

Städtebaulicher Rahmenplan Öhningen

18.11.2019



Einführung	S. 03
Worauf bauen wir auf?	
– Rückblick Bürgerwerkstatt 2017	S. 06
– Rückblick Studierendenprojekt 2018/19	S. 09
Handlungsfelder für den Rahmenplan	S. 11
– Wohnen im Ort	S. 13
– Grüne Mitte	S. 31
– Klosterareal	S. 39
– Öffentlicher Raum	S. 46
– Altes Dorf / Ortsbild	S. 51
– Verknüpfungen	S. 58
Informationsveranstaltung am 23.10.2019	S. 68
Priorisierung der Projekte	S. 70
Impressum	S. 71



Was ist ein Städtebaulicher Rahmenplan?

Ein Städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, das die Entwicklungspotenziale eines Quartiers untersucht und Perspektiven für die künftige Nutzung darstellt. Er hat keine Rechtsverbindlichkeit, für seine Erstellung gibt es kein standardisiertes Verfahren und somit auch keine klar definierten Inhalte. Es ist daher wichtig, die Aufgabenstellung bei Projektstart gut zu klären. Je nach Ort und Situation greift ein Rahmenplan die Themen auf, die relevant für die positive Entwicklung eines Quartiers sind.

Beim Bürgerdialog 2017 wurde ein Rahmenplan für Öhningen mehrfach angeregt.

Was leistet der Rahmenplan für Öhningen?

Der Rahmenplan für Öhningen soll künftig als Leitlinie für planerische Entscheidungen dienen. Er deckt über die einzelnen Handlungsfelder verschiedene thematische Schwerpunkte ab, für die es unterschiedliche Ziele, Prioritäten und Zeithorizonte gibt.

Für einige Themen besteht jetzt Handlungsbedarf. Deshalb legt der Rahmenplan für die Handlungsfelder Wohnen im Ort, Klosterareal und Grüne Mitte konkrete Maßnahmen fest, die die Umsetzung von Projekten vorbereiten. Andere Themen begleiten eher kontinuierlich die Arbeit von Verwaltung und Gemeinderat, zum Beispiel die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Die Gemeinde Öhningen stemmt im Moment mit der Sanierung des Chorherrenstifts ein Mammutprojekt. Die Umgestaltung des Klosterplatzes soll sich daran anschließen. Der Rahmenplan muss bei der Maßnahmendefinition und nachfolgenden Priorisierung beachten, was für die Gemeinde leistbar ist.

Der Rahmenplan wird als dynamisches Planungsinstrument regelmäßig fortgeschrieben. Für die Handlungsfelder Öffentlicher Raum, Altes Dorf / Ortsbild und Verknüpfungen werden Ziele definiert, die im Rahmen einer Fortschreibung dann mit konkreten Maßnahmen ergänzt werden können.

Um Ideen darzustellen, wird im vorliegenden Rahmenplan viel mit Referenzbildern gearbeitet, die als Inspiration dienen sollen. Bei allen Projekten gilt es, maßgeschneiderte Lösungen für Öhningen zu finden.

Was ist im Vorfeld bereits passiert?

Die Gemeinde Öhningen ist mit dem Sanierungsgebiet "Ehemaliges Stift und Dorf" in das Landes-sanierungsprogramm aufgenommen.

Im Sommer 2017 fand ein Bürgerdialog zur Gestaltung der Ortsmitte statt. Dort kamen die Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen in Öhningen zu Themen wie Wohnbebauung, Platzgestaltung, Denkmalschutz, ruhender Verkehr, Zusammenleben im Dorf etc. zur Sprache.

Im November 2018 verbrachten Studierende der Hochschule Biberach vier Tage in Öhningen. Sie beschäftigten sich mit der Frage, wie sich Öhningen weiter entwickeln soll und kamen dazu auch mit der Bevölkerung ins Gespräch. Im Rahmen einer Gemeinderatssitzung am 26. Februar 2019 wurden die Ergebnisse vorgestellt.

Wie wurde der Rahmenplan erarbeitet?

Räumlich umfasst der Städtebauliche Rahmenplan den Ort Öhningen. Er schließt das Sanierungsgebiet ein, wird aber darüber hinaus entwickelt, um die strukturellen und funktionalen Zusammenhänge der Ortsmitte besser beurteilen zu können.

Die vorhandenen Grundlagen können dabei gut genutzt werden: die vorbereitenden Untersuchungen der Kommunalentwicklung von 2012, die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung 2017 und die Ergebnisse aus dem Studierendenprojekt sind in den Rahmenplan eingeflossen.

Für die verschiedenen Handlungsfelder wurden Stärken und Schwächen erhoben und daraus Ziele und -bei Bedarf- Maßnahmen abgeleitet.

Eine sehr gut besuchte Beteiligungsveranstaltung im Oktober 2019 machte sichtbar, wie die bisherigen Beiträge und Ideen aus dem Beteiligungsprozess von 2017 in den Rahmenplan eingeflossen sind. Sie stellte außerdem sicher, dass die formulierten Maßnahmen von den Öhninger*innen mitgetragen werden.





Öhningen

Rückblick Bürgerwerkstatt



Bürgerwerkstatt „Red mit – Sei ein Teil vom Wir!“ in Öhningen am 9. Juli 2017

Ziel der Bürgerwerkstatt war es, gemeinsam Ideen für die Gestaltung der Öhninger Ortsmitte zu entwickeln. Gemeinsam mit der Lenkungsgruppe, bestehend aus je einer Vertreter*in der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung wurde das Konzept für die Bürgerwerkstatt ausgearbeitet.

Zusätzlich wurde die Lenkungsgruppe durch die Spurgruppe, bestehend aus acht zufällig ausgewählten Bürger*innen, unterstützt.

Die Bürgerwerkstatt setzte sich aus drei gleich aufgebauten Programmblocken zusammen, die sich zu drei unterschiedlichen Uhrzeiten wiederholten. So konnten die Teilnehmenden flexibel wählen, wann sie die Veranstaltung besuchen wollten. Jeder Programmblock bestand aus einem Informationsvortrag von Bürgermeister Andreas Schmid, der Abfrage der persönlichen Bedürfnisse und einem Perspektivwechsel.

Zusätzlich hatten die anwesenden Bürger*innen den gesamten Tag über die Möglichkeit, ihre Anregungen zu den Fragen „Das macht Öhningen lebens- und liebenswert“ und „Hier kann sich Öhningen verbessern“ an einem „Offenen Plakat“ einbringen.

Während seines Vortrags informierte Herr Bürgermeister Schmid über das Sanierungsprogramm in der Ortsmitte und stellte die Ziele der Bürgerwerkstatt vor.

Die Abfrage der persönlichen Bedürfnisse der Öhninger Bürger*innen geschah anhand von vorbereiteten Plakaten. Per Zuruf konnten sie sich acht Minuten lang zu folgenden Themen miteinander unterhalten:

- Meine persönlichen Bedürfnisse in Öhningen
- Das tut uns in Öhningen bereits gut
- Das bringt Öhningen weiter voran
- Bitte daran denken/Hinweise

Die Mitarbeiter*innen des Büros translake hielten die genannten Punkte schriftlich fest.



Um die eigenen Bedürfnisse einmal hinten anzustellen und sich in die Sichtweise von anderen Personen hineinzusetzen, waren die Teilnehmenden zu einem Perspektivwechsel in kleineren Gruppen eingeladen. Zu folgenden fiktiven Personen standen ihnen Steckbriefe zur Verfügung: Alleinstehende*r, Familie, Gastronom*in, Geflüchtete*r, Jugendliche*r, Kinder, Neubürger*in, Senior*in, Tourist*in. Deren Bedürfnisse wurden anhand folgender sechs Themenfelder erarbeitet:

- Öffentlicher Raum
- Attraktivität für Einheimische und Touristen
- Wohnen
- Wirtschaft und Versorgung
- Gemeinschaft und Zusammenleben
- Infrastruktur
- Sonstiges

Anschließend konnten die erarbeiteten Bedürfnisse an Ortsplänen zu verortet werden.

Die Bürgerwerkstatt wurde durch eine Feedbackrunde abgeschlossen.



Rückblick Studierendenprojekt



Rückblick Studierendenprojekt

„Plan mit – Komm mit den Studierenden ins Gespräch“

Im November 2018 verbrachten Studierende der Hochschule Biberach vier Tage in Öhningen, um Antworten auf die Frage zu finden, wie sich Öhningen weiterentwickeln soll. Im Rahmen des Studienmoduls „StadtLandPlus“ kamen die Studierenden bereits vor Ort mit den Bürgerinnen und Bürgern ins Gespräch. Sie notierten, was in Öhningen schon gut funktioniert und was noch verbessert werden kann. Daraus entwickelten sie Ideen für Potenzialflächen im Ort. Den Auftakt ihres Aufenthalts vor Ort machte ein gemeinsamer Filmabend mit dem Film „Zum Beispiel Suberg“, hier hatten BürgerInnen und Studierende die Möglichkeit, sich kennenzulernen. Eine Zwischenpräsentation am Ende der vier Tage gab einen Einblick in den Arbeitsstand der Gruppe.



HBC.
HOCHSCHULE
BIBERACH
UNIVERSITY
OF APPLIED SCIENCES

höri hoch drei

ÖHNINGEN

Die jungen Expertinnen und Experten stellten im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 26. Februar 2019 ihre endgültigen Ergebnisse vor. Die Gemeinde Öhningen lud alle Interessierten in den Sitzungssaal im Rathaus ein. Die Studierenden beantworteten nach der Präsentation Fragen aus dem Publikum.

Die Analyse stellt dar, welche Veränderungen im historischen Ortskern stattgefunden und zum Verlust der Ortsmitte geführt haben.

Um eine „Neue Mitte“ zu gestalten, wurden Vorschläge für den Klosterplatz, den Sportplatz und den Übergang über die Hörstraße erarbeitet. Ein wichtiges Thema war die Stärkung der Nord-Süd-Verbindungen im Bestand.

Testentwürfe für die drei innerörtlichen Potenzialflächen untersuchten eine mögliche Bebaubarkeit.

Außerdem zeigten die Studierenden Ideen für die Aufwertung der Orte am See, wie den Spielplatz und den Uferplatz in Stiegen, den Hafen sowie das Strandbad.

Stadt Land Plus Wahlfach im WS 2018/19

Nicole Bauser | Julia Blatz | Matthias Borst | Gina Braun
Toni Gühler | Franziska Roth | Kathrin Stark

Prof. Ute Meyer

Handlungsfelder



Der Rahmenplan entwickelt für die Handlungsfelder Wohnen im Ort, Klosterareal und Grüne Mitte aus den Zielen konkrete Maßnahmen, die die Umsetzung von Projekten vorbereiten.

Wohnen im Ort

Ziel des Rahmenplans ist es, die Entwicklung der gemeindeeigenen Potenzialflächen vorantreiben. Ein erster Schritt ist die Verständigung über die zukünftige Nutzung und anschließend darüber, welche Rahmenbedingungen, z.B. bezüglich Gestaltung und baulicher Dichte gelten sollen. Für Sonderbauformen, wie z.B. ein Generationen- oder ein Baugruppenprojekt sind Vorsondierungen nötig. Was ist bei einem solchen Projekt zu beachten? Wie machen es andere Gemeinden? Gibt es überhaupt genug ernsthaftes Interesse in Öhningen?

Auf Grundlage der Zielvorstellungen, die im Rahmenplan definiert werden, kann dann auch das Gespräch mit potenziellen Investoren gesucht werden.

Klosterareal und Grüne Mitte

Die Umgestaltung des Klosterplatzes und die Aufwertung der Grünen Mitte sind Projekte, die schon länger im Gemeinderat diskutiert werden.

Um aus mehreren Arbeiten die überzeugendste Lösung auswählen zu können, soll ein Wettbewerbsverfahren mit mehreren Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt werden.

Die Erfahrung zeigt: je konkreter der Auslobungstext, also die Aufgabenstellung für die Planer, ist, desto besser wird das Wettbewerbsergebnis sein. Es ist daher wichtig, sich über die Ziele und Rahmenbedingungen für Klosterareal und Grüne Mitte zu verständigen. Die wichtigste Entscheidung, die der Gemeinderat zu treffen hat, ist, ob die Sportplätze am jetzigen Platz bleiben oder verlegt werden sollen. Gleiches gilt für den Markt. Auf dieser Basis können dann die Wettbewerbsteilnehmer ihre Konzepte entwickeln.

Für die Handlungsfelder **Öffentlicher Raum, Altes Dorf / Ortsbild** und **Verknüpfungen** werden Ziele definiert, die zu einem späteren Zeitpunkt in Maßnahmen überführt werden können.

Handlungsfeld Wohnen im Ort

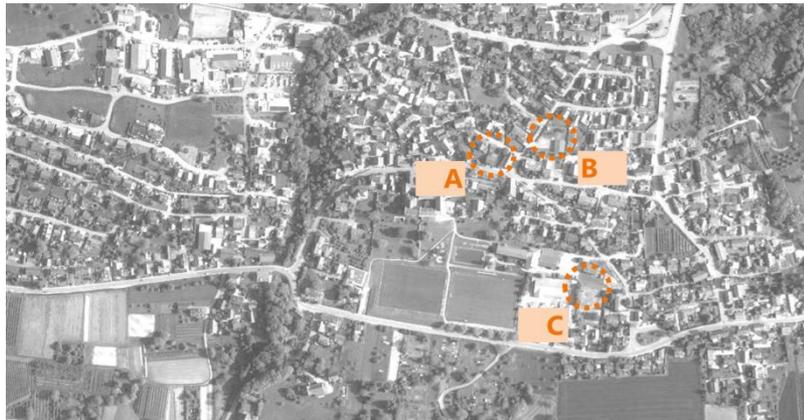


Bestand

Die Nachfrage nach Wohnraum in Öhningen ist hoch, auch nach altersgerechten Mietwohnungen. Derzeit ist die städtebauliche Struktur von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, einige von ihnen sind nicht dauerhaft genutzte Zweitwohnsitze. Die räumliche Entwicklung durch Erschließung neuer Flächen ist jedoch aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten, der Landesgrenze zur Schweiz und bestehenden Naturschutzgebieten eingeschränkt.

Stärken

- Nachfrage an Bauplätzen, Eigentums- und Mietwohnungen
- Innerörtliche Potenzialflächen in Gemeindebesitz vorhanden, die Potenzial für Wohnen darstellen
- Viele historische Gebäude vorhanden, zum Teil aufwändig saniert



Schwächen

- Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und an (Miet-) Wohnungen
- Durch planerische Restriktionen wenig Entwicklungsmöglichkeiten nach außen
- Bei einzelnen Gebäuden hoher Sanierungsbedarf

Ziele für die Gebäudesanierung

- Ortsbild durch Sanierungs- und einzelne Neuordnungsmaßnahmen weiter aufwerten
- Leerstand wiederbelegen, untergenutzte Gebäude aktivieren
- Ehemalige landwirtschaftliche Gebäudeteile als Wohnraum umnutzen
- Zeitgemäße Wohnverhältnisse schaffen
- Gebäudesubstanz energetisch sanieren

Ziele für die Innenentwicklung

- Vorhandene Potenzialflächen bebauen
- Seniorengerechten sowie bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Behutsame Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Eine gute Balance zwischen bebautem und unbebautem Raum erhalten
- Neubauten fügen sich verträglich in die Umgebung ein
- Bei der Entwicklung von Potenzialflächen eine gewisse städtebauliche Dichte realisieren, die der Lage im Ortskern gerecht wird
- Eine energiesparende Bauweise fördern

Referenzen



Seniorenzentrum in Frickingen
Architekt: Glück+Partner, Stuttgart



Fotos: Roland Halbe



Potenzialflächen im Ort



A

B

C

Wohnen im Ort. Alte Metzgerei

Bestand

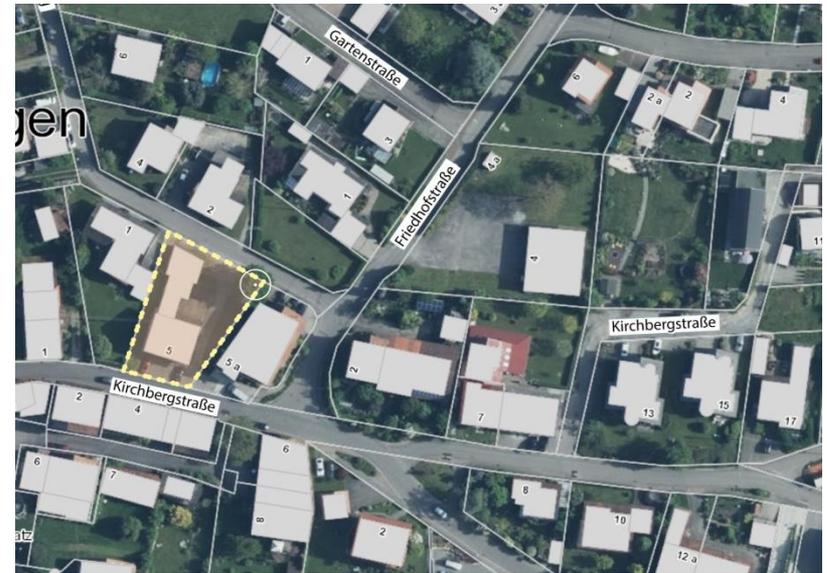
- Gebäude mit zwei Geschossen plus Dach, traufständiges Satteldach ohne Dachaufbauten
- Ladenlokal im Erdgeschoss, Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss
- Erschließung des Grundstücks von Norden über den Birkenweg, Parkierung für das Ladenlokal südlich vor dem Gebäude an der Kirchbergstraße
- Grundstück mit geringem Gefälle nach Süden
- Grundstücksgröße 877 m²

Umgebung

- In der Umgebung mehrheitlich Wohngebäude
- östlich Filiale der Kreissparkasse, südöstlich Laden und Gästezimmer

Baurechtliche Situation

- Im Bebauungsplan „Breitlen I“



Wohnen im Ort. Alte Metzgerei

Stärken

- Bestandsgebäude nimmt wichtige straßenbegleitende Raumkante auf
- Kubatur des Bestandsgebäudes entspricht dem städtebaulichen Maßstab des Umfelds
- Putzfassade und Fensterläden aus Holz entsprechen dem typischen Baustil
- Attraktive Lage mitten im Ort

Schwächen

- Gebäude in schlechtem baulichem Zustand, war bereits zum Abbruch vorgesehen
- Große versiegelte Fläche durch Parkplätze vor dem Gebäude, kein Vorgarten
- Rückwärtig ungeordnete Fläche mit mehreren Nebengebäuden als negativ wahrgenommene „Rückseite“



Ziele

- Grundstück für Wohnen nutzen
- Ggf. ergänzende Gewerbeeinheit vorsehen
- Aufgrund schlechtem Gebäudezustand Neubau, der sich in die Umgebung einfügt
- Vorgarten an der Kirchbergstraße wieder herstellen

Maßnahmen

- Grundstück für Neubebauung mit den genannten Anforderungen verkaufen

Wohnen im Ort. Alte Metzgerei

Referenzen



Holzhaus in Stuttgart
Architekt: Schlude
Architekten, Stuttgart



Fotos: Bruno Blesch



Erweiterung Wohnhaus
in Bad Mergentheim
Architekt: überbau architektur,
Boxberg

Fotos: Zoëy Braun



Wohnen im Ort. Am Sportheim

Bestand

- Im Norden eingeschossiges Vereinsgebäude mit flachem Satteldach ohne Dachaufbauten, Erschließung und Parkierung von der nördlichen Poststraße
- Im Westen ehemaliges Raiffeisengebäude, momentan als Wohnhaus genutzt, eingeschossig mit Satteldach und großem Dachüberstand zur westlichen Poststraße hin
- Die restliche Potenzialfläche wird derzeit als Grünland genutzt
- Einige wenige markante Bäume sind vorhanden
- Leichtes Gefälle nach Süden
- Grundstücksgröße Vereinsheim 1.060 m²
- Grundstücksgröße unbebaute Potenzialfläche 4.457 m²



Umgebung

- Inhomogene Nutzung und Baustruktur in der Umgebung
- z.T. Wohnbebauung, nach Süden Laden und Fahrradverleih, im Westen Lidl mit Zaun zur Potenzialfläche hin
- Im Nordwesten befindet sich ein Parkplatz und angrenzend die Schule

Baurechtliche Situation

- Kein Bebauungsplan, Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB

Wohnen im Ort. Am Sportheim



Stärken

- Freifläche eignet sich gut für (ergänzende) Bebauung
- Fläche im Gemeindeeigentum, dadurch Handlungsspielraum
- Attraktive Lage mitten im Ort

Schwächen

- Bestandsbebauung z.T. in schlechtem Zustand
- Vereinsgebäude tagsüber ohne belebende Funktion

Ziele

- Grundstück neu ordnen und für Wohnen nutzen
- Mehrgenerationen-Projekt realisieren, sofern ausreichend Interesse in der Bürgerschaft besteht
- Grundstück neu bebauen mit hohem gestalterischem Anspruch in ökologischer Bauweise
- Eine gewisse städtebauliche Dichte realisieren, die der Lage im Ortskern gerecht wird
- Wertvolle Bäume erhalten
- Fußläufige Durchwegung des Areals ermöglichen

Wohnen im Ort. Am Sportheim

Maßnahmen

- Anbieten einer Exkursion zu realisierten Best-Practice-Beispielen für Gemeinderat und interessierte Bürger*innen
- Prüfen, ob ausreichend ernsthaftes Interesse in der Bürgerschaft besteht
- Klären, welche Art von Generationenprojekt zu Öhningen passt – welche Nutzungen sollen hier angeboten / gebündelt werden?
- Förderprogrammen für Finanzierung prüfen
- Projektgruppe zusammenstellen
- Beratung durch Architekt mit Erfahrung in diesem Bereich in Anspruch nehmen
- Bei Bedarf Alternativen prüfen im Abgleich mit Potenzialfläche Bushalle: bezahlbare Mietwohnungen, seniorengerechte Wohnungen, Wohnen für junge Familien, etc.

Referenzen



Umnutzung und Umbau der ehemals landwirtschaftlichen Hofanlage zu Bürogebäude, Hebammenpraxis und Seniorenwohnungen
Architekt: Rolf Klärle, Bad Mergentheim



Fotos : Brígida González

Wohnen im Ort. Am Sportheim

Referenzen



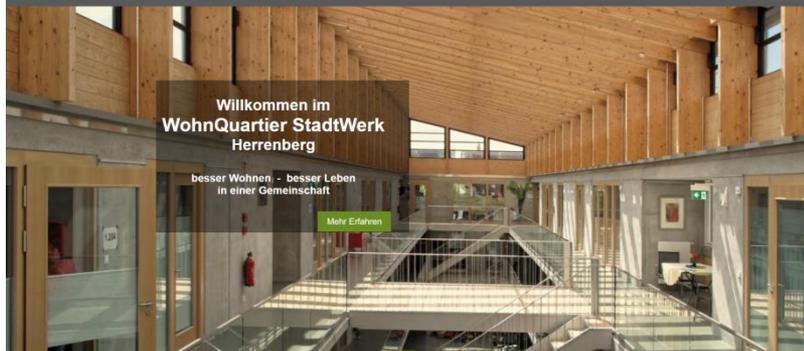
Anna-Haag Mehrgenerationenhaus in Stuttgart
Architekt: Aldinger & Aldinger, Stuttgart

Fotos: Roland Halbe

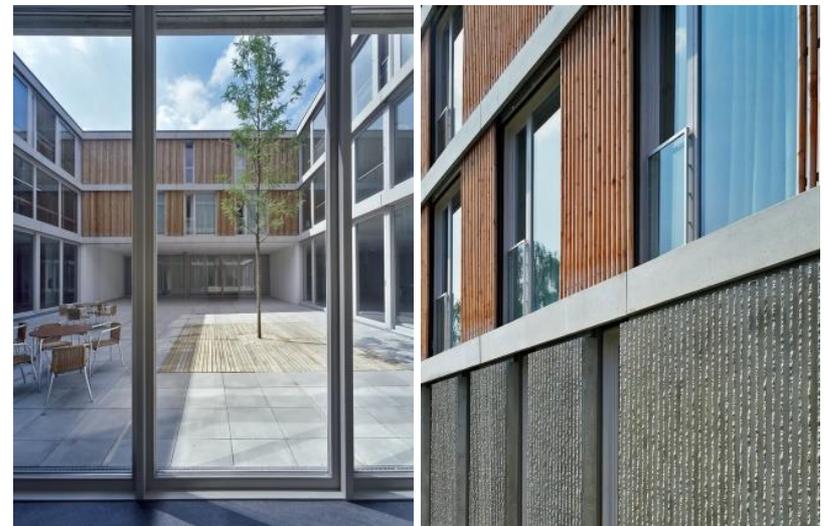


Wohnquartier StadtWerk

Willkommen Auswahl



Wohnquartier StadtWerk in Herrenberg
Architekt: Rainfried und Hanna Rudolf Architekten, Stuttgart



Bildnachweis: baugemeinschaft-stadtwerk.de

Wohnen im Ort. Bushalle

Bestand

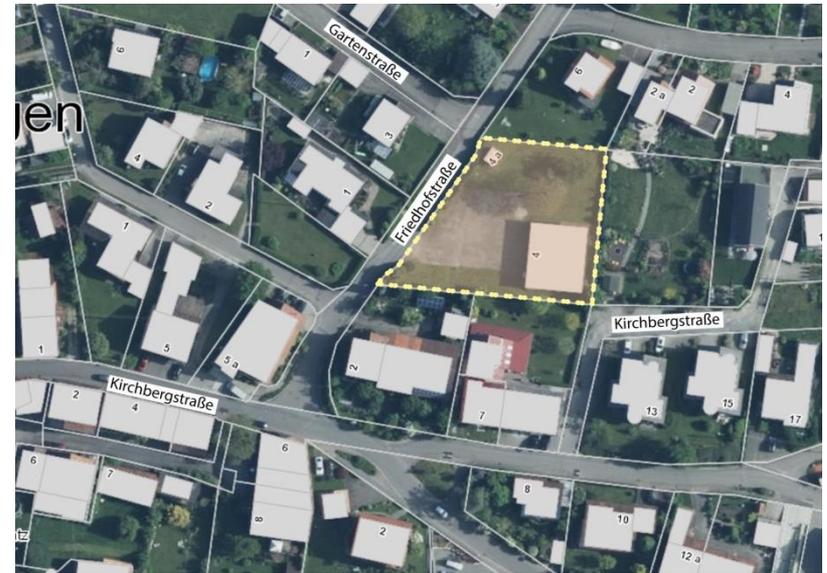
- Einfaches eingeschossiges Lagergebäude mit flachem Satteldach ohne Dachaufbauten
- Wohnung im südlichen Gebäudeteil
- Erschließung des Grundstücks von Westen über die Friedhofstraße
- Parkierung für mehrere Fahrzeuge am westlichen Grundstücksrand
- Kein merkliches Gefälle des Geländes
- Grundstücksgröße 1.266 m²

Umgebung

- In der Umgebung Wohngebäude
- Östlich Garten

Baurechtliche Situation

- Im Bebauungsplan „Breitlen I“



Wohnen im Ort. Bushalle

Stärken

- Kein Gefälle, somit gut bebaubar
- Fläche im Eigentum der Gemeinde, daher besteht Handlungsspielraum
- Attraktive Lage mitten im Ort
- Ruhige Wohnlage
- Grundstück ist zu den Rändern gut eingegrünt
- Im Norden des Grundstücks zwei prägende Bestandsbäume

Schwächen

- Einfaches Bestandsgebäude in schlechtem baulichem Zustand
- Verstärkung der negativen Wirkung durch die Nutzung des Grundstücks als Lager des Bauhofs
- Sehr einfache Wohnung ohne Wohnqualität



Wohnen im Ort. Bushalle

Ziele

- Grundstück neu ordnen und für Wohnen nutzen
- Bestandsgebäude abbrechen
- Bezahlbares Wohnen / Wohnen für Familien / ggf. Baugruppen
- Grundstück neu bebauen mit hohem gestalterischem Anspruch in ökologischer Bauweise
- Eine gewisse städtebauliche Dichte realisieren, die der Lage im Ortskern gerecht wird
- Bestandsbäume erhalten

Maßnahmen

- Anbieten einer Exkursion zu realisierten Baugruppen für Gemeinderat und interessierte Bürger*innen
- Prüfen, ob ausreichend ernsthaftes Interesse in der Bürgerschaft besteht
- Förderprogramme für Finanzierung prüfen
- Projektgruppe zusammenstellen
- Beratung durch Architekt mit Erfahrung in diesem Bereich in Anspruch nehmen
- Bei Bedarf Alternativen prüfen im Abgleich mit Potenzialfläche am Sportheim: bezahlbare Mietwohnungen, seniorengerechte Wohnungen, Wohnen für junge Familien, etc.

Referenzen



Kostengünstige
Reihenhäuser
in Tübingen
Architekt: D'Inka +
Scheible, Fellbach



Fotos: Roland Halbe

Wohnen im Ort. Bushalle

Referenzen

Wohnbebauung
Achalmstraße Neubau von
20 geförderten
Mietwohnungen in
Böblingen



Städtebaulicher Entwurf:
Prof. Günter Pfeifer Lörrach
Architekt: Reichl,
Sassenscheidt und Partner,
Stuttgart



Fotos: Dietmar Strauß



Bildnachweis:
[www.akbw.de/baukultur/
beispielhaftes-bauen](http://www.akbw.de/baukultur/beispielhaftes-bauen)



Drei Holzhäuser in Nürtingen
Architekt: Stefan Schwarz, Nürtingen

Wohnen im Ort. Bushalle

Referenzen



Neun Einzel- und zwei Doppelhäuser in Konstanz
Architekt:
Bucher-Beholz, Gaienhofen



Fotos: Günther Franc Kobiela, Beate Nash



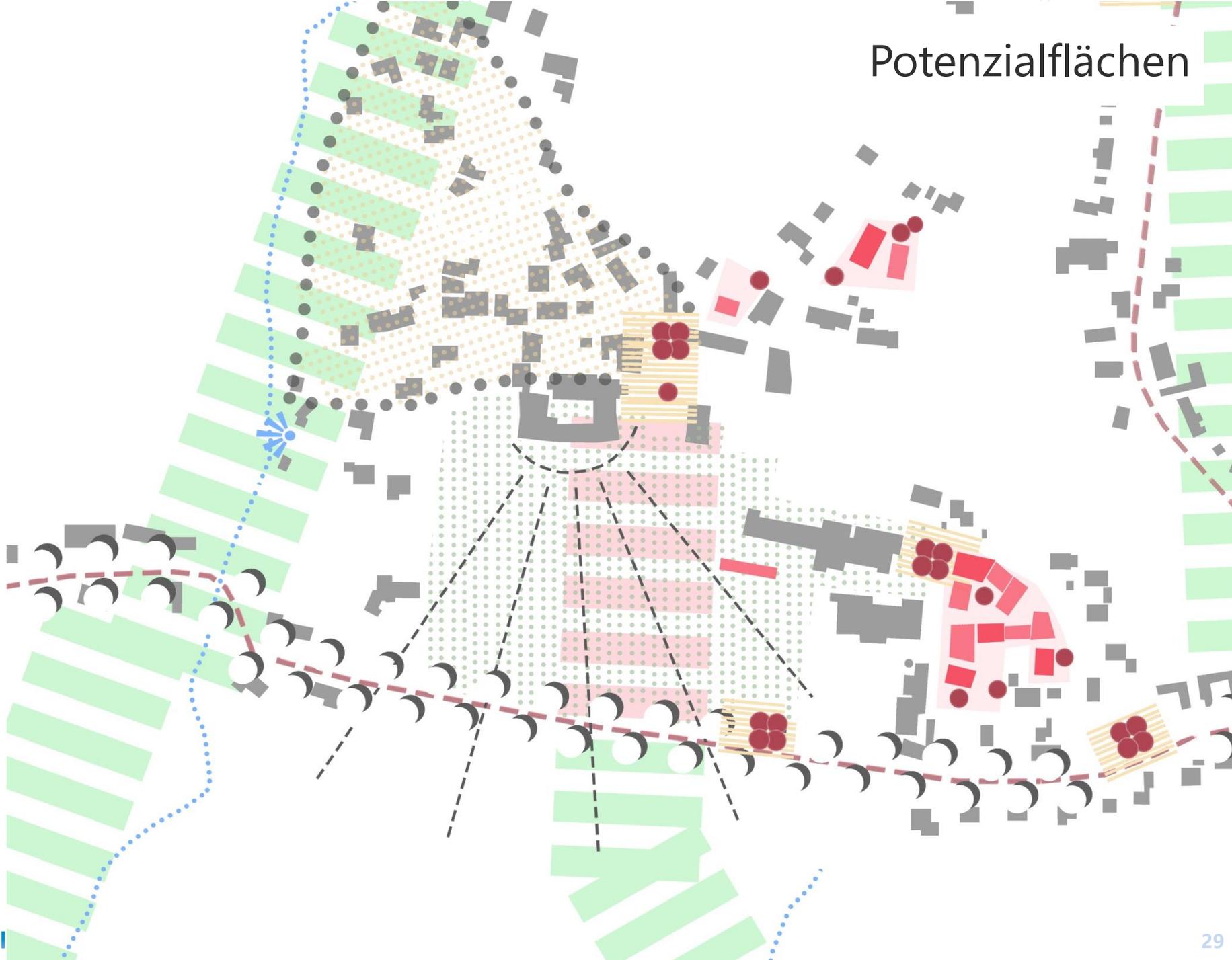
Wohnhof - Gemeinschaftliches
Wohnen in Herbolzheim
Architekt: Dinkel & Herbstritt,
Herbolzheim



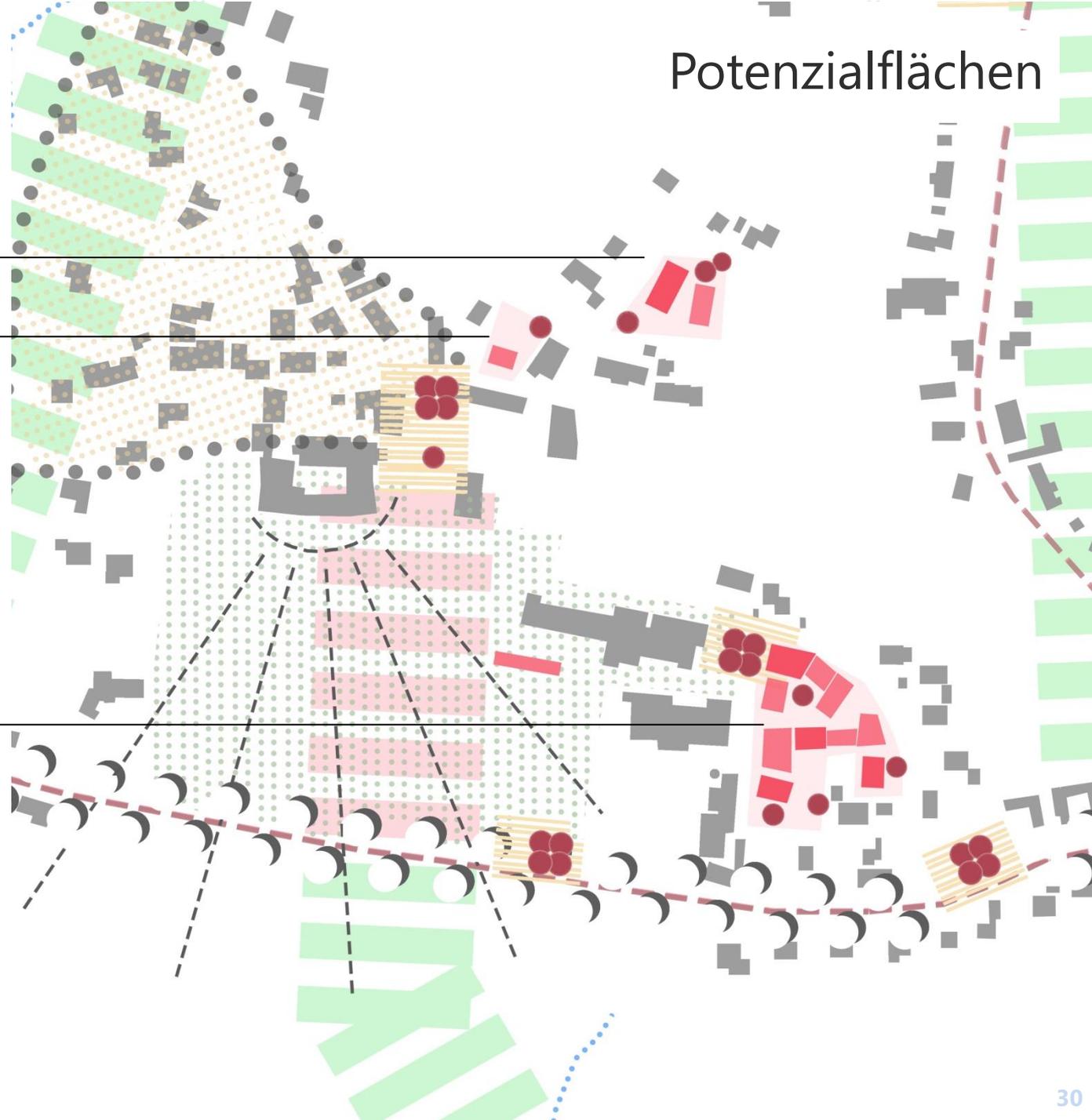
Fotos: Manfred Rothe



Potenzialflächen



Potenzialflächen



BUSHALLE

Neuordnung Grundstück für
bezahlbares Wohnen /
Wohnen für Familien / ggf.
Baugruppen

ALTE METZGEREI

Neubau für Wohnnutzung
mit Vorgarten an der Kirch-
bergstraße

AM SPORTHEIM

Neuordnung Grundstück für
Mehrgenerationen-Projekt
Fußläufige Durchwegung
des Areals

Handlungsfeld Grüne Mitte



SAN LUIGBRAND

Sonstige Kapseln
Rudi Arter
380 Landostr.
40101 Aachen
www.rudiarter.de

GRÜNVOGEL
Sportartikel & Teamwear

ME Metall
Vogel Metall
Schlosserei - Blechbearbeitung
Werner von Samsonitz 23-24
73029 Heilangen
Telefon 07731 9543-210
info@vogelmetall.de www.vogelmetall.de

ME Metall- und
Maschinenservice
Thomas Ehinger

MEWA
COS

Seestuben
Cafebar - Restaurant - Seeterrasse

Seeweg 30 · 78337 Wangen · Tel. 0 77 35/28 12
www.cafebar-restaurant-seestuben.de



Bestand

Die Grüne Mitte befindet sich angrenzend an die Ortsmitte unterhalb des Stifts mit Blick auf den Untersee.

Die Potenzialfläche umfasst folgende Bereiche:

- Kinderspielplatz auf der Brühlwiese
- Außenanlagen der Schule und Parkplatz östlich der Schule
- Sportplätze und Hütte des Sportvereins
- Schotterplatz (neuer Markt) an der Hörstraße mit gegenüberliegendem kleinem Platzbereich als Auftakt zum See

Stärken

- Öffentlich nutzbarer Grünraum mitten im Ort
- Parkplätze in der Ortsmitte vorhanden (an der Schule)
- Parkplatz mit wichtiger fußläufiger Gelenkfunktion im Ort
- Sportplatz als soziales Zentrum, dadurch Belebung der Ortsmitte
- Unverbaute Ansicht des Klosters
- Markt wird als Bereicherung empfunden



Schwächen

- Fußläufige Nord-Süd-Verbindung ist unattraktiv, mangelnde Aufenthaltsqualität des Grünraums
- Kinderspielplatz derzeit nicht nutzbar, generell mit Optimierungspotenzial
- Parkplatz an der Schule mit fehlenden oder unattraktiven Raumkanten, mangelnder Aufenthaltsqualität, fehlender Belebung
- Freianlagen der Schule in die Jahre gekommen und erneuerungsbedürftig
- Fehlende landschaftliche Einbindung der Sportplätze
- Lärm- und Lichtemission werden z.T. als störend empfunden
- Unattraktive Hütte des Sportvereins, sonstige Sportanlagen unterstreichen negative Wirkung, z.B. Weitsprunganlage
- Negative Wirkung des neue Marktplatzes, durch neue Position keine Belebung des Ortskerns mehr
- Bäume an Hörstraße fehlen zum Teil



Ziele

- Fußläufige Verbindungen verbessern und Aufenthaltsqualität schaffen
- Spielplatz attraktiver gestalten
- Angebote für verschiedene Generationen schaffen, auch Orte vorsehen, die für Jugendliche attraktiv sind
- Sichtachse auf den Bereich der historischen Stiftsanlage freihalten
- Achse Klosterplatz – See gestalterisch herausarbeiten
- Sportplätze besser landschaftlich einbinden
- Vereinsnutzungen bündeln
- Freianlagen des Sportvereins und der Schule aufwerten
- Parkplatz an der Schule attraktiver gestalten mit neuer Raumkante, Doppelnutzung (z.B. für Schule bzw. neues Quartier) prüfen
- Marktplatz an der Straße: Position prüfen, bei Beibehaltung Platz aufwerten
- Bäume nachpflanzen, Hörstraße durch grüne Raumkante fassen, die Blickbeziehung zum Stift zulässt

Maßnahmen

- Standort Sportplatz endgültig klären und entsprechenden Gemeinderatsbeschluss fassen
- Standort Markt klären
- Mehrfachbeauftragung unter mehreren Landschaftsarchitekturbüros ausloben für Gestaltung Klosterareal / Grüne Mitte

Idee: „Verlegung
FC Heim zu den
Sportplätzen“

Referenzen

Servicegebäude
Sportverein
Deggingen
Architekt: Mario
Hägele, Stuttgart



Referenzen

*Idee: Achse
Klosterplatz-See
herausarbeiten*



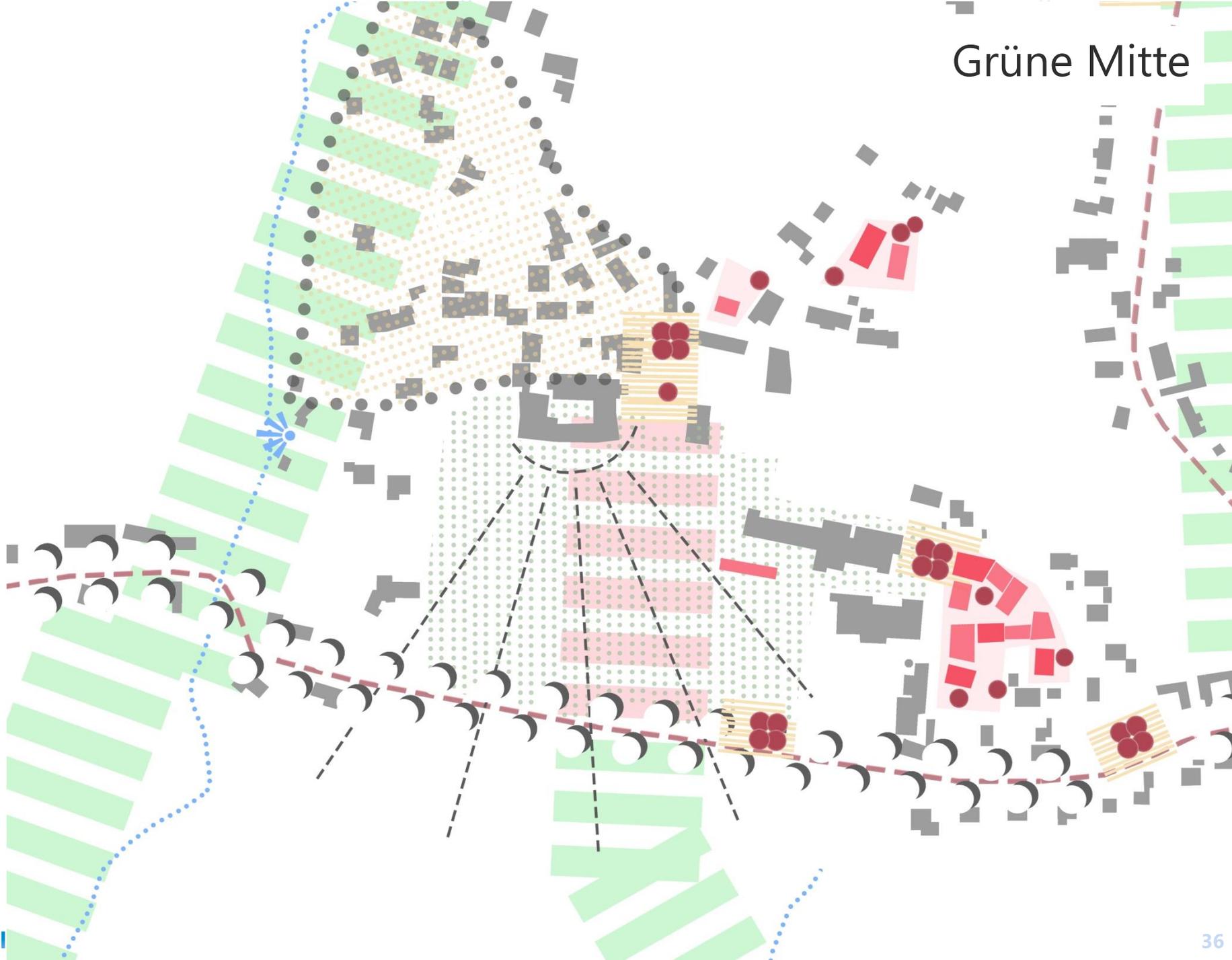
Bildnachweis von oben nach
unten:
strassenkatalog.de
stuttgart-tourist.de
park-haus.de

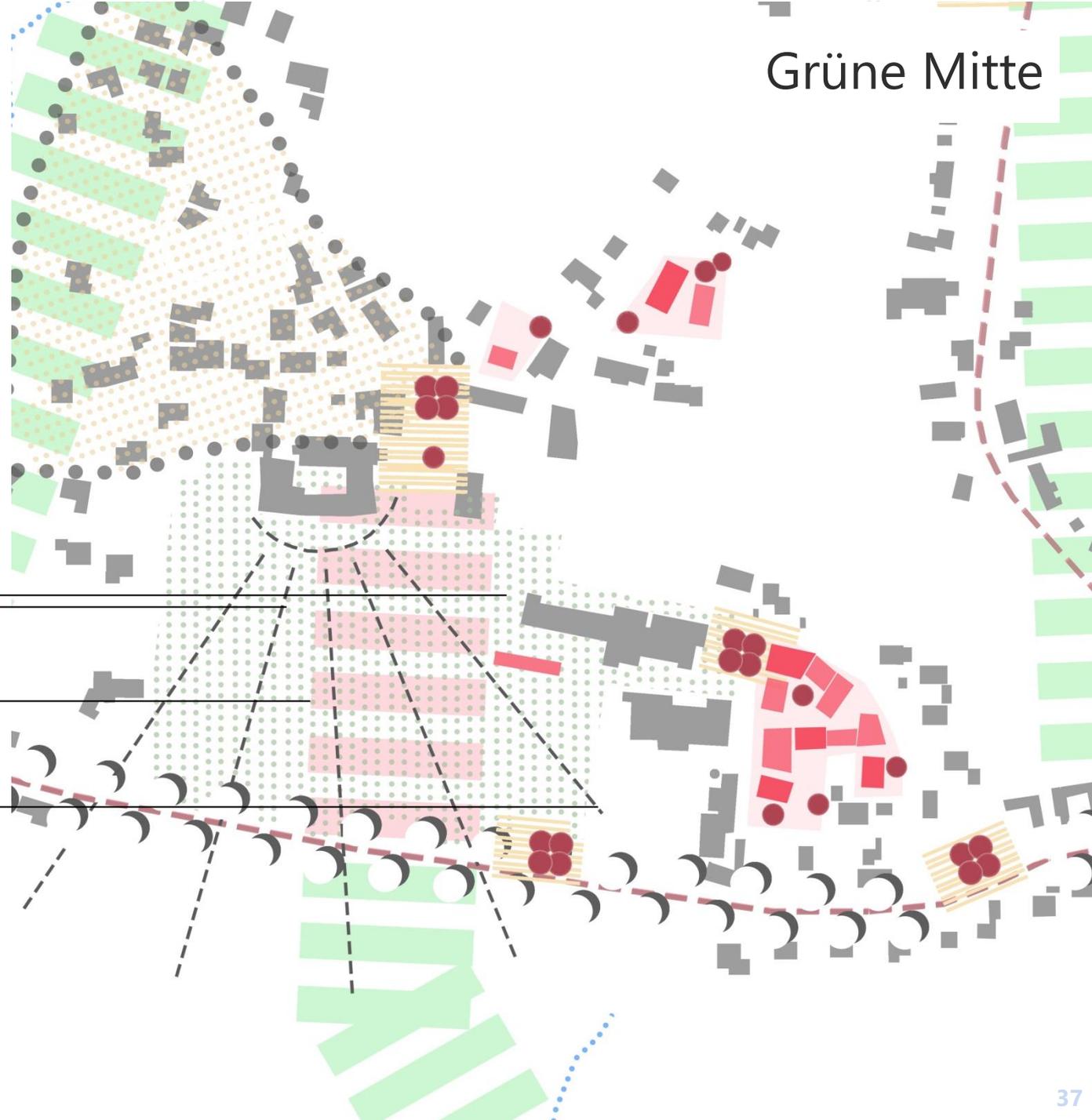


Landschaftstreppe im
Scharnhauser Park in
Ostfildern
Landschaftsarchitekt:
Knoll Neues Grün,
Holzgerlingen



Grüne Mitte



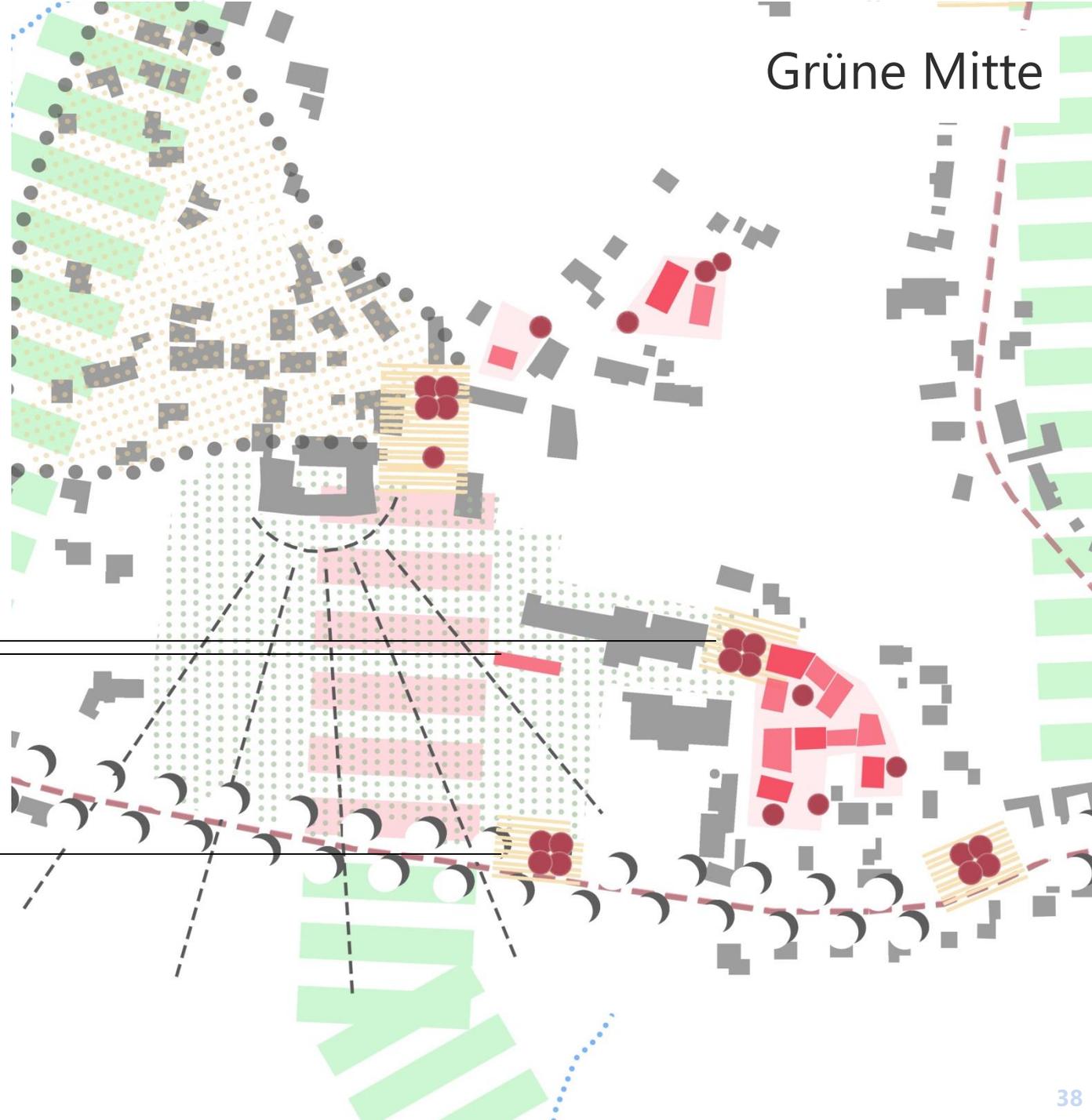


Freianlagen Sportverein /
Schule aufwerten

Spielplatz attraktiver
gestalten

Sportplätze besser land-
schaftlich einbinden

Sichtachse freihalten und
herausarbeiten



Schulparkplatz als Platz gestalten mit neuer Raumkante

Vereinsnutzungen bündeln

Marktplatz aufwerten
Bäume nachpflanzen, grüne Raumkante an Hörstraße

Handlungsfeld Klosterareal



Alle Grafiken auf dieser Seite entnommen aus:
Historische Ortsanalyse Öhningen, TU München

Stich Öhningen von Süden, um 1750, Karlsruhe GLA (229/79894
S. 5) aus Berner, Herbert: Dorf und Stift Öhningen, 1966, Tafel 16



Gemälde des Augustiner-Chorherrenstifts Öhningen am Wand-
schrank im Konventsaal des Stifts

Historie

Im 10. Jahrhundert wurde Öhningen ein Benediktinerkloster gestiftet, damit gehörte Öhningen zu den Ortschaften an Rhein und Untersee, die mit ihren frühen Klöstern zum geistlichen, künstlerischen, wirtschaftlichen und politischen Zentrum der Region wurden.

1378 besetzten Augustiner-Chorherren die Propstei, die bis zur Aufhebung des Klosters 1805 in Öhningen blieben.



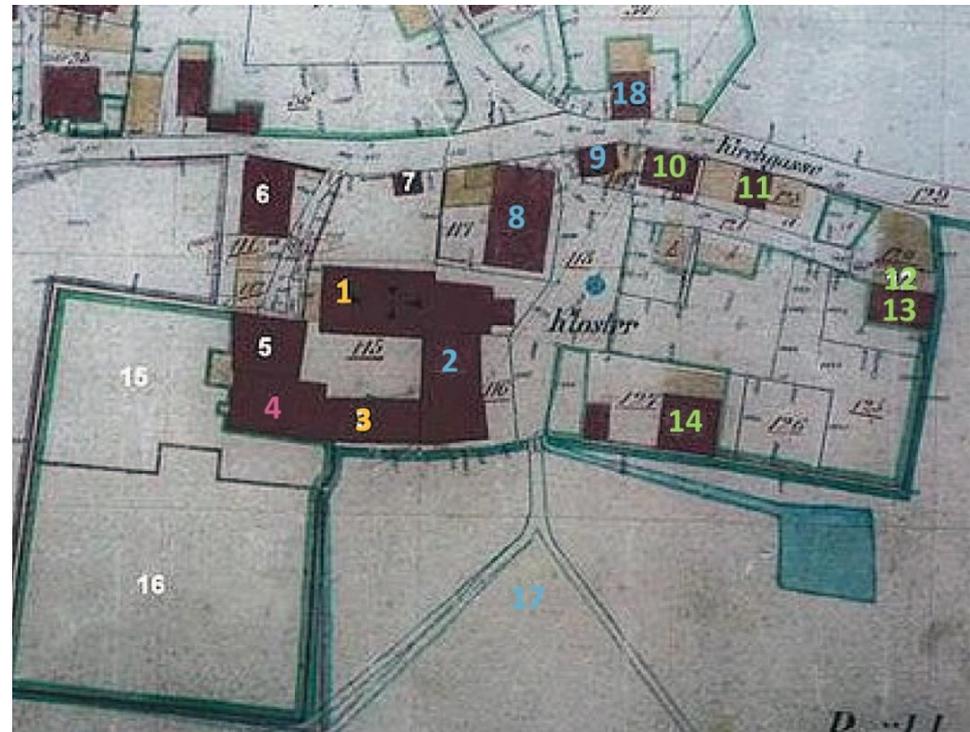
Historische Gemarkung Öhningen, 1874-83
Quelle: Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg

Bestand

- Durch das Rathaus ist der Klosterplatz in zwei Bereiche geteilt, den östlichen Platz am Brunnen und den westlichen Platz an der Kirche
- Das Klosterareal derzeit im Wandel, Baustelle schränkt Nutzbarkeit ein und verstärkt negativen Eindruck
- Das neu entstehende Gastronomiegebäude wird den Raumeindruck verändern
- Einzelne Gebäude sind in privatem Besitz

Eigentumsverhältnisse

-  Kirche
-  Gemeinde Öhningen
-  Land Baden-Württemberg
-  Privat



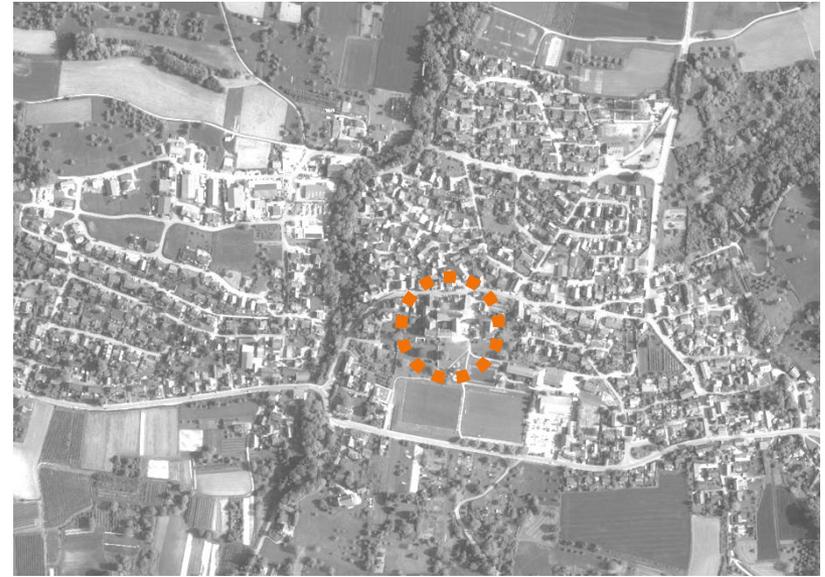
Derzeitige Eigentumsverhältnisse

Stärken

- Sichtbeziehung vom Platzbereich zum See
- Zum Teil intakte Raumkanten, die den Platzbereich gut fassen
- Stattliche historische Gebäude prägen den Ort
- Neue Gastronomie wird den Platz beleben
- Mammutbaum als prägendes Element
- Klostergarten und Kreuzhof als Orte mit hoher Freiraumqualität

Schwächen

- Klosterplatz derzeit mit negativer Wirkung
- Klosterplatz vom ruhenden Verkehr dominiert
- Baustelle schränkt im Moment Nutzbarkeit ein
- Einzelne Grundstücksverhandlungen verzögern Umsetzung der Umgestaltung



Ziele

- Denkmalsgeschützte Gesamtanlage erhalten, aktivieren und stärken
- Klosterplatz umgestalten
- Multifunktionale Nutzbarkeit für alle Generationen
- Zugunsten von hoher Aufenthaltsqualität Parkplätze in Tiefgarage unterbringen
- Gelenkfunktion Ortsmitte – Grüne Mitte – See stärken
- Kreuzhof neu gestalten (Veranstaltungen, Kommunikation)
- Klostergarten nach historischem Vorbild gestalten und öffentlich zugänglich machen

Maßnahmen

- Mehrfachbeauftragung zwischen mehreren Landschaftsarchitekturbüros ausloben für Gestaltung Klosterareal / Grüne Mitte
- Grundstücksverhandlungen am Klosterplatz abschließen
- Baumaßnahmen am Stift abschließen

Referenzen



Idee:
Umgestaltung
Klosterplatz

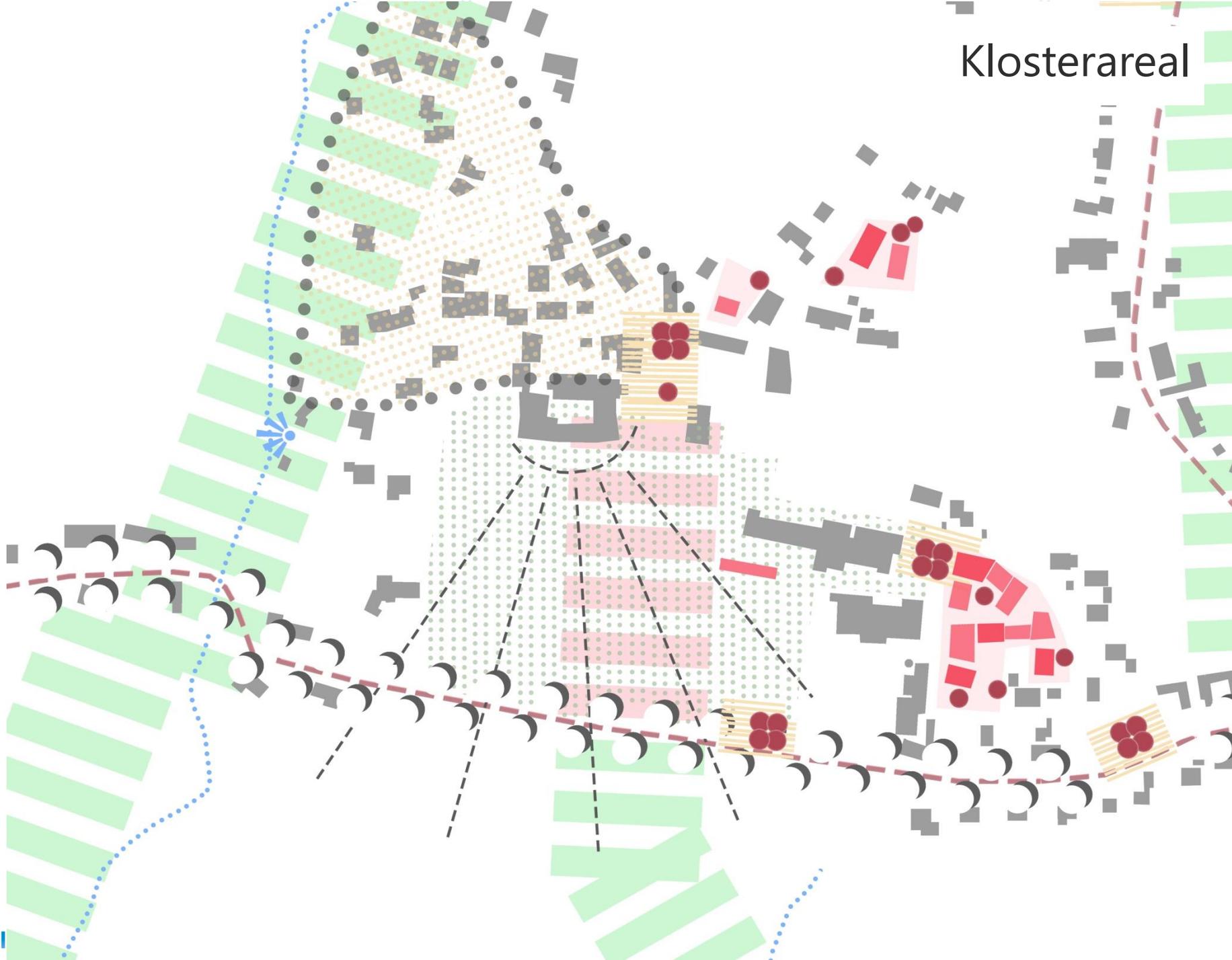
Bildnachweis oben und unten: Darko
Todorovic
mitte: Tourismusportal Vorarlberg



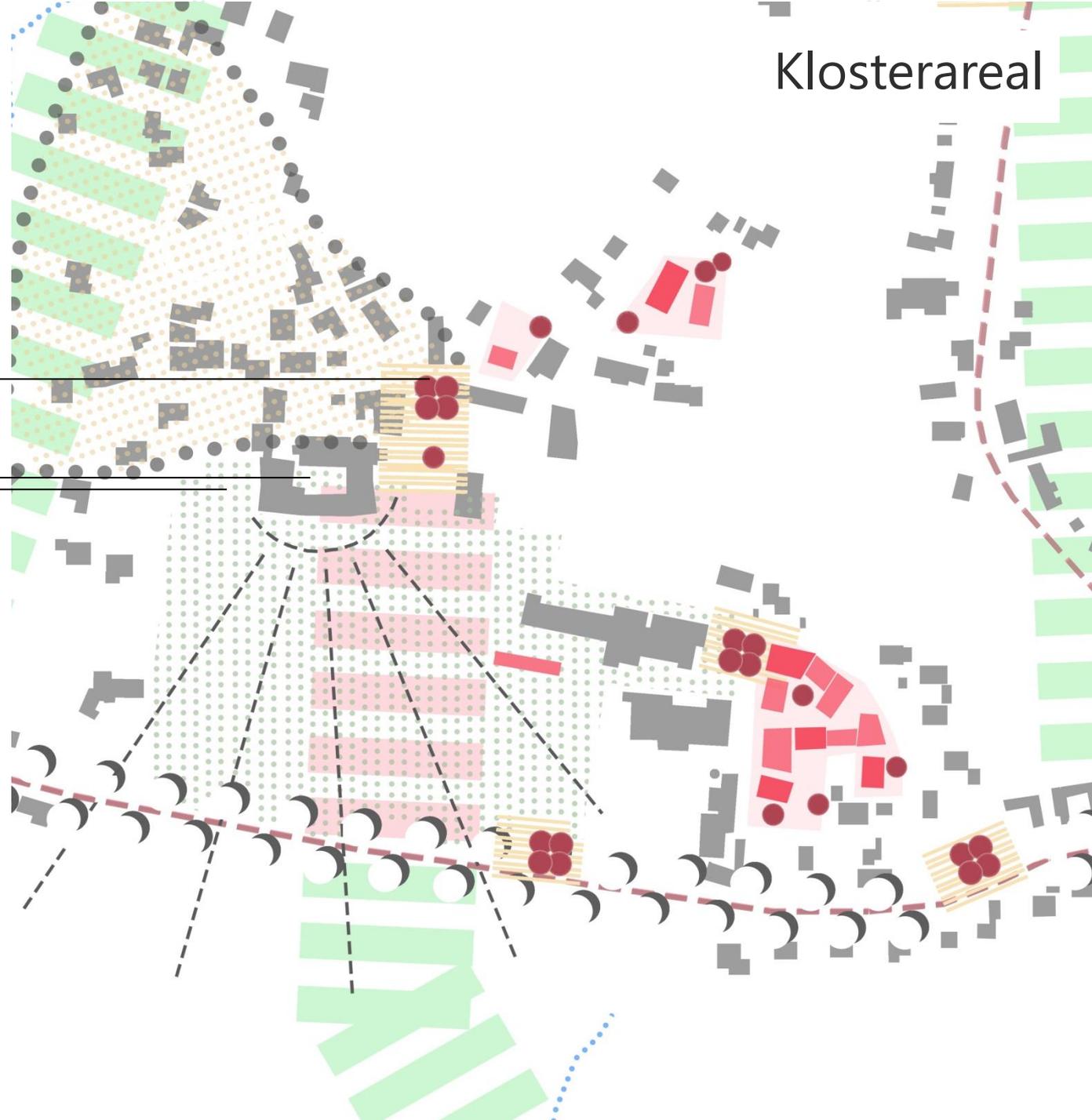
Stadtgarten in Dornbirn (A)

Landschaftsarchitekt: Krebs und Herde, Winterthur (CH)

Klosterareal



Klosterareal



Klosterplatz umgestalten
multifunktional nutzbar mit
Tiefgarage

Kreuzhof neu gestalten

Klostergarten nach histor-
ischem Vorbild gestalten
und öffentlich zugänglich
machen

Handlungsfeld Öffentlicher Raum



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN ÖHNINGEN

Öffentlicher Raum



Stärken

- Öffentliche Straßen und Platzflächen in gutem Zustand, im Rahmen früherer Sanierungsprogramme mit hochwertigen Materialien hergestellt
- Dörflicher Charakter des öffentlichen Raums
- Viele Platz-Weg-Platz-Situationen: Kleine Platzbereiche im Straßennetz, die bereits gestaltet sind oder sich hierfür anbieten
- Alter Baumbestand im Ort
- Private Gärten, die in den öffentlichen Raum wirken

Schwächen

- Klosterplatz und Grüne Mitte derzeit noch mit negativer Wirkung
- Zum Teil überdimensionierte asphaltierte Flächen außerhalb der Ortsmitte, z.B. an Straßenkreuzungen
- Negative Wirkung einzelner Nutzungen an der Hörstraße
- Zum Teil trennende Wirkung von Verkehrsflächen, z.B. Hörstraße, Busplatz Endorf
- Zum Teil Reparaturarbeiten in der Straßendecke notwendig oder (noch) sichtbar
- Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Zum Teil Mangel an Sitzgelegenheiten, z.B. bei Bushaltestellen





Ziele

- Dörflichen Charakter erhalten, auch bei neuen Projekten
- Einige Straßenräume gestalterisch abschließen, z.B. Hörstraße, Busschleife Hörstraße, Schiener Straße
- Sichere und kindgerechte Querungsmöglichkeiten schaffen an Stellen, wo dies noch nicht gegeben ist
- Platz-Weg-Platz-Situationen weiterentwickeln
- Barrierefreiheit herstellen
- Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum ergänzen
- Private Gärten wertschätzen und wichtige Bäume erhalten bzw. ersetzen
- Orte / Angebote für Jugendliche schaffen

Referenzen

Straßenraumgestaltung in Bad Wildbad

Architekt: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart (Vorentwurf)

Ingenieurbüro Alwin Eppler, Dornstetten (Entwurfsplanung / Ausführungsplanung)

Fotos: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Idee: Dörflicher Charakter im Straßenraum, auch außerhalb des Alten Dorfs



Referenzen

Platzgestaltung am Scharf Eck Winkel im historischen Ortskern in Fridingen a. d. Donau
Landschaftsarchitekt: w+p Landschaftsarchitekten



Platzgestaltung Ortsmitte Mietersheim
Planung: Stadt Lahr, Baudezernat



Idee: Weiterentwicklung Platz-Weg-Platz-Situationen



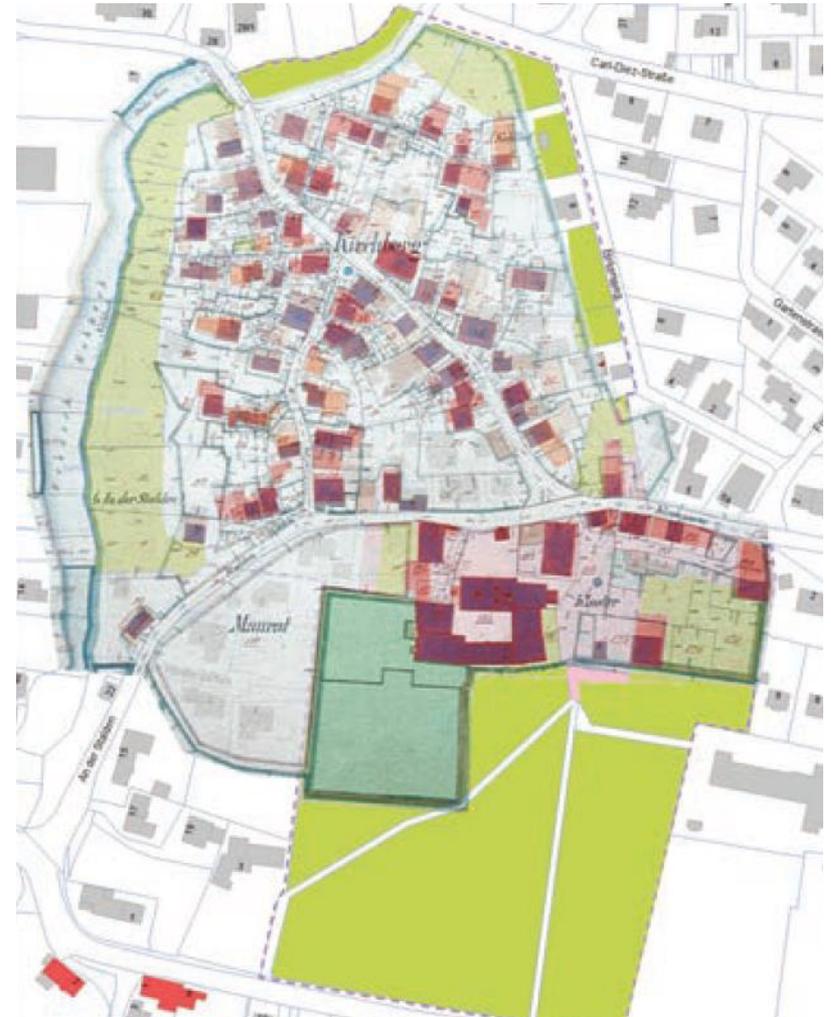
Handlungsfeld Altes Dorf & Ortsbild





Bestand

- Altes Dorf nordwestlich des Chorherrenstifts
- Dreieck aus historischen Dorfstraßen gut im Ortsgrundriss ablesbar
- Altes Dorf in der heutigen Bebauungsstruktur noch gut ablesbar, auch wenn die Dichte zugenommen hat
- Grüner Ring, der das Dorf nach außen begrenzt hat, nur noch bruchstückhaft nachzuvollziehen



Überlagerung des Wertepfanes mit dem Badischen Gemarkungsatlas (blau eingefärbt)

Aus: Historische Ortsanalyse Öhningen, TU München

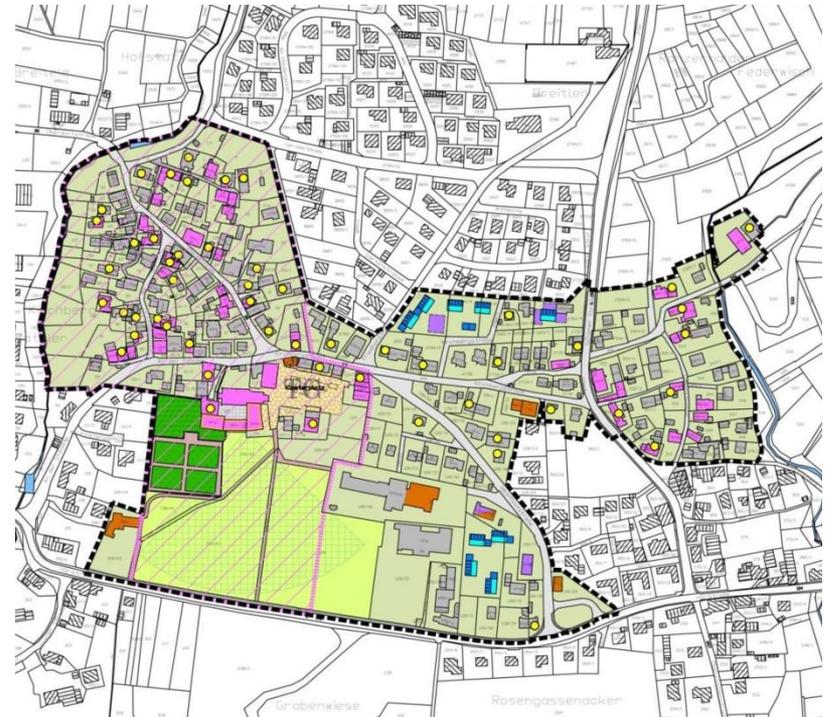
Im Jahr 1999 wurde der Ortskern Öhningens unter Denkmalschutz gestellt.

2012 ist Öhningen mit dem Sanierungsgebiet „Ehem. Stift und Dorf“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen worden.

Die Vorbereitende Untersuchung der KE Kommunalentwicklung von 2012 benennt ein breites Spektrum von Maßnahmen, die die bauliche, soziale und freiraumbezogene Entwicklung Öhningens zum Ziel haben. Dazu gehören unter anderem:

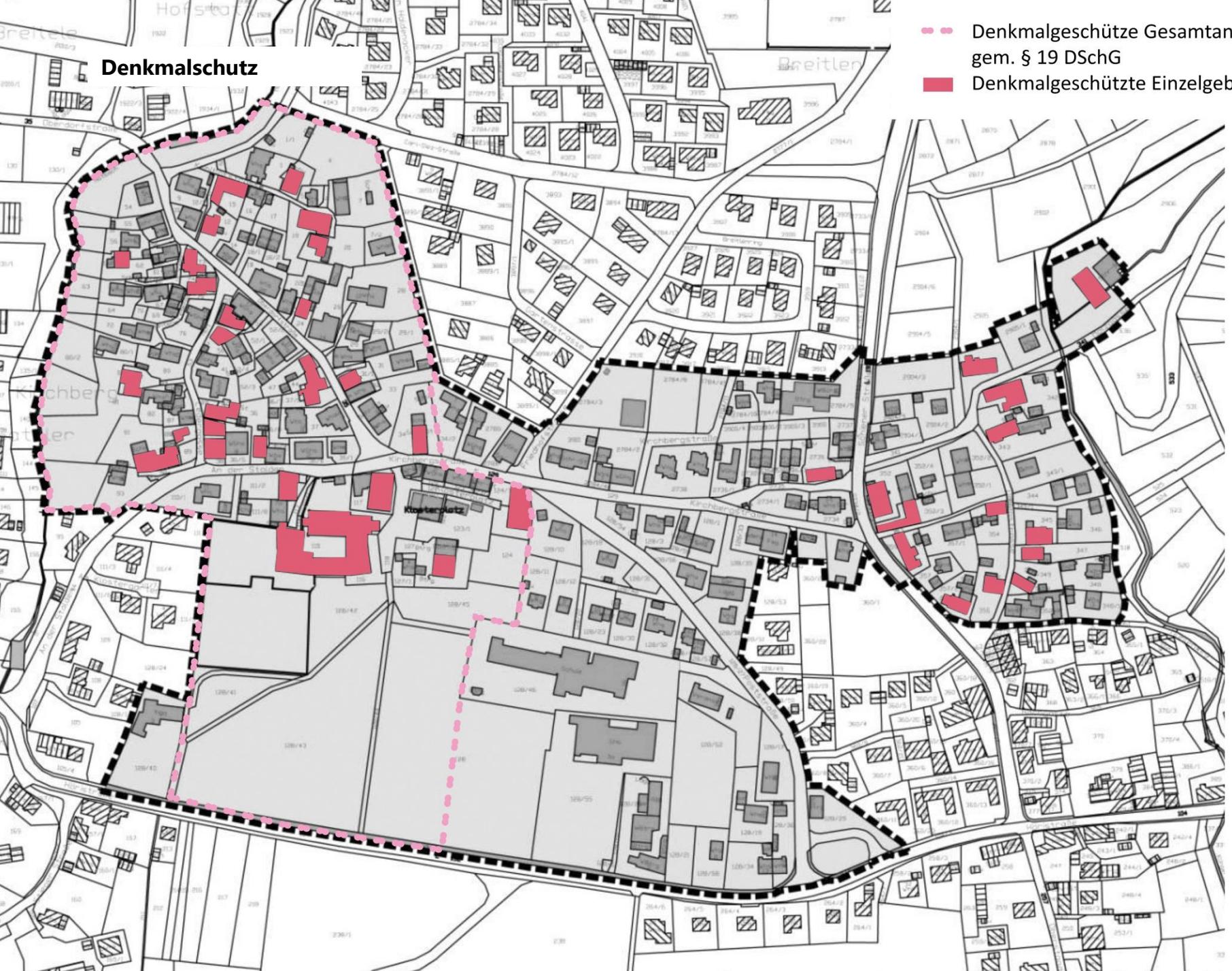
- Erhalt, Aktivierung und Stärkung der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
- Herstellen Quartiersgarage (TG) mit Gestaltung des Stiftsplatzes
- Entflechtung Gemengelage (Kfz-Werkstatt, Bushalle, Sportheim, Wohnen)
- Neubaukonzeption zur innerörtlichen Nachverdichtung
- Freihaltung der Sichtachse auf den Bereich der historischen Stiftsanlage

Neuordnungskonzept, Kommunalentwicklung 2012



Denkmalschutz

- Denkmalgeschützte Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
- Denkmalgeschützte Einzelgebäude



Stärken

- Stift mit Kirche prägt das Ortsbild
- Viele historische Gebäude vorhanden, zum Teil aufwändig saniert
- Bauerngärten und alte Bäume beeinflussen das Ortsbild positiv
- Öffentlicher Raum z.T. hochwertig gestaltet
- Wenig Gebäudeleerstand
- Gute Nahversorgung und öffentliche Infrastruktur
- Öffentliche Parkplätze im Ortskern vorhanden

Schwächen

- Ruhender Verkehr im Ortsbild sehr präsent
- Öffentliche Stellplätze werden z.T. von Dauerparkern besetzt
- Für Wohngebäude sind im Ortskern oftmals nicht ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- Anzahl der Läden nimmt in den letzten Jahren ab



Ziele

- Intaktes Ortsbild erhalten, behutsame Sanierung und Ortsentwicklung
- Gebäude umnutzen, Leerstände wiederbelegen
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum weiterführen
- Parkierungssituation verbessern
- Gute Voraussetzungen für Nahversorgung, ärztliche Versorgung und öffentliche Infrastruktur schaffen
- Historischen Grünen Ring um das Alte Dorf wieder erlebbar machen

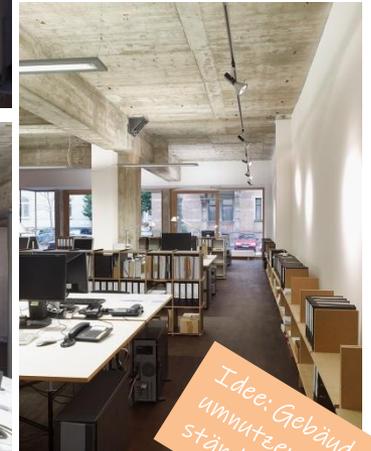
Referenzen

Fotos: Stephan Baumann, bild_raum



Atelier für Architekten, Umnutzung einer leerstehenden Ladenfläche in Karlsruhe

Architekt: baumann.dürr architekten, Karlsruhe



Idee: Gebäude umnutzen, Leerstände belegen



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN ÖHNINGEN

Altes Dorf & Ortsbild

Referenzen



Idee: Gebäude
umnutzen, Leer-
stände belegen

Umnutzung eines
ehemaligen Bauernhofareals
in das Kulturzentrum Boxberg
Architekt:
überbau architektur, Boxberg



Bildnachweis: [ww.akbw.de/baukultur/
beispielhaftes-bauen](http://ww.akbw.de/baukultur/beispielhaftes-bauen)



Handlungsfeld Verknüpfungen



Verknüpfungen

Im Handlungsfeld Verknüpfungen werden folgende Fragestellungen:

Zum einen: Wie komme ich in Öhningen an? Ein Ortseingang ist immer auch eine Visitenkarte.

Zum anderen: Wie komme ich zum See?

Und schließlich: Wie bettet sich die Siedlung in den umgebenden Landschaftsraum ein?

Nördlicher Ortseingang

Bestand

Über dem Ort thront die Friedhofskirche St. Jakobus. Unterhalb des Friedhofs befindet sich dessen großer Parkplatz, der häufig auch dafür genutzt wird, größere Fahrzeuge längerfristig abzustellen. Westlich des Parkplatzes befindet sich die Freiwillige Feuerwehr. In deren Nachbarschaft ist ein Blockheizkraftwerk geplant.

Die Landesstraße Schiener Straße verbindet Öhningen mit dem ca. 3,5 km entfernten Ortsteil Schienen.

Stärken

- Friedhofskirche als wichtige Landmarke
- Zwischen Kirche und Wasserreservoir Engstelle durch Vegetation, danach öffnet sich der Blick für den Autofahrer auf den Ort und den See
- Friedhof mit Vorbereich mit toller Blickbeziehung auf den Ort, den See und das Schweizer Ufer



Schwächen

- Ortseingang wird dominiert von asphaltierten Flächen mit negativer Wirkung
- Ortseingang ist keine Visitenkarte
- Überdimensionierter Kreuzungsbereich mit zu großen Abbiegespuren und Kurvenradien
- Ungestalteter und unternutzter Friedhofparkplatz
- Schiener Straße im Ort ebenfalls mit zu breitem Straßenquerschnitt

Ziele

- Ortseingang aufwerten
- Asphaltierte Flächen reduzieren
- Die Besonderheit der erhöhten Position herausarbeiten, z.B. durch das Schaffen eines Aussichtspunkts
- Bereich für die Naherholung bzw. den Tourismus nutzen
- Schiener Straße innerorts zugunsten von mehr Aufenthalts- und Wohnqualität umgestalten

Referenzen

Bildrecht oben: Amt für Medien und Kommunikation Schwäbisch Gmünd



Idee: Aussichtspunkt mit Blick auf den See



Bildnachweis mitte: Stefan Hering
Foto unten: KuKuck Freiflug



Aussichtsturm „Himmelsstürmer“
Gartenschau Schwäbisch Gmünd
Planung: KuKuck Freiflug,
Stuttgart, zusammen mit
Ingenieurbüro Andreas Wirth,
Freiburg und Holzbaufirma
Schlosser, Jagstzell

Verbindung zum See

Stärken

- Drei Möglichkeiten, an den See zu kommen
- Landschaftsschutzgebiet landschaftlich sehr schön, z.B. alter Baumbestand am Klingerbach
- Attraktive Orte am See mit unterschiedlichem Angebot und Ambiente (Hafen Oberstaad, Strandbad, Stiegen)

Schwächen

- Straßen zum See im Sommer zum Teil sehr frequentiert, daher Konflikte zwischen Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern
- Verkehrsaufkommen im Sommer mit negativer Auswirkung auf das Schutzgebiet
- Auftakt zum See an der Hörstraße zum Teil nicht klar erkennbar

Ziele

- Beziehung Ortsmitte – See herausarbeiten
- Auftaktplätze gestalten mit durchgängigem Gestaltungsthema, Trennwirkung Hörstraße aufheben
- Orte am See aufwerten, in ihren unterschiedlichen Qualitäten und Atmosphären stärken



Landschaft und Siedlung

Stärken

- Öhningen als Ort kompakt mit klaren Ortsrändern, keine Zersiedelung

Schwächen

- Straßen und Wege am Ortsrand könnten noch besser in die Landschaft integriert werden
- Nödbach im Ort kaum wahrnehmbar, da stark eingewachsen und deutlich tiefer liegend als Straßenniveau

Ziele

- Hörstraße durch Baumallee besser gestalterisch einbinden und räumlich fassen
- Feldwege am nördlichen Ortsrand durch Baumreihen besser in den Landschaftsraum einbinden
- Nödbach im Ort besser wahrnehmbar machen durch einzelne Sichtfenster oder Balkone (Stichwort Platz-Weg-Platz-Situationen)
- Kulturlandschaft erhalten und Streuobstbestände fördern

Referenzen



Idee:
Sichtfenster oder
Balkone am Bach

Aussichtsplattform
im Pfrunger-Burg-
weiler Ried
Architekt:
Architekturlokal,
Ravensburg



Bildnachweis Architekturlokal

Verknüpfungen



Verknüpfungen

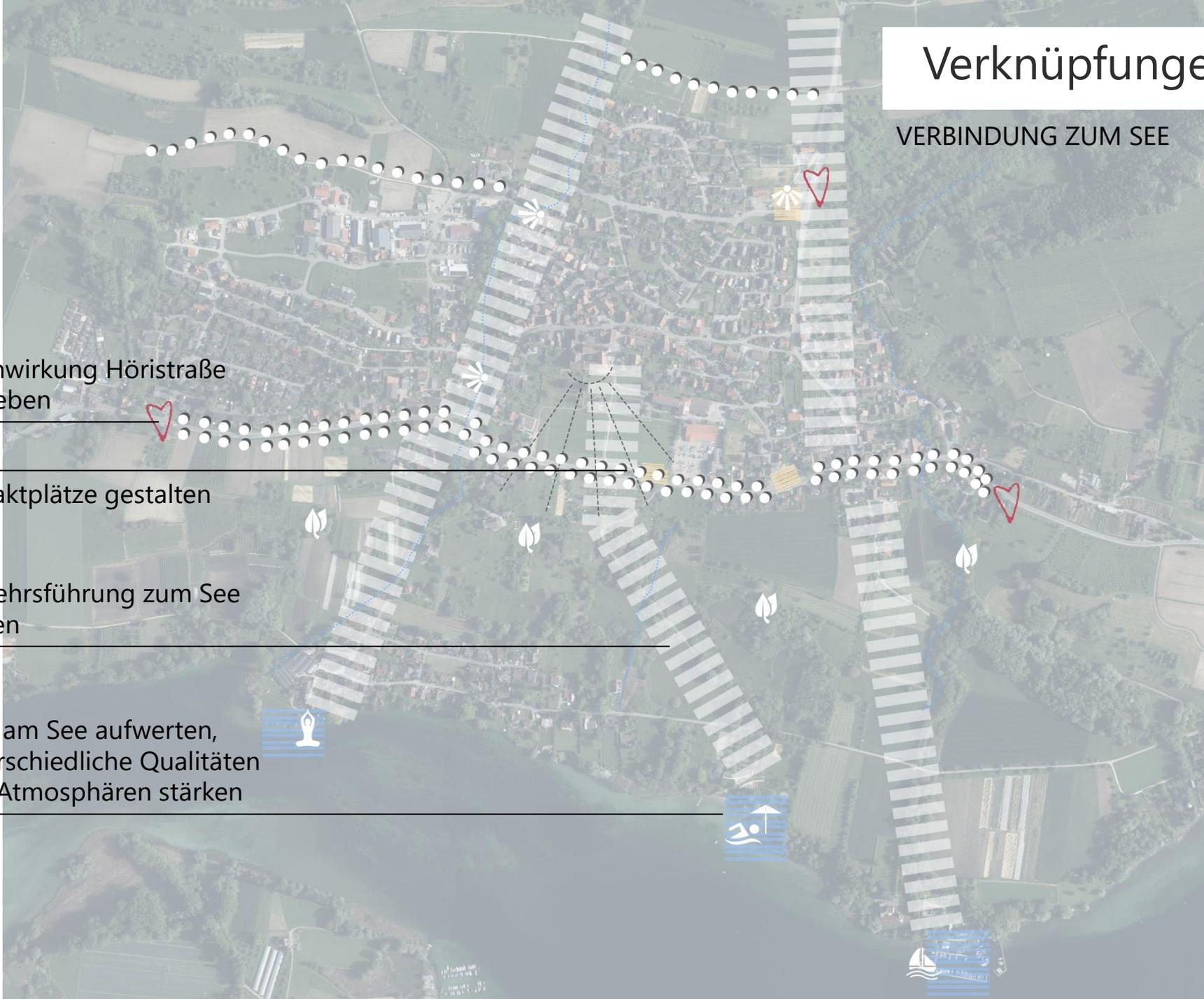
VERBINDUNG ZUM SEE

Trennwirkung Hörstraße
aufheben

Auftaktplätze gestalten

Verkehrsführung zum See
prüfen

Orte am See aufwerten,
unterschiedliche Qualitäten
und Atmosphären stärken



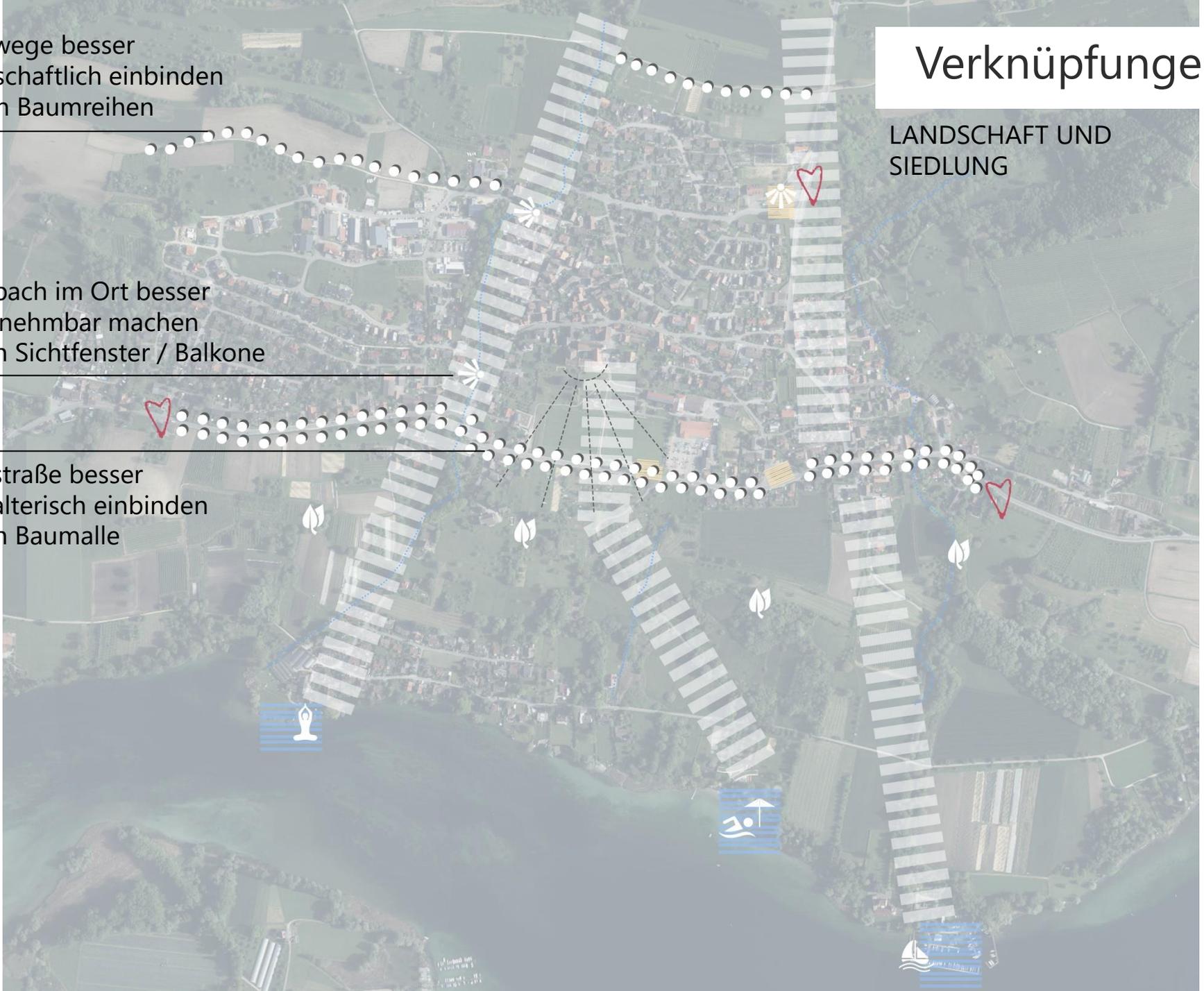
Verknüpfungen

LANDSCHAFT UND
SIEDLUNG

Feldwege besser
landschaftlich einbinden
durch Baumreihen

Nödbach im Ort besser
wahrnehmbar machen
durch Sichtfenster / Balkone

Hörstraße besser
gestalterisch einbinden
durch Baumalle



Informationsveranstaltung am 23.10.19



Informationsveranstaltung „Bleib informiert – Tausche Dich aus“ am 23. Oktober 2019

Am Mittwoch, den 23. Oktober 2019 fand in der Öhninger Sporthalle die Informationsveranstaltung zum Rahmenplan statt.

Rund 120 interessierte Bürgerinnen und Bürger kamen, um sich über den aktuellen Stand zu informieren, Rückfragen zu stellen und sich beim anschließenden Apero über das Gehörte auszutauschen. Besonders spannend waren für viele die Vorschläge zur Zukunft der Sportplätze.

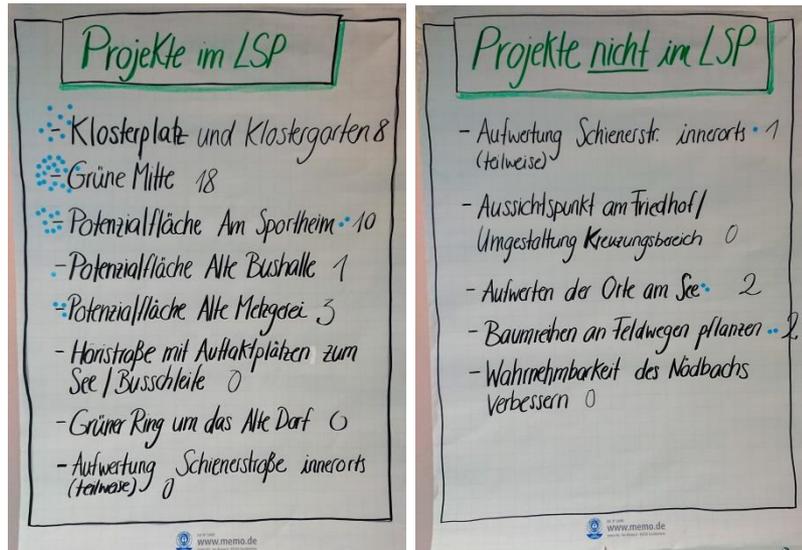
Wichtig für die gesamte Ortsmitte ist die künftige Nutzung des Stifts, über den aktuellen Stand hierzu berichtete Bürgermeister Andreas Schmid. Die Idee, auf der Potenzialfläche am Sportheim ein Generationenprojekt zu realisieren, stieß auf großes Interesse. Ebenso wurde deutlich, dass in Öhningen auch bezahlbare Wohnungen entstehen sollen. Diese könnten zum Beispiel durch eine Baugruppe realisiert werden.



Priorisierung der Projekte

Am 12.11.2019, knapp drei Wochen nach der öffentlichen Informationsveranstaltung, beschloss der Gemeinderat den Städtebaulichen Rahmenplan für Öhningen.

Priorisierung der Projekte durch den Gemeinderat:



Ergänzend beschloss das Gremium, dass zwei Projekte aus dem Rahmenplan zuerst angegangen werden sollen. Beide Flächen befinden sich im Sanierungsgebiet – das heißt, dass für die Projekte Fördermittel vom Land zur Verfügung stehen.

Das ist zum einen der Klosterplatz mit Grüner Mitte, die die Sportplätze, den Spielplatz sowie die Freibereiche der Schule und den Marktplatz an der Hörstraße umfasst. Dabei werden die Sportplätze am heutigen Standort erhalten. Für dieses Projekt wird nächstes Jahr eine Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben.

Das bedeutet, dass mehrere Landschaftsarchitekturbüros Ideen entwickeln, aus denen ein Bewertungsgremium den besten Entwurf auswählt. Dafür wird nun die konkrete Aufgabenstellung für die Büros – der Ausschreibungstext – angefertigt. Dieser wird aus dem Rahmenplan entwickelt. Er wird den interessierten Bürger*innen Öhningens nächstes Jahr in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.

Zum anderen priorisierte der Gemeinderat die Potenzialfläche am Sportheim, hier soll ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt entstehen. Um dieses in die Entwicklung bringen zu können, ist es zunächst notwendig, sich vertieft mit der Fläche und den Nutzungsmöglichkeiten auseinanderzusetzen. Hierzu wird im Moment ein Konzept entwickelt. Interessierte Bürger*innen werden Gelegenheit haben, sich einzubringen.

Projektbearbeitung:
Tina Mühleck
Lisa Frauhammer

translake GmbH

Obere Laube 53

D-78462 Konstanz

www.translake.org

info@translake.org

+49 (0) 7531 / 36592-30