



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Sonthofen

Erläuterungsbericht | [Kurzfassung](#)

Stadt Sonthofen
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept | Kurzfassung

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 Ingenieurgesellschaft

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 5: Schrägluftbild, Stadt Sonthofen
Seite 6: 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.

INHALT

1	Planungsanlass und Vorgehensweise	4
	PHASE I	
2	Ausgangssituation – Kernthesen für den Planungsprozess	6
	PHASE II	
3	Alternative Szenarien	8
4	Ziele der Stadtentwicklung	10
	PHASE III	
5	Strukturkonzept	12
	PHASE IV	
6	Städtebauliches Rahmenkonzept	14
7	Rahmenkonzept: Maßnahmenkatalog	16
8	Rahmenkonzept: Entwicklungsstufen	18
9	Besonderes Städtebaurecht	20
10	Prozess und Dialog	22
11	Ausblick –Weitere Schritte der Konversion	24

1 Planungsanlass und Vorgehensweise

Im Zuge der Neuausrichtung der Bundeswehr hat die Bundesrepublik Deutschland die Auflösung von drei Militärangebietungen in Sonthofen beschlossen. Mit der Jägerkaserne, der Grüntenkaserne und der Standortverwaltung „Im Tannach“ (STOV) stehen voraussichtlich ab 2018 insgesamt rund 33 ha innerstädtische Flächen für zivile Folgenutzungen zur Verfügung. Daraus eröffnen sich für die Stadt Sonthofen neue Perspektiven in der Stadtentwicklung.

Aus diesem Anlass hat die Stadt Sonthofen die Erarbeitung eines gesamträumlichen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) in Auftrag gegeben. Das ISEK soll eine nachhaltige Einbindung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext sichern und die spätere Umnutzung der Areale vorbereiten.

Es verfolgt einen querschnittsorientierten Planungsansatz unter Einbeziehung der relevanten Fachrichtungen Städtebau, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung sowie Immobilienwirtschaft. Parallel erarbeitete Fachgutachten wurden in den Planungsprozess integriert. Wesentlicher Bestandteil des ISEK war ein breit angelegter Beteiligungsprozess.

Die Erarbeitung des ISEK gliedert sich in vier Phasen:

- Phase I: Bestandsaufnahme und Analyse
- Phase II: Prognosen und Entwicklungsszenarien
- Phase III: Städtebauliche Leitlinien und Strukturkonzept
- Phase IV: Integriertes Handlungskonzept





Kasernenstandorte in Sonthofen

PHASE I

2 Ausgangssituation – Kernthesen für den Planungsprozess

Um wechselseitige Abhängigkeiten und Auswirkungen in den Entwicklungsprozess einbinden zu können, umfasst das ISEK Sonthofen sowohl eine gesamtstädtische Betrachtung der Kernstadt als auch eine gebietsbezogene Betrachtung der eigentlichen Konversionsareale und der Innenstadt als Schwerpunkträume. Als Kernthesen für die weiteren Planungsphasen wurden aus den Ergebnissen der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Analyse folgende Aspekte herausgearbeitet.

FLÄCHENPOTENZIAL. Die Größe der Areale – vor allem auch im Verhältnis zur Fläche der Kernstadt – ist zugleich eine Chance wie eine besondere Herausforderung für die Stadtentwicklung Sonthofens.

Sonthofen im Naturraum
Oberallgäu



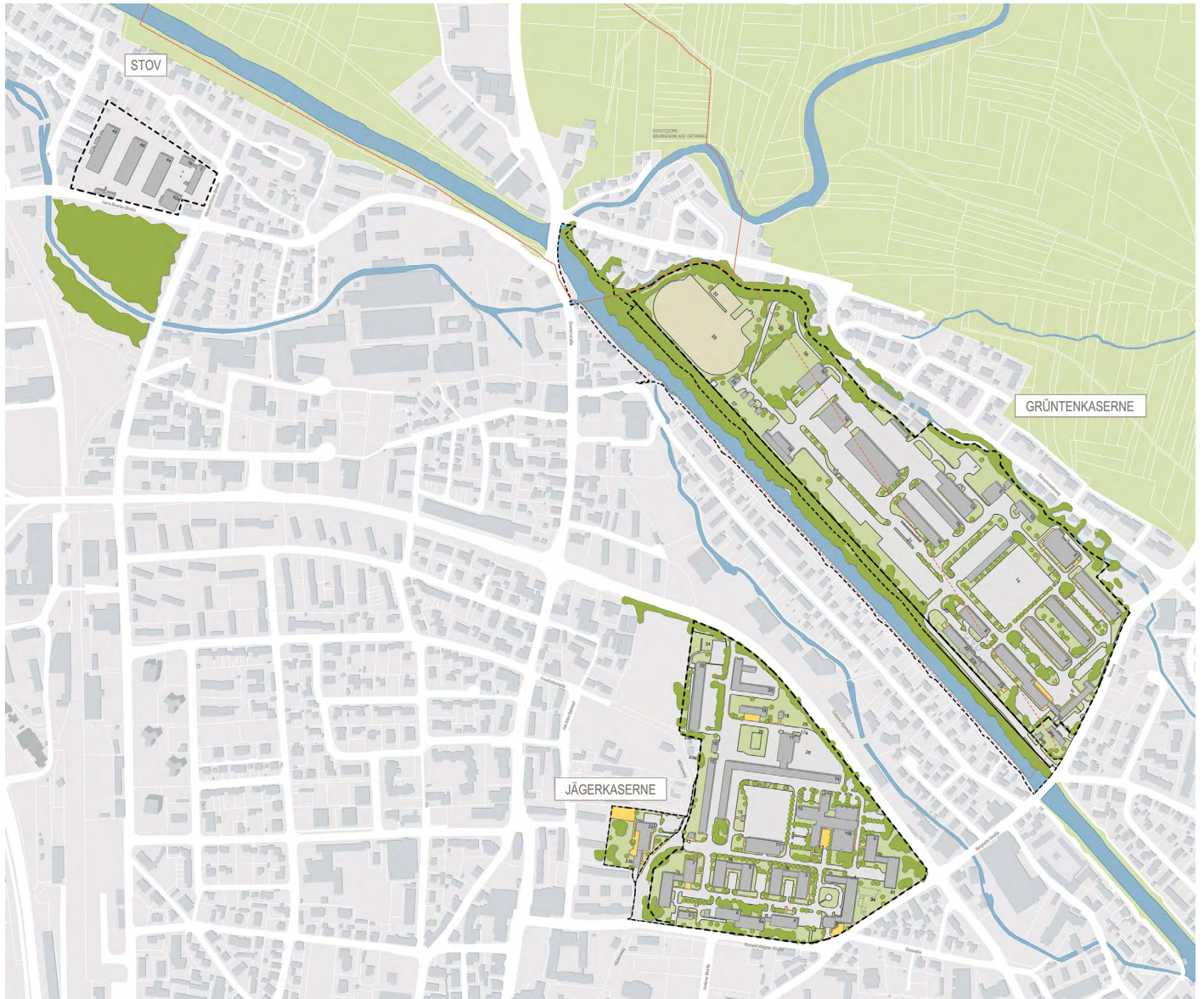
Zentrale Zukunftsaufgabe der Kommune ist eine nachhaltige integrierte Stadtentwicklungsstrategie, welche die Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbe-, Wohn- und Mischgebieten vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Flächenentwicklung sorgfältig abwägt.

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

IDENTITÄT. Die Kasernenstandorte sind ein integraler Bestandteil der Identität Sonthofens. Es gilt, diese Areale in zukunftsorientierte Standorte zu transformieren und zugleich als identitätsstiftende Orte der Stadt zu bewahren.

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

BAULICHE PRÄGUNG. Die Kasernenstandorte weisen unterschiedliche städtebauliche Qualitäten auf. Die Chancen und Risiken einer stark bestandsorientierten Nachnutzung gegenüber einer grundlegenden Umstrukturierungskonzeption sind jeweils sorgfältig abzuwägen.



PHASE II

3 Alternative Szenarien

In Phase II des ISEK wurden drei mögliche Szenarien mit alternativen Entwicklungsschwerpunkten erarbeitet und anschließend vergleichend bewertet:

- Wohnen und Bildung – Attraktive Wohnstadt für alle Generationen / Sonthofen als Bildungsstandort
- Gewerbe – Lokale Wirtschaft und Lokales Gewerbe
- Einzelhandel und Tourismus – Tor zu den Alpen

Auswahl eines Szenarios

Das Szenario „Wohnen und Bildung“ wurde dabei – u. a. durch die Strategiekonferenz und dem Stadtrat – am besten bewertet, jedoch sollten ergänzend Arbeitsplatzsicherung und Flächenvorsorge für verträgliches Gewerbe dabei stärker gewichtet werden.

Die ausgewählte Entwicklungsperspektive wurde dann in umsetzungsreife Konzeptvorschläge übertragen. Die Ergebnisse der Szenario-Diskussion stellen somit den konzeptionellen Ausgangspunkt des Strukturkonzepts und des nachfolgenden Rahmenkonzepts dar.

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

Sonthofen soll als lebendiges Zentrum für Wohnen und Bildung im Oberallgäu entwickelt werden und künftig durch den Schwerpunkt „Urbanes Wohnen in alpiner Umgebung“ geprägt sein. Die Wohnqualität soll allgemein gestärkt, Belastungen für den Wohnstandort reduziert werden. Die vorhandenen sozialen Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Betreuung, Gesundheit werden erhalten und ausgebaut.

Das Szenario Wohnen und Bildung sieht kompakte Wohnquartiere vor, die über Nutzungs- und Verkehrsbarrieren hinweg verknüpft werden. Randlagen an Verkehrstrassen oder Gewerbearealen werden aufgewertet und als Biotop vernetzt. Auf den freiwerdenden Konversionsflächen werden attraktive Wohnangebote für alle Generationen sowie Freizeit- und Bildungsangebote angesiedelt.

Die Innenstadt soll künftig wesentlich zur Profilierung der Gesamtstadt als Wohnstandort beitragen. Ein grünes Band soll den Mangel an Freiräumen ausgleichen.

In der Jägerkaserne sollen zur Stärkung des Profils als Bildungsstadt weiterführende und berufsbildende Schulen das Bildungsangebot erweitern.



Entwicklungsszenario
„Lokale Wirtschaft und Lokales Gewerbe“



Entwicklungsszenario
„Einzelhandel und Tourismus“



Entwicklungsszenario „Wohnen und Bildung“

4 Ziele der Stadtentwicklung

Parallel zur Ausformulierung der Szenarien wurden in Phase II Entwicklungsziele der Stadtentwicklung definiert, die den Konversionsprozess über einen längeren Zeitraum steuern sollen und als Grundlage für die Bewertung der Szenarien dienen. So kann die Stadt ihre Interessen gegenüber Grundstückseigentümern und Ansiedlungsinteressenten besser vertreten. Auch unter veränderten Rahmenbedingungen sollen die Entwicklungsziele konsequent weiterverfolgt werden.

Schwerpunktziele der Stadtentwicklung

1. Nutzung der integrierten Lage der Jägerkasernen 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-/nachfragerrelevanten 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 Handelsschwerpunkte)
9. Stärkung vorrangig des endogenen Gewerbepotenzials (kleine und mittelständische Unternehmen)
10. Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes zur Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt

Neben den Schwerpunktzielen für die Stadtentwicklung wurden ergänzende Teilziele zu den Bereichen Städtebau, Freiraumplanung, Immobilienwirtschaft und Einzelhandel formuliert, die im weiteren Planungsprozess ebenfalls Berücksichtigung finden sollen.

Handlungsfeld Städtebau:

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

Handlungsfeld Freiraumplanung:

1. Betonung des Kalvarienbergs als Identifikationspunkt, Verbesserung der Zugänge
2. Entwicklung der Freiraumkorridore Iller- und Ostrach-Tal unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes
3. Erhalt des prägenden Grünbestands in der Jägerkaserne
4. Nutzung von Flächen der Grüntenkaserne zur Ausweitung des Ostrach-Tals

Handlungsfeld Immobilienwirtschaft:

1. Schaffung von zielgruppen-/nachfragerrelevanten Wohnungsangeboten
2. Arrondierungen im Innenbereich vor Neuausweisungen im Außenbereich
3. Konzentration von Gewerbe-/ Dienstleistungsflächen
4. Angebotserweiterung wetterunabhängiger touristischer Einrichtungen
5. Weiterführung der „Cluster-Idee“ Antriebstechnik

Handlungsfeld Einzelhandel:

1. Ausbau der siedlungsnahen Nahversorgung
2. Modernisierung bestehender Einzelhändler
3. Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsentwicklungen in Streulagen
4. Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Konversionsflächen auf Nahversorgungsangebote

Als Ergebnis der Projektphase II hat der Stadtrat im November 2011 beschlossen, die weitere Bearbeitung des ISEK an den strategischen Zielsetzungen des Entwicklungsszenarios „Wohnen und Bildung“ auszurichten und dabei zugleich eine ausreichende Flächenvorsorge für eine am endogenen Potenzial orientierte verträgliche Gewerbeflächenentwicklung zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurden durch den Stadtrat die Schwerpunktziele für die zukünftige Stadtentwicklung bestätigt.

Am Friedhof, Jägerkaserne



Baumbestand, Jägerkaserne



Ostrach, Grüntenkaserne



Kfz-Flächen, Grüntenkaserne

PHASE III

5 Strukturkonzept

Mit dem Strukturkonzept wurden in Phase III die zivilen Folgenutzungen definiert und Funktionen räumlich verortet. Im Planungsprozess wurden dazu vier aufeinander aufbauende Varianten erstellt, die sich bezüglich der Nutzungsschwerpunkte und insbesondere in der räumlichen Zuordnung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Sonthofen unterscheiden.

Strukturkonzeptvarianten

- ▶ **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 Flächenpotenziale im Bereich der B19.

Diskussionsprozess und Variantenauswahl

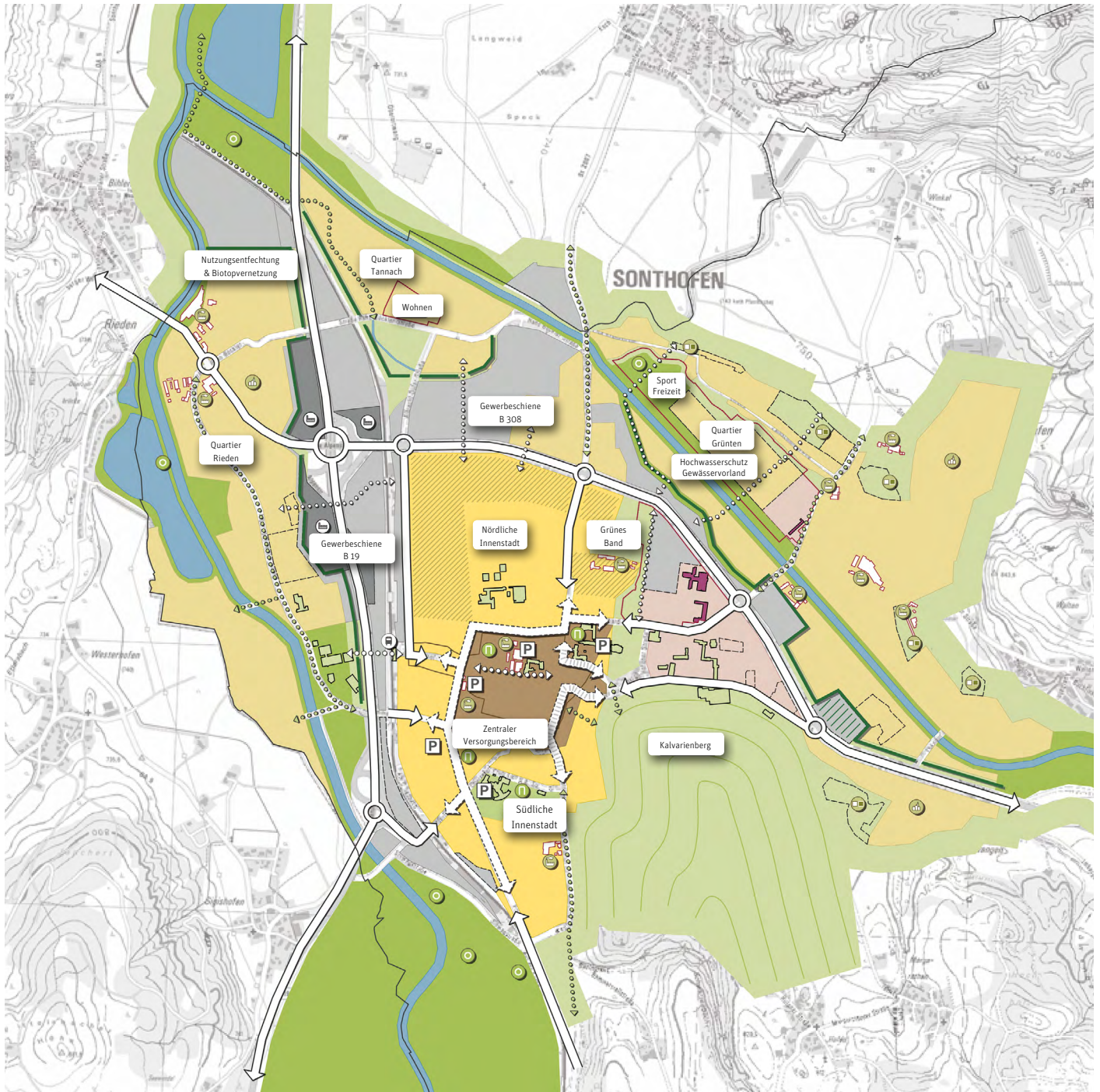
Die Varianten wurden mit allen Beteiligten des Planungsprozesses intensiv und zum Teil auch kontrovers diskutiert. Die fachliche Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass alle vier Varianten realisierbar sind, hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten jedoch deutliche Unterschiede aufweisen. Der Ausbau des Knotenpunktes B 19 / B 308 mit Querung zur Albrecht-Dürer-Straße ist bei allen Varianten notwendig, da er das beabsichtigte Erschließungssystem zur Innenstadt 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 Projektphase IV zugrunde zu legen. Um Flächen für eine verträgliche Gewerbeentwicklung bereitstellen zu können, beschloss die Stadt Sonthofen darüber hinaus verstärkte Anstrengungen zu unternehmen, eine Grundstücksverfügbarkeit der Gewerbepotenzialflächen im Bereich der Bundesstraße 19 (Rieden) herzustellen.

Strukturkonzept Variante 4

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

Die Freiraumsituation in Sonthofen wird deutlich aufgewertet. An Jäger- und Grüntenkaserne entstehen attraktive Freiräume, das Tannach-Wäldchen wird erhalten. Der Wohnstandort auf dem Gelände der ehemaligen Grüntenkaserne bildet eine langfristige Flächenreserve für Sonthofen. Das Tannach-Quartier wird auf der StoV durch Wohnen arrondiert. Das gesamtstädtische Verkehrssystem wird ausgebaut und gestärkt.



PHASE IV

6 Städtebauliches Rahmenkonzept

In der abschließenden Phase IV wurde das Planungskonzept verfeinert. Das städtebauliche Rahmenkonzept stellt die wichtigen strategischen Maßnahmen für eine langfristig tragfähige räumliche und funktionale Entwicklung der drei Konversionsorte 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 und kann an veränderte Gegebenheiten im Verlaufe des Prozesses angepasst werden, ohne die vereinbarten kommunalen Zielsetzungen aus den Augen zu verlieren. Das Städtebauliche Rahmenkonzept wurde im Juli 2013 im Stadtrat Sonthofen verabschiedet.

Jägerkaserne

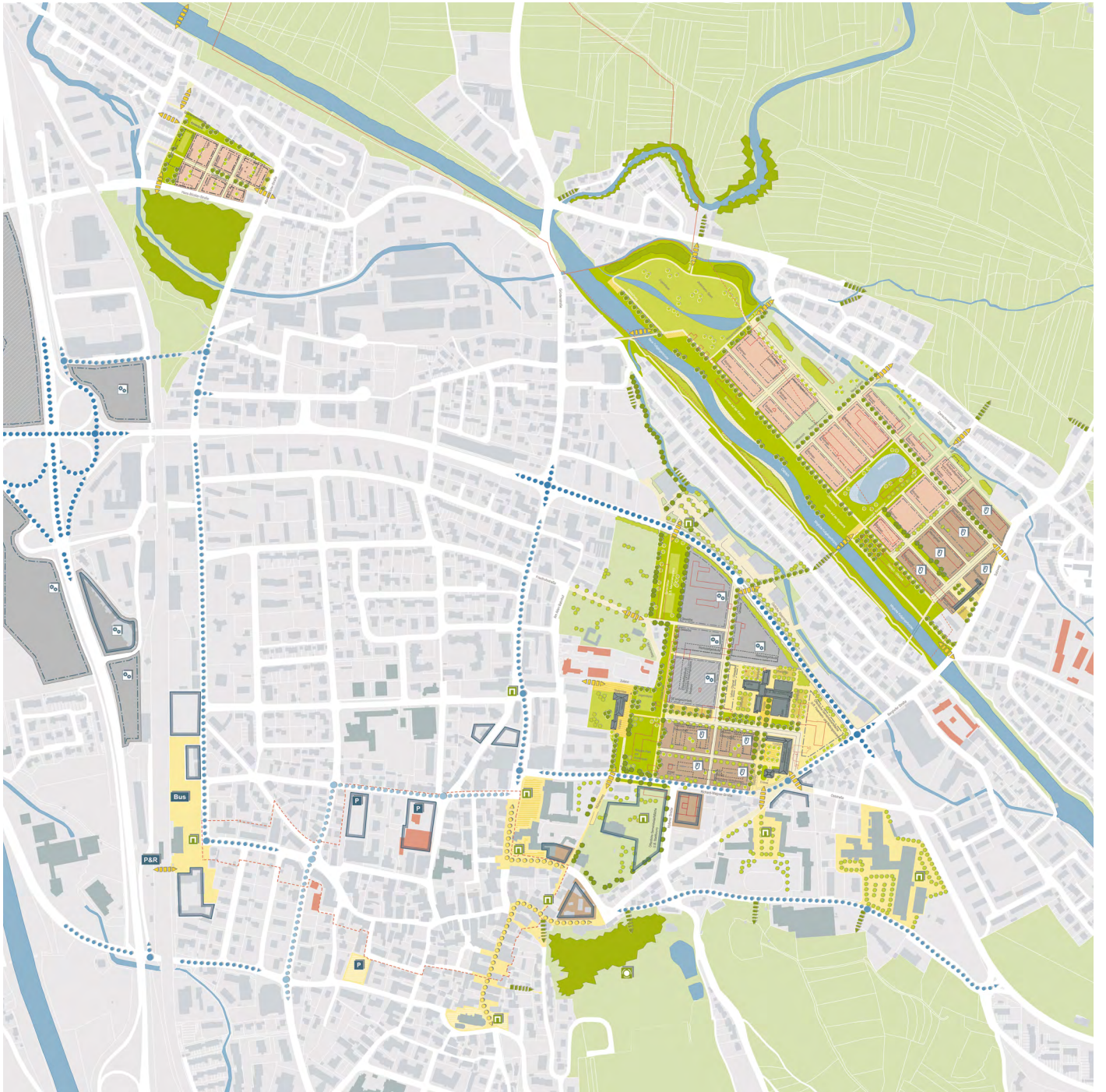
Die Nachnutzung der Jägerkaserne sieht zentrumsorientierte Nutzungsmischungen vor, die die Innenstadt Sonthofens stärken und aufwerten. Insbesondere die Ansiedlung von Kultur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen wird angestrebt. Die Jägerkaserne soll darüber hinaus ein Flächenangebot für innenstadtverträgliche Gewerbenutzungen bieten. Die räumliche Abgeschlossenheit soll aufgelöst und zu einem offenen Campuscharakter umgestaltet werden. Identitätsstiftende Gebäude und Ensembles werden erhalten, die attraktiven Freiraumstrukturen ausgebaut und das innerstädtische Freiraum- und Wegenetz ergänzt.

Grüntenkaserne

Die Grüntenkaserne soll 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, am Salzweg, soll mit dem Nutzungsmix „Wohnen und Arbeiten“ eine funktionale Verdichtung erzielt werden. Der zentrale Bereich der Kaserne ist unter dem Motto „Wohnen an der Ostrach“ für Wohnen vorgesehen. 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.

Standortverwaltung

Mit der Entwicklung der STOV als attraktives Wohnquartier soll die Tannach-Siedlung arrondiert werden. Durch die Gestaltung von Grün- und Spielflächen sowie neue Bezüge zum Tannach-Wäldchen und zur Ostrach soll der Wohnstandort qualitativ aufgewertet werden.



7 Rahmenkonzept: Maßnahmenkatalog

Der Maßnahmenkatalog fasst alle Einzelmaßnahmen des Städtebaulichen Rahmenkonzepts zusammen, auch die Teilschritte, und benennt die jeweiligen Akteure sowie die zeitliche Realisierungsstufe.

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

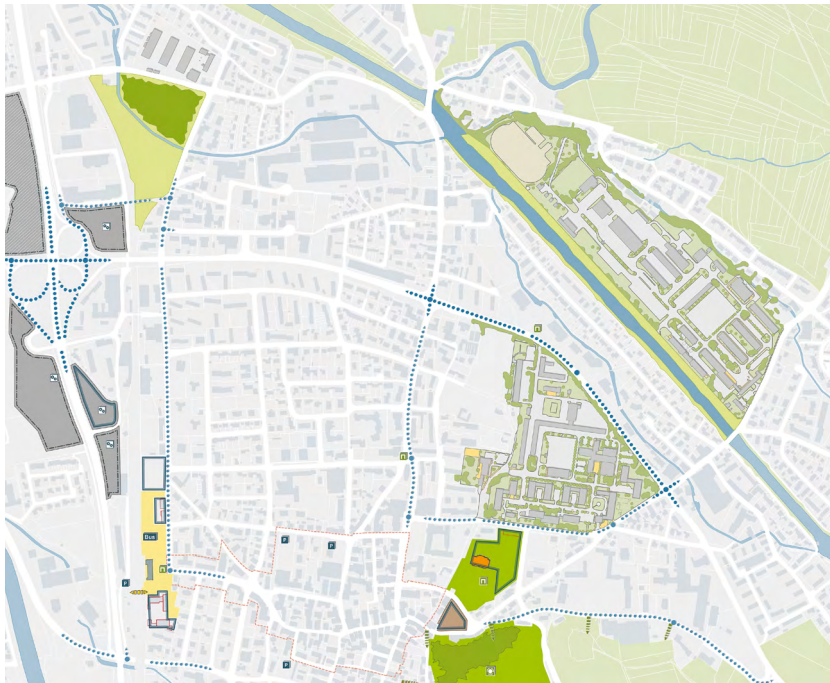
- D.1 Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Bundesstraßen
- D.2 Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Innenstadtzufahrten
- D.3 Verkehrsoptimierung Altstadttring
- D.4 Verkehrsoptimierung Stellplatzangebote
- D.5 Gestaltung öffentlicher Räume in der Innenstadt
- D.6 Gestaltung öffentlicher Grün- 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 Grüntenkaserne
- D.12 Vernetzung/Integration Standortverwaltung



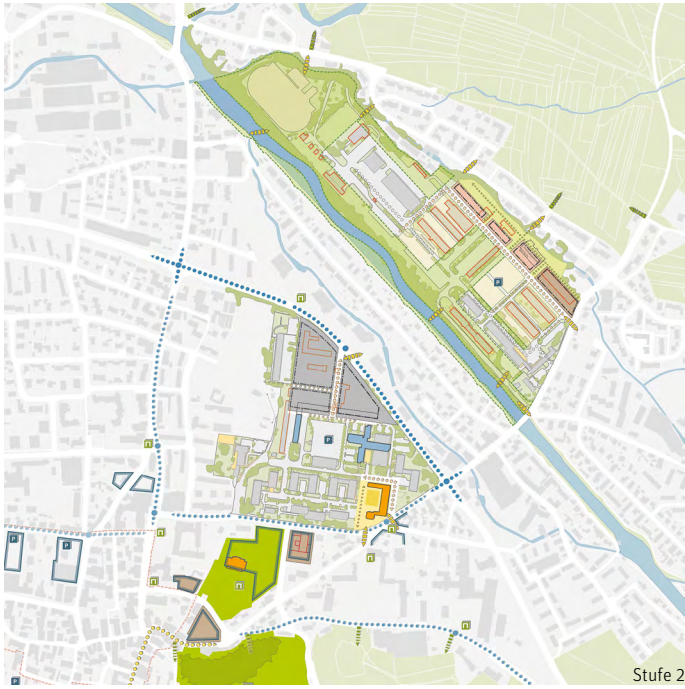
8 Rahmenkonzept: Entwicklungsstufen

Umnutzung und Gestaltung der drei Konversionsstandorte sind als langfristiger Prozess zu gestalten. Alle Einzelmaßnahmen und Projekte werden in einen zeitlich gestuften Handlungsrahmen eingeordnet und nach Dringlichkeit, Umsetzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten priorisiert. Die Einzelmaßnahmen des Rahmenkonzepts werden dazu in vier Entwicklungsstufen innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren und darüber hinaus (5. Stufe) eingeteilt. Die Jahresangaben gehen von einer Freistellung der Kasernen im Jahr 2018 aus.

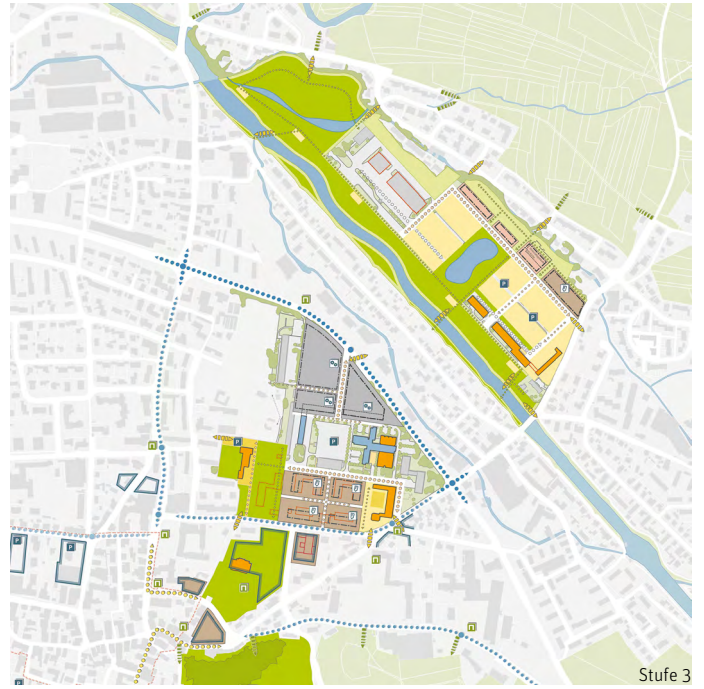
- Stufe 1
Zeitraum bis 2018 (2013-2017): Maßnahmen, die auch vor dem Abzug der Bundeswehr und dem Freiwerden der Kasernenareale umgesetzt werden können.
- Stufe 2
Zeitraum ab 2018 (2018-2021): Maßnahmen mit besonderer Bedeutung, die zeitnah nach Freiwerden der Kasernenareale durchgeführt werden sollen.
- Stufe 3
Zeitraum 2022 oder 2024: Maßnahmen im Zuge einer möglichen Landesgartenschau.
- Stufe 4
Zeitraum bis 2027 (2024-2027): Maßnahmen, die bis zum Ende des Förderzeitraums Stadtumbau durchgeführt werden.
- Stufe 5
Zeitraum nach 2028: Maßnahmen mit langfristigem Realisierungshorizont.



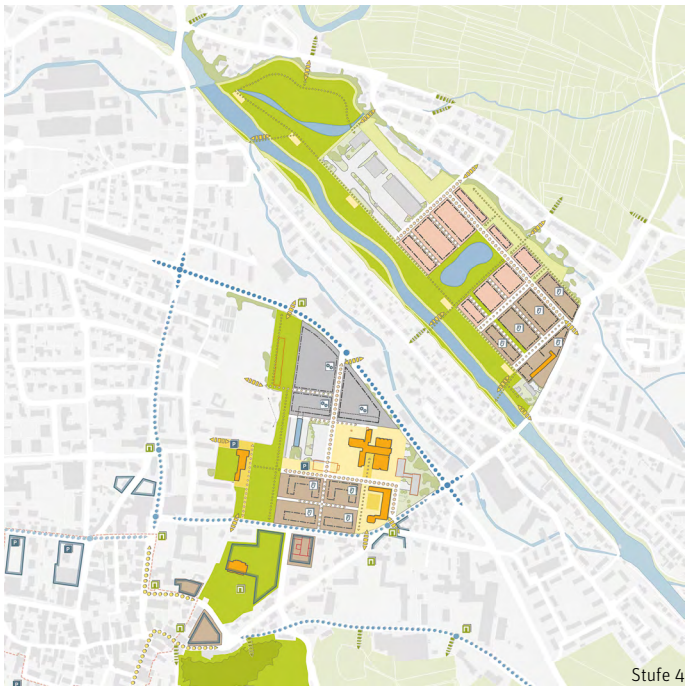
Stufe 1
Jägerkaserne, Grüntenkaserne und STOV



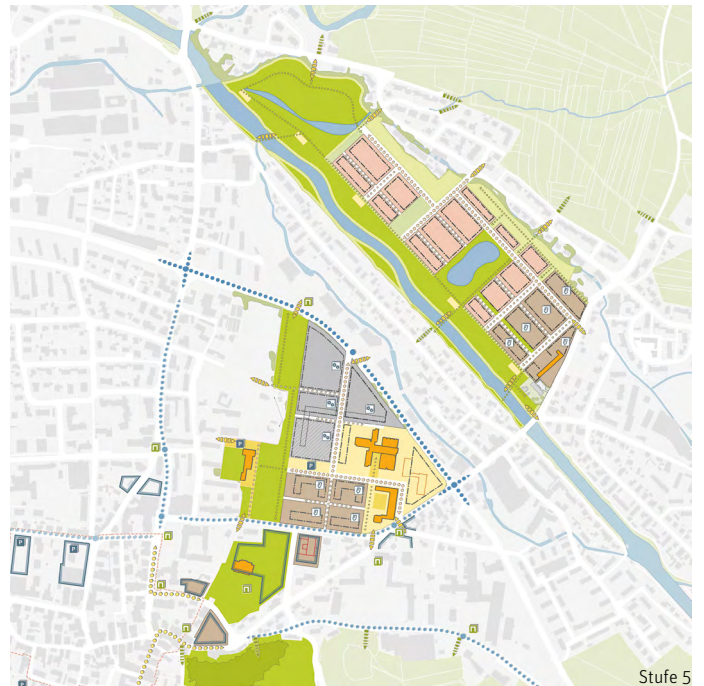
Stufe 2



Stufe 3



Stufe 4



Stufe 5

9 Besonderes Städtebaurecht: Empfehlung Stadtumbaumaßnahme

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen, die Bewertung der baulichen Strukturen und der Nutzungsqualität zeigen, dass im Untersuchungsgebiet zum ISEK Sonthofen in erheblichem Umfang städtebauliche Missstände vorliegen. Bei der Konversion der Kasernenareale ist daher die flankierende Anwendung der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts dringend erforderlich.

Anwendungsempfehlung Stadtumbaumaßnahme

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung von Jägerkaserne, Grüntenkaserne und Standortverwaltung im Stadtkern von Sonthofen ist davon auszugehen, dass

- gravierende städtebauliche Funktionsverluste eintreten werden, die sich ohne geeignete Steuerungsinstrumente weiter verschärfen werden,
- die Durchführungsinstrumente des allgemeinen Städtebaurechts (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag oder Vorhaben- und Erschließungsplan) allein nicht ausreichen werden, um die Komplexität des Umstrukturierungsprozesses geeignet zu steuern,
- ohne eine standortübergreifende, städtebauliche Aufwertung die nachhaltige, raumverträgliche Entwicklung und Vermarktung der Flächen nicht sichergestellt werden kann,
- umfangreiche Maßnahmen im Umfeld (Verkehr, öffentlicher Raum, Grün) für die Erreichung der städtebaulichen und strukturellen Ziele erforderlich werden.

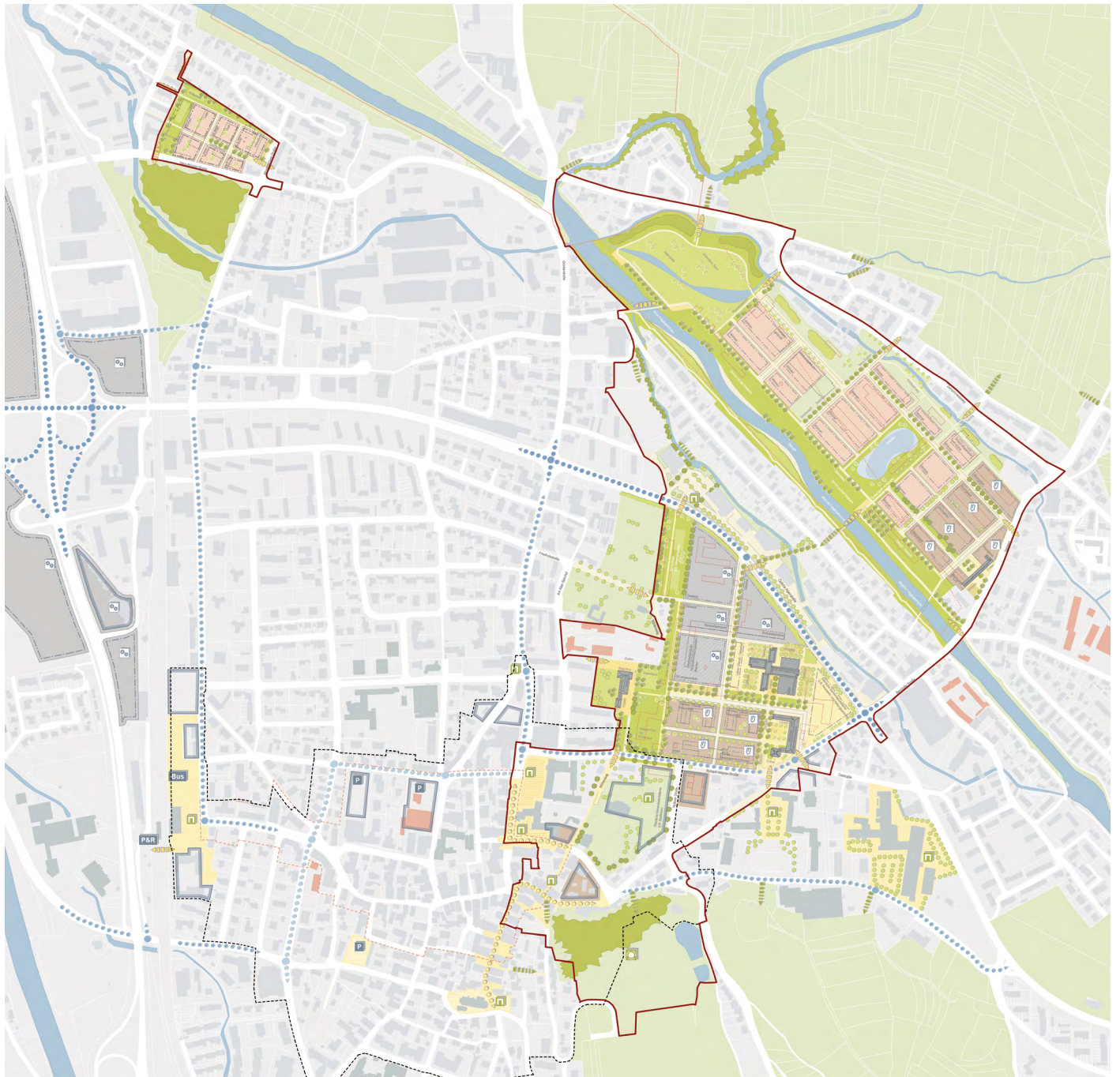
In dieser Aufgabendefinition erscheint die Stadtumbaumaßnahme nach §171 als geeignetes Instrument der Stadterneuerung.

Zusätzliche Anwendung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die Anwendung von weitergehenden Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts, vor allem der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB, ist im Anschluss an das ISEK abzuwägen. Bei der Festlegung eines Stadtumbaugebiets sind zur Sicherung der Position der Stadt Sonthofen zusätzliche Festlegungen im Rahmen des besonderen Städtebaurechts für einen späteren Zeitpunkt offenzuhalten. Grundsätzlich ist unabhängig vom eingesetzten Rechtsinstrumentarium der bisherige kooperative Dialog zur Entwicklung der drei innerstädtischen Liegenschaften fortzusetzen.

Abgrenzung Stadtumbaugebiet

Für die künftige Stadtentwicklung Sonthofens müssen die Kasernen im Zusammenhang mit ihrem direkten Umfeld als notwendiger Umstrukturierungsbereich betrachtet werden. Um die Entwicklungsziele des ISEK zu erreichen, können darüber hinaus auch weitere, konversionsbezogene Bereiche in der Kernstadt Sonthofens einzubeziehen sein.



Abgrenzung Stadtumbaugebiet

10 Prozess und Dialog

In dem transparenten, dialogorientierten Planungsprozess des ISEK war die Einbindung der Öffentlichkeit von besonderer Bedeutung. In jeder Planungsphase wurde eine intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Strategiekonferenzen

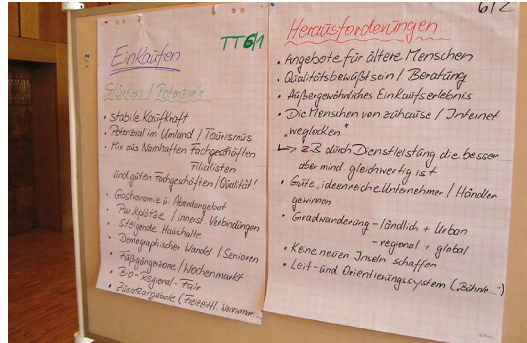
Ziel der Stadt Sonthofen war es, die Bearbeitung des ISEK im Sinne einer Dialogplanung unter Mitwirkung der etablierten Strukturen des Projektes „Zukunft Sonthofen“ zu erstellen. Hierzu wurde neben den politischen Entscheidungsstrukturen eine „Strategiegruppe ISEK“ gebildet, die aus den Teilnehmern der 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 strategi-

schen 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. Abschließend wurde das Rahmenkonzept in der letzten Strategiekonferenz verabschiedet und der Beschluss durch den Stadtrat empfohlen.

Bürgerforen

Darüber hinaus wurden Zwischenergebnisse des Planungsprozesses im Rahmen von mehreren Bürgerforen vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert. Die Ergebnisse der Bürgerforen wurden in den Planungsprozess integriert und hatten insbesondere auf die Auswahl der Strukturkonzeptvarianten großen Einfluss.



11 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 Verhandlung 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 organisatorischen 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.



Erhaltenswertes Gebäudeensemble,
Jägerkaserne (links)

Baumallee, Jägerkaserne (Mitte)

Mannschaftsunterkünfte, Grünen-
kaserne (rechts)



Am Salzweg, Grünenkaserne (links)

Tankstelle und Kfz-Reinigung,
Grünenkaserne (Mitte)

Dekontaminationsplatz, Jägerkaserne
(rechts)



Kfz-Werkstatt, Grünenkaserne
(rechts)

Stabsgebäude und Turm, Jägerkaser-
ne (Mitte)

