



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Sonthofen

Erläuterungsbericht | Langfassung



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Sonthofen

Erläuterungsbericht | Langfassung

Stadt Sonthofen

## **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

In der Beschlussfassung durch den Stadtrat Sonthofen vom 23. Juli 2013,  
Endredaktion März 2014

### **Auftraggeber:**

Stadt Sonthofen  
Rathausplatz 1 | 87527 Sonthofen  
Tel: (0 83 21) 615-0  
stadt@sonthofen.de  
www.sonthofen.de

### **Verfasser:**

im Auftrag der Stadt Sonthofen

pp als pesch partner  
architekten stadtplaner BDA SRL  
Prof. Dr. Franz Pesch  
Dipl.-Ing. Mario Flammann  
Dipl.-Ing. Sebastian Allhoff

Firnhaberstraße 5 | 70174 Stuttgart  
Fon 0711/2200763-10  
Fax 0711/2200763-90  
pps@pesch-partner.de  
www.pesch-partner.de

WGF Nürnberg Landschaftsarchitekten  
Dipl.-Ing. Michael Voit  
Dipl.-Ing. Christoph Tauscher

Vordere Cramergasse 11 | 90478 Nürnberg  
Fon 0911/94 60 3-0  
Fax 0911/94 60 3-10  
info@wgf-nuernberg.de  
www.wgf-nuernberg.de

### **Projektsteuerung**

Kling Consult  
Planungs- und Ingenieursgesellschaft

Dipl.-Ing. Hans-Günter Kanderske  
Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf  
Dipl.-Ing. Christoph Stöberl

Burgauer Straße 30 | 86381 Krumbach  
Fon 08282/994-0  
Fax 08282/994-110  
kc@klingconsult.de  
www.klingconsult.de

### **Quellenangabe**

Titelfoto: Stadt Sonthofen  
Seite 9: Schrägluftbild, Stadt Sonthofen  
Tabelle Seite 10: Kling Consult, Krumbach  
Foto Seite 11: WGF Landschaft, Nürnberg

Die dargestellten Photos und Pläne wurden – soweit  
nicht anders angegeben – durch das Büro  
pp als pesch partner architekten stadtplaner BDA  
SRL erstellt.

<b>INHALT</b>		<b>PHASE IV</b>	
	<b>Grußwort</b>	7	
<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Vorgehensweise</b>	8	
	<b>PHASE I</b>		
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Analyse: Rahmenbedingungen</b>	14	
2.1	Regionale Einbindung	14	
2.2	Landschaftsraum und naturräumliche Gliederung	15	
2.3	Historische Entwicklung	18	
2.4	Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	20	
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Bestandsbewertung und Analyse</b>	22	
3.1	Analyse Gesamtstadt (Weiteres Untersuchungsgebiet)	22	
3.2	Bestandsaufnahme Konversionsflächen (Engeres Untersuchungsgebiet)	26	
3.3	Analyse Konversionsflächen (Engeres Untersuchungsgebiet)	30	
3.4	Empfehlung für den weiteren Planungsprozess	34	
	<b>PHASE II</b>		
<b>4</b>	<b>Prognosen und Entwicklungsszenarien</b>	36	
4.1	Alternative Szenarien zur Konversion	36	
<b>5</b>	<b>Kommunale Zielbestimmung</b>	40	
5.1	Schwerpunktziele der Stadtentwicklung	40	
5.2	Empfehlung für den weiteren Planungsprozess	41	
	<b>PHASE III</b>		
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Leitlinien und Strukturkonzept</b>	44	
6.1	Strukturkonzept	44	
6.2	Begleitende Gutachten zum Strukturkonzept	46	
6.3	Empfehlung für den weiteren Planungsprozess	48	
<b>7</b>	<b>Integriertes Handlungskonzept</b>	50	
7.1	Städtebauliches Rahmenkonzept	50	
7.2	Jägerkaserne	52	
7.3	Grüntenkaserne	55	
7.4	Standortverwaltung (STOV)	58	
7.5	Flächenbilanz der Konversionsareale	59	
7.6	Weitere Entwicklungsschwerpunkte Umgebung der Kasernen und Innenstadt	60	
<b>8</b>	<b>Entwicklungsstufen der Konversion</b>	62	
8.1	Stufenkonzept Jägerkaserne	63	
8.2	Stufenkonzept Grüntenkaserne	65	
8.3	Stufenkonzept Standortverwaltung (STOV)	67	
8.4	Stufenkonzept Umgebung der Kasernen und Innenstadt Sonthofen	68	
<b>9</b>	<b>Handlungs- und Maßnahmenkonzept</b>	70	
9.1	Jägerkaserne	72	
9.2	Grüntenkaserne	74	
9.3	Standortverwaltung	76	
9.4	Umgebung Kasernen - Innerhalb Stadtumbaugebiet	77	
9.5	Umgebung Kasernen - Außerhalb Stadtumbaugebiet	78	
<b>10</b>	<b>Umsetzungsstrategien im weiteren Konversionsprozess</b>	80	
10.1	Alternative Umsetzungsstrategien	80	
10.2	Kosten- und Einnahmeübersicht	81	
<b>11</b>	<b>Empfehlungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurecht</b>	82	
11.1	Anwendung der Stadtumbaumaßnahme und weitere baurechtliche Instrumente	82	
11.2	Förmliche Abgrenzung Stadtumbaugebiet	83	
<b>12</b>	<b>Ausblick – Weitere Schritte der Konversion</b>	85	



## Grußwort



### Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden „integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) wurde in ca. 3 Jahren eine strategische Grundlage für die Entwicklung der Stadt Sonthofen geschaffen. An dieser Stelle meinen herzlichen Dank an alle, die dazu beigetragen haben, das Zukunftsbild unserer Stadt zu formen, das fortlaufend mit der Bürgerschaft weiterentwickelt und konkretisiert werden kann.

In intensiver Zusammenarbeit sind Strategien entstanden, Maßnahmen und viele Projekte können auf den Weg gebracht werden. Gemeinsam übernehmen wir damit Verantwortung für die zukünftige Entwicklung auch der nächsten Generationen. Gerade die freiwerdenden Konversionsflächen (Jägerkaserne, Grüntenkaserne, ehemalige Standortverwaltung) bieten der Stadt eine „Jahrhundertchance“, um eine behutsame Flächenentwicklung in der Innenstadt sowie in unmittelbarer Nähe angehen zu können. Die Stadt erhält weiterhin die Chance, mit zusätzlichen Grünflächen, die Lebensqualität noch erheblich zu steigern. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Bundeswehrstandort erhalten und in der Generaloberst-Beck-Kaserne der Ausbau zu einer modernen Schule für „ABC-Abwehr und gesetzliche Schutzaufgaben“ sowie das „Zentrum für Brandschutz der Bundeswehr“ stetig vorangehen wird.

Als größte Stadt im Landkreis und Kreisstadt des Landkreises Oberallgäu spielt Sonthofen eine besondere Rolle in unserer Region. Sonthofen ist eine

junge, moderne, bürgerschaftlich aktive Kultur- und Einkaufsstadt, traditionsbewusst und aufgeschlossen zugleich mit einem lebendigen Gemeinwesen. Die Menschen hier sind bereit ihre Talente einzubringen und stellen sich gerne in den Dienst einer Sache, um ihr Lebensumfeld in Gegenwart und Zukunft mitzugestalten. Dadurch präsentiert sich Sonthofen als Stadt mit hoher Lebensqualität, getragen von einem Lebensgefühl, in dem sich Mut, Ehrgeiz, Fleiß, Gastfreundschaft und Herzlichkeit vereinen.

Obwohl die Sonthofer Bevölkerung auch immer wieder Rückschläge verkraften musste, wurde immer nach neuen Wegen gesucht und die gebotenen Chancen wurden erkannt. Als wesentliches Element zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung hat sich der Bürgerbeteiligungsprozess im Projekt „Zukunft Sonthofen“ bewährt. Gerade für das integrierte Stadtentwicklungskonzept war die transparente und dialogorientierte Bürgerbeteiligung von wesentlicher Bedeutung, um mit Politik, Schlüsselpersonen, Bürgerinnen und Bürgern schrittweise einen breiten Konsens zu erarbeiten.

Daher bin ich überzeugt, dass mit dem Stadtentwicklungskonzept eine nachhaltige Grundlage geschaffen werden konnte, um die vorgeschlagenen Maßnahmen in den jeweiligen Phasen zielgerichtet umzusetzen. Dies ist keine leichte Aufgabe, sondern eine gemeinschaftliche Herausforderung von Stadt, Land und Bund. Daher bin ich mir sicher, dass mit gebündelten Kräften, gemeinschaftlichem Willen und einem breiten Konsens zwischen Politik und Bürgerschaft die Zukunftsentwicklung unserer Stadt gelingen wird.

Hubert Buhl

1. Bürgermeister der Stadt Sonthofen

# 1 Planungsanlass und Vorgehensweise

Im Zuge der Neuausrichtung der Bundeswehr hat die Bundesrepublik Deutschland die Auflösung von drei innerstädtischen Militärräumen in Sonthofen beschlossen. Auf der Jägerkaserne, der Grüntenkaserne und der Standortverwaltung „Im Tannach“ (STOV) werden voraussichtlich ab 2018 im Kernstadtgebiet Flächen von insgesamt rund 33 ha für zivile Folgenutzungen frei. Daraus eröffnen sich für die Stadt Sonthofen neue Perspektiven in der Stadtentwicklung.

Als konzeptionellen Rahmen für eine zukunftsorientierte Umnutzungsstrategie stellt die Stadt Sonthofen aus diesem Anlass ein gesamtstädtisches „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ auf. Das ISEK soll eine nachhaltige Einbindung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext sichern und die spätere Umnutzung der Areale vorbereiten. Aufbauend auf bereits vorhandenen Untersuchungen und ergänzend zu erstellenden Gutachten werden Ziele und Maßnahmen für die Konversionsgelände und deren angrenzende Bereiche aufgezeigt und im gesamtstädtischen Kontext bewertet. Wechselseitige Abhängigkeiten und Auswirkungen werden dabei untersucht und herausgearbeitet.

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sollen frühzeitig Beurteilungskriterien darüber gewonnen wer-

den, welche Mängel, Bindungen und Chancen in den Kasernenstandorten vorliegen und welche baulichen und organisatorisch-strategischen Maßnahmen dazu geeignet sind, dauerhaft tragfähige Nutzungskonzepte sicherzustellen. Folgende Fragen sind dabei u. a. zu beantworten:

- Welche unverwechselbaren, individuellen Prägungen der Liegenschaften können für die gesamtstädtische Entwicklungsperspektive genutzt werden?
- Wie sind die Innenentwicklungspotenziale der Standorte zu bewerten und mit welchem Profil soll die Entwicklung vorangetrieben werden?
- Mit welchem zukunftsfähigen Nutzungsgefüge sollen sich die Konversionsflächen in Beziehung zu den umgebenden Quartieren perspektivisch entwickeln?
- Welche sektoralen Profilierungs- und Spezifizierungschancen bieten sich in der besonderen Situation lokal und regional?
- Welche Rahmenbedingungen sind für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu schaffen?
- Wie kann der Umstrukturierungsprozess durch eine gestufte Planung und ein systematisches Flächenmanagement unterstützt werden?

Mit den Untersuchungen sollen zudem Voraussetzungen, Zielrichtung und Machbarkeit eines förmlichen Sanierungs- und Ent-

wicklungsverfahrens geklärt werden. Ziel der Planung ist der Beschluss eines umsetzungsorientierten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) zur räumlichen Festlegung geeigneter Fördergebiete gemäß § 171b BauGB. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) verfolgt einen querschnittsorientierten Planungsansatz unter Einbeziehung der relevanten Fachrichtungen Städtebau, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung und Immobilienwirtschaft. In den Planungsprozess wurden folgende parallel erarbeitete Fachgutachten integriert:

- Immobilienwirtschaftliche Marktanalyse, Bulwien Gesa (2011)
- Einzelhandelskonzept Sonthofen, Bulwien Gesa (2012)
- Verkehrskonzept ISEK, Modus Consult (2013)
- Gewerbeflächenstudie, pesch partner (2013)
- Machbarkeitsstudie Ostrach, WGF Landschaft (2013)
- Verkehrswertermittlung Jägerkaserne, Grüntenkaserne und Standortverwaltung, Hartmann Schulz Partner (2013)

Die Bearbeitung des ISEK gliedert sich in vier Planungsphasen:

- Phase I – Bestandsaufnahme und Analyse (einschließlich städtebaulicher und landschaftsplanerischer Kartierung und Bewertung sowie immobilienwirtschaftlicher Marktanalyse)

- Phase II – Prognosen und Entwicklungsszenarien (einschl. alternative Szenarien der Stadtentwicklung)
- Phase III – Städtebauliche Leitlinien und Strukturkonzept (einschließlich kommunaler Zielbestimmung und alternativer Strukturkonzepte)
- Phase IV – Integriertes Handlungskonzept (einschließlich städtebauliches Rahmenkonzept, Handlungs- und Maßnahmenkonzept sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht)

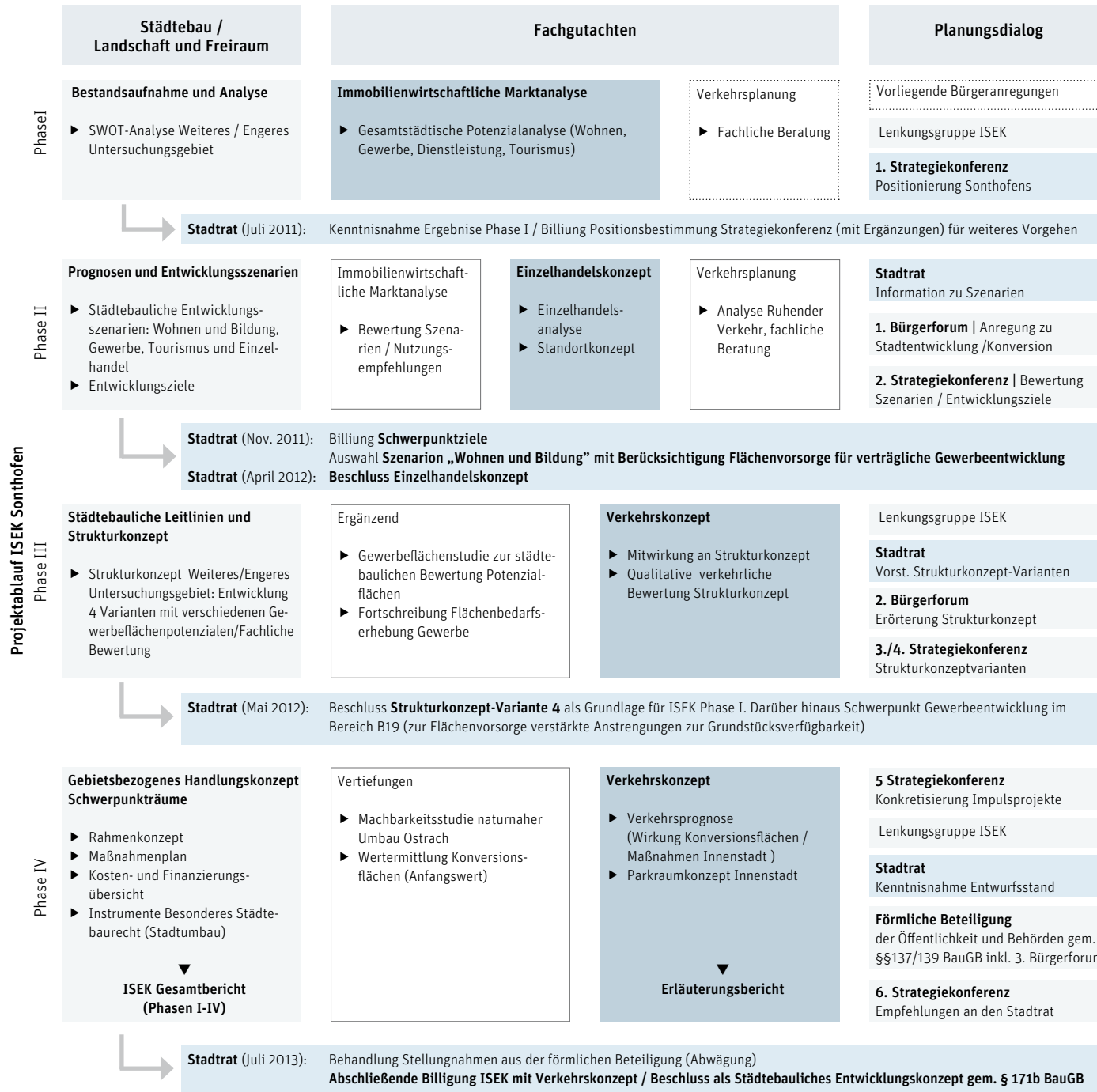
Um wechselseitige Abhängigkeiten und Auswirkungen in den Entwicklungsprozess einbinden zu können, differenziert das Untersuchungslayout des ISEK zwei Betrachtungsebenen: Aufgabe des ISEK ist sowohl eine gesamtstädtische Betrachtung der Kernstadt von Sonthofen (Weiteres Untersuchungsgebiet) als auch eine gebietsbezogene Betrachtung der eigentlichen Konversionsareale und der Innenstadt als Schwerpunkträume (Engeres Untersuchungsgebiet).

In einem transparenten, dialogorientierten Planungsprozess des ISEK ist die Einbindung aller relevanten Akteure und der Öffentlichkeit von besonderer Bedeutung. Ziel der Stadt Sonthofen ist es, die Bearbeitung des ISEK im Sinne einer Dialogplanung unter Mitwirkung der etablierten



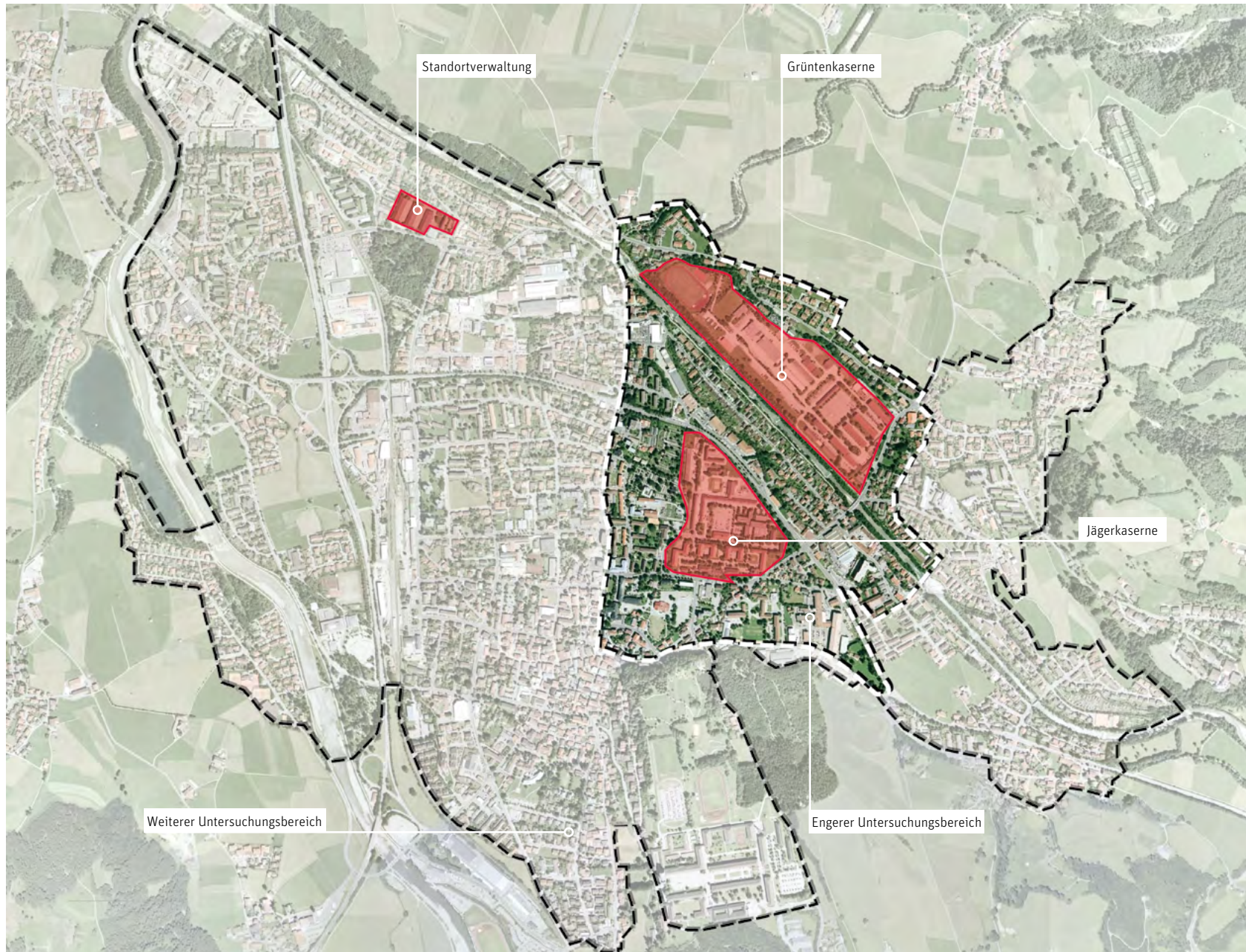


Kasernenstandorte in Sonthofen



Strukturen des Projektes „Zukunft Sonthofen“ zu erstellen. Hierzu wurde neben den politischen Entscheidungsstrukturen eine „Strategiegruppe ISEK“ gebildet, die aus den Teilnehmern der Steuerungsgruppe im Projekt „Zukunft Sonthofen“ besteht und um einige Stadträte und Mitglieder der Projektgruppe „Konversion“ erweitert wurde. Die Strategiegruppe wurde in allen Planungsphasen des ISEK beteiligt.

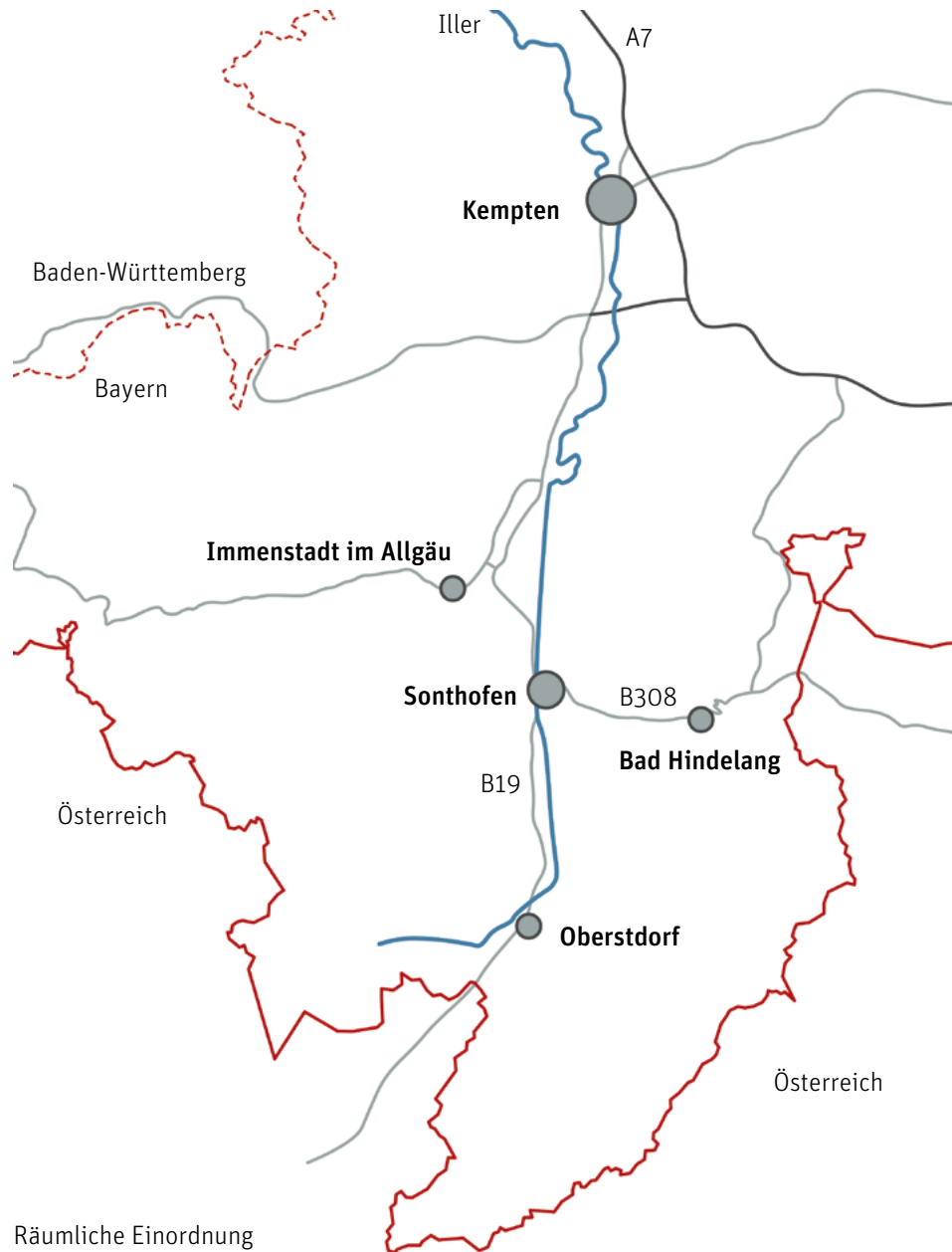
Die Strategiegruppe führte im Rahmen des Prozesses mehrere „Strategiekonferenzen“ in Form von Workshops durch. Aufgabe der ersten Strategiekonferenz war die Erarbeitung der strategischen Zielsetzung und Profilbestimmung von Sonthofen (Positionierung und Visionen) aus Sicht der Sonthofer Bürger. Es sollten wichtige Handlungsfelder mit einer Positionierung von Sonthofen herausgearbeitet und anschließend eine Gesamtvision mit Alleinstellungsmerkmalen von Sonthofen entwickelt werden. In den weiteren Strategiekonferenzen wurden die jeweiligen Zielformulierungen und Planungsstände im Sinne einer Plausibilitätsprüfung erörtert und mögliche Impulsprojekte konkretisiert. Darüber hinaus wurden Zwischenergebnisse des Planungsprozesses im Rahmen von mehreren Bürgerforen vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert.





**PHASE I**

## 2 Bestandsaufnahme und Analyse: Rahmenbedingungen



Räumliche Einordnung

### 2.1 Regionale Einbindung

Die Stadt Sonthofen (ca. 21.000 Einwohner) trägt seit der Auszeichnung durch die Internationale Alpenkonvention im Jahr 2005 den Titel „Alpenstadt des Jahres 2005“. Die südlichste Stadt Deutschlands ist geprägt durch das charakteristische Landschaftsbild im Grenzbereich zwischen Alpen- und Voralpenland. Hier spaltet das Illertal die Voralpen und bildet so einen natürlichen Zugang zu den Allgäuer Hochalpen aus. Sonthofen kann als Tor zu den Hochalpen bezeichnet werden. Die Stadt liegt im beckenartig ausgeformten Illertal und wird von den Bergmassiven des Grünten, des Mittag, des Sonthofener Hörnle und von der Nagelfluhkette eingerahmt. Am Rand des Alpsees befindet sich mit Immenstadt (ca. 14.000 Einwohner) die nördliche Nachbarstadt Sonthofens. Südwärts verläuft die Iller in einem breiten Tal, das sich bis nach Oberstdorf (10.000 Einwohner) fortsetzt und sich inmitten der Bergkulisse der Allgäuer Hochalpen in die engen und steilen Täler der Illerzuflüsse aufteilt.

Die prägnante Landschafts- und Raumstruktur im südlichen Oberallgäu verdeutlicht das Satellitenfoto: Mit seinen ca. 62.000 Einwohnern fügt sich Kempten als größte Stadt der Region in die typische Hügel- und Moorlandschaft im Allgäu ein. Diese endet im Süden mit den steilen Anstiegen der Voralpen. Das Bergmassiv bildet hier ein schmales Band aus, markiert durch die Nagelfluhkette und den Grünten. Gleich im Anschluss erheben sich vielgestaltig die Bergstöcke der Allgäuer Hochalpen, an deren Kamm die Landesgrenze Österreichs verläuft.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) bildet die oben geschilderte Raumstruktur ab: Kempten (in einer Entfernung von etwa 25 Kilometern zu Sonthofen) ist als Oberzentrum eingestuft. Sonthofen und Immenstadt bilden ein gemeinsames Mittelzentrum. Mit Oberstdorf befindet sich 12 km südlich ein weiteres Mittelzentrum. Der umgebende Raum ist im LEP als Ländlicher Raum und als Alpengebiet eingestuft. Sonthofen ist gemäß LEP Teil der Regionalen Entwicklungsachse Kempten – Immenstadt – Lindau. Die Hauptverkehrsachse B19 und die Bahnlinie Kempten – Oberstdorf führen durch die Stadt, enden schließlich in den Allgäuer Alpen als „Sackgassen“.

Die siedlungsgeographische Randlage an der Landesgrenze zwischen Deutschland und Österreich ist kennzeichnend für die Region. Der Alpenkamm bildet eine natürliche Barriere. An das Illertal schließt keine Anbindung nach Süden an, sodass kein Transitverkehr entsteht. Die B308 fährt über Bad Hindelang in die Tiroler Region. Der Einzugsbereich des Mittelzentrums Sonthofen ist gebirgig und relativ dünn besiedelt. Diese Rahmenbedingungen wirken sich einerseits nachteilig auf die gewerbliche Wirtschaft aus, erzeugen andererseits eine hohe Qualität als Wohnort und Tourismusstandort.

In der Tourismusregion Oberallgäu nimmt Sonthofen allerdings nicht mehr als eine Randlage ein. Der Schwerpunkt liegt in den Allgäuer Hochalpen mit den Berg- und Skisportgebieten um Nebelhorn, Fellhorn und Mädelegabel. Die zentralen Fremdenverkehrsorte sind Oberstdorf sowie Bad Hindelang und die Orte im Kleinwalsertal (Österreich).

Sonthofen wirbt um seine Gäste als Teil der Destination Alpsee – Grünten, bestehend aus den Städten Sonthofen und Immenstadt und den Kommunen Burgberg, Blaiachach und Rettenberg. Diese Ferienregion weist im Vergleich zu den Allgäuer Hochalpen eine geringere Bekanntheit und geringere Gästezahlen auf und besitzt

eine dezentrale, kleinteilige Struktur. Die Alpenstadt Sonthofen ist weniger ein touristischer Übernachtungsort, besitzt vielmehr eine ausgeprägte Infrastruktur und gute Einkaufsmöglichkeiten, die von Anwohnern und Gästen in der Region genutzt wird. Man könnte Sonthofen somit als „Basislager“ der Allgäuer Alpen bezeichnen.

## **2.2 Landschaftsraum und naturräumliche Gliederung**

### **2.2.1 Naturräumliche Gliederung**

Die Stadt Sonthofen und die angrenzenden Gebiete der Nachbargemeinden sind Teil von sechs naturräumlichen Haupteinheiten:

- Hügel- und Moorland (Iller Vorberge)
- Bayerische Voralpen (Vorderer Bregenzer Wald, Vilser Gebirge)
- Nördliche Kalkhochalpen (Hinterer Bregenzer Wald, Oberstdorfer Becken, Allgäuer Hochalpen)

Das eigentliche Stadtgebiet Sonthofens hat Anteil an drei dieser Einheiten. Der Kernstadtbereich und der Westen des Stadtgebiets liegen im Oberstdorfer Becken, der Nordosten ist dem Vilser Gebirge zuzuordnen, der Südosten den Allgäuer Hochalpen. Die naturräumliche Lage unterstreicht Sonthofens Bezeichnung als „Tor zu den Allgäuer Hochalpen“.

### **2.2.2 Landschaftsstruktur**

Das Kerngebiet der Stadt Sonthofen ist durch eine topographische Beckenlage geprägt und befindet sich innerhalb einer weiten Schotterebene am Zusammenfluss von Iller und Ostrach. Der Talraum weitet sich hier nach Norden auf und ist ansonsten durch steile Hangkanten begrenzt und von einer Kulisse aus Bergmassiven mit markanten Hochpunkten umgeben. Der Waldanteil in den Berggebieten ist hoch, während die Talsohle nahezu waldfrei ist. Der Siedlungsraum von Sonthofen ist durch die natürlichen Grenzlinien Iller, Ostrach und die Hangkanten der Berggebiete sowie den Verlauf der Stadtgebietsgrenze eng begrenzt. Ebene und leicht zu erschließende Flächen außerhalb der Hochwassergebiete sind bereits nahezu vollständig bebaut.

### **2.2.3 Natur und Landschaftsschutz**

Das Stadtgebiet weist eine relativ geringe Dichte an Schutzgebieten und Biotopen auf. Wenige Schutzgebiete befinden sich im Oberstdorfer Becken, höher ist die Dichte im Vilser Gebirge und in den Allgäuer Hochalpen.

Im Stadtgebiet von Sonthofen sind ein punktuell und ein flächiges Naturdenkmal (die Starzlachklamm) ausgewiesen. Die Stadt hat Anteil am Landschaftsschutzgebiet „Grüntengebiet, Gro-



Sonthofen im Naturraum Oberallgäu



ßer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal“, am FFH-Gebiet „Allgäuer Hochalpen“ sowie am Naturschutz- und SPA-Gebiet „Allgäuer Hochalpen“ (flächengleich, beide innerhalb des FFH-Gebietes gelegen). Das FFH-Gebiet beginnt einige hundert Meter südlich der Kernstadt. Hervorzuheben ist das Naturdenkmal Starzlachklamm. Der 2008 ausgewiesene Naturpark Nagelfluhkette reicht nicht auf das Sonthofener Stadtgebiet. Das Kernstadtgebiet und die engere Umgebung weisen eine sehr geringe Dichte an kartierten Biotopen auf. Aufgenommene Flächen sind größtenteils Gehölzbestände entlang der Flüsse.

#### **2.2.4 Hochwasser und Wasserschutz**

Im Stadtgebiet verlaufen zahlreiche Wasserschutzgebiete, die bis in den besiedelten Bereich reichen.

Der Hochwasserabfluss der Iller findet überwiegend im schmalen Flussbett zwischen den flussbegleitenden Deichen statt, weniger in ausgewiesenen Retentionsräumen. Starke Hochwasserereignisse 1999 verdeutlichten, dass die bisherigen Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Iller nicht ausreichend waren. Um den Hochwasserschutz entsprechend zu verbessern, wurde das Projekt „Hochwasserschutz Obere Iller“ begründet. Dieses umfasst einen 30 km langen Abschnitt der Iller zwischen Fischen und Seifen. Im

Rahmen dieses Projekts wurden 2003 und 2004 mehrere Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Stadtgebiet Sonthofen realisiert. Dazu gehörten die Aufweitung des Flussbetts von 30 auf 45 Meter, die Sanierung von Deichabschnitten und die Schaffung von kontrollierten Rückstauräumen (Sonthofener Baggersee, Sinwag).

Ein rechtlich gesichertes Überschwemmungsgebiet an der Iller wurde vom Landratsamt Oberallgäu bisher nicht festgesetzt. Allerdings wurden Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen, die im Gewässerentwicklungsplan – Gewässer III. Ordnung der Stadt Sonthofen dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan stellt für die Stadt Sonthofen ein Überschwemmungsgebiet und sogenannte überschwemmte Bereiche dar, die in Teilen nicht deckungsgleich mit den vom Wasserwirtschaftsamt ausgewiesenen Vorranggebieten sind.

Während an der Iller nun ein ausreichender Hochwasserschutz gegeben ist, besteht an der Ostrach nach wie vor eine akute Gefährdung durch Hochwasser. Die Ostrach ist ein alpiner Wildbach, der im Hochwasserfall sowohl durch die ankommenden Wassermassen als auch durch mitgeführtes Geschiebe hohes Gefährdungspotenzial besitzt. Die Ostrach wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Form eines geradlinigen versteinten Gerinnes

ausgebaut, um eine gleichmäßige Abführung des Geschiebes sicherzustellen. Massive Sohlriegel und beidseitige uferbegleitende Deiche wurden errichtet. Bei den großen Hochwässern 1999 und 2005 traten dennoch erhebliche Schäden auf. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat ein planfestgestelltes Hochwasserschutzkonzept erstellt, das den Verlauf der Ostrach innerhalb des Siedlungsgebiets der Stadt Sonthofen umfasst. Im Jahr 2012 wurde mit der Durchführung der Maßnahmen an der Iller-Mündung begonnen.

Nördlich der Ostrach, westlich der Staatsstraße nach Burgberg, besteht die Brunnenanlage Ortwang. Hier ist die Errichtung eines neuen Trinkwasserbrunnens geplant. Es liegt ein Gutachten zur Neuabgrenzung des dazugehörigen Wasserschutzgebiets vor. Demzufolge soll künftig die weitere Schutzzone III B bis in die Grüntenkaserne hineinreichen.

### 2.3 Historische Entwicklung

Am Fuß des Kalvarienbergs und an der historischen Römerstraße (Via Decia) zwischen Brenner und Bregenz gelegen, gewinnt der historische Siedlungskern der Stadt Sonthofen im Laufe der Jahrhunderte am Schnittpunkt wichtiger Handelswege an Bedeutung und erhält 1492 Marktrecht. Ursprünglich verlief die einzige Straßenverbindung zur linken Iller-Seite über Burgberg (Grüntenen), Agathazell und Rauhenzell bis zur Unteren Zollbrücke nördlich von Immenstadt. Ab 1478 stärkt der Brückenschlag über Rieden zur Oberen Zollbrücke die zentrale Bedeutung Sonthofens im regionalen Wegenetz.

Bis auf wenige Ausnahmen – an der Ostrach entsteht im Laufe des 16. Jahrhunderts ein Eisenwerk, unterhalb der Burg Fluhenstein entstehen Webereien und Mühlen – beschränkt sich die Siedlungsentwicklung auf den historischen Siedlungskern. Um 1800 orientiert sich der historische Ortskern entlang den wichtigsten historischen Verbindungen und ist durch drei wichtige Bauten geprägt: Pfarrkirche, Pflegerschloss und Spital.

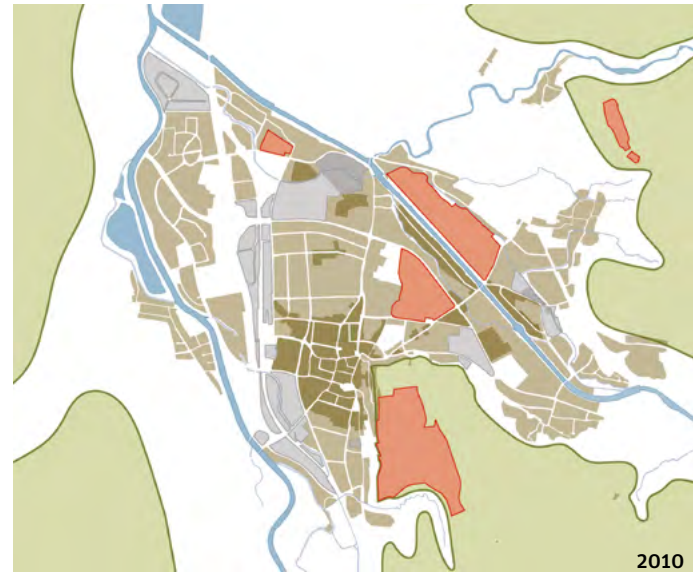
Ab 1873 führt die Eisenbahnlinie von Immenstadt nach Sonthofen und wird bereits 1888 bis nach Oberstdorf fortgeführt. Die schleifenförmige Gleisverlängerung nach Süden prägt die Siedlungsentwicklung in den folgenden Jahrzehnten, ist heute nur noch in wenigen Teilbereichen (z. B. Freibadstraße) im Stadtbild lesbar.

Mit dem Baubeginn der „Ordensburg“ (1934), der Jägerkaserne sowie der Rittervon-Leeb-Kaserne (später Grüntenkaserne) verändert sich das Stadtbild Sonthofens bis Ende der 1930er Jahre aufgrund der Flächen- und Gebäudedimension der Militäranlagen grundlegend. Die ausgelöste Entwicklungsdynamik währt nur kurze Zeit, kommt letztlich in den folgenden Kriegsjahren zum Erliegen. Infolge massiver Kriegszerstörungen geht die historische Gebäudesubstanz der Kernstadt fast vollständig verloren.

In der Wiederaufbauphase prägt der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur die Siedlungsentwicklung: u. a. wird Ende der 1940er Jahre der Bahnhof aus der Innenstadt an den westlichen Stadtrand verlegt und zum Durchgangsbahnhof umfunktioniert. Mit der Wiedereinrichtung der Bun-

deswehrgarnison setzt ab den 1950er Jahren ein dynamisches Siedlungswachstum ein, der Ausbau der Hauptverkehrsstraßen wird massiv vorangetrieben. In der intensiven Bauphase werden Freiflächenpotenziale zwischen historischem Stadtkern und Iller nahezu vollständig ausgeschöpft. Vormals getrennte Siedlungsbereiche sind heute weitestgehend zusammengewachsen, ehemals freiliegende Gewerbe- und Militäranlagen wurden im Stadtgefüge aufgenommen.

Nach Abzug der Schule für Feldjäger und Stabsdienst der Bundeswehr 2009 plant das Bundesverteidigungsministerium die Grundsanie rung und Umstrukturierung der Generaloberst-Beck-Kaserne. Die mit Beginn des ISEK für 2014 angenommene Freigabe der Kasernen hat sich mit dem Stationierungskonzept der Bundeswehr von Oktober 2011 verschoben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen bis voraussichtlich 2018 die in der Grünten- und der Jägerkaserne stationierten Einheiten wie die ABC- und Selbstschuttschule in die Generaloberst-Beck-Kaserne umquartiert und die beiden Standorte im Stadtgebiet sowie die Standortverwaltung aufgelöst werden.



### 2.4 Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Als Grundlage für die Beurteilung der Nachfragesituation in verschiedenen Nutzungssegmenten wurde am Beginn des ISEK Prozesses eine immobilienwirtschaftliche Marktanalyse erstellt. Im Nachfolgenden werden wesentliche Ergebnisse aus dieser Untersuchung zusammengefasst. (vgl. Immobilienwirtschaftliche Marktanalyse, Juni 2011, BulwienGesa AG, Fr. Dr. Piasecki, München)

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.** Als Kreisstadt des schwäbischen Landkreises Oberallgäu hat Sonthofen derzeit rund 21.000 Einwohner. Während im Zeitraum von 2000 bis 2009 im Landkreis Oberallgäu (+1,9 %), in der Raumordnungsregion Allgäu (+1,9%) und in Bayern (+2,3 %) Bevölkerungsgewinne durch Wanderungsüberschüsse erzielt werden konnten, ist in Sonthofen ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang (-1,5%) erkennbar. Aufgrund anhaltender Sterbeüberschüsse verzeichnet Sonthofen einen kontinuierlichen natürlichen Bevölkerungsrückgang. Gleichzeitig entwickelte sich das Saldo der Zuzüge und Wegzüge seit dem Höchststand in 2006 negativ und sinkt deutlich um 17,9 %. Für den Zeitraum 2005 bis 2009 ist ein ausgeglichener Saldo festzu-

stellen. In Zukunft ist mit einer weiteren Abnahme der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zu rechnen, v.a. wenn berufliche Perspektiven vor Ort ausbleiben.

**BEVÖLKERUNGSPROGNOSE.** In der Zeitperspektive 2008 bis 2028 wird für Sonthofen ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang um rund 3,5 % (-740 Einwohner) prognostiziert. Im selben Zeitraum wird im Landkreis Oberallgäu eine Zunahme der Bevölkerung von +1,2 % erwartet, in Bayern um +0,9 %. Die Stadt Sonthofen wird damit langfristig ihren derzeitigen Einwohnerstand nicht halten können.

Langfristig ist eine weitere Verschiebung der Anteile von größeren Haushalten hin zu 1- und 2-Pers.-Haushalten zu erwarten. Dabei ist von deutlichen Zuwächsen von Senioren bzw. der Abwanderung Erwerbstätiger auszugehen. Eine Tendenz der Überalterung ist in Sonthofen gegeben.

**BEDARFSEINSCHÄTZUNG WOHNUNGSMARKT.** Die zunehmende Haushaltsanzahl führt gleichzeitig zu einer quantitativ größeren Wohnungsnachfrage in Sonthofen. Nachfragegerechte Wohnformen (u. a. große Mietwohnungen, urbanes Wohnen, seniorengerechte Wohnungen, öffentlich geförderter Wohnraum, hochpreisiges Woh-

nen mit Aussicht) sowie hochwertige Infrastrukturen (u. a. Bildungseinrichtungen, ÖPNV, Soziales etc.) bieten aus immobilienwirtschaftlicher Sicht Chancen, die lokale Nachfrage zu binden und Abwanderung einzudämmen.

Entsprechend der Stadtgröße ist das Immobilienangebot am Sonthofener Immobilienmarkt deutlich umfangreicher als in den umliegenden Gemeinden. Der Schwerpunkt liegt bei gebrauchten Eigentumswohnungen, es werden aber auch Neubauten realisiert. Auf dem Mietwohnungsmarkt ist nur ein geringes Angebot vorhanden. In Sonthofen werden nach Oberstdorf die höchsten Grundstückspreise in der Region erzielt. Der jährliche Bedarf liegt entsprechend der immobilienwirtschaftlichen Marktanalyse in Sonthofen bei ca. 40 Wohneinheiten bzw. 1,7 ha/Jahr Bauland. Davon entfallen ca. 0,7 ha auf Neubauflächen.

Der demographische Wandel wird auch in Sonthofen die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen (Seniorenkonzepte) im Geschosswohnungsbau steigern. Als Altersruhesitz im oberen Preissegment kann sich Sonthofen im direkten Vergleich mit Oberstdorf aber nur bedingt durchsetzen. In Sonthofen bestehen in Teilbereichen

ungünstige Wohnlagen, sodass die mitunter sehr hohen Grundstückspreise für Projektentwicklungen nicht darstellbar sind. Eine Vermarktung von Immobilien in Sonthofen setzt dabei einen besonderen Qualitätsstandard voraus.

Das Mietsegment ist in Sonthofen verhältnismäßig gering ausgeprägt, es besteht jedoch eine Nachfrage für alle Objekttypen zur Miete. In der Entwicklung der Konversionsflächen muss eine marktkonforme Flächenpreisgestaltung und Mietpreisgestaltung eingehalten werden.

**BEDARFSEINSCHÄTZUNG GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN.** In der Untersuchungsregion Landkreis Oberallgäu Süd (mit den Gemeinden Bad Hindelang, Balderschwang, Blaichach, Bolsterlang, Burgberg, Fischen, Immenstadt, Oberstaufen, Oberstdorf, Ofterschwang, Rettenberg, Sonthofen) besteht bereits ein hohes Flächenpotenzial für gewerbliche Bauflächen. Die vorhandenen Flächengrößen sind auf eine Absorption endogenen Entwicklungspotenzials ausgerichtet.

Neue Entwicklungsflächen werden daher hauptsächlich durch Ansiedlungen von außen „zu füllen“ sein, da die lokalen Unternehmen in der Regel langfristig vor Ort

mit Entwicklungsflächen versorgt sind. Aus der durchgeführten Unternehmensbefragung lässt sich dazu jedoch nur eine sehr geringe Flächennachfrage ableiten, tendenziell eher langfristige Entwicklungsperspektiven (ab 5 Jahren). Da Unternehmensentwicklungen auf diese Frist nicht prognostizierbar sind, können daraus keine Ableitungen für die Konversionsareale getroffen werden.

Sonthofen stellt einen städtisch geprägten Tourismusstandort mit gewachsenen Industrie und Gewerbebetrieben dar. Hinsichtlich der einzelnen Gewerbeflächen in der Stadt Sonthofen sollten die „Insellösungen“ aufgehoben werden und bestenfalls in einem zusammenhängenden Gewerbegebiet platziert werden. Im Stadtzentrum stellen die angedachten Hotel- bzw. Tourismusbestrebungen zusammen mit einem lebendigen Einzelhandel die wichtigsten gewerblichen Flächenentwicklungen dar.

**BEDARFSEINSCHÄTZUNG TOURISMUS.** In der gesamten Region Oberallgäu werden vor allem saisonale Angebote dargestellt (z. B. Wintersport, Klettern, Golf), die für eine ganzjährige Auslastung oder als Attraktion an Schlechtwettertagen weitere Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.

In Sonthofen selbst gibt es in diesem Segment lediglich das Wonnemar Freizeitbad, sowie die Trendsporthalle am Iller-Stadion. Die Gemeinde Sonthofen ist genauso wie Rettenberg und Burgberg ein sogenannter Ausgangspunkt, das heißt, der Urlauber muss fahren, um eine Attraktion zu erreichen. Gleichzeitig gibt es aber Freizeitgestaltungen, die direkt von Sonthofen aus gestartet werden können wie z. B. Wandern oder Mountainbiken. Dieser Ausgangspunkt in Kombination mit Startpunkten könnte in Form einer Tourismus-Drehscheibe noch ausgebaut werden.

Im Umkreis von Sonthofen ist aufgrund der Lage in einer Ferienregion ein großes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten gegeben. Schwerpunkte sind Bad Hindelang (Kurort) und Ofterschwang. Die vorhandenen Angebote umfassen eine quantitativ und qualitativ große Bandbreite vom 5-Sterne-Hotel bis zu einfachen Landgasthöfen oder Ferienunterkünften.

Für den Standort Sonthofen besteht ein Potenzial im Low-Budget-Segment, weil die Anzahl von Betten im Verhältnis zu Einwohnern und Stadtgröße gering ist. Ebenso fehlen Angebote im Bereich Familienhotel. Das hochpreisige Segment ist durch das Hotel „Sonnenalp“ und „All-

gäu Stern Hotel“ besetzt. Eine Potenzialerschöpfung zusätzlicher Hotel- und Übernachtungsangebote scheint aus dem privaten Anbietersegment heraus möglich.

Sonthofen kann im reinen Wintersport-Wettbewerb nicht mit Oberstdorf, im Sommertourismus kaum mit Bad Hindelang konkurrieren. Es bestehen jedoch Chancen auf eine Etablierung von qualitativ wertigen und gut ausgestatteten Übernachtungsangebote auf den Konversionsflächen durch neue Hotelkapazitäten im unteren Sternbereich (2-3 Sterne). Diese neuen Möglichkeiten ersetzen die bisherigen Appartement-Strukturen in der privaten Vermietung, die in ihrer Qualität hinsichtlich Ausstattung und Service in die Kritik geraten sind. Je nach Investoreninteresse kann zusätzlich ein weiteres Freizeitangebot auf den Kasernenflächen als Synergie geschaffen werden.

### 3 Städtebauliche Bestandsbewertung und Analyse

Im Rahmen der SWOT-Analyse wurden verschiedene Analysearten zum Engeren und Weiteren Untersuchungsgebiet erstellt.

#### 3.1 Analyse Gesamtstadt

(Weiteres Untersuchungsgebiet)

In der Phase I des ISEK verdeutlicht eine SWOT-Analyse die Stärken und Schwächen (Strengths-Weaknesses) sowie die Chancen und Risiken (Opportunities-Threats) des Betrachtungsraums. Die Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken sind relative Größen und können je nach Betrachter und Intention unterschiedlich gewichtet werden. Der vorliegenden Analyse liegen die Standpunkte der Stadtplanung und der Landschaftsplanung zugrunde. Die SWOT-Analyse bewertet einzelne Strukturmerkmale im weiteren und engeren Untersuchungsraum und fasst diese in Themenbereichen zusammen, ohne jedoch bereits eine Priorisierung vorzunehmen. Die Analyse bildet die Grundlage für räumliche Entwicklungsszenarien und ein städtebauliches Strukturkonzept, die in den weiteren Bearbeitungsphasen entwickelt werden.

#### 3.1.1 Stärken

**ÜBERREGIONALES ERSCHLIESSUNGNETZ.** Mit der Bundesstraße 19 Kempten/Immenstadt – Sonthofen – Oberstdorf, der Bundesstraße 308 Sonthofen – Bad Hindelang sowie der Bahnlinie Kempten – Oberstdorf ist die Stadt Sonthofen an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Diese gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur sichert der Stadt trotz ihrer Randlage eine gute Erreichbarkeit.

**AUFWERTUNGSOFFENSIVE INNENSTADT.** Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Innenstadtbereich Sonthofen“ konnten in den vergangenen Jahren wichtige Impulse für Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistung im historischen Stadtkern gesetzt werden, ließ sich eine Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt erzielen. Zukünftige Maßnahmen der Stadtentwicklung können u. a. an folgende Aufwertungsoffensiven zur Gestaltung öffentlicher Räume anknüpfen:

- Gestaltung der Einkaufsstraße als attraktive Fußgängerzone mit den Platzgestaltungen Oberer Markt und Johannes-Althaus-Platz
- Gestaltung des Spitalplatzes an der historischen Spitalkirche und dem heutigen Altenpflegeheim

**FREIRAUMKORRIDORE TALRAUM.** Die Talräume von Iller und Ostrach sowie das Starzlachtal stellen wichtige Grünzüge und landschaftsräumliche Verbindungen dar. Vor allem das im Regionalplan als Regionaler Grünzug festgesetzte Illertal hat als durchgehendes landschaftliches Freiraumband eine hohe Bedeutung als Erholungsraum und Freiraumkorridor:

- Beidseitig verlaufender Iller-Radweg von regionaler Bedeutung
- Iller mit angelagerten Sporteinrichtungen, Schulen und Freiräumen
- Sonthofener See als Naherholungsraum
- Illertal Süd mit Freizeitbad Wonnemar und Iller-Stadion als wichtiger Zugang zum Landschaftsraum
- punktuell sind Zugänge zum Wasser gegeben

**TOPOGRAPHIE.** Die Lage am Rand der Alpen ist prägend für die Stadt Sonthofen. Die umliegenden Berggebiete bilden attraktive Landschafts- und Erholungsräume. An vielen Stellen bestehen Ausblicke auf die Stadt und Sichtbeziehungen in die alpine Bergkulisse

**INNERSTÄDTISCHE FREIRÄUME.** Sonthofen verfügt über attraktive innerstädtische Freiräume. Dazu gehören u. a.:

- Kalvarienberg mit Aussichtspunkt und Blick über das Stadtpanorama
- Park am Krankenhaus mit Spielplatz und Sporthalle
- Tannachwäldle als Bürgerwald mit Zugang zum Wasser, Spielplatz im Wald und Jugendspielplatz
- Park an der Iller mit gestaltetem punktuellen Zugang zu Fluss, Spielplatz und Gastronomie

**WEGENETZ.** Ein gut ausgeschildertes, gut ausgeprägtes Netz aus Rad- und Wanderwegen verbindet die Stadt mit der umgebenden Landschaft. Neue Wege mit attraktiven Beschilderungen, Info- und Aussichtspunkten wurden im Rahmen der „Alpenstadt des Jahres 2005“ geschaffen.

### 3.1.2 Schwächen

TRENNWIRKUNG DURCH VERKEHRSINFRASTRUKTUR. Die überregionale Verkehrsinfrastruktur im Stadtgebiet (Bundesstraßen, Bahnlinie) führt zu starken Trennwirkungen und Segmentierungen in Siedlung und Freiraum. Verbindungen zwischen einzelnen Stadtgebieten sowie Zugänge zur Landschaft sind oftmals durch Barrieren unterbrochen:

- zwischen Rieden und Tannach, die über die Hans-Böckler-Straße miteinander verbunden sind, in der Bahnlinie und Bundesstraße B19 jedoch eine räumliche Trennung erfahren
- die Bundesstraße B19 und die Bahnstrecke in den Wohnbereichen um den G´haubach und in der Moltke- und Bismarckstraße, wo die stark befahrene Immenstädter Straße die einzige westliche Anbindung an die Iller darstellt
- die Bundesstraße B308, die als Östliche Alpenstraße die Innenstadt in nördlicher und nordöstlicher Richtung begrenzt, sowie Verbindungen zum Bereich Eisenschmelze oder zur Burgsiedlung unterbricht
- schwer zu querende Erschließungsstraßen am Kalvarienberg (Altstädter Straße/Marktstraße /Hindelanger Straße), die den Zugang zum Kurpark einschränken.

TRENNWIRKUNG KONVERSIONSFLÄCHEN. Die drei innerstädtischen Kasernenareale prägten über Jahrzehnte die Siedlungsentwicklung Sonthofens und stellen im Stadtgefüge bis heute eine räumliche Entwicklungsbarriere dar:

- fehlende Wegeverbindungen aus dem Kernstadtbereich nach Nord-Osten
- fehlende Verknüpfungen in den Landschaftsraum
- fehlende Zugänge zur Ostrach

INNENSTADT: ORIENTIERUNG. Neben den Garnisonsstandorten hat die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur die dynamische Siedlungsentwicklung in den Nachkriegsjahrzehnten maßgeblich geprägt und außerhalb des historischen Stadtkerns zu einer vergleichsweise dezentralen räumlichen Entwicklung geführt. An den Nahtstellen heute zusammengewachsener Stadtquartiere ist diese Entwicklung noch ablesbar und erschwert vielfach die Orientierung im Stadtraum. Fehlende Hierarchien im Straßenraum zwischen historischen Wegebeziehungen und Verkehrsplanungen der Nachkriegsjahre sind zum Beispiel in der östlichen Innenstadtumfahrung, zwischen Richard-Wagner-Straße und Bergerstraße oder Grünten- und Promenadenstraße erkennbar.

INNENSTADT: BAULICHE ABTRENNUNG DES KALVARIENBERGS. Die Lage der Generaloberst-Beck-Kaserne verwehrt dem Großteil der Öffentlichkeit den Zugang zum Kalvarienberg. Durch die Bebauung der westlichen Hangkante ist der Berg als Landschaftselement kaum im Stadtbild wahrnehmbar. Zudem gibt es nur eine punktuelle Erschließung von der Stadt auf den „Hausberg“. Durch den stark befahrenen Straßenzug Marktstraße / Hindelanger Straße ergibt sich eine zusätzliche Abriegelung des Kalvarienbergs.

INNERSTÄDTISCHE WOHNQUARTIERE: WOHNUMFELDDEFIZITE. Die Umfeldqualität einiger innerstädtischer Wohnquartiere entspricht hinsichtlich Gestaltung öffentlicher und privater Freiräume, Verfügbarkeit wohnungsnaher Infrastrukturen und Immissionschutz nicht den Anforderungen an zeitgemäße attraktive Wohnstandorte. Insbesondere Wohnlagen entlang der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen/Bahntrassen oder in direkter Nachbarschaft zu Gewerbenutzungen lassen Defizite im Wohnumfeld feststellen (u. a. Wohnbereiche an der Goethe- oder Lugerstraße mit zur Östlichen Alpenstraße geöffneten Zeilenstrukturen). In der Eichendorfstraße, die zwar durch die neue Anbindung an die Östliche Alpenstraße (Eisenschmelze) eine erhöhte Erschließungsqualität be-

sitzt, jedoch durch gewerbliche Strukturen und Brachen auf der westlichen Seite und durch unattraktive, halböffentliche Freiräume und unmaßstäbliche Wohngebäude auf der östlichen Seite geprägt ist.

HETEROGENES STADTBILD. Das heterogene Stadtbild ist an zahlreichen Stellen durch fehlende stadträumliche Qualitäten geprägt (mangelnde Gestaltung der Straßenräume, undefinierte/ungestaltete Stadteingänge, ungeordnete Freiflächen und Brachen): in der Grünten-/Promenadenstraße, einer historischen Wegebeziehung und zentralen innerstädtischen Verkehrsachse, die als Eingang zur Innenstadt keine adäquate räumliche Situation darstellt.

Vereinzelt überformen Maßstabssprünge die Stadtsilhouette und wirken sich störend auf den prägenden Charakter der Stadt im hochwertigen Landschaftsraum aus: im Bereich Jägerkaserne/Richard-Wagner-Straße, Wohnhochhäuser am Bahnhof, Hangbebauung am Kalvarienberg, zwischen Grüntenstraße/Promenadenstraße, sowie die Brauerei in der Hirschstraße.

### 3 Städtebauliche Bestandsbewertung und Analyse

**ABGETRENNTE UND DEGRADIERTE FLÜSSE.** Das Illertal als wichtiger Grünzug ist durch die Bundesstraße, die Bahnlinie und die dazwischenliegenden Gewerbegebiete von der Stadt abgetrennt und schlecht erreichbar. Die Ostrach ist durch Kanalisierung und Tieferlegung im Stadtraum kaum wahrnehmbar und an nur wenigen Stellen zugänglich. Ursprünglich großflächige Auenbereiche sind fast vollständig verloren gegangen.

**FEHLENDE ERLEBBARKEIT DER MÜHLBÄCHE.** Die zahlreichen durch das Stadtgebiet verlaufenden Mühlbäche sind vom öffentlichen Raum aus kaum erlebbar. Sie sind „einfach so da“, ohne dass aus der Nähe zum Wasser Qualitäten für die angrenzenden Freiräume und Wohnquartiere gezogen werden.

**WENIGE GRÜNSTRUKTUREN IN DER STADT.** Insgesamt ist Sonthofen durch einen geringen Anteil von Grünflächen innerhalb der Kernstadt und eine mangelnde Durchgrünung der Straßenräume gekennzeichnet. Die Straßen wirken oft überproportioniert. Vorhandene Freiräume sind untereinander nur schlecht vernetzt.

**VERKEHRSELASTUNG DER KNOTENPUNKTE UND STRASSENÄUME** (vgl. Verkehrskonzept Modus Consult Ulm GmbH, Ulm). Die strukturellen Veränderungen in den zurückliegenden Jahren in Sontho-

fen haben zu Verkehrszunahmen im Straßennetz geführt. Besonders die B 308 Östliche Alpenstraße unterliegt sehr hohen Verkehrsbelastungen. Westlich der „Brüchle-Kreuzung“ (B308/Grüntensstraße) werden Belastungswerte von rd. 23.000 bis 24.000 Kfz/24 Stunden erreicht, südlich der Kreuzung wird auf der zentralen Erschließungsachse der Innenstadt (Grüntensstraße) eine Belastung von rd. 15.000 Kfz/24 Stunden erreicht (Stand Analyse Nullfall 2012).

Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht deshalb bereits im Ist-Zustand ein hoher Handlungsbedarf, um die Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle B 19 / B 308 und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Zuge der B 308 Östliche Alpenstraße zu optimieren.

**EINGESCHRÄNKTE ERSCHLIESSUNGSQUALITÄT IN DER INNENSTADT** (vgl. Verkehrskonzept Modus Consult Ulm GmbH, Ulm). Neben der Verkehrsbelastung der B308 weist auch die Erschließungssituation in der Innenstadt einen hohen Handlungsbedarf auf. Eine hohe Belastungssituation des Altstadtrings tritt zum Beispiel in der Marktstraße auf. Für das Parkraumangebot im Bereich der Innenstadt kann trotz eines insgesamt ausreichenden Stellplatzangebotes im Winter je nach Wetterlage ggf. ein Angebotsdefizit unterstellt werden, da das Parken überwiegend

oberirdisch im Straßenraum stattfindet. Für touristische Nutzungen sind wenige Reserven zu verzeichnen.

Aus Sicht der Verkehrsplanung fehlen eine koordinierte Parkraumbewirtschaftung, verkehrslenkende Maßnahmen und ein Mobilitätskonzept zu Bahn, Bus und Rad.

#### 3.1.3 Potenziale

**VERBINDUNG DER STADTQUARTIERE UND VERKNÜPFUNG MIT DER INNENSTADT.** Mit der Öffnung der Kasernenareale bietet sich die Möglichkeit, wichtige Wegeverknüpfungen im Stadtgebiet zu vervollständigen und aufzuwerten. Insbesondere die Anbindung der Jägerkaserne an die Innenstadt Sonthofens stellt für die Nachnutzung mit zentralen Gemeinbedarfs- und/oder Handelseinrichtungen sowie innenstadtnaher Wohnnutzungen ein besonderes Potenzial dar. Bisher bildet die Kasernenmauer an der Richard-Wagner-Straße eine räumliche Begrenzung, mit deren Wegfall der südliche Bereich der Jägerkaserne über das Bindeglied der öffentlichen Einrichtungen Markthalle und Rathaus in den Innenstadtbereich integriert werden könnte.

**ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE STADTENTWICKLUNG.** Die militärischen Liegenschaften stellen entscheidende Flächenpotenziale für die zukünftige Stadtent-



wicklung in Sonthofen dar. Daneben sind im Stadtgebiet als strategische Entwicklungsschwerpunkte für die Stadtentwicklung der Bereich Albert-Schweitzer-Straße sowie der Bereich Sontra / Östliche Alpenstraße (östlich Bargsiedlung) zu benennen.

**ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE QUARTIERSAUFWERTUNG.** Neben den freien oder frei werdenden Entwicklungsflächen bieten sich drei weitere wichtige Entwicklungsschwerpunkte an. Eine Qualifizierung der folgenden Bestandsquartiere entlang der östlichen Alpenstraße stellt für Sonthofen ein besonderes Potenzial dar, in zentralen Lagen Stadtbild und Wohnqualitäten massiv aufzuwerten (u. a. Entwicklungsschwerpunkt Ortsteilzentrum Rieden, Nördliche Innenstadt, Quartier Grüntenstraße).

**GEWÄSSER UND TALRÄUME.** Die Gewässer und die angrenzenden Talräume stellen ein bisher gering genutztes Potenzial der Stadt dar. Vor allem Stellen, an denen landschaftliche Freiräume an die Gewässer angrenzen, lassen attraktive Gebiete zur naturbezogenen Erholung zu. Dies gilt v. a. im südlichen Illertal und im nördlichen Ostrach-Tal. Der vorhandene Freizeitschwerpunkt an der Iller – mit Bad Wonnemar und Sportanlagen – könnte durch eine bessere Einbettung in die Landschaft und weitere Einrichtungen zur ruhigen Erholung gestärkt und er-

gänzt werden. Der Sonthofener See besitzt das Potenzial zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung zugunsten der Naherholung.

**ZUGÄNGE ZUR LANDSCHAFT.** An vielen Stellen besteht die Chance, die Zugänge zur Landschaft und zum Wasser aufzuwerten. Wichtig wären auch zusätzliche fußläufige Querungen über die Gewässer hinweg, sowie Anstrengungen einer verstärkten Begrünung des öffentlichen Raums im Stadtgebiet.

**VERBINDUNG VON GRÜNRÄUMEN.** Im Rahmen des ISEK und der Überplanung der Kasernenareale bietet sich die Chance, die vorhandenen Barrierewirkungen zu verringern, die Grünräume der Stadt stärker zu vernetzen und eine Grünverbindung vom Kalvarienberg über die Innenstadt, den Friedhof, die Ostrach bis in die Landschaft zu entwickeln.

### **3.1.4 Bindungen**

Im weiteren Untersuchungsgebiet sind im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes u.a. folgende Bindungen zu berücksichtigen:

**VORBEREITENDE UND VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.** Die Stadt Sonthofen verfügt (Stand 2011) über ca. 32 ha Entwicklungsfläche (in der Vorbereitenden Bauleitplanung Wohnbauflächen (W) Mischgebietsflächen (MI) ca. 13,2 ha / Ge-

werbliche Bauflächen (GE) ca. 10,8 ha sowie in der Verbindlichen Bauleitplanung (W) + (MI) ca. 3,9 ha / (GE) ca. 4,2 ha). Die Schwerpunkte der Flächenentwicklung liegen im Westen an der Albert-Schweitzer-Straße und im Osten an der Östlichen Alpenstraße im weiteren Umfeld des Sontra. Die Verfügbarkeit an geeigneten Flächenreserven ist für die Stadt Sonthofen insbesondere im Bereich gewerblicher Nutzungen stark eingeschränkt (s. Kap. 6.5.1 Gewerbeflächenstudie).

#### **Klassifiziertes Straßennetz:**

- Bundesstraßen B19 (Kempten-Oberstdorf) und B308 (Sonthofen-Bad Hindelang)
- Kreisstraßen OA4 (Sonthofen-Oberstdorf) und OA5 (Sonthofen-Blaichach und Sonthofen-Oberstdorf)

**Natur und Freiraum:** Im weiteren Untersuchungsgebiet besteht eine Bindung an folgende freiraumbezogene Gegebenheiten:

- Überschwemmungsgebiete bzw. Überschwemmungsgefährdung an Iller und Ostrach
- Wasserschutzgebiete (v.a. WSG Gde. Burgberg und Altstädten)
- Biotope
- FFH-Gebiet
- Naturdenkmale
- Topographie: Die Berggebiete sind für Siedlungszwecke nicht geeignet.

#### 3.2 Bestandsaufnahme Konversionsflächen

(Engeres Untersuchungsgebiet)

##### 3.2.1 Nutzungen

Die Gesamtfläche der militärischen Liegenschaften von insgesamt 33 ha teilt sich wie folgt auf die drei Standorte auf:

- Jägerkaserne ca. 12 ha
- Grüntenkaserne ca. 19 ha
- STOV ca. 2 ha

Den überwiegend zu Ausbildungszwecken genutzten Kasernenarealen lassen sich folgende Nutzungsbereiche zuordnen:

- Unterkunftsgebäude sowie Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude: ca. 30 % der Gesamtfläche
- Hallen (Kfz / Werkstätten/Gerätschaft) sowie Verkehrsflächen, Aufstellflächen, etc.: ca. 50 % der Gesamtfläche
- Ausbildungsstätten ca. 10 % der Gesamtfläche
- Sport und Freizeit: ca. 10 % der Gesamtfläche
- Sondergebäude

##### 3.2.2 Gebäudebestand

Nach Besichtigung des Gebäudebestands auf den Liegenschaften wurde eine erste Einordnung des Bau- und Erhaltungszustands und der Nachnutzungspotenziale vorgenommen (Bestandsaufnahme 2010/2011). Jeweils drei Klassifizierungen (Gebäudesubstanz gut / durchschnittlich / schlecht bzw. Nachnutzungsoption vorhanden / bedingt vorhanden / nicht vorhanden) erlauben eine systematische Bewertung und Rückschlüsse für eine standort- und gebäudespezifische Nachnutzungskonzeption.

In der Jägerkaserne konzentrieren sich die Bestände mit besonderem Nachnutzungspotenzial auf das Stabsgebäude (Gebäude-Nr. 1) mit Turmgebäude (Nr. 2), das Lehrsaaalgebäude (Nr. 10), das Technische Ausbildungszentrum (Nr.14) und das Offizierskasino (Nr. 23). Für den standortprägenden Unterkunftsbereich an der Richard-Wagner-Straße sind aufgrund von Erhaltungszustand und Gebäudezuschnitt Nachnutzungspotenziale nur in geringem Umfang vorhanden.

Der Gebäudebestand der Grüntenkaserne lässt mit vergleichsweise schlechter Gebäudesubstanz insgesamt nur auf geringe Nachnutzungspotenziale schließen. Der Bau- und Erhaltungszustand einzelner Kfz-Hallen (z.B. Gebäude-Nr. 16, 17) bietet grundsätzlich Möglichkeiten für eine Nachnutzung.

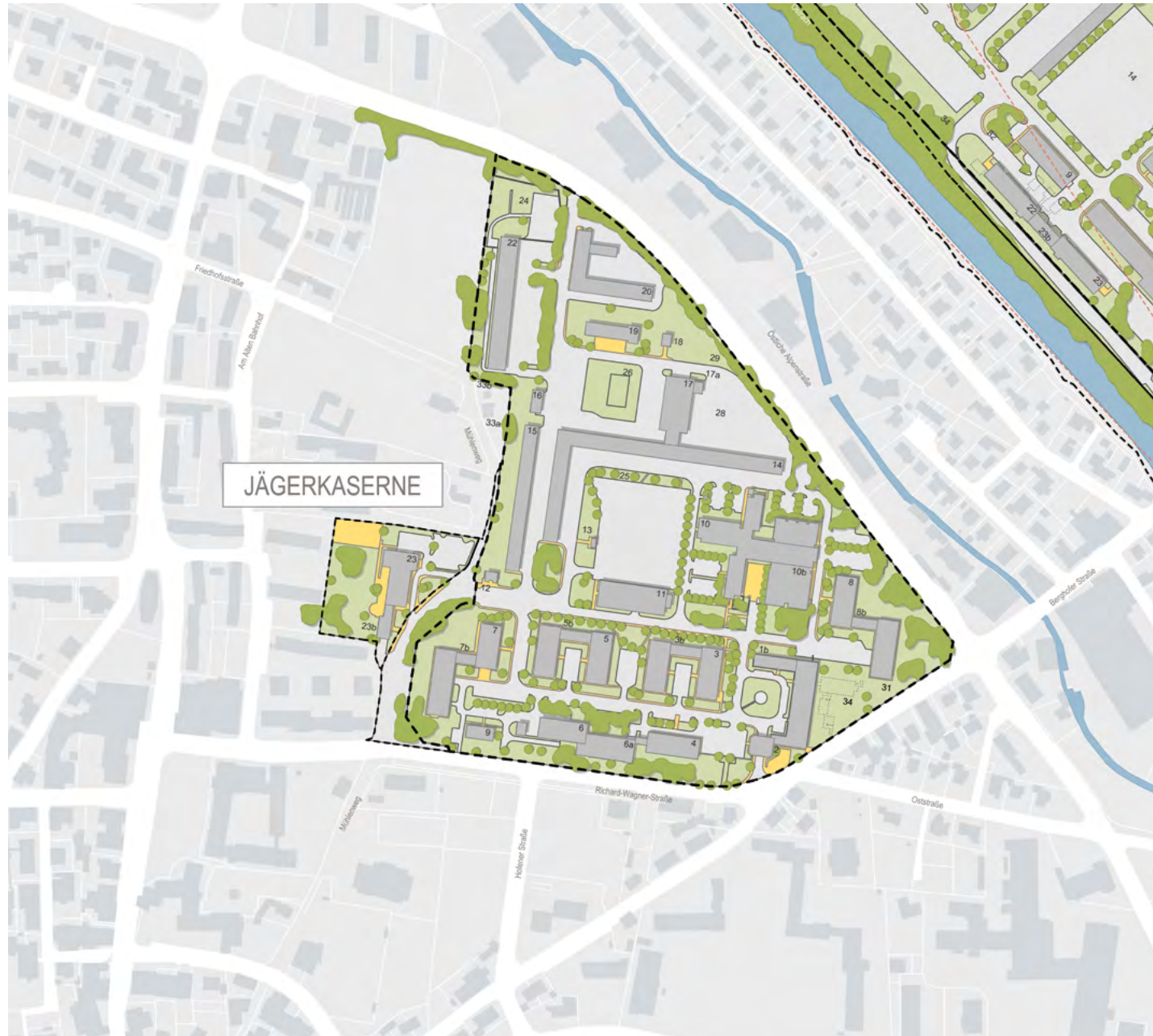
Für die im Bereich der STOV vorhandenen Lagergebäude ist nicht dauerhaft von einer Nachnutzungsperspektive auszugehen.

##### 3.2.3 Freiraum

Die Jägerkaserne weist einen eher geringen Freiraumanteil auf, da versiegelte Fahr- und Stellflächen einen großen Anteil einnehmen. Der südliche Bereich ist durch einen alten Laubbaumbestand geprägt, der die städtebauliche Struktur der Kaserne stützt und ergänzt. Eine markante, durchgängige Baumreihe verläuft entlang der östlichen Alpenstraße. Nicht versiegelte Freiflächen sind fast ausschließlich Rasenflächen.

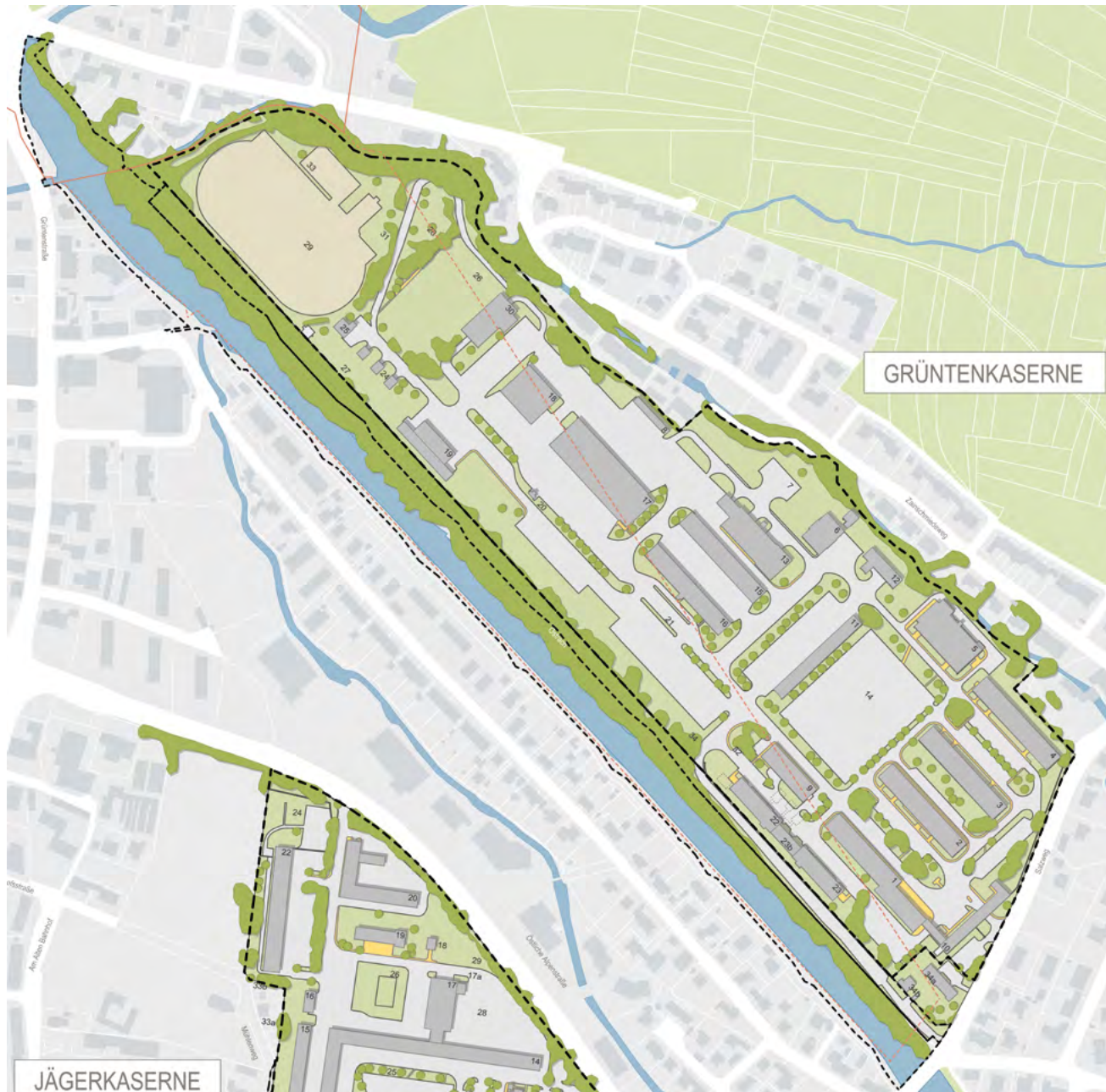
Im Gegensatz zur Jägerkaserne weist die Grüntenkaserne einen hohen Freiraumanteil auf. Dieser setzt sich größtenteils aus versiegelten Erschließungs- und sonstigen Funktionsflächen zusammen. Auch hier sind Baumbestände vorhanden, jedoch geringer ausgeprägt als auf dem Jägerkasernenareal. Geschlossene Baumhecken bilden einen markanten Rand zu Ostrach und Mühlbach aus. Die Rasenflächen sind vor allem im westlichen Teil der Kaserne extensiv gepflegt. Das westliche Viertel der Kaserne wird von zwei Sportplätzen eingenommen.

Die Standortverwaltung besitzt aufgrund der dichten Bebauung nur einen geringen Flächenanteil an Freiflächen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um versiegelte Funktionsflächen. An den Rändern, einerseits zur Hans-Böckler-Straße im Süden und andererseits zur angrenzenden Wohnbebauung „Im Tannach“ im Norden, wachsen einzelne, erhaltenswerte Bäume.



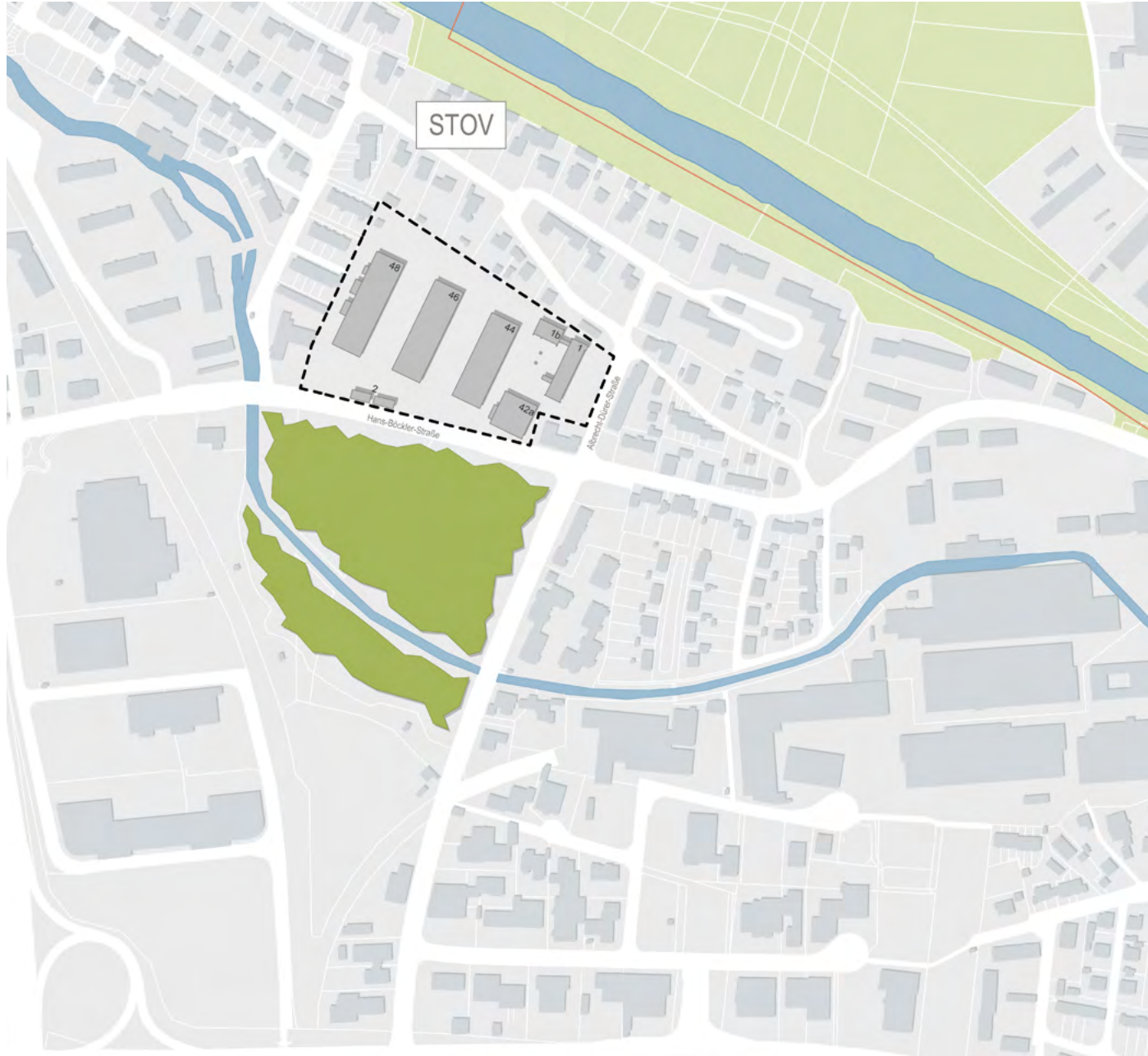
## Jägerkaserne | Bestand

- 01 Stabsgebäude
- 02 Turmgebäude
- 03 Unterkunftsgebäude
- 04 Wirtschaftsgebäude I
- 05 Unterkunftsgebäude
- 06 Wirtschaftsgebäude II
- 06a Wirtschaftsgebäude II - Neubau
- 07 Unterkunftsgebäude
- 08 Unterkunftsgebäude
- 09 Bezirksverwaltung und Unterkünfte
- 10 Hörsaalgebäude
- 11 Sporthalle
- 12 Hauptwache
- 13 Altpapiersammelraum
- 14 Technisches Leersaalgebäude
- 15 Kfz-Halle
- 16 Werkstattgebäude
- 17 Ausbildungshalle
- 17a Lagerhaus
- 18 Oberirdisches Betriebsstofflager
- 19 Lehrgebäude Chemie
- 20 Lehrgebäude SE
- 22 Kfz-Abstellhalle
- 23 Offizierskasino
- 24 Strahlenmessfeld mit Gebäude
- 25 Abfallsammelgebäude
- 26 Beachvolleyballplatz
- 28 Dekon-Platz
- 29 Grillplatz
- 31 Messplatz, Wetter/Bw 50
- 32 MBH-Fundmunition
- 33a/33b Privates Wohnhaus und Nebengebäude am Mühlweg



**Grüntenkaserne | Bestand**

- 01 Stabsgebäude
- 02 Unterkunftsgebäude
- 03 Unterkunftsgebäude
- 04 Unterkunftsgebäude
- 05 Wirtschaftsgebäude
- 06 Lagerhalle
- 07 Ausbildungsfläche
- 08 Sammelplatz für Verwertungsgut und Abfälle
- 09 Wirtschaftsgebäude
- 10 Hauptwache
- 11 KFZ-Halle
- 12 Lesesaalgebäude
- 13 Heizungsgebäude mit Trafo
- 14 Exerzierplatz
- 15 KFZ-Halle
- 16 KFZ-Halle
- 17 KFZ-Halle
- 18 Werkhalle
- 19 Werkhalle
- 20 Alte Tankanlage mit Gebäude (Tankanlage entfernt)
- 21 Neue Tankanlage mit Gebäude
- 22 Unterkunftsgebäude
- 23 Unterkunftsgebäude
- 24 Betriebsstoffreilager
- 25 ABC-Übungsraum
- 26 Ausbildungsfläche
- 27 B-Übungsgelände
- 28 HEPGel.
- 29 Sportplatz
- 30 Sporthalle
- 31 Sportgerätelager
- 32 MunBunker
- 33 Kleinspielfeld
- 34 Alarmstraße
  
- 35/36 Privates Wohngebäude an der Alarmstraße



**Standortverwaltung | Bestand**

- 01 Verwaltung
- 42a Verwaltung
- 02b Kantine
- 44 Lagerhalle
- 46 Lagerhalle
- 48 Lagerhalle
- 02 Nebengebäude (Südkante)

### 3 Städtebauliche Bestandsbewertung und Analyse

Stabsgebäude und Turm,  
Jägerkaserne



Baumallee, Jägerkaserne



#### 3.3 Analyse Konversionsflächen (Engeres Untersuchungsgebiet)

##### 3.3.1 Stärken

IDENTITÄT UND ENSEMBLE. Die historische Bedeutung der Kasernenareale in der Stadtentwicklung Sonthofens gibt den standortprägenden und identitätsstiftenden Gebäuden und Ensembles auf den Liegenschaften eine gesamtstädtische Bedeutung:

- Historisch wertvolle Gebäudestrukturen in der Jägerkaserne sind der östliche Eingangsturm mit Verwaltungstrakt (Geb.-Nr. 2 und 1), die ehemaligen Pferdeställe (Geb.-Nr. 14) sowie das zusammenhängende Ensemble der Unterkünfte an der Richard-Wagner-Straße (Geb.-Nr. 1 – 7).
- In der Grüntenkaserne besitzt das Eingangsgebäude mit seinem Tor eine besondere Identität (Geb.-Nr. 10).

INFRASTRUKTUR. Aufgrund der militärisch-ausbildungsorientierten Nutzung der Kasernenstandorte befindet sich im Bestand eine Vielzahl z. T. hochwertiger Infrastrukturen, deren Übernahmefähigkeit zugunsten einer zivilen Nutzung jedoch im Einzelnen zu prüfen ist.

- Das Wirtschaftsgebäude mit Küche (Geb.-Nr. 6), das Hörsaalgebäude (Geb.-Nr. 10), die Heizzentrale (Geb.-Nr. 14) und Werkstätten (Geb.-Nr. 14) stellen die Infrastruktur in der Jägerkaserne dar. Bereits heute werden die Übungsanlagen durch zivile Rettungseinheiten (u.a. Feuerwehr) genutzt.
- Die Werkstatt (Geb.-Nr. 18), die sich gegenüber den anderen Werkstätten und Kfz-Hallen der Grüntenkaserne durch eine solide Gebäudesubstanz und moderne technische Ausrüstung (u. a. Krananlage) auszeichnet, stellt die Infrastruktur in der Grüntenkaserne dar.

PRÄGENDER BAUMBESTAND. Der alte und prägnante Laubbaumbestand im südlichen Teil der Jägerkaserne (z. B. zentrale Baumallee Bereich Unterkunftsgebäude) sowie die Baumreihe entlang der Östlichen Alpenstraße besitzen hohe Qualität und wirken positiv auf das Sonthofener Stadtbild. Man könnte sagen: Die schönsten Bäume der Stadt wachsen in der Kaserne.

Die Gehölzbestände der Grüntenkaserne besitzen entlang Ostrach und Mühlgraben eine hohe Freiraumqualität.

### 3.3.2 Schwächen

**GEBÄUDEBESTAND.** Bauweise, Grundriss sowie Bau- und Erhaltungszustand der Bestandsgebäude lassen nur für einen geringen Teil eine Integration in den bestehenden Siedlungskörper der Stadt Sonthofen in Erwägung ziehen. Ohne umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sind bestandsorientierte Nachnutzungskonzepte kaum umsetzbar.

**MASSTABSSPRÜNGE.** Der Gebäudebestand der Kasernenareale unterscheidet sich in Kubatur und Volumen deutlich von angrenzenden, überwiegend zweigeschossigen Bebauungen. Im Bereich der Richard-Wagner-Straße wurde in mehreren Bauvorhaben der vergangenen Jahrzehnte die Maßstäblichkeit der Kasernenbebauung aufgenommen. Dies führt in den angrenzenden Wohnquartieren ebenfalls zu vergleichsweise großen Maßstabsprüngen im Stadtbild.

**STRASSENÄUME.** Der introvertierte Charakter der militärischen Liegenschaften und die hohen Einfriedungen führen im Anschluss zu unattraktiven Straßenräumen und vergleichsweise engen Gehwegbereichen.

- Richard-Wagner-Straße (Jägerkaserne)
- Salzweg (Grüntenkaserne)

**BARRIERE UND KANALISIERUNG DER OSTRACH.** Die Ostrach verläuft entlang der südlichen Kasernengrenze und bildet eine Trennlinie zu den Wohngebieten südlich des Flusses. Im Bereich von über einem Kilometer besteht keine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Der Flusslauf der Ostrach ist durch Kanalisierung und Pegelregulierung wenig attraktiv und im Stadtbild kaum wahrnehmbar.

**HOHER VERSIEGELUNGSGRAD.** Beide Kasernen weisen einen hohen Versiegelungsanteil auf. Ein Großteil der Freiflächen besteht aus Straßen, Plätzen und Stellplätzen.



Mannschaftsunterkünfte,  
Grüntenkaserne



Am Salzweg, Grüntenkaserne



Dekontaminationsplatz,  
Jägerkaserne

#### 3.3.3 Potenziale

**ZUGÄNGE UND QUERUNGEN.** Mit der Konversion der militärischen Liegenschaften bietet sich die Chance, die weitestgehend geschlossenen Areale zur Stadt zu öffnen und innerstädtische Freiraumverbindungen zu vervollständigen. Darüber hinaus sind Möglichkeiten zu prüfen, das bestehende Erschließungsnetz (MIV, Fuß- und Radwege) durch die Flächenpotenziale zu optimieren.

Mögliche Verbindungen und Zugänge der Konversionsflächen:

- von West nach Ost von der Goethestraße, Jahnstraße oder Martin-Lutherstraße über Friedhof, Jägerkaserne.
- aus der Innenstadt über den Freiraum rund um die Markthalle in die Jägerkaserne.
- in nordöstlicher Richtung aus der Jägerkaserne heraus über Östliche Alpenstraße zu den Nahversorgungseinrichtungen, Naturräumen und Wohngebieten an der Ostrach.

- aus dem östlichen Kasernentor der Jägerkaserne zum Schulzentrum und zum Sontra (Berghofer Straße/Oststraße).
- in westöstlicher Richtung entlang der Ostrach und mit neuen Fußgängerbrücken über die Ostrach, sodass vom Innenstadtgebiet auch der Zugang in den nordöstlichen Landschaftsraum ermöglicht werden kann.

**ENTWICKLUNGSPOTENZIALE.** Die innerstädtische Lage der Konversionsfläche ermöglicht der Stadt Sonthofen, diese als zentrale Flächenpotenziale in die Siedlungsentwicklung mit einzubeziehen. Die integrierte Stadtentwicklungsstrategie bietet die Chance, den Innenstadtbereich durch die gezielte Ansiedlung von Wohn- und/oder Gewerbenutzungen zu stärken und Flächenressourcen im Außenbereich im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu schonen. Für einzelne Funktionsbereiche sind geeignete, bestandsorientierte Nach- und Zwischennutzungsoptionen zu prüfen.

**SCHAFFUNG NEUER FREIRAUMVERBINDUNGEN.** Das Freiwerden der Kasernen bietet die Möglichkeit, Teile der ehemals unzugänglichen Flächen zur Stärkung der Grünvernetzung in der Stadt zu nutzen. So könnten Jäger- und Grüntenkaserne Teil einer Grünverbindung in die Landschaft werden, die vom Kalvarienberg über die Innenstadt, den Friedhof und die Ostrach verläuft. In der Folge müssten neue Querungen über die Ostrach geschaffen werden.

**GEWÄSSERENTWICKLUNG.** Auf dem Gelände der Grüntenkaserne bietet sich die einmalige Möglichkeit, einen attraktiven, innerstädtischen Freiraum entlang der Ostrach zu entwickeln, die Uferbereiche des Flusses räumlich zu öffnen und durch neue Fußgängerbrücken die Barrierewirkung aufzuheben. Auch der Mühlbach, der an der Nordgrenze der Kaserne verläuft, könnte in einen öffentlichen Freiraum integriert werden. Diese besondere Wasserlage kann zukünftigen Nutzungen auf dem ehemaligen Kasernenareal eine besondere Qualität verleihen.

Am Friedhof, Jägerkaserne (links)

Kfz-Flächen, Grüntenkaserne (Mitte)

Ostrach, Grüntenkaserne (rechts)





### 3.3.4 Bindungen

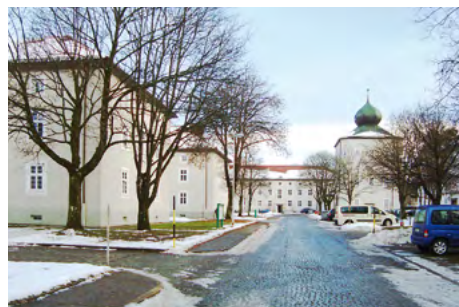
**GEBÄUDEBESTAND.** Bei der Nachnutzung der Kasernenstandorte ist die bauliche Vorprägung in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Neben qualitativen (Stadtraum, Denkmalschutz) und ökonomischen (Unterhalt- und Rückbaukosten, Altlasten) Gesichtspunkten sind für den Umgang mit der städtebaulichen Struktur und dem Gebäudebestand sukzessive Umbaustrategien (Zwischennutzungen, Stufenkonzeption) zu entwickeln.

**NATURSCHUTZ.** Auf den Kasernenarealen sind bisher keine Biotope oder geschützten Arten nachgewiesen. Allerdings stellen alte Baumbestände oder Gebäude potenzielle Lebensräume geschützter Arten dar (z. B. Wochenstuben von Fledermäusen in Speichern). Die naturschutzfachliche Bedeutung und das Vorkommen geschützter Arten sollten daher im weiteren Verfahren geprüft werden.

**SONDERAUFLAGEN/BELASTUNGEN.** Militärische Konversionsflächen sind in der Regel mit Altlasten und/oder Kampfmittelbelastet. Da die Sanierung von Altlasten sehr kostenintensiv werden kann, ist eine frühzeitige Erkundung von großer Bedeutung. Für die Altlastenerkundung gibt es bundesweit einheitliche Verfahrensstandards. Zunächst ist im Zuge einer sog. historisch-genetischen Rekonstruktion eine Auswertung von Unterlagen, u. a. historischen Bauplänen und Luftbildern, durchzuführen, um festzustellen, wie einzelne Bereiche der Anlage früher genutzt wurden und welche kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) daraus abzuleiten sind. Daraufhin ist eine Altlastenerkundung Phase I durchzuführen, in der die KVF vor Ort untersucht und bewertet werden. Je nach Ergebnislage schließen sich weitere Phasen der Altlastenerkundung an. Die Zuständigkeit für die Altlastenerkundung liegt beim Bund.

Zum aktuellen Zeitpunkt hat die Erkundung noch nicht begonnen. Die noch zu gewinnenden Erkenntnisse über Altlasten- / Kampfmittelbelastung sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG.** In Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu, Abteilung Bauleitplanung wird für die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Kasernenareale folgende Einschätzung getroffen: Da sich trotz der derzeit vorhandenen Bebauung weder aus dieser noch aus der Umgebungsbebauung hinreichende Maßstäbe für Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergeben, ist die Jägerkaserne (mit Ausnahme des Offizierskasinos) sowie die Grüntenkaserne komplett als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten. Die Anwendbarkeit des § 34 BauGB wird ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist das außerhalb der Jägerkaserne gelegene Offizierskasino (Fl. Nr. 1106), das aufgrund der Prägung durch die benachbarten zivilen Wohnbebauungen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.



Erhaltenswertes Gebäudeensemble, Jägerkaserne (links)

Baumbestand, Jägerkaserne (Mitte)

Tankstelle und Kfz-Reinigung, Grüntenkaserne (rechts)

#### 3.4 Empfehlung für den weiteren Planungsprozess

Als Grundlage für die weiteren Planungsphasen wurden aus den Ergebnissen der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Analyse folgende Aspekte herausgearbeitet:

**FLÄCHENPOTENZIAL.** Die Größe der Areale – verdeutlicht im Flächenverhältnis Kernstadt zu Konversionsflächen – ist eine Chance und Herausforderung in der Stadtentwicklung Sonthofens. Eine nachhaltige integrierte Stadtentwicklungsstrategie, die Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbe-, Wohn- und Mischgebieten vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Flächenentwicklung sorgfältig abwägt, wird zur zentralen Zukunftsaufgabe der Kommune.

**LAGEGUNST.** Die innenstadtnahe Lage bietet gute Voraussetzungen zur Etablierung hochwertiger Folgenutzungen. Mit der Überwindung von Entwicklungsbarrieren in der Siedlungs- und Freiraumstruktur, die sich infolge der militärischen Nutzungen aufgebaut haben, kann der Fokus perspektivisch auf innenstadtnahe Flächenpotenziale gelenkt werden, sensible Außenbereiche dagegen vom Siedlungsdruck entlastet werden.

**IDENTITÄT.** Die Kasernenstandorte sind ein wesentlicher Bestandteil der städtischen Identität Sonthofens. Mit der Auflösung der innerstädtischen Militärflächen stellt sich die komplexe Aufgabe, diese Areale in zukunftsorientierte Standorte zu transformieren und gleichzeitig als identitätsstiftende Orte der Stadt zu bewahren.

**ÖFFNUNG.** Die Wiedereinbindung der Kasernenareale in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext bietet große Chancen zum Ausbau des städtischen Wege- und Freiraumnetzes.

**BAULICHE PRÄGUNG.** Die Kasernenstandorte zeigen unterschiedliche städtebauliche Qualitäten auf. Chancen und Risiken, die eine stark bestandsorientierte Nachnutzungsstrategie bzw. eine grundlegende Umstrukturierungskonzeption mit sich bringen, sind sorgfältig abzuwägen.



Kfz-Werkstatt, Grünenkaserne

**PHASE II**

## 4 Prognosen und Entwicklungsszenarien

### 4.1 Alternative Szenarien zur Konversion

Zu Beginn der Phase II des ISEK wurden drei mögliche Szenarien mit alternativen Entwicklungsschwerpunkten für die Stadt Sonthofen erarbeitet. Im Zusammenhang mit der kommunalen Zielbestimmung (s. Kap. 5) und zur Definition städtebaulicher Leitlinien wurden die Szenarien fachlich bewertet und abgewogen. Neben der fachlichen Analyse und Bewertung bildeten dabei die Einbeziehung der Bürgerschaft über die „Strategiegruppe ISEK“ sowie ein öffentliches Bürgerforum einen wichtigen Baustein der Bearbeitung.

Die Untersuchung möglicher „Zukünfte“ mit Hilfe der Szenariotechnik trägt der Erfahrung Rechnung, dass die Siedlungs- und Freiraumentwicklung in hohem Maße von den gesetzten Rahmenbedingungen und bewussten politischen Weichenstellungen beeinflusst ist. Die künftige Stadtentwicklung von Sonthofen mit den Flächenpotenzialen der Konversionsflächen wird als „Möglichkeitsraum“ begriffen, innerhalb dessen die Zukunft bestimmt werden kann. Die Voraussetzungen und Folgen der Handlungen, die jeden Entwicklungspfad bestimmen, werden argumentativ abgewogen und vergleichend bewertet. Die Abschätzung der Folgewirkungen

wird dabei nach Kriterien der Plausibilität vorgenommen. Gefragt wird also nicht nach der wahrscheinlich eintretenden Entwicklung im Sinne einer Prognose, sondern nach möglichen Entwicklungen und deren Beeinflussbarkeit durch kommunalpolitische Entscheidungen. Ebenso wenig geht es um eine Addition und Fortschreibung aktueller Tendenzen zu einem Trendszenario, weil dabei gerade die Motive und Handlungsoptionen der Akteure vernachlässigt würden. Daher ist es für das Verständnis alternativer Szenarien wichtig, die zugrunde liegenden Einschätzungen und unterstellten Zusammenhänge offenzulegen. Da die Szenariotechnik einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Rahmenbedingungen, Zielen, Maßnahmen und Folgen herstellt, bildet sie eine ideale Grundlage für komplexe Entscheidungssituationen. Die Diskussion über mögliche Zukünfte soll den Blick freigeben auf die wünschenswerte Zukunft. Die Szenarien veranschaulichen denkbare Entwicklungsperspektiven, die im weiteren Prozess in umsetzungsreife Konzeptvorschläge übertragen werden müssen.

Als konzeptioneller Ausgangspunkt sollen die Ergebnisse der Szenariendiskussion als Grundlage der Ausarbeitung eines Strukturkonzeptes dienen.

#### 4.1.1 Szenario: Wohnen und Bildung – Attraktive Wohnstadt für alle Generationen Sonthofen als Bildungsstandort

Dieses Szenario thematisiert das Leitbild, Sonthofen als lebendiges Zentrum für Wohnen und Bildung im Oberallgäu zu entwickeln. Urbanes Wohnen in der alpinen Umgebung soll die Alpenstadt Sonthofen künftig prägen. Dabei sollen die Wohnqualität allgemein gestärkt und Belastungen reduziert werden. Wohnformen für alle Generationen sollen Platz finden. Die vorhandenen sozialen Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Betreuung, Gesundheit werden erhalten und ausgebaut, um das soziale Leben in Sonthofen weiter zu stärken.

Im Szenario Wohnen und Bildung werden kompakte Wohnquartiere formiert und über die Nutzungs- und Verkehrsbarrieren hinweg verknüpft. Nutzungsbrüche zu Gewerbearealen und Randlagen an Verkehrsstrassen werden aufgewertet und als Freiraumbiotop vernetzt. Auf den freierwerdenden Konversionsflächen werden attraktive Wohnangebote für alle Generationen angesiedelt sowie das Freizeit- und Bildungsangebot erweitert. Die Innenstadt soll als attraktive Altstadt zur Wohnortprofilierung beitragen. Ein ausgeprägtes

grünes Band soll den Mangel an Freiräumen ausgleichen.

In der Jägerkaserne sollen zur Stärkung des Profils als Bildungsstadt neue Einrichtungen aus den Bereichen weiterführende und berufsbildende Schulen das Bildungsangebot erweitern. Der räumliche Zusammenhang der vorhandenen Bildungseinrichtungen wird gestärkt und Raum für weitere Bildungseinrichtungen vorgesehen.



Entwicklungsszenario „Wohnen und Bildung“



Entwicklungsszenario  
„Lokale Wirtschaft und Lokales Gewerbe“



Entwicklungsszenario  
„Einzelhandel und Tourismus“

### 4.1.2 Szenario: Gewerbe – Lokale Wirtschaft und Lokales Gewerbe

Das Szenario Lokale Wirtschaft und Lokales Gewerbe stellt die gewerbliche Wirtschaft mit ihrer Bedeutung für Arbeitsplätze und die kommunalen Finanzen in den Mittelpunkt. Dabei begreift es die Auflösung der Kasernenstandorte als Chance, die eingeschränkte Gewerbeflächen-situation in Sonthofen umfassend zu verbessern. Die Östliche Alpenstraße wird als Gewerbeschneise ausgebaut. Vom Bahnstrang bis zum Sontra fassen Dienstleistungsformen und nicht störendes Gewerbe die Wohnquartiere der Innenstadt ein, die Jägerkaserne bildet dazu einen wichtigen Baustein. Die Grüntenkaserne wird als großflächiges Gewerbeflächenpotenzial für eine mögliche gewerbliche Ansiedlung oder innerörtliche Betriebsumsiedlung freigehalten.

Im Zuge der Entwicklung einer „Gewerbeschneise Östliche Alpenstraße“ werden Wohnbereiche umstrukturiert. Der Stadtkern bezieht sich auf den historischen Siedlungskern, der vom innerstädtischen Dienstleistungsbereich umgeben wird. In der Konzentration auf Gewerbe tritt das städtebauliche Bild kompakter Wohnsiedlungsbereiche hinter dem Leitgedanken von „Gewerbeschneisen“ entlang der Bundesstraßen zurück.



Entwicklungsszenario „Lokale Wirtschaft und Lokales Gewerbe“

#### 4.1.3 Szenario: Einzelhandel und Tourismus – Tor zu den Alpen

Das Szenario „Tor zu den Alpen“ richtet das räumliche Profil Sonthofens auf die Rolle als Tor zu den Alpen aus. Die zentrale Lage Sonthofens in der Tourismusregion wird genutzt, um den Einzelhandel und tourismusorientierte Dienstleistungen weiter zu stärken und Sonthofen somit als Drehscheibe bzw. als Basislager des Oberallgäus zu positionieren. Grünen- und Jägerkaserne bieten Flächenpotenziale, um Nutzungen aus diesem Segment anzusiedeln. Der Einzelhandelsbereich „Attraktives Stadtzentrum“ wird räumlich ausgeweitet und schließt sowohl den Bahnhof als auch Potenzialflächen auf der Jägerkaserne ein. Die Altstadt wird zu einem Magnet für Einzelhandel und Tourismus zu Füßen des Kalvarienbergs aufgewertet.

Entlang der Bundesstraßen werden Nutzungen aus Einzelhandel und Dienstleistung angesiedelt, die Sonthofen als Versorgungsstandort des Tourismus im Allgäu und in den Alpen profilieren. Die Jägerkaserne gliedert sich in diese funktionale Ausrichtung an der B308 ein.

Auf der ehemaligen Grünenkaserne entsteht mit dem „Ostrachpark“ eine großflächige neue Tourismuseinrichtung. Der Bereich wird stark durchgrünt und orientiert sich zum Fluss. Teilflächen werden für Wohnen zur Verfügung gestellt.



Entwicklungsszenario „Einzelhandel und Tourismus“

## 5 Kommunale Zielbestimmung

### 5.1 Schwerpunktziele der Stadtentwicklung

Die kommunale Zielbestimmung soll die Stadt Sonthofen in die Lage versetzen, zielgerichtet zu handeln und ihre Interessen gegenüber Grundstückseigentümern und unterschiedlichen Ansiedlungsinteressen vertreten zu können. Die vereinbarten übergeordneten kommunalen Zielstellungen sollen den Konversionsprozess über einen langfristigen Zeitraum steuern. Auch bei sich verändernden Rahmenbedingungen sollen die Entwicklungsziele als richtungsweisende Leitlinien der Stadtentwicklung konsequent weiterverfolgt werden.

Die inhaltlichen Zielstellungen für die Entwicklung Sonthofens und die Nachnutzung der Konversionsstandorte zu den Themenbereichen Städtebau, Freiraumplanung, Immobilienwirtschaft und Einzelhandel beruhen auf den in Kapitel 4 dargestellten Szenarien und basieren auf der fachlichen Analyse, den Beteiligungsveranstaltungen (u. a. 1. Strategiekonferenz, Bürgerforum) und den Stadtratsberatungen. Auf Grundlage der von der Strategiegruppe vorgeschlagenen Zielprioritäten und der fachgutachterlichen Bewertung werden die wesentlichen Schwerpunktziele für die künftige Entwicklung zusammengefasst.

Schwerpunktziele für die künftige Entwicklung:

- 1 Nutzung der integrierten Lage der Jägerkaserne als Chance zur Stärkung der Innenstadt
- 2 Sicherung langfristiger Flächenreserven durch behutsame, schrittweise Entwicklung der Kasernenareale
- 3 Qualifizierung des öffentlichen Raums im Stadtzentrum und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- 4 Verstärkte Durchgrünung des Stadtgebiets, Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verknüpfung von Grünräumen (z. B. Freiraumkorridore Iller- und Ostrach-Tal)
- 5 Schaffung von zielgruppen-/nachfrage relevanten Wohnungsangeboten
- 6 Entwicklung von Sonthofen als Bildungsstandort im Bereich Weiterbildung (z. B. im Bereich Gesundheitswesen)
- 7 Ausbau der Funktion „Drehscheibe Tourismus“ mit Schwerpunkt Dienstleistungszentrum in der Tourismusregion mit Angebotserweiterung
- 8 Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt als marktführender Standort für zentrenrelevante Sortimente, Gastronomie und Dienstleistungen (Ausschluss großflächigen Einzelhandels außerhalb gewachsener Handlungsschwerpunkte)

- 9 Stärkung vorrangig des endogenen Gewerbepotenzials (kleine und mittelständische Unternehmen)
- 10 Entwicklung eines Mobilitätskonzepts zur Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt

Neben den dargestellten Schwerpunktzielen für die Stadtentwicklung wurden zu den einzelnen Handlungsfeldern ergänzende Teilziele formuliert, die in dem weiteren Planungsprozess ebenfalls Berücksichtigung finden sollen:

#### HANDLUNGSFELD STÄDTEBAU:

- Entflechtung von Nutzungskonflikten und Auflösung von Insellagen
- Aufwertung von Wohnquartieren an der Östlichen Alpenstraße
- Verknüpfung und funktionale Bezüge über die Verkehrsbarrieren hinweg
- Stärkung des Wohnquartiers Tannach durch geeignete Nachnutzung der Standortverwaltung
- Stärkung des Bereichs Kultur und Soziales durch Nachnutzung militärischer Gebäude

#### HANDLUNGSFELD FREIRAUMPLANUNG:

- Betonung des Kalvarienbergs als Identifikationspunkt, Verbesserung der Zugänge
- Entwicklung der Freiraumkorridore Iller- und Ostrach-Tal unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes



- Erhalt des prägenden Grünbestands in der Jägerkaserne
- Nutzung von Flächen der Grüntenkaserne zur Ausweitung des Ostrach-Tals

#### HANDLUNGSFELD IMMOBILIENWIRTSCHAFT:

- Schaffung von zielgruppen-/nachfrage-relevanten Wohnungsangeboten (u.a. Mietangebote, seniorengerechtes Wohnen, gehobenes Wohnen, gefördertes Wohnen)
- Arrondierungen im Innenbereich vor Neuausweisungen im Außenbereich
- Konzentration von Gewerbe-/ Dienstleistungsflächen
- Angebotserweiterung wetterunabhängiger touristischer Einrichtungen
- Weiterführung der „Cluster-Idee“ Antriebstechnik auf ein nachfragegerechtes und marktfähiges Niveau

#### HANDLUNGSFELD EINZELHANDEL:

- Ausbau der siedlungsnahen Nahversorgung mit Lebensmitteln und weiteren Produkten des täglichen Bedarfs
- Modernisierung bestehender Einzelhändler ohne Schädigung anderer Wettbewerber
- Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsentwicklungen in Streulagen außerhalb der gewachsenen Handlungsschwerpunkte

- Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Konversionsflächen auf Nahversorgungsangebote im Zusammenhang mit einem Ausbau der Wohnnutzung

#### 5.2 Empfehlung für den weiteren Planungsprozess

Anhand der dargestellten Ziele erfolgte eine fachplanerische qualitative Bewertung der drei Szenarien hinsichtlich des Zielerfüllungsgrades. Die Szenarienbewertung hatte zum Ziel, die Auswahl eines präferierten Szenarios als Grundlage für die Zielrichtung der künftigen Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Plausibilitätsprüfung der fachlichen Vorlage (Zielstellungen und Szenarienbewertung) wurde im September 2011 eine 2. Strategiekonferenz der Strategiegruppe ISEK durchgeführt. Aufgabe der Strategiekonferenz war es, anhand der fachlichen Vorlage die thematischen Zielstellungen und die Szenarienbewertung zu überprüfen und die wichtigsten Zielstellungen zu benennen. Zudem wurde ein Stimmungsbild zur Präferenz der Szenarien aus Sicht der Strategiegruppe ermittelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Szenario „Wohnen und Bildung“ in der Bewertung durch die Strategiekonferenz am

besten abschneidet. Sonthofen als Gewerbebestandort sollte jedoch z. B. im Hinblick auf die Arbeitsplatzsicherung und Flächenvorsorge für verträgliches Gewerbe ergänzend zu diesem Szenario stärker gewichtet werden. Über das Ergebnis der 2. Strategiekonferenz wurde in der Stadtratssitzung vom 27. September 2011 berichtet. Fachliche Widersprüche zu den von der Strategiegruppe vorgebrachten Ergänzungen bestanden nicht.

Im Ergebnis der Projektphase II wurde durch den Stadtrat im November 2011 festgelegt, die weitere Bearbeitung des ISEK an den strategischen Zielsetzungen des Entwicklungsszenarios „Wohnen und Bildung“ auszurichten. Für eine vorrangig am endogenen Potenzial orientierte verträgliche Gewerbeflächenentwicklung ist dabei eine ausreichende Flächenvorsorge zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurden durch den Stadtrat die Schwerpunkte für die zukünftige Stadtentwicklung bestätigt.



**PHASE III**

## 6 Städtebauliche Leitlinien und Strukturkonzept

### 6.1 Strukturkonzept

Mit dem Strukturkonzept werden die grundsätzlichen zivilen Folgenutzungen auf den Konversionsflächen definiert und Funktionen räumlich verortet. Das Strukturkonzept baut auf den vom Stadtrat festgelegten Schwerpunktzielen der Stadtentwicklung auf Grundlage des Szenarios „Wohnen und Bildung“ auf. Eine besondere Berücksichtigung findet die Flächenvorsorge für eine verträgliche Entwicklung endogener Gewerbepotenziale – insbesondere ortsansässige kleine und mittelständische Unternehmen.

Für das Strukturkonzept wurden vier Varianten erstellt, die sich bezüglich der Nutzungsschwerpunkte auf den Konversionsflächen Jägerkaserne, Grüntenkaserne, Standortverwaltung (STOV) und insbesondere in der räumlichen Zuordnung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Sonthofen unterscheiden. In die Prüfung einer Gewerbeflächenentwicklung wurde zusätzlich der Bereich des Tannach-Wäldchens südlich der Standortverwaltung einbezogen.

- Variante 1 sieht die Grüntenkaserne als Schwerpunkt für die Gewerbeentwicklung vor;
- Variante 2 bezieht das Tannach-Wäldchen an der Standortverwaltung (STOV) für eine Gewerbeentwicklung mit ein;
- Variante 3 bündelt die Gewerbeentwicklung auf der Jägerkaserne;

- Variante 4 sieht auf der Jägerkaserne nur eine moderate Gewerbeentwicklung vor und konzentriert die Gewerbeflächenentwicklung auf im Flächennutzungsplan vorgesehene geeignete Flächenpotenziale im Bereich der B19.

Zur Abwägung wurden die Entwicklungsmöglichkeiten geeigneter Gewerbebestände sowie der städtebauliche Verlagerungsbedarf bestehender Betriebe in Gemengelagen durch eine Gewerbeflächenstudie (pp als architekten stadtplaner, WGF Landschaft, siehe Kap. 6.2.1) begleitet und deren Ergebnisse in das Strukturkonzept integriert.

#### 6.1.1 Strukturkonzept Variante 1 (Gewerbeschwerpunkt Grüntenkaserne)

In Variante 1 wird die Grüntenkaserne als Dienstleistungs- und Gewerbebestandort entwickelt. Die Grüntenkaserne kann aufgrund von Nutzungs-/Erschließungskonflikten jedoch kein adäquates Flächenpotenzial für die gewerbliche Entwicklung darstellen. Die Gewerbenutzung lässt zudem eine neue stadträumliche Insellage entstehen. Die Jägerkaserne wertet das Stadtzentrum mit Bildungs- und Gesundheitszentrum, Dienstleistungs- und Wohnfunktionen auf. Das Tannach-Wäldchen bleibt als Erholungsraum erhalten. Jägerkaserne und Standortverwaltung fügen sich mit ihren Nutzungen harmonisch in die Siedlungsstruktur ein.

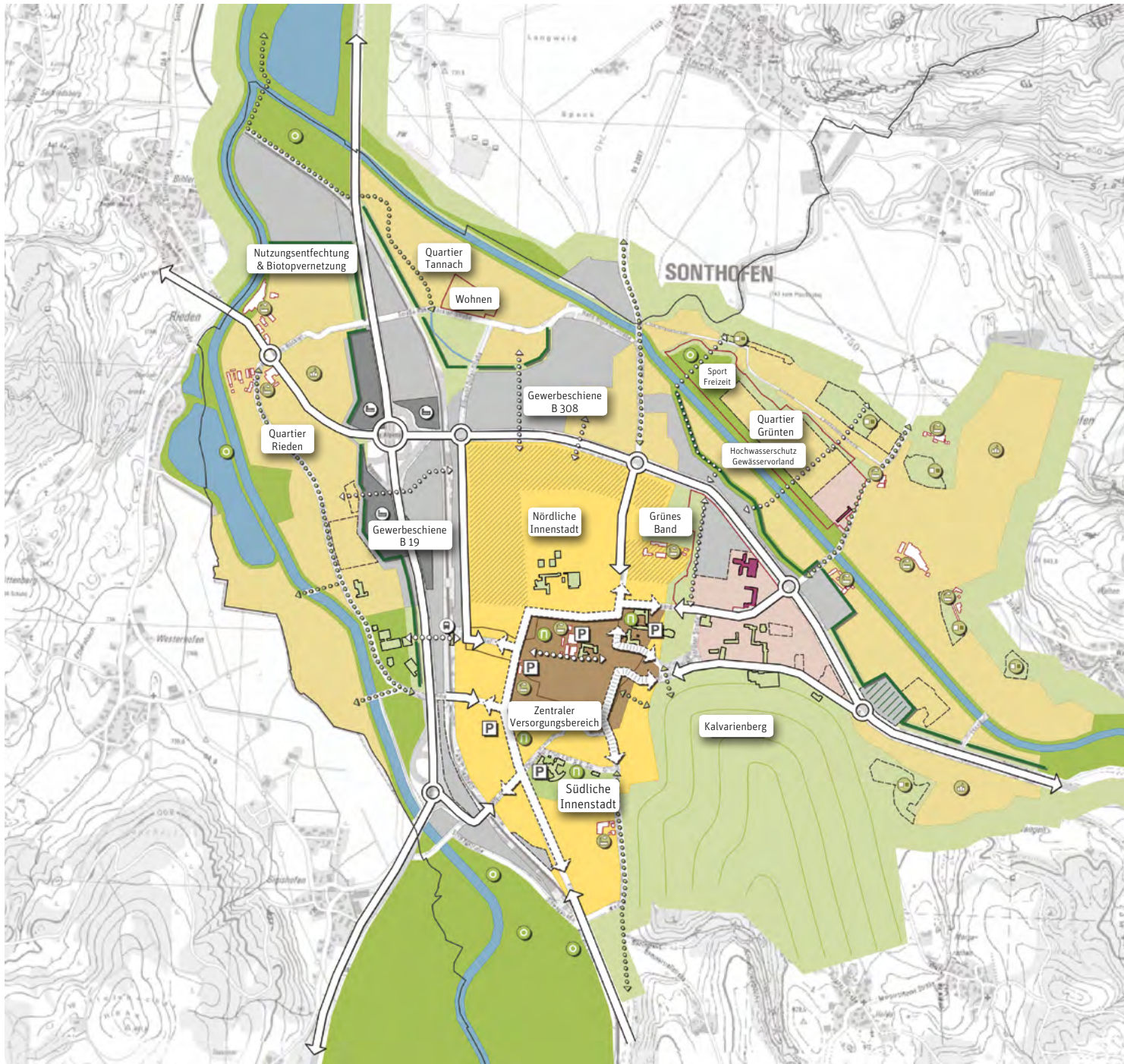
Variante 1 stärkt mit dem Tannach-Wäldchen und dem Wagner-Park an der Jägerkaserne die Durchgrünung des Stadtkerns. Das Freiraumpotenzial Ostrachufer kann an der Grüntenkaserne jedoch nicht ausgeschöpft werden.

Trotz des Ausbaus der Verkehrsstruktur werden an der Östlichen Alpenstraße bestehende Verkehrskonflikte verschärft. Die verkehrsplanerischen bzw. verkehrstechnischen Defizite werden insbesondere am Knotenpunkt B 308 Östliche Alpenstraße/Grüntenstraße (Brüchle-Kreuzung) erwartet. Die Ursache bildet dabei die Zunahme des Güterschwerverkehrs aus der beabsichtigten gewerblichen Nutzung der Grüntenkaserne.

#### 6.1.2 Strukturkonzept Variante 2 (Gewerbeschwerpunkt Tannach)

Variante 2 sieht eine Gewerbeflächenentwicklung im Bereich des Tannach-Wäldchens vor. Siedlungsstrukturell fügt sich der Gewerbebestandort Tannach-Wäldchen in eine räumliche Konzentration von Gewerbeflächen entlang der Bundesstraßen/Bahnlinie ein und kann damit ein größeres Flächenpotenzial erschließen. Verschiedene Nutzungskonflikte schränken die Standortqualität jedoch ein.

In einem Flächentausch werden die Standortverwaltung und der westliche Bereich der Grüntenkaserne als attraktive Freiräume gestaltet und das Flächenangebot in



## STRUKTURKONZEPT

### Natur/Freiraum

- Wasser
- Grünräume in der Stadt / Landschaft
- Flusslandschaft Iller/Ostrach
- Freizeitschwerpunkte
- Kalvarienberg
- Zugang zum Kalvarienberg / Wege in die Landschaft
- Grüne Portale in die Innenstadt
- Nutzungstrennung Wohnen – Gewerbe / Grünraumvernetzung
- Aufwertung Freiräume öffentliche Einrichtungen

### Erschließung

- MIV – Überörtliche Erschließung/Anbindung Innenstadt
- MIV – Innenstadterschließung: Entlastung/Aufwertung
- MIV – Verkehrsberuhigung
- MIV – Knotenpunkt
- Parkhäuser
- Fuß/Rad: Innenstadtvernetzung
- Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Sonthofen

### Stadtraum

- Wohnen - Quartiere am Fluss
- Wohnen - Nördliche und Südliche Innenstadt
- Aufwertung Wohnen
- Zentraler Versorgungsbereich
- Aufwertung historischer Stadtkern Sonthofen
- Bildung / Arbeiten & Wohnen (Mischgebiete)
- Gewerbe
- Gewerbe: Vorrangige / Langfristige Entwicklung
- Nachnutzung militärischer Gebäude
- Verlagerung gewerblicher Einrichtungen
- Aufwertung historische Ortskerne
- Konversionsflächen (Jäger-/Grüntenkaserne, STOV)
- Entwicklungsfläche – FNP / Konversion / Sonstige
- Entwicklungsfläche – FNP Nutzungsänderung

### Sonstiges

- Gemarkungsgrenze Sonthofen

Sonthofen ausgebaut. Mit der Bebauung des Wäldchens verliert Sonthofen jedoch einen der wenigen innerstädtischen bestehenden Grünräume.

Auf der Grünenkaserne entsteht mit dem hochattraktiven Wohnstandort eine langfristige Flächenreserve für Sonthofen. Die Jägerkaserne stärkt mit Parkband, Bildungs- und Gesundheitszentrum, Dienstleistungs- und Wohnfunktionen das Stadtzentrum Sonthofens.

Der Gewerbeflächenschwerpunkt Tannach-Wäldchen bedingt den gleichzeitigen Ausbau des Knotenpunktes B 19/B 308 mit Querung zur Albrecht-Dürer-Str. zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsqualität.

### **6.1.3 Strukturkonzept Variante 3 (Gewerbeschwerpunkt Jägerkaserne)**

Variante 3 bündelt die Gewerbeflächenentwicklung auf der Jägerkaserne und hält Grünenkaserne und Tannach-Wäldchen von einer gewerblichen Nutzung frei. Die Jägerkaserne kann aufgrund des gewerblichen Nutzungsschwerpunktes das Stadtzentrum Sonthofens nur bedingt funktional stärken. Zentrumsrelevante, höherwertige Nutzungen werden durch die Gewerbeflächen verdrängt. Die Standortqualität des Bildungs- und Dienstleistungsbereichs leidet unter dem angrenzenden Gewerbeschwerpunkt.

Auf der Grünenkaserne entsteht mit dem hochattraktiven Wohnstandort eine langfristige Flächenreserve für Sonthofen. Das Tannach-Quartier wird auf der STOV durch Wohnen arrondiert.

Die Freiraumsituation in Sonthofen wird deutlich aufgewertet. An der Jäger- und Grünenkaserne entstehen hochattraktive Freiräume, das Tannach-Wäldchen wird erhalten.

Das gesamtstädtische Verkehrssystem wird ausgebaut und gestärkt.

### **6.1.4 Strukturkonzept Variante 4 (Gewerbeschwerpunkt Jägerkaserne und Rieden)**

Variante 4 setzt verstärkt auf die Entwicklung der – teilweise – bereits im FNP dargestellten Gewerbeflächen entlang der B 19. Grünenkaserne und Tannach-Wäldchen werden von einer gewerblichen Nutzung freigehalten und die gewerbliche Entwicklung auf geeignete Standorte im Stadtgefüge gelenkt. Auf der Jägerkaserne ist eine moderate Gewerbenutzung vorgesehen, bei der das Hörsaalgebäude erhalten und einer Nachnutzung zugeführt wird. Die Jägerkaserne stärkt mit Parkband, Bildungs- und Gesundheitszentrum, Dienstleistungs- und Wohnfunktionen das Stadtzentrum Sonthofens.

Die Freiraumsituation in Sonthofen wird deutlich aufgewertet. An der Jäger- und

Grünenkaserne entstehen hochattraktive Freiräume, das Tannach-Wäldchen wird erhalten.

Auf der Grünenkaserne entsteht mit dem hochattraktiven Wohnstandort eine langfristige Flächenreserve für Sonthofen. Das Tannach-Quartier wird auf der STOV durch Wohnen arrondiert. Das gesamtstädtische Verkehrssystem wird ausgebaut und gestärkt.

## **6.2 Begleitende Gutachten zum Strukturkonzept**

### **6.2.1 Gewerbeflächenstudie**

Als Grundlage für die planerische Ausarbeitung und Bewertung der Varianten des Strukturkonzeptes wurde begleitend zum ISEK eine Gewerbeflächenstudie (Pesch & Partner) erstellt.

Hintergrund der Gewerbeflächenstudie ist die derzeitige geringe Gewerbeflächenverfügbarkeit der Stadt Sonthofen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die Aktivierung gewerblicher Flächenreserven, um zeitnah auf Anforderungen, Expansions- und Verlagerungswünsche ansässiger Unternehmen reagieren zu können, aktuell nur sehr eingeschränkt möglich. Im Zusammenhang mit der Konversion der innerstädtischen Kasernenareale und den Bemühungen der Stadt Sonthofen um eine interkommunale Gewerbeflächenentwicklung (Comunis) wurden für das ISEK Sont-

hofen die Eignung einzelner Gewerbeflächenstandorte analysiert und zu einer räumlichen, zeitlichen gestuften Entwicklungsstrategie zusammengefasst.

Neben bereits ausgewiesenen Flächenpotenzialen aus den Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan (FNP 2002) werden die nach Abzug der Bundeswehr voraussichtlich verfügbaren Kasernenflächen (Jägerkaserne, Grüntenkaserne und Standortverwaltung) untersucht. Außerdem werden Flächen, deren Umstrukturierung in eine gewerbliche Nutzung in den Entwicklungsszenarien des ISEK Sonthofen vorgeschlagen wurde, in die Studie einbezogen.

**ENTWICKLUNGSSTRATEGIE.** Unter Berücksichtigung aktueller Bedarfsabschätzungen (Stadt Sonthofen, BulwienGesa AG) wird eine gestufte Entwicklungsstrategie zur Bereitstellung und Verlagerung gewerblicher Nutzungsflächen vorgeschlagen, welche die Gewerbeflächenentwicklung in das ISEK einbindet. In der Entwicklungsstrategie gewerblicher Flächenpotenziale sind nur die Standorte aufgenommen, die sich aufgrund ihrer Eignung für Gewerbegebiets- bzw. eingeschränkte Gewerbegebietsnutzungen eignen. Darüber hinaus ist die Integration nicht störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie tourismusbezogener Arbeitsstätten in den als Misch- oder Kerngebiet geeigneten Flächen möglich und anzustreben.

**KONVERSIONSFLÄCHEN.** Benachbarte Wohnnutzungen, die Erfordernisse leistungsfähiger und konfliktfreier Erschließungen sowie der Bedarf an innenstadtrelevanten Folgenutzungen (Bildung, Gesundheit, Kultur, Wohnen) schränken die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Kasernenarealen deutlich ein. Die Konversionsareale mit einer Gesamtfläche von über 30 ha können aufgrund ihrer Eignung nur zu einem geringen Teil für die Gewerbeflächenentwicklung herangezogen werden.

Dennoch können die Kasernenflächen die Gewerbeflächenentwicklung/-versorgung in Sonthofen unterstützen: So können auf der Jägerkaserne mit den Teilbereichen Süd und Mitte Flächenpotenziale von rd. 6,5 ha für zentrumsrelevante Dienstleistungsbetriebe bereitgestellt werden. Zudem eignet sich der Gebäudebestand in Teilen der Kasernenareale für Zwischennutzungen – insbesondere für kleinere emissionsarme Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Lagerzwecke. Dieses zusätzliche Flächenpotenzial kann kurzfristige Verfügbarkeitsengpässe nach Freigabe der Kasernen überbrücken.

**KURZFRISTIG ZU ENTWICKELNDE POTENZIALFLÄCHEN.** Gewerbeflächenpotenziale mit besonderer Eignung sollen mit der höchsten Priorität zur Verfügung gestellt werden. Diese Kategorie umfasst insgesamt 9,9 ha.

Von besonderer Bedeutung ist die Bereitstellung der Flächenpotenziale am Knotenpunkt B19/B308 sowie Winkel. Die Entwicklung dieser Flächenpotenziale verhindert eine problembehaftete gewerbliche Nachnutzung der Grüntenkaserne, der Standortverwaltung und des Tannach-Wäldchens. Das Gewerbeflächenpotenzial Jägerkaserne kann erst nach dem für 2018 angekündigten Auszug der Bundeswehr aktiviert werden. Der kommunale Erwerb/Zwischenerwerb wichtiger Flächenpotenziale stellt daher eine zentrale Aufgabe der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung dar.

**MITTELFRISTIG ZU ENTWICKELNDE POTENZIALFLÄCHEN.** In Sonthofen stehen mit den Standorten Jägerkaserne Teilbereich Mitte und Freibadstraße 6,3 ha für eine mittelfristige Entwicklung zur Verfügung. Aufgrund der nur bedingt vorhandenen Nutzungseignung (Entwicklungspriorität B) eignen sich die Flächen nicht für eine vorrangige Entwicklung und sollen entsprechend konkreten Flächenbedarfen angemessen entwickelt werden.

**LANGFRISTIGE POTENZIALFLÄCHEN.** Der Standort Binswangen mit einem Flächenpotenzial von insgesamt 2,5 ha (Entwicklungspriorität C), soll langfristig als strategische Flächenreserven von einer Entwicklung ausgenommen werden, um auf sich verändernde Nutzungsanfragen reagieren zu können.

### 6.2.2 Machbarkeitsstudie zur naturnahen Umgestaltung der Ostrach

Im ISEK wird das Ziel verfolgt, die Qualitäten der Grüntenkaserne für die künftige Nutzung durch eine bessere Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Ostrach zu stärken.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden hierzu Möglichkeiten untersucht, eine naturnahe Umgestaltung der Ostrach im Zuge des Hochwasserschutzprojekts zu realisieren (WGF Landschaft / HydroProjekt, 2012). Es wurden drei Varianten entwickelt und aus wasserbaulicher und freiraumplanerischer Sicht bewertet. Dabei zeigte sich, dass grundsätzlich durchaus Möglichkeiten bestehen, abweichend von der planfestgestellten Lösung des Hochwasserschutzes der Ostrach, den Deich zurück zu verlagern und im Vorlandbereich Bodenabtrag vorzunehmen. Eine Umgestaltung des Flusslaufs in Form von leichten Schwüngen wird vom Wasserwirtschaftsamt kritisch bewertet, ist aber in gewissem Umfang nicht ausgeschlossen.

Als größtes Hindernis für ein Abweichen von der Planfeststellungslösung stellt sich die zeitliche Verzögerung bei der Freistellung der Grüntenkaserne heraus. Während die Freistellung nicht vor dem Jahr 2018 erfolgen wird, sieht die Terminplanung des Wasserwirtschaftsamt eine zügige Realisierung des Hochwasserschutzes vor (Baubeginn im Bereich der Grünten-

kaserne geplant im Jahr 2015). Eine Anfrage an die Bundeswehr, ob Teilflächen der Grüntenkaserne zur Umgestaltung der Ostrach vorzeitig freigegeben werden können, wurde von der Wehrbereichsverwaltung Süd negativ beantwortet. Weitere Aspekte wie die noch ungeklärte Altlastensituation, unklare Auswirkungen auf die Neuabgrenzung des Wasserschutzgebiets Ortswang und die Notwendigkeit einer ergänzenden Planfeststellung führten in der Summe zur Festlegung des Wasserwirtschaftsamt, von der planfestgestellten Lösung nicht abweichen zu wollen. Es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, im mittleren Bereich der Grüntenkaserne auf rund 500m Länge eine Umgestaltung entsprechend der Zielsetzung des ISEK unter Berücksichtigung der maßgebenden wasserwirtschaftlichen Belange durchzuführen.

Die Planung des ISEK geht daher davon aus, dass die Hochwasserschutzmaßnahme des Wasserwirtschaftsamt vor der Freigabe der Grüntenkaserne wie planfestgestellt erfolgt. Im nördlichen und im südlichen Abschnitt wird die dabei gestaltete Lösung unverändert dauerhaft erhalten. Im mittleren Bereich auf rund 500 m Länge soll nach Freistellung der Kaserne auf Basis einer ergänzenden Planfeststellung eine nachträgliche Umgestaltung der Ostrach erfolgen, wobei der östliche Deich zur Landseite verlagert, im Vorlandbereich Boden abgetragen, die Zugänglichkeit zum

Gewässer verbessert und ggf. seitliche Verlagerungen des Flussbetts zu Schlingen durchgeführt werden sollen.

### 6.3 Empfehlung für den weiteren Planungsprozess

Die fachliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass eine grundsätzliche Machbarkeit bei allen vier Varianten des Strukturkonzeptes gegeben ist, darüber hinaus weisen die Varianten jedoch deutliche Unterschiede in ihren Entwicklungsqualitäten auf. Grundsätzlich ist der Ausbau des Knotenpunktes B 19 / B 308 mit Querung zur Albrecht-Dürer-Straße für alle vier Strukturkonzeptvarianten notwendig, da dieser das beabsichtigte Erschließungssystem zur Innenstadt (Erschließungsvariante „Netz“) gewährleistet.

Nach intensiver Erörterung und fachplanerischer Abwägung hat der Stadtrat der Stadt Sonthofen im Mai 2012 beschlossen, die Strukturkonzept-Variante 4 für die weitere Ausarbeitung des ISEK in der abschließenden Projektphase IV zugrunde zu legen. Zur Flächenvorsorge für eine verträgliche Gewerbeentwicklung wird die Stadt Sonthofen darüber hinaus verstärkte Anstrengungen unternehmen, gemäß „Strukturkonzept Variante 4 / Weiteres Untersuchungsgebiet“ eine Grundstücksverfügbarkeit der Gewerbepotenzialflächen im Bereich der Bundesstraße 19 (Rieden) herzustellen.



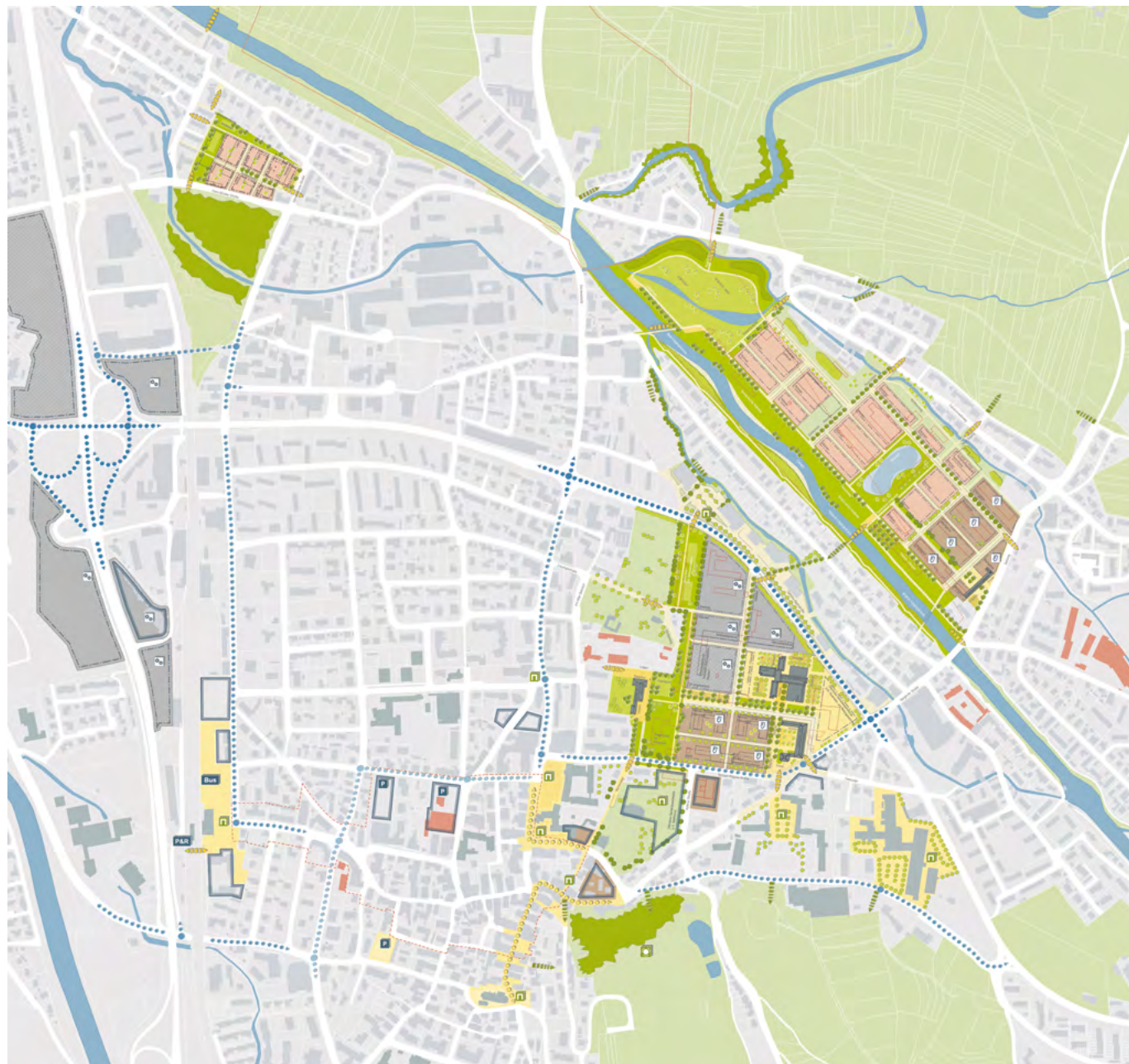
**PHASE IV**

## 7 Integriertes Handlungskonzept








































Entsprechend dem gebilligten Ergebnis der Projektphase III wird in der abschließenden Phase IV das Planungskonzept für die Konversionsflächen mit Umgebung auf Grundlage des Strukturkonzeptes (Variante 4) verfeinert. Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenkonzeptes werden ein integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept entwickelt und Entwicklungsstufen der Umsetzung aufgezeigt. Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht und Empfehlungen zum Einsatz des besonderen Städtebaurechts geben abschließend Hinweise für eine umsetzungsorientierte Konversionsstrategie.

### 7.1 Städtebauliches Rahmenkonzept

Das städtebauliche Rahmenkonzept stellt die wichtigen strategischen Maßnahmen für eine sukzessive und vor allem langfristig tragfähige räumliche und funktionale Entwicklung für die drei Konversionsstandorte zusammen. Es bildet einen fachübergreifenden Orientierungsrahmen für die Vielzahl von Einzelmaßnahmen, die im Verlaufe der städtebaulichen Erneuerung geplant und umgesetzt werden sollen. Als informelles Planwerk besitzt es ein hohes Maß an Flexibilität, das eine Anpassung an sich verändernde Gegebenheiten im Verlaufe des Prozesses möglich macht, ohne dabei die vereinbarten kommunalen Zielsetzungen aus den Augen zu verlieren.



## Städtebauliches Rahmenkonzept

<b>Flächennutzung</b>		<b>Grünflächen</b>	
	Wohnflächen: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung		Grünfläche
	Mischnutzung: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung		Spielflächen/Gartenflächen
	Gewerbeflächen / Eingeschränkte gewerbliche Nutzung		Sonstige Grünflächen/Landschaftsraum (Ist-Zustand)
	Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung Verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung in Mischgebieten		Kiesbänke am Wasser
	Flurstücke Siedlungsraum		Gewässer
<b>Erschließung: Kaserne</b>			Einzelbäume (Bestand/Neu)
	Erschließung (MIV)		Einzelbäume (Bestand/Neu)– Betonung besonderer Raumstrukturen
	Wege und Campusflächen		Gehölze (Bestand/Neu)
	Platzflächen		Aussichtsturm / Freiraumgestaltung
	Stellplatzflächen	<b>Baustruktur Kasernen</b>	
	Neue Fußgängerbrücken		Baufenster - Neubau
	Neue Fußgängerbrücken - Optional		Bestand für Nachnutzung nicht geeignet / Gebäuderückbau empfohlen
<b>Erschließung: Stadtgebiet</b>			Unterirdische Anlagen / Bunker
	Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Bundesstraßen		Nachnutzungseignung der Bausubstanz eingeschränkt / Zwischen- und Nachnutzungsoptionen prüfen
	Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Innenstadterschließung		Erhalt prägender Gebäudebestand / Nachnutzung empfohlen
	Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Altstadtring	<b>Baustruktur Innenstadt</b>	
	Verkehrsberuhigung und räumliche Aufwertung (z.B. Marktstraße)		Baufenster – Neubau
	Großflächige Stellplatzangebote Innenstadt (Vorschläge Neuansiedlung)		Umstrukturierung im Bestand
	Anbindung und Vernetzung - Landschaftsräume		Gebäude Umgebung
	Zugänge und Vernetzung - Kasernenareale		Gebäude Öffentliche Einrichtungen
			Gebäude Betriebsverlagerung (in GE-Studie empfohlen)
		<b>Sonstiges</b>	
			Zentraler Versorgungsbereich
			Brunnenanlage Ortswang - Weitere Schutzzone IIIA / IIIB (Planung)

### 7.2 Jägerkaserne

**STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN.** Die Nachnutzung der Jägerkaserne nach Abzug der Bundeswehr sieht zentrumsorientierte Nutzungsmischungen vor, die die Innenstadt Sonthofens stärken und aufwerten. Insbesondere die Ansiedlung von Nutzungsbausteinen aus den Bereichen Kultur, Bildung und Gesundheit werden angestrebt. Die Jägerkaserne soll darüber hinaus ein Flächenangebot für innenstadtverträgliche Gewerbenutzungen schaffen. Die bisherige räumliche Abgeschlossenheit der Jägerkaserne soll aufgelöst werden und zu einem offenen Campuscharakter umgestaltet werden. Darin sollen identitätsstiftende Gebäude und Ensembles erhalten, die attraktiven Freiraumstrukturen ausgebaut sowie das innerstädtische Freiraum- und Wegenetz ergänzt werden.

Die Zielsetzung zur Etablierung von öffentlichen und gemeinnützigen Einrichtungen (z.B. Bibliothek, Volkshochschule, „Haus der Vereine“) auf der Jägerkaserne mit vorgesehener Nachnutzung von vorhandenen Beständen ist insbesondere ein Ergebnis des Beteiligungsprozesses zum ISEK. Mögliche Synergien zwischen den verschiedenen öffentlichen Nutzungsbausteinen sind in der weiteren Umsetzung zu prüfen.

**UMSTRUKTURIERUNG DER KASERNEN-FLÄCHE.** Im Norden der Jägerkaserne sollen zwischen Östlicher Alpenstraße und ein-

schließlich der Lehrwerkstätten Gewerbeflächen entstehen. Die drei Einzelbaufelder mit 2,6 ha Gesamtfläche sollen im begrenzten Gewerbeflächenangebot Sonthofens ein neues Flächenpotenzial bereitstellen. Der Gebäudebestand in diesem Bereich ist – evtl. mit Ausnahme der Lehrwerkstätten – nicht zu erhalten. Die Gewerbeflächen werden über einen neuen Knotenpunkt an der Östlichen Alpenstraße erschlossen. Die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen sollte sich in einem innenstadtverträglichen Spektrum bewegen und das Ortsbild im Stadtzentrum nicht beeinträchtigen. Negative Auswirkungen auf umliegende Bereiche durch gewerbliche Emissionen sind auszuschließen.

Südlich der gewerblichen Baufelder an der Östlichen Alpenstraße liegt ein weiteres gewerbliches Baufeld mit 0,8 ha als Erweiterungsoption. Als langfristige Entwicklungsfäche kann der Bereich zwischen Lehrwerkstätten und Mannschaftsgebäude als Gewerbefläche entwickelt werden, wenn über die drei nördlichen Baufelder hinaus Entwicklungsbedarf besteht. Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ist jedoch eingeschränkt. Die Nutzung durch andere Funktionen sollte mittelfristig offen gehalten werden.

Südlich der Gewerbeflächen soll an Östlicher Alpenstraße und Berghofer Straße ein Campus aus drei Teilbereichen entstehen. Den ersten Baustein bildet das Hörsaalge-

bäude, es soll entsprechend seiner Gebäudestruktur mit einer Bildungseinrichtung aus dem Berufsbildungssektor nachgenutzt werden. Optional ist dazu auch eine Integration und Nachnutzung der Lehrwerkstätten denkbar.

Den zweiten Campus-Baustein stellt das Stabsgebäude mit dem Eingangsturm dar. Das stadtbildprägende Turmgebäude mit dem Tordurchgang soll zukünftig an der neuen Kasernenzufahrt ein repräsentatives Entree bilden. Hier soll nach Möglichkeit ein Gesundheitszentrum entstehen und damit die medizinische Vorprägung (Sanitätsabteilung) des Gebäudes nutzen. Außerdem soll das Stabsgebäude mit der Bibliothek und der VHS kulturelle Einrichtungen aus der Innenstadt Sonthofens aufnehmen.

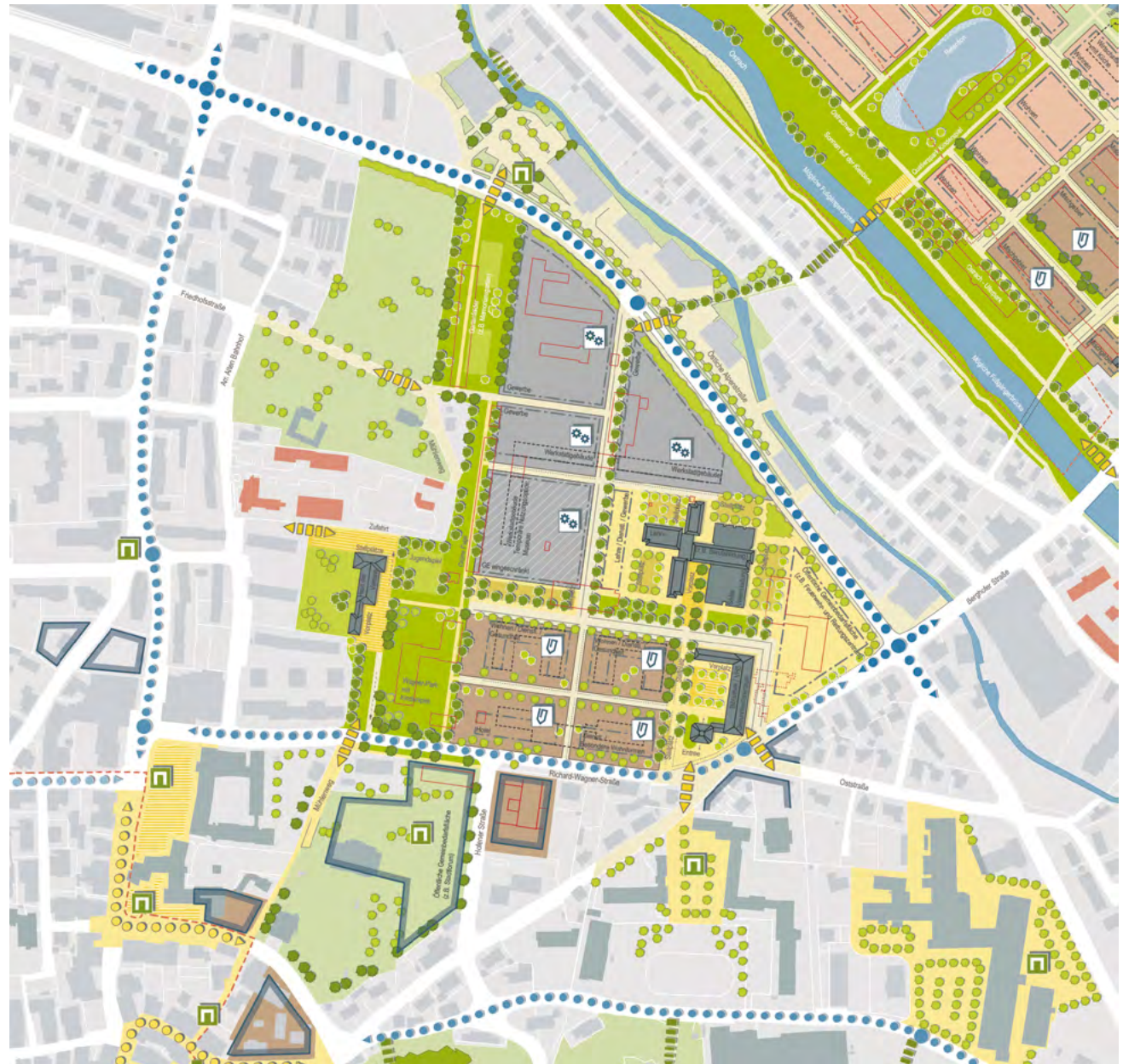
Als drittes Element soll eine weitere öffentliche Einrichtung die Campus-Landschaft an der Kreuzung Östliche Alpenstraße und Berghofer Straße ergänzen. Der öffentliche Neubau soll dabei strenge Anforderungen an eine hochwertige Gestaltung gewährleisten, um das Stadtbild an der stark frequentierten Ortsdurchfahrt und Innentadteinfahrt positiv zu prägen. Die besonderen Standortvorteile (Verkehrerschließung, repräsentative Lage) stellen eine hohe Eignung u.a. für die Ansiedlung eines Feuerwehr- und Rettungszentrums dar.

An der Richard-Wagner-Straße soll im Bereich der Mannschaftsunterkünfte und der Kantine ein stark durchgrüntes Mischquartier entstehen. Direkt am Wagner-Park soll ein Hotel angesiedelt werden, darüber hinaus soll das Nutzungsspektrum im Bereich Wohnen, Dienstleistung und Gesundheit liegen. Das bestehende Gebäudeensemble soll nach Möglichkeit erhalten oder durch Neubauten wiederhergestellt werden.

Im Richard-Wagner-Park soll das Offizierskasino erhalten werden. Das Gebäude soll für eine kulturelle Nachnutzung umgebaut werden, z. B. als „Haus der Vereine“.

**AUSGESTALTUNG DER FREIRAUMSTRUKTUR.** Auf dem Gelände der Jägerkaserne sollen zentrale Bausteine eines neuen Freiraumsystems der Stadt Sonthofen realisiert werden. Sie sind Bestandteil eines Grünen Bandes, das den Kalvarienberg mit der Ostrach und den Landschaftsräumen nördlich der Stadt vernetzen soll.

Der im südwestlichen Teil des Kasernenareals geplante Wagner-Park ist als vielfältig nutzbare, intensiv gestaltete öffentliche Grünfläche konzipiert, die Raum bietet für Aufenthalt, ruhige Erholung und Kinderspiel. Der nördlich daran anschließende Grünzug grenzt an der Westseite direkt an den städtischen Friedhof an. Hier sollen dem Friedhof zugeordnete Aufenthaltsbereiche entstehen. Ggf. können auch Sonderformen der Bestattung, etwa Grabstätten in



Rahmenkonzept: Ausschnitt Jägerkaserne

einer gemeinsamen Gartenanlage („Memoriam-Garten“), hier ihren Platz finden. Eine nord-süd-gerichtete Wegeverbindung soll die neuen Grünflächen durchziehen und von der Richard-Wagner-Straße zur Östlichen Alpenstraße verlaufen.

Der vorhandene prägnante Baumbestand, vor allem im südlichen Teil der Kaserne wird in die Planung integriert und soll erhalten werden. Er wird dem neuen Quartier bereits von Anfang an einen besonderen Charakter verleihen.

Zwischen dem Wagner-Park und dem Campusbereich an der Kreuzung Östliche Alpenstraße und Berghofer Straße spannt sich eine ost-west gerichtete Freiraumachse auf, welche zwischen dem Mischgebiet mit kulturellen Einrichtungen, Gesundheitszentrum, Dienstleistung und Wohnen im Süden und den Gewerbegebieten im Norden vermittelt sowie Campus und Park verbindet.

Auch im Campusbereich soll der Grünbestand weitgehend erhalten und dazu genutzt werden, eine besondere Standortqualität zu entwickeln. Repräsentativ gestaltete Vorplätze bilden die Eingangsbereiche zu den drei Campusbausteinen. Die notwendigen Stellplätze sollen durch eine ansprechende Gestaltung und eine Überstellung mit Bäumen in das Freiraumsystem integriert werden. Die besondere Bedeutung des Campus-Entrees um das Turmgebäude

an der Richard-Wagner-Straße soll durch eine angemessene Freiraumgestaltung gewürdigt werden.

**UMGANG MIT DEM GEBÄUDEBESTAND/ ZWISCHENNUTZUNGEN.** Das Stabsgebäude mit Turm (Nr. 1, 2), das Lehrgebäude (Nr. 10) und das Offizierskasino (Nr. 23) sollen erhalten werden. Ein Erhalt des Werkstattgebäudes (Nr.14) oder einzelner Mannschaftsgebäude aus dem Ensemble an der Richard-Wagner-Straße ist zu prüfen – ggf. ist die Struktur durch Neubauten wiederherzustellen. Der Erhalt weiterer Gebäude erscheint durch mangelnde bauliche Qualität und/oder fehlendes Nachnutzungspotenzial nicht zweckmäßig.

Eine gewerbliche Zwischennutzung der Gebäude, die zu erhalten sind oder deren Erhalt geprüft werden soll, ist grundsätzlich möglich. Zwischennutzungen sollten jedoch in Art und Umfang nur dort gewählt werden, wo eine Etablierung dauerhafter Nutzungen unterstützt werden kann. Zwischennutzungen sind grundsätzlich zeitlich zu begrenzen.

**NEUORDNUNG DER ERSCHLIESSUNGS- STRUKTUR.** Die Erschließungsstruktur der Jägerkaserne wird neu geordnet. Eine neue Haupteinfahrt von Norden soll zukünftig das gewerbliche Verkehrsaufkommen der Jägerkaserne aufnehmen. Im Zuge der Schaffung einer zusätzlichen Zufahrt an der Östlichen Alpenstraße soll auch die Er-

schließungssituation der nördlich angrenzenden Einzelhändler umstrukturiert werden. Hierzu ist die Bündelung in einem Knotenpunkt an der Östlichen Alpenstraße vorgesehen. Die zweite Haupteinfahrt soll zukünftig von der Berghofer Straße, östlich des Stabsgebäudes, in die Jägerkaserne führen. Damit soll das Turmgebäude wieder einen repräsentativen Eingang zum Kasernenareal bilden. Die derzeitige Hauptzufahrt am Mühlenweg wird geschlossen, der Mühlenweg zugunsten des Wagner-Parks zurückgebaut. Das derzeit über den Mühlenweg erschlossene Wohngebäude soll zukünftig über die neue nördliche Zufahrt der Jägerkaserne erreichbar sein. Das Umspannwerk soll zukünftig über den Parkplatz am Offizierskasino erschlossen werden. Der Parkplatz soll neben Besuchern des Offizierskasinos auch Besuchern des Friedhofs dienen und direkt an die Richard-Wagner-Straße angebunden werden.

Eine direkte Durchfahrtsmöglichkeit zwischen B 308 Östliche Alpenstraße und Richard-Wagner-Straße durch die Jägerkaserne (vgl. Planungsfall 3, Verkehrskonzept ISEK Modus Consult) ist zur Sicherung der im Quartier gewünschten städtebaulichen Qualität zwingend zu vermeiden. Für die Etablierung der vorgesehenen Nutzungsbausteine und Freiflächenangebote (u.a. Wohnen am Park, Campus, Wagner-Park) ist ein vergleichsweise verkehrsreduziertes Umfeld von entscheidender Bedeutung.

Für Fußgänger und Radfahrer soll die Jägerkaserne an zahlreichen Stellen zugänglich und durchquerbar gemacht werden. Von besonderer Bedeutung ist eine Nord-Süd-Vernetzung (Innenstadt-Grüntenkaserne) mit Querungen der Richard-Wagner-Straße und der Östlichen Alpenstraße. Daneben ist auch die Vernetzung des Campus mit Sontra und Grundschule südlich der Berghofer Straße von Bedeutung.

### 7.3 Grüntenkaserne

**STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN.** Die Grüntenkaserne soll nach Abzug der Bundeswehr als attraktiver Wohnstandort an der Ostrach entwickelt werden. Im Zuge der Anpassung des Hochwasserschutzes an der Ostrach soll der Flusslauf renaturiert werden und ein öffentlicher Grünzug mit hochwertigen Freiraumqualitäten entlang des Gewässers entstehen. Im Osten der Kaserne soll am Salzweg mit dem Nutzungsmix „Wohnen und Arbeiten“ eine funktionale Verdichtung erzielt werden. Der zentrale Bereich der Kaserne stellt unter dem Thema „Wohnen an der Ostrach“ ein Wohnflächenangebot dar. Es soll entsprechend dem zukünftigen Wohnflächenbedarf Sonthofens schrittweise erschlossen werden und damit die Wohnflächenversorgung langfristig sichern. Eine gewerbliche Nutzung der Grüntenkaserne ist lediglich im südöstlichen Bereich als Mischgebiet vorgesehen.



Rahmenkonzept: Ausschnitt Grüntenkaserne

**UMSTRUKTURIERUNG DER KASERNEN-FLÄCHE.** Die Grüntenkaserne soll nach Abzug der Bundeswehr als Wohnstandort entwickelt werden und sich damit harmonisch in das Umfeld einfügen. Die innenstadt-nahe Lage und die Freiraumqualität der Ostrach stellen die Voraussetzungen für eine attraktive Wohnqualität dar.

Die räumliche Struktur ordnet die nach Südwesten zur Ostrach ausgerichteten Baufelder entlang einer Erschließungsachse an. Die Achse spannt sich zwischen einem neuen Anschluss am Salzweg und einer neuen Anbindung an den Zainschmiedeweg auf. Die voneinander unabhängige Entwicklungsrichtung der Baufelder folgt der Achse von Ost nach West und ermöglicht eine phasenweise Entwicklung der Wohnbauflächen, gegliedert durch grüne Korridore. Baufelder, Freiräume und Erschließungsflächen richten sich am Raster der Grüntenkaserne aus. Die bauliche Dichte und Typologie soll sich maßstäblich am Umfeld orientieren.

Im Osten der Grüntenkaserne sollen am Salzweg MI-Flächen ausgewiesen werden. Unter dem Thema „Wohnen und Arbeiten“ soll hier eine wohnverträgliche Funktionsvielfalt entstehen. Das Torgebäude soll in diese Struktur integriert werden und mit einem Vorplatz ein Entree am Salzweg bilden.

**AUSGESTALTUNG DER FREIRAUMSTRUKTUR.** Die Entwicklung der Freiraumstruktur für das zukünftige Quartier auf der Grüntenkaserne ist eng verbunden mit der Schaffung naturnaher Freiflächen entlang der Ostrach. Das Freiwerden der Grüntenkaserne bietet die einmalige Gelegenheit, dem Fluss mehr Raum zu geben, entlang der Ostrach einen attraktiven gewässerbezogenen Freiraum zu entwickeln und damit ein Stück alpine Natur in die Stadt zu integrieren. Die Lage an einer attraktiven Wasserfläche soll der angestrebten Wohnnutzung auf dem ehemaligen Kasernenareal eine besondere Qualität verleihen.

Das ISEK sieht daher vor, entlang des Flusses einen rund 50 m breiten, parallel zum Fluss verlaufenden Grünraum auszubilden, der zusammen mit dem Bereich um den derzeitigen Sportplatz den Ostrachpark bilden wird.

Zunächst wird – noch vor Freistellung der Kaserne – durch das Wasserwirtschaftsamt die planfestgestellte Hochwasserschutzmaßnahme durchgeführt (vgl. Kap. „Machbarkeitsstudie zur naturnahen Umgestaltung der Ostrach“). Dabei wird im nördlichen und südlichen Abschnitt die endgültige Form des Gewässers und der Deiche hergestellt. Auf der Deichkrone soll ein Rad- und Fußweg, der eng mit der Erschließung des Quartiers vernetzt ist und von einer Baumreihe begleitet wird, verlaufen. Plät-

ze entlang des Weges bieten Aufenthaltsmöglichkeiten und Ausblicke. Neue Fußgängerbrücken sollen eine bessere Vernetzung der Stadtteile über die Ostrach hinweg erlauben.

Im mittleren Teil soll nach Freiwerden der Kaserne eine nachträgliche Umgestaltung erfolgen. Es ist angedacht, in diesem Abschnitt die Deichlinie des ostseitigen Hochwasserschutzdeichs an den Rand der künftigen Bebauung zu verlagern. Zwischen dem Fluss und dem abgerückten Deich soll ein Flussvorland entstehen, das sich durch Geländeabtrag zum Wasser hin orientieren kann. Dieses Vorland ist als vielfältig nutzbarer, öffentlicher Freiraum mit direktem Bezug und Zugangsmöglichkeiten zum Wasser konzipiert. Für die Ostrach selbst werden eine moderate Umgestaltung des bisher schnurgeraden Verlaufs zu sanften Flussschlingen und eine flachere Uferausbildung unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange angestrebt. Dadurch sollen der Zugang zum Wasser erleichtert werden und Möglichkeiten zum Baden und zum Aufenthalt am Wasser geschaffen werden. Im Bereich des bisherigen Sportplatzes sollen öffentliche Grünflächen geschaffen werden und Flächen für einen Wasserspielplatz, Jedermann-Sport und Jugendspiel bieten.

Parallel zum Mühlgraben verläuft ein weiterer schmaler Grünstreifen mit Wegeverbin-



dung. Zwischen den Grünzügen an den beiden Gewässern soll sich etwa in der Mitte des Kasernengeländes ein zentraler Quartierspark aufspannen. Dieser Quartierspark kann Retentionsflächen zum Rückhalt und zur Versickerung von Regenwasser aufnehmen, in Teilen können auch dauerhafte Wasserflächen ausgebildet werden. Bei der weitergehenden Planung und Anlage dieser Flächen ist die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes Ortswang zu beachten. Gemäß Musterverordnung des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist in der Schutzzone III B die Errichtung von „Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers“ gestattet. Durch Festsetzungen im B-Plan, wie zum Beispiel durch den Ausschluss von Dächern mit ungebundenen Metallen, oder die Ausgestaltung der Versickerungseinrichtungen können Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden werden. Grundsätzlich sollte die Versickerung möglichst großflächig und über belebte Bodenschichten erfolgen. Neu angelegte Gewässer müssen unter Umständen abgedichtet werden. Bei der Umgestaltung der Ostrach ist bei der weiteren Planung und deren Umsetzung darauf zu achten, dass nicht verstärkt Uferfiltrat des Flusses in das Grundwasser gelangt.

Der zum Teil wertvolle Bestand an älteren Laubbäumen in der Grüntenkaserne wird soweit wie möglich in die Planung integriert und erhalten.

**GARTENSCHAU.** Die Durchführung einer Gartenschau bietet sich als Instrument zur Umsetzung und Realisierung des angestrebten Grün- und Freiflächenkonzeptes des ISEK an, vor allem zur nachträglichen Umgestaltung der Ostrach und zur Anlage des „Ostrachparks“ auf dem Areal der Grüntenkaserne. Die Stadt Sonthofen prüft daher, sich auf Grundlage eines vertiefenden Grünraumkonzepts bei der Gesellschaft zur Förderung der Bayerischen Gartenschauen um die Ausrichtung einer Gartenschau bewerben.

Die Durchführung einer Gartenschau würde zusätzliche Fördermöglichkeiten für die Schaffung von Grün erschließen. Darüber hinaus ist in der Regel mit einer solchen Veranstaltung eine dynamische Schubkraft verbunden. Erfahrungsgemäß bringt sie weitere Projekte der Stadtentwicklung in Gang, vereinigt die Bürgerschaft hinter einem durchwegs positiv empfundenen Ereignis, stärkt die Außendarstellung und setzt somit einen Impuls für die touristische Attraktivität der Stadt.

**UMGANG MIT DEM GEBÄUDEBESTAND/ZWISCHENNUTZUNGEN.** Der Erhalt des Torgebäudes (Nr. 10) am Salzweg wird aufgrund des hohen Identifikationswertes empfohlen. Erhalt und Nachnutzung des Wirtschaftsgebäudes (Nr. 5) sowie einzelner Kfz-Werkstätten und -hallen (zur Zwischennutzung) sind zu prüfen. Der Erhalt

weiterer Gebäude erscheint wegen mangelnder baulicher Qualität und/oder fehlendem Nachnutzungspotenzial nicht zweckmäßig.

Zeitlich befristete Zwischennutzungen erscheinen besonders bei den Werkstätten und Lagerhallen durch Dienstleistungs-/Gewerbebetriebe sinnvoll. Weitere Zwischennutzungen von Gebäuden, die zu erhalten sind oder deren Erhalt geprüft werden soll, sind grundsätzlich möglich.

**NEUORDNUNG DER ERSCHLIESSUNGS-STRUKTUR.** Die Haupteinschließung der Grüntenkaserne erfolgt von Osten über den Salzweg, mit einer neuen Zufahrt nördlich des heutigen Haupteingangs. Die Tordurchfahrt kann optional weiter freigehalten werden. Darüber hinaus soll mit einer Brücke ein neuer Anschluss an den Zainschmiedeweg geschaffen und so die „Sackgassen-Situation“ zwischen Ostrach und Mühlkanal aufgelöst werden.

Die Isolierung der Grüntenkaserne soll zudem durch Fußgängerbrücken über die Ostrach und neue Fußwegebeziehungen zum Zainschmiedeweg und zur Elsa-Brandström-Straße aufgelöst werden. Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen sollen die Grüntenkaserne mit der Innenstadt vernetzen.



Rahmenkonzept: Ausschnitt STOV

#### 7.4 Standortverwaltung (STOV)

**STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN.** Mit der Entwicklung der STOV als attraktives Wohnquartier soll die Tannach-Siedlung arrondiert werden. Durch die Gestaltung von Grün- und Spielflächen sowie neue Bezüge in das Tannach-Wäldchen und an die Ostrach soll die Wohnstandortqualität aufgewertet werden.

**UMSTRUKTURIERUNG DER KASERNENFLÄCHE.** Auf dem Areal der STOV wird eine Nachnutzung als Wohnquartier vorgesehen. Um einen zentralen Wohnplatz gruppieren sich mehrere Baufelder. Die Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Reihentypologie orientiert sich an der Umgebung. Nach Süden zur Hans-Böckler-Straße sind auch dichtere Bauformen möglich, um die Verkehrsemissionen auszuschließen. Die eingeschränkte Freiraumqualität im Süden an der Hans-Böckler-Straße soll durch den zentralen Quartiersplatz ausgeglichen werden. Er soll einen verkehrsberuhigten Wohnhof, Treffpunkt und Spielfläche darstellen und dem Wohnquartier eine eigene Identität verleihen.

**AUSGESTALTUNG DER FREIRAUMSTRUKTUR.** Im westlichen Bereich der STOV, und damit im Zentrum der Tannach-Siedlung gelegen, soll ein öffentlicher Grünraum für das neue Quartier und die Tannach-Siedlung insgesamt entstehen. Ergänzend zu dem schon bestehenden Freizeitange-

bot für Jugendliche am Tannach-Wäldchen und am Abendteuer-Spielplatz soll hier ein Spielplatz für jüngere Kinder (6-12 Jahre) entstehen. Die Grünfläche soll zudem einen Baustein des neuen Freiraumsystems der Stadt Sonthofen darstellen und eine fußläufige Wegeverbindung ermöglichen, die das Tannach-Wäldchen mit der Ostrach verbindet. Angestrebt wird darüber hinaus der Bau einer neuen Fußgängerbrücke über die Ostrach, welche die neue Wegeverbindung in die Landschaftsräume nördlich des Flusses weiterführt.

**UMGANG MIT DEM GEBÄUDEBESTAND/ ZWISCHENNUTZUNGEN.** Der Gebäudebestand soll langfristig nicht erhalten werden. Nicht störende Zwischennutzungen der Verwaltungsgebäude und Lagerhallen durch Dienstleistungs-/Gewerbebetriebe sind möglich. Emissionen über den Grad der aktuellen militärischen Nutzung hinaus sollen nicht zulässig sein.

**NEUORDNUNG DER ERSCHLIESSUNGSTRUKTUR.** Die Erschließung des Wohnquartiers Tannach erfolgt von Osten als Stichstraße. Neben diesem Anschluss (bestehende Zufahrt am „Im Tannach“) ist keine weitere Anbindung für den Pkw-Verkehr vorgesehen. Neue fußläufige Verknüpfungen in das Tannach-Quartier sollen im Westen und Norden erstellt werden, außerdem ist eine Fußgängerquerung der Hans-Böckler-Straße zum Tannach-Wäldchen im Süden vorgesehen.

## 7.5 Flächenbilanz der Konversionsareale

Aus dem dargestellten städtebaulichen Rahmenkonzept lässt sich folgende Flächenbilanz für die Konversionsareale ableiten.

	Jägerkaserne	Grüntenkaserne	STOV
<b>Gesamtfläche</b>	<b>122.016 m<sup>2</sup></b>	<b>187.983 m<sup>2</sup></b>	<b>22.457 m<sup>2</sup></b>
davon			
<b>Bauflächen</b>	<b>81.846 m<sup>2</sup></b>	<b>64.904 m<sup>2</sup></b>	<b>11.359 m<sup>2</sup></b>
GE (Gewerbe)	26.191 m <sup>2</sup>		
GEE (eingeschränktes Gewerbe)	8.481 m <sup>2</sup>		
MI (Dienstleistung/Wohnen)	18.582 m <sup>2</sup>	21.856 m <sup>2</sup>	
MI „Campus“ (Schwerpunkt Bildung)	20.510 m <sup>2</sup>		
WA (Wohnen)		43.048 m <sup>2</sup>	11.359 m <sup>2</sup>
SO (Gemeinbedarfsflächen)	8.082 m <sup>2</sup>		
<b>Öffentliche Erschließung</b>	<b>19.236 m<sup>2</sup></b>	<b>25.317 m<sup>2</sup></b>	<b>3.497 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>20.934 m<sup>2</sup></b>	<b>97.762 m<sup>2</sup></b>	<b>7.601 m<sup>2</sup></b>

Konversionsareale

	Jägerkaserne: Offizierskasino Mühlenweg	Grüntenkaserne: Alarmstraße Ostrach
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.295 m<sup>2</sup></b>	<b>62.639 m<sup>2</sup></b>
davon		
<b>Öffentliche Erschließung</b>	<b>846 m<sup>2</sup></b>	<b>493 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>10.449 m<sup>2</sup></b>	<b>62.146 m<sup>2</sup></b>

Ergänzende Flächen der Konversionsareale

### 7.6 Weitere Entwicklungsschwerpunkte: Umgebung der Kasernen und Innenstadt

VERKEHRSERSCHLIESSUNG INNENSTADT. Integriert mit der städtebaulichen Planung wird im Rahmen des ISEK ein Verkehrskonzept erstellt, das neben der Verkehrsanbindung der Konversionsflächen insbesondere Maßnahmen zur Erreichbarkeit und im Bereich der Innenstadt betrachtet. Die Verkehrskonzeption und deren verkehrsplanerische Bewertung durch eine Verkehrsmodellrechnung ist im Einzelnen im „Verkehrskonzept ISEK“ von Modus Consult Ulm als fachgutachterlicher Beitrag zum ISEK dargestellt.

Die derzeitige Verkehrserschließung der Innenstadt ist im Wesentlichen durch die relativ stark belastete Grüntenstraße geprägt. Die Verteilung zu den innerstädtischen Zielen erfolgt dabei über einen sogenannten „Altstadtring“. Die Erreichbarkeit von Süden wird über den bestehenden Straßenzug Altstädter Straße – Marktstraße sichergestellt. In der verkehrlichen Erschließungssituation der Sonthofener Innenstadt müssen bereits in der Ist-Situation Defizite und Optimierungsnotwendigkeiten (Verkehrsqualitäten, Wegweisung-Orientierung, Nutzungskonflikte) lokalisiert werden, die sich im Zusammenhang mit der Nachnutzung der Kasernenareale weiter verschärfen werden (vgl.

Kap. 3 „Städtebauliche und landschaftsplanerische Analyse“ sowie Verkehrskonzept, Modus Consult). Besonders für die Leistungsfähigkeit der bereits in der Ist-Situation stark belasteten Knotenpunkte („Brüchle-Kreuzung“, AS B 19 / B 308 etc.) sind Maßnahmen zur Optimierung der städtischen Erschließungsstruktur als bedeutenden Baustein zur Stärkung und Funktionalität der Innenstadt bereits vor der Freigabe der Konversionsflächen erforderlich.

Das Städtebauliche Rahmenkonzept berücksichtigt das verkehrsplanerische Netzkonzept zur Neuorientierung der innenstadtrelevanten Verkehrsrelationen. Neben einem noch zu ergänzenden bzw. zu erweiternden Parkstandsangebot (Standorte Flurstraße bzw. Immenstädter Straße) und einem abgestimmten Parkraumbewirtschaftungskonzept sind entsprechend dem Verkehrskonzept ISEK folgende verkehrsplanerische Netzelemente notwendig:

- Optimierung AS B 19 / B 308 Östliche Alpenstraße mit Querspanne zur Albrecht-Dürer-Straße als zusätzliche Innenstadtzufahrt (Entflechtung bestehender Verkehrsrelationen)
- Verbindung OA 4 Altstädter Straße – Freibadstraße zur Verkehrslenkung auf westlichen Innenstadtring von Süden
- Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Marktstraße

- Verkehrsführungs- bzw. Gestaltungskonzeption Grüntenstraße – Oberallgäuer Platz – Rathausplatz zur Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt

Mit diesen Maßnahmen wird die Erschließungsqualität der Innenstadt optimiert und die Erreichbarkeit der Parkierungsstandorte verbessert. Umwegfahrten werden vermieden und bestehende Verkehrsrelationen entflechtet. Parallel dazu ist beabsichtigt, im Rahmen des Mobilitätskonzeptes der Stadt Sonthofen eine Mobilitätsdreh-scheibe im Bereich des Bahnhofs zu entwickeln. Dabei ist es das Ziel, die vorhandenen Verkehrsträger im Modal-Split (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, MIV) unter Berücksichtigung neuer Angebote (E-Mobilität, Car-Sharing etc.) sinnvoll miteinander zu vernetzen und die Erreichbarkeit der Innenstadt auch langfristig zu gewährleisten.

UMSTRUKTURIERUNGSBEDARF IN DER INNENSTADT. Die Jägerkaserne soll mit einer zentrumsorientierten Nutzungsmischung umgenutzt werden. Dazu sollen Einrichtungen aus den Bereichen Kultur, Bildung und Soziales auf den großen Flächenpotenzialen oder in den Bestandsgebäuden angesiedelt werden. Die Stadt Sonthofen kann damit in Abhängigkeit des Freigabezeitpunktes der Konversionsflächen auf dringenden Handlungsbedarf in der Innenstadt reagieren und bestehende Einrichtungen in die

Jägerkaserne verlagern oder umstrukturieren. Dazu gehören zum Beispiel die Bibliothek, die VHS oder die Feuerwehr. Die derzeitigen Standorte dieser Einrichtungen könnten räumlich neu geordnet werden.

**STADTFORUM.** Da in Sonthofen ein moderneres Veranstaltungszentrum fehlt, wurde im Rahmen des Beteiligungsprozesses und der stadtpolitischen Diskussion zum ISEK ein neues Stadtforum angedacht. Im ISEK wurden hierzu mögliche Standorte auf der Jägerkaserne sowie im Bereich des Marktangers geprüft. Das städtebauliche Rahmenkonzept schlägt den Marktanger als Standort vor und berücksichtigt diesen Bereich für einen entsprechenden öffentlichen Bedarf. Das Stadtforum soll das modernisierungsbedürftige Haus Oberallgäu ersetzen und weitere soziale und kulturelle Funktionen bündeln. Ein grundlegendes Nutzungsprogramm soll durch eine Untersuchung der städtischen Kultureinrichtungen ermittelt werden. Das Stadtforum soll den Marktanger aufwerten und aus seiner rückwärtigen Lage hinter Rathaus und Landratsamt befreien. Zugleich muss der Neubau sich in das Grüne Band zwischen Kalvarienberg und Ostrach integrieren.

**FREIRAUMQUALIFIZIERUNG INNENSTADT SONTHOFEN.** Neben der Schaffung neuer Freiräume auf den Konversionsflächen sollen die vorhandenen Freiräume der Stadt Sonthofen aufgewertet werden.

Der Kalvarienberg soll als Hausberg der Stadt Sonthofen hervorgehoben und besser mit der Innenstadt und den weiteren Freiräumen der Stadt vernetzt werden. Die vorhandenen Zugänge sollen dazu gestalterisch aufgewertet und neue Zugänge geschaffen werden. Einen wesentlichen Beitrag hierzu soll eine Verkehrsberuhigung im Bereich der Marktstraße bilden, vgl. Verkehrskonzept.

Der Marktanger als eine der wenigen zentral gelegenen Grünflächen der Stadt und als wichtiger Bestandteil des geplanten „Grünen Bandes“ vom Kalvarienberg zur Ostrach soll gestalterisch aufgewertet werden.

Die öffentlichen Räume im Stadtzentrum sollen qualifiziert werden. Besondere Bedeutung haben dabei die Zugänge zur Innenstadt. Der Bahnhofsvorplatz soll neu gestaltet werden. Entlang des „Altstadtrings“ sollen Stadteingangsplätze definiert und ausgestaltet werden (Freibadstraße/Immenstädter Straße, Blumenstraße/Flurstraße, Blumenstraße/Grüntensteinstraße, Oberallgäuer Platz, Mühlenweg/Hindelanger Straße).

Im Osten der Jägerkaserne soll ein Campus mit Einrichtungen aus Kultur und Bildung entstehen und sich mit den bestehenden Einrichtungen Sontra und Grundschule über die Berghofer Straße hinweg ver-

netzen. Durch die Aufwertung und Neugestaltung der Außenanlagen der öffentlichen Einrichtungen soll der Campus das Netz der öffentlichen Freiräume stärken. Im nordwestlichen Stadtgebiet wird das Tanach-Wäldchen als bedeutender Freiraum, vor allem für Jugendliche, erhalten.

**INNENSTADT UND EINZELHANDEL.** Die Stärkung der Sonthofener Innenstadt und insbesondere des historischen Stadtkerns ist neben der Umnutzung der Kasernenstandorte ein wichtiges Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (vgl. Kap. 5 Kommunale Zielbestimmung). Begleitend zum ISEK Sonthofen wurde dazu ein Einzelhandelskonzept erstellt (BulwienGesa AG, 2012). Die Handelsschwerpunkte sollen sich rund um die Fußgängerzone konzentrieren und den vielfältigen Branchenmix nachhaltig sichern. Vor diesem Hintergrund sind zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen auf den Konversionsstandorten auszuschließen. Im Zusammenhang mit den geplanten Wohnnutzungen sind jedoch quartiersbezogene Nahversorgungseinrichtungen denkbar.

Die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes vom Stadtrat der Stadt Sonthofen beschlossene Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs wird im städtebaulichen Rahmenkonzept nachrichtlich übernommen.

## 8 Entwicklungsstufen der Konversion

Umnutzung und Gestaltung der Konversionsstandorte Jägerkaserne, Grüntenkaserne und Standortverwaltung (STOV) sind als langfristiger Prozess zu gestalten, in dem Maßnahmen und Projekte in einem zeitlich gestuften Handlungsrahmen eingeordnet und priorisiert werden müssen. Ziel des Stufenkonzeptes ist es, für das umfangreiche Maßnahmenpaket Projektabhängigkeiten sowie Umsetzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die Einzelmaßnahmen des Rahmenkonzeptes werden dazu in vier Entwicklungsstufen innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren und darüber hinaus (5. Stufe) eingeteilt. Die Jahresangaben beruhen dabei auf der Annahme, dass die Kasernen im Jahr 2018 durch die Bundeswehr freigestellt werden. Sollte die Freistellung erst später erfolgen, sind die Zeiträume entsprechend anzupassen:

### Stufe 1

Zeitraum bis 2018 (2013-2017)  
Beinhaltet Maßnahmen, die auch vor dem Abzug der Bundeswehr und dem Freiwerden der Kasernenareale umgesetzt werden können.

### Stufe 2

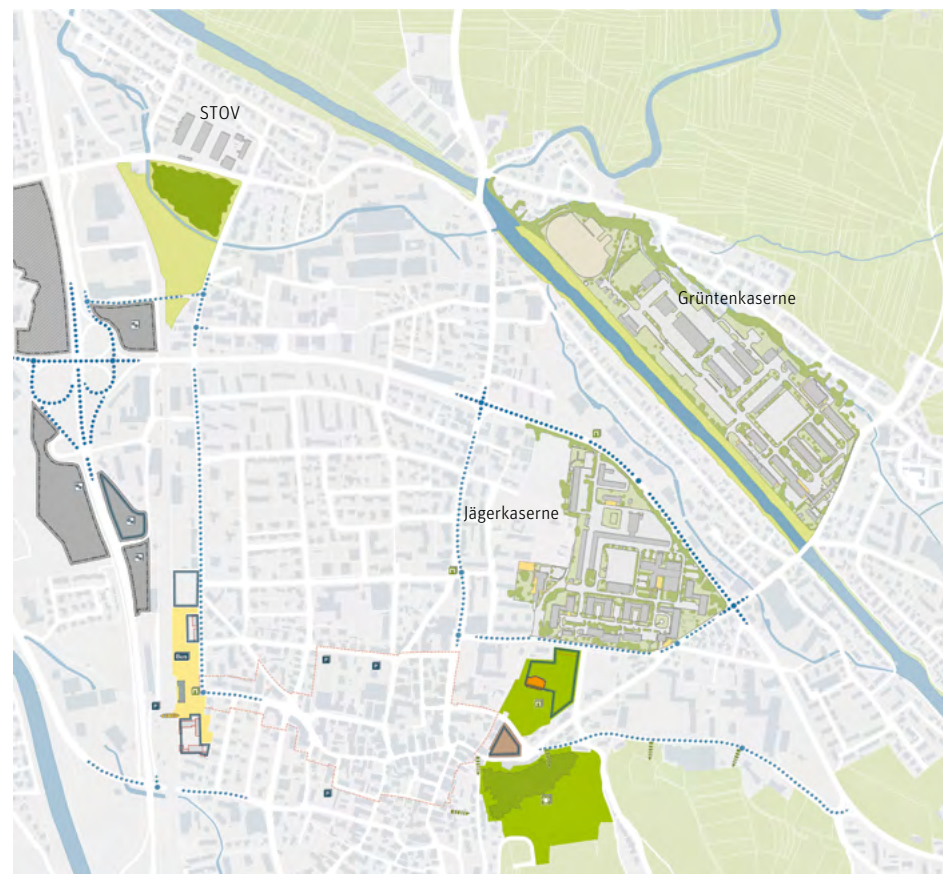
Zeitraum ab 2018 (2018-2021)  
Beinhaltet Maßnahmen mit besonderer Bedeutung, die zeitnah nach Freiwerden der Kasernenareale durchgeführt werden sollen.

### Stufe 3

Zeitraum 2022 oder 2024  
Beinhaltet im Schwerpunkt die mögliche Durchführung einer Landesgartenschau.

### Stufe 4

Zeitraum bis 2028 (2024-2027)  
Beinhaltet Maßnahmen, die bis zum Ende des Förderzeitraums Stadtumbau durchgeführt werden.



Stufe 1 | Jägerkaserne, Grüntenkaserne und STOV

## 8.1 Stufenkonzept Jägerkaserne

### JÄGERKASERNE –ENTWICKLUNGSSTUFE 1

Die Jägerkaserne ist bis zum Abzug der Bundeswehr (voraussichtlich 2018) nicht verfügbar. Eine Realisierung von Maßnahmen zur Konversion ist in dieser Entwicklungsstufe nicht möglich.

### JÄGERKASERNE –ENTWICKLUNGSSTUFE 2

Mit Freiwerden der Jägerkaserne stellt die Entwicklungsstufe 2 einen Handlungsschwerpunkt in der Umsetzungsstrategie des Städtebaulichen Rahmenkonzeptes dar. Für die Umnutzung der Jägerkaserne müssen in dieser Phase richtungweisende Impulse gesetzt und notwendige infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen werden.

► **Impulsprojekt Gesundheitszentrum:** Als Impulsprojekt sollen das Stabsgebäude als Gesundheitszentrum umgenutzt werden und städtische Einrichtungen (Bibliothek und Volkshochschule) hierher verlagert werden. Das Umfeld des Gebäudes mit Turm und Tordurchgang soll als Entree zur Kaserne umgestaltet werden. Die Maßnahmen sollen eine Öffnung und neue Nutzbarkeit der Jägerkaserne demonstrieren.

► **Gewerbeflächenangebot:** Wegen des eingeschränkten gewerblichen Flächenangebots Sonthofens kommt der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen in der Jägerkaserne eine hohe Priorität zu. Die Flächen

an der Östlichen Alpenstraße sollen deshalb nach Abzug der Bundeswehr zeitnah für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Das Stufenkonzept stellt die vollständige Flächenentwicklung in Stufe 2 dar. Eine zeitlich differenziertere Entwicklung ist möglich.

► **Neuordnung der Infrastruktur:** Die Verkehrserschließung muss frühzeitig neu geordnet werden. Mit der Gestaltung eines Entree-Bereichs am Stabsgebäude soll an dieser Stelle auch die Hauptzufahrt zur Jägerkaserne (südlicher Bereich) neu eingerichtet werden, da der bestehende Hauptzugang am Mühlenweg durch die Gestaltung des Wagner-Parks entfällt. Die Anbindung an die Östliche Alpenstraße (Bündelung in einem Knotenpunkt mit den Einrichtungen nördlich der B308) und eine neue interne Straßenführung sollen die Erschließung und Einteilung der Gewerbeflächen (im Norden) ermöglichen. Eine Weiternutzung von Heizzentrale und Versorgungsnetz ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Alternativ ist eine Anbindung an die Fernwärme des Biomasseheizkraftwerkes zu prüfen.

► **Zwischennutzung Hörsaalgebäude:** Das Hörsaalgebäude ist aufgrund seiner Gebäudestruktur für eine Nachnutzung als Bildungseinrichtung besonders geeignet. Bis zur Etablierung geeigneter Einrichtungen soll das Hörsaalgebäude für temporäre Nutzungen aus dem Dienstleistungs-



## 8 Entwicklungsstufen der Konversion

sektor zur Verfügung stehen und sich dabei inhaltlich mit dem Dienstleistungszentrum Sontra verknüpfen. (Besteht mittel- bis langfristig keine Möglichkeit eine Bildungseinrichtung anzusiedeln, kann die gewerbliche Zwischennutzung als dauerhafte Nutzung weitergeführt werden).

**JÄGERKASERNE –ENTWICKLUNGSSTUFE 3**  
Eingeleitet von den öffentlichen Impulsmaßnahmen sollen in Entwicklungsstufe 3 die Gewerbeflächen an der Östlichen Alpenstraße weiter vermarktet und die Mischgebiete an der Richard-Wagner-Straße entwickelt werden.

► **Wagner-Park:** Am derzeitigen Hauptzugang zur Jägerkaserne soll der Wagner-Park entstehen und ein „Grünes Band“ mit dem Marktanger bilden. Dazu muss der Mühlenweg überwiegend zurückgebaut werden. Das Offizierskasino soll zu einer kulturellen Einrichtung umfunktionsiert werden (Haus der Vereine).

► **Gebäude-Ensemble am Wagner-Park:** Das Gebäudeensemble aus Unterkunftsgebäuden und Kantine an der Richard-Wagner-Straße besitzt eine hohe städtebauliche Attraktivität, eine wertvolle Freiraumstruktur und eine besondere Lagegunst durch die Nähe zum Stadtzentrum. Noch erhöht wird die Standortqualität durch den räumlich angrenzenden Wagner-Park und das Gesundheitszentrum.

Damit bestehen gute Voraussetzungen, in diesem Areal Einrichtungen aus den Bereichen Hotel und Gastronomie, Gesundheit, Dienstleistung und Wohnen anzusiedeln.

► **Veranstaltungsort Hörsaalgebäude:** Für Veranstaltungen im Rahmen einer möglichen Landesgartenschau soll das Hörsaalgebäude der Jägerkaserne hergerichtet werden.

**JÄGERKASERNE –ENTWICKLUNGSSTUFE 4**  
In Phase 4 können sich die Entwicklungen in den nördlichen Gewerbegebieten und den südlichen Mischgebietsflächen fortsetzen sowie das Bildungszentrum in eine endgültige Nachnutzungsform überführt werden.

► **Nachnutzung des Hörsaalgebäudes:** Die Nachnutzung des Hörsaalgebäudes sollte noch bis 2028 endgültig definiert werden. Das Phasenkonzept sieht dazu die Entwicklungsstufe 4 vor, da in den vorangehenden Phasen andere Handlungsschwerpunkte im Vordergrund stehen. Eine frühere Umnutzung ist möglich und auch wünschenswert, wenn sich die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung einer Bildungseinrichtung frühzeitig klären lassen. Führen die Bemühungen zur Einrichtung einer Bildungseinrichtung aus dem Bereich Berufsbildung nicht zum Erfolg, sollte das Hörsaalgebäude in Stufe 4 aus einer temporären Dienstleistungsnutzung in eine

dauerhafte Nutzungsform überführt werden.

► **Grünraum am Friedhof:** In Entwicklungsstufe 4 soll der Grünraum am Friedhof im Anschluss an den Wagnerpark gestaltet werden und damit eine weitere Lücke im „Grünen Band“ zwischen Kalvarienberg und Ostrach geschlossen werden. Vorgeschlagen wird eine Sonderform der Bestattung (z. B. ein Memoriam-Garten)

**JÄGERKASERNE –ENTWICKLUNGSSTUFE 5**  
Die Entwicklungsphase 5 liegt außerhalb des Städtebau-Förderzeitraums bis 2028. Wichtige öffentliche Investitionen der Konversion sollten deshalb nach Möglichkeit vor Stufe 5 realisiert werden. Insbesondere in den privaten Entwicklungsschwerpunkten der Jägerkaserne, den Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, ist jedoch eine schrittweise Entwicklung zu erwarten, die möglicherweise erst in Entwicklungsstufe 5 abgeschlossen ist. Vorhalteflächen ermöglichen es, diese Nutzungen in Stufe 5 noch auszudehnen.

► **Erweiterungsbereiche:** Mit der gewerblichen Erweiterungsfläche im Zentrum der Jägerkaserne, dem Erweiterungsbaustein Bildung/Dienstleistung am Hörsaalgebäude und dem Dienstleistungsbaustein an der südlichen Kasernenzufahrt enthält das Städtebauliche Rahmenkonzept verschiedene Flächenpotenziale, um langfristig fle-

xibel auf ergänzende oder sich verändernde Flächenansprüche zu reagieren.

► **Öffentlicher Nutzungsbaustein Östliche Alpenstraße – Berghofer Straße:** Das Stufenkonzept sieht die Ansiedlung eines öffentlichen Nutzungsbausteins in der östlichen Spitze der Jägerkaserne in Entwicklungsstufe 5 vor. Der Standort dient als Flächenvorsorge für ein Feuerwehr- und Rettungszentrum. Als Grundlage einer zeitlichen und funktionalen Konzeption zum öffentlichen Nutzungsbaustein sollte der Flächen- und Umstrukturierungsbedarf sozialer und kultureller Einrichtungen in Sonthofen eingehend geprüft werden. Ist eine frühzeitige Realisierung des angestrebten Neubaus eines Feuerwehr- und Rettungszentrums nicht möglich (z. B. aufgrund hoher finanzieller Belastungen der Kommune in den Stufen 2 bis 4 für Impulsmaßnahmen, mögliche Gartenschau, mögliches Bildungszentrum), bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken, den vorgeschlagenen Standort an Östlicher Alpenstraße und Berghofer Straße mittelfristig im heutigen Zustand zu belassen und für eine hochwertige Bebauung zu reservieren.



## 8.2 Stufenkonzept Grüntenkaserne

GRÜNTENKASERNE –ENTWICKLUNGS-STUFE 1. Die Grüntenkaserne ist bis zum Abzug der Bundeswehr (voraussichtlich 2018) nicht verfügbar. Eine Realisierung von Maßnahmen zur Konversion ist in dieser Entwicklungsstufe nicht möglich.

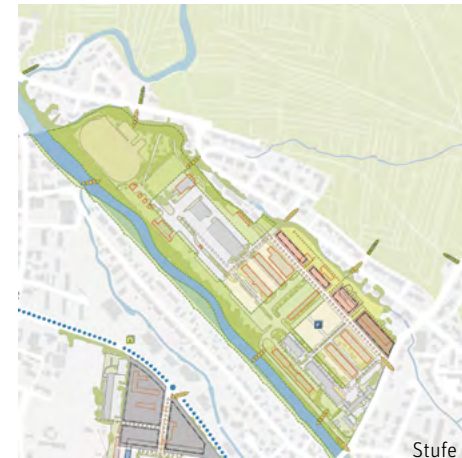
► **Hochwasserschutz:** Die Durchführung der planfestgestellten Hochwasserschutzmaßnahmen im Bauabschnitt an der Grüntenkaserne ist durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten für das Jahr 2015 geplant. Da zu diesem Zeitpunkt die Kaserne noch nicht freigestellt ist, beschränkt sich die Umgestaltung auf Flächen außerhalb der Kaserne. Im nördlichen und südlichen Teilbereich wird im Zuge der Maßnahmen die endgültige Form von Gewässer und Deichen hergestellt. Gleichzeitig sollte die nachträgliche Umgestaltung des mittleren Abschnitts planerisch vorbereitet werden, da hierfür ein ergänzendes wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich ist. (Vgl. Kapitel 6.5.2 Machbarkeitsstudie Ostrach)

GRÜNTENKASERNE –ENTWICKLUNGS-STUFE 2. Die Stufe 2 stellt auch in der Grüntenkaserne einen Handlungsschwerpunkt in der Umsetzungsstrategie des Städtebaulichen Rahmenkonzepts dar. Es gilt wichtige Impulse für die Umnutzung der Grüntenkaserne zu setzen. Zugleich müssen vorbereitende Maßnahmen

für eine mögliche Gartenschau durchgeführt werden.

► **Wohnen am Mühlgraben:** Die Grüntenkaserne soll direkt nach Abzug der Bundeswehr mit einem Teilbereich als neuer Wohnstandort Sonthofens erschlossen und geprägt werden. Das Stufenkonzept sieht dazu die Ausweisung eines Wohngebiets (WA- und MI-Flächen) und die Aufwertung der Freiraumsituation am Mühlgraben vor. Damit soll das Image der Kasernenfläche frühzeitig positiv mit der hohen Freiraum- und Wohnstandortqualität verknüpft werden.

► **Neuordnung der Erschließungsstruktur:** Die Herstellung einer Ost-West-Achse soll die Wohnflächenentwicklung der zweiten Stufe, aber auch der späteren Entwicklungsschritte ermöglichen. Für eine optimale Erschließungsqualität muss dazu ein neuer Verkehrsanschluss an den Salzweg hergestellt werden, nördlich der derzeitigen Hauptzufahrt. Außerdem soll mit der Anbindung an den Zainschmiedeweg eine zweite Anbindung geöffnet werden. Die Erschließungsstruktur der Grüntenkaserne soll/kann in weiten Teilen weitergenutzt werden. Durch die Einrichtung von Fuß- und Radwegeverbindungen über Ostrach und Mühlgraben hinweg soll die Insellage der Grüntenkaserne aufgehoben und eine enge Vernetzung mit der Umgebung erzielt werden.



## 8 Entwicklungsstufen der Konversion

► **Vorbereitende Maßnahmen zu einer Landesgartenschau:** Aufgrund der kurzen Frist bis zur Durchführung einer Landesgartenschau (2022) sind zeitnah nach Abzug der Bundeswehr (voraussichtlich 2018) erste Vorbereitungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu gehören z.B. der Rückbau von Gebäuden und die Vorbereitung von Freiflächen.

Im Laufe des Jahres 2013 ist die Bewerbung für die Ausrichtung der Landesgartenschau des Jahres 2022 einzureichen. Sollte in den kommenden Monaten keine Klarheit über den Abzugstermin erzielt werden können, ist zu prüfen, ob die Bewerbung nicht erst für das Jahr 2024 eingereicht wird.

**GRÜNTENKASERNE –ENTWICKLUNGSSTUFE 3.** Das Stufenkonzept stellt in der dritten Realisierungsphase der Grüntenkaserne den Vorschlag zur Durchführung der Landesgartenschau dar. Die aktuelle Zeitplanung beruht auf der Voraussetzung, dass im Laufe des Jahres 2013 der Abzug der Bundeswehr für das Jahr 2018 bestätigt wird und Sonthofen sich erfolgversprechend für die Gartenschau im Jahr 2022 bewerben kann. Die notwendigen Vorbereitungs- und Gestaltungsmaßnahmen müssen dann bereits direkt nach Abzug der Bundeswehr 2018 in Stufe 2 beginnen.

Die Freiräume sind unabhängig von der Landesgartenschau Teil des städtebaulichen Rahmenkonzeptes. Für den Fall, dass die Stadt Sonthofen nicht als Standort einer Landesgartenschau ausgewählt wird, muss die Freiraumgestaltung in anderen Entwicklungsstufen an die Wohnflächenentwicklung gekoppelt werden.

► **Umbau der Ostrach:** Unmittelbar nach Freistellung der Grüntenkaserne soll im mittleren Bereich die nachträgliche Umgestaltung der Ostrach erfolgen. Dies bildet die wesentliche Vorbereitung für die anschließende Freiflächengestaltung des „Ostrachparks“.

► **Gartenschau als Entwicklungsinstrument:** Die einzelnen Freiräume einer möglichen Gartenschau umfassen einen Großteil der Grüntenkaserne. Weitere Bereiche gehören als Besucherstellplatz zur Gartenschau, stellen neue Erschließungsflächen dar oder werden zur Qualifizierung des Gartenschauumfelds aufgewertet. Insgesamt würde nahezu die gesamte Grüntenkaserne durch die Gartenschau umstrukturiert. Fast der gesamte Gebäudebestand wäre bis zur Gartenschau zurückzubauen, ein Großteil der Freiräume neu zu gestalten. Diese Entwicklung muss bis 2022 zur Landesgartenschau abgeschlossen sein. Damit stellt die Gartenschau einen wichtigen Entwicklungsmotor dar, ohne des-

sen Antrieb die Konversion der Grüntenkaserne deutlich schwieriger zu realisieren wäre.

Nach der Gartenschau ist die Grüntenkaserne aus städtebaulicher Sicht in der Lage, eine weitere bauliche Entwicklung abzuwarten. Eine vom Stufenkonzept abweichende, langfristige Entwicklungsstrategie ist denkbar, die Gefahr einer stadträumlichen Brache besteht nach der Gartenschau nicht. Die Wohnflächen können je nach Bedarf stufenweise ausgewiesen werden.

**GRÜNTENKASERNE –ENTWICKLUNGSSTUFE 4.** Das Stufenkonzept sieht vor, die Grüntenkaserne in Stufe 4 als Wohnquartier weiterzuentwickeln. Die Wohnflächen der zweiten Entwicklungsstufe sollen durch Mischgebiete am Salzweg („Wohnen und Arbeiten“) sowie allgemeine Wohngebiete am zentralen Grünraum („Wohnen an der Ostrach“) ergänzt werden. Dazu müssen Teilbereiche der Gartenschau zurückgebaut werden (z. B. Besucherstellplätze oder Ausstellungsbereiche), die großen Freiräume bleiben als naturnah gestaltete, öffentliche Grünräume erhalten. Teilweise müssen bis zu diesem Zeitpunkt noch erhaltene Gebäudestrukturen der Bundeswehr entfernt werden, die zur Gartenschau einer Zwischennutzung gedient haben. Der Erhalt des Torgebäudes

als wichtiges Identitätsmerkmal des Quartiers wird angestrebt. Aufgrund des eingeschränkten Nachnutzungspotenzials muss dies jedoch sorgfältig geprüft werden.

**GRÜNTENKASERNE –ENTWICKLUNGSSTUFE 5.** In Entwicklungsstufe 5 wird die Wohnflächenentwicklung der Grüntenkaserne zu Ende geführt. Ein genauer Zeithorizont kann für diese langfristige Entwicklung nicht definiert werden.

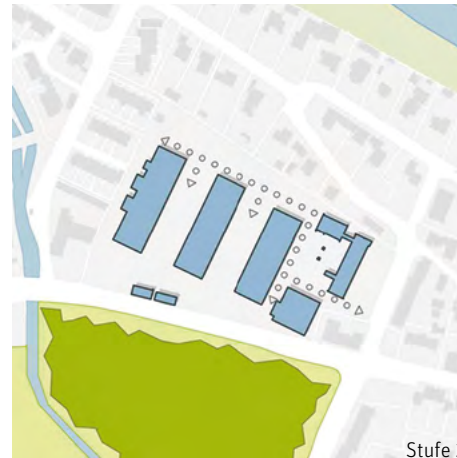
### 8.3 Stufenkonzept Standortverwaltung (STOV)

STOV –ENTWICKLUNGSSTUFE 1. Die Standortverwaltung ist bis zum Abzug der Bundeswehr (voraussichtlich 2018) nicht verfügbar. Eine frühzeitige Umsetzung von Maßnahmen zur Konversion ist in dieser Phase nicht möglich.

STOV –ENTWICKLUNGSSTUFE 2. Die bestehenden Lager- und Dienstleistungsgebäude der STOV können in einer Übergangsphase unter Berücksichtigung erforderlicher Immissionsschutzrichtlinien für eine gewerbliche Zwischennutzung (Lagernutzung) zur Verfügung gestellt werden. Eine Umstrukturierung zum Wohnquartier wäre auch in dieser Phase schon möglich, wird jedoch bei gleichzeitiger Entwicklung der ersten Wohnflächen in der Grüntenkaserne nicht angestrebt.

STOV –ENTWICKLUNGSSTUFE 3. In Stufe 3 soll die STOV zu einem attraktiven Wohnquartier weiterentwickelt werden und die Tannach-Siedlung arrondieren. Durch die Gestaltung von Grün- und Spielflächen sowie neue Bezüge in das Tannach-Wäldchen und an die Ostrach soll die Wohnstandortqualität entscheidend aufgewertet werden.

STOV –ENTWICKLUNGSSTUFE 4 UND 5. Eine Umstrukturierung zum Wohnquartier ist auch in einer späteren Entwicklungsphase möglich.



### 8.4 Stufenkonzept Umgebung der Kasernen und Innenstadt Sonthofen

ENTWICKLUNGSSTUFE 1. Im Umfeld außerhalb der Kasernenareale und in der Innenstadt ist es möglich auch schon vor Abzug der Bundeswehr (voraussichtlich 2018) zentrale Maßnahmen des ISEK Sonthofen durchzuführen. Insbesondere im innerstädtischen Verkehrsnetz sind frühzeitig Qualifizierungsmaßnahmen umzusetzen, um die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Konversion zu gewährleisten. Auch für die quantitative Verbesserung des aktuell eingeschränkten Gewerbeflächenangebots sind geeignete Maßnahmen bereits vor Freiwerden der Kasernenareale erforderlich (s. 6.2.1 Gewerbeflächenstudie). Das Stufenkonzept ordnet die Vorbereitungsmaßnahmen zur Konversion deshalb überwiegend der ersten Entwicklungsphase zu.

► **Gewerbeflächenentwicklung:** Im Abwägungsprozess der Strukturkonzeptvarianten zum ISEK Sonthofen ist deutlich geworden, dass die Konversionsflächen nur in geringem Maße als gewerbliche Flächenpotenziale nachgenutzt werden können. Da die eingeschränkte Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Sonthofen nur im Bereich der nördlichen Jägerkaserne ergänzt werden kann, rückt die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale an der B19 in den Vordergrund. Das Stufen-

konzept misst diesen Bemühungen eine hohe Priorität bei und ordnet sie der Phase 1 zu.

► **Verkehrerschließung in der Innenstadt:** Die Innenstadt Sonthofens weist eine hohe Verkehrsbelastung und damit verbundene Erschließungskonflikte auf. Zur Aufwertung der Verkehrssituation soll entsprechend dem Verkehrskonzept ISEK vor Beginn der Konversionsmaßnahmen damit begonnen werden, die Zufahrt zur Innenstadt zu verbessern und den innerörtlichen Binnenverkehr zu reduzieren. Dazu sollen die Knotenpunkte der B308 (Östliche Alpenstraße) mit der Grüntenstraße und der Berghofer Straße optimiert werden und am Knotenpunkt B19/B308 eine neue Zufahrtsmöglichkeit zur Innenstadt über die Eichendorffstraße geschaffen werden. In der Innenstadt sollen zentrale Stellplatzangebote angeordnet werden.

► **Aufwertung öffentlicher Räume:** Das Stufenkonzept sieht in Phase 1 eine Aufwertung zentraler innerstädtischer Freiräume vor, die für Sonthofen eine besondere Bedeutung besitzen. Dazu gehören insbesondere der Bahnhof als Eingang zur Innenstadt sowie das Umfeld der Markthalle und der Kalvarienberg im „Grünen Band“. Das Tannach-Wäldchen soll erhalten und in seiner Freizeit- und Erholungsfunktion weiter ausgebaut werden.

ENTWICKLUNGSSTUFE 2. Die zweite Phase im Stufenkonzept zum Städtebaulichen Rahmenkonzept umfasst in der Umgebung der Kasernen und in der Innenstadt Maßnahmen, die auf vorhergehende Maßnahmen und Entwicklungen der Stufe 1 aufbauen. Eine besondere Rolle spielt außerdem die Aufwertung der Innenstadt in Vorbereitung auf eine mögliche Durchführung einer Landesgartenschau in der Grüntenkaserne (Entwicklungsstufe 3).

► **Stadtforum:** Im Bereich Marktanger wird im ISEK ein möglicher Neubau eines Stadtforums berücksichtigt (vgl. Rahmenkonzept). Da das Haus Oberallgäu einen hohen Sanierungsbedarf aufweist, wurde die Realisierung eines Neubaus in Phase 2 aufgenommen. Unabhängig davon sind zunächst die grundsätzlichen Fragestellungen über Bedarf, Nutzungsprogramm und Finanzierungsmöglichkeiten für eine Entscheidungsfindung zu klären.

► **Öffentlicher Raum und Verkehrerschließung in der Innenstadt:** In der Neuordnung der innerstädtischen Erschließungsstruktur in Phase 1 und 2 kann eine Reihe von Gestaltungsmaßnahmen am bisherigen Altstadtring erfolgen. Dazu gehört die Gestaltung von öffentlichen Räumen (z. B. Plätze am Rathaus, Straßenräume Freibad- und Blumenstraße) sowie weitere Verkehrsumstrukturierungen (Verkehrsberuhigung und Gestaltung der Marktstraße).

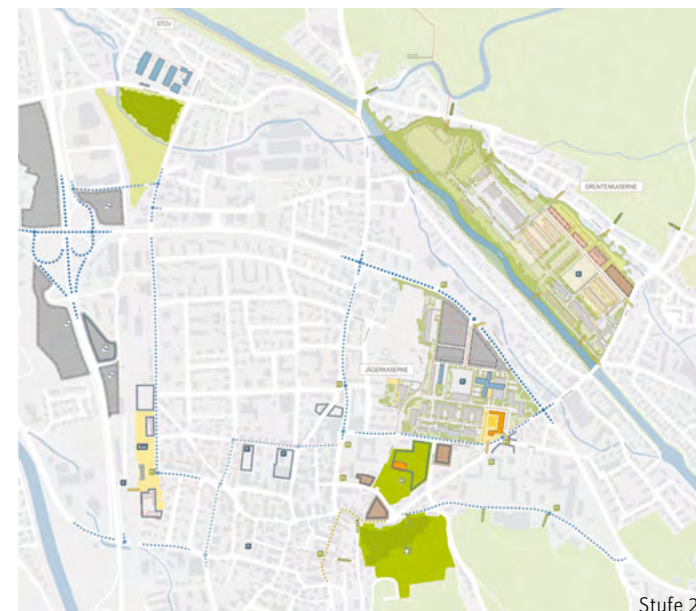
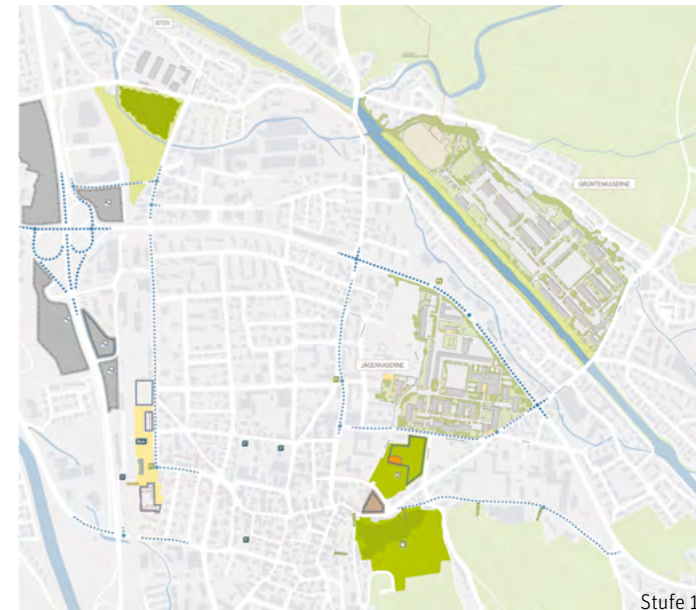
Außerdem soll im Zuge der Öffnung der Jägerkaserne eine räumliche Verknüpfung des Campus an Richard-Wagner-Straße/ Berghofer Straße mit Grundschule und Sontra erfolgen. Ergänzend zur Gestaltung des Entrees am Stabsgebäude soll der südliche Stadtraum aufgewertet werden.

► **Vernetzung und Anbindung der Kasernen:** Die Umsetzung von Maßnahmen zur Anbindung und Vernetzung der Kasernen ist in Vorbereitung auf die zivile Nachnutzung schon in Phase 1 möglich. Das Stufenkonzept ordnet diese Maßnahmen jedoch Phase 2 zu, wenn die Kasernenareale nach 2018 verfügbar sind. An Berghofer Straße, Östlicher Alpenstraße und Zainschmiedeweg sollen neue Kasernenzufahrten entstehen, Fuß- und Radwegnetzwerke sollen die Konversionsstandorte eng mit ihrem Umfeld verknüpfen. Eine besondere Rolle spielt darüber hinaus die Vernetzung von Jäger- und Grüntenkaserne über Östliche Alpenstraße und Ostrach hinweg.

► **Umstrukturierung öffentlicher Einrichtungen:** Ab der Phase 2 stehen in der Jägerkaserne Flächen und Gebäude für die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen zur Verfügung. Mit der Verlagerung von Einrichtungen aus der Innenstadt können derzeit hier vorherrschende Problemstellungen gelöst werden (Sanierungsbedarf, Platzmangel, fehlende Räumlichkeiten).

Gleichzeitig entsteht damit auch in der Innenstadt ein Umstrukturierungsbedarf.

ENTWICKLUNGSTUFEN 3 BIS 5. Verschiedene Maßnahmen aus den Stufen 1 und 2 können auch später realisiert werden. Konkret sieht das Stufenkonzept im Fall einer Realisierung eines neuen Stadtforums in Phase 3 den Rückbau des „Haus Oberallgäu“ vor. Das freiwerdende Grundstück kann mit einem Wohn- und Dienstleistungsgebäude neu bebaut werden.



## 9 Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Der Maßnahmenkatalog fasst alle Einzelmaßnahmen des Städtebaulichen Rahmenkonzepts zusammen und differenziert detailliert ihre untergeordneten Teilschritte. Außerdem werden jeweils der Akteur sowie die zeitliche Realisierungsstufe definiert. Die Definition des Akteurs beschreibt die voraussichtliche Umsetzung der Maßnahmen durch einen öffentlichen Träger (in der Regel die Stadt Sonthofen) oder einen privaten Kostenträger. Zur Definition der zeitlichen Realisierung werden alle Maßnahmen in die Entwicklungsstufen des Stufenkonzeptes eingeteilt.

Der Maßnahmenkatalog ist Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) des Städtebaulichen Rahmenkonzeptes.

### Hinweise zu Maßnahmenbezeichnung und Tabelle

Alle Maßnahmen sind nach folgendem Beispiel nummeriert:

- **A.1.1**  
Der Buchstabe bezeichnet den Ort, die erste Zahl die übergeordnete Maßnahme, die nachfolgende Zahl den untergeordneten Maßnahmenteil.

In Bezug auf die vorgesehene gebietsbezogene Gesamtmaßnahme nach Besonderem Städtebaurecht (mögliches „Fördergebiet“) wird unterschieden zwischen Maßnahmen innerhalb der möglichen räumli-

chen Abgrenzung eines künftigen Fördergebiets (A, B, C, D.Innen) und Maßnahmen außerhalb des Fördergebiets mit einem Zusammenhang aufgrund der gesamt-räumlichen Betrachtung des ISEK.

**A** Maßnahmen im Bereich der Jägerkaserne, sowie im angrenzenden Bereich Offizierskasino und dem heutigen Mühlenweg zwischen Richard-Wagner-Straße und Friedhof

**B** Maßnahmen im Bereich der Grüntenkaserne, sowie im angrenzenden Bereich Ostrach zwischen Berghofer Straße und Grüntenstraße

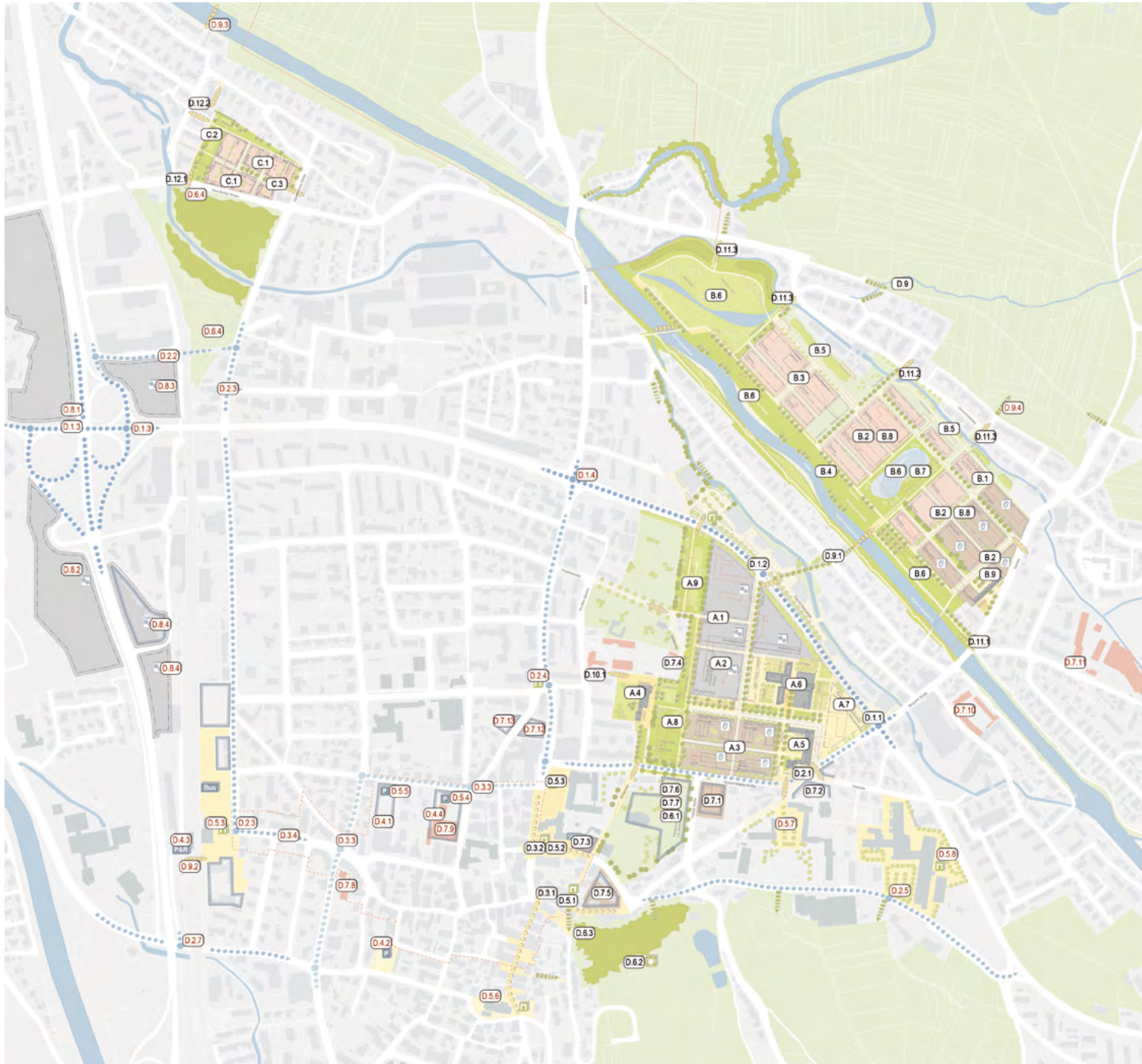
**C** Maßnahmen im Bereich der Standortverwaltung (STOV)/Dienstleistungszentrum

### D. Innen

Umgebung Kasernenareale / Innenstadt, Maßnahmen innerhalb der möglichen räumlichen Abgrenzung des Fördergebiets

### D. Außen

Umgebung Kasernenareale / Innenstadt, Maßnahmen außerhalb der möglichen räumlichen Abgrenzung des Fördergebiets, die jedoch im Zusammenhang mit dem ISEK Sonthofen stehen



## Maßnahmenkatalog

### Jägerkaserne

- A.1 GE-Flächen B308
- A.2 GE-Erweiterungsfläche Mitte
- A.3 MI-Flächen Wagnerstraße
- A.4 Offizierskasino „Vereinsheim“
- A.5 Stabs- und Turmgebäude „Bibliothek/Gesundheitszentrum“
- A.6 Hörsaalgebäude „Ansiedlung Bildungseinrichtung“
- A.7 Öffentlicher Nutzungsbaustein (Feuerwehr- und Rettungszentrum)
- A.8 Wagner Park
- A.9 Herstellung des Grünstreifens am Friedhof
- A.20 Verkehrserschließung
- A.30 Zwischennutzung des Hörsaalgebäudes
- A.31 Zwischennutzung des Technischen Lehrsaalgebäudes

### Grüntenkaserne

- B.1 MI-/Wohnbauflächen Mühlgraben
- B.2 MI-Flächen Salzweg und zentrale Wohnbauflächen
- B.3 Westliche Wohnbauflächen
- B.4 Hochwasserschutz
- B.5 Grünflächen am Mühlgraben
- B.6 Ostrach-Park
- B.7 Gestaltung der Grünflächen mit Gewässer-/Retentionsflächen
- B.8 Zusätzliche Maßnahmen der Gartenschau
- B.9 Umnutzung Hauptwache
- B.20 Verkehrserschließung
- B.30 Zwischennutzung KFZ-Hallen - Gewerbe
- B.31 Zwischennutzung Gebäude und Flächen - Gartenschau

### Standortverwaltung

- C.1 Wohnbauflächen Tannach
- C.2 Öffentliche Grün-/Spielfläche Tannach
- C.20 Verkehrserschließung
- C.30 Zwischennutzung Gebäude/Hallen - Gewerbe

### Umgebung der Kasernen/Innenstadt

- D.1 Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Bundesstraßen
- D.2 Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Innenstadt-zufahrten
- D.3 Verkehrsoptimierung Altstadttring
- D.4 Verkehrsoptimierung Stellplatzangebote
- D.5 Gestaltung öffentlicher Räume in der Innenstadt
- D.6 Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume in der Innenstadt
- D.7 Umstrukturierungen und Neubauten in der Innenstadt
- D.8 Flächenentwicklungen in der Innenstadt
- D.9 Vernetzung von Stadträumen
- D.10 Vernetzung/Integration Jägerkaserne
- D.11 Vernetzung/Integration Grüntenkasernen
- D.12 Vernetzung/Integration Standortverwaltung (Dienstleistungszentrum)

**JÄGERKASERNE | MASSNAHMENÜBERSICHT**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
A.2	GE-Erweiterungsfläche Mitte	P	5
A.3	MI-Flächen Wagnerstraße	P	3
A.4	Offizierskasino „Vereinsheim“	Ö	3
A.5	Stabs- und Turmgebäude „Bibliothek/Gesundheitszentrum“	Ö	2
A.6	Hörsaalgebäude „Ansiedlung Bildungseinrichtung“	Ö	4
A.7	Öffentlicher Nutzungsbaustein (Feuerwehr- und Rettungszentrum)	Ö	5
A.8	Wagner Park	Ö	3
A.9	Herstellung des Grünstreifens am Friedhof	Ö	4
A.20	Verkehrerschließung	Ö	2-5

**ÜBERSICHT ZWISCHENNUTZUNG**

A.30	Zwischennutzung des Hörsaalgebäudes	Ö/P	2
A.31	Zwischennutzung des Technischen Lehrsaalgebäudes	Ö/P	2

**JÄGERKASERNE | MASSNAHMENKATALOG**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
A.1.1	Rückbau der Gebäudeanlagen	P	2
A.1.2	Ordnung der Freianlagen	P	2

<b>A.2 GE-Erweiterungsfläche Mitte</b>			
A.2.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	P	5
A.2.2	Ordnung der Freianlagen	P	5

<b>A.3 MI-Flächen Wagnerstraße</b>			
A.3.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	P	3
A.3.2	Ordnung der Freianlagen	P	3
A.3.3	Ergänzung der bestehenden wertvollen Grünstrukturen	P	3

<b>A.4 Offizierskasino „Vereinsheim“</b>			
A.4.1	Ordnung der Freianlagen	Ö	3
A.4.2	Umbau als Haus der Vereine	Ö	3
A.4.3	Gestaltung der Freianlagen (Westlich des Gebäudes)	Ö	4

<b>A.5 Stabs- und Turmgebäude „Bibliothek/Gesundheitszentrum“</b>			
A.5.1	Ordnung der Freianlagen	Ö	2
A.5.2	Umbau als Bibliothek/Gesundheitszentrum	Ö	2
A.5.3	Gestaltung des Gesundheitscampus	Ö	2

<b>A.6 Hörsaalgebäude „Ansiedlung Bildungseinrichtung“</b>			
A.6.1	Ordnung der Freianlagen	Ö	2
A.6.2	Umbau als Bildungseinrichtung	Ö	4
A.6.3	Gestaltung Bildungscampus	Ö	4
A.6.4	Baustein West	Ö	4/5



## JÄGERKASERNE | MASSNAHMENKATALOG

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
A.7.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	5
A.7.2	Ordnung der Freianlagen	Ö	5
A.7.3	Neubau Öffentlicher Nutzungsbaustein	Ö	5

<b>A.8 Wagner Park</b>			
A.8.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	3
A.8.2	Ordnung der Freianlagen	Ö	3
A.8.3	Gestaltung Wagner-Park	Ö	3

<b>A.9 Herstellung des Grünstreifens am Friedhof</b>			
A.9.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	2
A.9.2	Ordnung der Freianlagen	Ö	2
A.9.3	Gestaltung Grünstreifen am Friedhof	Ö	4

<b>A.20. Verkehrserschließung</b>			
A.20.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	2-3
A.20.2	Ordnung der Freianlagen	Ö	2-5
A.20.3	Herstellung der Verkehrserschließung	Ö	2-5

<b>A.30 Zwischennutzung des Hörsaalgebäudes</b>			
A.30.1	Herrichtung Dienstleistung ( Gebäude Nr. 10)	Ö/P	2
A.31.2	Herrichtung der Hörsäle für Veranstaltungen der Gartenschau (Gebäude Nr. 10)	Ö/P	2

<b>A.31 Zwischennutzung des Technischen Lehrsaalgebäudes</b>			
A.32.1	Herrichtung Start-Up-Gewerbe/Lehrwerkstätten (Gebäude Nr. 14)	Ö/P	2

**GRÜNTENKASERNE | MASSNAHMENÜBERSICHT**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
B.2	MI-Flächen Salzweg und zentrale Wohnbauflächen	P	3-4
B.3	Westliche Wohnbauflächen	P	5
B.4	Umbau der Ostrach	Ö	2-3
B.5	Grünflächen am Mühlgraben	Ö	2-3
B.6	Ostrach-Park (ggf. Landesgartenschau)	Ö	2-3
B.7	Gestaltung der Grünflächen mit Gewässer-/Retentionsflächen	Ö	2-3
B.8	Zusätzliche Maßnahmen der Gartenschau	Ö	2
B.9	Umnutzung Hauptwache	Ö	4
B.20	Verkehrerschließung	Ö	2-5

**ÜBERSICHT ZWISCHENNUTZUNG**

B.30	Zwischennutzung KFZ-Hallen - Gewerbe	Ö/P	2
B.31	Zwischennutzung Gebäude und Flächen - Landesgartenschau	Ö/P	3

**GRÜNTENKASERNE | MASSNAHMENKATALOG**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
B.1.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	P	2
B.1.2	Ordnung der Freianlagen	P	2

<b>B.2 MI-Flächen Salzweg und zentrale Wohnbauflächen</b>			
B.2.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	P	3-4
B.2.2	Ordnung der Freianlagen	P	3

<b>B.3 Westliche Wohnbauflächen</b>			
B.3.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	P	5
B.3.2	Ordnung der Freianlagen	P	5

<b>B.4 Umbau der Ostrach</b>			
B.4.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen am Ostrach-Ufer	Ö	2
B.4.2	Gestaltung Ostrach-Ufer	Ö	3
B.4.3	Herrichtung Hochwasserschutz Ablauf Albergraben-Mühlgraben	Ö	2-3

<b>B.5 Grünflächen am Mühlgraben</b>			
B.5.1	Mühlgraben-Ost Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	2
B.5.2	Mühlgraben-Ost Ordnung der Freianlagen	Ö	2
B.5.3	Mühlgraben-Mitte Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	2
B.5.4	Mühlgraben-Mitte Ordnung der Freianlagen	Ö	2
B.5.5	Mühlgraben-West Ordnung der Freianlagen	Ö	2
B.5.6	Mühlgraben-Ost Gestaltung der Freianlagen	Ö	2
B.5.7	Mühlgraben-Mitte Gestaltung der Freianlagen	Ö	2
B.5.8	Mühlgraben-West Gestaltung der Freianlagen	Ö	2

**GRÜNTENKASERNE | MASSNAHMENKATALOG**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
<b>B.6 Ostrach-Park (ggf. Landesgartenschau)</b>			
B.6.1	Zentraler Freibereich Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	2
B.6.2	Zentraler Freibereich Ordnung der Freianlagen	Ö	2
B.6.3	Ostrach-Ufer Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	2
B.6.4	Ostrach-Ufer Zentraler Freibereich Ordnung der Freianlagen	Ö	2
B.6.5	Zentraler Freibereich Gestaltung der Freianlagen	Ö	2-3
B.6.6	Ostrach-Ufer Gestaltung der Freianlagen	Ö	2-3
B.6.7	Gestaltung Umfeld Torhaus	Ö	2-3
B.6.8	Gestaltung Ufer-Balkone	Ö	2-3
B.6.9	Herstellung Ostrach-Fußgängerbrücken	Ö	2-3

<b>B.7 Gestaltung der Grünflächen mit Gewässer-/Retentionsflächen</b>			
B.7.1	Gestaltung Gewässer-/Retentionsflächen	Ö	2-3

<b>B.8 Zusätzliche Maßnahmen der Landesgartenschau</b>			
B.8.1	Fach- und Ausstellungsbereiche Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö/P	2
B.8.2	Fach- und Ausstellungsbereiche Ordnung der Freianlagen	Ö/P	2
B.8.3	Temporärer Stellplatz Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	2
B.8.4	Temporärer Stellplatz Ordnung der Freianlagen	Ö	2
B.8.5	Fach- und Ausstellungsbereiche Gestaltung der Freianlagen	Ö/P	2
B.8.6	Temporärer Stellplatz Gestaltung Freianlagen	Ö	2

<b>B.9 Umnutzung Hauptwache</b>			
B.9.1	Umbau und Sanierung der Hauptwache	Ö/P	4

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
<b>B.20 Verkehrserschließung</b>			
B.20.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	2
B.20.2	Ordnung der Freianlagen	Ö	2
B.20.3	Herstellung der Verkehrserschließung	Ö	2-5

<b>B.30 Zwischennutzung Kfz-Hallen - Gewerbe</b>			
B.30.1	Herrichtung Gebäude (Gebäude Nr. 15,16,17,18)	Ö/P	2/4

<b>B.31 Zwischennutzung Gebäude und Flächen - Landesgartenschau</b>			
B.31.1	Herrichtung Gebäude (Gebäude Nr. 1,9,10,17,18)	Ö	2

**STANDORTVERWALTUNG | MASSNAHMENÜBERSICHT**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
C.2	Öffentliche Grün-/Spielfläche Tannach	Ö	3
C.20	Verkehrerschließung	Ö	3

**ÜBERSICHT ZWISCHENNUTZUNG**

C.30	Zwischennutzung Gebäude/Hallen - Gewerbe	P	3
------	--	---	---

**STANDORTVERWALTUNG | MASSNAHMENKATALOG**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
C.1.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	P	3
C.1.2	Ordnung der Freianlagen (WA-Flächen)	P	3

**C.2 Öffentliche Grün-/Spielfläche Tannach**

C.2.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	3
C.2.2	Ordnung der Freianlagen	Ö	3
C.2.3	Gestaltung Öffentliche Grün-/Spielfläche Tannach	Ö	3

**C.20 Verkehrerschließung**

C.20.1	Rückbau der Gebäude und Anlagen	Ö	3
C.20.2	Ordnung der Freianlagen	Ö	3
C.20.3	Herstellung der Verkehrerschließung	Ö	3

**C.30 Zwischennutzung Gebäude/Hallen - Gewerbe**

C.30.1	Herrichtung Gebäude (Gebäude Nr. 1,1b,42a,44,46,48,2)	P	2
--------	---	---	---

**UMGEBUNG KASERNENAREALE | INNERHALB STADTUMBAUGEBIET | MASSNAHMENÜBERSICHT**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
D.Innen..2	Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Innenstadtzufahrten	Ö	1-5
D.Innen.3	Verkehrsoptimierung und Verkehrsberuhigung Altstadttring	Ö	2
D.Innen.4	Verkehrsoptimierung Stellplatzangebote		
D.Innen.5	Gestaltung öffentlicher Räume in der Innenstadt	Ö	2
D.Innen.6	Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume in der Innenstadt	Ö	1-4
D.Innen.7	Umstrukturierungen und Neubauten in der Innenstadt	Ö	1-5
D.Innen.8	Flächenentwicklungen in der Innenstadt (Es sind keine Maßnahmen innerhalb des Förderumgriffs vorgesehen)		
D.Innen.9	Vernetzung von Stadträumen	Ö	1-5
D.Innen.10	Vernetzung/Integration Jägerkaserne	Ö	2
D.Innen.11	Vernetzung/Integration Grüntenkaserne	Ö	2
D.Innen.12	Vernetzung/Integration Standortverwaltung (Dienstleistungszentrum)	Ö	2

**UMGEBUNG KASERNENAREALE | INNERHALB STADTUMBAUGEBIET | MASSNAHMENKATALOG**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
<b>D.Innen.1 Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Bundesstraßen</b>			
D.Innen.1.1	Verkehrsoptimierung Bundesstraße B308: Optimierung Knotenpunkt Berghofer Straße	Ö	1
D.Innen.1.2	Verkehrsoptimierung Bundesstraße B308: Verlagerung des Knotenpunktes zu den Einzelhandelsnutzungen nördlich der Jägerkaserne, Neuordnung einer Zufahrt und Herstellung von Fußgängerquerungen an der Jägerkaserne (insbesondere im Grünen Band)	Ö	1
<b>D.Innen.2 Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Innenstadtzufahrten (im Verkehrsmodell „Netz“)</b>			
D.Innen.2.1	Optimierung der Richard-Wagner-Straße/Berghofer Straße, Gestaltung Knotenpunkt Oststraße, Aufwertung Zufahrt zur Marktangergarage, Herstellung von Fußgängerquerungen an der Jägerkaserne (insbesondere im Grünen Band und zu Grundschule/Sontra)	Ö	1
<b>D.Innen.3 Verkehrsoptimierung und Verkehrsberuhigung Innenstadt</b>			
D.Innen.3.1	Verkehrsberuhigung: Teilbereiche Marktstraße und Hindelanger Straße (Altstadt/Kalvarienberg)	Ö	2
D.Innen.3.2	Verkehrsberuhigung: Teilbereiche Promenadenstraße und Hirnbeinstraße (Fußgängerzone am Rathaus)	Ö	2
<b>D.Innen.5 Gestaltung öffentlicher Räume in der Innenstadt</b>			
D.Innen.5.1	Gestaltung Stadträume: Teilbereiche Marktstraße und Hindelanger Straße (Altstadt/Kalvarienberg)	Ö	2
D.Innen.5.2	Gestaltung Stadträume: Teilbereiche Promenadenstraße Hirnbeinstraße (Rathaus)	Ö	2
D.Innen.5.3	Gestaltung Stadträume: Platzbereich im Altstadttring Oberallgäuer Platz (Landratsamt/Rathaus)	Ö	2
<b>D.Innen.6 Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume in der Innenstadt</b>			
D.Innen.6.1	Gestaltung Umfeld Markthalle	Ö	1
D.Innen.6.2	Aufwertung Kalvarienberg: Errichtung eines Aussichtsturms	0	1
D.Innen.6.3	Aufwertung Kalvarienberg: Freiraumgestaltung und Neugestaltung der Zugänge zum Kalvarienberg	0	1

**UMGEBUNG KASERNENAREALE | INNERHALB STADTUMBAUGEBIET | MASSNAHMENKATALOG**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
<b>D.Innen.7 Umstrukturierungen und Neubauten in der Innenstadt</b>			
D.Innen.7.1	Rückbau Haus Oberallgäu und Neubau Wohnen/Dienstleistung	Ö	2-3
D.Innen.7.2	Aufwertung und Verdichtung der Baustrukturen an der Richard-Wagner-Straße	Ö	1-4
D.Innen.7.3	Umnutzung/Umstrukturierung der derzeitigen Feuerwehr	Ö	2-3
D.Innen.7.4	Verlagerung von GE-Betrieben (Grünes Band): Umspannwerk (Am Alten Bahnhof)	Ö	3-5
D.Innen.7.5	Umstrukturierung Grundstück Lau für eine öffentliche Einrichtung	Ö	1
D.Innen.7.6	Umstrukturierung Grundstück Dobler	Ö	1
D.Innen.7.7	Neubau Stadthalle/Stadtforum	Ö	2-3
<b>D.Innen.9 Vernetzung von Stadträumen</b>			
D.Innen.9.1	Vernetzung Stadträume: Wegeverbindung zum Ostrach-Fußweg von der Ostrachstraße (Zugänge über derzeitige Privatgrundstücke)	Ö	2
<b>D.Innen.10 Vernetzung/Integration Jägerkaserne</b>			
D.Innen.10.1	Vernetzung Jägerkaserne: Westliche Fußwegevernetzung/Zugang am Haus der Vereine/Offizierskasino	Ö	2
<b>D.Innen.11 Vernetzung/Integration Grüntenkaserne</b>			
D.Innen.11.1	Vernetzung Grüntenkaserne: Optimierung Salzweg MIV-Erschließung	Ö	2
D.Innen.11.2	Vernetzung Grüntenkaserne: Einrichtung einer MIV-Zufahrt vom Zainschmiedeweg (Brücke über den Mühlbach)	Ö	2
D.Innen.11.3	Vernetzung Grüntenkaserne: Einrichtung von Fußgängerstegen über den Mühlbach zu Zainschmiedeweg und Elsa-Brandström-Straße	Ö	2
<b>D.Innen.12 Vernetzung/Integration Standortverwaltung (Dienstleistungszentrum)</b>			
D.Innen.12.1	Vernetzung STOV: Querungsmöglichkeit Hans-Böckler-Straße (Grünfläche – Tannach-Wäldchen)	Ö	3
D.Innen.12.2	Vernetzung STOV: Westlicher Zugänge (Privatgrundstücke)	Ö	

**UMGEBUNG KASERNENAREALE | AUSSERHALB STADTUMBAUGEBIET | MASSNAHMENÜBERSICHT**

Nummer	Beschreibung	Öffentl./ Privat	Stufe
D.Aussen.1	Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Bundesstraßen	Ö	1
D.Aussen.2	Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Innenstadtzufahrten	Ö	1-5
D.Aussen.3	Verkehrsoptimierung und Verkehrsberuhigung Innenstadt	Ö	2
D.Aussen.4	Verkehrsoptimierung Stellplatzangebote	Ö	1
D.Aussen.5	Gestaltung öffentlicher Räume in der Innenstadt	Ö	1-2
D.Aussen.6	Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume in der Innenstadt	Ö	1-4
D.Aussen.7	Umstrukturierungen und Neubauten in der Innenstadt	Ö	1-5
D.Aussen.8	Flächenentwicklungen in der Innenstadt	Ö	1
D.Aussen.9	Vernetzung von Stadträumen	Ö	1-5

**UMGEBUNG KASERNENAREALE | AUSSERHALB STADTUMBAUGEBIET | MASSNAHMENKATALOG**

Nummer	Beschreibung	Öffent./ Privat	Stufe
<b>D.Aussen.1</b>	<b>Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Bundesstraßen</b>		
D.Aussen.1.3	Verkehrsoptimierung Bundesstraße B19: Kreisverkehre als Knotenpunkte an der B308, Neuordnung der Zufahrten zur B19	Ö	1-5
D.Aussen.1.4	Verkehrsoptimierung Bundesstraße B308: Optimierung Knotenpunkt Grüntenstraße	Ö	1

<b>D.Aussen.2</b>	<b>Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Innenstadtzufahrten (im Verkehrsmodell „Netz“)</b>		
D.Aussen.2.2	Herstellung Anbindung Albrecht-Dürer-Straße an die Rudolf-Diesel-Straße	Ö	2-5
D.Aussen.2.3	Optimierung der Eichendorfstraße, im Besonderen Kreuzungspunkt Bahnhof	Ö	1
D.Aussen.2.4	Optimierung der Grüntenstraße/Promenadenstraße, insbesondere Gabelung (Kreuzung Martin-Luther-Straße)	Ö	1
D.Aussen.2.5	Optimierung der Hindelanger Straße, im Besonderen Zufahrt zum Sontra	Ö	1
D.Aussen.2.6	Optimierung der Freibadstraße und des Stadionweges	Ö	1
D.Aussen.2.7	Optimierung Albert-Schweitzer-Straße, im Besonderen Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz am Bahnhof	Ö	1

<b>D.Aussen.3</b>	<b>Verkehrsoptimierung und Verkehrsberuhigung Innenstadt</b>		
D.Aussen.3.3	Verkehrsoptimierung (Altstadtring) Freibadstraße und der Blumenstraße, im Besonderen Knotenpunkte Traubenkreuzung (Grüntenstraße), Oberallgäuer Platz (Promenadenstraße) und Alpengogelkreuzung (Bahnhofsstraße)	Ö	2
D.Aussen.3.4	Verkehrsberuhigung der Bahnhofsstraße als Geschäftsbereich zwischen Bahnhof und Alpengogelkreuzung (Bahnhofsstraße)	Ö	1

<b>D.Aussen.4</b>	<b>Verkehrsoptimierung Stellplatzangebote</b>		
D.Aussen.4.1	Ausbau Stellplatzangebot am Edeka Neukauf im Bereich Flurstraße/Blumenstraße	Ö	1
D.Aussen.4.2	Ausbau Stellplatzangebot Immenstädter Straße/Johann-Althaus-Straße	Ö	1
D.Aussen.4.3	Schaffung Stellplatzangebot Park&Ride am Bahnhof (Wertstoffhof Sonthofen) mit Anbindung an Albert-Schweitzer-Straße und Theodor-Aufsberg-Straße	Ö	1
D.Aussen.4.4	Schaffung Stellplatzangebot Hirschwiese im Bereich Grüntenstraße/Blumenstraße	Ö	1

Nummer	Beschreibung	Öffent./ Privat	Stufe
<b>D.Aussen.5</b>	<b>Gestaltung öffentlicher Räume in der Innenstadt</b>		
D.Aussen.5.3	Stadträume: Bahnhofsumfeld und Busbahnhof	Ö	1
D.Aussen.5.4	Stadträume: Platzbereich im Altstadtring Blumenstraße/Grüntenstraße	Ö	2
D.Aussen.5.5	Stadträume: Platzbereich im Altstadtring Blumenstraße/Flurstraße	Ö	2
D.Aussen.5.6	Stadträume: Platzbereich St. Michaels-Kirche	Ö	2
D.Aussen.5.7	Stadträume: Grundschule	Ö	2
D.Aussen.5.8	Stadträume: Sontra	Ö	2

<b>D.Aussen.6</b>	<b>Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume in der Innenstadt</b>		
D.Aussen.6.4	Erhalt und Aufwertung des Tannach-Wäldchens	Ö	1-4

<b>D.Aussen.7</b>	<b>Umstrukturierungen und Neubauten in der Innenstadt</b>		
D.Aussen.7.8	Verlagerung von GE-Betrieben (Innenstadt): Busunternehmen (Freibadstraße)	Ö	1-5
D.Aussen.7.9	Verlagerung von GE-Betrieben (Innenstadt): Brauerei (Grüntenstraße)	Ö	1-5
D.Aussen.7.10	Verlagerung von GE-Betrieben (Wohngebiet): Metallverarbeitung (Obere Mühle)	Ö	1-5
D.Aussen.7.11	Verlagerung von GE-Betrieben (Wohngebiet): Textilproduktion (Fluhensteinweg)	Ö	1-5
D.Aussen.7.12	Bebauung Parkplatz zwischen Grüntenstraße und Promenadenstraße	Ö	2
D.Aussen.7.13	Umstrukturierung Grundstück Weber (Grüntenstraße 11c)	Ö	2

<b>D.Aussen.8</b>	<b>Flächenentwicklungen in der Innenstadt</b>		
D.Aussen.8.1	Gewerbe-Flächenentwicklung an der B19: Rieden Nord	Ö	1
D.Aussen.8.2	Gewerbe-Flächenentwicklung an der B19: Rieden Süd	Ö	1
D.Aussen.8.3	Gewerbe-Flächenentwicklung an der B19: Rudolf-Diesel-Straße	Ö	1
D.Aussen.8.4	Gewerbe-Flächenentwicklung an der B19: Theodor-Aufsberg-Straße	Ö	1

<b>D.Aussen.9</b>	<b>Vernetzung von Stadträumen und Landschaftsräume</b>		
D.Aussen.9.2	Stadträume: Unterführung Bahntrasse und B19 (Bahnhof-Schule)	Ö / P	1-5
D.Aussen.9.3	Stadträume: Fußgängerbrücke Ostrach im Tannach-Quartier	Ö	1-5
D.Aussen.9.4	Landschaftsräume: Zugänge nördlicher Landschaftsraum (Elsa-Brandström-Straße/Zainschmiedeweg)	Ö	1-5

## 10 Umsetzungsstrategien im weiteren Konversionsprozess

### 10.1 Alternative Umsetzungsstrategien

Im Rahmen der Konversion bieten sich der Stadt Sonthofen im Anschluss an den Planungsprozess ISEK unterschiedliche Umsetzungsstrategien. Die Wahl der zukünftigen Umsetzungsstrategie hat entscheidende Auswirkungen auf die Kostenstruktur, das finanzielle Risiko der Kommune und den Finanzierungsspielraum für Einzelmaßnahmen, aber auch auf die kommunale Einflussmöglichkeit im Konversionsprozess.

**Umsetzungsstrategie 1:** Vollständige Entwicklung und Vermarktung durch den derzeitigen Flächeneigentümer

Der Flächeneigentümer (BImA) übernimmt die Herrichtung und Erschließung der Konversionsflächen und verkauft anschließend baureife Grundstücke an Investoren und Bauherren. Die Stadt Sonthofen besitzt in diesem Szenario lediglich Steuerungsmöglichkeiten durch die Bauleitplanung, ggf. in Kombination mit städtebaulichen Verträgen.

#### VORTEILE:

- Geringes Kostenrisiko der Stadt Sonthofen

#### NACHTEILE:

- Geringe Einflussmöglichkeit auf Entwicklung, Qualität und zeitliche Umsetzung

- Mögliche Gewinne aus Flächenentwicklung gehen an den Flächeneigentümer
- Vollständige und zeitnahe Entwicklung durch den Flächeneigentümer ist nicht zu erwarten

**Umsetzungsstrategie 2:** Kooperatives Vorgehen von Stadt und Flächeneigentümer

Die Stadt Sonthofen übernimmt die Erschließung der Bauflächen und die Entwicklung der öffentlichen Freiflächen, der Verkauf der erschlossenen Grundstücke erfolgt durch den derzeitigen Flächeneigentümer (BImA). Die Stadt verfügt neben der Bauleitplanung über das Instrument der städtebaulichen Verträge als Steuerungsmöglichkeit.

#### VORTEILE:

- Eingeschränktes Kostenrisiko der Stadt Sonthofen

#### NACHTEILE:

- Eingeschränkte Einflussmöglichkeit auf Entwicklung, Qualität, zeitliche Umsetzung
- Mögliche Gewinne aus Grundstücksgeschäften gehen an den Flächeneigentümer
- Keine Finanzierungsmöglichkeit für übergeordnete Infrastruktur- und Freiflächenmaßnahmen sowie für besondere öffentliche Projekte auf den Kasernenflächen

**Umsetzungsstrategie 3:** Vollständige Entwicklung und Vermarktung durch eine Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG)

Eine städtische Entwicklungsgesellschaft übernimmt die Erschließung und Flächenentwicklung sowie den Verkauf der baureifen Grundstücke an Investoren und Bauherren. Die Stadt Sonthofen verfügt damit neben der Bauleitplanung über die wesentliche Steuerungsmöglichkeit des Grundstückshandels.

#### VORTEILE:

- Hohe Einflussmöglichkeit auf Entwicklung, Qualität und zeitliche Umsetzung
- Sofern Gewinne erzielt werden, bestehen Finanzierungsmöglichkeiten für übergeordnete Infrastruktur und Freiflächen

#### NACHTEILE:

- Kostenrisiko der Flächenentwicklung liegt bei Stadt Sonthofen

#### Fazit

Mit dem Abschluss des ISEK wurde noch keine Umsetzungsstrategie abschließend festgelegt. Da eine alleinige Flächenentwicklung und Vermarktung durch den Flächeneigentümer (BImA) bisher nicht in Betracht gezogen wurde, kommen für das weitere Vorgehen die kooperative Entwicklungsstrategie sowie die vollständige Entwicklung durch eine Stadtentwicklungsgesellschaft in Betracht.



Um den Konversionsprozess bestmöglich steuern zu können und einen möglichst großen Finanzierungsspielraum zu eröffnen, bietet sich insbesondere die Strategie 3 an. Die vollständige Entwicklung und Vermarktung durch eine Stadtentwicklungsgesellschaft eröffnet die größten Chancen, Finanzierungsmittel für die kostenintensiven besonderen öffentlichen Projekte zu gewinnen.

## 10.2 Kosten- und Einnahmeübersicht

ERLÄUTERUNGEN ZUR KOSTEN- UND EINNAHMEÜBERSICHT. Zur langfristigen Steuerung des Konversionsprozesses stellt das ISEK Sonthofen eine Kosten- und Einnahmeübersicht zusammen. Mit der Übersicht soll eine Grundlage geschaffen werden, die finanzielle Durchführbarkeit der Umsetzungsstrategien zu prüfen und eine mittel- bis langfristige Finanzierungsplanung vorzubereiten.

Maßnahmen außerhalb der Kasernen ohne unmittelbaren räumlichen Bezug werden in der Kostenübersicht nicht berücksichtigt. Die voraussichtlich bei der Durchführung der Konversion anfallenden Kosten und möglichen Einnahmen werden auf Grundlage der in Kap. 9 dargestellten Maßnahmen und Flächenbilanzen geschätzt. Die Ergebnisse der Verkehrswertermittlung (Hartmann Schulz Partner, 2013) sind darin einbezogen.

Die öffentlichen Maßnahmen im Rahmen der Konversion werden in Aufwendungen für die unmittelbare Gebietsentwicklung der Konversionsflächen und in besondere öffentliche Projekte differenziert. Beispiele für Maßnahmen der unmittelbaren Gebietsentwicklung sind z. B. Abbruch, Neubau von Erschließungsanlagen, gebietszugehörige Freiflächen oder Gemeinbedarfseinrichtungen. Beispiele für die im ISEK diskutierten besonderen öffentlichen Projekte sind die Stadthalle oder die Feuerwehr.

Über die reine Bilanzierung hinaus ordnet die Übersicht Kosten und Einnahmen den einzelnen Entwicklungsstufen zu, um Anhaltspunkte für die kontinuierliche Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme zu erhalten. Außerdem schätzt die Kosten- und Einnahmeübersicht die grundsätzliche Förderfähigkeit von Einzelmaßnahmen ein.

Die Kosten- und Einnahmeübersicht ist die erste finanzielle Bilanzierung zur Konversion in Sonthofen. Sie stellt eine überschlägige Schätzung dar, da zum aktuellen Zeitpunkt präzise Kostenaussagen zu Einzelpositionen heute (Juli 2013, Stand des Stadtratsbeschlusses zum ISEK Sonthofen) noch nicht getroffen werden können. Im weiteren Verfahren müssen insbesondere vertiefende Untersuchungen zur Bausubstanz, Bodenkontamination (Altlasten, Kampfmittel, etc.), technischen Infrastruk-

tur in die Kostenübersicht integriert werden, um die Kosten zu konkretisieren.

EMPFEHLUNGEN DER KOSTEN- UND EINNAHMEÜBERSICHT. Aus der Kosten- und Einnahmeübersicht lassen sich wichtige Anhaltspunkte für den weiteren Prozess gewinnen:

- Für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung sind frühzeitig erhebliche Vorleistungen notwendig; die Konversion sollte deshalb durch öffentliche Entwicklungsimpulse in Gang gesetzt werden.
- Kosten und Einnahmen verhalten sich gegenläufig: Zunächst werden große finanzielle Aufwendungen notwendig sein, nennenswerte Einnahmen werden erst in den späteren Bauphasen zu erwarten sein.
- In der städtebaulichen Entwicklung muss die Stadt Sonthofen kommunale Pflichtaufgaben (z. B. Erschließung) erfüllen, vorrangig im Zusammenhang mit den besonderen öffentlichen Projekten.
- Die Aufwendungen für die unmittelbare Gebietsentwicklung können und müssen voraussichtlich durch Einnahmen gedeckt werden, die besonderen öffentlichen Projekte können allenfalls aus dem Konversionsprozess refinanziert werden, wenn nach Abzug der Erschließungskosten Gewinne aus Grundstücksveräußerungen erwirtschaftet werden können.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass eine Rentierlichkeit der Gesamtmaßnahme voraussichtlich nicht zu erzielen ist. Die Kalkulation – einen kommunalen Zwischenerwerb vorausgesetzt – weist eine deutliche Unterdeckung auf. Dabei übersteigt vor allem die Umsetzung der im ISEK verankerten besonderen öffentlichen Projekte die Finanzierungsmöglichkeiten deutlich, sodass in der weiteren Umsetzung eine weitergehende Priorisierung und Prüfung von Finanzierbarkeit und Trägerschaften erforderlich wird.

Aus kommunaler Sicht muss daher insbesondere die Wertsteigerung der militärischen Flächen nutzbar gemacht werden. Als Finanzierungsmöglichkeit für die besonderen öffentlichen Projekte, bieten sich der Erwerb und die Entwicklung der Kasernen durch die Kommune selbst (Alternative 3) an. Der Zwischenerwerb der Konversionsflächen bietet der Kommune die Chance, direkt von der Inwertsetzung durch Verkaufserlöse zu profitieren und daneben – über die kommunale Planungshoheit hinaus – den kommunalen Einfluss auf den Konversionsprozess zu sichern.

## 11 Empfehlungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts

### 11.1 Anwendung der Stadtumbaumaßnahme und weitere baurechtliche Instrumente

HERLEITUNG ZUM BESONDEREN STÄDTEBAURECHT. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen und die Bewertung der baulichen Strukturen und ihrer Nachnutzungsqualität zeigen, dass im engeren Untersuchungsgebiet nach Abzug der Bundeswehr in erheblichem Umfang städtebauliche Missstände auftreten werden, zu deren Behebung bauliche und strukturelle Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. Um diese Flächenpotenziale vorrangig zur Stärkung der Innenstadt und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur nutzbar zu machen, sind u. a. nicht mehr bedarfsgeeignete bauliche Anlagen in erheblichem Umfang zurückzubauen, durch Umbau und Modernisierung einer neuen Nutzung zuzuführen sowie Verbesserungen im Freiraumnetz vorzusehen. Hierfür sind Maßnahmen der Stadterneuerung unverzichtbar.

Neben den Instrumenten des Allgemeinen Städtebaurechts (u. a. vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung zur Steuerung der geplanten Flächennutzung) ist bei der Konversion der Kasernenareale aufgrund des weitreichenden Umgestaltungs- und Finanzierungsbedarfs eine flankierende Anwendung der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts dringend erforderlich.

Entsprechend den aktuellen Rahmenbedingungen (Rückbaubedarf für weite Teile des Gebäudebestands, Rückbaubedarf technischer und militärischer Infrastrukturen, Anpassungsbedarf quartiersbezogener Gemeinbedarfseinrichtungen u. a.) werden zudem umfassende öffentliche Investitionen notwendig sein. Nur eine Kombination aus kommunalen und privaten Investitionen sowie verfahrensbegleitenden Fördermaßnahmen wird langfristig zu einer erfolgreichen Konversion führen.

INSTRUMENTE DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches steht den Kommunen ein erweitertes Rechts- und Förderinstrumentarium für Aufgaben der Stadterneuerung zur Verfügung:

- die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB,
- die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB sowie
- die Stadtumbaumaßnahme nach §§ 171a-d BauGB.

Die Eingriffs- und Wirkungsintensität der zur Verfügung stehenden Rechts- und Förderinstrumentarien ist unter Berücksichtigung der kommunalen Zielsetzungen, des zu erwartenden Finanzierungsbedarfs sowie der alternativen Finanzierungsmöglichkeiten abzuwägen und angemessen einzusetzen. Grundsätzlich muss der Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts im Interesse des Gemeinwohls liegen.

EMPFEHLUNG ZUR ANWENDUNG DER STADTUMBAUMASSNAHME. Der Konversionsprozess in Sonthofen konzentriert sich auf die Flächen von Jägerkaserne, Grüntenkaserne und der STOV. Im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses müssen die Kasernen jedoch im Zusammenhang mit ihrem direkten Umfeld betrachtet werden. Zur Erreichung der Entwicklungsziele des ISEK Sonthofen kann darüber hinaus auch die Festlegung weiterer konversionsbezogener Bereiche erforderlich sein.

Es ist davon auszugehen, dass

- durch die Auflösung der militärischen Nutzungen deutliche städtebauliche Funktionsverluste eintreten werden, die sich ohne geeignete Steuerungsinstrumente weiter verschärfen werden,
- die Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag oder Vorhaben- und Erschließungsplan) allein nicht ausreichen werden, um einen komplexen Umstrukturierungsprozess zu steuern,
- ohne eine standortübergreifende, städtebauliche Aufwertung die nachhaltige Entwicklung und Vermarktung der Flächen nicht sichergestellt werden kann,
- umfangreiche Maßnahmen im Umfeld (Verkehr, öffentlicher Raum, Grün, soziale und technische Infrastruktur etc.) für die Erreichung der städtebaulichen und strukturellen Ziele erforderlich werden.

Daher erscheint die Stadtumbaumaßnahme nach §171 als geeignetes Instrument der Stadterneuerung.

**ABWÄGUNG ZUR ANWENDUNG DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMASSNAHME.** Die Anwendung von weitergehenden Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechtes, vor allem der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, ist im Anschluss an das ISEK abzuwägen. Bei der Festlegung eines Stadtumbaugebietes sind zur Sicherung der Position der Stadt Sonthofen zusätzliche Festlegungen im Rahmen des Besonderen Städtebaurechtes für einen späteren Zeitpunkt offen zu halten.

Während konversionsbedingte Maßnahmen im Umfeld auf Grundlage der Stadtumbaumaßnahme nach § 171 BauGB durchgeführt werden können, ist im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen abzuwägen, ob für die Entwicklung der Kasernenflächen selbst eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB erforderlich ist. Dabei muss das Interesse der Stadt Sonthofen an einem rechtssicheren und zügigen Entwicklungsprozesses berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist unabhängig vom gewählten Rechtsinstrumentarium der kooperative Dialog zur Entwicklung der drei innerstädtischen Liegenschaften fortzusetzen. Die von der Stadt Sonthofen und dem

Bund als Grundstückseigentümer (BImA) konsensual verfolgte Entwicklung bietet gute Voraussetzungen für die weiteren Schritte der Konversion. Zum aktuellen Zeitpunkt kann grundsätzlich von einer Verkaufsbereitschaft des Eigentümers ausgegangen werden. Diese ist mit den weiteren Anwendungsvoraussetzungen des Besonderen Städtebaurechtes im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Konversion konkretisiert zu prüfen.

### **11.2 Förmliche Abgrenzung Stadtumbaugebiet**

Die Kommunen können ein Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss förmlich als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB festlegen. Das Stadtumbaugebiet ist so abzugrenzen, dass eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme gewährleistet werden kann. Die Kommunen können außerdem für ein festgelegtes Stadtumbaugebiet eine Satzung (Stadtumbausatzung einschließlich Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Beseitigung baulicher Anlagen) beschließen, sofern einvernehmliche Regelungen im Rahmen von Stadtumbauverträgen nicht getroffen werden können. Bei Zwischenerwerb der Konversionsfläche durch die Kommune ist jedoch davon auszugehen, dass private Investitionen und Verände-

rungen im Rahmen von Stadtumbauverträgen, städtebaulichen Verträgen oder auch Grundstückskaufverträgen ausreichend reguliert werden können, um die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sicherzustellen.


Der Zeitraum der Sanierung sollte 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Maßnahme dennoch nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann diese durch Beschluss verlängert werden.


Nach den Ergebnissen der städtebaulichen Bestandsbewertung und Analyse konzentrieren sich die Problemlagen insbesondere auf die Kernbereiche der drei Konversionsflächen. Hier müsste die zentralen Weichenstellungen einer mit der Konversion verbundenen Neuausrichtung der Stadtentwicklung getroffen werden. Für die Behebung der städtebaulichen Missstände und den angestrebten Erneuerungsprozess sind die im städtebaulichen Rahmenkonzept für den engeren Untersuchungsbereich dargestellten Stadtumbaumaßnahmen in diesen Bereichen erforderlich. Darüber hinaus werden jene Teilbereiche außerhalb der Kasernenareale einbezogen, die für wichtige Freiraumentwicklungen (z. B. Ostrach, Verknüpfungen zur Innenstadt und Kalvarienberg), Fuß- und Radwegeverknüpfungen (z. B. Verbindung Jäger-/ Grüntenkaserne) oder Erschließungsmaßnahmen relevant sind.

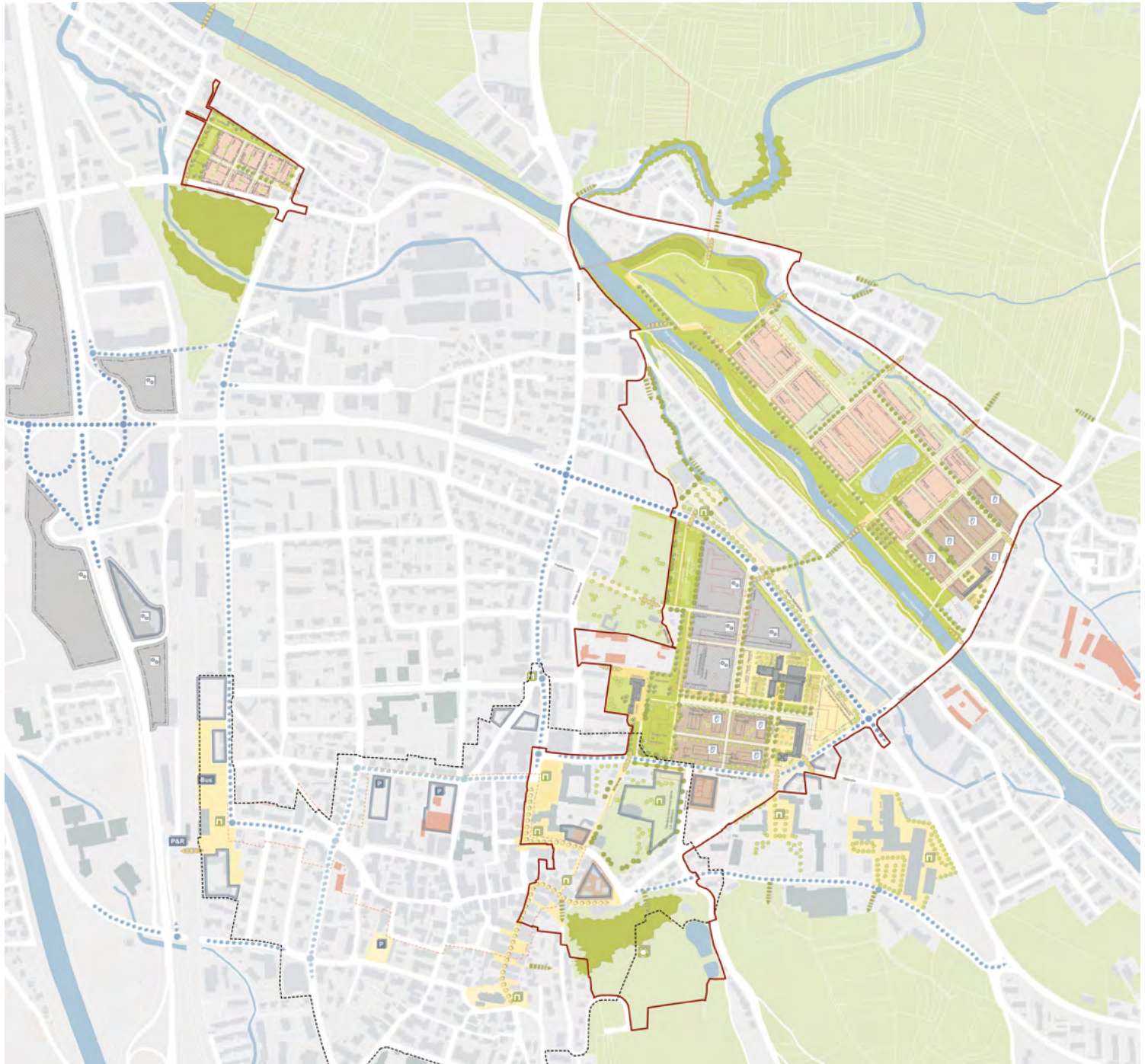
Gebietsteile, in denen Maßnahmen auch ohne den Einsatz des Besonderen Städtebaurechtes umgesetzt werden können, oder in denen den Maßnahmen eine niedrigere Priorität beigemessen wird, wurden indem Abgrenzungsvorschlag für das Stadtumbaugebiet vorerst nicht miteinbezogen.

Städtebauliche Maßnahmen innerhalb des ISEK aber außerhalb des Abgrenzungsbereichs können u. a. auf freiwilliger Basis umgesetzt werden. Zudem besteht für die Kommune die Möglichkeit, auf der konzeptionellen Grundlage des ISEK für weitere Teilbereiche die Anwendungsvoraussetzungen des Besonderen Städtebaurechtes zu prüfen und ggf. für weitere Gebiete Festlegungen für geeignete Rechts- und Förderinstrumentarien zu treffen.

**Räumliche Abgrenzung**

 Räumliche Festlegung als Stadtumbaugebiet (§ 171b BauGB)

 Bestehendes Sanierungsgebiet „Innenstadtbereich Sonthofen“



## 12 Ausblick – Weitere Schritte der Konversion

Der Prozess zur Konversion von Jägerkaserne, Grüntenkaserne und Standortverwaltung ist mit dem ISEK Sonthofen nicht abgeschlossen. Der Zeitraum bis zum geplanten Abzug der Bundeswehr im Jahr 2018 muss – auf Grundlage des ISEK – für weitere vorbereitende Maßnahmen genutzt werden. Dazu gehören:

- Durchführung / Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB
  - Prüfung der Anwendung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 4 BauGB für die Kasernenareale
  - Vorbereitende Abstimmungen zur Gewährleistung eines zügigen Konversionsprozesses
  - Weiterführende Verhandlungen mit dem Flächeneigentümer (BImA) über einen möglichen Flächenverkauf
  - Ergänzende Untersuchungen zu den Konversionsflächen: Altlasten, Bodenhindernisse, Abfälle, Aufwände zur Anpassung der Erschließung und des Kanalnetzes etc.
  - Ergänzende Untersuchungen zur städtischen Infrastruktur: Ver- und Entsorgung, Schulen und Kindergärten, etc.
  - Fortschreibung der Kosten-, Einnahmen- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- Auswahl und Durchführung einer Entwicklungsstrategie
  - Entscheidung für eine Entwicklungsstrategie
  - Aufbau der notwendigen Organisationsstrukturen
- Planung und Umsetzung von vorbereitenden Maßnahmen zur Umnutzung im Bereich der Kasernen
- Planung und Umsetzung von Impulsmaßnahmen im Stadtgebiet (außerhalb der noch nicht freigezogenen Kasernenareale)
- Planungen zur Durchführung einer Gartenschau
- Durchführung von städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerben zur Gestaltung von Teilflächen der Kasernen und des städtischen Umfelds. Besonders für die Vorbereitung einer möglichen Gartenschau bleibt nach dem geplanten Truppenabzug nur ein knapper Umsetzungszeitraum. Es erscheint notwendig, möglichst viele Vorplanungen bereits vor Freiwerden der Flächen durchzuführen, damit notwendige Gestaltungsmaßnahmen rasch erfolgen können.





