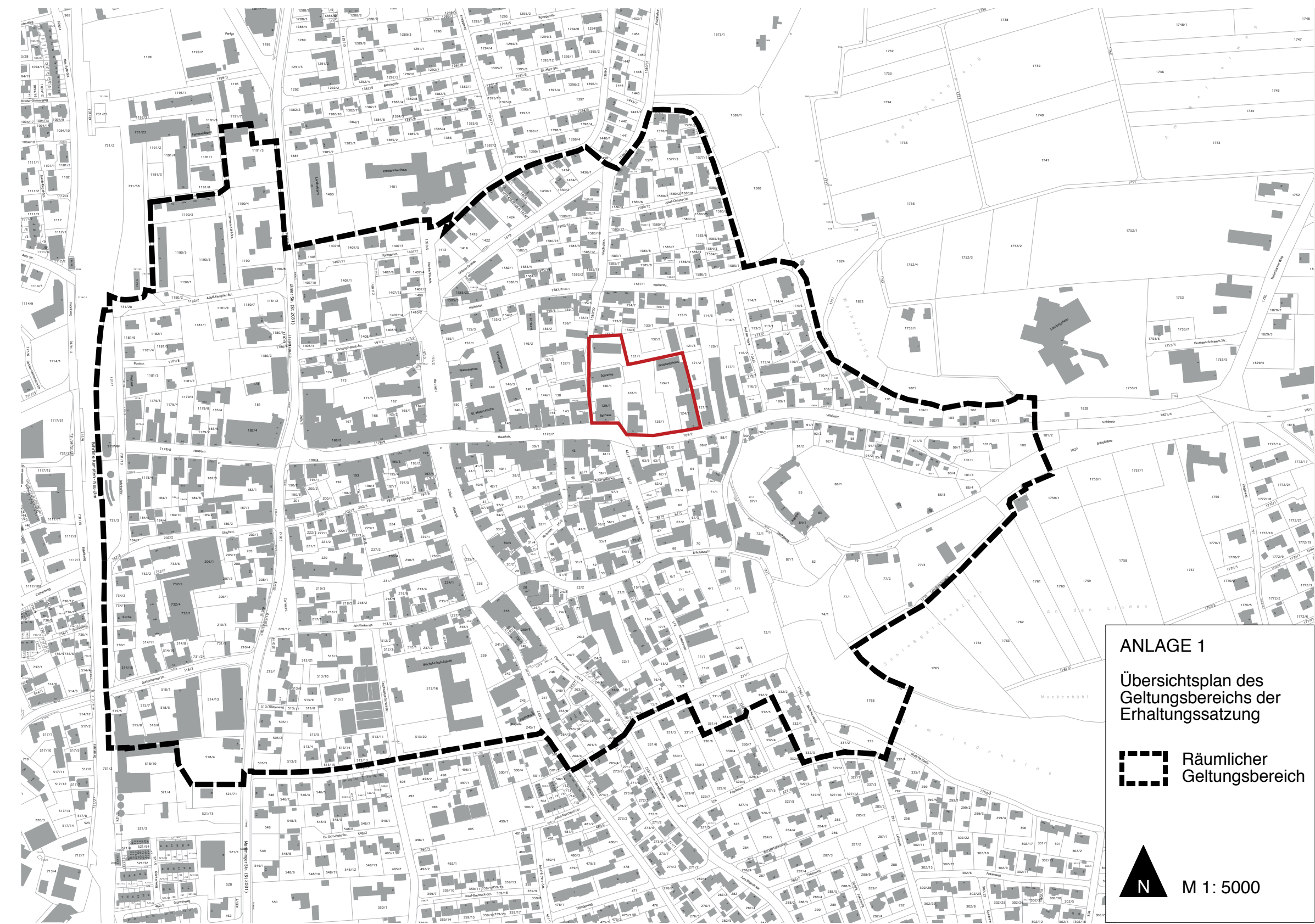
Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Lage im Sanierungsgebiet



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Erhaltungssatzung

GEMÄSS § 172 FF BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I SEITE 2414) IN VERBINDUNG MIT ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BAYRS 2020-1-1-I) ERLÄSST DIE STADT ILLER-TISSEN FOLGEND

SATZUNG ZUR ERHALTUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART DER INNENSTADT ILLERTISSENS AUF GRUND DER STÄDTEBAULICHEN GESTALT

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beiliegenden Plan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellten Grundstücke.

§ 2 GRÜNDE DER GEBIETSFESTLEGUNG

Für das in § 1 bezeichnete Gebiet wird die Satzung erlassen, weil

1. sich in ihm bauliche Anlagen befinden, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und

2. die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die Errichtung baulicher Anlagen nicht beeinträchtigt werden soll (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT

(1) Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB.

(2) Die Genehmigung zum Abbruch, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nach Maßgabe nur versagt werden, wenn es sich um erhaltungswürdige bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Nr. 1 handelt.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die beabsichtigte bauliche Anlage dem Gebot des § 2 Nr. 2 widerspricht und sich nicht in das Stadtbild eingefügt.

(4) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).

§ 4 GENEHMIGUNGSVERFAHREN

(1) Die Genehmigung wird durch die Stadt Illertissen erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Illertissen erteilt.

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Erhaltungssatzung

(2) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

(3) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro belegt werden.

§ 6 IN-KRAFT-TRETEN

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Illertissen, den 24.10.2012

M. Kaiser
Erste Bürgermeisterin

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Areal Bestand

- 1** Rathaus: Städtische Verwaltung
- 2** Schranne: Private und öffentliche Veranstaltungen
- 3** Gebäude Z 16: Materielle Gegenstände/ Geräte, Tafel, Kunstzirkel
- 4** Dienstleistungsgebäude: TSV
- 5** Feuerwehrgebäude: Leerstand
- 6** Adler-Gebäude
- 7** Freiflächen: Parken, Märkte, Freiluft Veranstaltungen
- 8** Gebäude Vöhlstraße 5

Legende

-  Grünfläche
-  Betonpflaster
-  Asphalt
-  Kies
-  Granit



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

1 Rathaus



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

2 Schranne



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

3 Illertisser Tafel



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

4 Dienstleistungsgebäude („Walsergebäude“)



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

5 Ehemaliges Feuerwehrgebäude



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

6 „Adlergebäude“



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

7 Freiflächen: Parken, Märkte, Freiluft Veranstaltungen



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

8 Gebäude Vöhlstraße 5



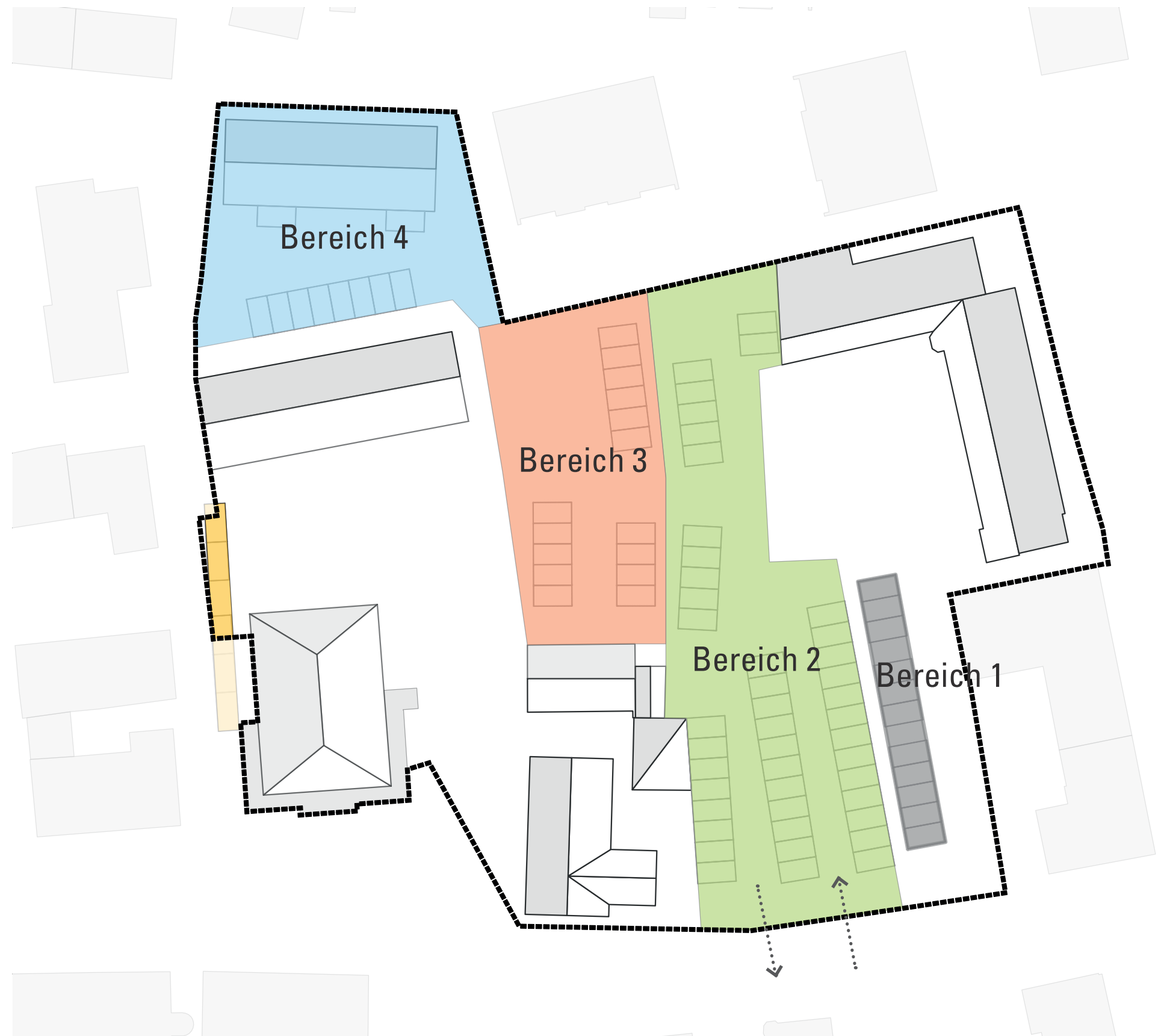
Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Feinuntersuchung | Übersichtskarte Stellplätze am Rathausareal

Parkplätze (bereits aktualisiert)

- **Bereich 1**
ca. 11 Stellplätze
- **Bereich 2**
Parken unbegrenzt
45 Stellplätze
- **Bereich 3**
Parkdauer: 2 Stunden
Mo-Fr, 8 Uhr - 18 Uhr
ca. 22 „normale“ Stellplätze
- **Bereich 4**
Parkdauer: 2 Stunden
Mo-Fr, 8 Uhr - 18 Uhr
11 Stellplätze

-> insgesamt: ca. 89



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Anlass Machbarkeitsstudie

5 Zukünftiger Leerstand Feuerwehrgebäude (Neubau)

1 Kapazitätsgrenze Rathaus erreicht

7 Bedarf nach kompakterer Lösung der Parksituation

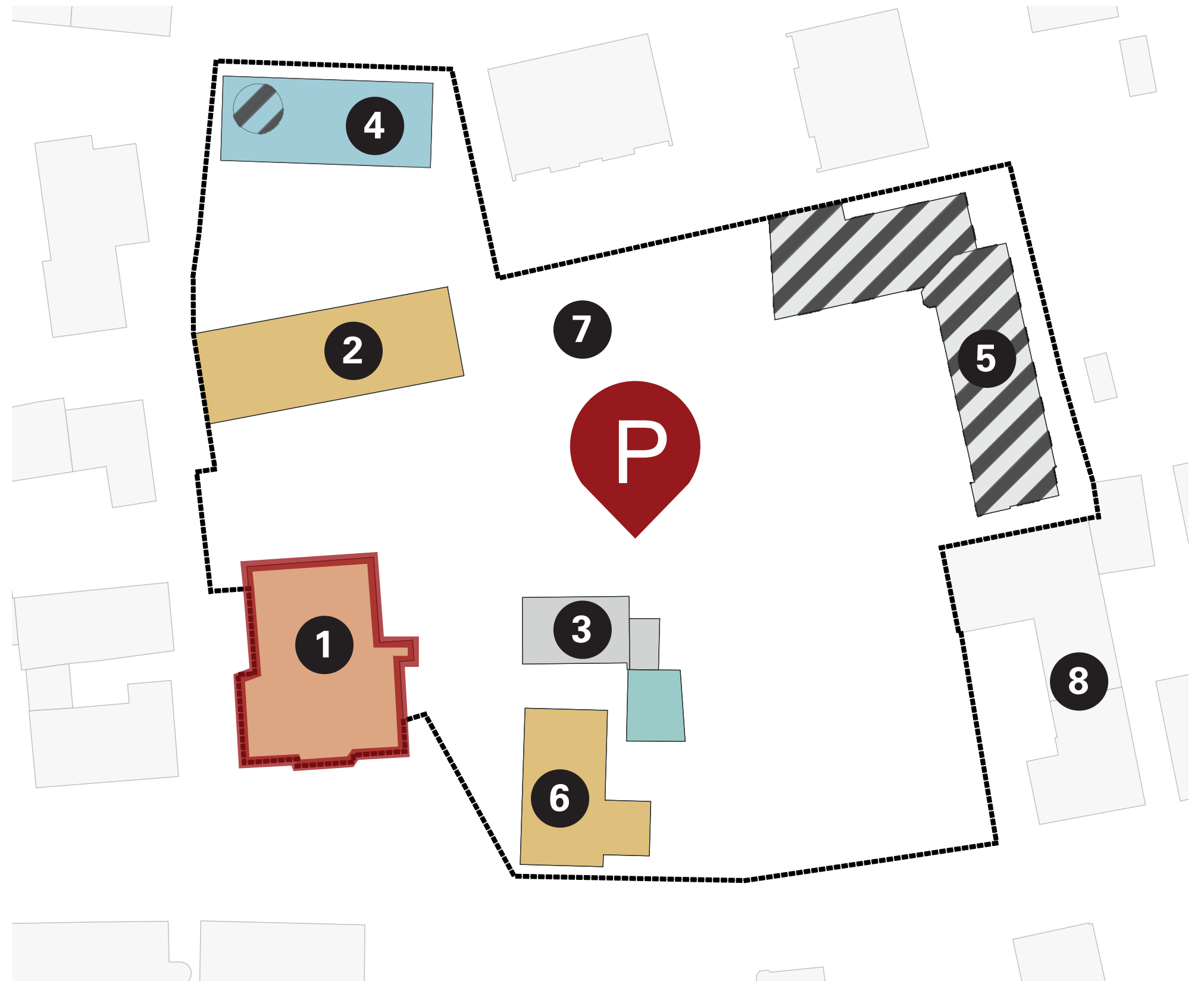
7 Schrankenparkplatz als Veranstaltungsort weiter ausbauen

-> Areal für gemeinschaftliche Nutzungen (Vereine, Beratungsstellen) soll weiter ausgebaut werden

4 Das Dienstleistungsgebäude wird bald leer stehen und ist sanierungsbedürftig

Legende

- Dienstleistung
- Freizeit und Kultur
- öffentliche Einrichtungen
- Gemeinnützige Organisation
- Nebengebäude
- Leerstand
- Entwicklungsbedarf
- P Parken



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Feinuntersuchung | Neuordnung Rathausareal

MACHBARKEITSSTUDIE 2013

Variantenprüfung

Bürgersaal im Feuerwehrhaus mit Erweiterungsanbau Am Reichshof Büros

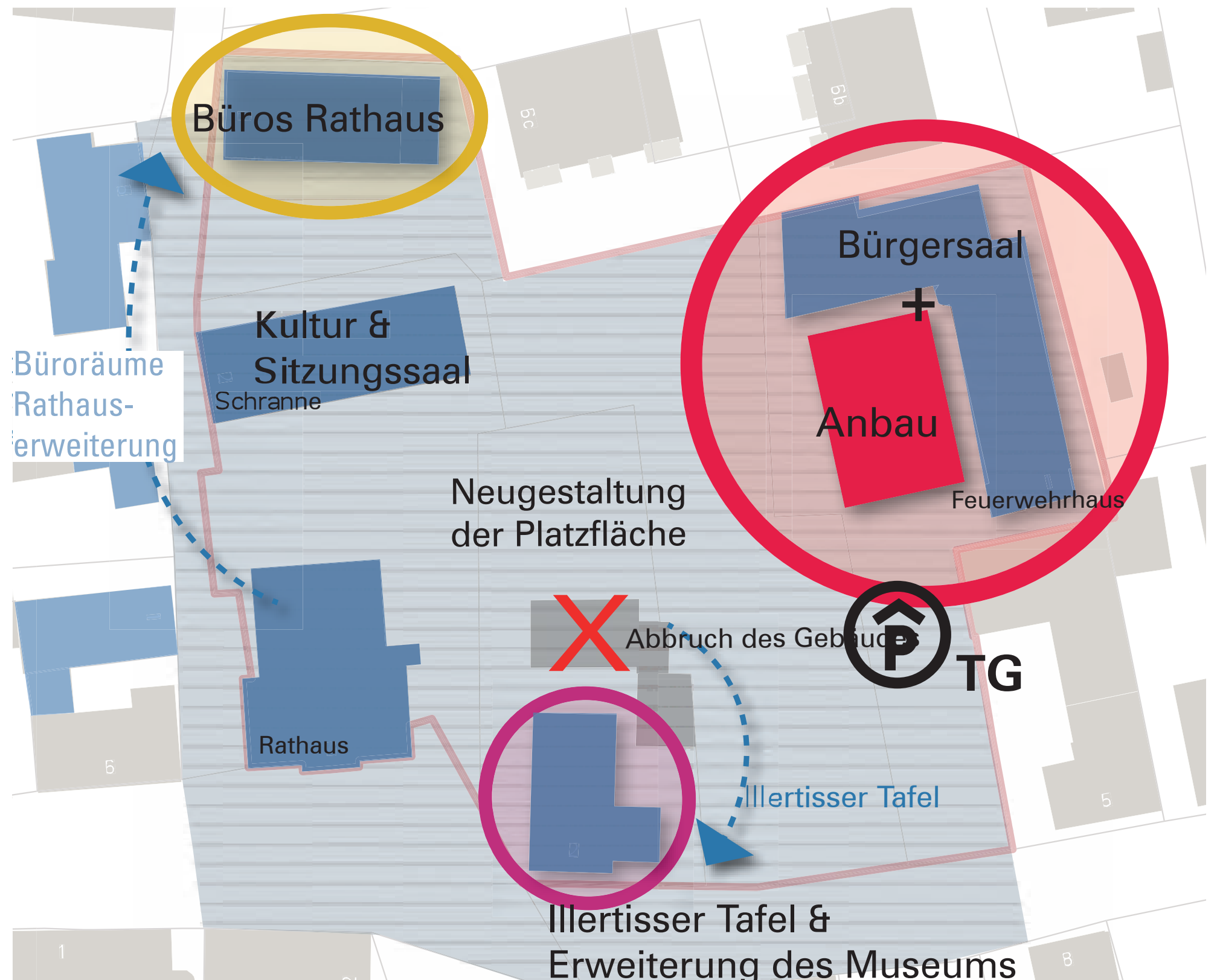
-> mehr Platzbedarf für die Verwaltung

Vorteile:

- Nutzung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes mit Bürgersaal im Erdgeschoss
- Konzentration des kulturellen Angebots
- Repräsentative, bereits bestehende gemeinsam nutzbare Freiflächen
- Nähe zum Rathaus und Schranne
- Architektonische Aufwertung durch Sanierung
- Grundstück im Eigentum der Stadt

Nachteile:

- Um- und Anbauten, Sanierung am Feuerwehrgebäude erforderlich
- Unterbringung Stellplätze (Besucher/Angestellte/Bürgersaalbesucher) ggf. in Tiefgarage unter Verlust von Bäumen
- Konflikte mit Nachbarschaft (z.B. an Tiefgaragenausfahrt bei Veranstaltungsende)



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Feinuntersuchung | Neuordnung Rathausareal

MACHBARKEITSSTUDIE 2013

Variantenprüfung

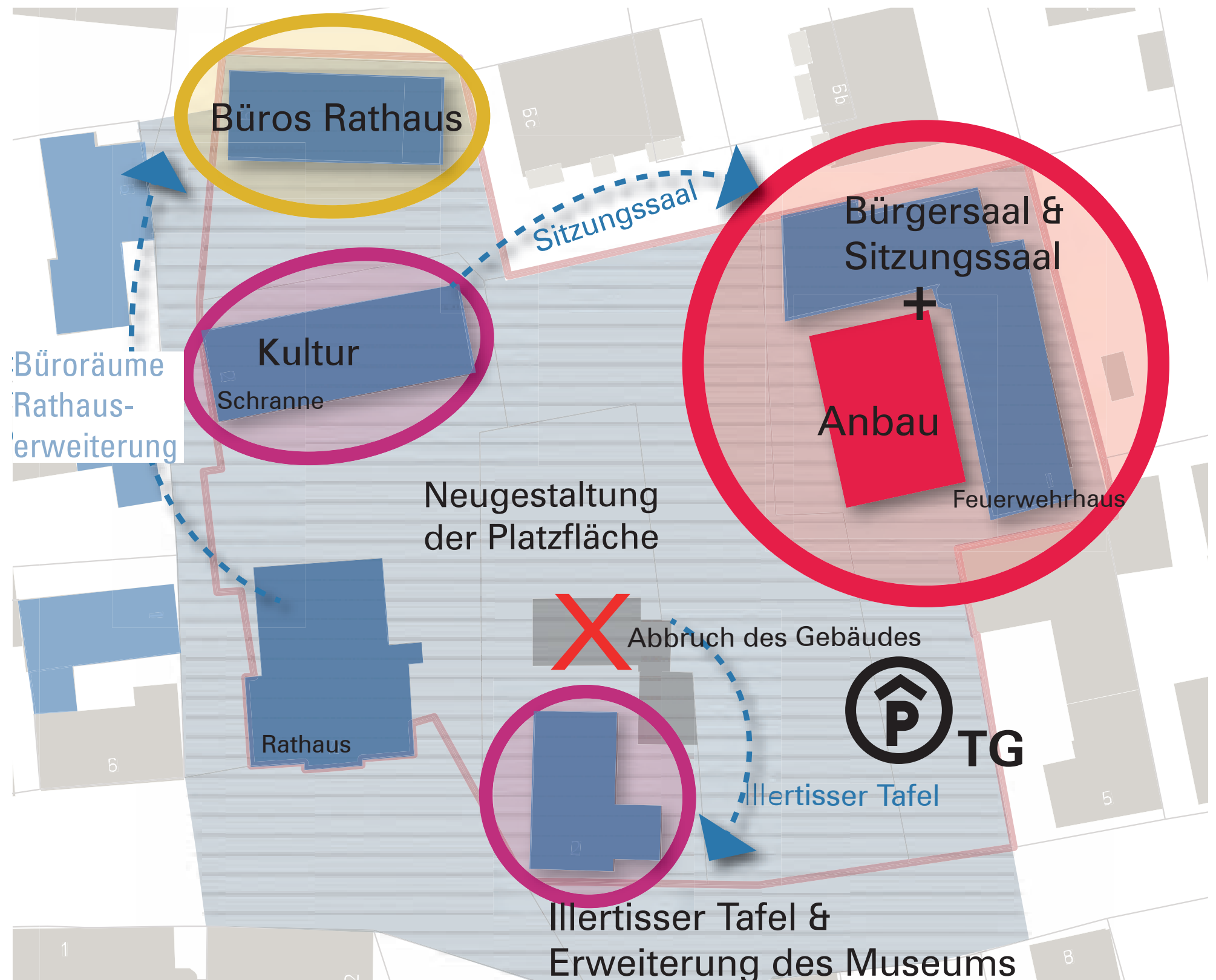
Bürgersaal, Sitzungssaal und Büroräume im Feuerwehrhaus Am Reichshof Wohnen

Vorteile:

- Nutzung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes mit Sitzungssaal und Büros
- Schranne für mehr Veranstaltungen nutzbar

Nachteile:

- Um- und Anbauten, Sanierung am Feuerwehrgebäude erforderlich
- Unterbringung Stellplätze (Besucher/ Angestellte/ Bürgersaalbesucher) ggf. in Tiefgarage unter Verlust von Bäumen
- Konflikte mit Nachbarschaft (z.B. an Tiefgaragenausfahrt bei Veranstaltungsende)



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Ausgangslage + Analyse

Zu untersuchende Nutzungen - Arrondierung von Flächen

- Städtische Verwaltung („herausgelöstes Bürgerbüro“ bzw. „technisches Rathaus“)
 - 40 qm Archiv
 - 240 qm Bürofläche
 - 30 qm Besprechungsraum/Sozialraum
 - 200 qm Lager
- Neuer Rathaussitzungssaal (300 qm)
- Stadtarchiv (200qm)
- Erweiterung des Schrankenparkplatzes mit Grünanteil - Verbindung grünes Band (1000 qm)
- Integration einer Veranstaltungsküche
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (20 Stpl.)
- Jugendstützpunkt (175 qm) bzw.
- Musikschule (175 qm)
- Unterbringung der Illertisser Tafel an anderer Stelle (150 qm)
- Parken auf zwei Etagen und Reduzierung des Versiegelungsgrades

Teil II

Konzept + weiteres Vorgehen



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie basiert auf einem stringenten methodischen Rahmen, welcher eine stufenweise Konzepterstellung sowie eine intensive Einbindung der relevanten Akteure vor Ort im Rahmen eines partizipativen Verfahrens zu Grunde legt.

In einem ersten Schritt wurden die planungsrelevanten Grundlagen ermittelt und eine Bestandsaufnahme zur vertieften, problemorientierten Erhebung der erforderlichen Informationen durchgeführt.

In einem zweiten Schritt wurden im Rahmen einer Variantenprüfung drei unterschiedliche konzeptionelle Ansätze in Form alternativer Nutzungs-, Erschließungs- und Bebauungsvarianten untersucht. Auf Basis dieser, sich grundsätzlich unterscheidenden Entwicklungsmöglichkeiten, fand eine Zwischenpräsentation im Stadtrat sowie eine öffentliche Bürgerwerkstatt zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der relevanten Akteure, wie insbesondere der zukünftigen Nutzer, in Form einer moderierten öffentlichen Veranstaltung zur Ermittlung der Ideen, Anregungen und Prioritäten der Öffentlichkeit statt.

In diesem Zuge konnten viele wichtige Anregungen gesammelt werden sowie Hinweise auf Prioritäten ermittelt werden. Eine zentrale Fragestellung war dabei der Erhalt und die Umnutzung der eh. Feuerwehr versus Rückbau und Errichtung eines Neubaus. Zudem stand die zukünftige Gestaltung und ggf. Bebauung der vorhandene Platzfläche im Fokus.

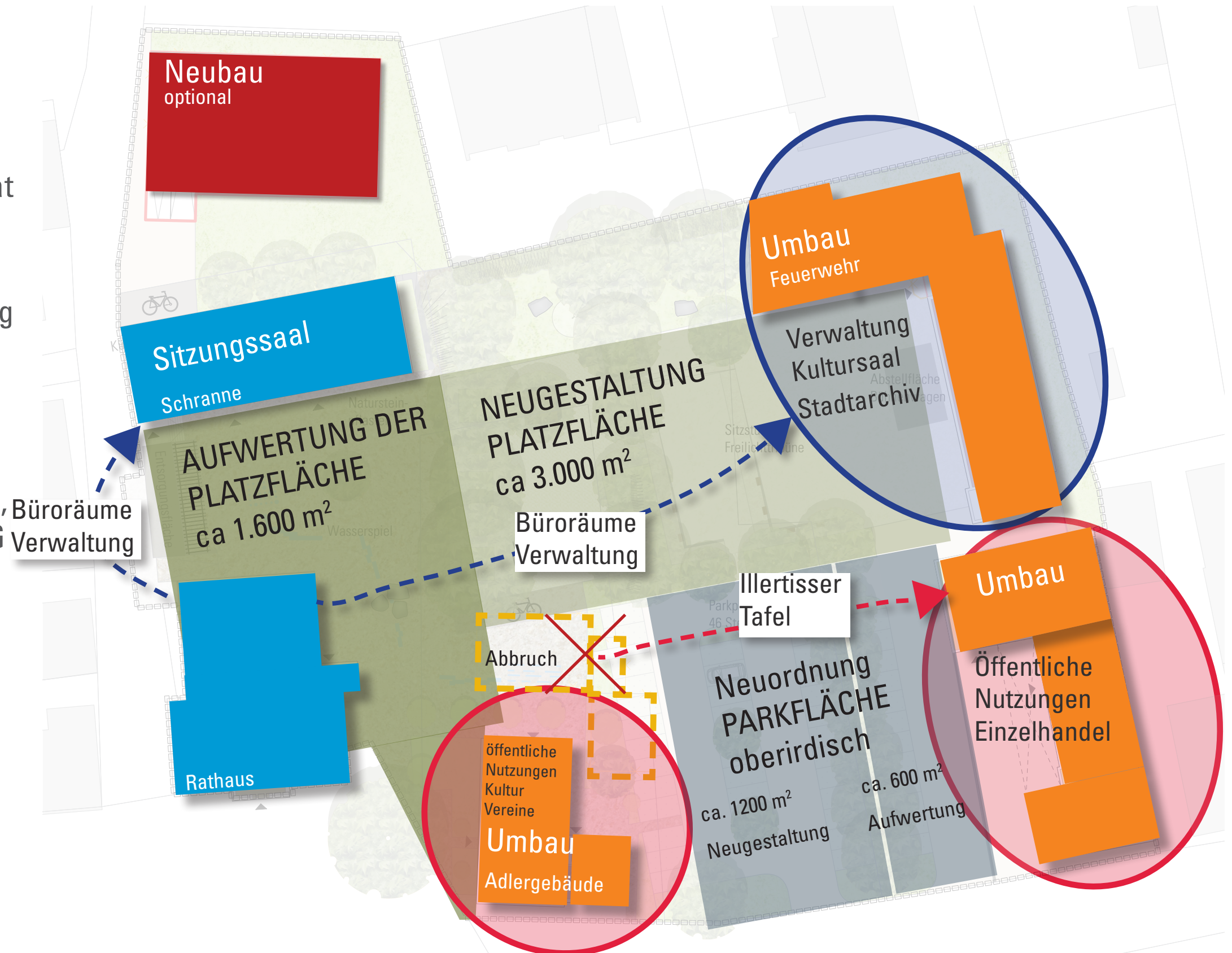
Die Anregungen aus der Bürgerschaft wurden in eine neue Variante 4 überführt und schließlich in einer Klausur mit dem Stadtrat der Stadt Illertissen intensiv im Hinblick auf ihre jeweiligen Vor- und Nachteile beleuchtet.

Auf diese Weise konnten sämtliche Interessen berücksichtigt, miteinander und untereinander abgewogen werden sowie in einem abschließenden Schritt sechs in eine finale Konzeption überführt werden, welche nun die Basis für die Auslobung eines Planungswettbewerbs bilden soll.

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

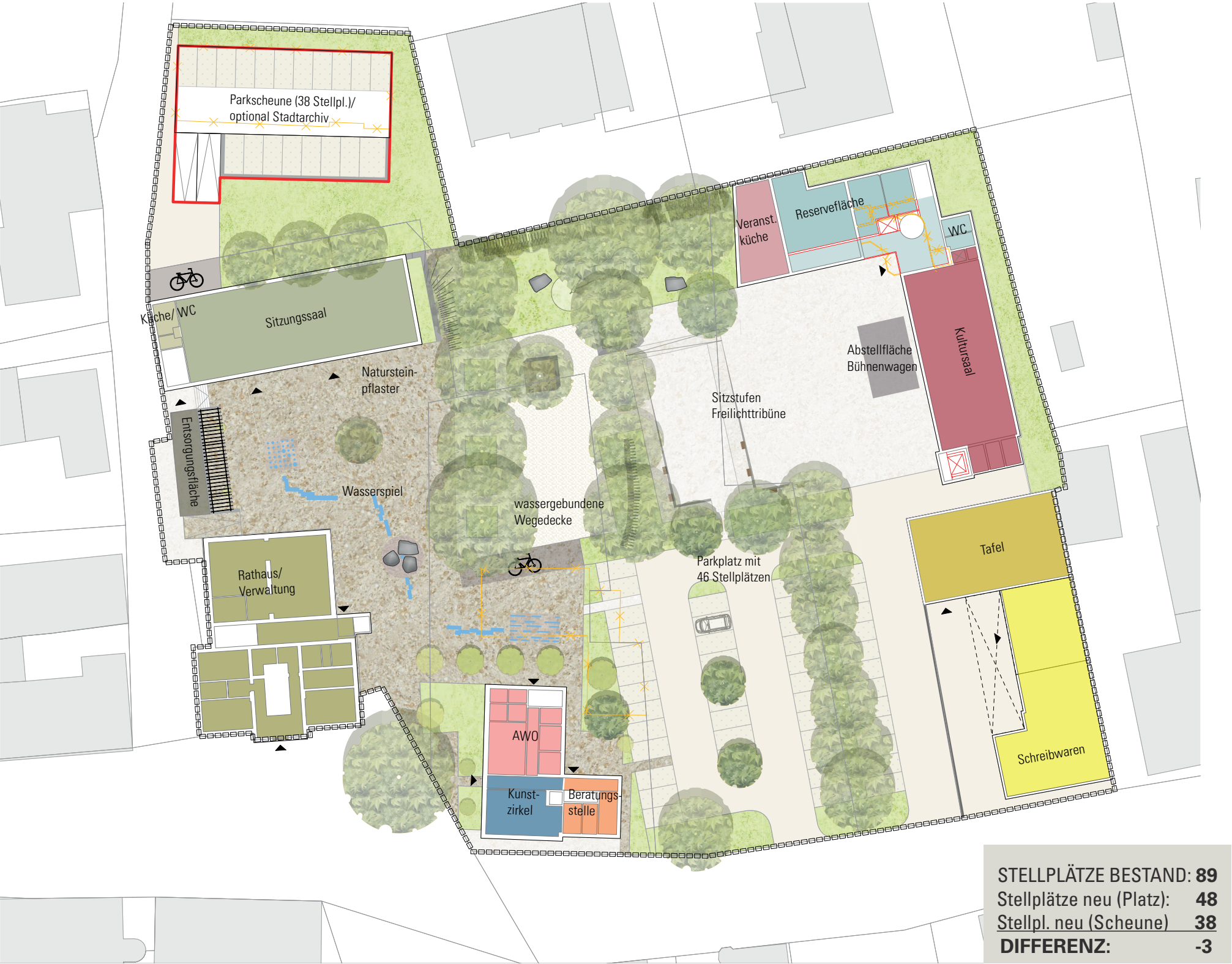
FINALES KONZEPT

- **GEBÄUDE NORD:** optional Park-scheune/ Stadtarchiv/ Wohnen/ Büro
- **SCHRANNE:** Sitzungssaal Stadtrat
- **ADLERGEBÄUDE:** Umbau mit öffentlicher Nutzung, Vereine
- **FEUERWEHR:** Umbau und Nutzung als Kultursaal (Fahrzeughalle), Büros für Verwaltung (OG) und Stadtarchiv (optional)
- **GEBÄUDE VÖHLINSTR. 5:** Umbau mit öffentlichen Nutzungen (Tafel, Büroräume Musikschule), Einzelhandel im EG Verwaltung
- **ABBRUCH GEBÄUDE** östlich des Rathauses
- **PARKFLÄCHE** oberirdisch mit zusätzlicher Parkscheune „Auf der Spöck“

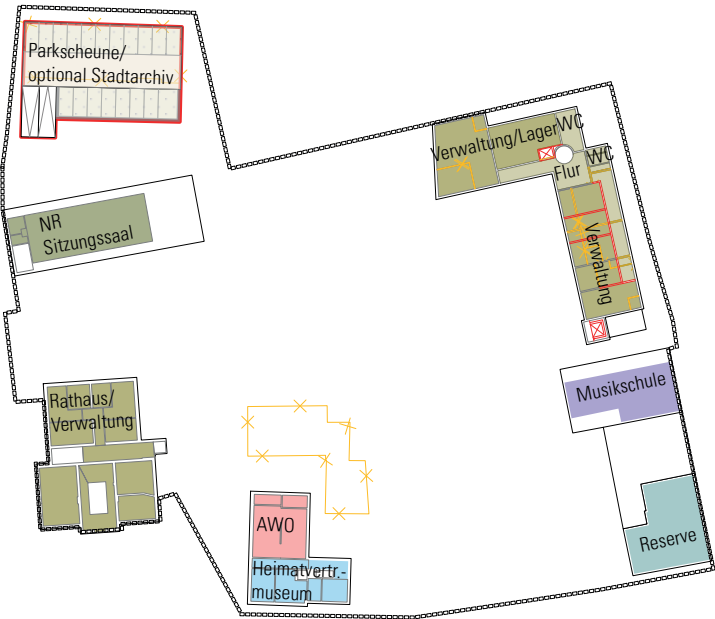


Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

FINALES KONZEPT



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Abbruch Gebäude
Neubau

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

FINALES KONZEPT



Ansicht West ehemalige Feuerwehr



Schnittansicht Süd ehemalige Feuerwehr



Ansicht West ehemalige Feuerwehr



Schnittansicht Süd ehemalige Feuerwehr

Ansichtsoptionen Umbau Feuerwehr

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

FINALES KONZEPT

Flächen je Gebäude

Schranne (ca. 669m²)

EG:	 Sitzungssaal	325m²
	 Küche/WC	17m²
OG:	 NR Sitzungssaal	197m²
DG:	 NR Sitzungssaal	130m²

Feuerwehr (ca. 1160m²)

UG:	 Stadtarchiv	ca. 200m²
EG:	 Reservefläche	214m²
	 Veranst.küche	66m²
	 Kultursaal	260m²
OG:	 Verwaltung	387m²
	 WC	139m²

Rathaus (ca. 1122m²)

EG:	 Verwaltung	360m²
OG:	 Verwaltung	367m²
DG:	 Verwaltung	395m²

Adlergebäude (ca. 586m²)

EG:	 Beratungsstelle	42m²
	 Kunstzirkel	70m²
	 AWO	93m²
OG:	 AWO	104m²
	 Heimatvertr.m.	113m²
DG:	 Vereine/Veranst.	164m²

Gebäude Süd (ca. 586m²)

EG:	 Tafel	207m²
	 Einzelhandel	276m²
OG:	 Musikschule	146m²
	 Reserveflächen	173m²
DG:	 Reserveflächen	117m²

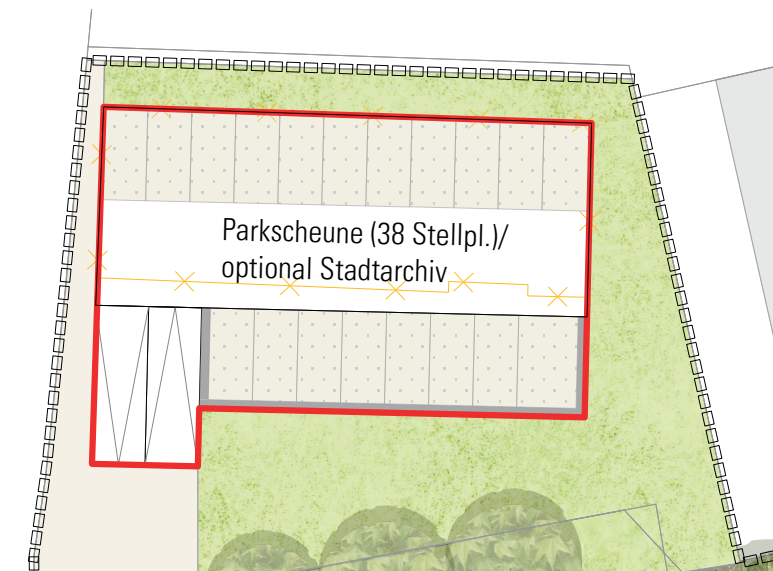
Flächen je Nutzungen

	Tafel:	207m²
	Beratungsstelle:	42m²
	Vereine/Veranstaltungen.:	234m²
	Kultursaal:	260m²
	Veranstaltungsküche:	66m²
	Heimatvertriebenenmuseum:	113m²
	Sitzungssaal:	325m²
	Sitzungssaal NR:	344m²
	Verwaltung (Büros, Lager):	526m²
	Rathaus (Bestand):	1122m²
	Musikschule:	146m²
	Stadtarchiv (UG Feuerw.):	ca.200m²
	AWO:	197m²
	Einzelhandel:	276m²
	Reserveflächen:	290m²

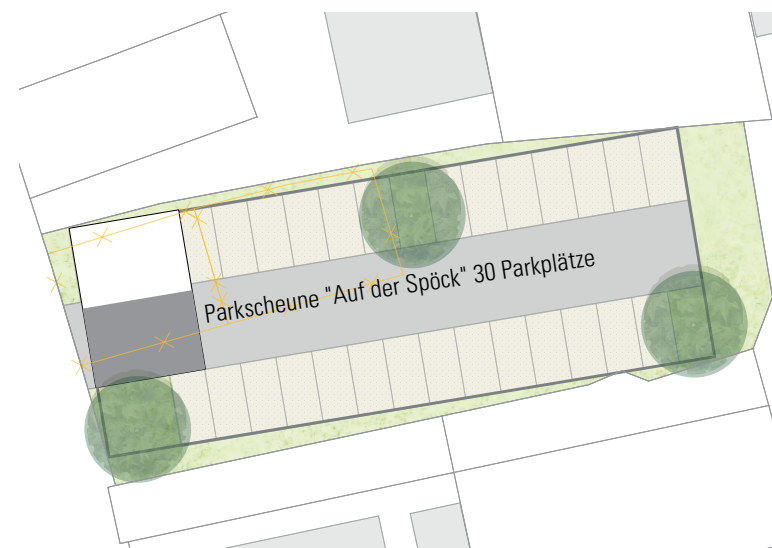
Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

FINALES KONZEPT

Option Parkscheune „Walser-Areal“ zweigeschossig (optional) + zusätzliche Parkscheune „Auf der Spöck“ eingeschossig (optional)



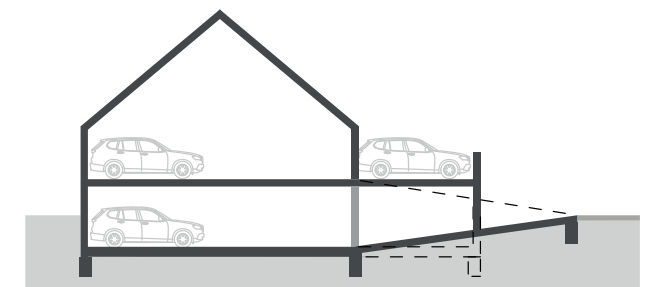
Dachaufsicht „Walser-Areal“



Dachaufsicht „Auf der Spöck“



Parkscheune Kürnach



Schnitt



Ansicht



Schnitt

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

Für das weitere Verfahren sind folgende Vorgaben und Aspekte von Bedeutung:

Feuerwehr - Saalnutzung

- Erhalt und Umnutzung der eh. Feuerwehr
- Etablierung eines Kultursaals (Bürgersaal für max. 180 Personen) mit hoher Aufenthaltsqualität in der eh. Fahrzeughalle,
- Nutzung der Schranne als Sitzungssaal
- Berücksichtigung eines Foyers und einer Teilbarkeit des Kultursaals in der eh. Feuerwehr
- Einbindung einer Veranstaltungsküche im Erdgeschoss der eh. Feuerwehr zur Andienung bei Veranstaltungen (Küche / Kühlraum für Getränke, Spülraum)
- Nutzung des Obergeschosses der eh. Feuerwehr für die Stadtverwaltung
- Einbindung des Stadtarchivs in das Untergeschoss der eh. Feuerwehr (soweit möglich)

Parken - Platzgestaltung

- Zugunsten der Flächenentsiegelung und zur Reduzierung des Parksuchverkehrs soll eine kompakte Lösung für den ruhenden Verkehr in unmittelbarer Nähe des Areals oder auf dem Areal gefunden und umgesetzt werden
- Es wird auch zukünftig u.a. aufgrund der Ansiedlung weiterer Nutzungen, einen hohen Parkplatzbedarf geben
- Der Platz selbst soll allerdings vor dem Hintergrund der multifunk-

tionalen Nutzung lediglich oberirdische Stellplätze (kein Parkdeck und keine Tiefgarage) erhalten

- Alternative (zusätzliche) Parkplatzangebote z.B. Auf der Spöck oder im Bereich des „Walser Gebäudes“ sind denkbar
- Der Platz soll eine parkähnliche Atmosphäre -> Sitzgruppen unter Bäumen, Schatten, Wasserspiel, eine kleine Spielecke, geschützte Bereiche erhalten, eine barrierefreie Erreichbarkeit muss sichergestellt sein
- Weitere zentrale Fahrradabstellanlagen sind zu berücksichtigen

Weitere Nutzungen

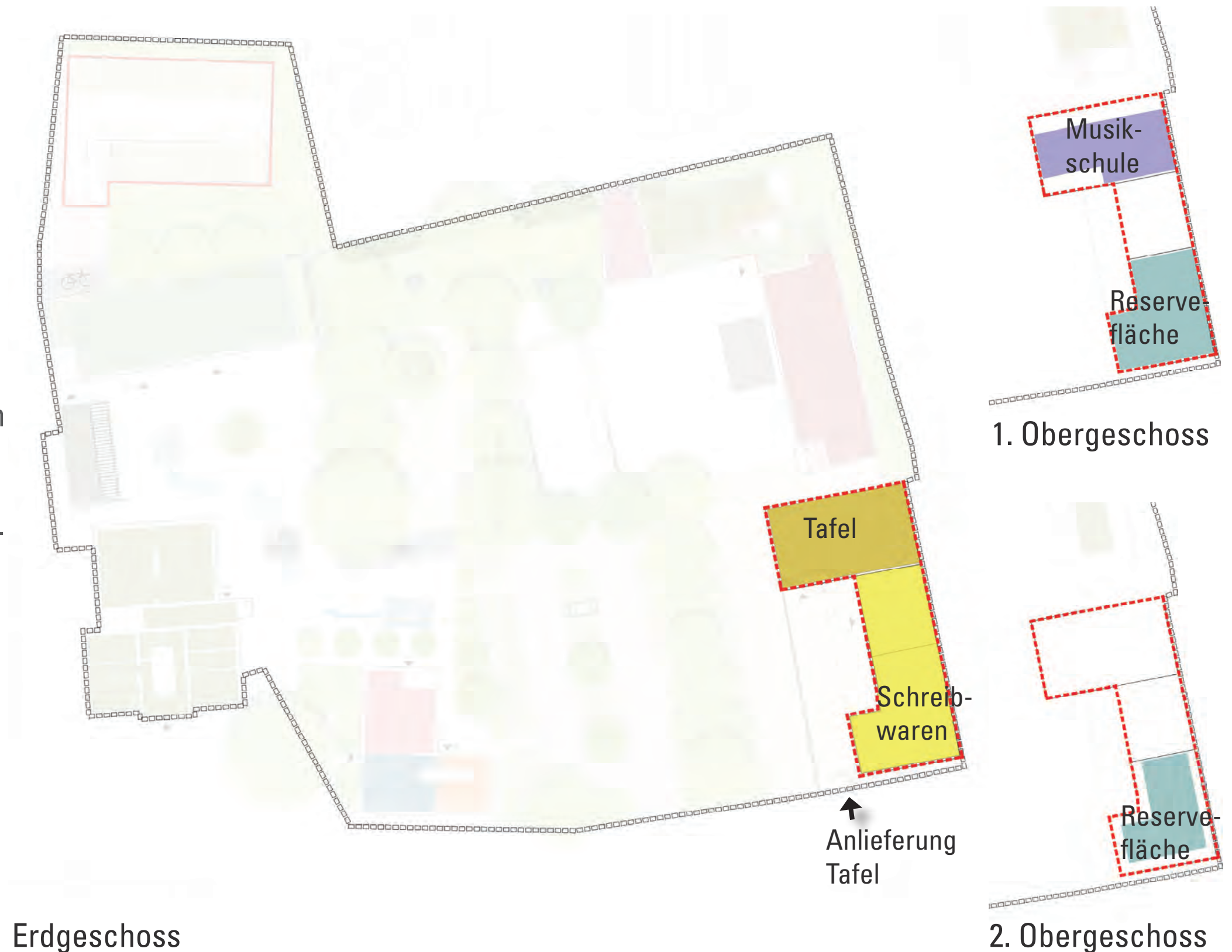
- Die Musikschule soll im Gebäude Vöhlstraße 5 untergebracht werden (das Gebäude konnte zwischenzeitlich von der Stadt erworben werden)
- Tafel + Kleiderkammer wären im Gebäude Vöhlstraße gut kombinierbar (Kleiderkammer im 1.OG)
- Das „Walserareal“ kann vorerst unangetastet bleiben, denkbar sind verschiedene Nutzungsoptionen, die auch zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

SCHRITT 1

- Verlagerung der **Tafel** in das neu erworbene Gebäude südöstlich des Areals
- Umbau des Gebäudes (Überdachung, Rampe etc.)
- Anlieferung über die Vöhlinstraße
- **Schreibwarengeschäft** bleibt im EG des südlichen Gebäudeteils an der Vöhlinstraße
- **Musikschule** als mögliche zusätzliche Nutzungen



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

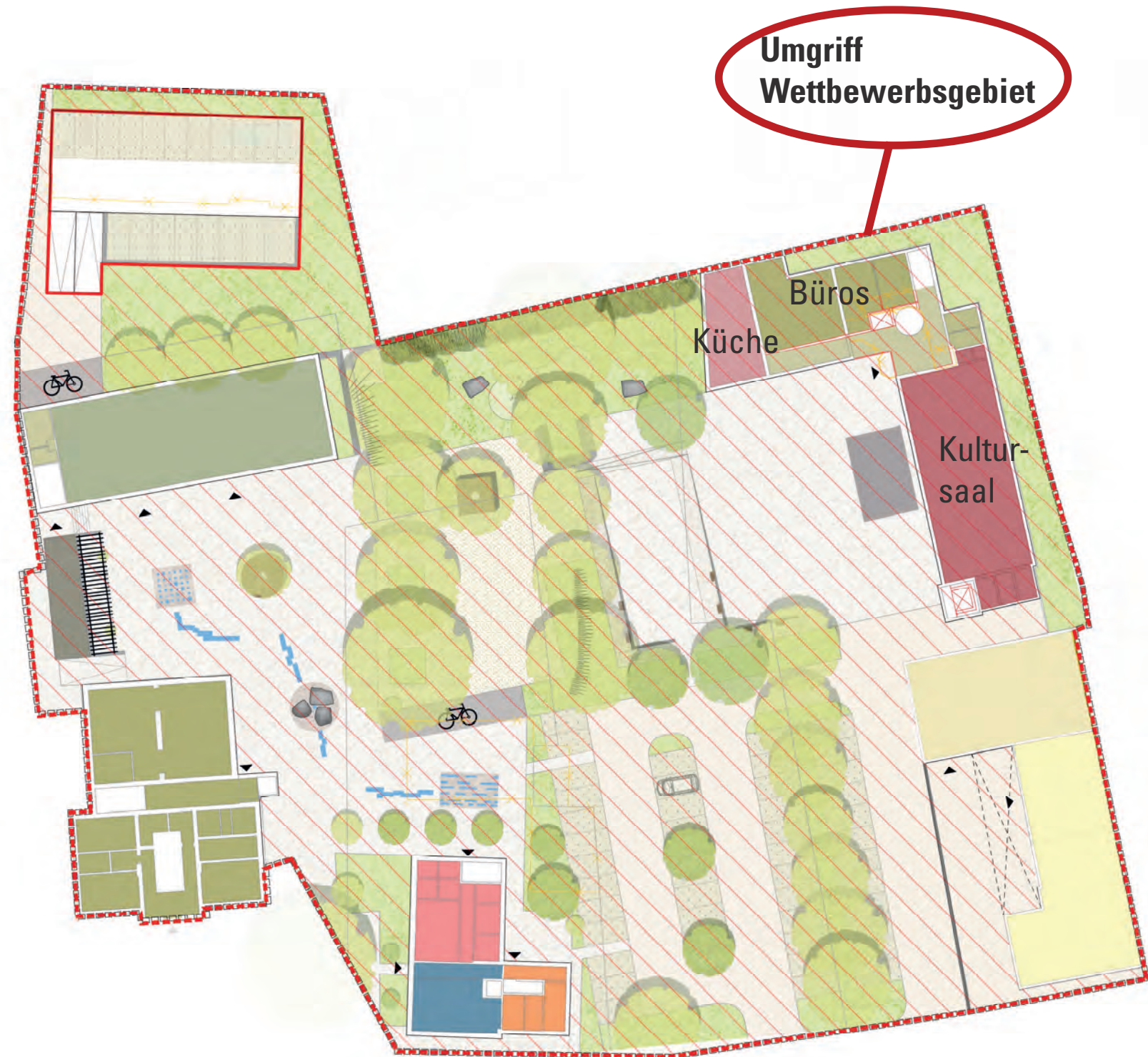
Weiteres Vorgehen

SCHRITT 2

- Ausschreibung eines **Realisierungswettbewerbs für Hochbau mit Freiflächengestaltung** für das Feuerwehrgebäude und Rathausareal
- Fokus auf den **Umbau der Feuerwehr** mit neuem Kultursaal
 - > eventuell mit Einbezug von Innenarchitekten

SCHRITT 3

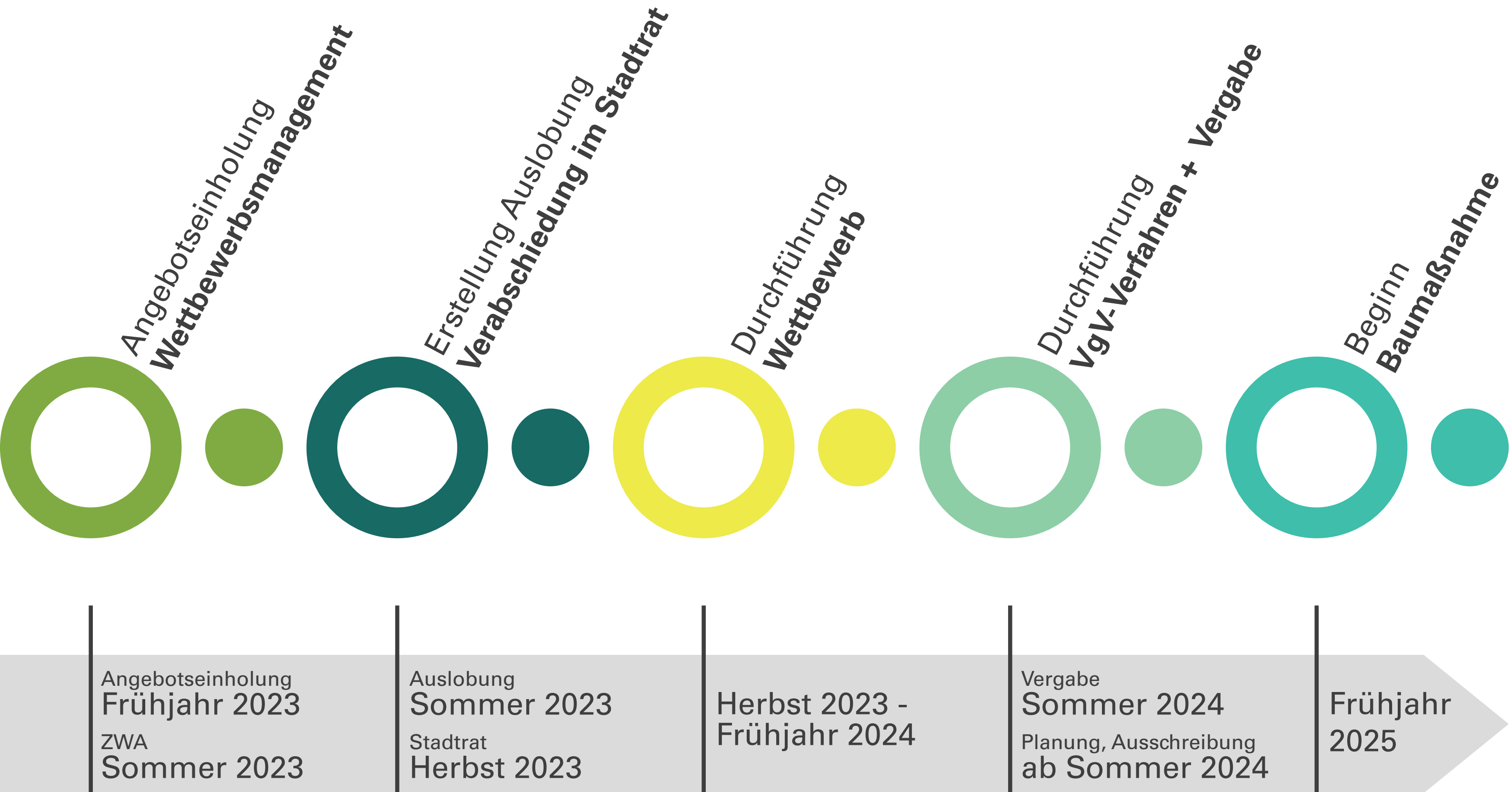
- Umsetzung der Maßnahmen



Erdgeschoss

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Konzept + weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen



Teil III

Anhang



Teil III

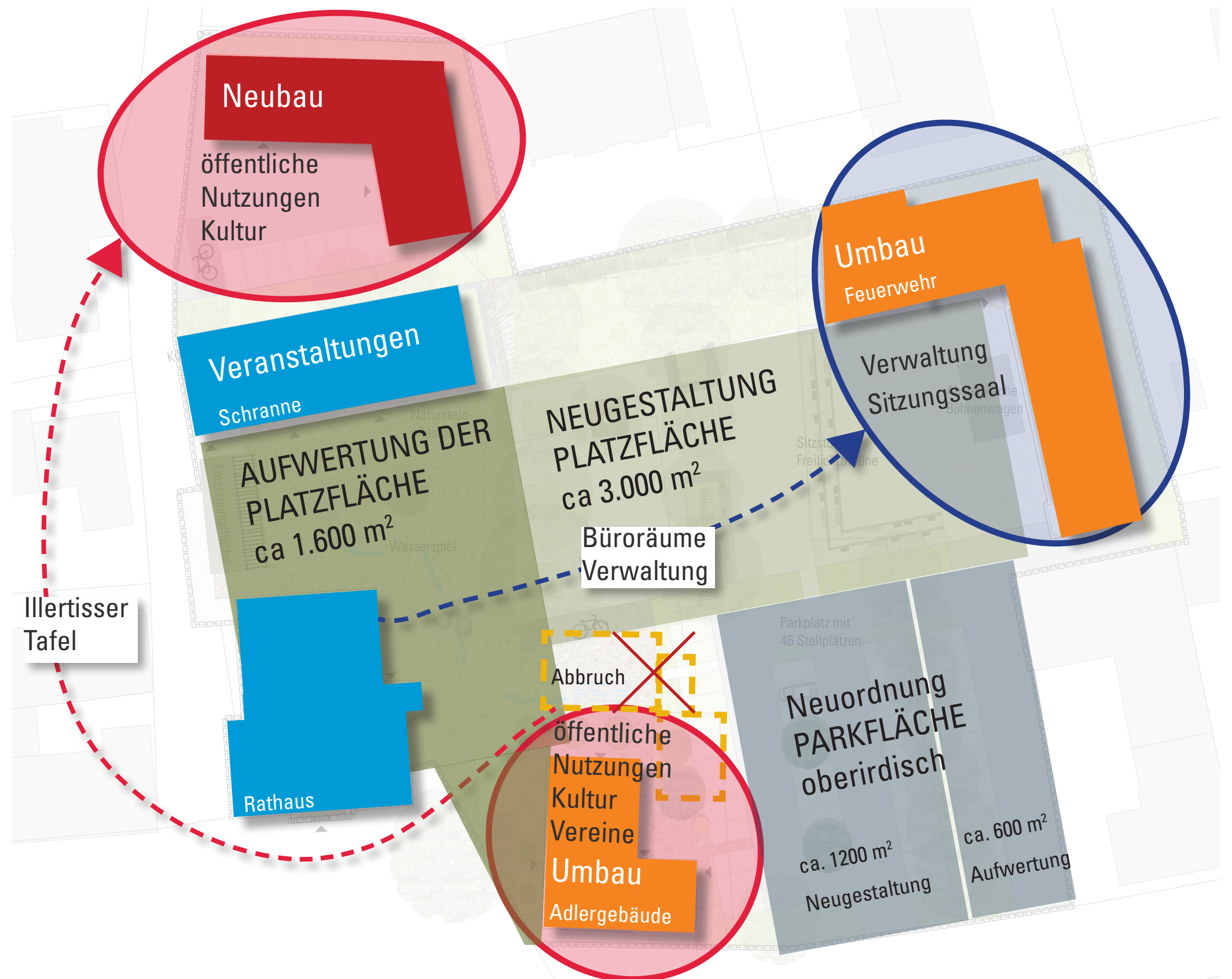
Anhang

3.1 Variantenprüfung

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

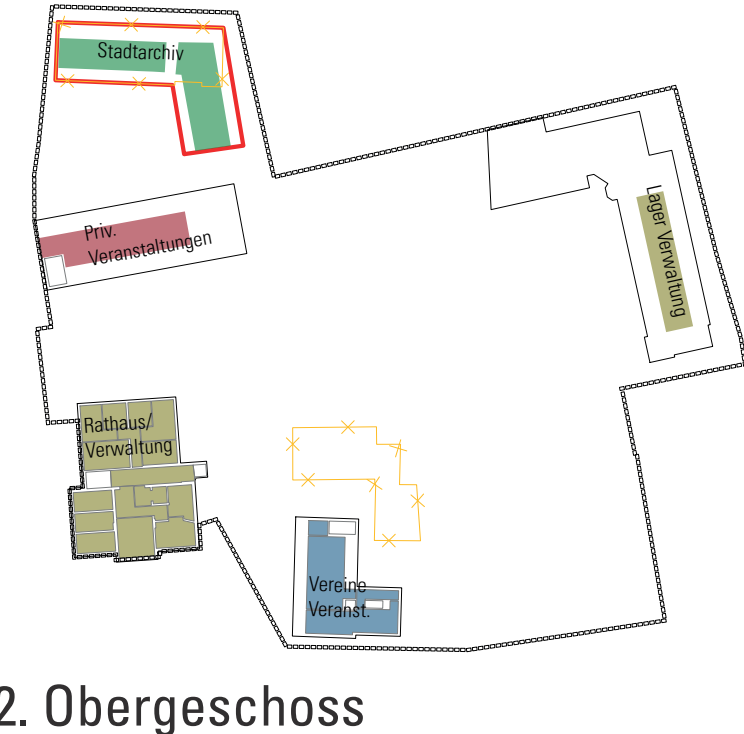
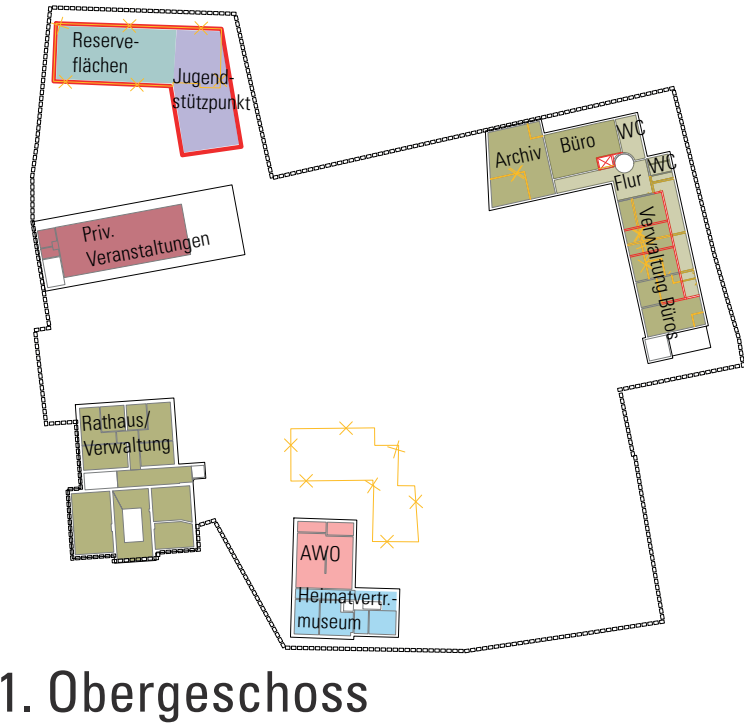
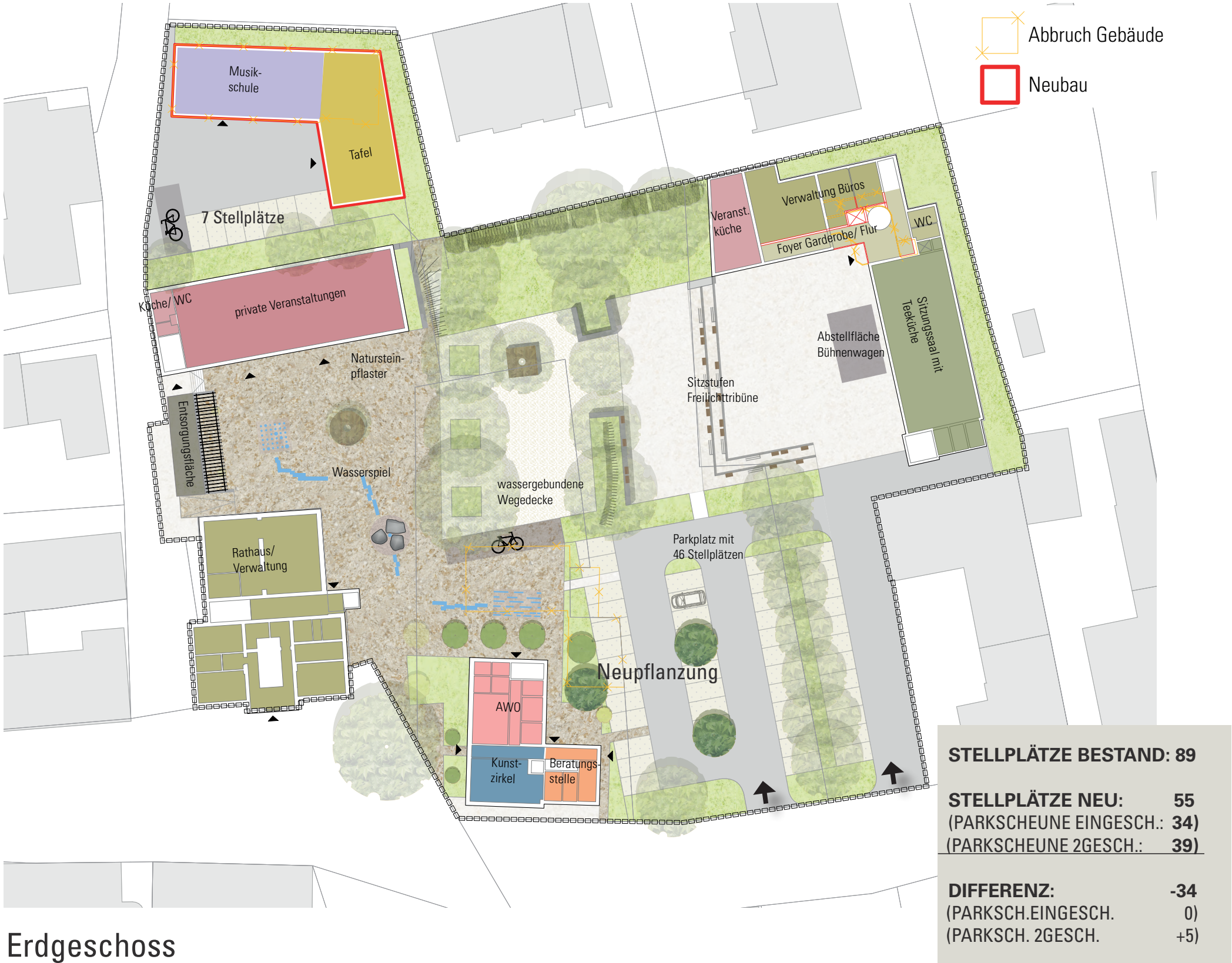
Variante 1

- **GEBÄUDE NORD:** Ersatzbau mit öffentlichen Nutzungen, Tafel, Kultur
- **SCHRANNE:** Veranstaltungen
- **ADLERGEBÄUDE:** Umbau mit öffentlicher Nutzung, Vereine
- **FEUERWEHR:** Umbau als Rathausserweiterung mit Räumen für die Verwaltung und Sitzungssaal
- **ABBRUCH GEBÄUDE** östlich des Rathauses
- **PARKFLÄCHE** oberirdisch



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal

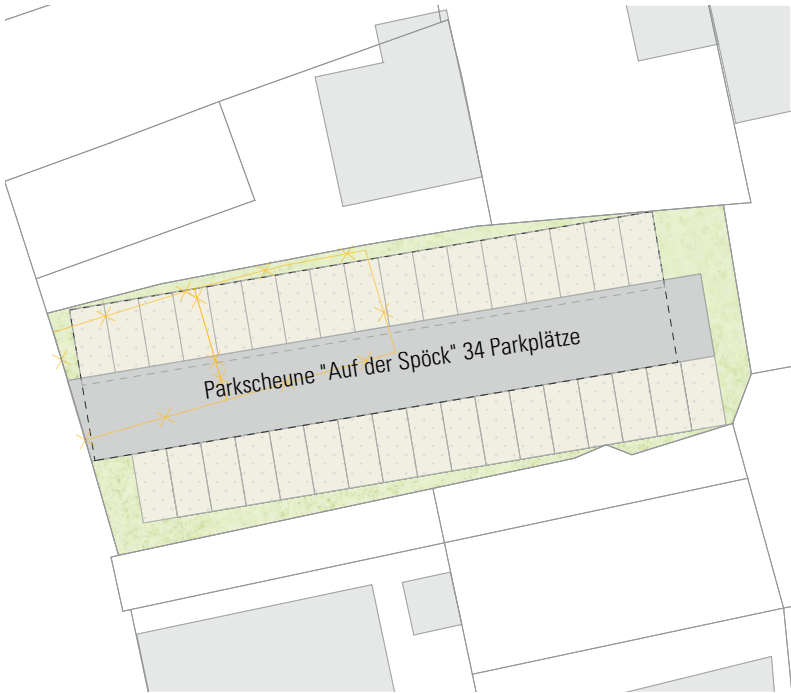
Variante 1



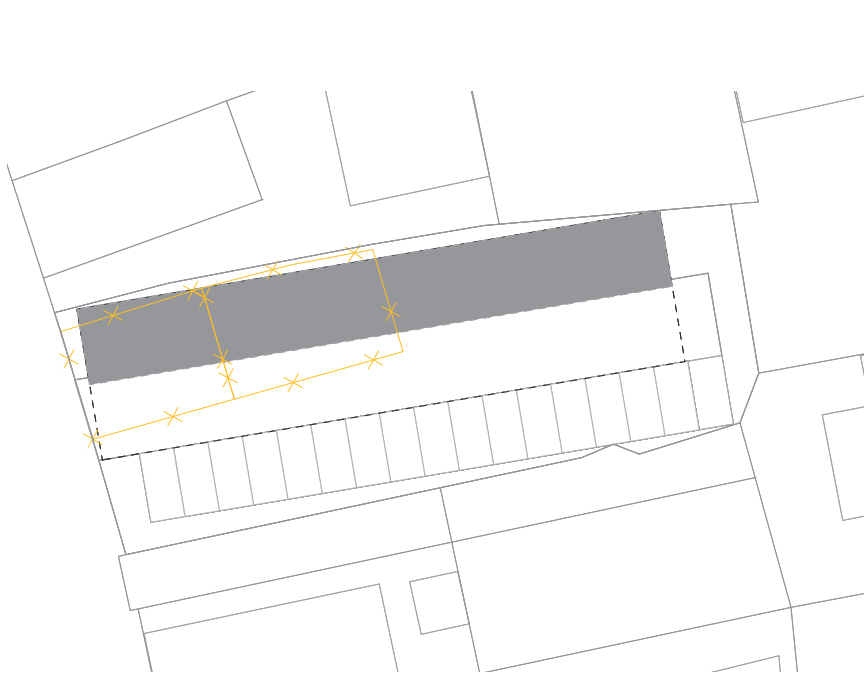
Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

Variante 1

Zusätzliche Parkscheune „Auf der Spöck“ eingeschossig



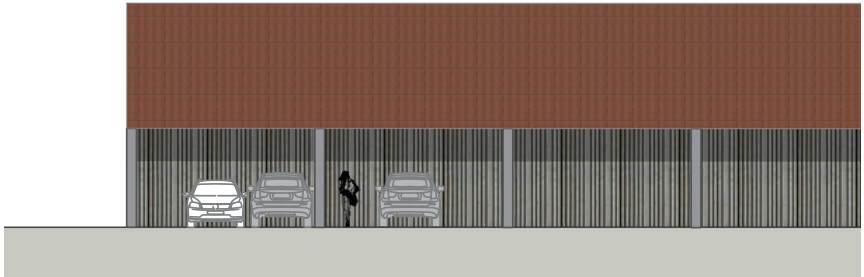
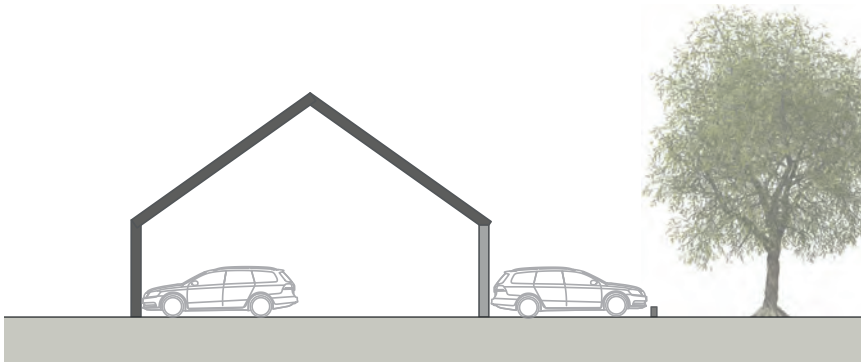
Parkscheune max. 34 Stellplätze



Parkscheune Dachaufsicht



Parkscheune Kürnach



Schnitt/ Ansicht

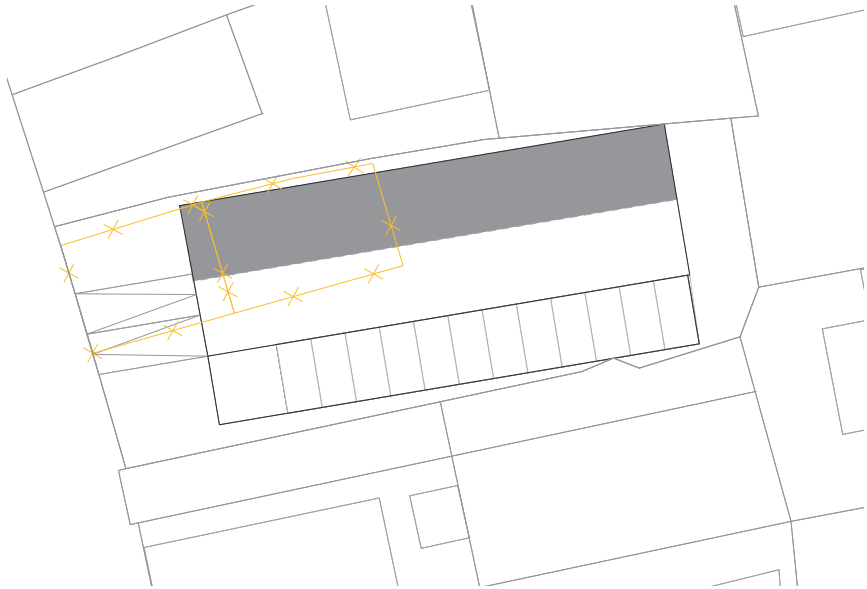
Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

Variante 1

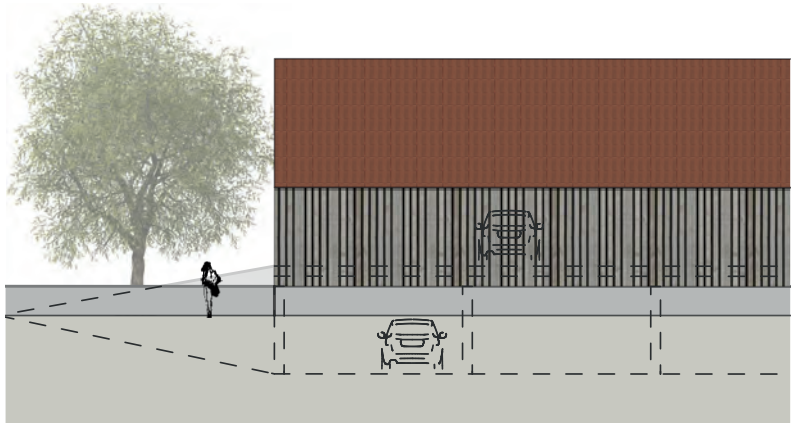
Zusätzliche Parkscheune „Auf der Spöck“ zweigeschossig



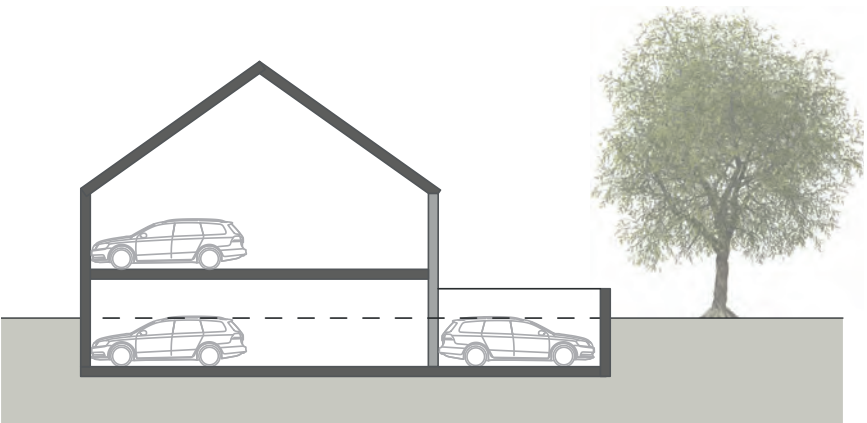
Parkscheune ca. 39 Stellplätze



Parkscheune Dachaufsicht



Ansicht



Schnitt

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

Variante 1

Flächen je Gebäude

Gebäude Nord (ca. 834m²)

EG:	Tafel	175m²
	Musikschule	176m²
OG:	Jugendstützpunkt	175m²
	Reservefläche	176m²
DG:	Stadtarchiv	200m²

Schranne (ca. 669m²)

EG:	Private Verant.	325m²
	Küche/WC	17m²
OG:	Private Verant.	197m²
DG:	Private Verant.	130m²

Feuerwehr (ca. 1160m²)

EG:	Büros Verw.	127m²
	Verant.küche	66m²
	Foyer/Gard.	71m²
	WC	15m²
	Sitzungssaal	260m²
OG:	Archiv	122m²
	Flur	100m²
	WCs	33m²
	Büros Verw.	265m²
DG:	Lager Verw.	100m²

Rathaus (ca. 1122m²)

EG:	Verwaltung	360m²
OG:	Verwaltung	367m²
DG:	Verwaltung	395m²

Adlergebäude (ca. 586m²)

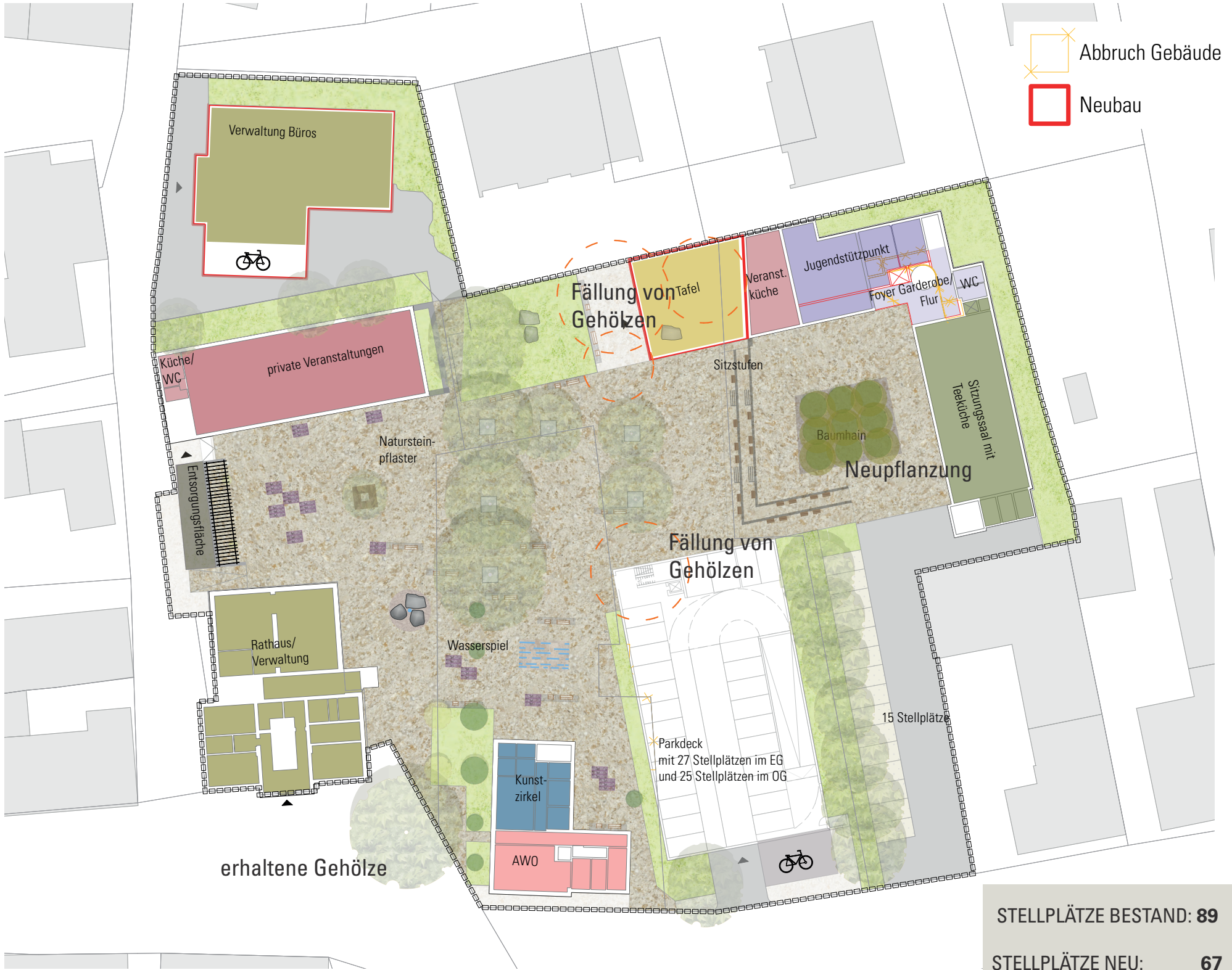
EG:	Beratungsstelle	42m²
	Kunstzirkel	70m²
	AWO	93m²
OG:	AWO	104m²
	Heimatvertr.m.	113m²
DG:	Vereine/Veranst.	164m²

Flächen je Nutzungen

Tafel:	175m²
Beratungsstelle:	42m²
Vereine/Veranstaltungen.:	234m²
Reservefläche	176m²
Priv. Verant. (Schranne):	669m²
Veranstaltungsküche:	66m²
Heimatvertriebenenmuseum:	113m²
Sitzungssaal/NR:	346m²
Verwaltung (Büros, Flur, WC):	525m²
Verwaltung (Lager, Archiv):	222m²
Rathaus (Bestand):	1122m²
Musikschule:	176m²
Jugendstützpunkt:	175m²
Stadtarchiv:	200m²
AWO:	197m²

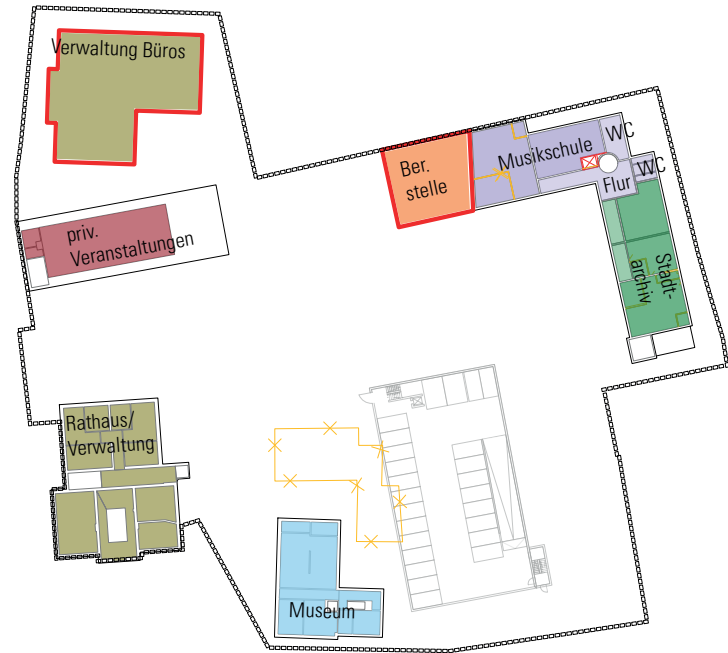
Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal

Variante 2.1

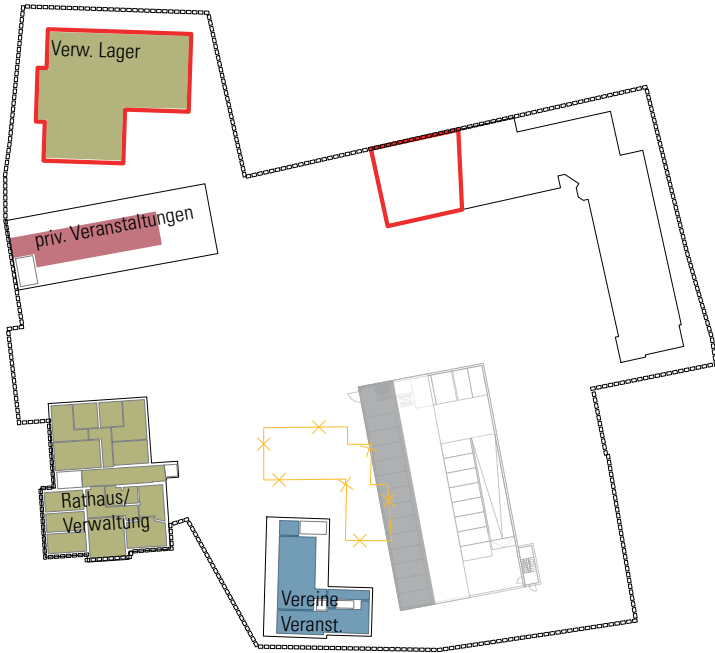


Erdgeschoss

STELLPLÄTZE BESTAND:	89
STELLPLÄTZE NEU:	67
DIFFERENZ:	-22



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

Variante 2.1

Flächen je Gebäude

<u>Gebäude Nord (ca. 637m²)</u>		
EG:	Verwaltung Büros	360m²
OG:	Verwaltung Büros	400m²
OG:	Verw./ Lager	400m²
<u>Schranne (ca. 669m²)</u>		
EG:	Private Veranst.	325m²
	Küche/WC	17m²
OG:	Private Veranst.	197m²
DG:	Private Veranst.	130m²
<u>Feuerwehr (ca. 1500m²)</u>		
EG:	Tafel	160m²
	Veranst.küche	66m²
	Jugendstützp.	154m²
	Garderobe/WC	64m²
	Sitzungssaal	260m²
OG:	Beratungsstelle	160m²
	Musikschule	203m²
	Stadtarchiv	231m²
	Flur/ WC	91m²

<u>Rathaus (ca. 1122m²)</u>		
EG:	Verwaltung	360m²
OG:	Verwaltung	367m²
DG:	Verwaltung	395m²
<u>Adlergebäude (ca. 588m²)</u>		
EG:	AWO	113m²
	Kunstzirkel	92m²
OG:	Museum	219m²
DG:	Vereine/Veranst.	164m²

Flächen je Nutzungen

Tafel:	160m²
Beratungsstelle:	43m²
Vereine/Veranstaltungen:	256m²
Priv. Veranst. (Schranne):	669m²
Veranstaltungsküche.:	66m²
Heimatvertriebenenmuseum:	219m²
Sitzungssaal/NR:	260m²
Verwaltung (neu):	1260m²
Rathaus (Bestand):	1122m²
Musikschule.:	203m²
Jugendstützpunkt:	226m²
Stadtarchiv:	231m²
AWO:	113m²

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

Variante 2.1

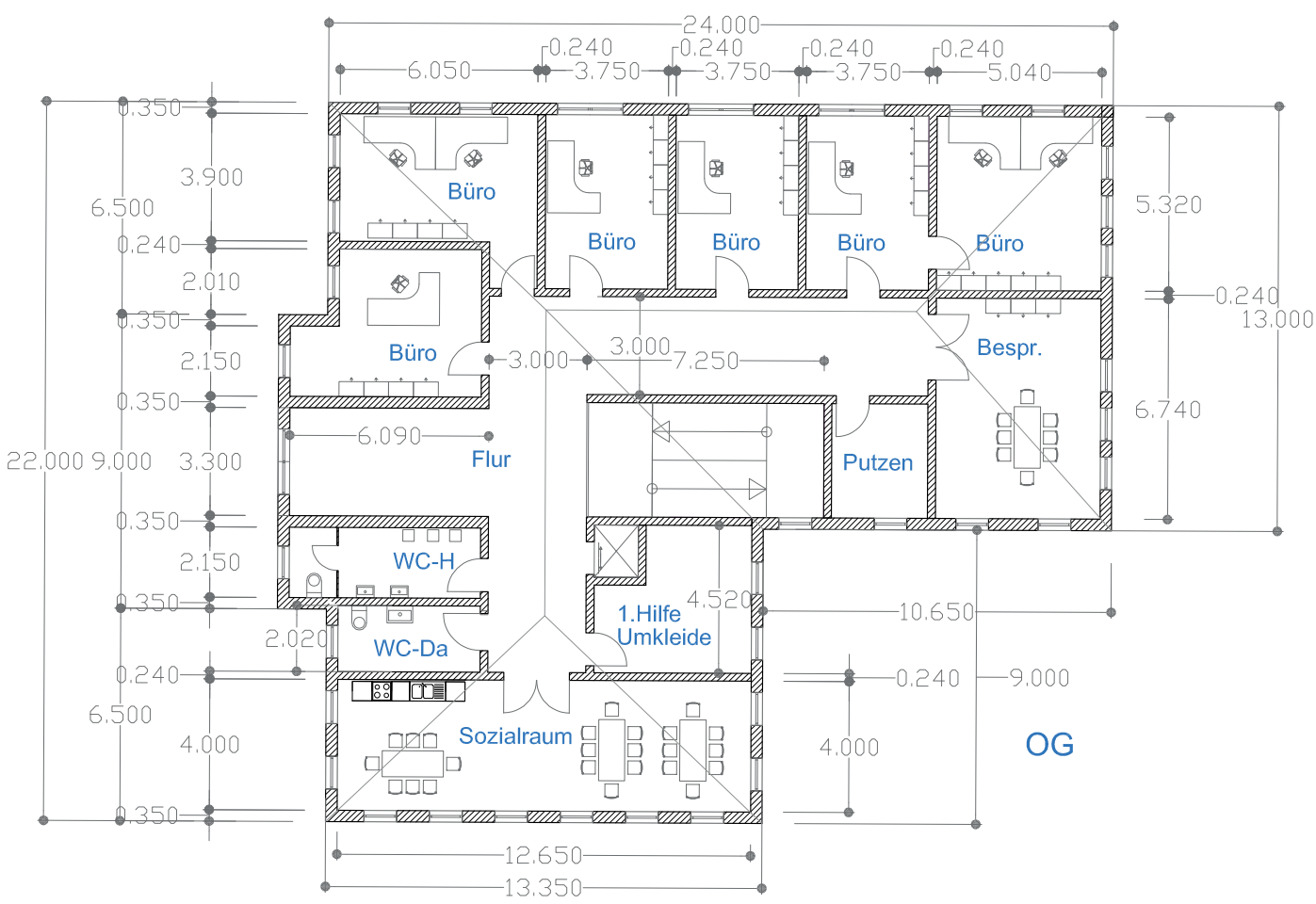
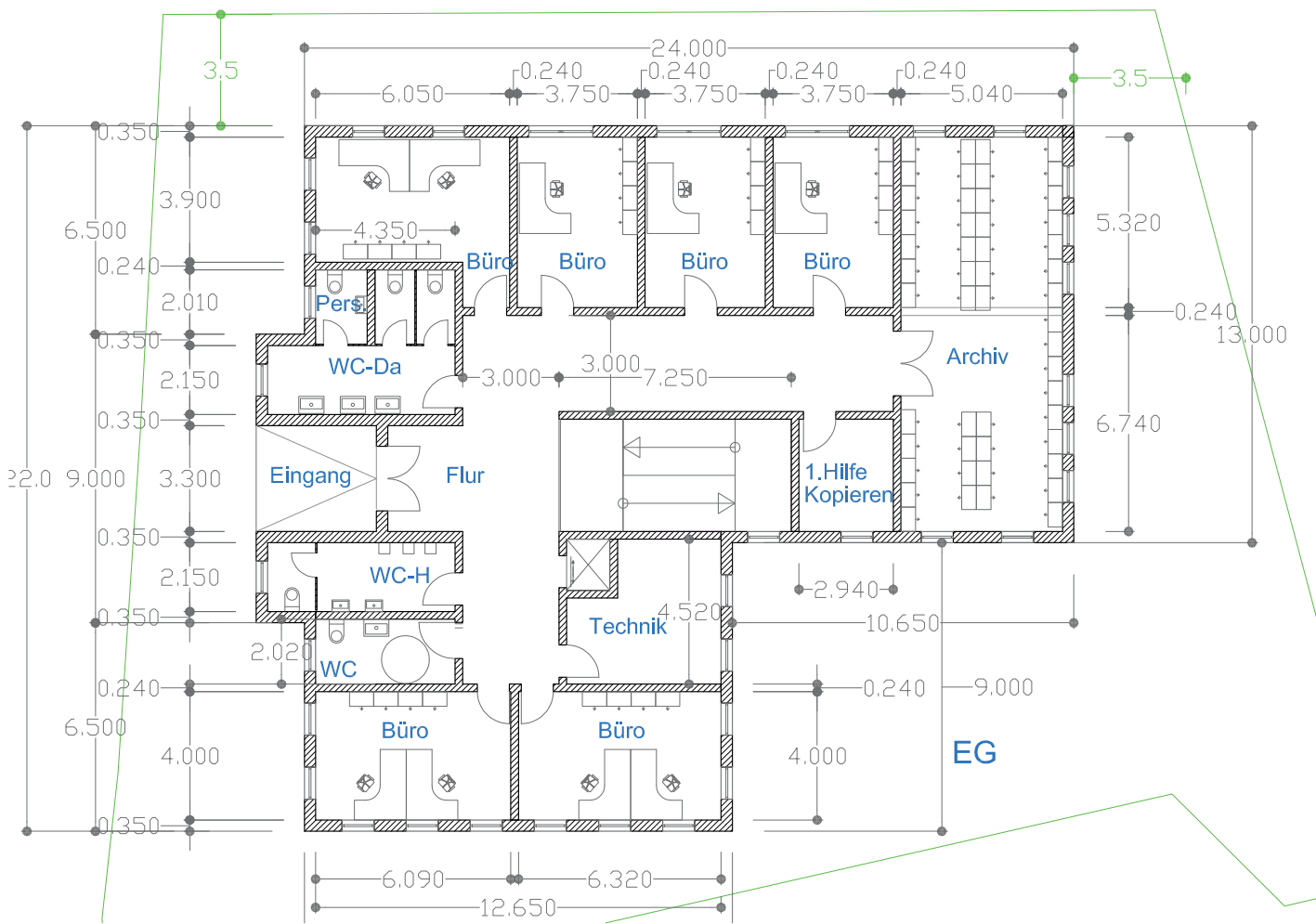


Visualisierung Parkdeck

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

Variante 2.1

Entwurf Ersatzbau Nord (Quelle: Stadtverwaltung Illertissen)



Grundrisse

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

Variante 2.1

Entwurf Ersatzbau Nord (Quelle: Stadtverwaltung Illertissen)



West



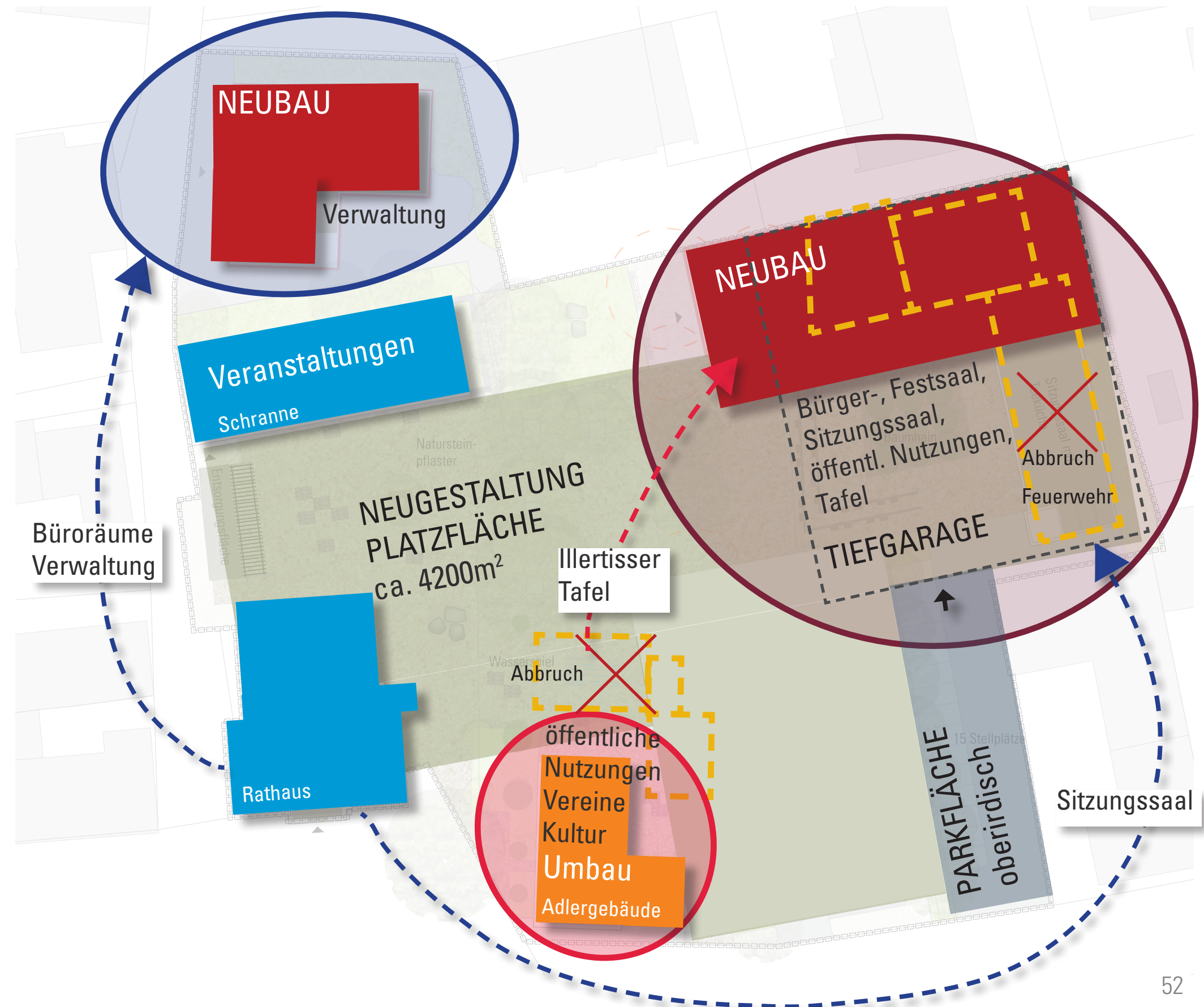
Nord - Ansicht

Ansichten

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

Variante 2.2

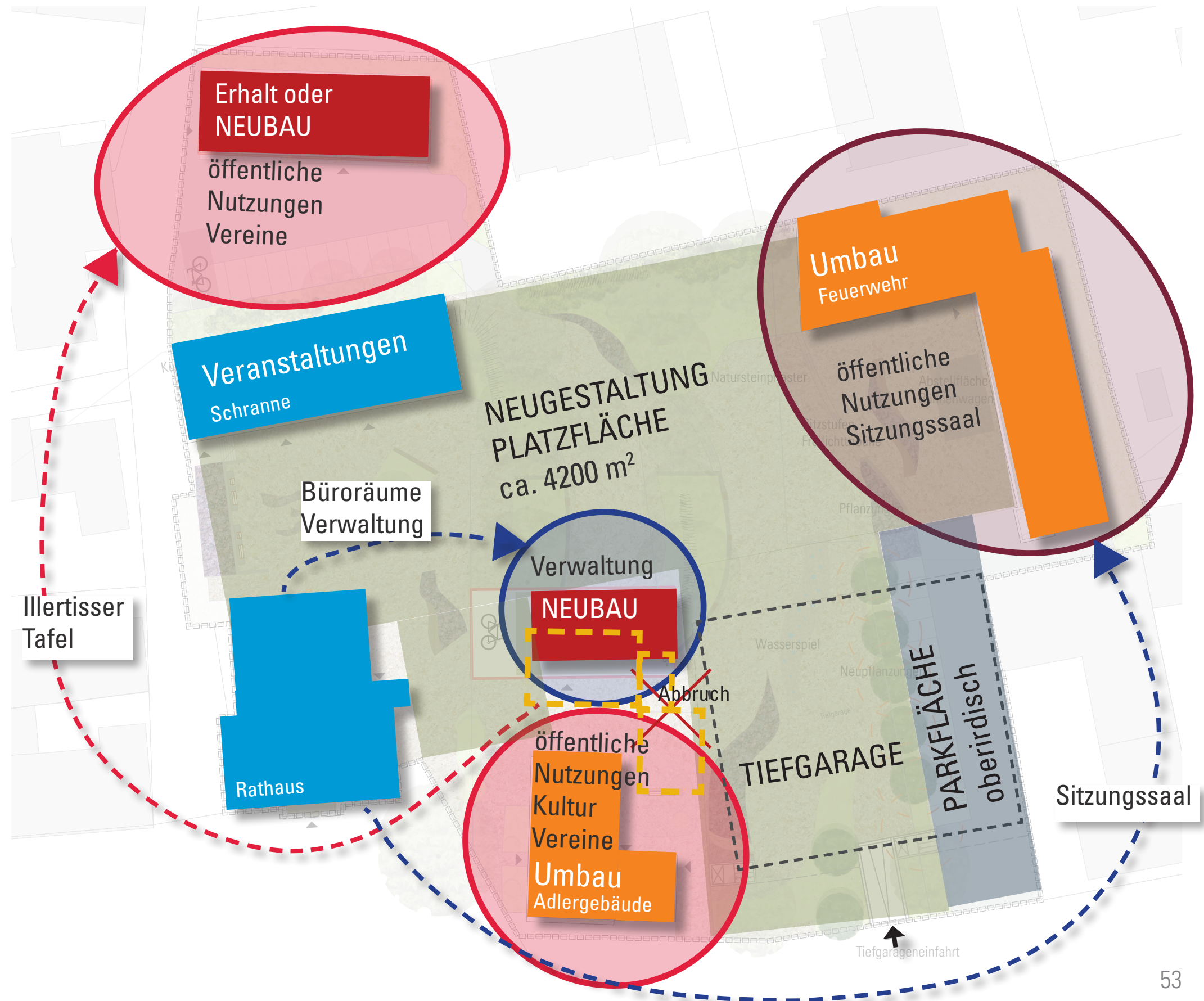
- **GEBÄUDE NORD:** Ersatzbau als Fläche für Verwaltung
- **SCHRANNE:** Veranstaltungen
- **ADLERGEBÄUDE:** Umbau mit öffentlicher Nutzung, Vereine
- **ABBRUCH FEUERWEHR:** Ersatzbau für Bürger-, Festsaal, Sitzungssaal und öffentliche Nutzungen
- **ABBRUCH GEBÄUDE** östlich des Rathauses
- **PARKFLÄCHE** oberirdisch und **TIEFGARAGE** unter Ersatzbau Feuerwehr



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

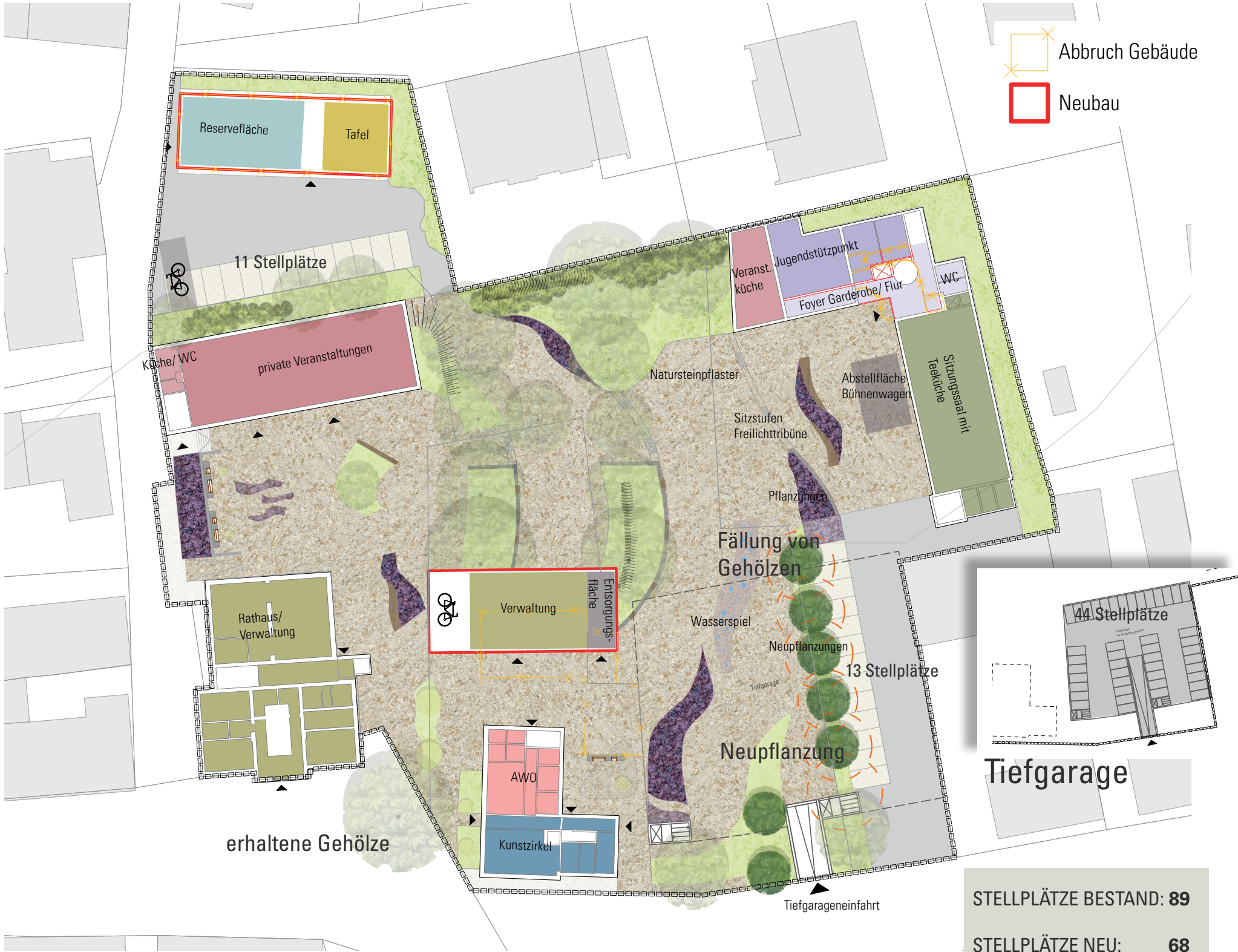
Variante 3

- **GEBÄUDE NORD:** Erhalt oder Ersatzbau mit öffentlichen Nutzungen, Kultur, Vereine
- **SCHRANNE:** Veranstaltungen
- **ADLERGEBÄUDE:** Umbau mit öffentlicher Nutzung, Vereine
- **FEUERWEHR:** Umbau als Rathausserweiterung mit Räumen für die Verwaltung und Sitzungssaal
- **ABBRUCH GEBÄUDE** östlich des Rathauses
- **PARKFLÄCHE** als **TIEFGARAGE** und oberirdisch



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal

Variante 3



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Variantenprüfung

Variante 3

Flächen je Gebäude

<u>Gebäude Nord (ca. 569 m²):</u>		
EG:	Tafel	75m²
	Reservefläche	142m²
OG:	Reservefläche	142m²
	Stadtarchiv	75m²
DG:	Stadtarchiv	135m²
<u>Schranne (ca. 669m²)</u>		
EG:	Private Veranst.	325m²
	Küche/WC	17m²
OG:	Private Veranst.	197m²
DG:	Private Veranst.	130m²
<u>Feuerwehr (ca. 1170m²):</u>		
EG:	Jugendstützpunkt.	193m²
	Veranst.küche	66m²
	Foyer/Gard.	71m²
	WC	15m²
	Sitzungssaal	260m²
OG:	Beratungsstelle	203m²
	Flur	94m²
	WCs	38m²
	Musikschule	190m²

<u>Rathaus (ca. 1122m²):</u>		
EG:	Verwaltung	360m²
OG:	Verwaltung	367m²
DG:	Verwaltung	395m²
<u>Neues Gebäude (ca. 286m²):</u>		
EG:	Büro Verwaltung	154m²
OG:	Büro Verwaltung	240m²
DG:	Verwaltung Lager	116m²
<u>Adlergebäude</u>		
EG:	Kunstzirkel	112m²
	AWO	92m²
OG:	AWO	104m²
	Heimatvertr.m.	113m²
DG:	Vereine/Veranst.	164m²

Flächen je Nutzungen

Tafel:	75m²
Beratungsstelle:	203m²
Vereine/Veranstaltungen.:	276m²
Reservefläche:	284m²
Priv. Veranstaltungen:	669m²
Veranstaltungsküche:	17m²
Heimatvertriebenenmuseum:	113m²
Sitzungssaal/NR:	260m²
Verwaltung (neu):	510m²
Rathaus (Bestand):	1122m²
Musikschule:	190m²
Jugendstützpunkt:	193m²
Stadtarchiv	210m²
AWO:	196m²

Teil III

Anhang

3.2 Dokumentation Bürgerbeteiligung am 22.10.2022

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal

Dokumentation Bürgerbeteiligung 22.10.22

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie für das Rathaus-Areal in Illertissen wurde am 22. Oktober 2022 eine Bürgerbeteiligung in der Fahrzeughalle der Feuerwehr abgehalten, in der die anwesenden Bürgerinnen und Bürger Anregungen zu den im Vorfeld erarbeiteten Varianten des Projekts geben konnten.

Eröffnet wurde die Veranstaltung um 14:00 Uhr durch den 2. Bürgermeister Illertissens, Wolfgang Ostermann, gefolgt von einer kurzen Einführung durch Bauamtsleiter Florian Schilling. Anschließend präsentierte Sylvia Haines den circa 40 anwesenden Bürgern die Rahmenbedingungen, die erarbeiteten Varianten und die zukünftigen Schritte des Projekts.

Nach der Präsentation konnten die Besucher der Bürgerbeteiligung an Plakaten Punkte für ihre Vorzugsvariante vergeben und weitere Anregungen notieren.

Im Anschluss wurden jeweils um 15:00 Uhr und 16:30 Uhr geführte Rundgänge über das Areal angeboten, in deren Rahmen weitere Anregungen geäußert werden konnten.

So wurden unter anderem Anregungen zu der Verfügbarkeit und Notwendigkeit von Parkplätzen, der Nutzung bestehender Gebäude und Freiflächen und der Unterbringung von öffentlichen Nutzungen wie der Tafel gesammelt.

Im Folgenden sind die Anregungen und Kommentare der Bürgerinnen und Bürger zusammenfassend dokumentiert.



GRUNDSATZFRAGEN:

1. FEUERWEHR: Umbau/ Sanierung vs. Rückbau/ Neubau

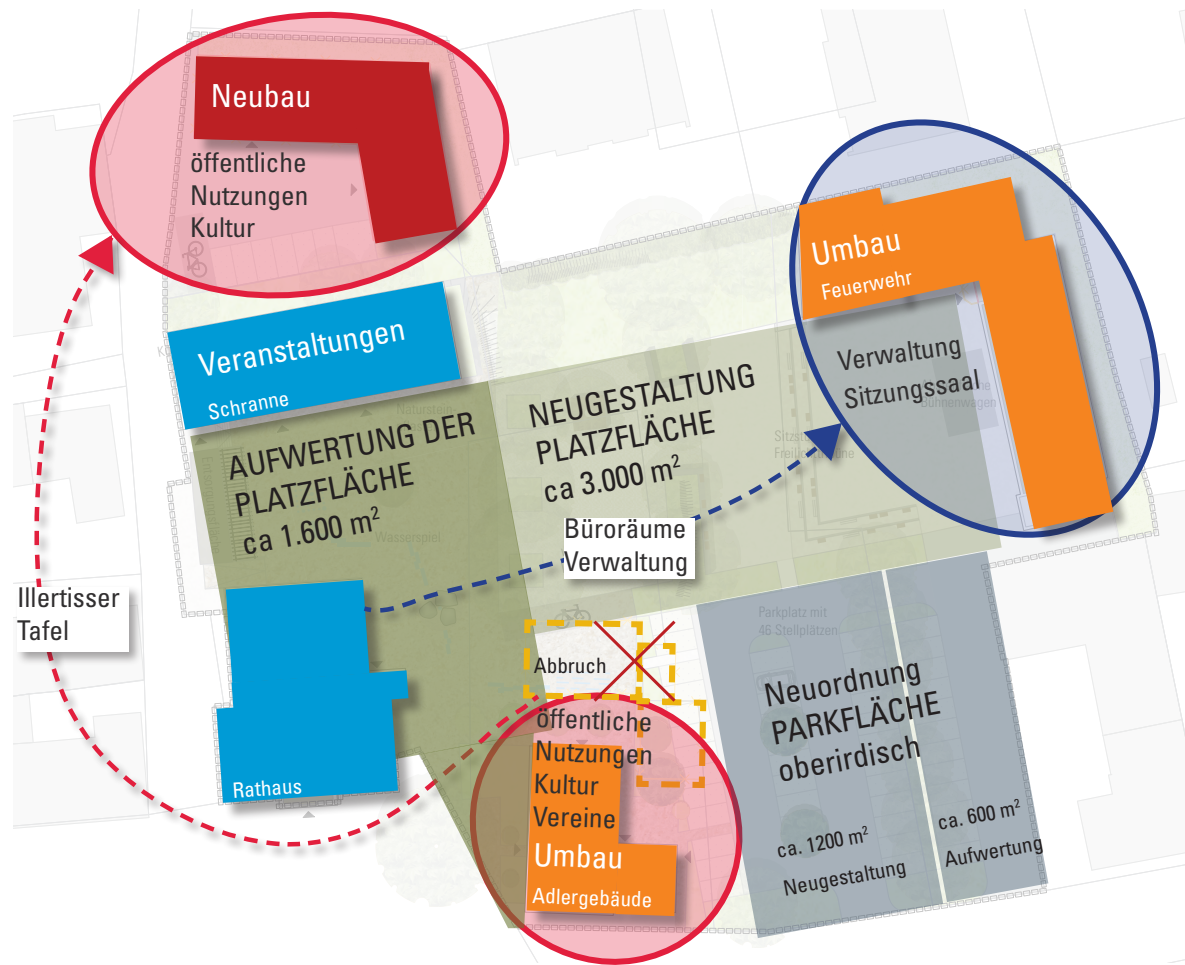
2. STELLPLÄTZE: Oberirdisch/ unterirdisch/ Parkdeck

3. VERWALTUNG:

- Feuerwehr
- Neubau neben Rathaus
- Neubau Dienstleistungsgebäude

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Dokumentation Bürgerbeteiligung 22.10.2022

Variante 1

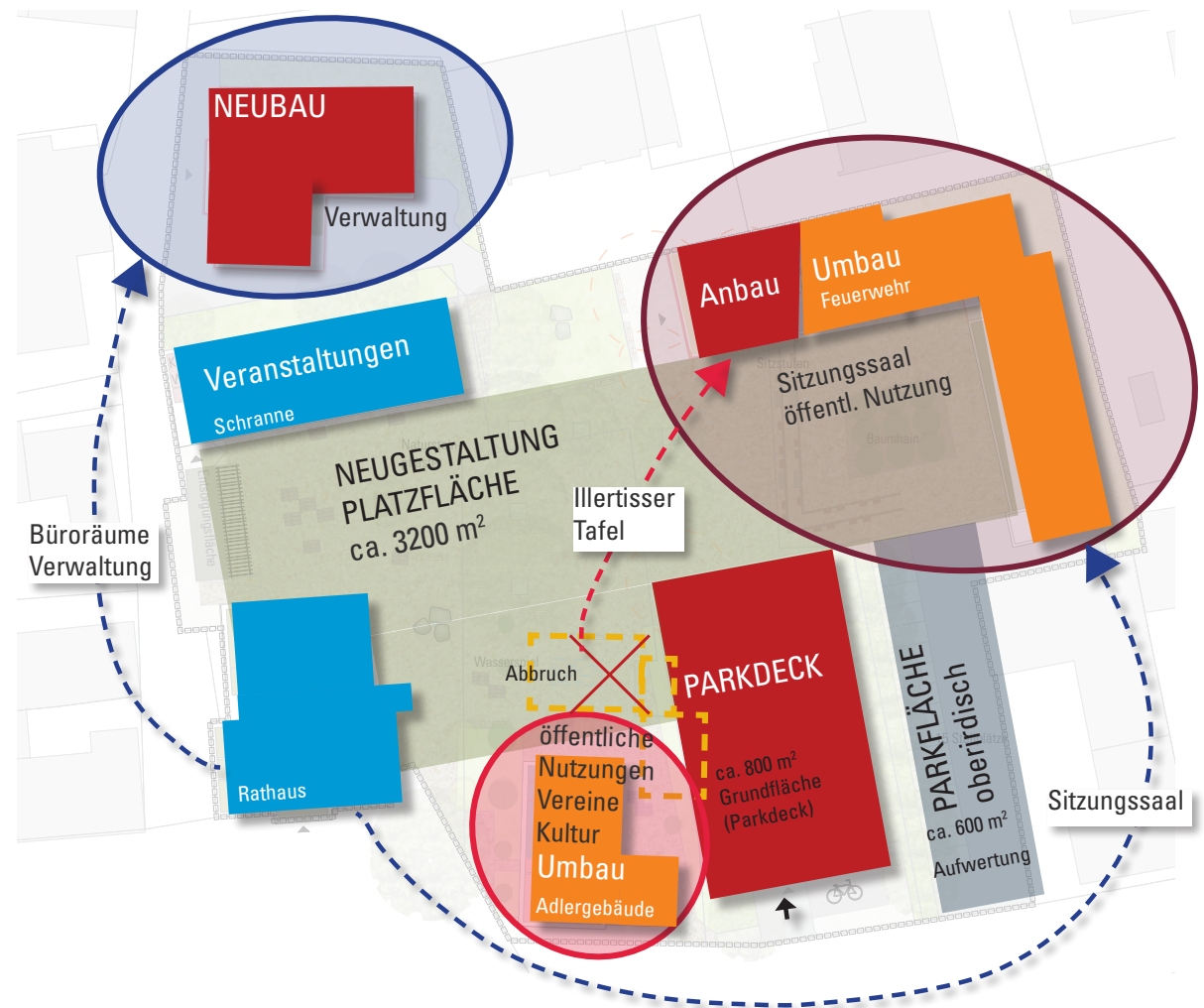


- **GEBÄUDE NORD:** Ersatzbau mit öffentlichen Nutzungen, Tafel, Kultur
- **SCHRANNE:** Veranstaltungen
- **ADLERGEBÄUDE:** Umbau mit öffentlicher Nutzung, Vereine
- **FEUERWEHR:** Umbau als Rathaus-erweiterung mit Räumen für die Verwaltung und Sitzungssaal
- **ABBRUCH GEBÄUDE** östlich des Rathauses
- **PARKFLÄCHE** oberirdisch

BITTE HIER PUNKTE KLEBEN

14

Variante 2.1



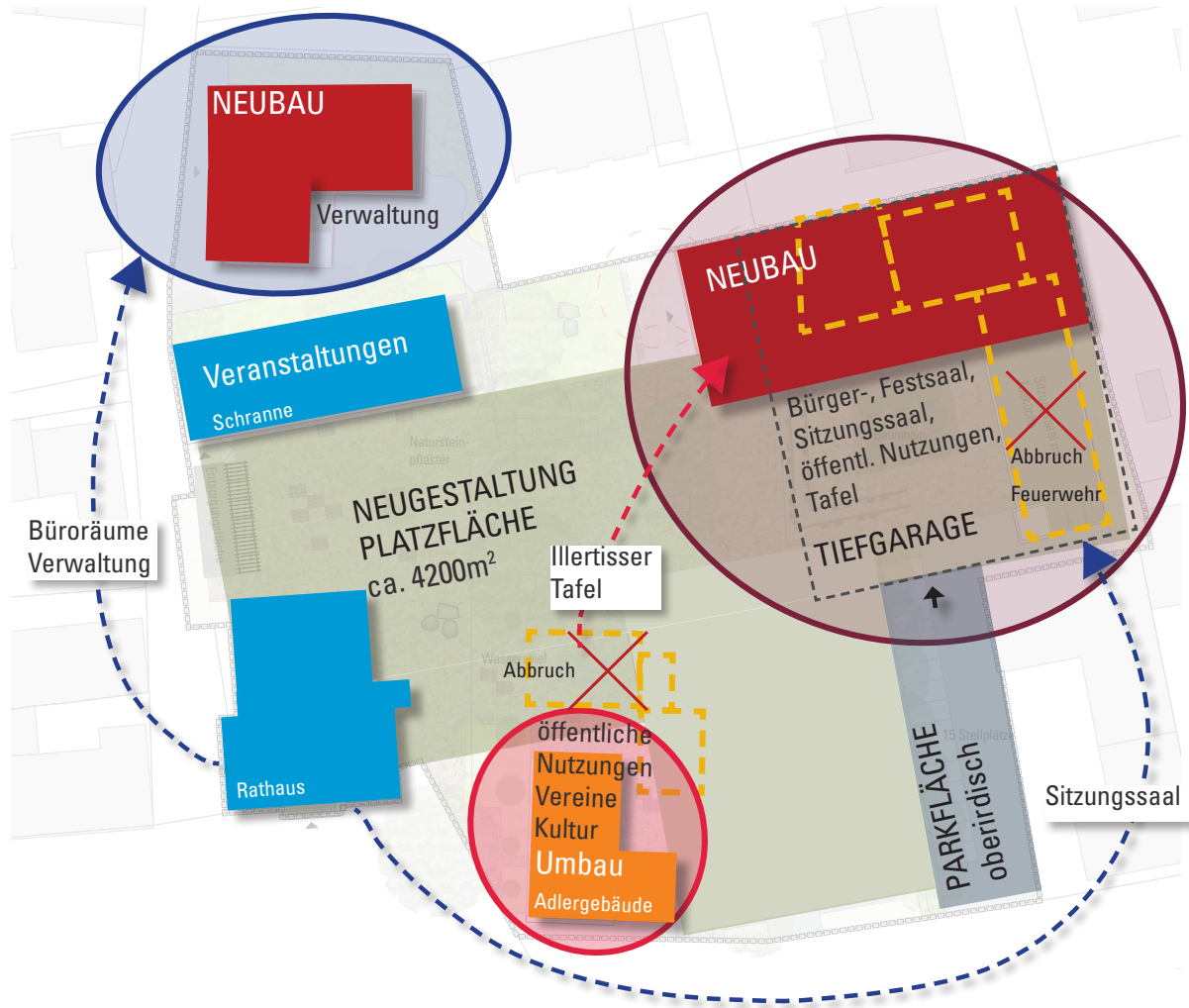
- **GEBÄUDE NORD:** Ersatzbau als Fläche für Verwaltung
- **SCHRANNE:** Veranstaltungen
- **ADLERGEBÄUDE:** Umbau mit öffentlicher Nutzung, Vereine
- **FEUERWEHR:** Anbau für Tafel, Umbau als Rathäuserweiterung mit Sitzungssaal und öffentliche Nutzungen
- **ABBRUCH GEBÄUDE** östlich des Rathauses
- **PARKFLÄCHE** oberirdisch und **PARKHAUS** mit 2 Ebenen

BITTE HIER PUNKTE KLEBEN

2

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Dokumentation Bürgerbeteiligung 22.10.2022

Variante 2.2

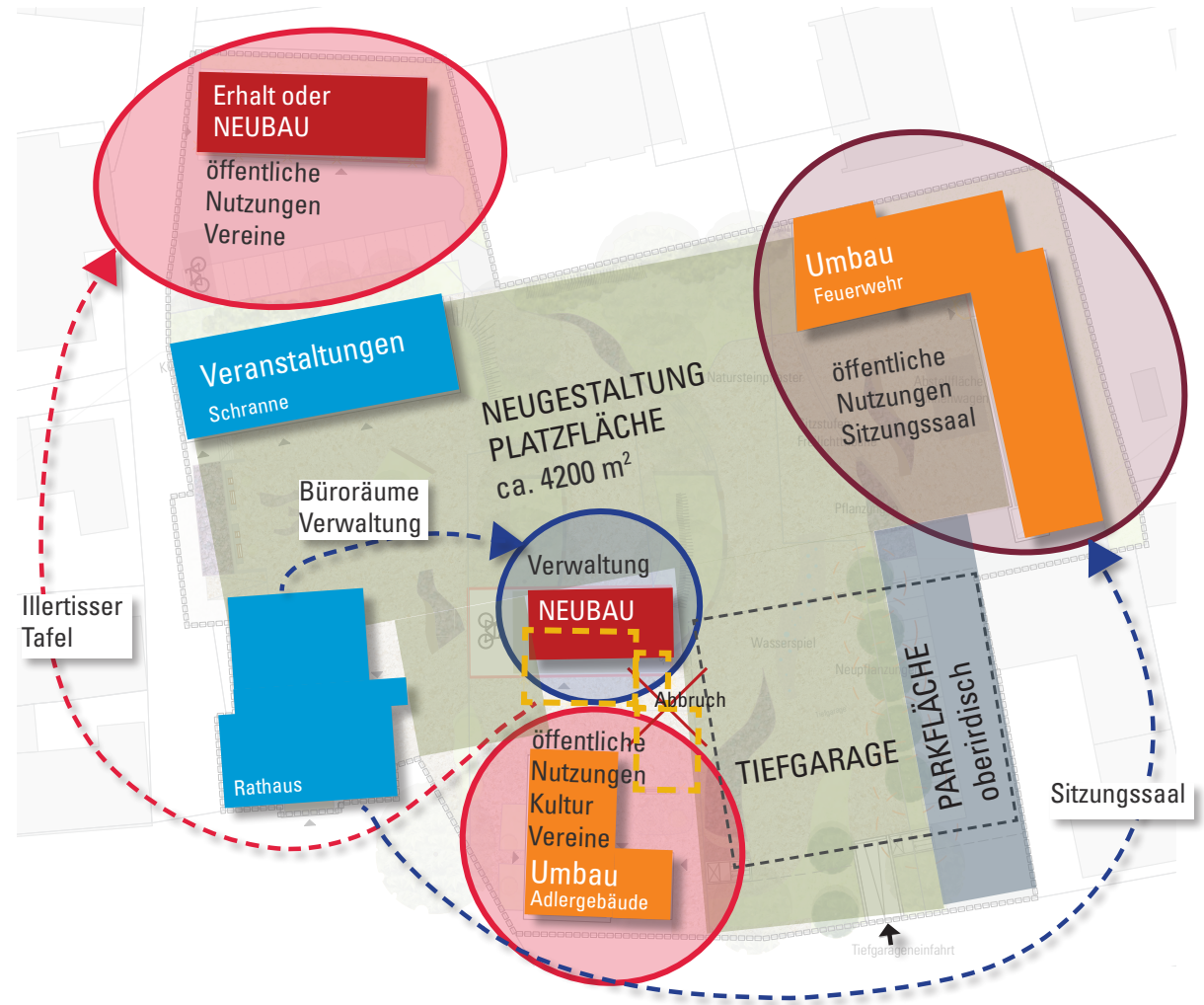


- **GEBÄUDE NORD:** Ersatzbau als Fläche für Verwaltung
- **SCHRANNE:** Veranstaltungen
- **ADLERGEBÄUDE:** Umbau mit öffentlicher Nutzung, Vereine
- **ABBRUCH FEUERWEHR:** Ersatzbau für Bürger-, Festsaal, Sitzungssaal und öffentliche Nutzungen
- **ABBRUCH GEBÄUDE** östlich des Rathauses
- **PARKFLÄCHE** oberirdisch und **TIEFGARAGE** unter Ersatzbau Feuerwehr

BITTE HIER PUNKTE KLEBEN

2

Variante 3



- **GEBÄUDE NORD:** Erhalt oder Ersatzbau mit öffentlichen Nutzungen, Kultur, Vereine
- **SCHRANNE:** Veranstaltungen
- **ADLERGEBÄUDE:** Umbau mit öffentlicher Nutzung, Vereine
- **FEUERWEHR:** Umbau als Rathausenerweiterung mit Räumen für die Verwaltung und Sitzungssaal
- **ABBRUCH GEBÄUDE** östlich des Rathauses
- **PARKFLÄCHE** als **TIEFGARAGE** und

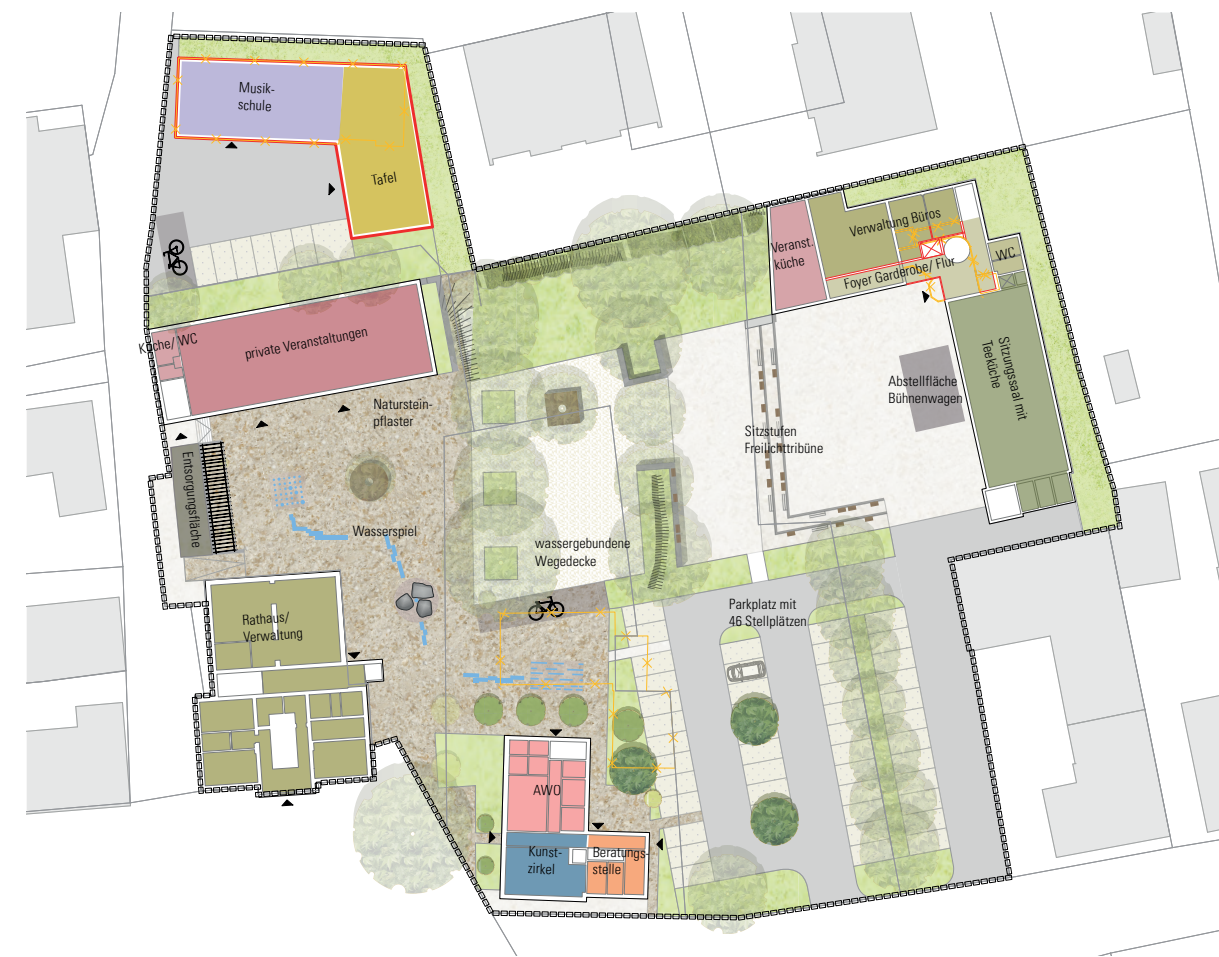
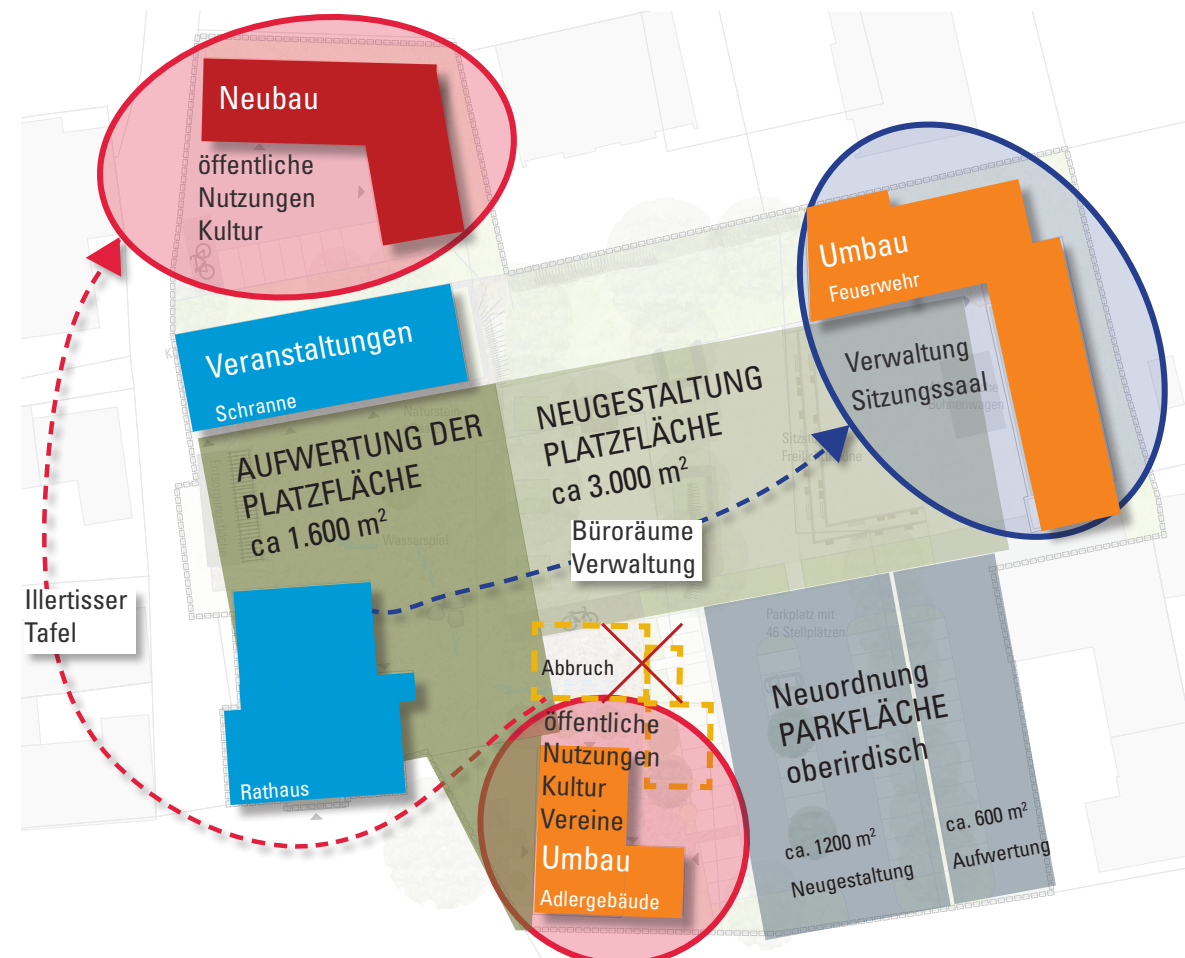
BITTE HIER PUNKTE KLEBEN

5

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Dokumentation Bürgerbeteiligung 22.10.2022

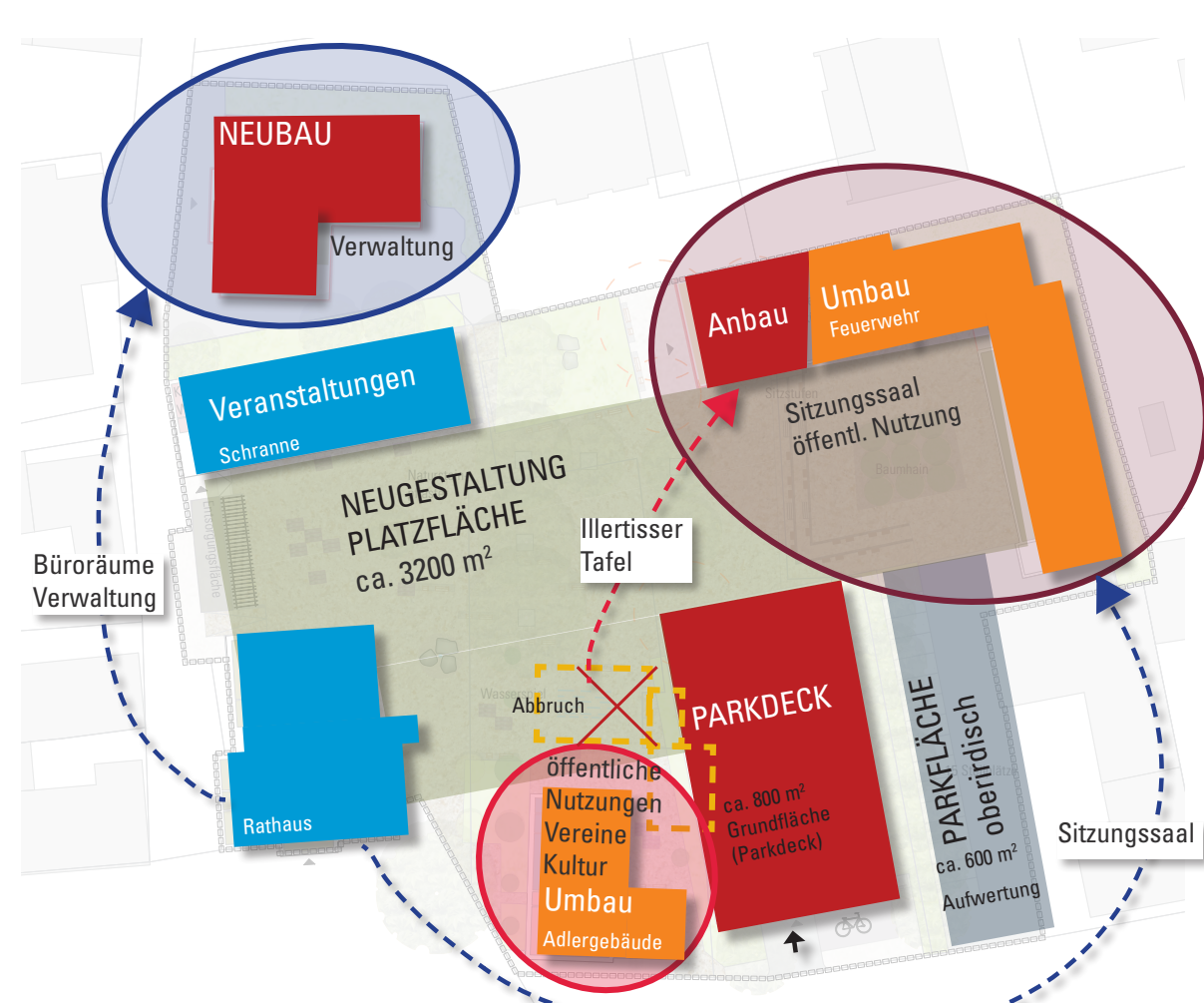
ANMERKUNGEN UND KOMMENTARE

VARIANTE 1



- „Sitzungssaal soll in der Schranne bleiben. Fahrzeughalle zu groß! -> Platz anders nutzen“
- „Abgrenzung zu Parkplatz wichtig“
- „Ablesbares, strukturiertes Konzept“
- „Der beste Vorschlag“
- „Var. 1! + Anbau Tafel an der Feuerwehr“

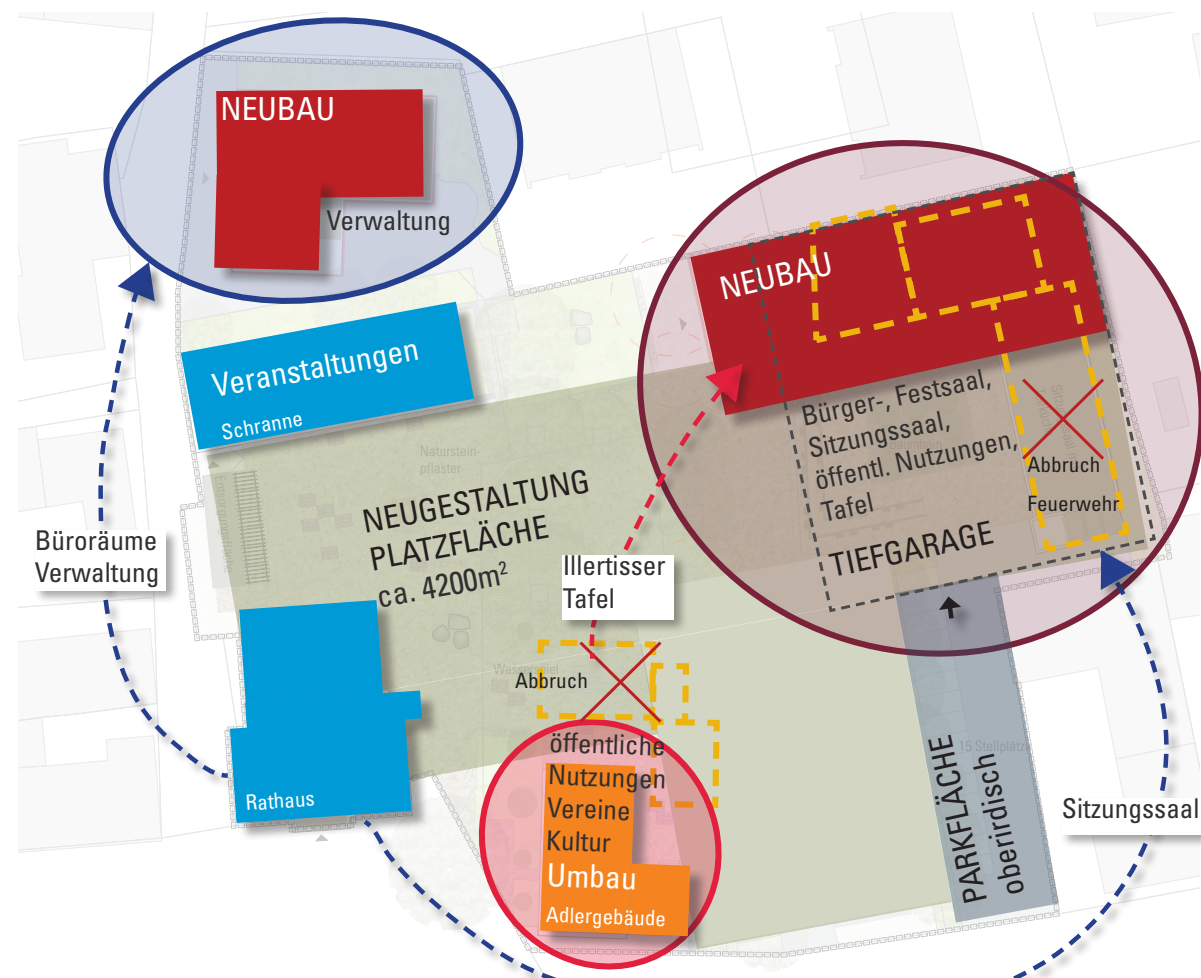
ANMERKUNGEN UND KOMMENTARE VARIANTE 2.1



- „Parkdeck reduziert Aufenthaltsqualität“
- „Kein Parkdeck im Rathaus-Bereich, nur Parkplätze, Parkscheune ist besser“
- „Keine klaren Raumkanten definiert“
- „Platz ist zu wenig gefasst“
- „Parkdeck kostet Platz und Geld -> nicht gut“

ANMERKUNGEN UND KOMMENTARE

VARIANTE 2.2



- „Feuerwehrhaus weiter nutzen -> Ressourcenschonung!“

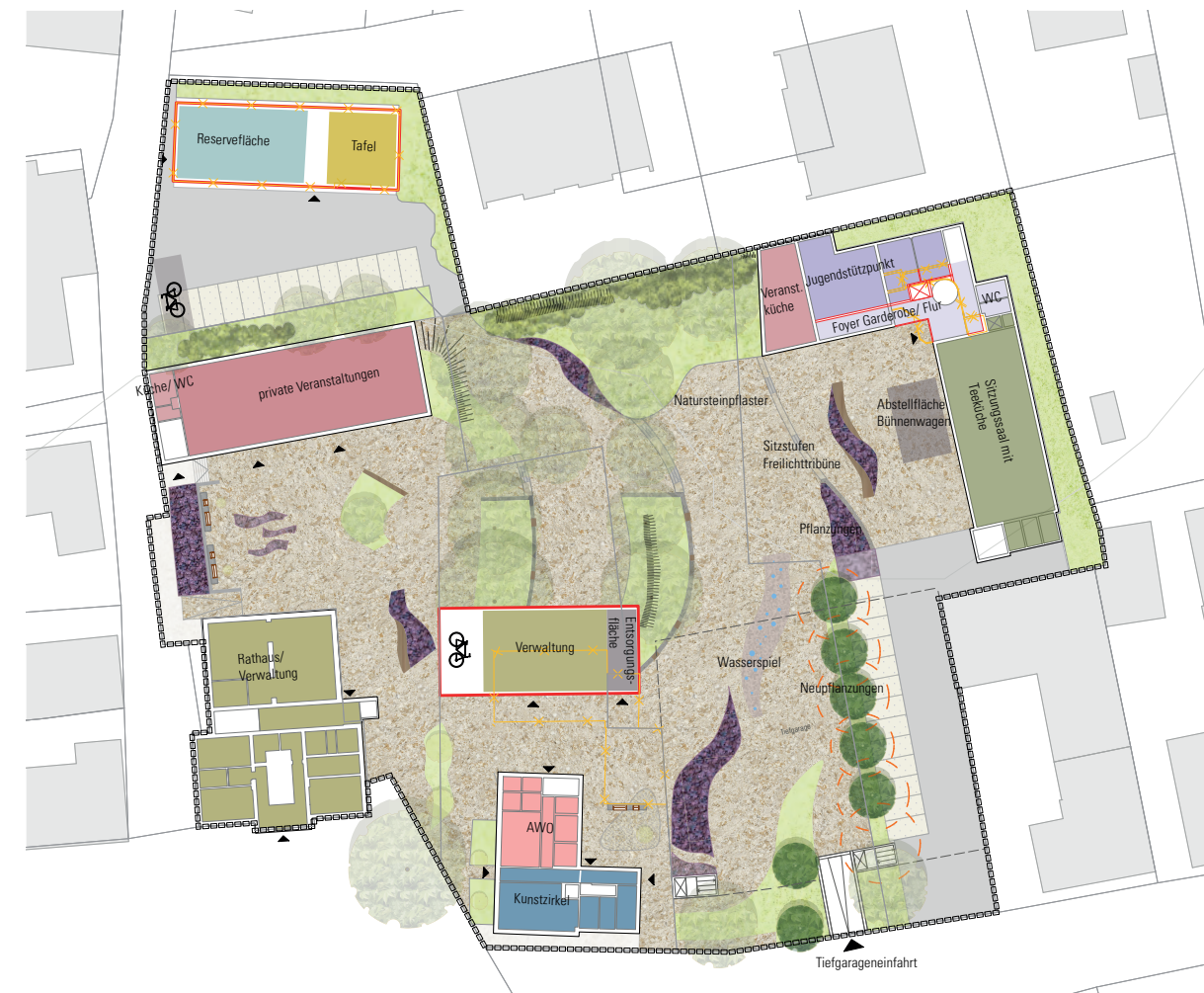
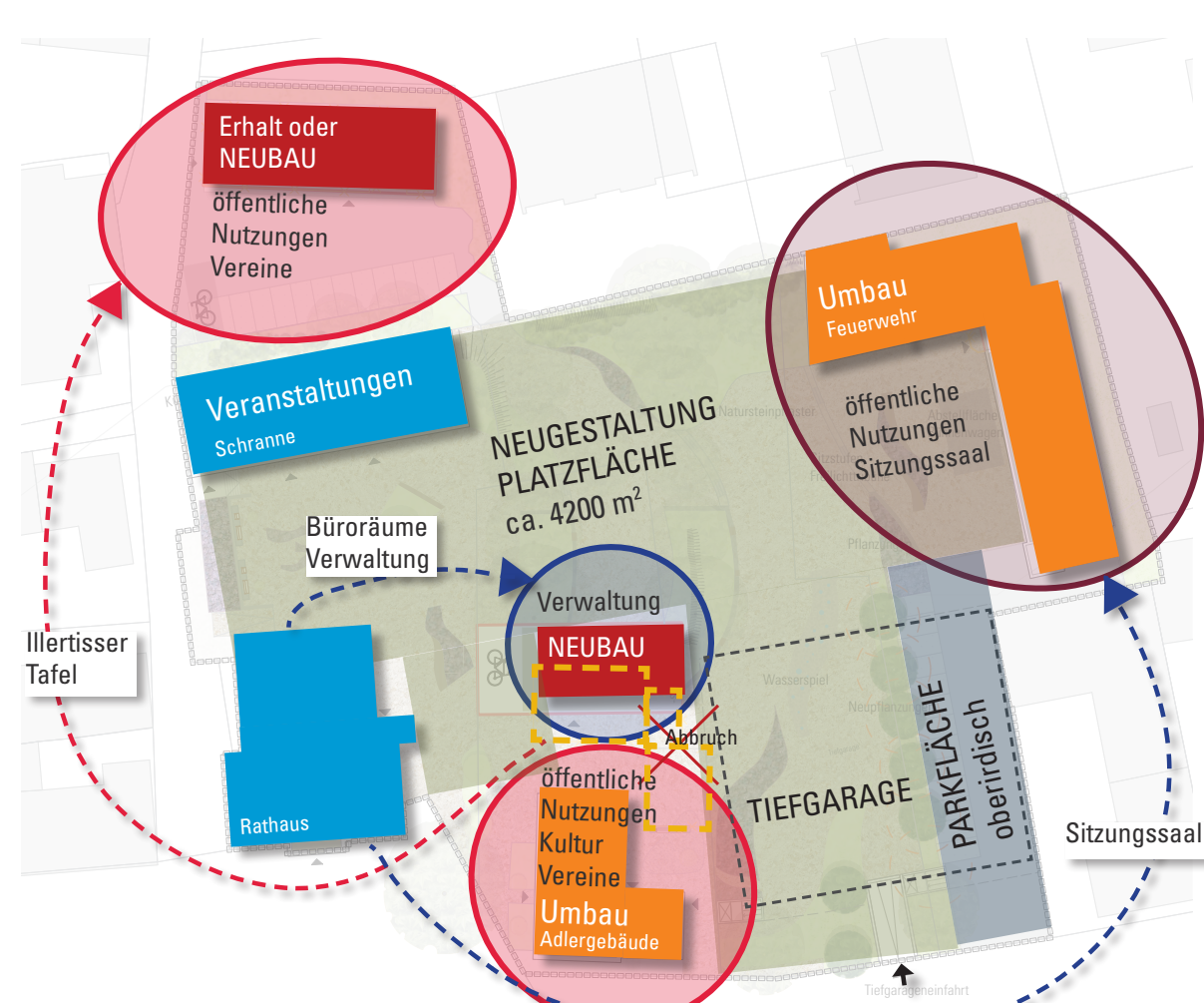
Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Dokumentation Bürgerbeteiligung 22.10.2022

ANMERKUNGEN UND KOMMENTARE

VARIANTE 3



HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA



- „Platz ist nicht gefasst“
- „Keine klare Struktur“
- „Neues Verwaltungsgebäude steht als Fremdkörper auf dem Platz“
- „Weniger Autos als langfristige Perspektive, daher keine TG“

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Dokumentation Bürgerbeteiligung 22.10.2022

- „Zentrale Bibliothek mit Lesesaal + PC / Internet!“
- „Kein großer Sitzungssaal im Feuerwehrhaus“
- „Bedarf an Veranstaltungssaal ist vorhanden“
- „Walsergebäude erhalten“
- „Küche + Lager im Neubau neben Adler“
- „Sitzungen in der Feuerwehr auch für Lesungen nutzbar“
- „Archiv dezentral in einem Ortsteil“
- „Stadtarchiv:
 - > Nähe Rathaus
 - > Zugänge überdacht
 - > Aufzug, Lastenaufzug
 - > Priorität Feuerwehr
- „Parkplatz-Frage ist überbewertet...“
- „Oberirdische Parkplätze müssen für Großveranstaltungen (Altstadtfest / Weinfest) multifunktional zur Verfügung gestellt werden können!“
- „Oberirdische Parkplätze sind nicht mehr zeitgemäß“
- „Kein Fokus auf Stellplätze legen“
- „Kurzfristiges Parken an der Feuerwehr besser zugänglich machen“
- „Tafel überdachte Stehplätze“
- „Behindertengerechter Ausbau Tafel“
- „Tafel braucht überdachten Wartebereich“
- „Tafel an Stelle Walsergebäude“
- „Tafel + Kleiderkammer im Walsergebäude unterbringen (ca. 140 qm + Garage)“
- „Tafel braucht gute Zufahrt“
- „Eher Walsergebäude statt Feuerwehr“
- „Ökologische Aspekte berücksichtigen
 - > Baumbestand erhalten
 - > Ressourcenschonung“
- „Baumbestand erhalten!“
- „Bäume erhalten“
- „Veranstaltungsfläche
 - > Weinfest, Altstadtfest bedenken
 - > Veranstaltungstechnik Strom, Wasser auf dem Platz verfügbar machen“

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Dokumentation Bürgerbeteiligung 22.10.2022

- „Café mit Außenbewirtung z.B. im Jugendstützpunkt“
- „Spülmöglichkeit erhalten bzw. neu schaffen (für Feste / Veranstaltungen)“
- „Fest verbaute Bühne wäre schön“
- „Bühnentechnik“
- „Platzfläche multifunktional halten! (keine festen Stufen, Sitzstufen,...)“
- „Strom / Wasser für Märkte + Feste vorsehen!“
- „An Schatten denken: Bäume oder Sonnensegel“
- „Kletter- und Spielbereich einplanen“
- „Mehr Platz für Fahrräder!“

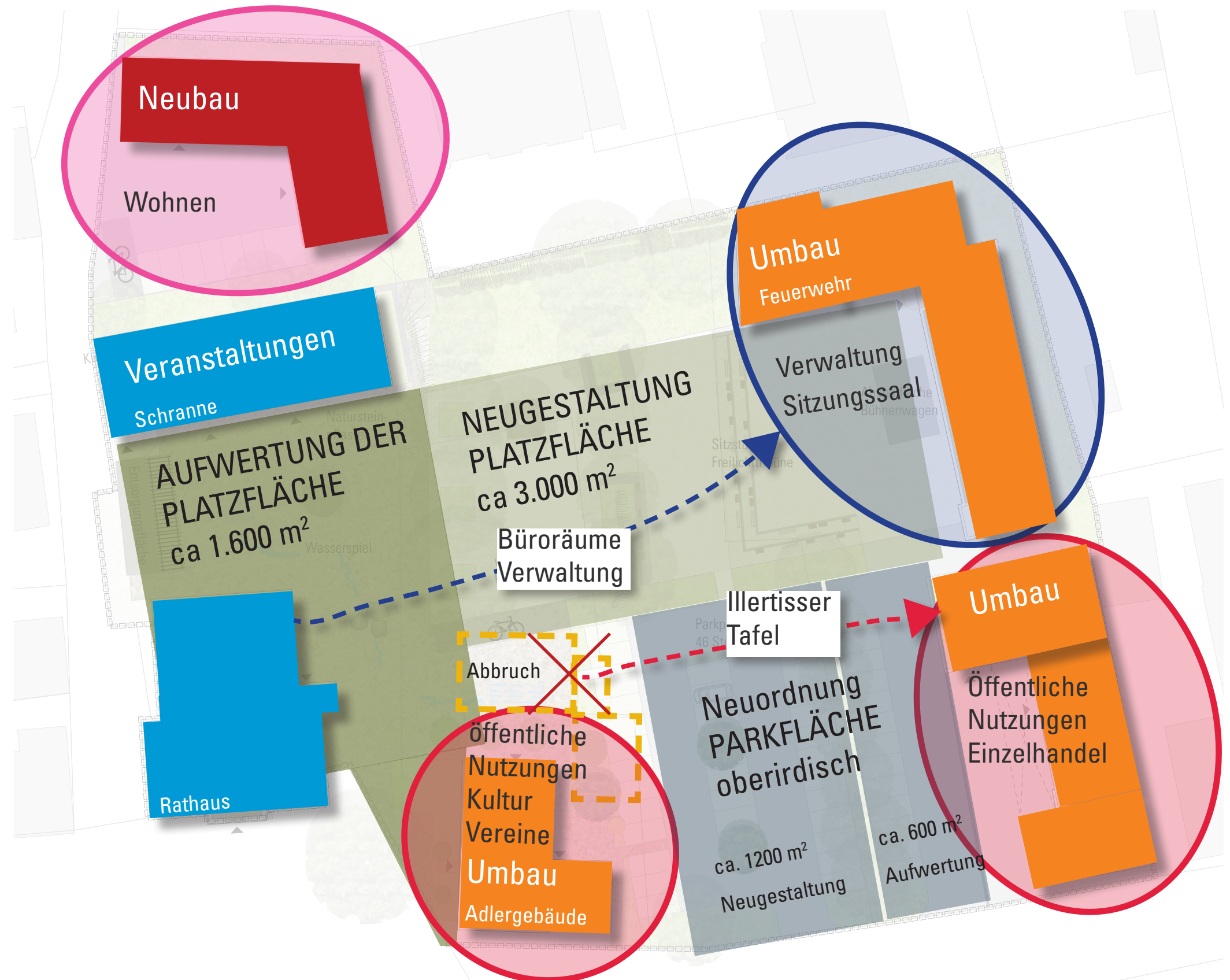
Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Dokumentation Bürgerbeteiligung 22.10.2022



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Überarbeitung auf Basis der Bürgerbeteiligung

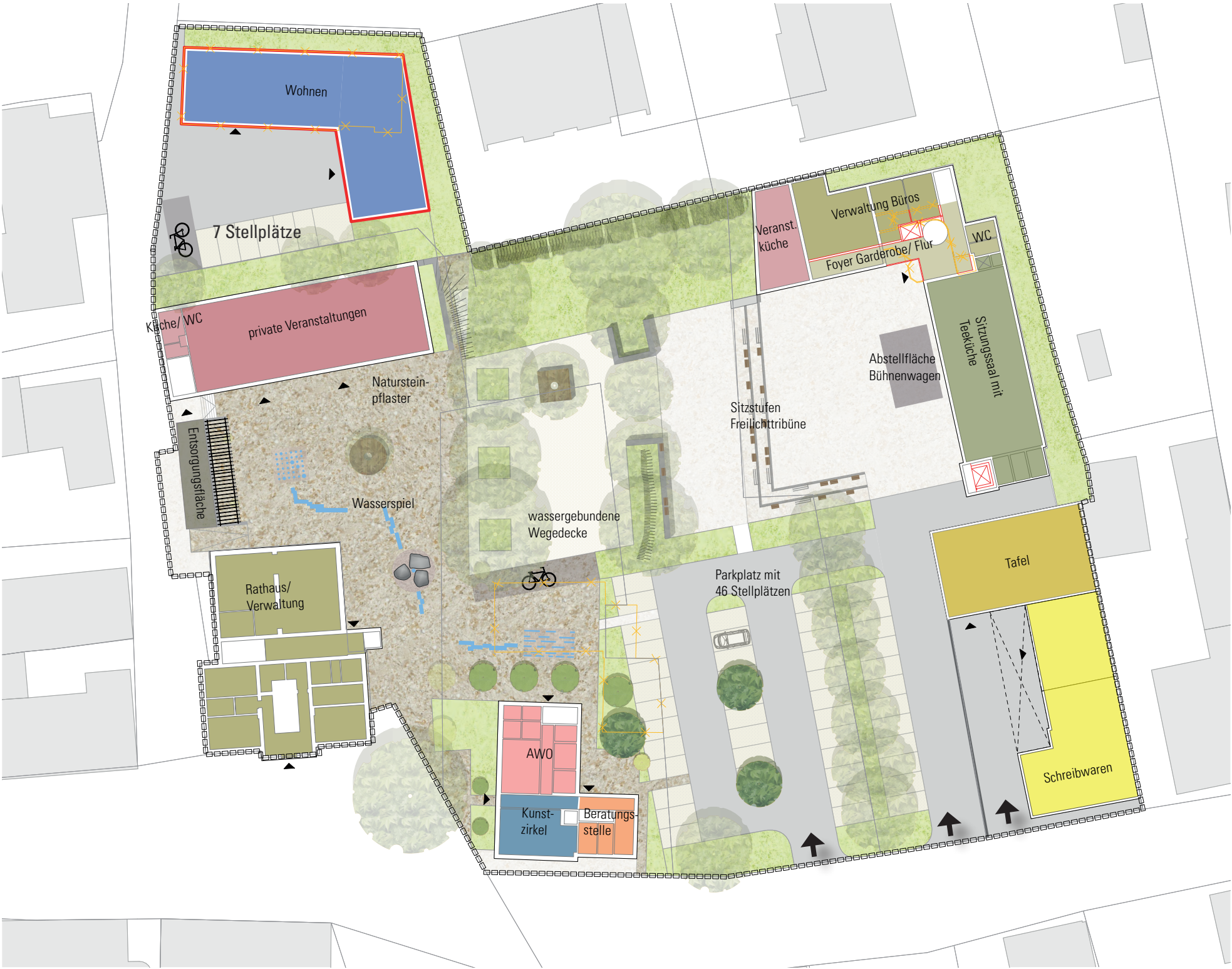
Variante 4

- **GEBÄUDE NORD:** Ersatzbau mit Wohnnutzung
- **SCHRANNE:** Veranstaltungen
- **ADLERGEBÄUDE:** Umbau mit öffentlicher Nutzung, Vereine
- **FEUERWEHR:** Umbau als Rathausserweiterung mit Räumen für die Verwaltung und Sitzungssaal
- **GEBÄUDE SÜDL. FEUERWEHR:** Umbau mit öffentlichen Nutzungen, Einzelhandel im EG
- **ABBRUCH GEBÄUDE** östlich des Rathauses
- **PARKFLÄCHE** oberirdisch mit zusätzlicher Parkscheune „Auf der Spöck“

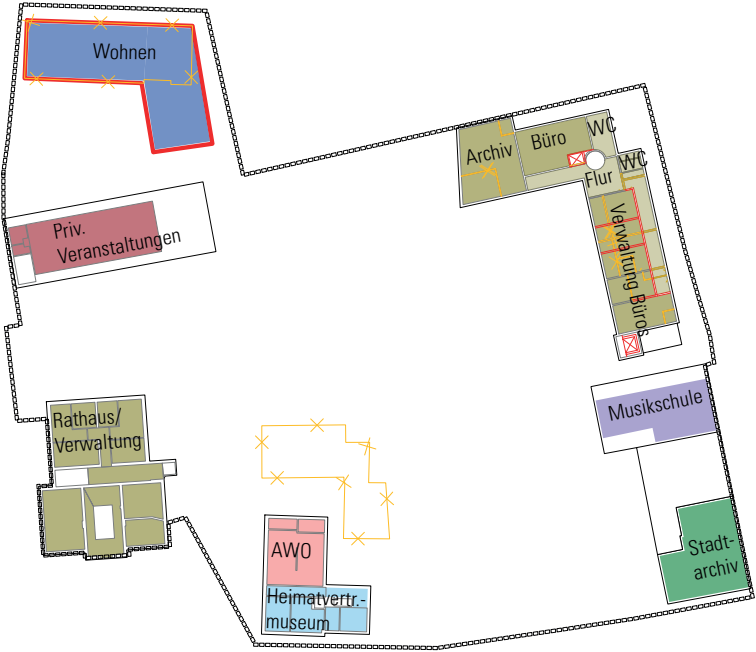


Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Überarbeitung auf Basis der Bürgerbeteiligung

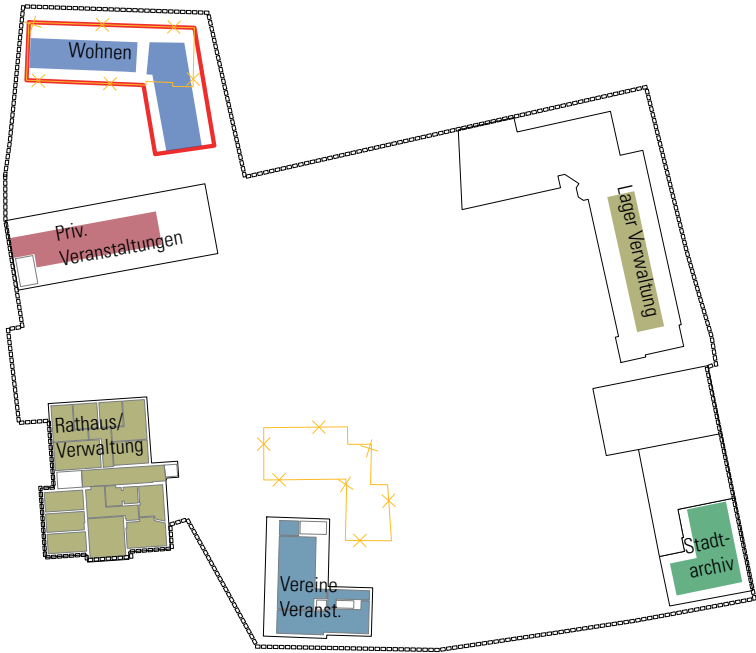
Variante 4



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Überarbeitung auf Basis der Bürgerbeteiligung

Variante 4

Flächen je Gebäude

Walsergebäude (ca. 900m²)

EG:	■ Wohnen	351m²
OG:	■ Wohnen	351m²
DG:	■ Wohnen	200m²

Schranne (ca. 669m²)

EG:	■ Private Verant.	325m²
	■ Küche/WC	17m²
OG:	■ Private Verant.	197m²
DG:	■ Private Verant.	130m²

Feuerwehr (ca. 1160m²)

EG:	■ Büros Verw.	127m²
	■ Verant.küche	66m²
	■ Foyer/Gard.	71m²
	■ WC	15m²
	■ Sitzungssaal	260m²
OG:	■ Archiv	122m²
	■ Flur	100m²
	■ WCs	33m²
	■ Büros Verw.	265m²
DG:	■ Lager Verw.	100m²

Rathaus (ca. 1122m²)

EG:	■ Verwaltung	360m²
OG:	■ Verwaltung	367m²
DG:	■ Verwaltung	395m²

Adlergebäude (ca. 586m²)

EG:	■ Beratungsstelle	42m²
	■ Kunstzirkel	70m²
	■ AWO	93m²
OG:	■ AWO	104m²
	■ Heimatvertr.m.	113m²
DG:	■ Vereine/Veranst.	164m²

Gebäude Süd (ca. 586m²)

EG:	■ Tafel	207m²
	■ Einzelhandel	276m²
OG:	■ Musikschule	146m²
	■ Stadtarchiv	173m²
DG:	■ Stadtarchiv	117m²

Flächen je Nutzungen

■	Tafel:	207m²
■	Beratungsstelle:	42m²
■	Vereine/Veranstaltungen.:	234m²
■	Priv. Verant. (Schranne):	669m²
■	Veranstaltungsküche:	66m²
■	Heimatvertriebenenmuseum:	113m²
■	Sitzungssaal/NR:	346m²
■	Verwaltung (Büros, Flur, WC):	525m²
■	Verwaltung (Lager, Archiv):	222m²
■	Rathaus (Bestand):	1122m²
■	Musikschule:	146m²
■	Stadtarchiv:	290m²
■	AWO:	197m²
■	Wohnen:	900m²
■	Einzelhandel:	276m²

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Überarbeitung auf Basis der Bürgerbeteiligung

Variante 4

Zusätzliche Parkscheune „Auf der Spöck“ eingeschossig



Parkscheune Dachaufsicht



Parkscheune Kürnach



Schnitt



Ansicht

Teil III

Anhang

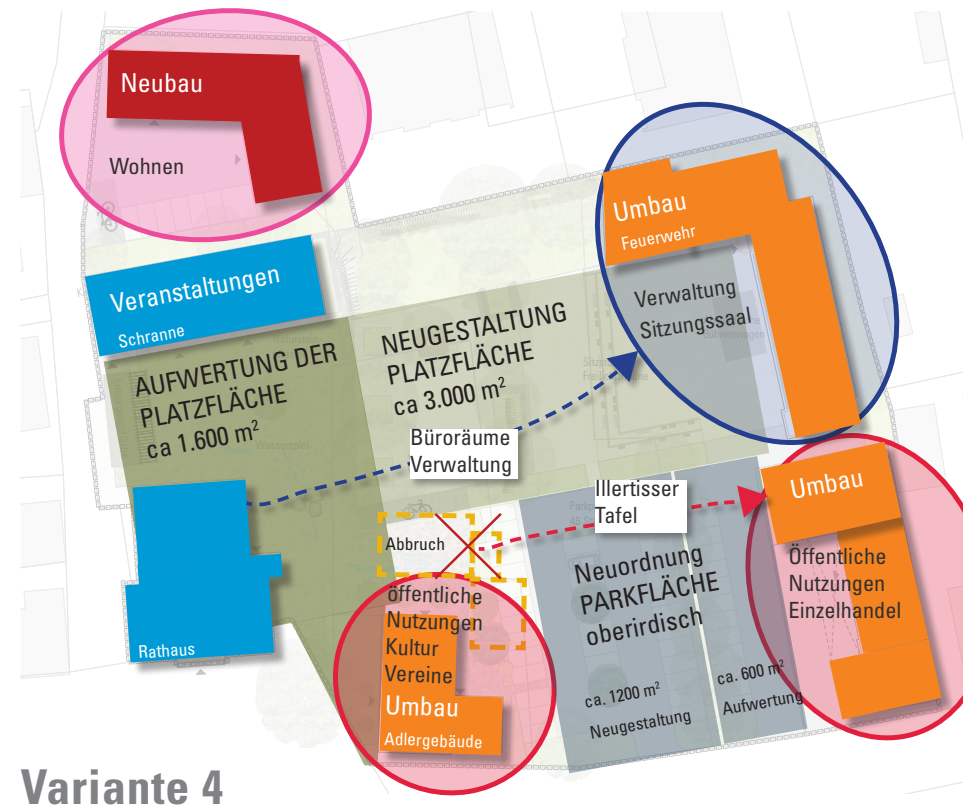
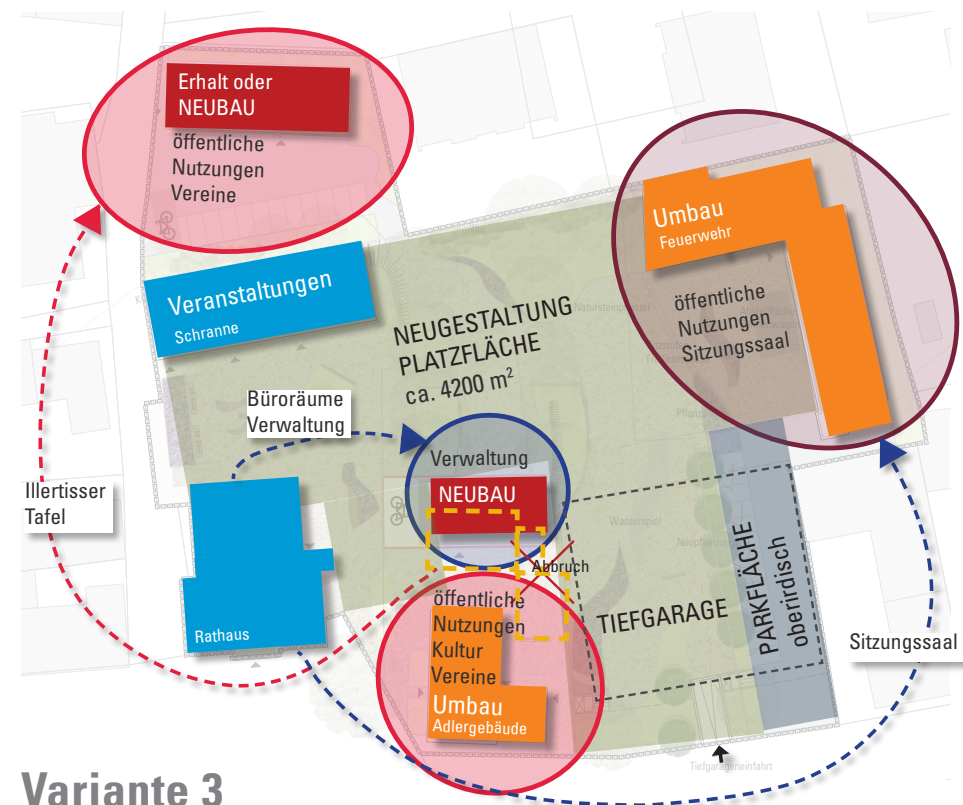
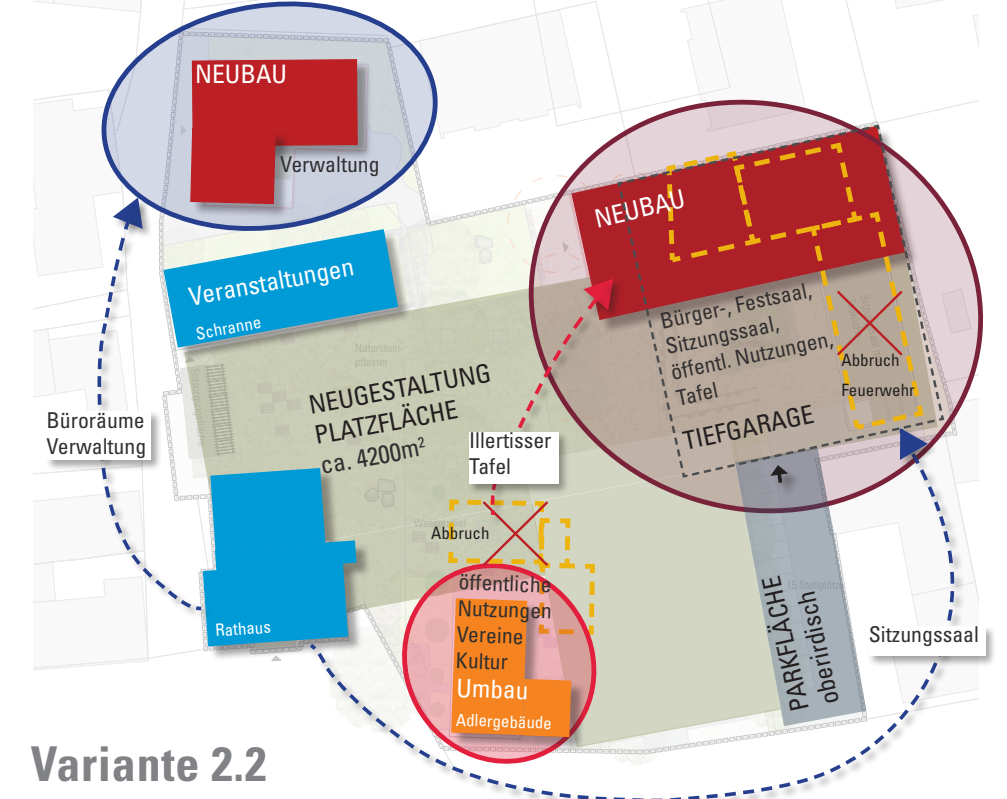
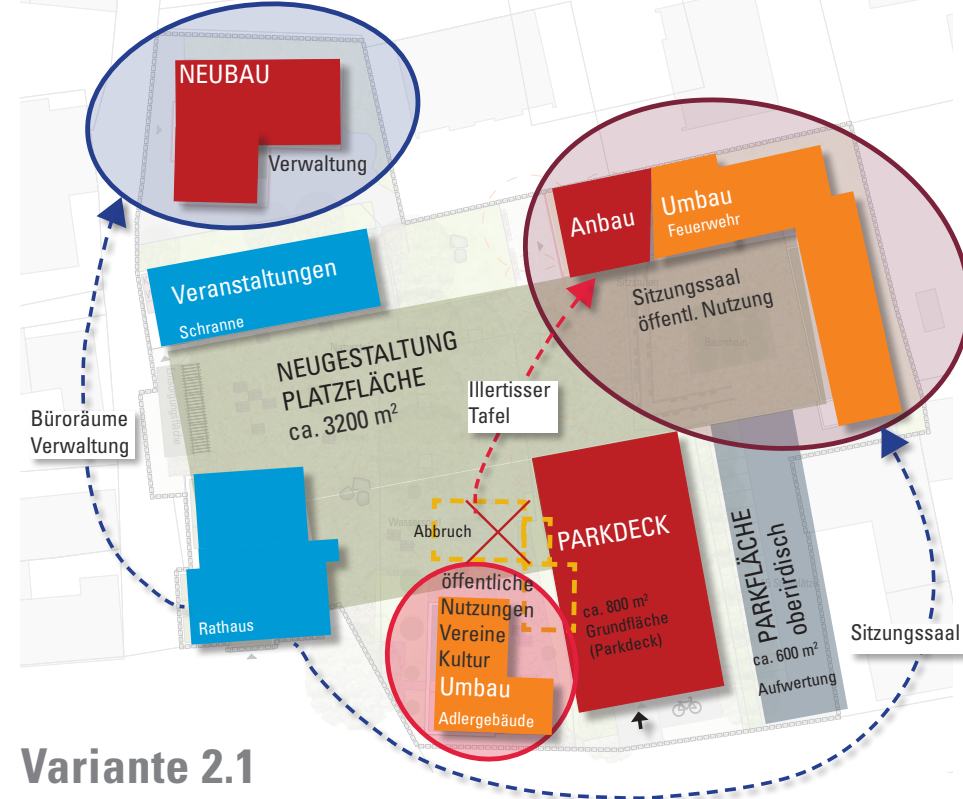
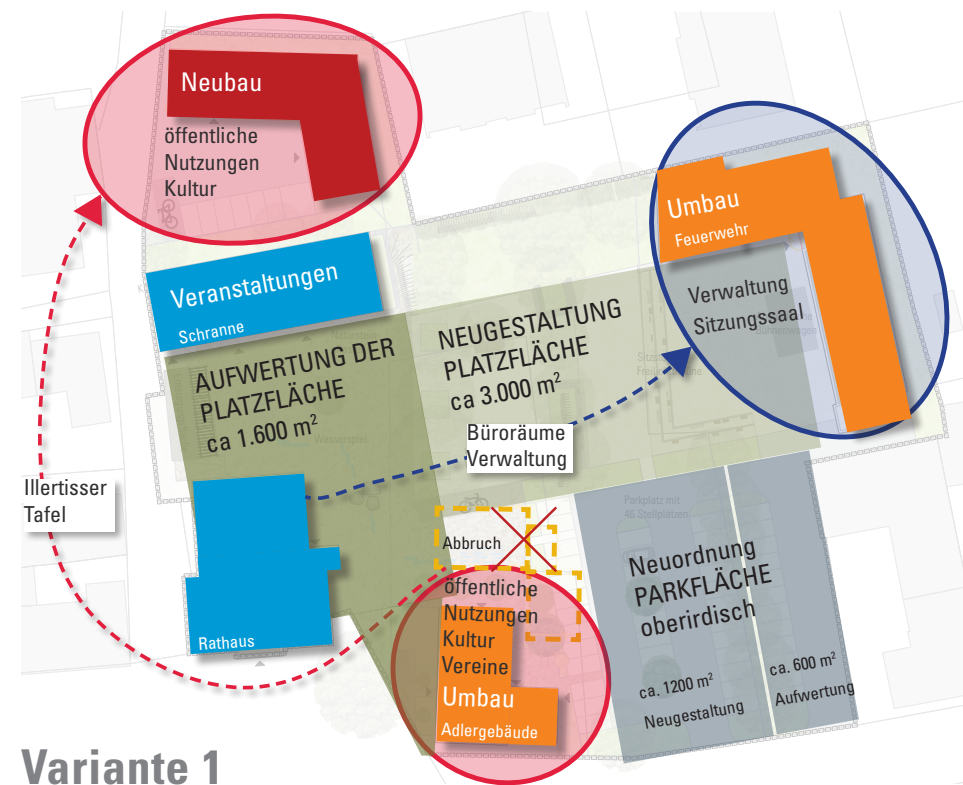
3.3 Stadtratsklausur am 27.01.2023

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Stadtratsklausur am 27.01.2023



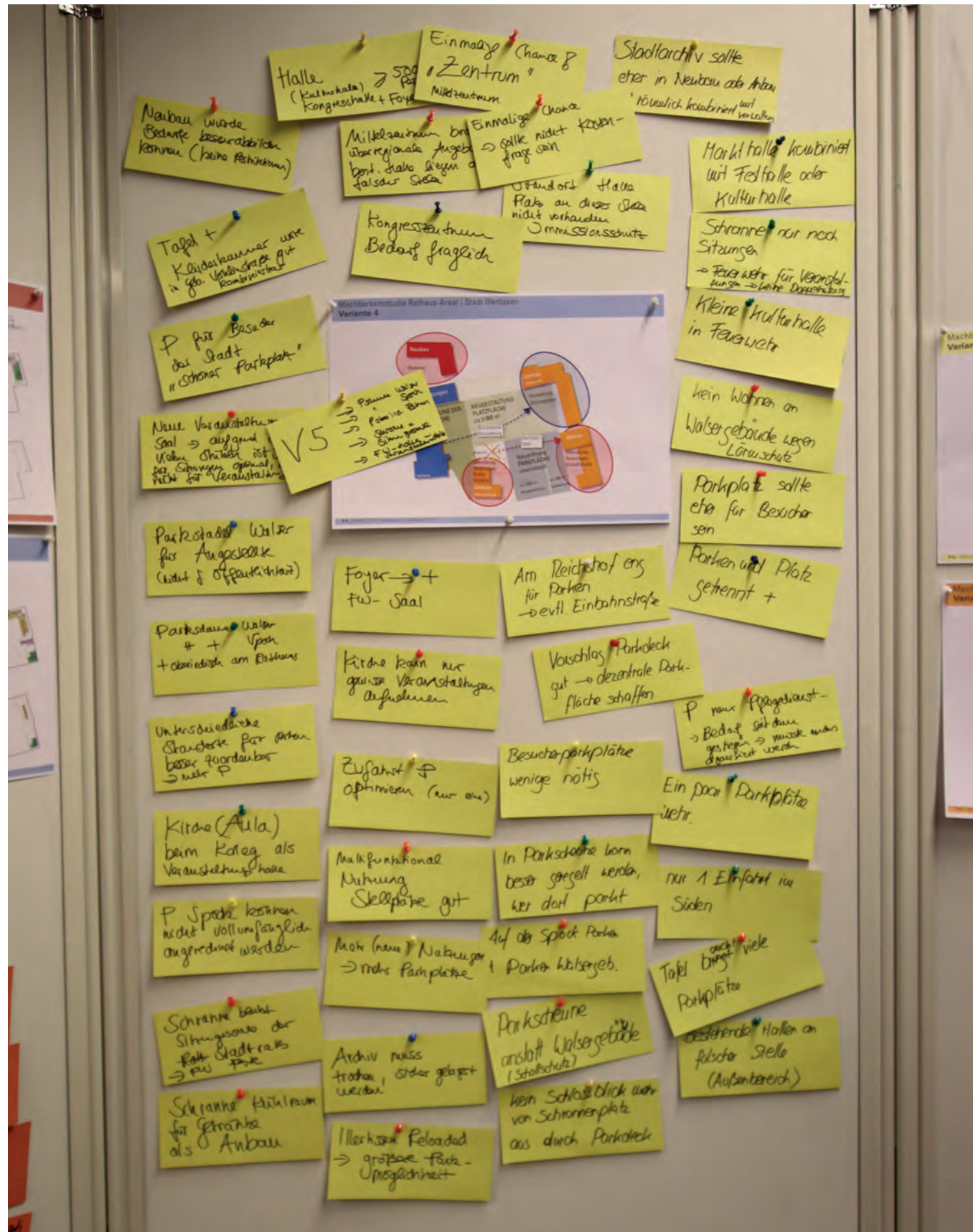
Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Stadtratsklausur am 27.01.2023

Übersicht Varianten



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Stadtratsklausur am 27.01.2023

Anregungen zu den Varianten



Planungsvarianten

- Variante 4 grundsätzlich gut vs. Neubau würde Bedarfe besser abbilden können (keine Restriktionen)
- Mittelzentrum braucht überregionale Angebote, bestehende Hallen liegen an falscher Stelle -> „einmalige Chance“ ein neues „Zentrum“ zu schaffen vs. Bedarf eines „Kongresszentrums“ bzw. einer Kulturhalle für bis zu 500 Personen ist fraglich -> Immissionsschutz, Parkplatzbedarf etc. an diesem Standort nicht darstellbar

Feuerwehr - Saalnutzung

- deutliche Mehrheit für einen Erhalt und eine Umnutzung der Feuerwehr
- Sitzungssaal soll in der Schranne bleiben (aufgrund der vielen Stützen ist die Schranne für Sitzungen optimal, aber nicht für Veranstaltungen)
- kleine Kulturhalle bzw. Bürgersaal für 120 bis 180 Personen -> wie Schranne (max. 180 Personen) im Feuerwehrgebäude (Fahrzeughalle)
- könnte auch kombiniert werden mit Markthallennutzung
- Saal benötigt ein Foyer (neuer Anbau oder Entkernung)
- teilbarer Multifunktionssaal, für Bürger mietbar
- neuer Bürgersaal muss Charme haben

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Stadtratsklausur am 27.01.2023

Anregungen zu den Varianten

- Küche / Kühlraum für Getränke (evtl. als Anbau)
- Bühnenwagen mit guter Anbindung an die Veranstaltungsküche
- Spülraum berücksichtigen (Veranstaltungsküche)

Parken

- Es wird auch zukünftig ein hoher Bedarf an Parkplätzen gesehen (u.a. Attraktivität der Innenstadt)
- Parken am Rathaus vordringlich für Besucher der Stadt
- Parken neuer Pflegedienst -> Bedarf an Parkplätzen seitdem gestiegen, müsste anders organisiert werden
- Parkplatznutzung (bspw. Besucher- oder Angestelltenparkplätze) sollte realistisch eingeteilt werden
- Unterschiedliche Standorte für Parken besser zuordenbar -> mehr Parkplätze
- Mehr (neue) Nutzungen (z.B.: Tafel) -> mehr Parkplätze nötig
- Durch Parkdeck, kein Schlossblick mehr von Schranzenplatz aus, daher lediglich oberirdische Stellplätze
- TG zu teuer / Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestands nicht möglich / Tiefgaragen-Parkplätze würden

nicht gefördert

- Dezentrale Parkfläche schaffen
- Zufahrt Parken optimieren (nur eine Zufahrt)
- Multifunktionale Nutzung der Stellplätze gut, aber Parken und Platz trennen (nicht alles zuparken)
- Straße „Am Reichshof“ sehr eng für Parken -> evtl. Einbahnstraße
- Bessere Regelung wer wo parkt ist in einer Parkscheune möglich
- Neben Parkscheune / Parkplatz Auf der Spöck sollte am Standort „Walsergebäude“ eine Parkscheune errichtet werden (OG evtl. Stadtarchiv / Büro); kein Wohnen im „Walsergebäude“ wegen Lärmschutz; Walser -> Errichtung / Ausbau Gehweg im Rahmen einer neuen Parkscheune möglich (Rückversatz)

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Stadtratsklausur am 27.01.2023

Anregungen zum Raumprogramm

Platzgestaltung

- Platz bspw. für Weihnachtsmarkt multifunktional nutzbar machen
- Parkähnliche Atmosphäre -> Sitzgruppen unter Bäumen, Schatten
- Wasserspiel
- kleine Spielecke / geschützter Bereich
- barrierefrei erreichbare Freifläche
- weitere zentrale Fahrradabstellanlagen, zum Beispiel zwischen Tafel und Feuerwehr

Weitere Nutzungen

- Jugendhaus Spitalstraße: Hort oben / Jugend unten lassen bzw. nur Hort, dafür Jugend an anderer Stelle
- Jugendstützpunkt oder Jugendhaus an anderem Standort
- Mehrgenerationenangebot (Familienstützpunkt, Mehrgenerationentreff) schaffen, bspw. im Adler
- Beratungsstelle multifunktional nutzen
- Teilumsiedlung Verwaltung in Sparkasse berücksichtigen (Bürgerbüro)



Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Stadtratsklausur am 27.01.2023

Anregungen zum Raumprogramm

- Musikschule -> neuer Anbau an Feuerwehr oder Gebäude Vöhlinstraße 5
- Tafel + Kleiderkammer wären in Gebäude Vöhlinstraße gut kombinierbar
- gesamtes Gebäude Vöhlinstraße 5 für Tafel und Kleiderkammer, Musikschule; Kleiderkammer ins 1.OG sinnvoll? -> lieber an bestehendem Standort belassen; Einzelhandel sollte erhalten werden
- Musikschule / Laden keine Städtebauförderung
- Stadtarchiv muss trocken und sicher sein -> im UG Feuerwehr, wenn dieser geeignet ist oder OG Parkscheune („Walser“)

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Stadtratsklausur am 27.01.2023

Anregungen zum weiteren Vorgehen



- Der Vorschlag, einen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchzuführen wird allgemein als zielführend erachtet
- Das Gebäude Vöhlinstraße 5 bietet wenig Gestaltungsspielraum und kann ohne Wettbewerb (ggf. bereits im Vorfeld) saniert und umgenutzt werden
- Realisierungsteil: Gebäude Feuerwehr mit Vorplatz; der Realisierungsbereich sollte bis zur Böschung im Bereich des Parkplatzes im Westen reichen
- Ideenteil: Sukzessiv umsetzbares Gesamtkonzept
- Festgelegt werden sollten die Nutzflächen, die Flächen für Saal und Foyer, im Weiteren sollten keine Einschränkungen erfolgen (z.B. mit Blick auf einen evtl. Anbau)
- Freianlagen im nördlichen Bereich („Walser“) sollten mit in Ideenteil einbezogen werden (Platzhalter Parkscheune - Umfeldgestaltung Teil der Aufgabenstellung; Parkscheune (Hochbau) nicht Teil des Wettbewerbs)
- Basis für Wettbewerb nicht zu detailliert
- Aussage in Auslobung, dass genügend Grün vorhanden sein soll

Machbarkeitsstudie Rathaus-Areal | Stadtratsklausur am 27.01.2023

Fazit - Rahmenbedingungen für die Auslobung eines Wettbewerbs

- Feuerwehr (Fahrzeughalle) wird Fest- und Kultursaal für Veranstaltungen (max. 180 Personen) -> Keine Doppelnutzung
- Foyer im Vorbereich des Feuerwehrgebäudes (optional)
- Schranne bleibt Sitzungssaal des Stadtrats
- Verwaltung Rathaus im OG der Feuerwehr
- Stadtarchiv in Feuerwehr (sofern möglich im UG)

- Platzgestaltung mit parkähnlicher Atmosphäre (Erhalt des Baumbestandes) mit Aufenthalts-/ Spielmöglichkeiten
- Parkscheune statt „Walsergebäude“ (Am Reichshof 6) zusätzlich zu Parken „Auf der Spöck“
- Oberirdische Parkplätze im südlichen Platzbereich

- Musikschule über Tafel (Gebäude Vöhlinstraße 5), optional in Feuerwehr
- Kein Bedarf für einen neuen Standort für die Kleiderkammer

Weiteres Vorgehen

- Neue Variante 5 auf Basis der Ergebnisse erarbeiten
- Abstimmung Regierung und Billigung Stadtrat
- Auslobung Wettbewerb

Gefördert im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Stadt Illertissen

1. Bürgermeister Jürgen Eisen

Hauptstraße 4
89257 Illertissen

Tel.: (07303) 172 - 0
Fax: (07303) 172 - 27
E-Mail: stadt@illertissen.de



Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg

Bearbeitung:
Sylvia Haines, Dipl.-Ing. (FH), M.Sc.
Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Carola Ammersbach,
B.A. Architektur, M.Eng. Stadtplanung

Tel.: 0931 / 99 11 42 52

Mail: info@haines-leger.de
url: www.haines-leger.de

Beschlossen vom Stadtrat Illertissen am 25.05.2023

