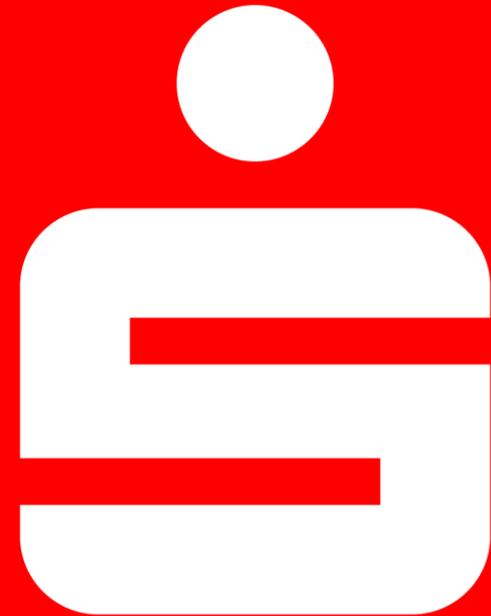


Projektstand: Entwicklung “Adler-Areal“



Agenda

1. Entwicklungen seit Juni 2022
2. Aktuelle Planung
3. Aktueller Zeitplan

1. Entwicklungen seit Juni 2022

Entwicklungen

Entwicklungen seit 28.06.2022	
27.07.2022	öffentliche Infoveranstaltung der Sparkasse zum aktuellen Planungsstand "Adler-Areal"
August – September 2022	Zusammenfassung der Anregungen aus der Infoveranstaltung durch die Sparkasse und den Architekten
September - November 2022	1. Änderung der Pläne durch die Architekten
16.12.2022	Termin mit Bürger Gruppe "Adler-Areal", Gemeindeverwaltung und Vertreter des Gemeinderats zum aktuellen Planungsstand
23.03.2023	Gestaltungsworkshop zum „Adler-Areal“ mit externen Experten
April – August 2023	2. Änderung der Pläne durch die Architekten
26.09.2023	Vorstellung des aktuellen Planungsstand im Gemeinderat

2. Aktuelle Planung

a) Süd-Areal

Planung Sept. 2023



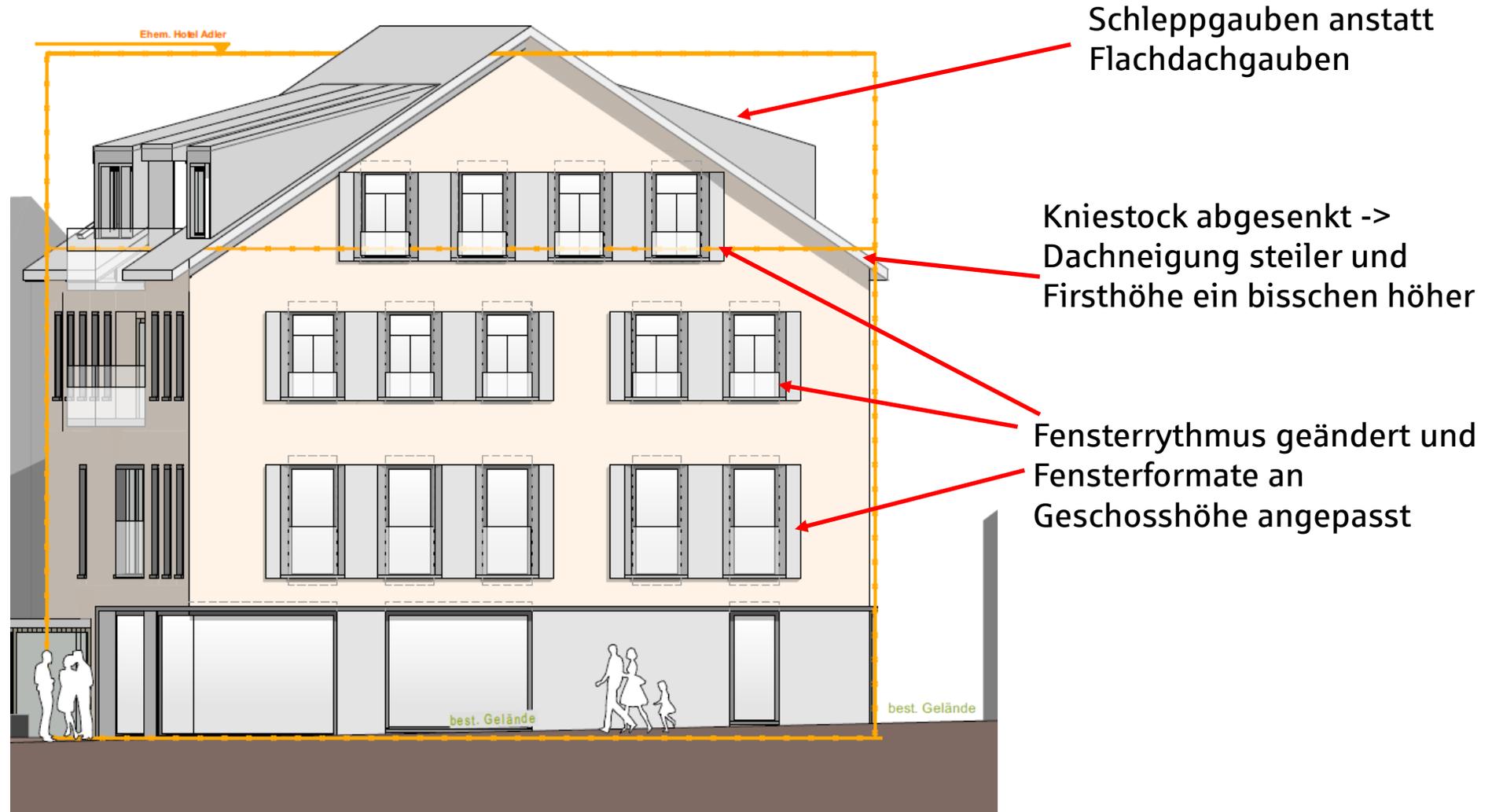
Planung Dez. 2022



Ansicht von der Radolfzeller Str.

Gelb gestrichelte Linie = das aktuelle Adler-Gebäude

Planung Sept. 2023

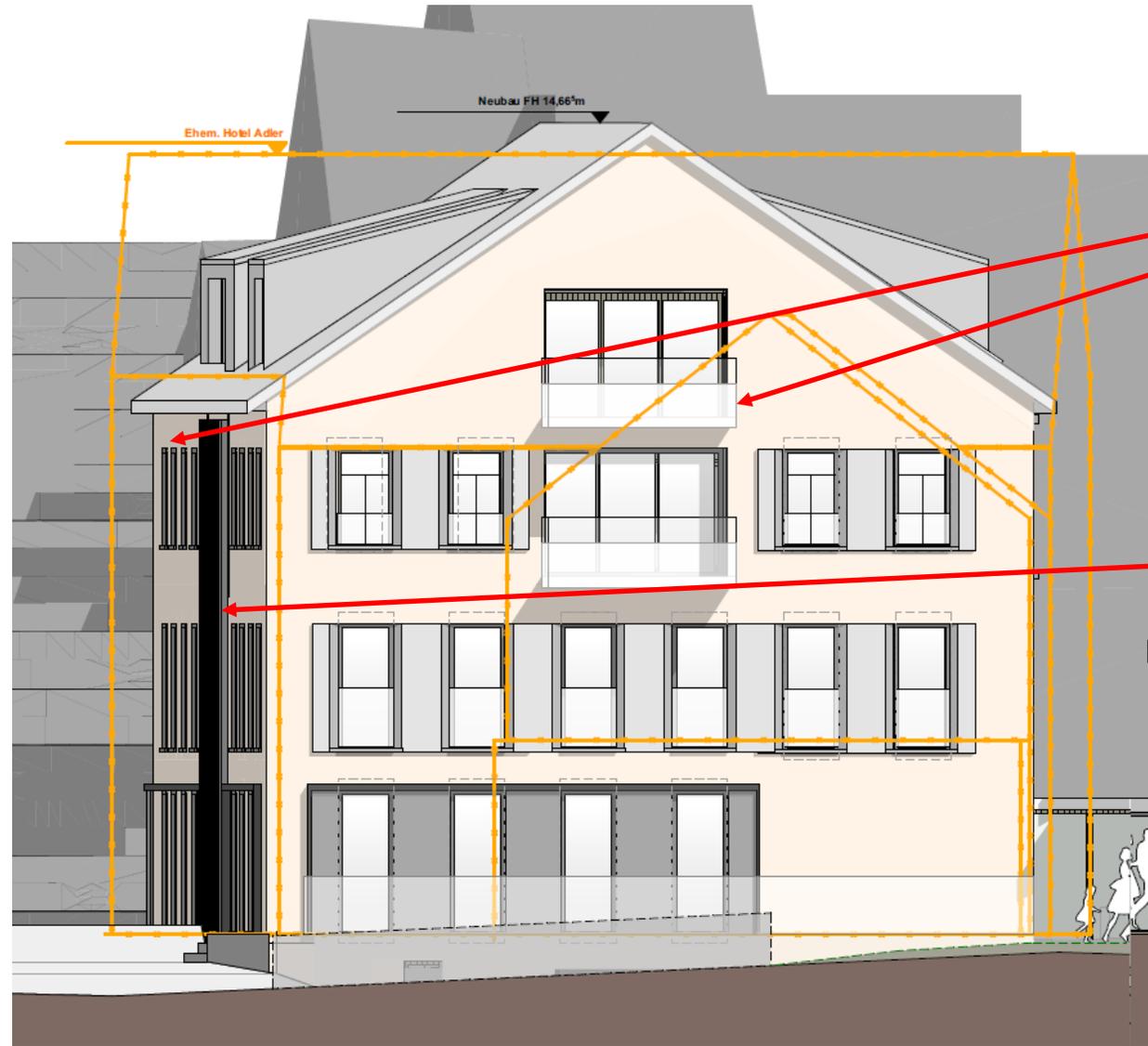


Ansicht von der Radolfzeller Str.

Planung Dez. 2022



Ansicht von Süden



Keine Balkone in der
Brunnengasse
-> Balkone in Richtung
Süden und „Innenhof“

Treppenhaus ist innenliegend
im Objekt

Ansicht von Süden

Planung Sept. 2023



Ansicht Brunnengasse

Gelb gestrichelte Linie = das aktuelle Adler-Gebäude

Planung Sept. 2023



Ansicht von Osten

Gelb gestrichelte Linie = das aktuelle Adler-Gebäude

Warum wird die Firstrichtung nicht gedreht?

Sparkasse hatte im „Ideenwettbewerb“
Architekten, die das Süd-Areal nachdem Bestand
geplant haben

➔ Nutzung einer Geschäftsstelle für die
Sparkasse ist so nicht realisierbar

Fachplaner für Banken hat sich diesem Thema
nach dem Gestaltungsworkshop nochmals
angenommen und kam wieder zum gleichen
Ergebnis

Eckdaten zur Planung Adler + Brunnengasse

Flächen	in m ²	
	Adler	Denkmalgeschütztes Objekt
Gesamtfläche (Wohn- u. Nutzfläche Gewerbe)	ca. 1.000	ca. 275
Sparkassenfläche inkl. Verbundpartner	ca. 520	Ca. 50
Wohnfläche	ca. 480	Ca. 225
Gesamtbruttogrundfläche	ca. 1.340	Ca. 410
Einheiten	Anzahl	
Gewerbeeinheiten	1 Sparkassengeschäftsstelle und Verbundpartner im EG + 1. OG	
Wohneinheiten	6 „Adler“ oder 4 Einheiten und 1 Praxis (Gewerbe) - 2 Wohnungen mit 3 Zimmern - 4 Wohnungen mit 2 Zimmern	3 „denkmalgeschütztes Objekt“ - 1 Wohnung mit 5 Zimmern - 1 Wohnung mit 3 Zimmern - 1 Wohnung mit 2 Zimmern
Parkplätze	11 Stellplätze (8 Stellplätze in der TG + 3 Kurzzeitparkplätze vor dem Fischerhaus)	

b) Nord-Areal



Neubau Adler Areal _Radolfzellerstr. 12-16
ENTWURFSPLANUNG 11.09.2023

 **rheinform**
Architekten

Ansicht von der Radolfzeller Str.

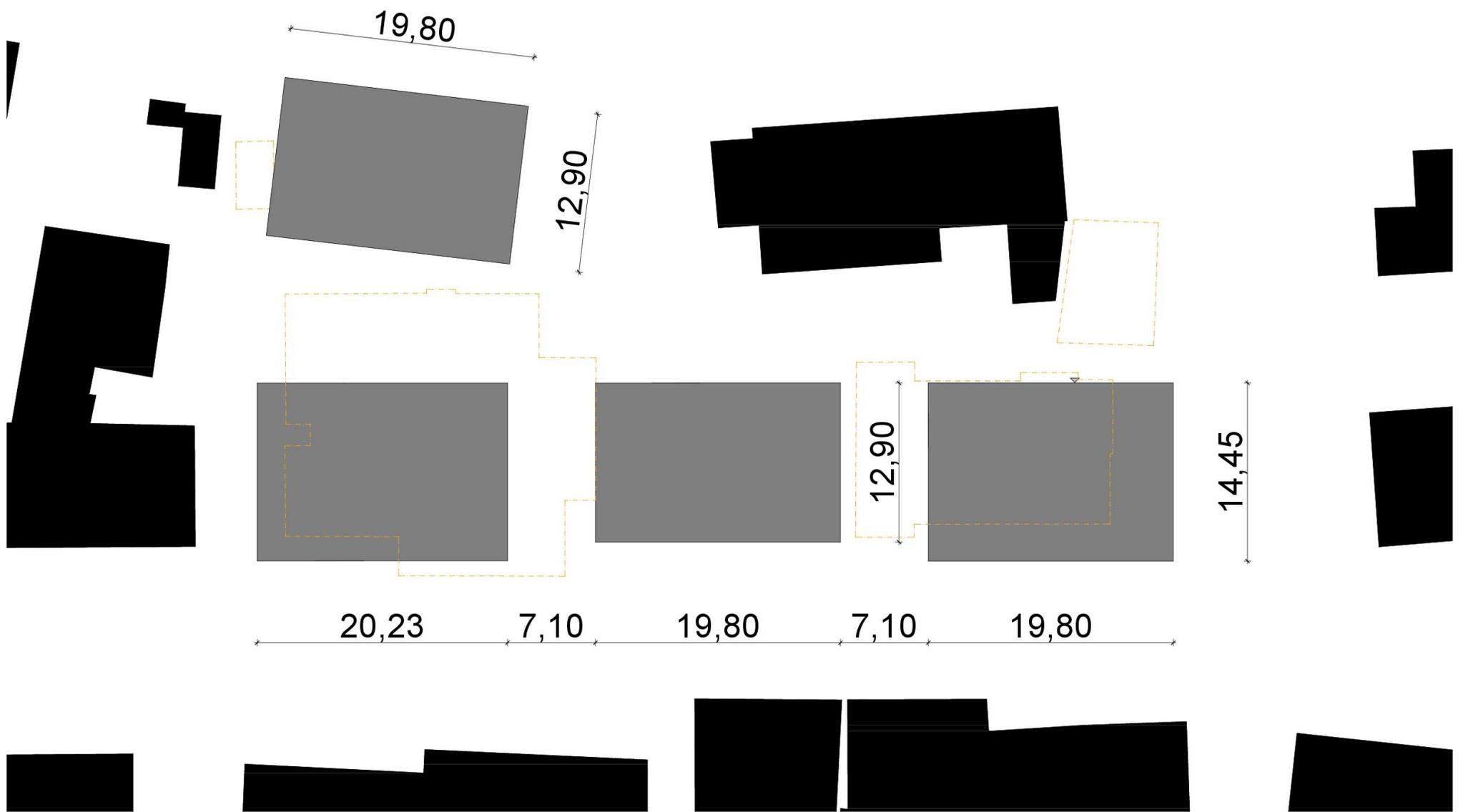


Neubau Aster Areal, Radolfzellerstr. 12-16
ENTWURFSPLANUNG 11.09.2023

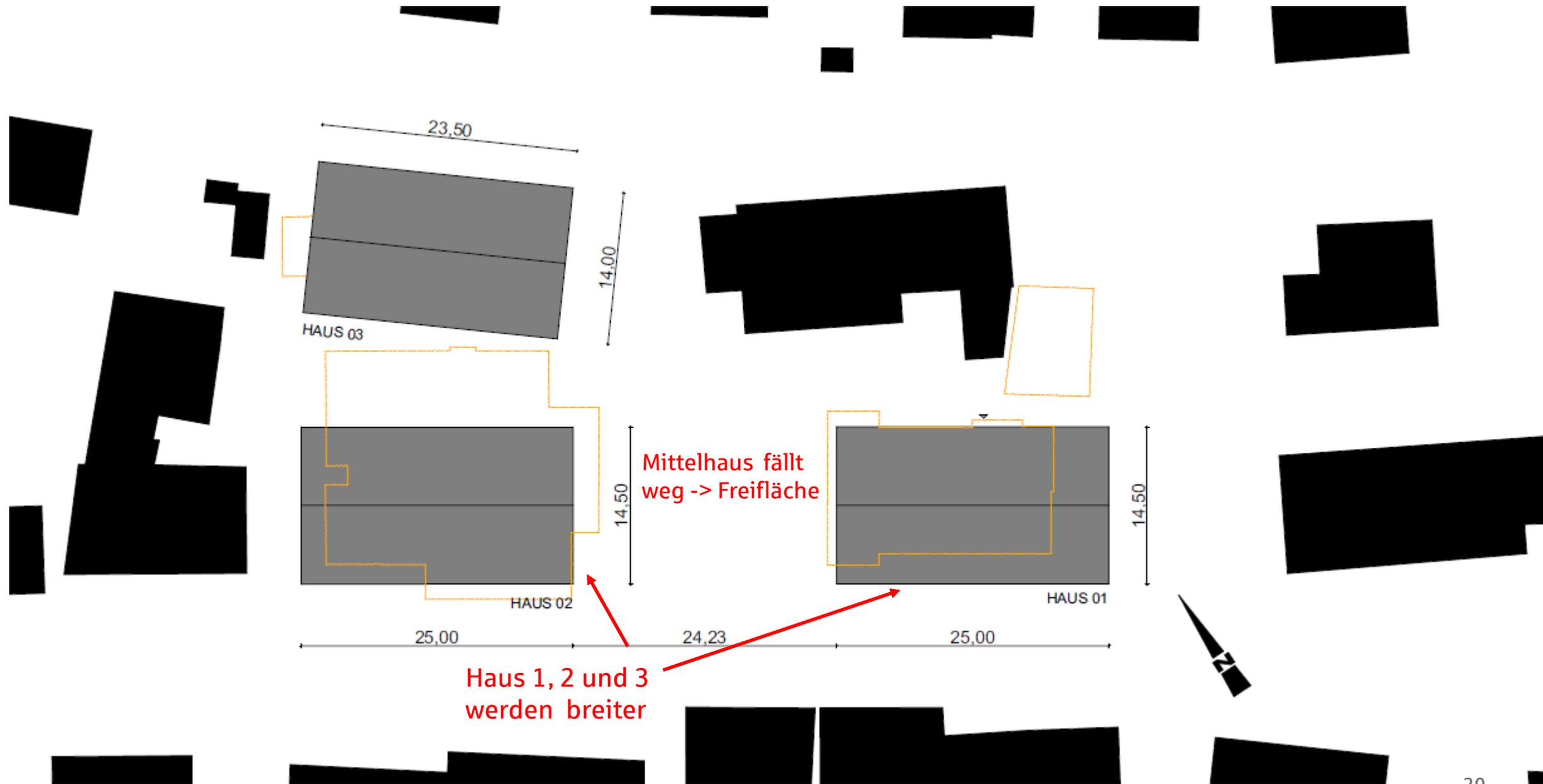
rheinform
Architekten

Ansicht von der Höhrenbergstr.

Planung Dezember 2022



Planung September 2023



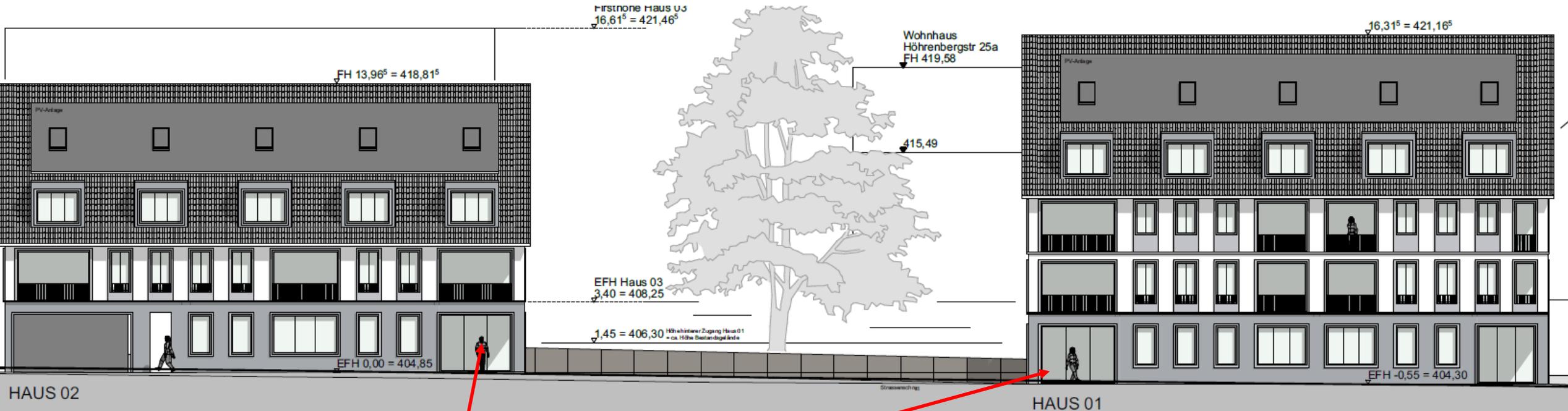
Mittelhaus fällt weg -> Freifläche

Haus 1, 2 und 3 werden breiter

Planung Dezember 2022

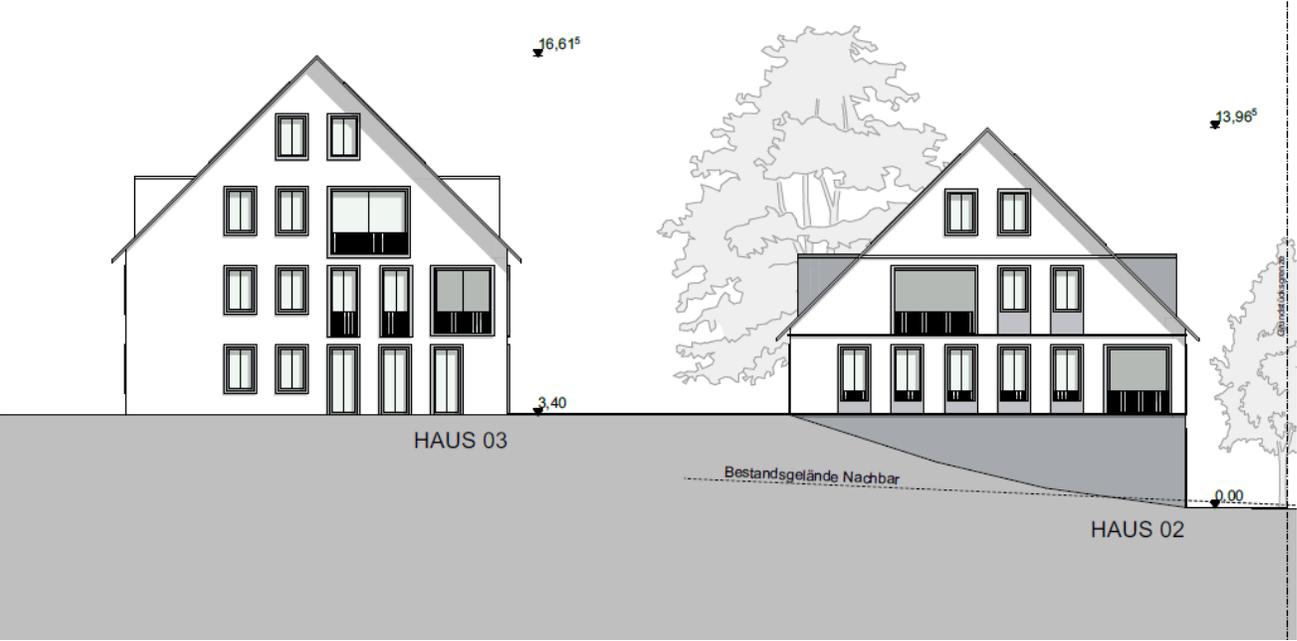


Planung September 2023



Offener Eingang der
Gewerbeeinheiten siehe auch Grundriss

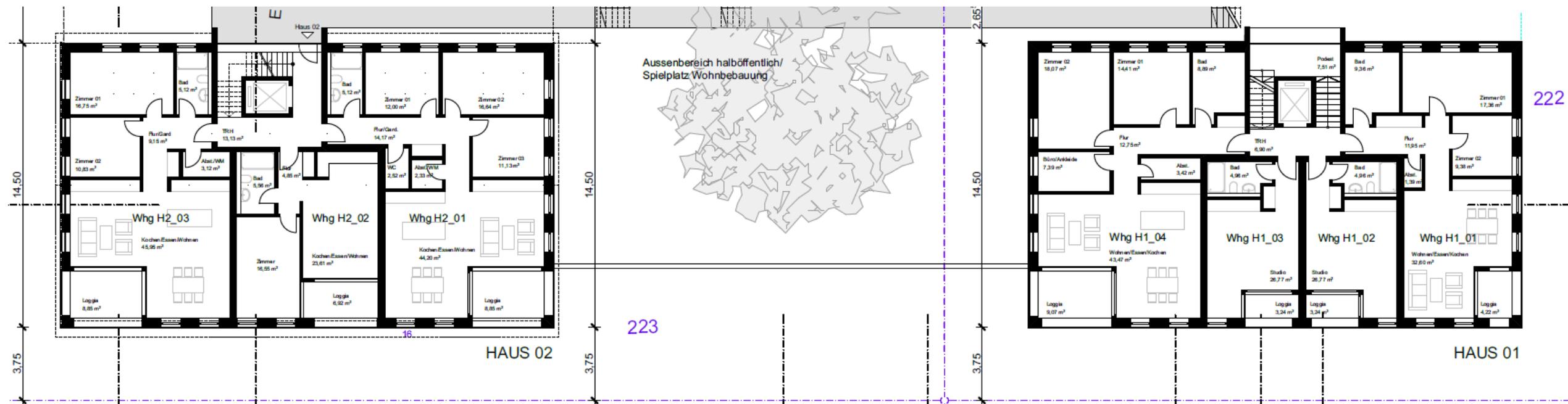
Haus 01 an der Ecke Radolfzeller Str. / Schmittengasse wird um 1
Stockwerk höher



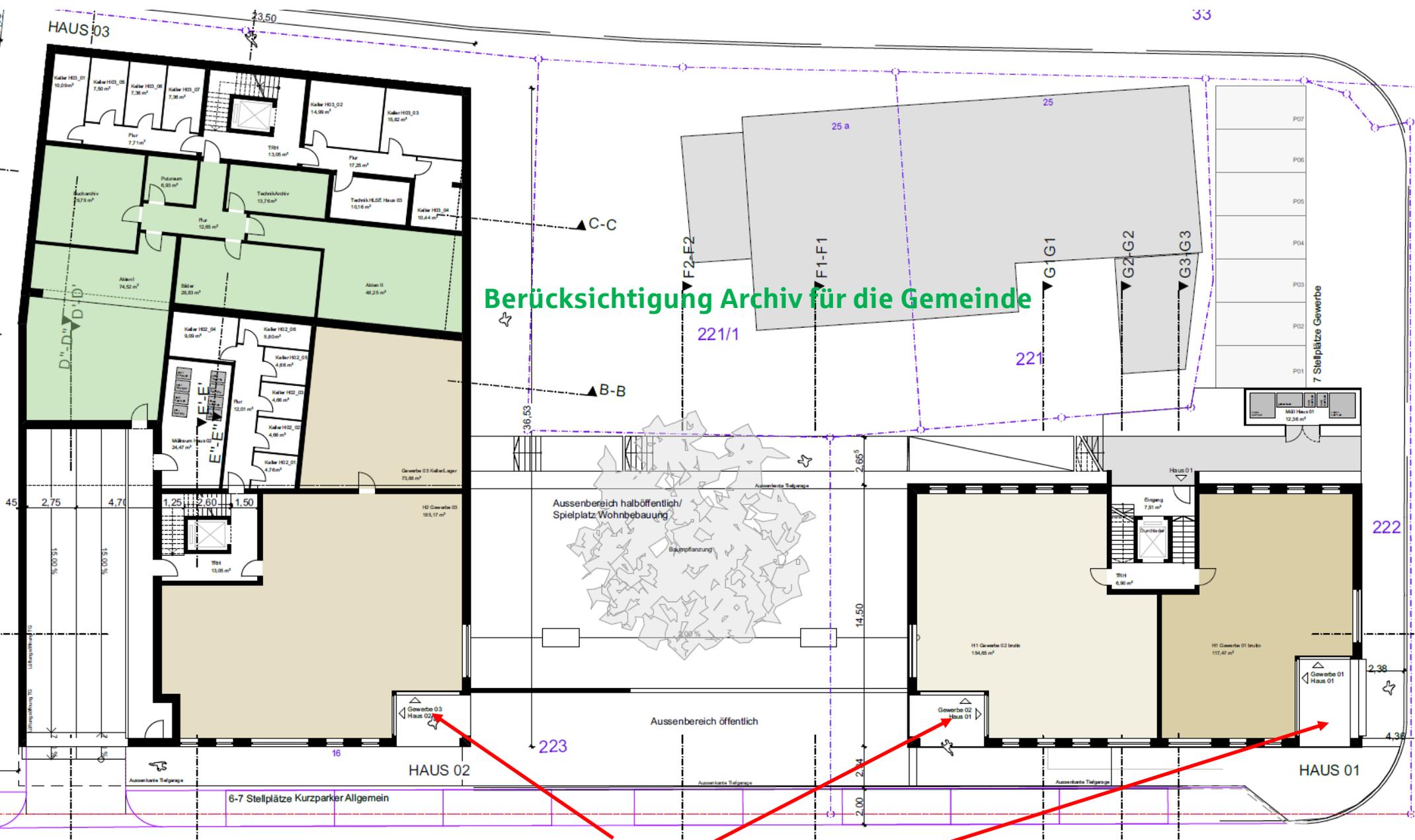
Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



- in den Häusern 01 und 02 entstehen unterschiedlich große Wohnungen für Familien, Singles, Azubis und Rentner
- Häuser haben durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen eine unterschiedliche Anordnung der Fenster und Balkone
- Häuser 01 und 02 werden von den Grundmaßen und der Flucht gleich geplant -> das ist die effiziente, kostengünstigere Lösung, damit eine Vermietung zu mittleren Mieten vorgenommen werden kann

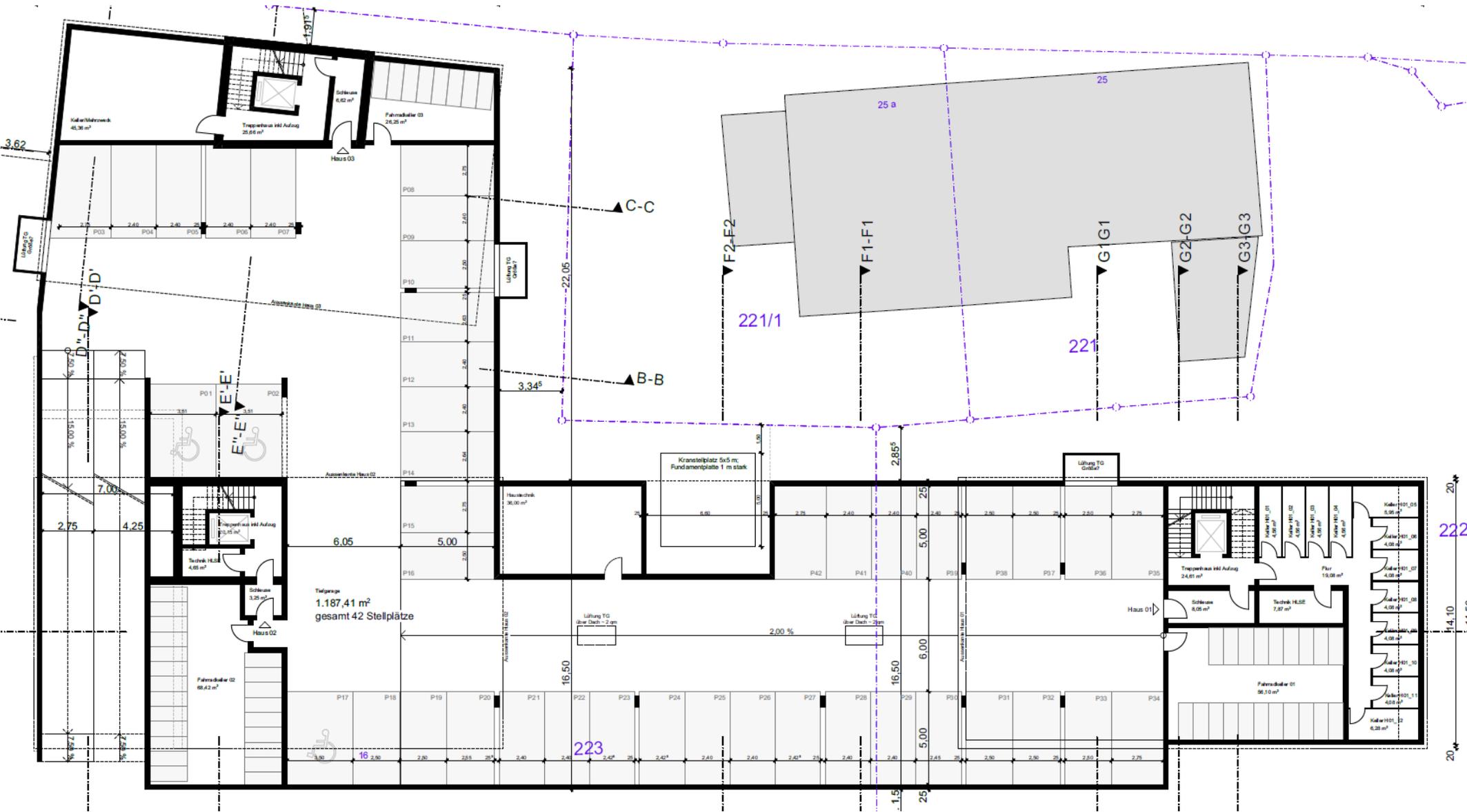


Grundriss EG

Berücksichtigung Archiv für die Gemeinde

Offener Eingang der
Gewerbeeinheiten

Grundriss UG
Tiefgarage



Eckdaten zur Planung Radolfzeller Str. Nord

Flächen	in m ² bzw. in m ³
Gesamtfläche (Wohn- u. Nutzfläche Gewerbe)	ca. 2.940
Gewerbefläche inkl. Gemeindearchiv	ca. 740
Wohnfläche	ca. 2.200
Gesamtbruttogrundfläche	ca. 6.000
Einheiten	Anzahl
Gewerbeeinheiten	3 + Archivräume für Gemeinde
Wohneinheiten	25 <ul style="list-style-type: none">- 4 Wohnungen mit 1 Zimmer- 5 Wohnungen mit 2,5 Zimmer- 3 Wohnungen mit 3,5 Zimmer- 9 Wohnungen mit 4,5 Zimmer- 4 Wohnungen mit 5,5 Zimmer
Parkplätze	49 Stellplätze (42 Stellplätze in der TG + 7 Außenstellplätze an der Schmittengasse)

c) Parkplätze

Gesamtbetrachtung der Parkplatzsituation

Grundlagen / Flächen	LBO	Gemeinde Allensbach	Bedarfsplanung Sparkasse
Süd-Areal	-3	-9	-11
Nord-Areal	11	-14	4
Ergebnis	8	-23	-7*

*Es entstehen zusätzliche 6-7 Längsparkplätze an der Radolfzeller Str., welche baurechtlich nicht dem Vorhaben zugeordnet werden können aber faktisch von den Sparkassen- und Gewerbekunden genutzt werden

 nach der **Bedarfsplanung der Sparkasse** und **LBO** gäbe es genügend Parkplätze für das Bauvorhaben

Fazit zu den Stellplätzen:

- nach den aktuellen baurechtlichen Anforderungen der Gemeinde wäre das Projekt nicht realisierbar
- nach der „tatsächlichen“ Bedarfsplanung der Sparkasse wird die Brunnengasse **nur** während der Bauzeiten für das Nord - und-Süd-Areal benötigt, anschließend ist eine Nutzung als Parkplatz nicht mehr notwendig
- die gesetzlichen Vorschriften nach LBO werden eingehalten

3. Aktueller Zeitplan

aktueller Zeitplan der Sparkasse bei den Bauvorhaben

Zeitplan zu den Bauvorhaben	
Sept.- Dez. 2023	Entwurfs- und Genehmigungsplanung
1. Quartal 2024	Einreichung Bauanträge für beide Bauvorhaben

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit