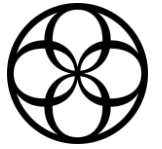


Beteiligung der Bürgerschaft

Die 10 wichtigsten Essenzen

Die Umsetzung der wichtigsten Essenzen im städtebaulichen Vorentwurf



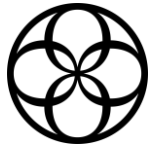
Um in die Erstellung des städtebaulichen Vorentwurfs für das geplante Projekt Thermenhotel mit anschließender Wohnbebauung möglichst viele Ideen und Wünsche der Bad Aiblinger Bürger einfließen lassen zu können, wurde im März 2024 eine Bürgerbeteiligung mit insgesamt drei Veranstaltungen durchgeführt. Hierbei wurden alle Bürger der Stadt, sowie insbesondere auch Schulen, Senioren und Menschen mit Beeinträchtigungen sowie Beherbergungs-, Kur- und Heilbetriebe eingeladen sich einzubringen. Die nonconform Ideenwerkstätten, als Moderatoren dieses mehrteiligen Beteiligungsprozesses, haben den gesamten Prozess dokumentiert.

Diese Präsentation geht konkret auf die Umsetzung der wichtigsten Essenzen im städtebaulichen Vorentwurf ein, welche sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung aus der Bad Aiblinger Bürgerschaft ergeben haben.

Erschließung für den KFZ-Verkehr

- Erstellung eines nachvollziehbaren Konzepts für die Erschließung und das Parken ✓
- Prüfung einer Erschließung der Projektfläche über den Parkplatz der Therme im Süden ✓
- Reduzierung des Erschließungsverkehrs über die Verlängerung der Geschwister-Scholl-Straße (Forderung der unmittelbaren Anwohner) ✓
- Möglichkeit eines autofreien Lebens im Quartier gewährleisten ✓

Erschließung für den KFZ-Verkehr



- / Für die Erschließung des Quartiers wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die Sie [hier](#) abrufen können.
- / Um den Erschließungsverkehr zu entzerren kann das Quartier über zwei Straßen erschlossen werden (blau):
 1. Öffentliche Straße im Süden der Stadtwerke (Thermen-Parkplatz)
 2. Verlängerung der Geschwister-Scholl-Straße
- / Die Fahrzeuge der Bewohner des Quartiers parken in zwei barrierefrei erreichbaren Tiefgaragen.
- / Im Norden des Quartiers soll nach Möglichkeit eine Fuß- und Radweg-Verbindung in Richtung über die Sonnenstraße zum Bahnhof sowie zur Innenstadt entstehen (lila).
- / Das Quartier selbst ist autofrei gestaltet, die Einfahrten in die Tiefgaragen (hellblau) sind an den Quartierseingängen platziert. Oberirdisch wird es gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling lediglich einige Besucherstellplätze im Norden des Quartiers geben (orange).

Innere Erschließung der Nachbarschaft

- Die Nachbarschaft sollte in sich möglichst autofrei gestaltet sein ✓
- Attraktive Verbindungen für Fuß- und Radverkehr durch das Gebiet schaffen ✓
- Die Erschließung der Nachbarschaft sollte sich nicht von der Umgebung abschotten ✓

Innere Erschließung der Nachbarschaft



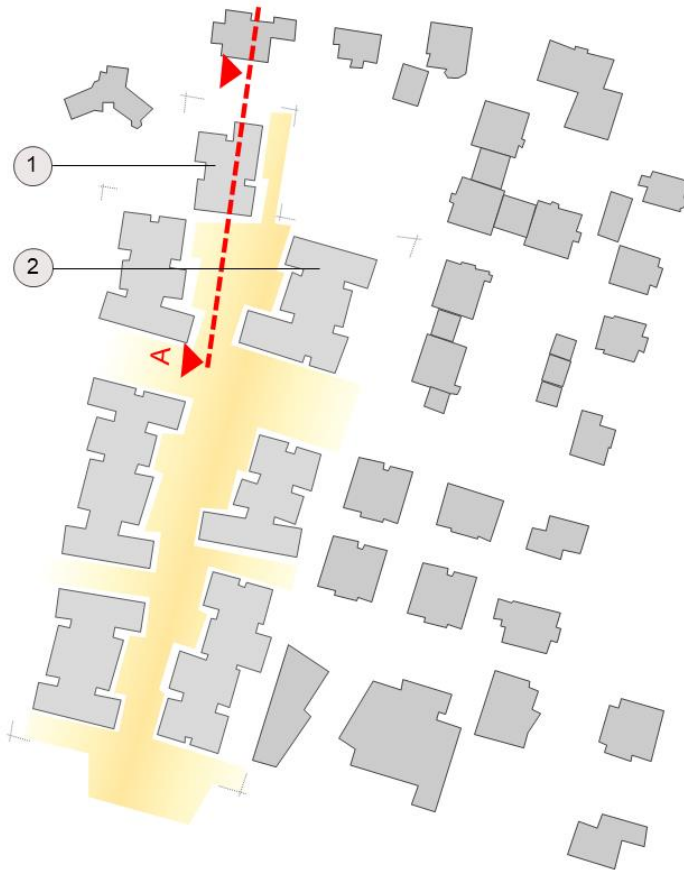
Perspektive aus dem Wohnquartier in Richtung Hotel (Nord-Süd)

Anpassung der Bebauung an die Umgebung

- Im Norden und Osten niedriger (Sonnenvillen sollen keine Schattenvillen werden) ✓
- nach Westen und zur Therme hin höher ✓

nonconform

Anpassung der Bebauung an die Umgebung



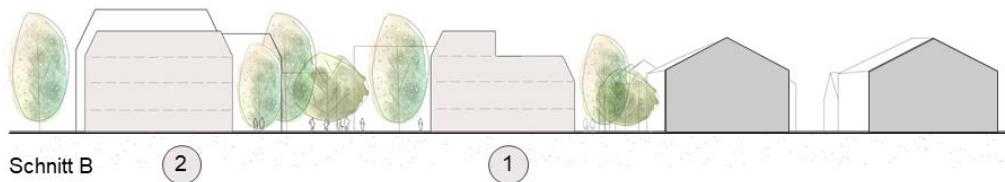
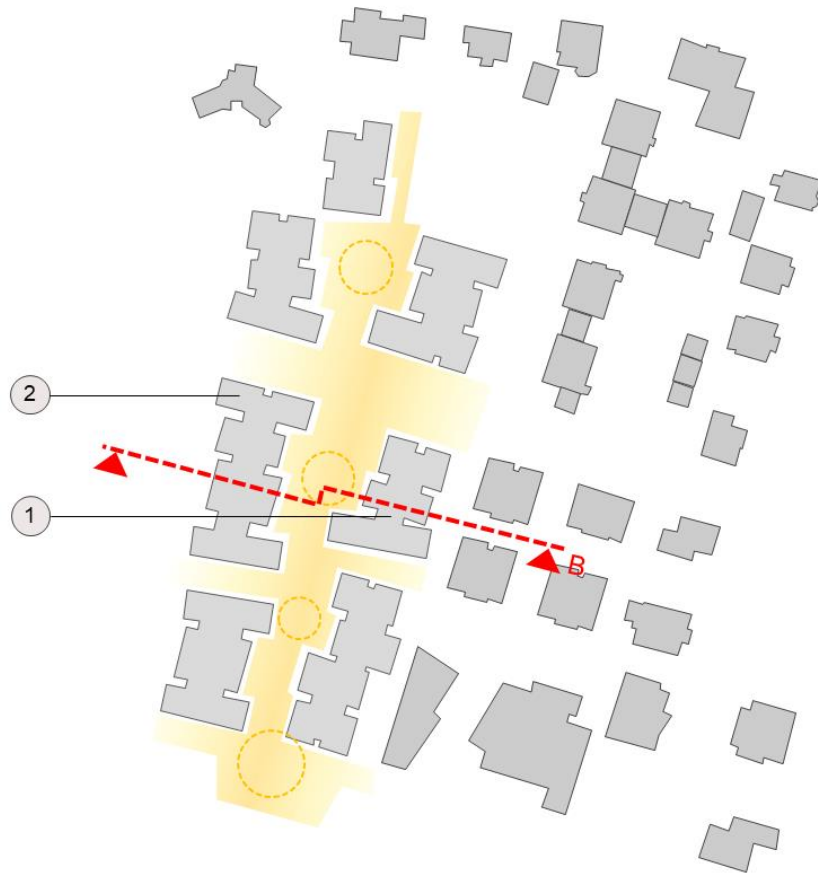
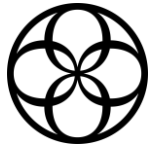
Schnitt A

/ Um sich an die umliegende Bebauung anzupassen werden die Gebäudehöhen gestaffelt. Im Norden und Osten werden Gebäude mit 2 oder 3 Ebenen + Dachgeschoss geplant. Im Westen sowie in Richtung Hotel und Therme werden Gebäude mit 3 oder 4 Ebenen + Dachgeschoss geplant.

/ Haus 1: 2 Ebenen + Dachgeschoss nach Norden

/ Haus 2: 3 Ebenen + Dachgeschoss nach Süden

Anpassung der Bebauung an die Umgebung



/ Um sich an die umliegende Bebauung anzupassen werden die Gebäudehöhen gestaffelt. Im Norden und Osten werden Gebäude mit 2 oder 3 Ebenen + Dachgeschoss geplant. Im Westen sowie in Richtung Hotel und Therme werden Gebäude mit 3 oder 4 Ebenen + Dachgeschoss geplant.

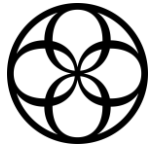
/ Haus 1: 2 Ebenen + Dachgeschoss nach Norden

/ Haus 2: 3 Ebenen + Dachgeschoss nach Süden

Gestaltung der Freiflächen

- Öffentliche Freiräume sollten verbindenden Charakter haben ✓
- Schaffung privater und öffentlicher Freiräume mit gut gestalteten Übergängen ✓
- Übergang zur Wiese im Westen sollte ansprechend gestaltet sein ✓

Gestaltung der Freiflächen



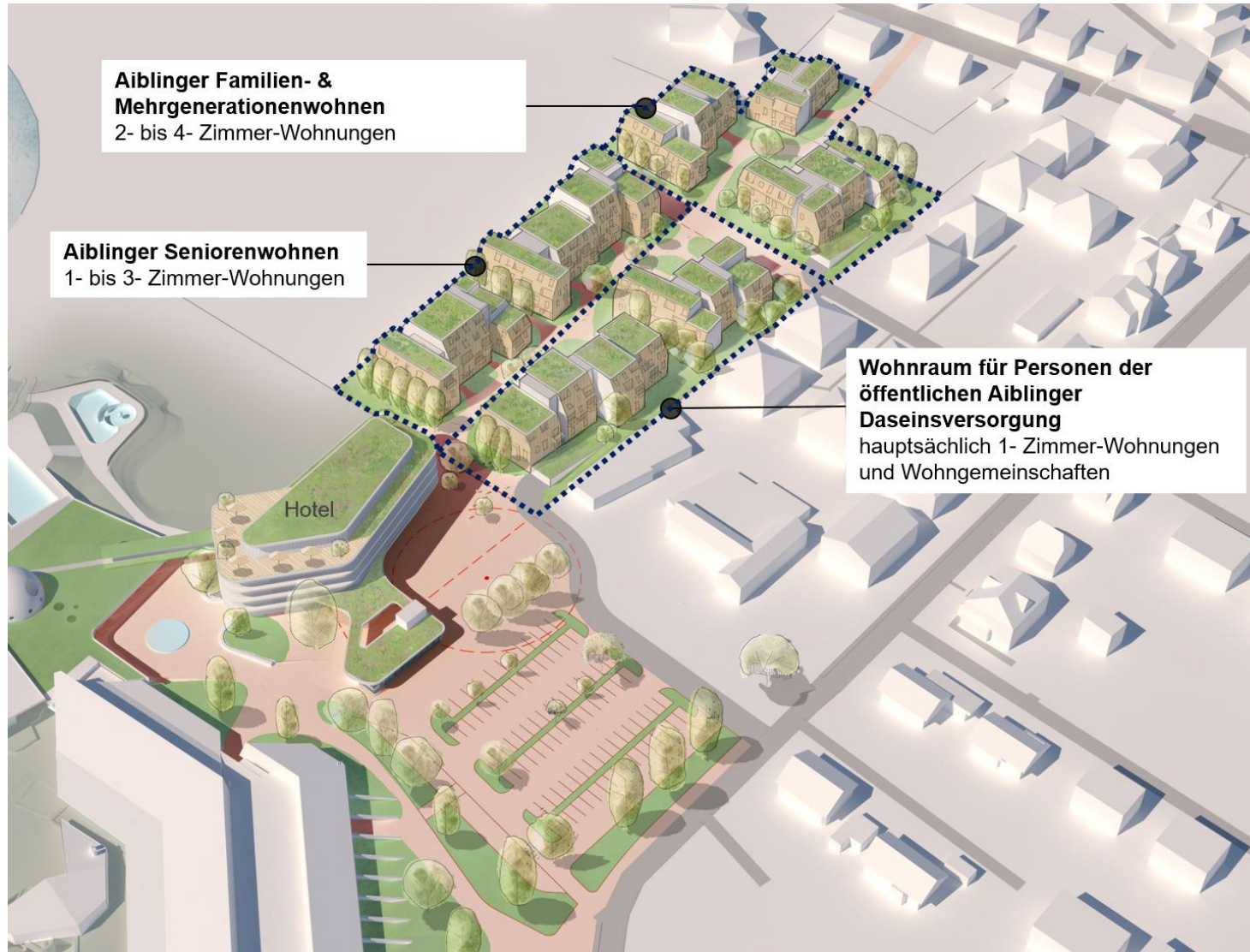
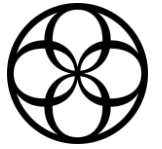
Gestaltung der Freiflächen



Wohnungsangebot

- Bereitstellung kleinerer Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen. ✓
- Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Pflegebedarf. ✓
- Leistbare kleine Wohnungen für Angestellte in den Übernachtungs-, Kur- und Heilbetrieben ✓
- Wohnen mit Gemeinschaftsangeboten (drinnen und draußen) für mehrere Generationen. ✓

Wohnungsangebot



Das Wohnungsangebot bezieht sich hauptsächlich auf drei Zielgruppen:

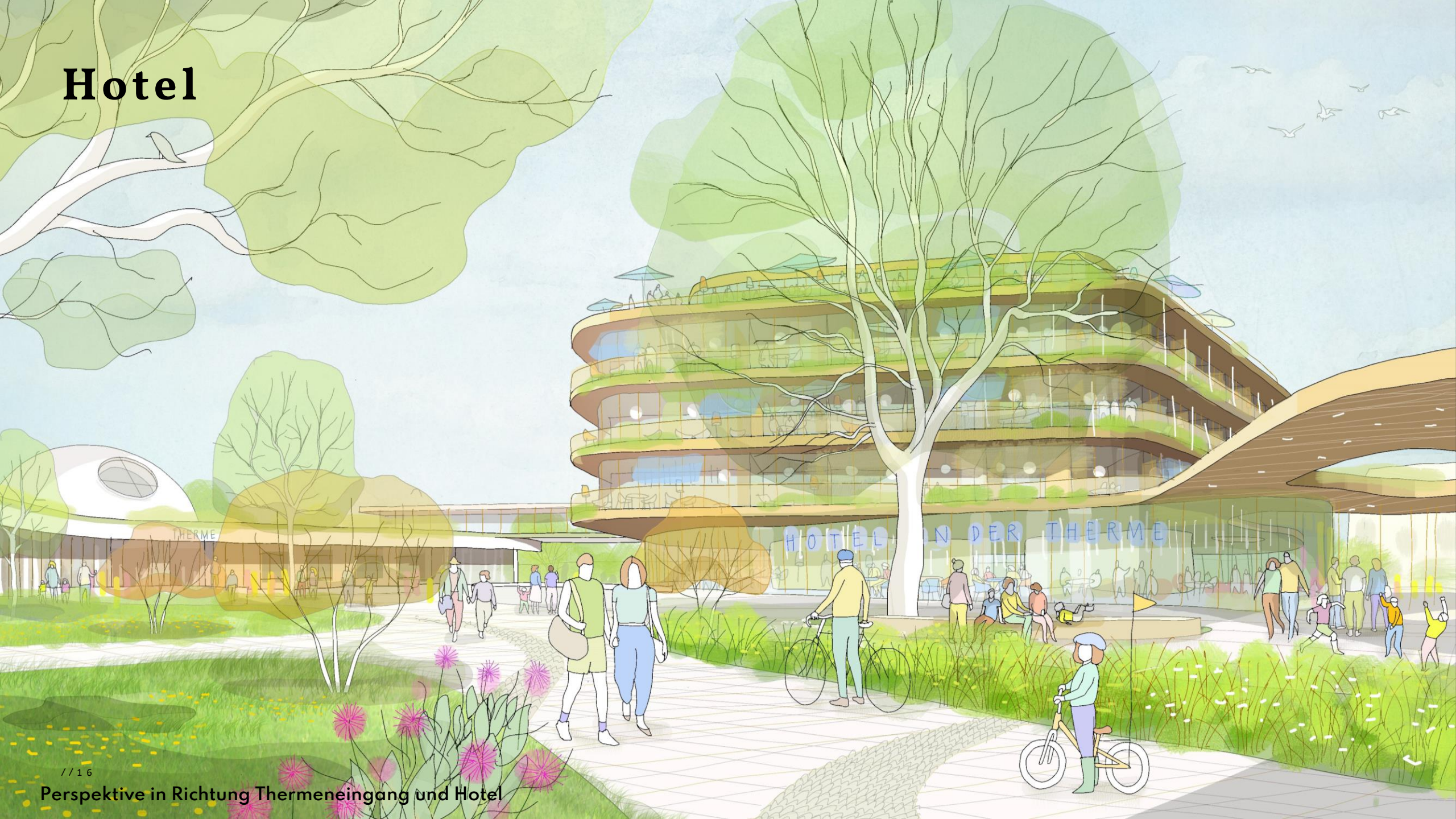
- / **Bad Aiblinger Familien- & Mehrgenerationenwohnen** für Paare und Familien mit Kindern. Der Teil des Quartiers soll einen großen Kinderspielplatz, Privatgärten und einen großen Quartiersplatz enthalten.
- / Für **Bad Aiblinger Senioren** sollen speziell ausgestattete, barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen errichtet werden. Bei Pflege oder Unterstützungsbedarf kann der Bad Aiblinger Service-Stützpunkt, der beispielsweise von der Caritas betrieben wird, flexibel und bedarfsgenau in Anspruch genommen werden.
- / Ein Teil der Wohnungen soll als kleine, bezahlbare Starterwohnungen für **Personen der öffentlichen Aiblinger Daseinsvorsorge wie bspw. in Übernachtungs-, Kur- und Heilbetrieben, und für Auszubildende** umgesetzt werden.

Hotel

- Erstellung und Kommunikation eines schlüssigen und passgenauen Konzepts für den Betrieb des Hotels ✓
- Neues Hotel sollte das bestehende Angebot in Bad Aibling ergänzen und keine Konkurrenz darstellen ✓
- Neudefinition der Marke „gesunde Stadt“ (Fokus auf gesund bleiben statt gesund werden) ✓
- Das Hotel sollte gemischte Angebote für die gesamte Nachbarschaft und ganz Bad Aibling bieten (Restaurant, Rooftop-Bar, Sportangebote, etc.) ✓

nonconform

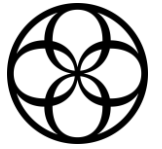
Hotel



Hotel



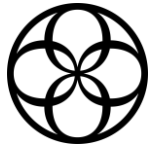
- / Für die konzeptionelle Gestaltung des Hotels wurde eine Hotelstudie beauftragt, die Sie [hier](#) abrufen können.
- / Das neue Thermenhotel in Bad Aibling richtet sich vorrangig an Erholungsuchende und Gesundheitstouristen.
- / Das in Holzbauweise errichtete Hotel wird etwa 80 bis 90 Zimmer umfassen, um einen stabilen wirtschaftlichen Betrieb des Hotels zu ermöglichen.
- / Über einen Bademantelgang im ersten Obergeschoss des Thermenhotels gelangen die Gäste bequem in die benachbarte Therme.
- / Das Rooftop-Restaurant mit Bar sowie ein direkt angrenzender Veranstaltungsraum, der für Familienfeiern, Vereinsveranstaltungen, Vorträge und mehr genutzt werden darf, öffnen das Hotel für Nachbarn, Bürger und Vereine.
- / Im Erdgeschoss sollen ein ebenfalls für die gesamte Öffentlichkeit zugänglicher Bewegungstherapieraum für Fitness oder Yoga sowie Praxisflächen beispielsweise für Physiotherapie das Angebot der Therme gelungen abrunden.



Zusätzliche Funktionen in der Nachbarschaft

- Nahversorgungsangebote (z.B. Bäcker) ✓
- Gemeinschaftsflächen - indoor und outdoor ✓
- Café oder ähnliche Einrichtung als Treffpunkt für die Nachbarschaft ✓

Zusätzliche Funktionen in der Nachbarschaft



- / Im Bürgertreff Bad & Aibling soll das Miteinander im Mittelpunkt stehen. Der voll ausgestattete Gemeinschaftsraum ist offen für alle und bietet den idealen Rahmen für gemeinsame Abende, private Feiern, Vorträge oder Vereinsveranstaltungen.
- / Ein sozialer Service-Stützpunkt ist Anlaufstelle für alle Bewohner, die sich zu unterstützenden Dienstleistungen, beispielsweise im Alter oder bei Pflegebedarf, beraten lassen oder diese in Anspruch nehmen möchten.
- / Ein gemeinschaftlicher Co-Working-Raum bietet temporär buchbare, moderne Arbeitsplätze, die beispielsweise als Alternative zum Homeoffice oder für Workshops genutzt werden können.
- / Ein gemeinschaftliches Gästezimmer bietet den Gästen der Quartiersbewohner eine kostengünstige, nahegelegene Übernachtungsmöglichkeit.
- / Die im Eingangsbereich des Hotels geplante Bäckerei mit Café soll die Nahversorgung im Süden der Stadt stärken.

