



Bad und Aibling

Thermenhotel mit anschließender Wohnbebauung

Kurzprotokoll des Beteiligungsprozesses

Inhaltsverzeichnis

01	Prozessablauf	3
02	Ideenwerkstatt	5
	Offene Gesprächsrunde für Senior:innen und Menschen mit Behinderung	6
	Workshop Übernachtungs-, Kur- und Heilbetriebe	12
	Ideenwerkstatt am Abend	24
03	Baukultur-Tour	35
04	Planungswerkstatt	39
05	Anhang - Ideensammlung der Schulen	51



Die Stadt Bad Aibling und die Max von Bredow Baukultur GmbH möchten auf einem ca. 16.000 m² großen Grundstück nördlich des Thermengeländes von Bad Aibling ein Bauprojekt entwickeln und realisieren. Bei der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes durch ein Architekturbüro wurden die Bürgerschaft und ausgewählte Akteur:innen im Rahmen von drei Veranstaltungen aktiv eingebunden.

01 Prozessablauf

14. März 2024 - Ideenwerkstatt

9:00 bis 11:00 Uhr Workshops mit Schulen

09:00 bis 09:30 Uhr 3. Klasse Luitbold Grundschule
09:30 bis 10:00 Uhr 10. Klasse St.-Georg-Mittelschule
10:00 bis 11:00 Uhr Zimmerer Berufsschule mit Inklusionsklasse

11:00 bis 12:30 Uhr Offene Gesprächsrunde für Senior:innen und Menschen mit Behinderung

Öffentliche Veranstaltung
Einladung erfolgte über Verteiler der Inklusionsbeauftragten und
Seniorenbeauftragten und über die Projekt-Website
Anwesend: ca. 26 Personen

14:00 bis 17:30 Uhr Workshop mit Übernachtungs-, Kur- und Heilbetrieben

Nichtöffentliche Veranstaltung
Einladung erfolgte über den Verteiler der AibKur GmbH durch direkte
Einladung der Max-von-Bredow Baukultur GmbH.
Anwesend: ca. 15 Personen

19:00 bis 22:00 Uhr Offene Ideenwerkstatt

Öffentliche Veranstaltung
Einladung erfolgte über Flyer, die Projekt-Website und Bauzaunbanner
Anwesend: ca. 80 Personen

16. März 2024 - Baukultur-Tour

Öffentliche Veranstaltung für alle Interessierten
Baukultur-Tour zum Tannenhof in Bad Feilnbach und zur Alten Spinnerei Kolbermoor
Zusätzliches Angebot der Max-von-Bredow Baukultur GmbH

19. März 2024 - Planungswerkstatt

19:00 bis 22:00 Uhr Offene Planungswerkstatt

Öffentliche Veranstaltung
Einladung erfolgte über Flyer, die Projekt-Website und Bauzaunbanner
Anwesend: ca. 65 Personen



Bad Aibling
Quartier an der Therme

HERZLICH
WILLKOMMEN

Bad Aibling
Quartier an der Therme



02 Ideenwerkstatt

13. März 2024

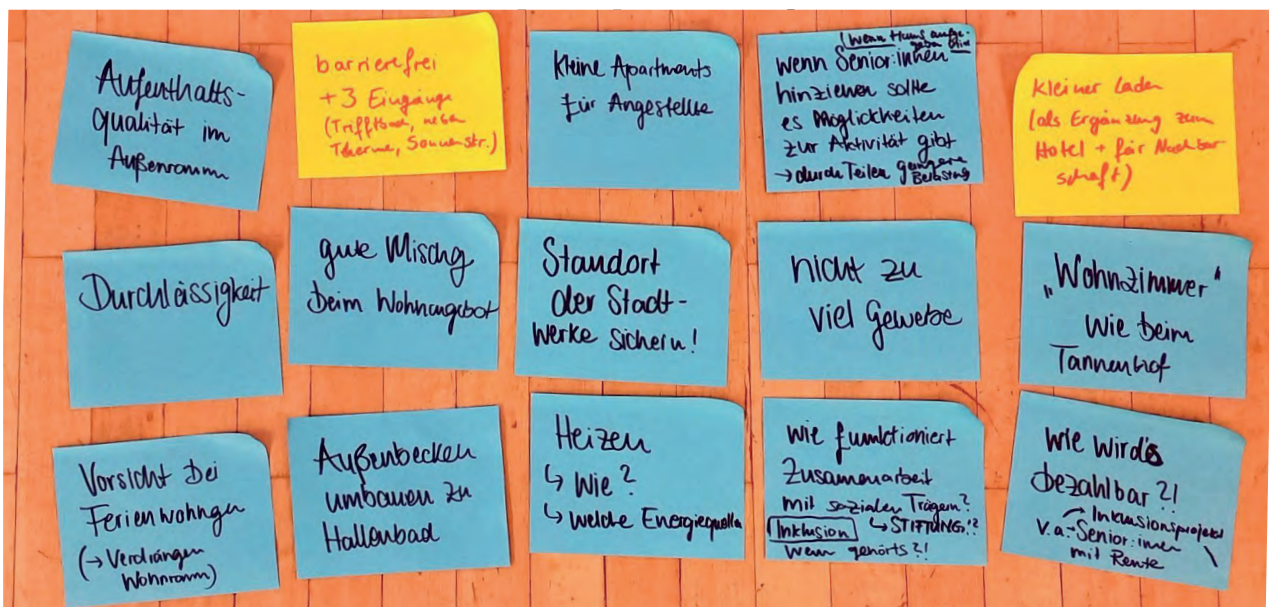
Offene Gesprächsrunde für Senior:innen und Menschen mit Behinderung

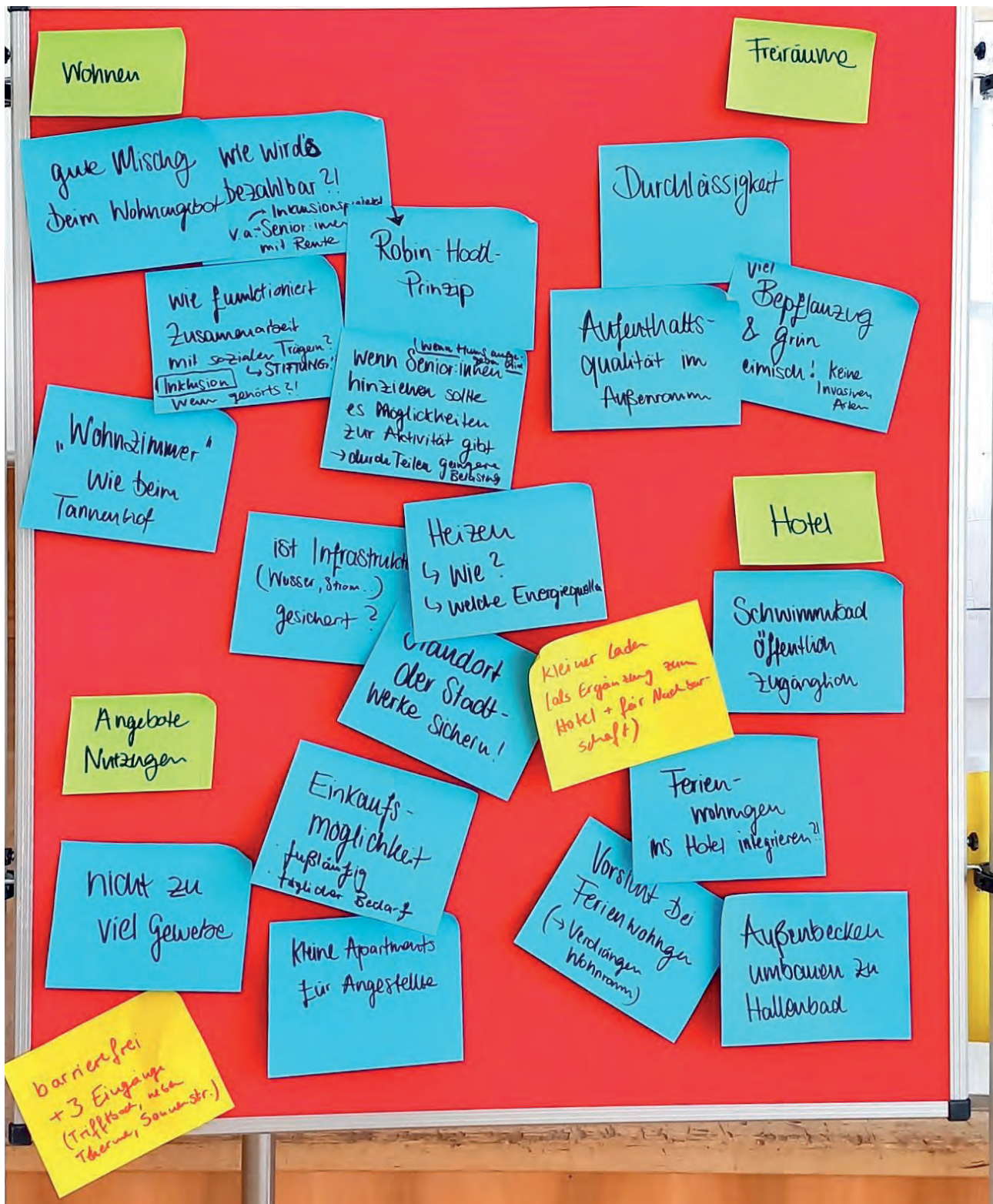
Vorstellungsrunde

- Bewohner von Bad Aibling
Interessiert an der Gestaltung & Bürger:innenbeteiligung; tolle Projekte → Tannenhof
- Nähe Thematik; Interesse was da passiert;
vll übermachten Freunde mal im Hotel
↳ Öffentliche Zugänglichkeit
- Eidendorfsstraße seit '92
fände schön wenn alle Bürger:innen das Projekt mittragen
vll in Zukunft mal hinziehen (→ wie Tannenhof)
- Neubürger seit 12 Jahren
wie läuft so eine Beteiligung ab
↳ Wunsch nach mehr Beteiligung in verschiedenen Projekten
Beispiele aus anderen Städten
Allgemeinwohl > persönliche Interessen
- Interessen an inklusiven Wohnformen & insgesamt
- Seit 10J. in Bad Aibling → Treffpunkt v.a. in Bewegungsräumen
Wintermonaten

- offener, gemeinschaftlicher Ort
- in Aibling geboren
 - ↳ Starker ~~Unbruch~~ Unbruch aktuell
 - ↳ Umgang mit Verkehr
- Seit 4 Monaten in Bad Aibling durch Immobilien-Tausch mit Sohn
 - ↳ Interesse was sich so entwickelt
 - ↳ Angebote in Wintermonaten
 - ↳ Interesse an Bürgerbeteiligung
- Seit 1986 → Innenarchitektur
Wie sieht Wohnbezug aus → Gemeinschaftsräume
„Miteinander!“
- Seit 1976; ggü. Thurne
Heubergstraße
 - falls Hallenbad gebaut wird, soll dieses öffentlich zugänglich sein
 - ebenerdiger Parkplatz ist ärgerlich, lieber Parkdeck aufstocken
 - es soll tatsächlich umgesetzt werden
keine Spekulation
- Interesse was so passiert
- Hallenbad → Kooperation mit Stadt?!

- Inklusionsreferent
 - ↳ Wie kann Inklusion gelingen im Bau?
- Seniorenreferent
 - ↳ aus bisherigen Fehlern lernen
 - „Was macht ihr aus Bad Aibling?“
sagen Bürger:innen
 - ↳ Warum als tolles Beispiel; nicht zu dicht;
kein Flachdach; Höhe!?
 - ↳ nicht Bepanung um jeden Preis → Qualität!
- Seit 15 J, direkter Nachbar
 - ↳ Frage wie gebaut wird; Umgebung einbeziehen
 - ↳ Gefahr, dass Hotel zu hoch wird
- Wie wird das Grundstück erschlossen
- Interesse wie es mal aussehen wird,
was für Wohnungen entstehen

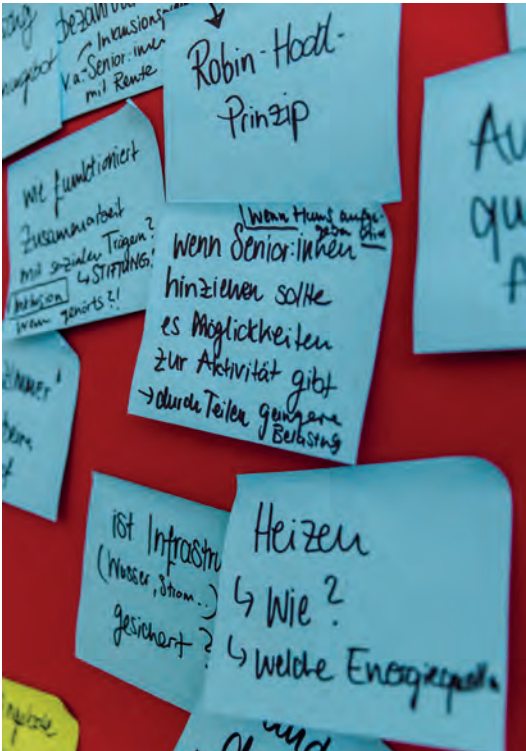




Schlussrunde:

Wohnen der Zukunft in einem Wort:

- Gemeinsam statt einsam
- Lebenswerk
- Durchmischung
- Miteinander
- Bunt
- Weniger MIV mehr ÖPNV
- kränkenfrei
- Inklusion
- kurzweilig
- schon da
- (un)versiegelt
- Nahversorgung
- Arbeitsdienlichkeit
- Wechselwirkung
- Barrierefreiheit
- Ausblickerecht
- Ökonomisch
- gemütlich



Workshop

Übernachtungs-, Kur- und Heilbetriebe

Vorstellungsrunde

Name , Rolle , das ist spannend

M. v. Fredow - noch nie Hotel gebaut

M. Sandbichler - Kombination Wohnheim + Therapie(n)hotel

S. Gümüs - große Chance / Hebel den Raum gut zu nutzen

K. Drexler - Gemeinschaft schaffen im Quartier der Zukunft

K. Sommer - Input der Akteur:innen

E. Walter - Integrationsmanagerin Schönklinik
kleine Wohnungen für Pflegekräfte

P. Widhammer - Urlaub auf dem Bauernhof
Neue Pläzchen in das Bestehende integrieren

Weiß - Hoteldirektorin Schminner Hof
als Mitbewerber von Interesse
vbb

K. Müller Kurverwaltung
wie läuft Prozess ab
Produkt

T. Jahn - Kurdirektor Bad Aibling

Weiterentwicklung Bad Aibling

Inh. Hotel Lindner
 bezahlbarer Wohnraum für MA

M. Lindner - Hotel Johannesbad

S. Lindner - — " —

Spannung

H. Reif - Hotel St. Georg

Hotel
 überflüssig

- Fehlen in direkter Nähe
 Interesse was entstehen

F. v. Hayek - Architekt

Entwicklung eines
 nachhaltigen Quartiers



Impulsgedanken von Thomas Jahn, Geschäftsführer AIB-KUR GmbH & Co. KG

Bad Aibling ist das älteste Moorbad/Moorheilbad in Bayern. Seit über 180 Jahren kümmern sich Kliniken, Ärzte, Therapeuten und weitere Anbieter um die Gesundheit der Patienten und Gäste aus Nah und Fern.

Der Höhepunkt dieser Entwicklung war Anfang bis Mitte der 1990er Jahre erreicht. In dieser Zeit gab es 17 ambulante und stationäre Moorbade-Einrichtungen mit weit über 100 Wannen und den dazugehörigen Mitarbeitern. Dazu standen den Gästen ca. 3.000 Gästebetten zur Verfügung.

Durch die Gesundheitsreform Mitte der 1990er Jahre brach dieses System sehr schnell in sich zusammen und im Jahr 2004 waren weniger als 1.500 Betten übriggeblieben und es standen nur noch 3 Moorbadeeinrichtungen zur Verfügung.

Mit dem Bau der Therme und einer sehr konsequenten Ausrichtung der Stadt auf das Leitthema „Gesundheits-Tourismus“ konnten wir die Anzahl der Betten wieder auf ca. 2.000 erhöhen und weitere Kliniken und Gesundheitsdienstleister für die Stadt gewinnen. Ebenfalls haben etliche Anbieter in Ihre Einrichtungen investiert, z.B. wurden etliche Ärztehäuser gegründet oder auch das Kurmittelhaus komplett saniert.

Auch neue Vertriebs- und Verkaufsallianzen zeigen erste gute Erfolge, sodass wir wieder steigende Gästezahlen in Verbindung mit Gesundheitsangeboten verzeichnen können. Hilfreich ist an dieser Stelle auch die Entscheidung des Deutschen Bundestags aus dem Jahr 2021, die ambulante Badekur nach §23/2 SGB V wieder zur Pflichtleistung zu erklären.

Somit ist festzustellen, dass unsere Strategie für die Stadt aufgeht und langfristig weitere Erfolge bringen wird. Die bestehenden Hotels haben alle ein klares Profil und sind gut gebucht. Das neue Hotel an der Therme braucht ebenfalls eine klare und verständlich Ausrichtung. Aufgrund der Lage und der direkten Anbindung an die Therme (Bademantelgang) sollte das Haus sich im Bereich Gesundheit engagieren und Leistungen anbieten, die das bestehende Portfolio der Therme ergänzt/ erweitert. Dabei ist wichtig, dass die Besucher beider Einrichtungen ohne größere Aufwendungen wechseln können. So können die Personal- und Betriebskosten auf beiden Seiten optimiert werden und gleichzeitig dem Gast ein herausragendes Spektrum an Angeboten präsentiert werden. Dieser Weg steht auch nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Gastgebern, sondern sorgt dafür, dass wir andere Zielgruppen erschließen können.

Fazit – das Projekt „Hotel an der Therme“ ist aus (gesundheits-)touristischer Sicht zu befürworten!

wohne auf
Zeit

Wohnen

nach den
Stärke
langfristiges
AZUBIS
FSJler... } Starter

Kriterien:

- bezahlbar

→ Anmietung durch
z.B. RoMed

→ erleichtert Verwaltung

Mitarbeiter:innen
z.B. RoMed + andere
Kliniken

regelmäßige
Schichten in Arbeit

sehr klar
erklärte System
z.B. Mülltrennung

Mobilität:

Carsharing/
Fahrgemeinschaft
von Gruppe zur
Klinik

junge Zielgruppe
will z.t. kein
Auto

→ ÖPNV oder
noch innovativer
+ auch
Mehrwert f. Bad Aisligen

Stellplatzmenge?

zu Standard
besonders
passen des
innovatives
Konzept

→ Apps +
Kommunikation

flexible
Grundrisse,
auch kleinere
Wohnungen
möglich + erweiterbar

Hausmeister:in/
Küchenr:in
ansprechbar bei
Fragen

räumliche
Nähe Hotel/
Wohnen
mit den
→ laut/leise
→ offen + dicht/
privat

Symbiose
Einwohnerschaft:
Senior:innen + Pflege-
+ Kinder(betreuung) Kräfte

Kommunikation
über Vernetzung
+ Austausch
→ Schwarzes
Brett

Gemeinschaftsräume
z.B. Küche,
Orte für Begegnung
(international)
Dorf

→ Konzept wird
für bestimmte
Menschen
passen, für
mehrere
weniger

→ Wie
mischen?
Zonen?
komplekt
bunt?

→ Wie sieht
die gute
Mischung
aus?

→ für wen
passt das
Wohnangebot
wie lang?

Wohnen

Im Quartier sollen verschiedene Wohnungen entstehen, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Insbesondere wurden Starterwohnungen sowie das Konzept des betreuten Wohnens vertieft diskutiert. Es ist wichtig, dass in der weiteren Planung definiert wird, welche Zielgruppen in welcher Mischung zukünftig dort wohnen sollen.

Kleine Starterwohnungen

Für Angestellte in den Bereichen Hotel, Gastronomie, Pflege und Gesundheitsversorgung sind kleinere Wohnungen von großer Bedeutung, oft als Starterwohnungen bezeichnet. Diese Wohnungen zeichnen sich durch eine reduzierte Wohnfläche zu erschwinglichen Preisen aus, häufig in Verbindung mit gemeinsam genutzten Räumen und Funktionen. Sie wären auch für junge Menschen aus Bad Aibling und Umgebung attraktiv, die nach dem Auszug aus dem elterlichen Zuhause ihre erste eigene Wohnung suchen. Es könnten auch Wohnungen mit flexiblen Grundrissen in Betracht gezogen werden, um bei Bedarf größere Wohnräume zu schaffen. Damit das Zusammenleben in diesen kleinen Wohnungen auch langfristig funktioniert sollte es eine Person geben, welche die Wohnungsvergabe und die Community koordiniert.

Es besteht jedoch nicht nur Bedarf an kleinen Wohnungen, sondern allgemein an bezahlbarem Wohnraum für Angestellte in den Branchen Hotel, Gastronomie und Pflege.

Betreutes bzw. Betreubares Wohnen (für ältere Menschen)

Es besteht auch ein hoher Bedarf an Wohnraumangeboten, die Betreuungsdienste anbieten und gleichzeitig ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Hier könnten Synergieeffekte mit den kleinen Starterwohnungen für Pflegekräfte entstehen.

Damit die Mischung verschiedener Zielgruppen im Quartier funktioniert, sind Gemeinschaftsflächen und -räume von entscheidender Bedeutung, wie beispielsweise eine Gemeinschaftsküche. Es sollte ein Gefühl von Gemeinschaft entstehen, anstatt isoliert nebeneinander zu leben.

Mobilität

Viele Menschen, die in den Bereichen Hotel, Gastronomie und Pflege arbeiten, haben einen internationalen Hintergrund. Ein Großteil von ihnen besitzt kein Auto oder hat keinen Führerschein. Derzeit stehen sie oft vor der Herausforderung, ihren Arbeitsplatz zu erreichen, und einige müssen lange Fußwege in Kauf nehmen. Diese Mobilitätsprobleme können zwar nicht vollständig im neuen Quartier gelöst werden, jedoch sollte das Mobilitätskonzept entsprechende Sharing-Angebote umfassen, um darauf einzugehen.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

- Kleine, bezahlbare Wohnungen für Mitarbeiter:innen der Betriebe
- Gut durchmischtes Quartier für verschiedene Zielgruppen (Betreutes Wohnen, Starterwohnen...)
- Mobilitätsangebote für ein Leben ohne Auto entwickeln und anbieten

Was braucht es dafür?

Wer muss eingebunden werden?

Was muss dafür in der (räumlichen) Planung mitgedacht werden?

Wieso will die Stadt ein Hotel?

Wahrzeichen? - Modernes Hotel - neues Dorf

- Bedarf? - Planungskonzept! Bed Ailing - Die gesunde Stadt -> Was fällt in Bed Ailing?

=> Es braucht was neues als healthy self care

=> Gesundheitsprävention -> Wo die Stadt die Luft her holt

Gesundheitshaus mit

Bedreiser? Stallkraft

Warum sollte jemand in Bed des Hotel betreiben wollen

=> Standortvorteil Thermen

Kooperation zwischen Hotels

=> 4 Sterne

5 Sterne +

= lokale Konkurrenz als 08/15 Thermenhotel

=> nicht in Bed Ailing!

Marketing: - Thematik ist nicht sonderlich kooperativ

=> Tolles Projekt für

- Gesundheit

- Revitalisation

- Well-being

- Mikroparthen

- Wohnen für Leittank

- Angestellte -> typische Wohnlagen

- Trends?

- Yoga

- Ernährung

- Psychologie

- Body positivity

- Co-Workation

- Kultur

- Infrastruktur?

- lokal?

- regional?

- Zug? - ÖPNV

Bed Ailing kann nicht

Die Bar? -> Im Hotel -> wird selbst organisiert

Kooperationen zwischen Hotels

Bereicherung oder Konkurrenz zu bestehenden Hotels

Die Realisierung eines 5-Sterne+ Hotels gestaltet sich an diesem Standort möglicherweise schwierig, jedoch wäre ein solches Hotel eine echte Bereicherung für das Hotelangebot in Bad Aibling. Die Errichtung eines weiteren Hotels in der 4-Sterne-Kategorie wird von den bereits bestehenden Hotels hingegen als Konkurrenz betrachtet und daher kritisch gesehen.

Es wurde mehrfach die Frage aufgeworfen, warum die Stadt an dieser Stelle ein zusätzliches Hotel errichten möchte. Als mögliche Antwort wurde vermutet, dass die Stadt ein Thermenhotel direkt neben der Therme als sinnvolle Ergänzung betrachtet.

Synergieeffekte durch Erschließung neuer Zielgruppen

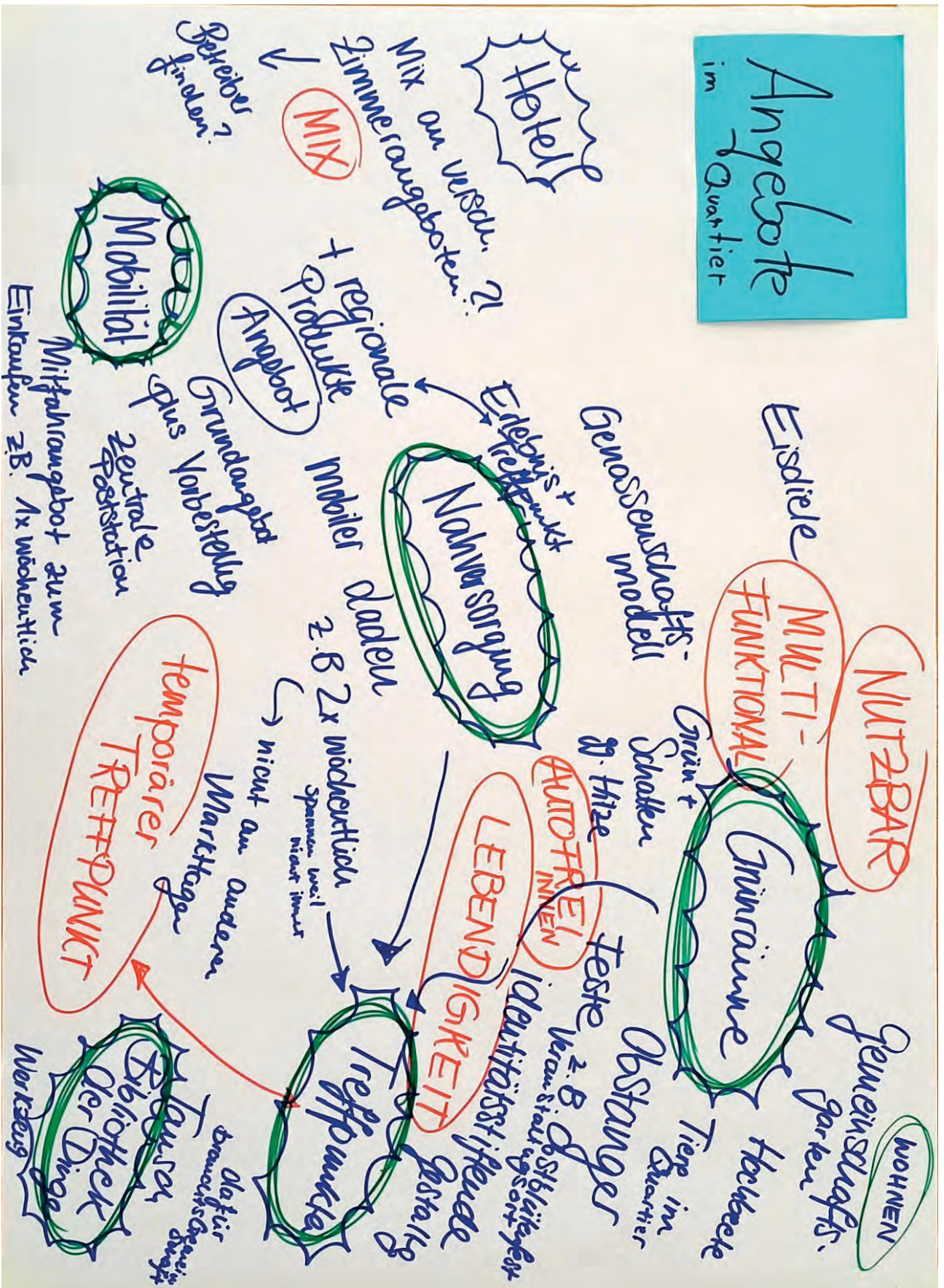
Eine wirklich innovative Bereicherung für den Hotelsektor in Bad Aibling könnte in Form eines neuen Hotelkonzepts entstehen. Dafür ist eine klare Profilierung der Stadt im Hinblick auf den Tourismus notwendig. Derzeit wird Bad Aibling vor allem als Gesundheitsstadt vermarktet. Allerdings wird die Zielgruppe der 30- bis 55-jährigen Personen kaum angesprochen, was sich auch in den Gästestatistiken widerspiegelt.

Bad Aibling als „Gesunde Stadt“ neu denken

Die aktuelle Interpretation des Leitthemas „Gesunde Stadt“ impliziert, dass kranke Menschen nach Bad Aibling kommen, um gesund zu werden. Eine Neuinterpretation könnte jedoch darauf abzielen, gesunde Menschen anzuziehen, um ihre Gesundheit zu erhalten und zu fördern. Dies könnte durch Schlagworte wie Yoga, Ernährung, Self-Care, Mindfulness, Coworkation, Body Positivity, Gesundheit, Prävention und Wohlbefinden erreicht werden. Diese Themen könnten in einem neuen Projekt umgesetzt werden und würden auch den bestehenden Hotelbetrieben sowie der Marke Bad Aibling zugutekommen. Ein Beispiel für eine solche Neuausrichtung eines Ortes ist Bad Gastein mit dem Projekt Miramonte.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

- Innovatives Hotelkonzept entwickeln, das eine Ergänzung im Portfolio Bad Aiblings darstellt
- Konzentration auf Themen der Krankheitsprävention
- Die Marke „Gesunde Stadt“ neu interpretieren (gesund bleiben, anstatt gesund werden)



Zusätzliche Angebote im neuen Quartier

Nahversorger

Derzeit gibt es in der unmittelbaren Umgebung des Projektgebiets kein Geschäft, das den Bedarf an Dingen des täglichen Bedarfs deckt. Hier könnte durch ein entsprechendes Angebot im neuen Quartier eine Lücke gefüllt werden. Dabei sollten alternative Konzepte zum herkömmlichen stationären Laden in Betracht gezogen werden, wie beispielsweise ein mobiler Laden oder ein Marktstand ähnlich einem Döner- oder Hendlwagen.

Grünräume

Grün- und Freiflächen sollen als multifunktional nutzbare Flächen gestaltet werden, ähnlich einem Obstanger (eine regionaltypische Form der Streuobstwiese). Ein Obstanger ist zum einen ökologisch wertvoll, kann aber auch für Gartenfeste und andere Veranstaltungen für die Gemeinschaft genutzt werden.

Darüber hinaus sollen die Grünflächen als ansprechende Treffpunkte gestaltet werden, um eine Identifikation der Bewohner mit dem Quartier zu fördern.

Aktivitäten

Es sollte ein Angebot an gemeinschaftlichen Aktivitäten geben. Beispielhaft wurde eine Gemeinschaftswerkstatt oder ein Gemeinschaftsgarten genannt. Solche gemeinschaftlichen Räumlichkeiten entlasten die individuellen Wohnungen und reduzieren somit den Bedarf an Wohnfläche. Eine ähnliche Idee ist die Einrichtung einer „Bibliothek der Dinge“, in der neben Büchern auch Geräte und Maschinen für den persönlichen Gebrauch ausgeliehen werden können.

Mobilität

Das Quartier sollte möglichst autofrei konzipiert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine effektive Verkehrsorganisation erforderlich, einschließlich der Regelung des Fremdverkehrs, wie beispielsweise der Postzustellung.

Eine Möglichkeit wäre die Einrichtung einer zentralen Poststelle als „Quartiersbriefkasten“, um den Verkehr in der Nachbarschaft zu minimieren. Gleichzeitig könnte eine solche Anlaufstelle als informeller Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers dienen. Des Weiteren sollten Mitfahrangebote oder ähnliche Sharing-Modelle im neuen Quartier zur Verfügung stehen.

Angebote im Hotel:

Es ist wichtig, eine vielfältige Zielgruppe von Hotelgästen anzusprechen. Jedoch entsteht dabei die Frage nach der wirtschaftlichen Machbarkeit.

Zusammenfassend sollte das neue Quartier als lebendige Gemeinschaft konzipiert werden und nicht nur als reine Schlafsiedlung ohne weitere Angebote fungieren.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

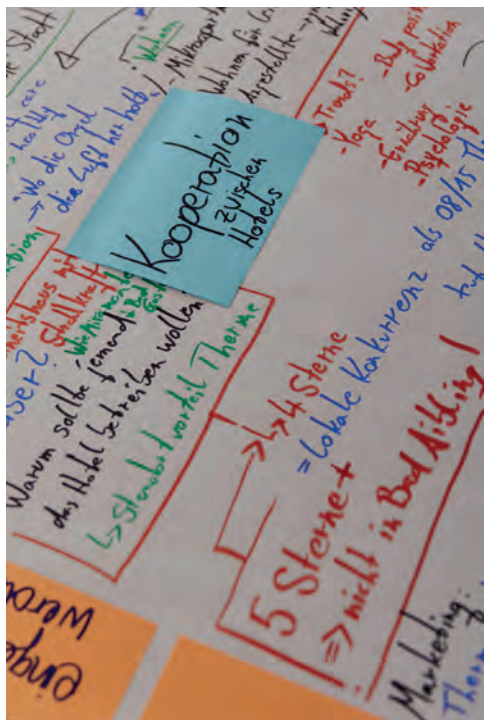
- Entwicklung innovativer Angebote im Bereich der Nahversorgung (temporär, mobil...)
- Fokus auf Gemeinschaft und Treffpunkte
- Hotelkonzept, welches sowohl verschiedene Gäste, als auch die Bewohner:innen und Nachbarschaft anspricht

Schlussrunde

Wie sieht
das Quartier der Zukunft
aus? 1 Wort

- | | |
|---------------|--------------------|
| - Potential | - Zukunft |
| - Lebendig | - Kompetenzen |
| - Gesund | - Richtungsweisend |
| - Leben | - Genießen |
| - Modern | - Lebenswert |
| - Vielfältig | |
| - Einzigartig | |
| - Bunt | |
| - Gesund | |
| - Integration | |

Impressionen Workshops



Ideenwerkstatt am Abend

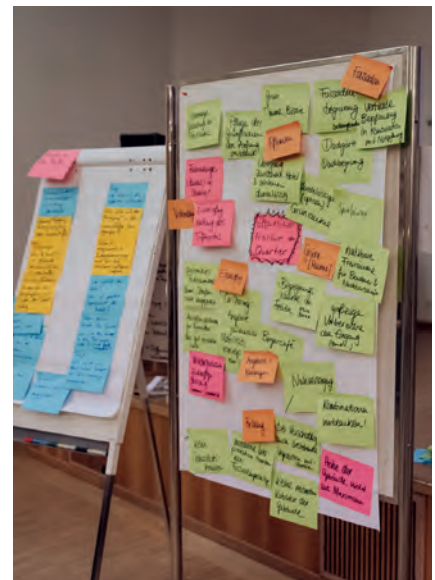
Programm

BEGINN 19⁰⁰

- Begrüßung
- Vorstellung
- Interview zum Projektrahmen
- Rückfragen
- Essen & gemeinsam
Entwickeln
- Abschluss

ENDE ca. 22⁰⁰

Impressionen vom gemeinsamen Arbeiten



Fragen an die MvB

Wunsch / Forderung:
Geschwindigkeits-
begrenzung
Lindenstraße

Wunsch / Forderung:
Teilerschließung
über Sonnenstraße

Tiefgaragen
Ein- & Ausfahrt
im Bestand
berücksichtigen
(Lindenstraße)

Vorschlag / Forderung:
Schwerpunkt der
Erschließung im
Süden der Stadt-
werke

W
Do
Moor
grieren
→ more "Moor"

Begründung & Relich-
tung für die
Nachbarn
berücksichtigen

Wunsch:
Wohnen auf
Zeit

Wunsch:
Wohnatell stellpl
vergrößern

Frage:
Wer bezieht die
beiden Wohnungen?

Wie wird mit der
"Eingung" in der
Lindenstraße um-
gegangen?

Wunsch:
regenerative
Energieversorgung
auch für die
Nachbarn → Fern-
wärme

Wer betreibt das
Hotel?

Wer ist späterer
Eigentümer des
Hotels?

Wem gehört
später das Quartier?

Wie wird das Konzept
in die Tat umge-
setzt? → und später
sichergestellt?

Frage:
Wie wird mit
dem hohen Verkehr
am Bahnübergang
umgegangen

Fragen an die MvB

Es wurden einige Frage, aber auch Wünsche und Forderungen von den Teilnehmer:innen formuliert:

Erschließung

- Auf dem Teilstück der Lindenstraße sollte es eine Geschwindigkeitsbegrenzung geben.
- Es soll überprüft werden, ob ein Teil der Erschließung über die Sonnenstraße im Norden möglich ist.
- Die bestehenden Zufahrten zu den Tiefgaragen im Teilstück der Lindenstraße müssen bestehen bleiben.
- Es wurde die konkrete Forderung genannt, dass die Haupteerschließung für das Projektgebiet über den Bereich südlich der Stadtwerke erfolgen soll.
- Bei einer geschlossenen Bahnschranke gibt es oft einen Rückstau auf die Lindenstraße, durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird ein längerer Rückstau befürchtet.
- Auf die Fahrradwege in der Lindenstraße muss unbedingt Rücksicht genommen werden.

Offene Frage bei der Erschließung: Wie wird mit der verengten Fahrbahn an der Lindenstraße umgegangen?

Energieversorgung

In der Nachbarschaft besteht Interesse an einem Anschluss an die Nahwärmeversorgung des Projektes.

Begrünung/Belichtung

Die Belichtung der Bestandsgebäude im Umfeld muss im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden. Hier sollte auch die bestehende Verschattung durch Bestandsgehölze einbezogen werden. Auch die Fassaden der neuen Gebäude sollen ansehnlich gestaltet sein.

Wohnen auf Zeit

Es könnte temporären Wohnraum geben z.B. für Angehörige von Personen, welche sich zur Behandlung in Bad Aibling aufhalten.

Eigentumsfragen

Wem gehört das Hotel? Es laufen bereits Gespräche mit potenziellen Betreibern. Ein regionaler Familienbetrieb soll das Hotel bevorzugt betreiben. Die MvB würde es bevorzugen, wenn die Betreiber auch die Eigentümer sind. Die Wohnungen sollen grundsätzlich verkauft werden.

Gemeinschaftliche Funktionen

Wie wird sichergestellt, dass die Gemeinschaftsflächen auch zukünftig als solche genutzt werden und wirklich ein Gefühl der Gemeinschaft entsteht?

Die Erfahrungen der MvB haben gezeigt, dass es tendenziell eine hohe Nachfrage nach solchen Flächen gibt. Da sich der Wunsch nach Gemeinschaftseinrichtungen aus dem Beteiligungsprozess ergeben hat, werden die Wohnungen auch zuerst Bad Aiblinger Bürgerinnen und Bürger angeboten, bevor der offene Verkauf startet.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

- Möglichkeiten der Erschließung prüfen und aufzeigen
- Gebäudestellungen und -höhen in der Umgebung berücksichtigen
- Lage und Funktionskonzept der Gemeinschaftsflächen darstellen



Wie möchte ich das Quartier und die Umgebung zukünftig erleben?

Der Fokus der Diskussionsrunden lag auf dem öffentlichen Freiraum.

Erschließung des Quartieres

Ein Großteil der Diskussion konzentrierte sich auf eine Vielzahl von Fragen zur Erschließung. Um diesem umfangreichen Themenkomplex gerecht zu werden, ist die Entwicklung eines Mobilitätskonzepts inklusive eines Parkplatzkonzepts für das Projektgebiet unerlässlich. Dabei sollte auch an Sharing-Angebote gedacht werden, die von den bereits in der Nachbarschaft ansässigen Personen genutzt werden können.

Das Quartier sollte idealerweise gut mit dem Fahrrad erreichbar sein, weshalb attraktive Fahrradstellplätze erforderlich sind. Diese müssen leicht zugänglich sein (ebenerdig) und einfach zu nutzen sein. Eine mögliche Option zur Erschließung für Fuß- und Radverkehr entlang des Triftbaches wurde als Idee eingebracht. Allerdings würde diese Erschließung über private Grundstücke verlaufen.

Freiflächen im Quartier

Die öffentlichen Freiflächen im Quartier sollten einen durchlässigen und verbindenden Charakter aufweisen, ohne in einzelne, kleine Parzellen aufgeteilt zu werden. Zudem sollen sie das Hotel mit den Wohnhäusern innerhalb des Grundstücks verbinden.

Die Pflege der Grünflächen sollte von Anfang an berücksichtigt werden, um langfristig einen qualitativ hochwertigen Grünraum zu gewährleisten. Die Idee eines Gestaltungsleitfadens für das Quartier wurde ebenfalls erwähnt, um eine dauerhaft ansprechende Gestaltung sicherzustellen.

Auch die Fassaden und Dächer sollten bei der Planung der Grünflächen mitgedacht werden. Die Bepflanzung mit Nutzpflanzen wurde als weitere Idee vorgeschlagen.

Die entstehenden „Grünen Räume“ sollten für die Bewohner sowie für die umliegende Nachbarschaft zugänglich sein. Es sollte eine ausgewogene Balance zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Übergängen geschaffen werden. Gemeinschaftliche Aktivitäten sollten in den Grünräumen stattfinden können, wofür geeignete Ausstattungen wie kleine Plätze mit Bänken erforderlich sind.

Die Vorplätze der Wohnungen sollten großzügig gestaltet sein, um auch dort kurze Aufenthalte und zufällige Treffen der verschiedenen Bewohner:innen zu ermöglichen.

Nutzungen im Quartier

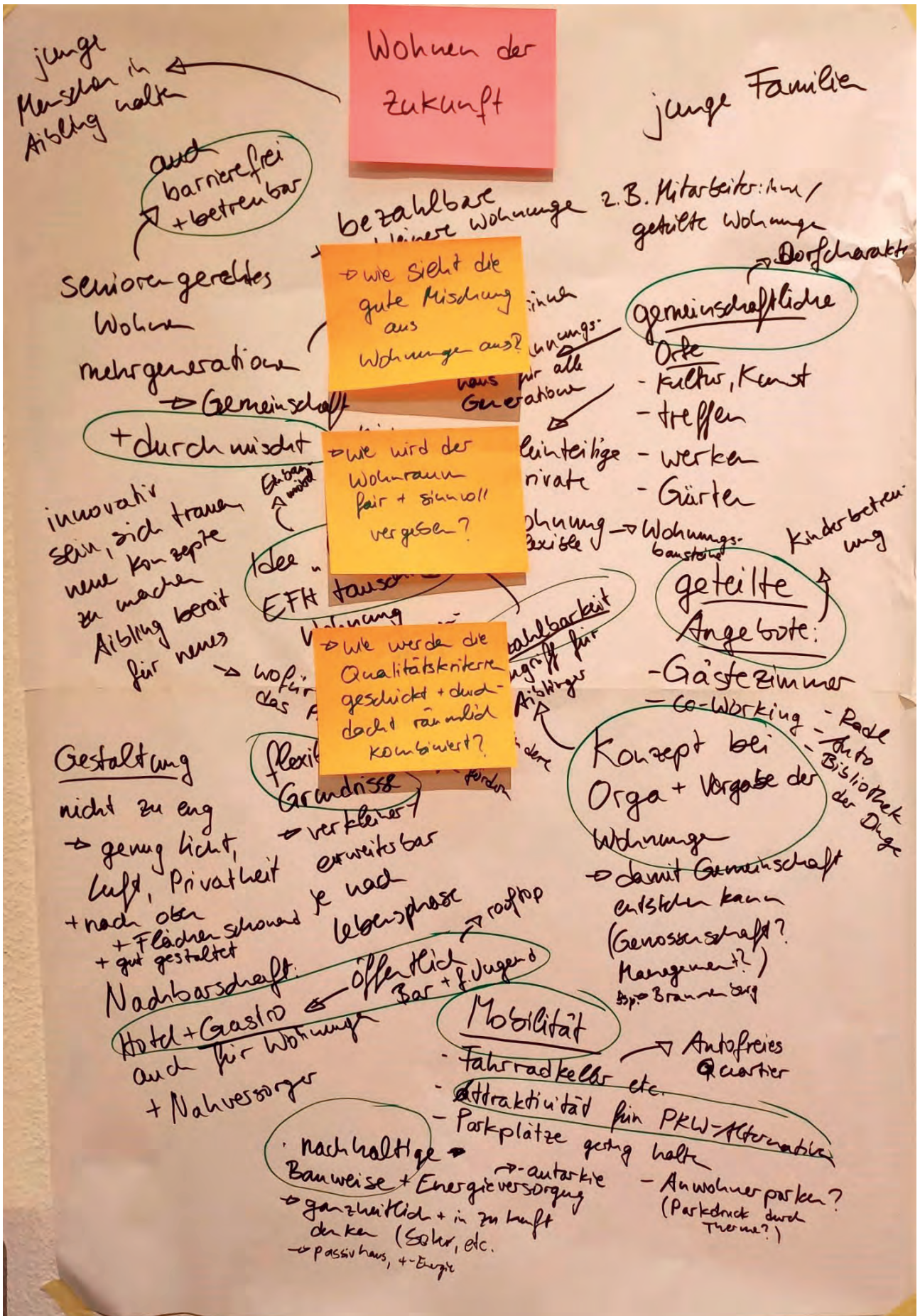
Es wurden mehrere Ideen für einen kleinen Laden zur Nahversorgung sowie für ein Bürgercafé bzw. ein Nachbarschaftscafé diskutiert. Um diese Einrichtungen wirtschaftlich betreiben zu können, sollte auch eine Kombination der verschiedenen vorgeschlagenen Funktionen in Betracht gezogen werden.

Bebauung des Quartiers

Die Höhe der Gebäude soll sich an der bestehenden Bebauung der Umgebung orientieren. Beim Schattenwurf der neuen Gebäude sollte auch die bestehende Vegetation mit beachtet werden, damit diese möglichst erhalten werden kann.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

- Mobilitätskonzept inkl. Parkplatzkonzept erstellen
- Öffentlicher Raum soll verbindende Funktion haben
- Ausgewogene Balance zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen
- Nahversorgung und Café als Treffpunkte im Quartier
- Höhe der Bebauung soll sich an der Umgebung orientieren



Wie sieht das Wohnen der Zukunft hier aus?

Zielgruppen

Es wurden Zielgruppen für das neue Wohnungsangebot mit spezifischen Anforderungen definiert:

- Ältere Menschen brauchen seniorengerechte und barrierefreie Wohnraumangebote, daraus ergibt sich die Anforderung, dass auch das gesamte Quartier (Gemeinschaftsräume, Freiraum, Erschließung) seniorengerecht sein muss, um die Teilhabe der älteren Mitmenschen an der Gemeinschaft gewährleisten zu können.
- Junge Familien die bezahlbaren Wohnraum suchen.
- Mitarbeiter:innen von Betrieben (der Daseinsvorsorge) bzw. junge Menschen benötigen kleine „Starterwohnungen“. Damit verknüpft, wurde die Frage diskutiert, wie junge Menschen in Bad Aibling gehalten werden können.

Gemeinschaft und Austausch

Grundsätzlich ist geplant, auf der Fläche Wohnraum für unterschiedliche Menschen zu schaffen. Um eine lebendige Nachbarschaft zu fördern, sollen Bereiche für gemeinschaftliches Miteinander vorgesehen werden. Diese könnten beispielsweise Freiflächen, Gemeinschaftsräume oder ein Gebäude umfassen, welche Raum für Kunst, Kultur, Treffen, Austausch, Sport sowie andere gemeinschaftliche Aktivitäten bieten. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen privaten und öffentlichen Räumen ist ein wichtiger Aspekt für die Planung. Es ist entscheidend, dass den Bewohner:innen auch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten in den privaten Bereichen zur Verfügung stehen. Zusätzlich ist das Teilen von Dienstleistungen und Angeboten wie Gästezimmern, Kinderbetreuung und Büroarbeitsplätzen im Sinne von Co-Working von Bedeutung und soll ebenfalls im Quartier ermöglicht werden. Um eine vielfältige Mischung und Gemeinschaft zu fördern, ist eine faire und sinnvolle Vergabe der Wohnungen von großer Bedeutung.

Ringtausch vom Einfamilienhaus in eine Wohnung

Es wurde mehrfach diskutiert, dass es ein attraktives Angebot für ältere Menschen geben sollte, um vom untergenutzten Einfamilienhaus in eine Wohnung zu ziehen, wodurch das Haus für junge Familien freigegeben wird. Diese Idee betrifft nicht nur das Projektgebiet, sondern könnte in ganz Bad Aibling umgesetzt werden.

Flexible Grundrisse

Die Aufteilung und Grundrisse der Wohnungen sollten flexibel gestaltet sein, damit sie sich an unterschiedliche Lebensphasen anpassen können. Auf diese Weise wäre es möglich, bei Bedarf ein Zimmer hinzuzufügen oder zu entfernen.

Angebote im Quartier und Synergienutzung mit dem Hotel

Neben dem Wunsch nach einem Angebot zur Nahversorgung wurde die Idee entwickelt, dass die Angebote des Hotels wie Restaurant und Bar auch für die Nachbarschaft nutzbar sein sollten. Grundsätzlich soll das Hotel kein Fremdkörper sein, sondern es sollte sich in das Quartier einfügen.

Mobilität

Das Quartier sollte als Autofreies bzw. Autoarmes Quartier konzipiert sein. Den neu einziehenden Menschen sollte ein Leben ohne eigenes Auto ermöglicht werden. Damit dies gelingt braucht es jedoch ein passendes Angebot wie zum Beispiel Carsharing.

Nachhaltigkeit

Die Gebäude sollten in einer nachhaltigen Bauweise, als Passivhäuser, errichtet werden. Auch die Energieversorgung sollte nachhaltig gestaltet werden (als Plus-Energie Quartier mit Versorgung durch Solarstrom).

Aufgaben und Fragen für die weitere Planung:

- | | |
|---|--|
| ▪ Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten - drinnen und draußen | ▪ Wie wird der Wohnraum fair und sinnvoll vergeben? |
| ▪ Ausgewogenes Verhältnis von privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen | ▪ Wie werden die Qualitätskriterien geschickt und durchdacht kombiniert? |
| ▪ Wie sieht eine gute Mischung an Wohnformen aus? | |

Frage:

→ Wie lange reicht die Infrastruktur?

→ Kanal / Kläranlage

→ Wasserversorgung

→ KITA / KiGa / Schulen

→ Woher kommt das Personal fürs Hotel?

→ Was passiert zukünftig mit den Nachbargrundstücken?

Mehrwert für ganz Bad Aibling

→ Frage an die Verwaltung

→ Übergangs-Konzept?

→ Bohrloch aufgraben

→ Räume für Kultur, Konzerte, Ausstellungen

→ Bayerische Wirtschaft in der es als 22⁰⁰ was gibt

→ Biergarten

→ Kleinstadtflair erhalten

→ nicht zu hoch bauen / dicht

→ charmant und schön, wie die Villen in der Lindnerstraße

→ mehr Grünraum

→ Gewinnmaximierung ist die Verschönerung der Stadt, nicht der Profit.

→ Lesen auf der Maximilianstraße → Belebung

→ Rochade FTH in Wohnung

→ kleine, günstige Wohnungen → Personalwohnungen, Büros, etc. → kleine Büros

→ Nahversorgung? Bäcker?

→ Hotelbock nutzbar für alle!

Belebung des Tourismus durch neues Hotel → Wohnungs-Platz

→ Mehrwert für den Ort

→ Liegewiese vom Freibad erhalten

→ Wohnen auf Zeit für Angehörige der Kuräste → Wohnung

→ Wohnungen die Mitarbeiter Regional

→ ~~Wohnung~~ Fiktion sollen bauen!

Hallenbad? Sollte das ganze Jahr nutzbar sein.

in Hotel ↓ In Sportpark Besser sei der Therapie!

auch für Öffentlichkeit

> 25m x 15m
> 23°-29°
> 1000m

Welche Bedeutung hat das Projekt für ganz Bad Aibling? Wie kann ein Mehrwert für alle geschaffen werden?

Fragen

Zusätzlich zu Ideen, wie ein Mehrwert für ganz Bad Aibling entstehen kann, wurden auch verschiedene Fragen formuliert, die sich aus der Betrachtung des Kontextes ergeben haben. Gemeinsam wurde versucht, die Bereiche bzw. Akteur:innen zu identifizieren, an denen diese Fragen beantwortet werden könnten:

Wie lange wird die vorhandene Infrastruktur wie Kanalisation, Kläranlagen, Wasserversorgung, Kinderbetreuung und Schulen an dieser Stelle in Bad Aibling ausreichen?

>> Diese Frage sollte von der Stadtverwaltung beantwortet werden.

Woher wird das Personal für das Hotel stammen?

>> Diese Frage wird an die Zuständigen der MvB weitergegeben

Was sind die zukünftigen Pläne für die angrenzenden Grundstücke? Gibt es ein übergeordnetes Konzept?

>> Diese Fragen sollten von der Stadtverwaltung beantwortet werden.

Ideen zu Mehrwerten für ganz Bad Aibling

Nahversorgung

Auf der Südseite der Bahntrasse in Bad Aibling fehlt es an Nahversorgungsmöglichkeiten, was zu langen Wegen führt. Ein kleiner Laden oder Bäcker könnte im neuen Quartier einen Platz finden, um die Nahversorgung mit den notwendigsten Dingen des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Hallenbad/Schwimmbecken

Aktuell fehlt es in Bad Aibling an einem überdachten Schwimmbecken für den Lehr- und Ausbildungsbetrieb, was einen dringenden Bedarf darstellt. Es wäre sinnvoll zu prüfen, ob ein solches Becken im Rahmen der Entwicklung der Fläche und des Hotelbetriebs realisierbar ist. Ein solches Schwimmbecken würde das Angebot der Therme zudem sinnvoll ergänzen.

Kleine Wohnungen

Es gibt in ganz Bad Aibling einen hohen Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen speziell für Menschen, welche in den Bereichen Pflege und Tourismus arbeiten.

Kleinstadtflair

Der Charakter einer Kleinstadt sollte in Bad Aibling weiterhin spürbar sein und sich auch in der Gestaltung der Fläche widerspiegeln. Die Bereicherung der Stadt durch Verschönerung sollte dabei im Vordergrund stehen, nicht primär der finanzielle Gewinn des Projektentwicklers.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

- Übergeordnetes Konzept für den Stadtteil und die Nachbargrundstücke fehlt
- Möglichkeit zur Nahversorgung prüfen
- Planungen für ein überdachtes Schwimmbecken in Bad Aibling klären
- Verschönerung der Stadt soll im Fokus stehen





03 Baukultur-Tour

16. März 2024

Impressionen









Planungswerkstatt am Abend

Programm

BEGINN 19⁰⁰

- Begrüßung
- Vorstellung
- Interview zum Projektrahmen
- Rückfragen
- Essen & gemeinsam
Entwickeln
- Abschluss

ENDE ca. 22⁰⁰

Impressionen vom gemeinsamen Arbeiten



Feuerwehrrufahrt

Blickbeziehungen und Einbindung in die Umgebung

→ Anforderungen an eine Erschließungsstraße? → Nebenstraße der Lindenstraße soll eine Stichstraße bleiben.

RAS T ⇒ Richtlinie für die Anlage von Straßen

→ Parken? → Wie wird das Quartier aufbereitet? → Besucherparkplätze an der Therme

1 große Tiefgarage oder viele kleine?

→ gibt noch keine klare Lösung? ⇒ Stellplatzsicherung einhalten

→ Umgang mit Wasser? Überschwemmung? ⇒ Wasser im Quartier halten

Nicht „Quartier“ nennen

Anforderungen an Architektur

→ Höhen abgestuft

→ Gebäude passen ins Umfeld

→ gibt es schon einen Stil?

→ es soll eine Familie werden

→ „Stil“ wachsen

→ Gibt schon viele Bausünden in Bad Nibling

→ Wie sieht die Einbindung nach Westen aus?

→ Sonne soll weiter auf die Sonnenvillen scheinen

→ Wie? → Einbindung nach Osten?

→ Stadtkörper / Auf der Morniepse → Name?

Auftrag an die Stadt: Konzept für Umgebung erstellen

→ Einbindung des Kanals?

Wie viele Häuser sollen gebaut werden?

Blickbeziehungen und Einbindung in die Umgebung

Erschließung für den motorisierten Verkehr

Es wurde mehrfach die Frage aufgeworfen, wie das Projektgrundstück für den motorisierten Verkehr erschlossen werden soll. Die Nebenstraße der Lindenstraße, die eine Verlängerung der Geschwister-Scholl-Straße darstellt, endet derzeit in einer Sackgasse. Es bestand Unklarheit darüber, ob die Verlängerung der Geschwister-Scholl-Straße (eigentlich Lindenstraße) zukünftig das Gebiet westlich der Lindenstraße erschließen soll. Von Seiten der Stadt gibt es kein festgelegtes Konzept dafür, und auch der Flächennutzungsplan enthält keine diesbezüglichen Informationen. Im Rahmen der weiteren Planungen soll eine Antwort dafür gegeben werden, welche Rolle die Nebenstraße der Lindenstraße bei der Erschließung des Projektgebiets spielt und wie die Erschließung des Gebiets insgesamt über mehrere Zufahrtsmöglichkeiten, beispielsweise über den Themenparkplatz, verteilt werden kann.

Erschließung für den Fuß- und Radverkehr von der Sonnenstraße

Die Idee zur Erschließung des Projektgebietes für den Fuß- und Radverkehr von der Sonnenstraße nördlich des Projektgebietes wurde mehrfach genannt. Allerdings handelt es sich bei den Anliegergrundstücken der Sonnenstraße um private Grundstücke auf welche die MvB derzeit keinen Zugriff hat. Somit kann eine entsprechende Erschließung aktuell nicht zugesagt werden. Die Möglichkeiten bezüglich Wegerechten wird von der MvB geprüft.

Parkplätze

Die Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling ist erforderlich. Das Erschließungskonzept sollte deutlich machen, wie dies im Rahmen des Projekts umgesetzt werden kann.

Anforderungen an die Architektur - Höhenentwicklung der Bebauung

Bebauung orientieren (ca. 3 Geschosse), während im Süden und Westen höhere Gebäude möglich sind. Allerdings bleibt die Frage, wie gute Übergänge zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und zur Therme gestaltet werden können.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

- Erschließungskonzept muss verständlich und nachvollziehbar sein
- Übergeordnetes Konzept für die Entwicklung der Nachbarflächen sollte erstellt werden (durch die Stadt)
- Orientierung der Gebäudehöhen am Bestand im Norden und Osten

Schall
berücksichtigen

Frage
die
B. Baudkultur

Rooftopbar im Hotel
für ALLE

Rooftop-
bar ?

Jung & Alt in den
Gebäuden mischen und
im Quartier verteilen

ERGÄNZENDE
NUTZUNGEN
ZUM WOHNEN
IM QUARTIER.

Physiotherapeut ①
im Hotel/Quartier

Gemeinschaftsraum
im Zentrum des ②
Quartiers

gemein-
schaftliche
Werkstatt
intelligenter
Stauen

Kellerräume
flexibel nutzbar

Kellerräume
unterschiedlicher
Größe

Gemeinschaftsgarten/
Hochbeete

Öffentlicher Platz
& Freibereich ③

Begegnungsort
im Quartier verteilt

Mischung zw.
Exklusivität
& günstige

Raum für Kunst
& Kultur
(evtl. im Hotel)

Fahrradgarage
oberirdisch

weniger Kfz-Stellplätze
in alternative
Mobilität zu fördern

Böcker auf
Themenpark-
platz 6

weniger Gemeinschaftsräume
dafür mehr Wohnraum
(evtl. dadurch niedriger bauen)

Integrierte Gemeinschafts-
einrichtungen

Gute Kombination
mit der Wohn-
nutzung

Gemeinschaftswerkstatt
↳ Reparatur-Café
im Quartier

Gute Erreichbarkeit
der Fahrräder
(kann oberirdisch o.
unterirdisch sein)

Senioren im Norden
Gründe: → Näher an der Stadt

Senioren im Süden
Gründe: → Bus-H
→ Moorexpress

nicht
The View

Welche Nutzungen
lassen sich gut
kombinieren?

Stauraum bei der
Grundrisskonzeption
berücksichtigen

Angebot Seniorenwohnungen
↳ im Quartier verteilt

Stellplätze unter
dem Hotel (Hotel auf Steilen)
+ Parkhaus • aufstecken

Hotelgäste
UND BEWOHNER
VERBINDEN
→ keine
Grenzen!

Angebot für
SENIOREN-Wohnen
im Q

unterschiedlich große
Kellerräume
↳ je nach Bedarf
& nicht automatisch
zugeordnet

OFFENER RAUM
z.B. Kunst
FREI-
BEREICH

GEMEINSCHAFTSRAUM
IM
ZENTRUM

Quartier
im Hotel oder Quartier

Restaurant macht
gleichzeitig Catering
für Seniorenwohnungen

Fokus auf kleinen
Wohnraum
für Jung & Alt
↳ im Quartier verteilt

Gemeinschaftsküchen
↳ kümmert sich um
Gästezimmer/Werkstatt etc.

Ergänzende Nutzungen zum Wohnen im Quartier

Gemeinschaftsraum

Es sollte einen Treffpunkt in der Nachbarschaft geben, der frei von Konsumzwang ist und allen Bewohner:innen zugänglich ist. Dieser Raum sollte flexibel nutzbar sein und als Vorbild könnte das „Bad Feilnbacher Wohnzimmer“ dienen, das mehrfach erwähnt wurde. Aufgrund seiner Bedeutung für die Nachbarschaft sollte der Gemeinschaftsraum idealerweise zentral gelegen sein. Eine mögliche Kombination mit dem Hotel sollte ebenfalls in Betracht gezogen und geprüft werden.

Wohnraumangebot

Es soll generell eine Vielfalt an Wohnungen angeboten werden, darunter speziell auf ältere Menschen zugeschnittene Wohnungen, die über das Projektgebiet verteilt sein können, um eine Durchmischung der Bewohner:innen zu erreichen. Zudem sollten kleine Wohnungen für allein lebende Menschen jeden Alters vorhanden sein.

Stauraumkonzept

Das Angebot an Stauraum und Abstellflächen, zum Beispiel die Kellerabteile, könnte flexibel gestaltet werden, um den individuellen Bedarfen gerecht zu werden.

Nutzungen in Kombination mit dem Hotel

Die Nutzung von „Hotel“ und „Wohnen“ sollte nicht streng voneinander getrennt werden, sondern beide Nutzungsarten sowie die verschiedenen Nutzergruppen sollten miteinander vermischt werden. Einige Nutzungsvorschläge für eine solche Kombination im Hotel umfassen Gesundheitsangebote wie Physiotherapie oder Arztpraxen sowie gastronomische Angebote wie eine Rooftop-Bar, einen Biergarten oder ein „Senioren-Catering“ für Menschen, die nicht selbst kochen können oder wollen.

Angebote im Außenraum

Es sollte im Freiraum ein ansprechender Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Zudem sollten attraktive Sitzmöglichkeiten im Außenbereich vorhanden sein.

Mobilitätsangebote

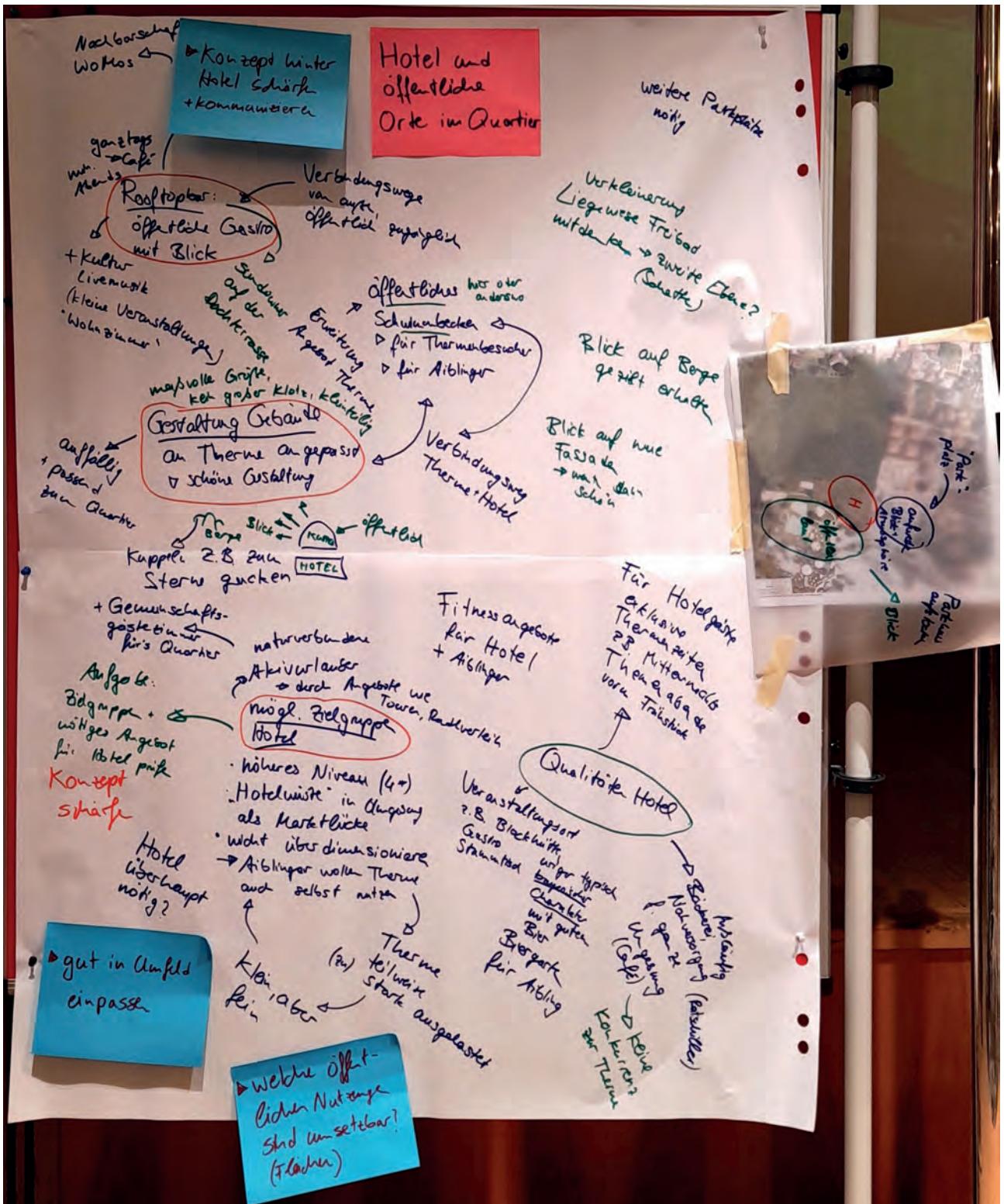
Das Quartier sollte möglichst autofrei gestaltet werden. Dafür ist es wichtig, dass die Nutzung von Fahrrädern oder anderen alternativen Verkehrsmitteln attraktiv ist. Dazu gehören gut erreichbare Fahrradstellplätze sowie ein passendes Sharing-Angebot.

Nahversorgung

Es sollte an einem gut frequentierten Ort im Quartier ein Angebot zur Nahversorgung, beispielsweise einen Bäcker, geben.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

- Kleine Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen einplanen
- Hotel als Ort der Nutzungsmischung denken
- Mobilitätskonzept für autofreies Quartier erstellen



Hotel und öffentliche Orte im Quartier (Verknüpfung von Hotel und Wohnen)

Angebote für alle Menschen aus der Umgebung

Im Quartier sollten grundsätzlich Angebote bereitstehen, die von Menschen aus der näheren und weiteren Umgebung genutzt werden können. In Kombination mit dem Hotel wurden speziell gastronomische Angebote wie eine Bar (auf dem Dach) oder ein Restaurant vorgeschlagen. Auch die Nahversorgung für die Nachbarschaft, wie der bereits erwähnte Bäcker, wäre in Verbindung mit dem Hotel denkbar. Wie bereits in der Ideenwerkstatt erwähnt, wurde der Bedarf an einem (Lehr-)Schwimmbaden in Bad Aibling erneut betont. Auch dieses könnte in Kombination mit der Hotelnutzung realisiert werden.

Konkretisierung der Hotelnutzung

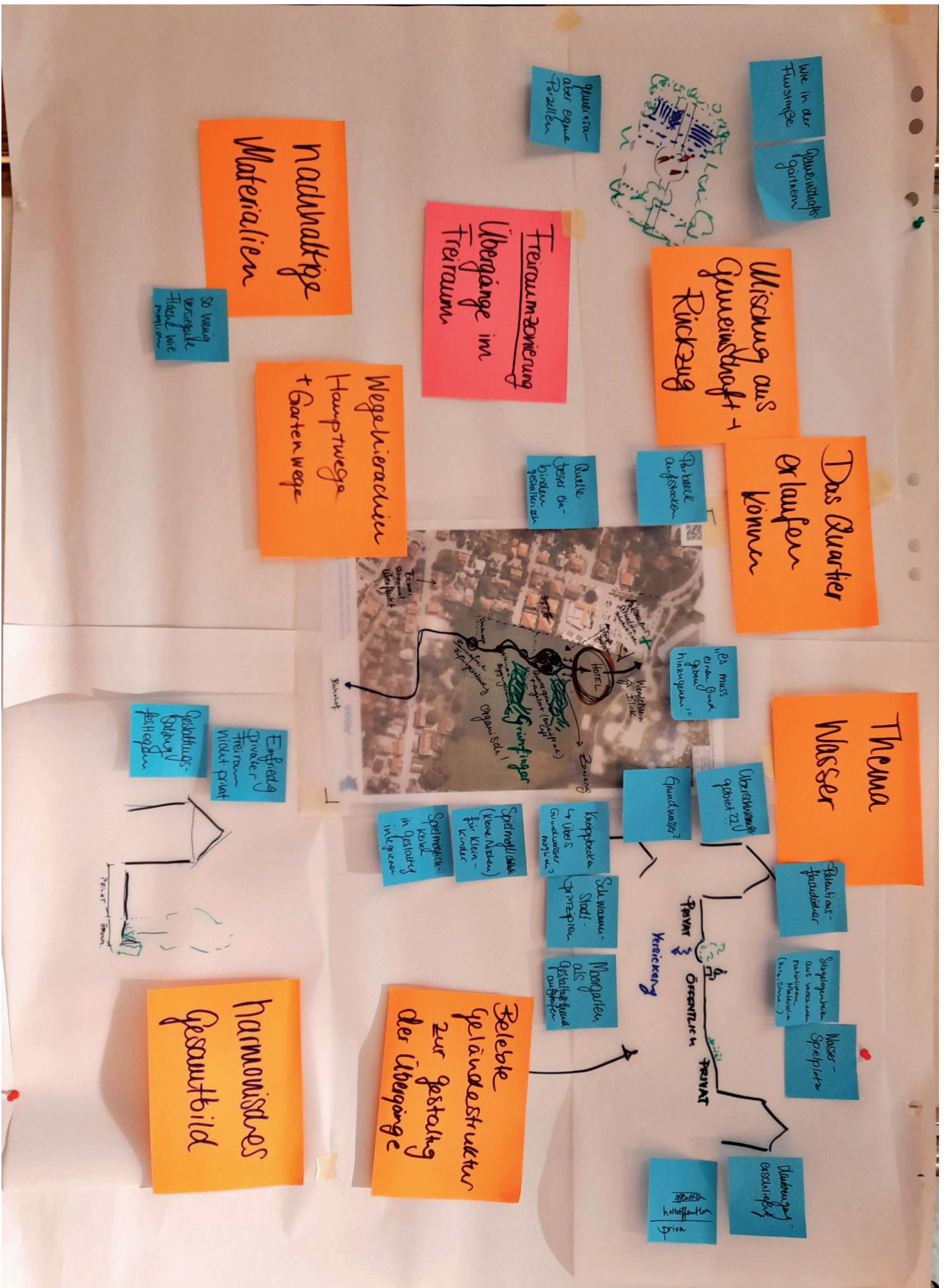
Aktuell liegt noch kein genaues Betriebskonzept für das Hotel vor, und auch die genaue Zielgruppe ist noch nicht definiert. Es wurden Bedenken geäußert, ob ein zusätzliches Hotel in Bad Aibling wirklich benötigt wird und ob dadurch eine Konkurrenzsituation zu den bereits bestehenden Hotels entstehen könnte. Auch wurde die Frage aufgeworfen, ob die Kapazitäten der Therme ausreichen, wenn das Hotel zu einem Anstieg der Besucherzahlen führt. Es ist wichtig, im weiteren Prozess darzustellen, welche Art von Hotel entstehen soll, wie das Betriebskonzept ausgestaltet ist und welche Zielgruppen dadurch angesprochen werden sollen.

Gestaltung und Einpassung in die Umgebung

Der vorhandene Thermenparkplatz wird nicht als ästhetisch ansprechend empfunden. Es ist daher wichtig, den Parkplatz optisch aufzuwerten, um auch aus dem Quartier einen schönen Ausblick in die Umgebung zu ermöglichen. Die Gestaltung der Therme wird von vielen als besonders gelungen angesehen. Dieser hohe architektonische Standard sollte auch bei der Gestaltung des Hotels und der Wohnbebauung beibehalten werden. Die Bebauung sollte sich zudem harmonisch in die Umgebung einfügen.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

- Überprüfen, welche öffentlichen Nutzungen tatsächlich realisiert werden können
- Hotelkonzept schärfen und klar kommunizieren
- Neue Bebauung soll sich gut ins Umfeld einpassen



Freiraumzonierung und Übergänge im Quartier

Erschließung für den Fuß- und Radverkehr

Eine attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Bahnhof und der Therme könnte durch das neue Quartier führen. Hierfür wäre jedoch ein Verbindungsweg zur Sonnenstraße im Norden erforderlich. Diese Route würde jedoch über private Grundstücke führen, auf die die MvB derzeit noch keinen Zugriff hat. Ein Weg durch das Quartier sollte nicht nur funktional sein, sondern auch einen erlebnisreichen Charakter bieten.

Quartiersplatz

Ein öffentlicher Quartiersplatz könnte als verbindendes Element zwischen Therme, Hotel und Wohnbebauung dienen. Innerhalb des Platzes sollte anhand einer interessanten Raumabfolge verschiedene Bereiche geschaffen werden, die den Platz strukturieren und unterschiedliche Qualitäten bieten. Damit sich Menschen auf dem Platz länger aufhalten, muss es einen Grund geben, sich dort aufzuhalten. Dies kann durch attraktive Ankerpunkte wie das Hotel und öffentliche Einrichtungen gefördert werden.

Wegehierarchien

Die Wegeverbindungen im Quartier sollten hierarchisch strukturiert sein. Neben der Hauptverbindung von Norden nach Süden könnten zusätzliche kleinere Gartenwege als Nebenwege angelegt werden, um das Quartier fußläufig erkunden zu können.

Einbindung in die Umgebung im Westen

Westlich des Quartiers befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Fläche, für die noch keine konkreten Pläne seitens der Stadt vorliegen. In der Diskussion wurde vorgeschlagen, den Quartiersplatz am westlichen Rand zu platzieren, um eine spätere Bebauung der westlichen Wiesen zu ermöglichen. Dies könnte jedoch einen Platz mit einer unschönen Wiesenbegrenzung zur Folge haben, dem eine klare räumliche Begrenzung fehlt. Alternativ könnte der westliche Grünraum durch „grüne Finger“ in das Quartier integriert werden. So wird ein Freiraumelement geschaffen, welches bei einer späteren Bebauung der Flächen im Westen als verbindendes Glied fungieren kann.

Aufwertung Thermenparkplatz

Der Parkplatz an der Therme bildet im Moment nicht die Ansprüche ab, welche viele Menschen an eine Ankommenssituation an einer Therme haben. Im Rahmen der Neubebauung sollte auch über eine Aufwertung des Parkplatzes nachgedacht werden.

Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen

Eine deutliche Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Flächen ist gewünscht, allerdings sollte kein „individueller Wildwuchs“ an Hecken entstehen. Eine Unterteilung durch Höhengsprünge sollte in der Planung berücksichtigt werden. Generell sollte das Ziel sein, dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Erkenntnisse für die weitere Planung:

- Attraktive Erschließung für den Fuß- und Radverkehr vom Bahnhof bis zur Therme
- Grün- und Freiflächen sollen die Umgebung im Westen einbinden
- Gute Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen konzipieren

Das möchte ich noch mitgeben

Bitte Notieren

Ein Konzept wie die Megablocks in Barcelona - das wäre sehr cool

Professionelle und kompetente Moderation

Inhaltlich sehr viel!

Schnee wars und guad wars

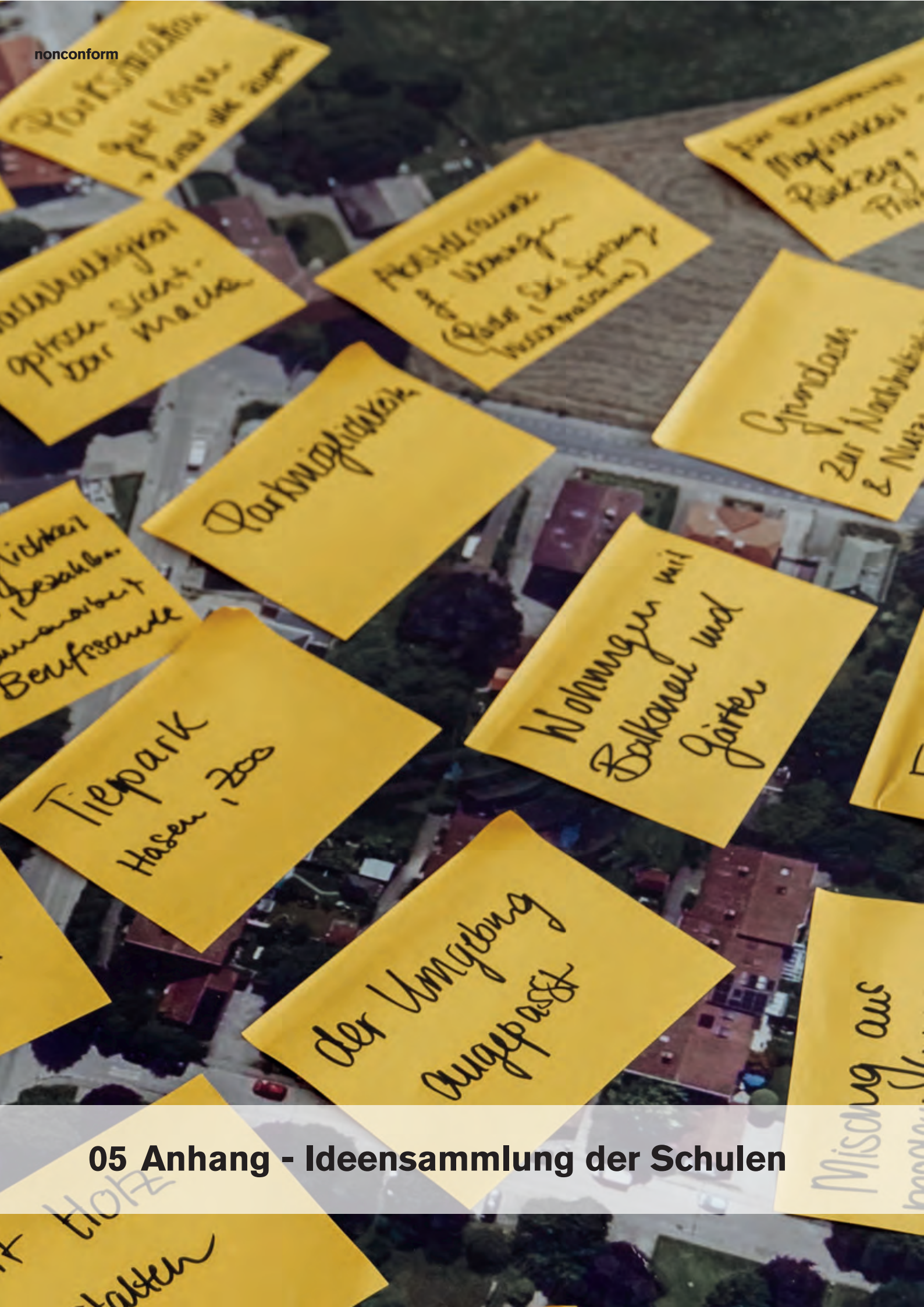
Jah wünsche mir, dass es nicht nur bei der Schiene hängen bleibt.

Unbefristetes Wohnquartier
→ 70 Zufahrt über Parkplatz Stadterwerke

benutzbar Wohnraum auch für Familien MIT Kindern!
→ Gemeinschaftliche Nutzung (z.B. nicht nur für behinderte (oppon))

- Fassaden Begrünung
- Schwammspeicher
- Dachbegrünung
- ökologisch vorteilhaft
- Lernen - ein absoluter Wohlfühlraum

SEHR GUTE VERANSTALTUNG
ICH HOFFE DER STADTRAT IST GENAUSO KREATIV UND OFFEN UND VERHINDERT BEZUGSTÄTTEN SICHES DAS ES KEIN 2. ELLOSSENES WIES + HARTHAUSEN-OST GIBT



Port-Straße
gut leben
- was die Zukunft

für einen
Mehrfach-
Parkplatz
Park

Wohnungsgesamt
optimaler Standort
bei Wasser

Polsterbänke
mit Sitzkissen
(Platz für Sperrmüll
Wohnraum)

Grundstück
zur Nachbarn
& Nutzung

Darstellung

lichten
behalten
unserer
Beauftragte

Tierpark
Hasen, Zoo

Wohnungen mit
Balkonen und
Gärten

der Umgebung
angepasst

Mischung aus

Holz
taten

05 Anhang - Ideensammlung der Schulen

Berufsschule

Wohnen mit Balkone Bsp: keine alle Flächen	Strich gestrichelte Fassaden Hefe - bunt ...	Mischung aus modern (kann futuristisch) & Dampfbest	grün - raune	Naturmaterialien optisch statt vor malen	Parkfraktion gut locker → kann die zupack	Mischung aus Pl. & gundach um verstellte Flächen, abstrakte	der halber ums nicht in Bad Ailing auf!!	Bsp zum Abend treffen Borch	guter neuer Wagnisschneid geräumlich, modern
Wohnen mit Balkone und Garten	Postellraum 1/2 Wohnung (Bsp: 1/2 Wohnung, 1/2 Wohnraum)	Tiefgarage darunter überdacht, mehr alles zugewandt ist	mit Hofe gestalten	Speckack als Treffpunkt für Jugendliche	Keine Flachdächer	verschiedene Zeiträume alle -> transport für Borch	Treffpunkt für schlechterer Winter	Sport - oder Fitnessraum	wo man Kaffee trinken kann
lebhafteres Quartier → keine abgestuften Wohnanlagen	Wie Kurpark nur schöner, keine schreien, weiche Metallwerke	Wohnungsfreiheit für jeden (Bsp: 1/2 Wohnung, 1/2 Wohnraum) mit Borch	Tiefpark Haus, Zoo	Spielplatz	Mehr Raum	Bild Wasser wie im Kurpark (1. verstanden)	Nachbarlichkeit	Sport - oder Fitnessraum	wo man Kaffee trinken kann
Keine Betonfassade	Soll gut zur Umgebung passen	grünflächen, nicht nur viele, sondern Bäume...	ausreichende Parapetentente	Nachbarlichkeit dürfen auch Flächen nutzen → Offentl. Fläche	irgendwas mit Bäumen, Wasser...	Fassade ähnlich Spinnwebglas	Angestellte im Treppen für alle (Vollpark...)	Musikraum zum Musik hören	grünliche Sitzplätze drauß in
Energie sparen	Solarelemente auf Balkonen	Grundriss zur Nachnutzung & Nutzung → Kombi	für Bäume, Möglichkeit zur Rückzug + Privatsphäre	Parkfraktion gut locker → kann die zupack	Mischung aus Pl. & gundach um verstellte Flächen, abstrakte	der halber ums nicht in Bad Ailing auf!!	Bsp zum Abend treffen Borch	guter neuer Wagnisschneid geräumlich, modern	Wohnungsfreiheit für jeden (Bsp: 1/2 Wohnung, 1/2 Wohnraum)
reine Wände & Junges was zum Wohnen	geometrische Balkone im Hotel	Öffentlicher Naturraum	grünflächen	Design von Hotel aufgelegt - Wohnraum	Auswachen mit einer WG, keine Grünflächen	grünliche Sitzplätze drauß in	Wasser, Eiche, Bäume + Blau -> starker Ruck zum Treppen	grünliche Sitzplätze drauß in	Wohnungsfreiheit für jeden (Bsp: 1/2 Wohnung, 1/2 Wohnraum)

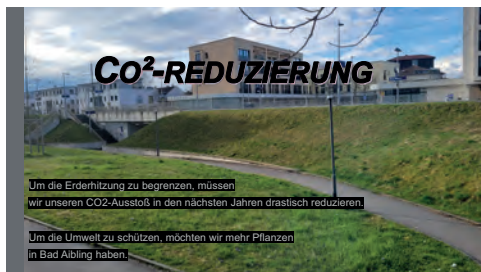
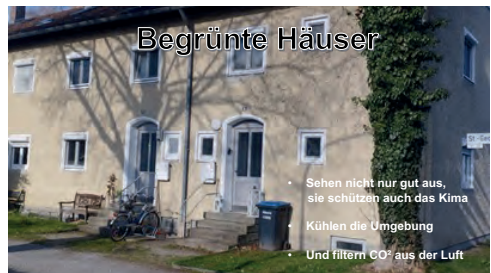
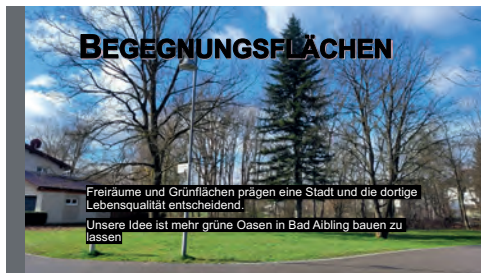
Luitpold Grundschule



Inklusionsklasse der Berufsschule



St.-Georg-Schule Bad Aibling



Impressum

nonconform ideenwerkstatt GmbH

Verfasserstandort
Büro Bayern
c/o Kraftwerk
Klepperstraße 19
83026 Rosenheim

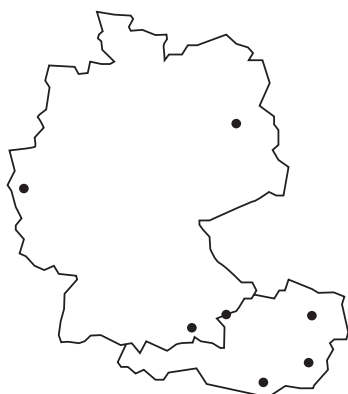
Verfasser:in Protokoll
Korbinian Kroiß, Melina Hölzl

Büro Berlin
Reichenberger Straße 124 A, 10999 Berlin

Büro Wien
Lederergasse 23/8/EG, 1080 Wien

www.nonconform.at
office@nonconform.at

Bilder und Fotos: Max von Bredow Baukultur GmbH



Wien
Berlin
Kärnten
Bayern
Nordrhein-Westfalen
Oberösterreich
Steiermark