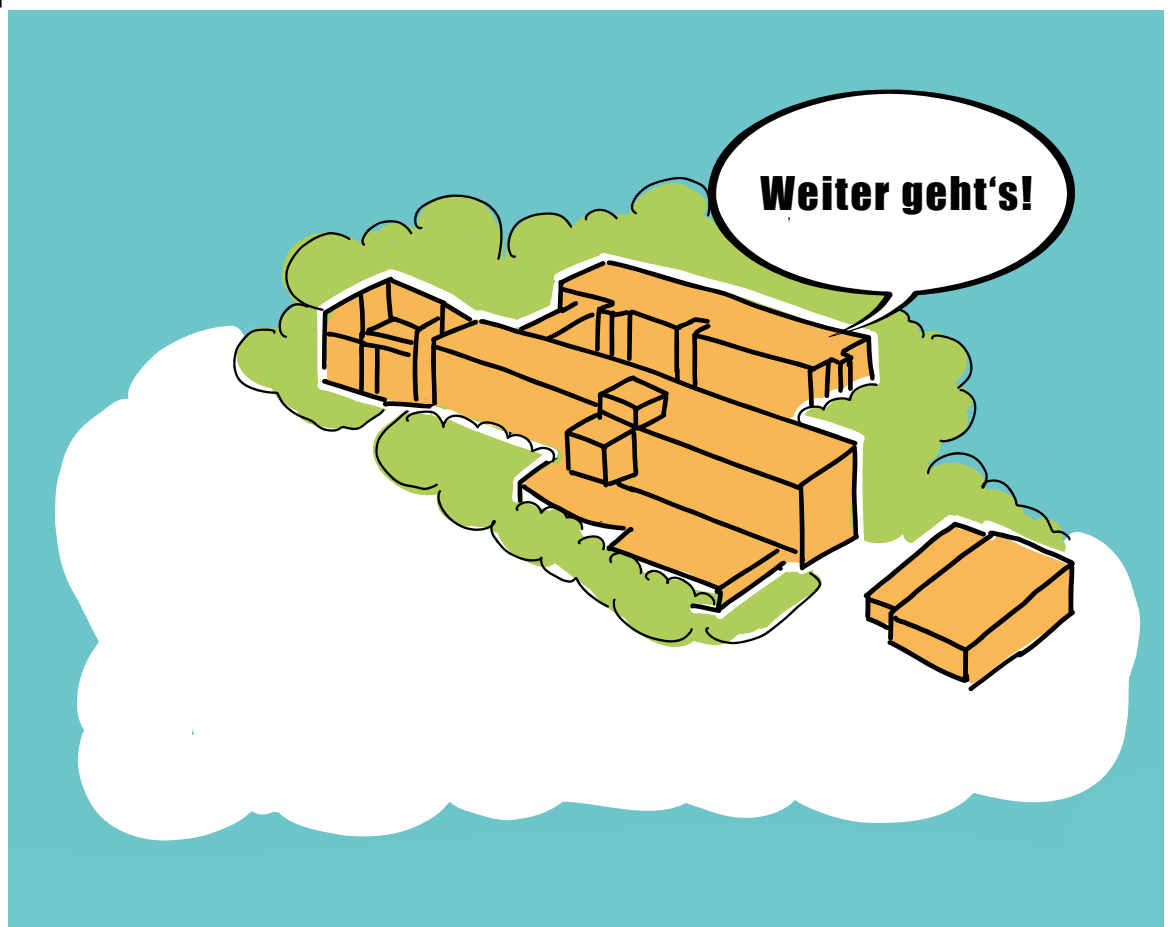


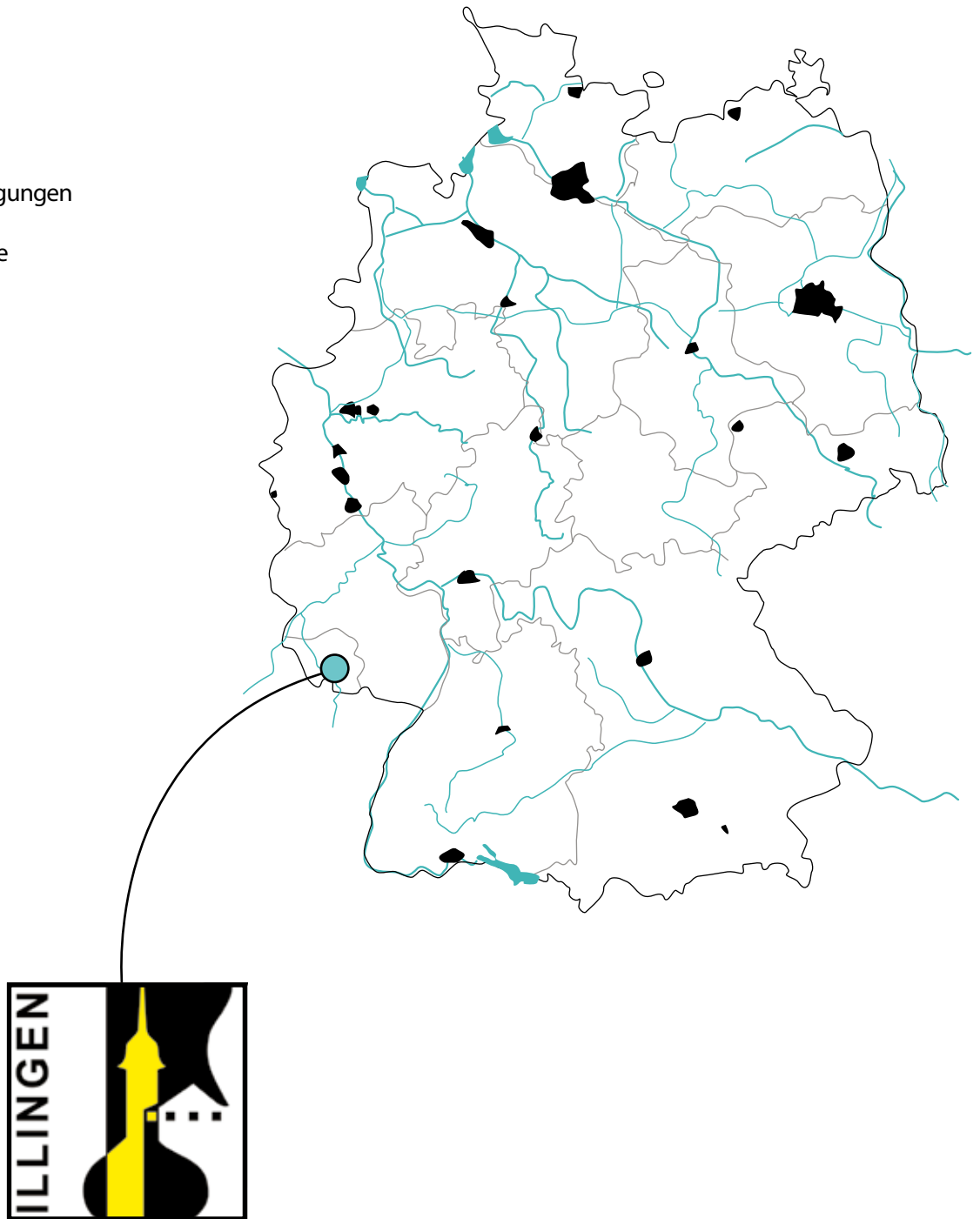


Zukunft Reha-Klinik

Konzeptpapier zur Entwicklung des Areals der
ehemaligen Klinik St. Hedwig in Illingen

Inhalt

3	Worum geht's?
15	Prozess
26	Zukunftsbilder
50	Rahmenbedingungen
53	Weitere Schritte



Lizenzhinweis

Dieses Werk und seine Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Veröffentlichungsrechte Dritter wurden nur für die digitale Veröffentlichung erteilt. Sofern nicht anders gekennzeichnet, liegen die Rechte an Bild und Text bei nonconform.

Worum geht's?

Für die ehemalige Reha-Klinik St. Hedwig ist nach einigen Jahren des Leerstands der Zeitpunkt für einen tiefgreifenden Wandel gekommen. Diesen läutete die Gemeinde Illingen bereits 2018 ein, als sie das Sanierungsgebiet „Zentralort Illingen 2030“ beschloss, in das auch das Klinikareal fällt. 2024 folgte der Erwerb des Grundstücks mit seinen Bestandsgebäuden. Damit war der strategisch entscheidende Schritt gesetzt, mit dem die Gemeinde das Heft des Handelns in die Hand genommen hat und nun dafür sorgen kann, dass auf diesem Areal Entwicklungen stattfinden, die

Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiete sind Stadtbereiche, die Mängel, städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen im Bereich der Wohn- und Arbeitsstätten und der Funktionsfähigkeit gemäß § 136 Baugesetzbuch (BauGB) aufweisen. Die Gemeinde beschließt hierzu eine förmliche Sanierungssatzung (§ 142 BauGB), legt das Gebiet fest und führt in einer festgesetzten Frist (bis zu 15 Jahre, verlängerbar) städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durch. Zur Unterstützung werden überwiegend Städtebaufördermittel des jeweiligen Bundeslandes eingesetzt. Auch private Bauherren können bei den Gemeinden Zuschüsse erhalten, für diese besteht allerdings kein Rechtsanspruch.

Das ehem. Klinikareal ist seit Mai 2018 Teil des Sanierungsgebiets „Zentralort Illingen 2030“. Dies ist hinsichtlich Fördermitteln und steuerlicher Aspekte interessant für Investoren.

wichtige Impulse für Entwicklungen in ganz Illingen liefern können.

Dieses Zukunftskonzept soll nun eine Grundlage für die nächsten Schritte der Entwicklung hin zu einem lebendigen Quartier schaffen. Dazu sollten unter anderem Antworten zu folgenden Fragen erarbeitet werden:

- Wie sollen Wohnen und Gewerbe hier zukünftig präsent sein?
- Wie können die bestehenden Gebäude dafür genutzt werden?
- Welche Flächen für gemeinschaftsorientierte Nutzungen soll es geben?
- Welchen Charakter sollen die Grün- und Freiflächen haben?

Zukünftige Entwicklungen am Klinikareal können jedoch nicht isoliert betrachtet werden. Unter anderem stehen folgende Projekte in Illingen an, die teilweise in Planung oder Umsetzung sind und den Kontext dieses Konzepts bilden:

- Neugestaltung des ehem. Höllgeländes mit Freiflächen, Restflächen (3. BA), Brauturmalerie, Verbindung Hauptstraße/Bahnhof
- Neubau gemeindeeigene Kita im Illgrund
- Wegeverbindungen zwischen Hauptstraße und Illgrund
- Gelände Ecke Poststraße/Hauptstraße (mit einem Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen sowie einem Drogeriemarkt im Zentrum).



Eingang straßenseitig, ehem. Reha-Klinik St. Hedwig

Alle Entwicklungen sehen eine Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität für Illingerinnen und Illinger in ihrem Ort vor und sind teilweise aus vorangegangenen Bürgerbeteiligungen hervorgegangen. Vor allem die Wegeverbindungen Richtung Illgrund und der Neubau der Kita haben direkte Anknüpfungspunkte zum ehemaligen Reha-Klinikareal „oben auf dem Berg“.

Dieses Dokument ist das Resultat eines umfassenden Prozesses mit zahlreichen Beteiligten, in dem Nutzungsanforderungen für das Areal der ehemaligen Reha-Klinik entwickelt wurden. In mehreren Stufen wurden Rahmenbedingungen und Möglichkeiten mit den Illingerinnen und Illingern, Politik und Verwaltung sowie Vertreter:innen verschiedener Organisationen erarbeitet.

Die Frage „Was ist möglich?“ wurde in Form von Zukunftsbildern in zwei Nutzungsszenarien bearbeitet.

Die Frage „Was ist notwendig, um ein den Interessen der Gemeinde entsprechendes Projekt zu bekommen?“ wurde beantwortet, indem 8 Rahmenbedingungen als Leitplanken für eine Projektentwicklung formuliert wurden.

Die im Folgenden dargestellten Zukunftsbilder sind keine fertigen Planungen, sondern veranschaulichen mögliche Entwicklungsrichtungen. Gemeinsam mit den formulierten Rahmenbedingungen bilden sie eine Grundlage für Gespräche mit zukünftigen Projektentwicklern und Planer:innen.



Zukunft Reha-Klinik

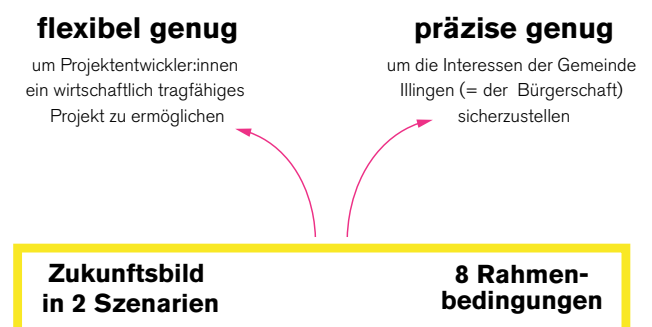
Es geht weiter mit der Ideenwerkstatt zur Reha-Klinik. Aus den eingebrachten Ideen wurden Schwerpunkte ermittelt, jetzt tauchen wir tiefer ein:

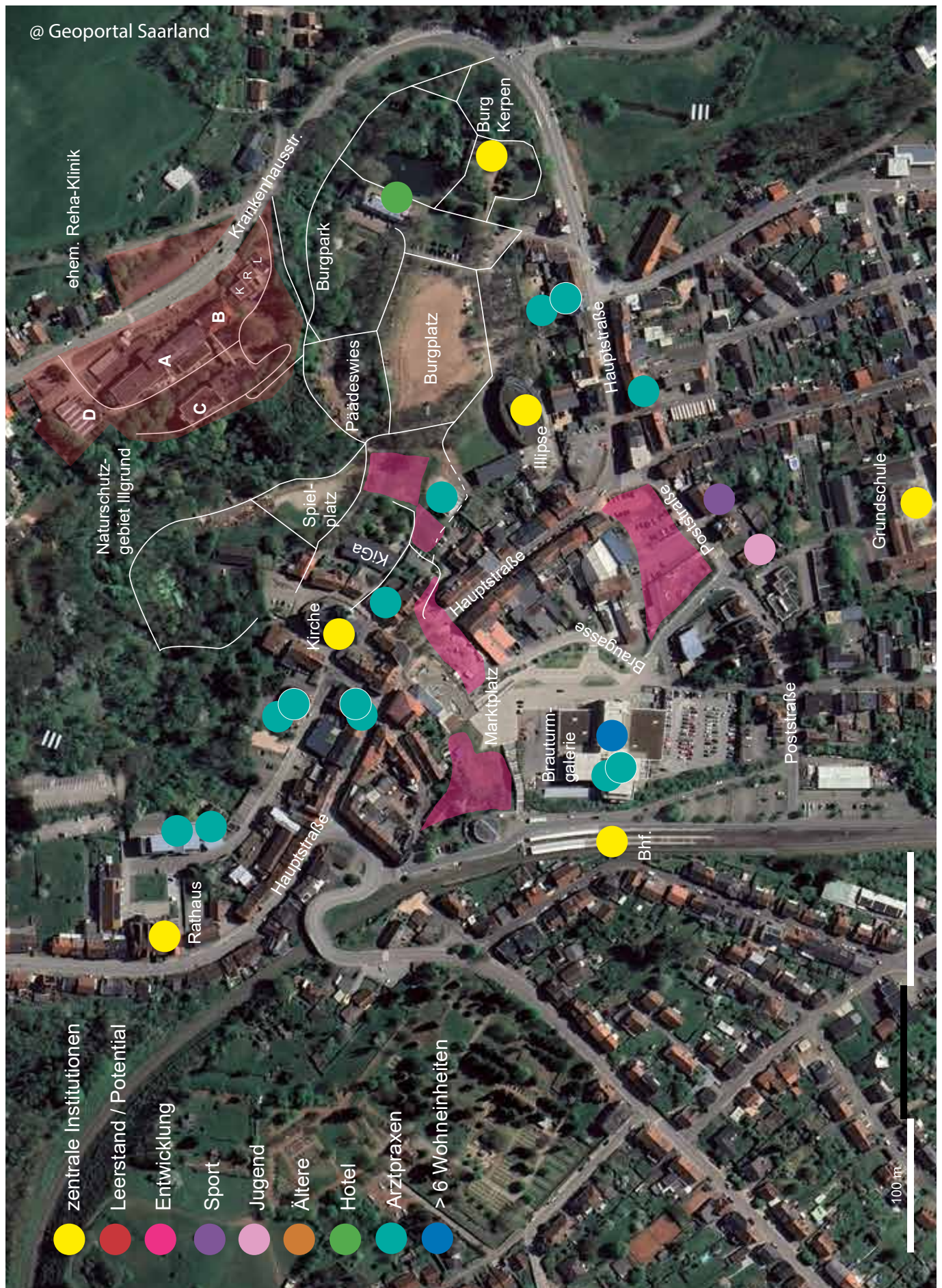
**Welche Wohnkonzepte passen zum Ort?
Welche Kombi aus Wohnen, Gesundheit und Gewerbe kann dort gut funktionieren?
Welche baulichen Rahmenbedingungen soll es geben?**

**wann? 18. November um 18:30 Uhr
wo? Illipse
was? Workshop mit dem Büro nonconform**



Sie sind jedoch keine Grundlage für Kalkulationen, Investitionen oder ähnliches. Dazu fehlen einerseits belastbare Bestandspläne sowie Gutachten zum Bau- oder Bodenzustand etc. und andererseits eine tiefergehende Marktanalyse.

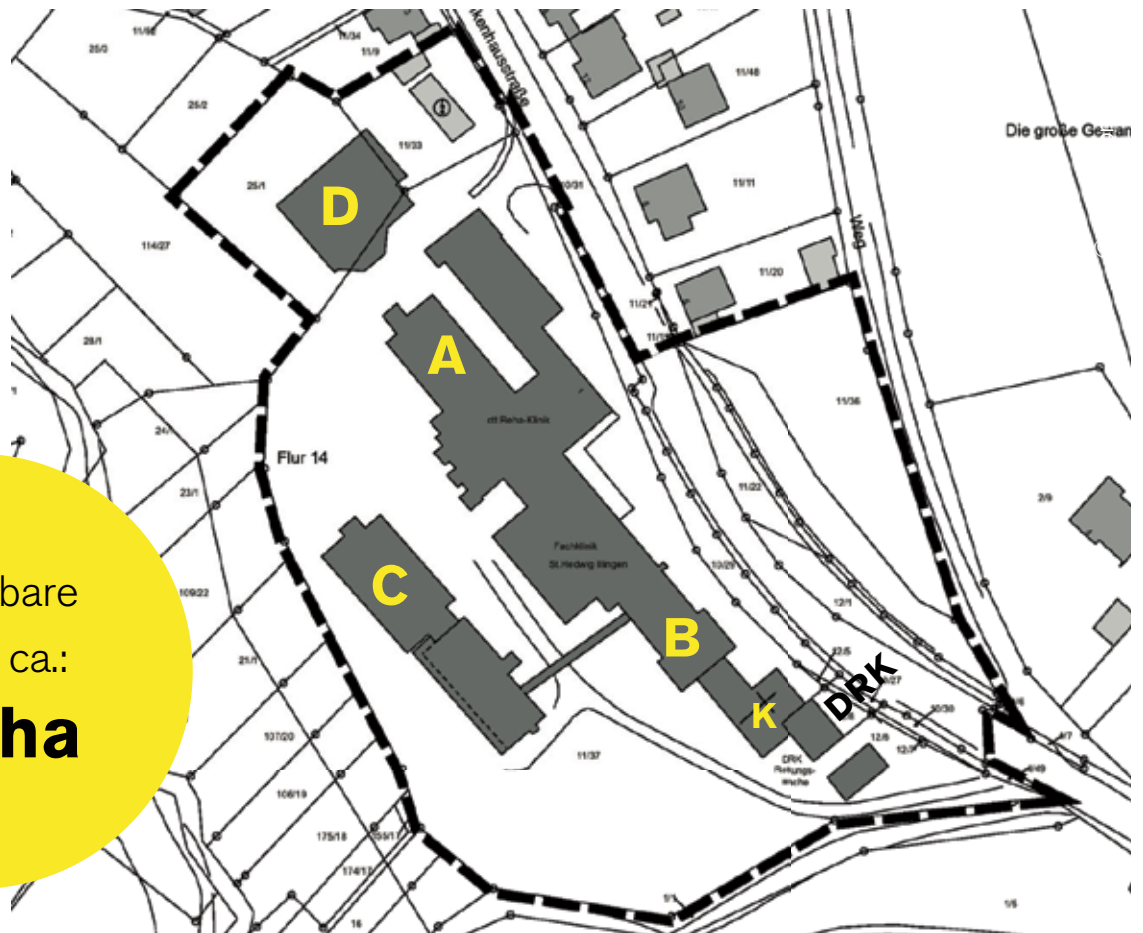




Analysekarte Illingen Ort

Katasterplan

Plan © Gemeinde Illingen



Bepfanbare
Fläche ca.:
1,9 ha

Sporthalle



© nonconform

Steckbrief ehem. Reha-Klinik St. Hedwig

Bauteil	Baujahr	Geschosse	BGF	BRI	Bauweise
A (Erweiterung) + eingeschossiger Anbau	1962 1966	4 1	BT A + B: ca. 9.950 m ²	BT A + B: 33.000 m ³	massiv, Mauerwerk mit Stahlbeton- Decken und -Dach, Flachdach
B (Altbau)	1911	4			massiv, Mauerwerk, Mansarddach
C (Waschhaus) + Erweiterung	1928 1968	4 6	ca. 3.860 m ²	12.300 m ³	massiv, Mauerwerk mit Stahlbeton- Decken und -Dach, Flachdach
D (Sporthalle, Schwimmbad)	k.A.	3	ca. 1.300 m ²	5.000 m ³	massiv, teils Flachdach, teils Paralleldach
Kapelle mit Klausur, Leichenhalle	1957	3 1	k.A.	k.A.	massiv, Mauerwerk (Kalksandstein), Stahlbeton-Decke und -Dach, Flach- dach Kapelle: Stahlbeton-Längswände, Al- tarwand aus Betongussglas zwischen Stahlbeton-Rippen

Eckdaten

Bruttogeschossfläche Bauteile A-D:	gesamt ca. 15.170 m ²
Eigentümerin:	Gemeinde Illingen
Denkmalschutz:	nein
Besonderheit:	Sanierungsgebiet

Angaben sind cirka -Angaben und beruhen auf Unterlagen der Gemeinde Illingen. Sie sind zu überprüfen!



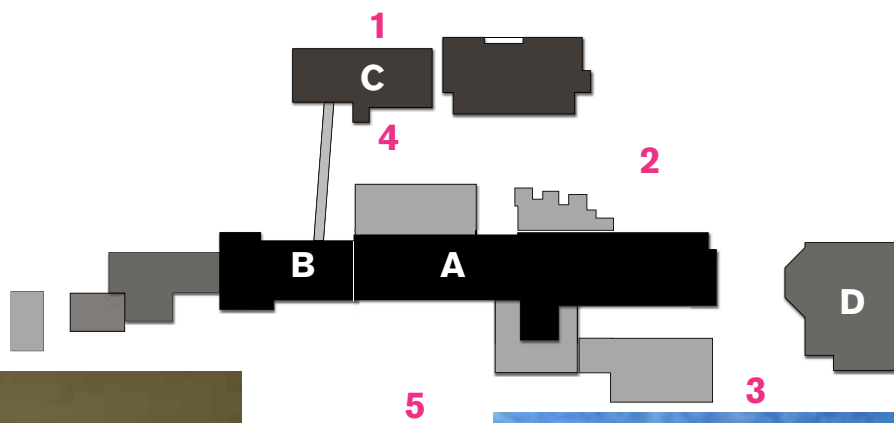
1) Balkon vor Bauteil C



2) Der Hof



3) Die Turnhalle



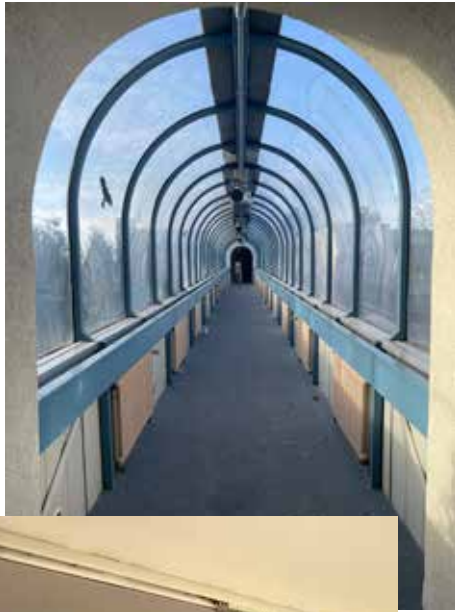
5) Der Zugang



4) Der Verbindungsgang



1) Verbindungsgang



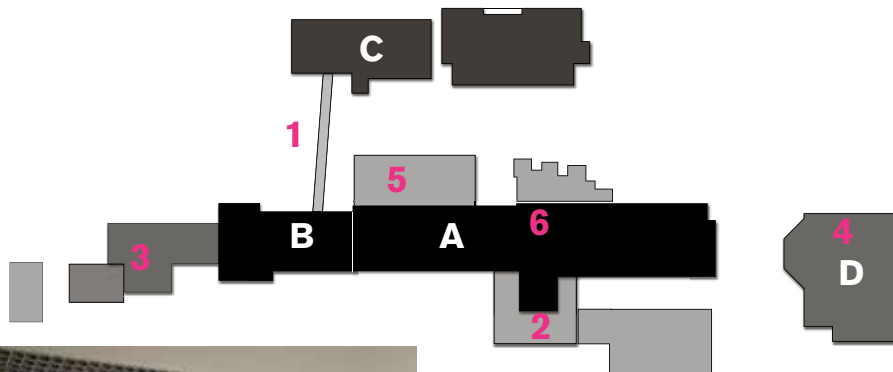
2) Eingangshalle



3) Kapelle



4) Schwimmbad



5) Speisesaal



6) Zimmer

Potenziale

Das Areal der ehemaligen Reha-Klinik verfügt über zahlreiche Potenziale. Ein wesentlicher Aspekt ist die im Bestand gebundene „graue Energie“. Es ist zu vermuten, dass beträchtliche Teile des massiven Rohbaus aus Mauerwerk und Stahlbeton grundsätzlich weiterhin als primäre (Trag-)Struktur dienen und für neue Nutzungen angepasst werden könnten. Dazu sind allerdings detaillierte bauliche und planerische Analysen vorzunehmen.

Sekundäre Bauelemente wie Fenster, Dämmungen, Fußböden entsprechen häufig nicht mehr aktuellen Anforderungen, sind durch Vandalismus zerstört oder in einem unbekannten Zustand und bedürfen einer bauphysikalischen/-biologischen Analyse.

Andere Materialien lassen sich im Sinne einer „urbanen Mine“ ausbauen und andernorts einsetzen, um CO₂-Emissionen durch Neuproduktion zu vermeiden. Für die Wiederverwendung solcher Bauteile gibt es immer mehr spezialisierte Unternehmen.

Die Baustruktur ermöglicht zahlreiche Grundriss- und Nutzungsvarianten. Grundbaustein bildet oft die Einheit des einzelnen ehemaligen Reha-Zimmers (inkl. Sanitäreinheit ca. 23 m²). Mehrere solcher Einheiten können (inkl. Teilen des Flurs) zu unterschiedlich großen Wohneinheiten zusammengelegt werden. Es gibt aber auch größere Raumeinheiten (Speisesaal, Schwimmbad, Kapelle etc.) für zahlreiche mögliche Sondernutzungen.

Die heutige Anordnung der Vertikalerschließungskerne eignet sich auch für unterschiedlichste zukünftige

Nutzungskonzepte. Die Gebäudeausrichtung bietet attraktive Ausblicke, sorgt für eine gute Besonnung und eignet sich für PV-Anlagen. Voraussetzung für viele dieser Neukonzeptionen sind vertiefende Untersuchungen wie statische Prüfungen und ein Energiekonzept.

Charakteristisch sind Hanglage, versetzte Ebenen, ober- und unterirdische Verbindungen sowie ergänzende Gebäude wie Turnhalle und Kapelle. Die Erhaltung solcher Besonderheiten könnten entscheidend zur Identität eines außergewöhnlichen Quartiers beitragen.

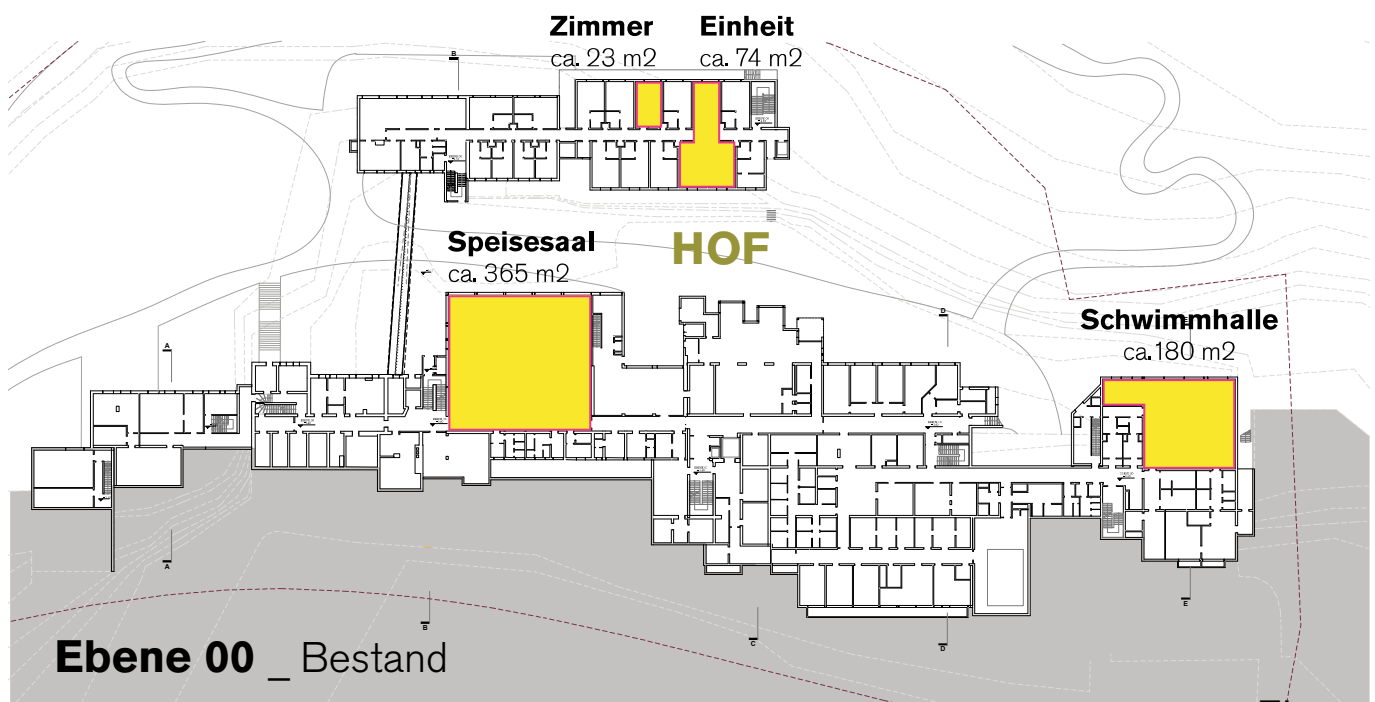
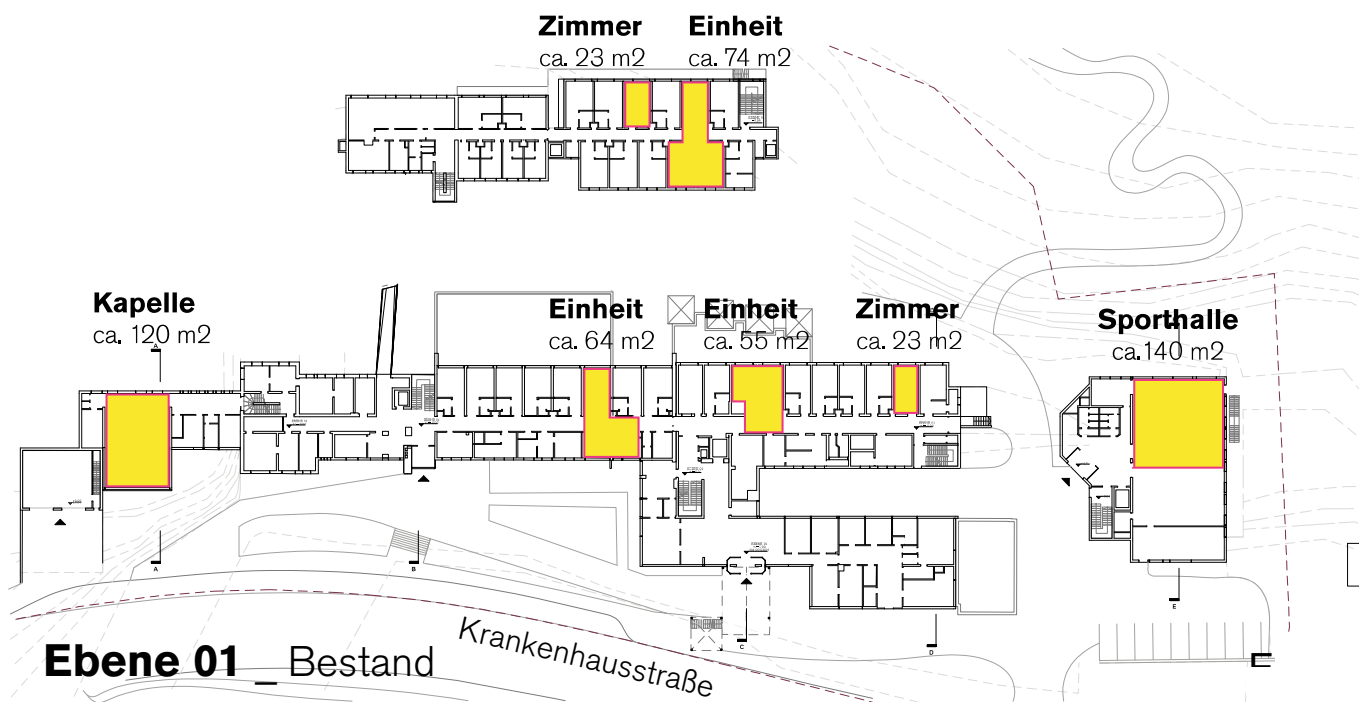
Graue Energie

Graue Energie bezeichnet die Energie, die bereits in einem Produkt steckt, bevor es überhaupt genutzt oder verbraucht wird. Sie umfasst alle Energieaufwände, die in der Herstellung, dem Transport und der Verarbeitung von Rohstoffen sowie in der Verpackung und Entsorgung eines Produkts stecken.

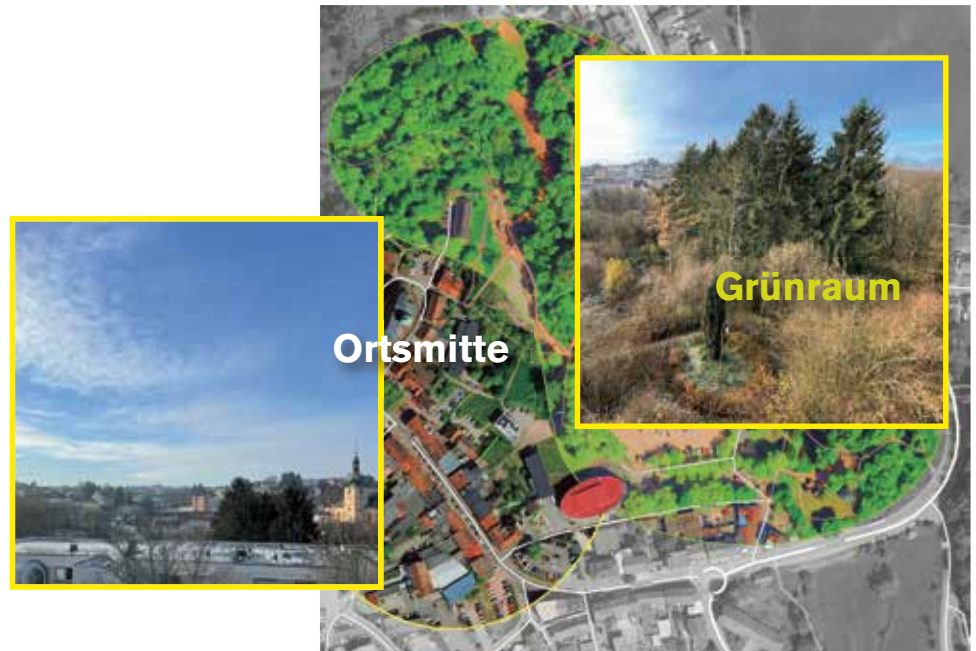
Es ist daher wichtig, die Produktion zusätzlicher grauer Energie zu reduzieren oder zu vermeiden, um nachhaltiger zu handeln, den Energieverbrauch zu senken und zur Reduktion von Emissionen beizutragen. Außerdem können dabei Kosten gespart werden.



Das Haus als „urbane Mine“ (Rohstoffe/ Materialien zur Weiterverwendung)



Einbindung



Das Areal ist Teil der Ortsmitte und des zentralen Grünraums

Durch gezielten Rückbau ausgewählter Bauteile können im Straßenbereich und im Innenhof großzügige Frei- und Grünflächen entstehen. Diese gliedern Nutzungen und schaffen sowohl Rückzug- als auch Begegnungsorte. Gemeinschaftliche Gärten, Aufenthaltsbereiche oder Freizeitangebote wie Boulebahnen waren Vorschläge aus der Bevölkerung – und einige dieser Ideen können sicher Platz in den entstehenden Grünräumen finden.

Bestehende Wege verbinden das Areal mit dem Ortskern und sind wesentlich für Erschließung und Akzeptanz. Ihre Aufwertung bringt neue Qualitäten in das Areal. Abkürzungen, z.B. über eine Treppe verbessern die Anbindung an den Ortskern. Der Hof zwischen den Bauteilen A und C wird für Fußgänger:innen zum wichtigsten „Erschließungsraum“ des Areals und zum-Begegnungsort.

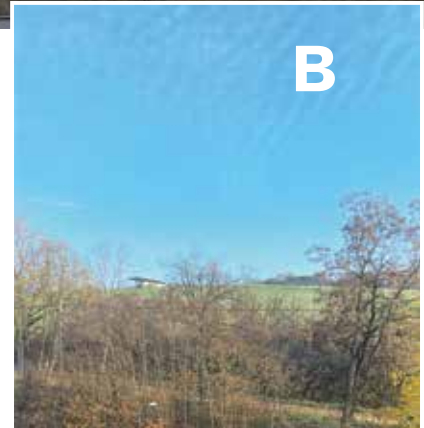
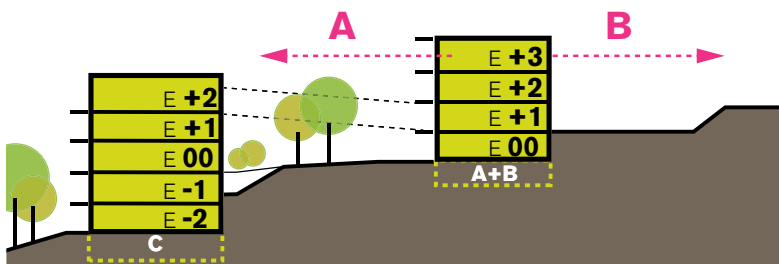


Heute: Das Areal als Fremdkörper. Wege führen *herum*...



Morgen: Das offene, integrierte Areal. Wege führen *hindurch*...

Gute Aussichten



Aussichten aus Bauteil A

Bei einer etwaigen Grundstücksaufteilung für mehrere Investor:innen müssten entsprechende Vereinbarungen zur Durchwegung aber ggf. auch zu gemeinsamen Lösungen für das Parken getroffen werden.

Hanglage und alter Baumbestand sind planerische Herausforderungen, zugleich aber große Qualitäten: Sie bringen Nähe zur Natur, Anschluss an den Burgpark und eine außergewöhnliche Aussicht mit sich.

Die Kapelle bietet mit ihren Nebenräumen und neuen Verbindungen zum Park Potenzial für neue Konzepte – z.B. in den Bereichen Kunst/Kultur, Weiterbildung oder Co-Creation. Auch eine Modernisierung der bestehenden Rettungswache ist möglich – vorbehaltlich nutzungskonzeptioneller, rechtlicher und baulicher Prüfung.



Neue Inhalte für die ehemalige Kapelle

Teilweise KI-gestützte Visualisierung

Besonderheiten & Potentiale

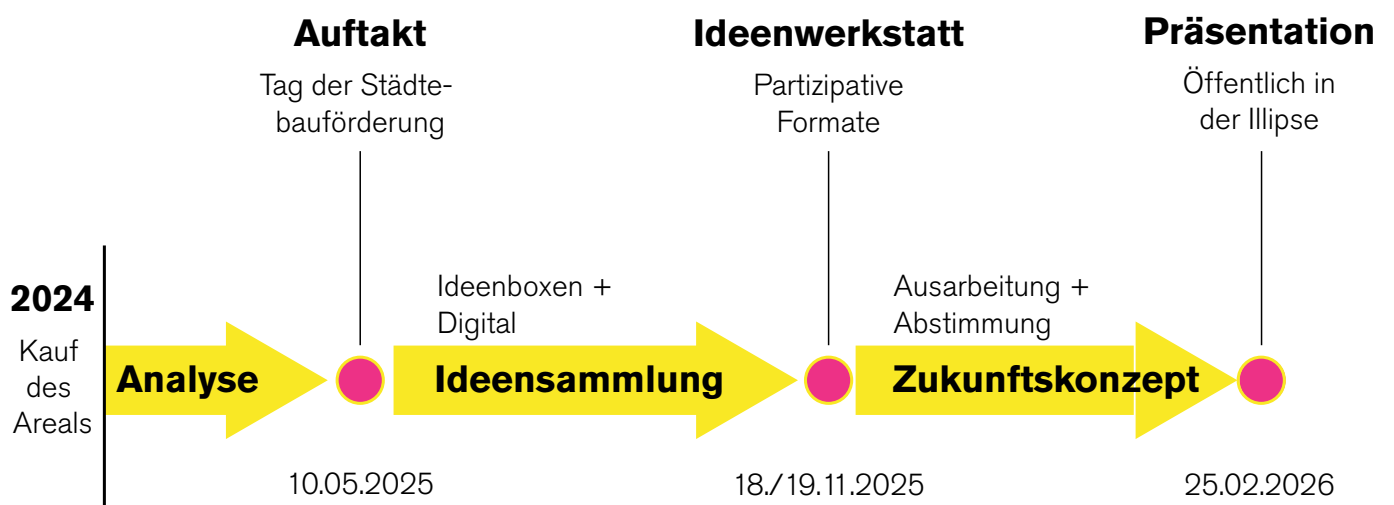
- Lage und Aussicht
- Zentrumsnähe (Fußweg < 10 Minuten)
- Hanglage (Richtung Südwesten)
- Einbindung in Grünraum / Park
- Vielfältiges Raumangebot
- Flexibilität durch Vertikalerschließungskerne
- Flexibilität durch viele Sanitäranschlüsse
- Massiver Rohbau
- Potential für urban mining / Re-Use
- Eignung für Photovoltaik
- grenzt an Festplatz

Herausforderungen

- Sanierungsbedarf
- Schäden durch Leerstand & Vandalismus
- unterschiedliche Gebäudealter
- Bausubstanz?
- Schadstoffe?
- Heizsystem?
- Größe (Bauabschnitte?)
- Barriere Geländekante (Erschließung)
- Parkierung
- grenzt an Festplatz



Prozess



Auftakt und Ideensammlung

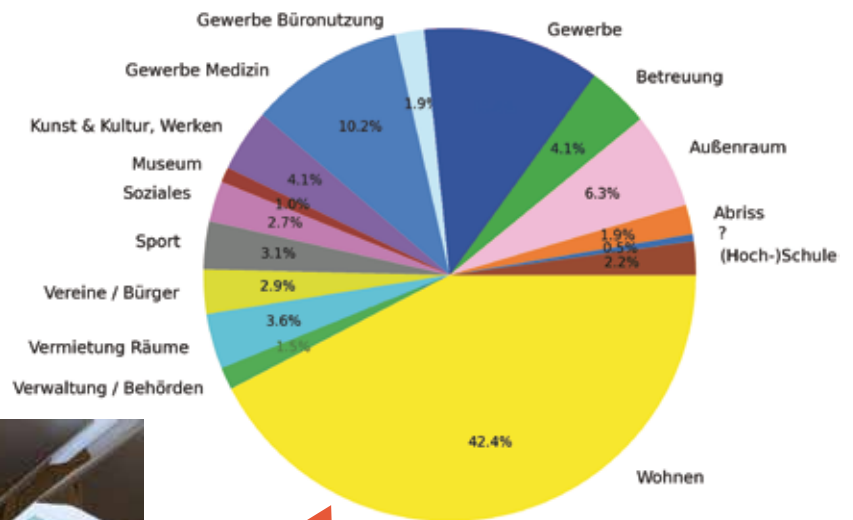


DIGITAL
(mentimeter)

Im Herbst 2024 hat die Gemeinde Illingen das Gelände der ehemaligen Reha-Klinik St. Hedwig erworben. Die Gemeinde kann das Areal nicht selbst als Investorin entwickeln, möchte aber sicherstellen, dass dieser besondere Ort unter Beteiligung der Bevölkerung in eine zukunftsfähige Nutzung für Illingen überführt

wird. Um die Rahmenbedingungen für mögliche Projektentwickler:innen zu definieren, wurden die Bevölkerung und verschiedene Stakeholder:innen aus Politik und Verwaltung zur gemeinsamen Ideenfindung eingeladen.





Ein erster Meilenstein war eine öffentliche Veranstaltung im Rahmen des Tags der Städtebauförderung im Mai 2025, die direkt auf dem Klinikgelände stattfand. Alle interessierten Bürger:innen waren eingeladen, das Areal bei geführten Rundgängen zu erkunden. Ein Impulsvortrag des Büros nonconform bot darüber hinaus Einblicke in gelungene Beispiele der Bestandsentwicklung und Bürgerbeteiligung. Ergänzend dazu präsentierte der Historische Verein Illingen eine Ausstellung zur Geschichte des Klinikareals. Die Besucher:innen konnten sich dort über die wechselvolle Vergangenheit des Ortes informieren und interessante Details zur früheren Nutzung erfahren.

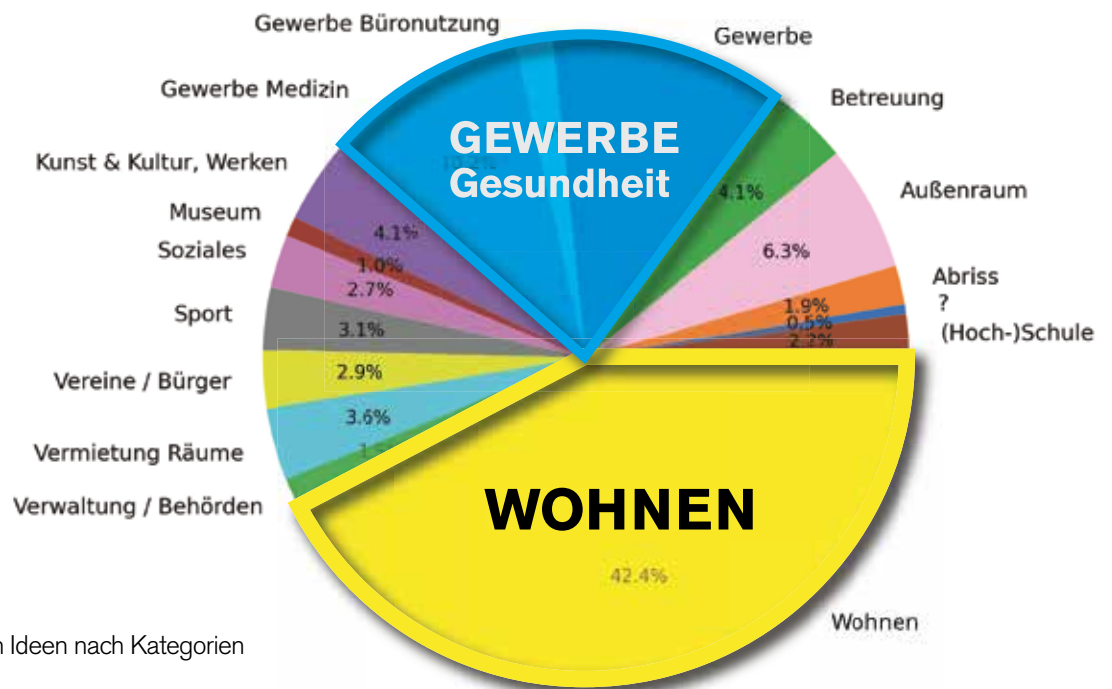
Im Anschluss an Führungen und Vortrag wurden direkt vor der Kulisse des Klinikgebäudes Ideen zu einer zukunftsfähigen Nutzung gesammelt. Bei Getränken und Snacks kamen die Teilnehmenden miteinander ins Gespräch und konnten ihre Ideen und Anregungen

einbringen. Die Ideensammlung orientierte sich dabei an fünf Leitthemen:

- Nutzungen entwickeln & miteinander verknüpfen
- Verbindungen schaffen in den Ort
- Vernetzen mit der Region
- Drinnen neu denken
- Draußen erlebbar machen

Die vielfältigen Beiträge wurden abschließend gemeinsam von nonconform und Vertreter:innen der Gemeinde zusammengefasst und reflektiert.

Im weiteren Verlauf des Jahres konnte die Bürgerschaft über sogenannte Ideenboxen ihre Vorschläge weiterhin einreichen. Die Boxen standen dafür bei öffentlichen Veranstaltungen sowie dauerhaft im Bürgerbüro bereit.



Verteilung der eingereichten Ideen nach Kategorien

Nach positiver Förderzusage wurde die Ideenwerkstatt am 18. und 19. November 2025 durchgeführt. 599 eingereichte Ideen wurden ausgewertet. Der thematische Schwerpunkt dieser Ideen lag auf Wohnen und Gewerbe.

Am 18.11. fand zunächst ein Stakeholder:innen-Workshop statt. Dabei nahmen Vertreter:innen der Projekt-Kerngruppe (Fraktionsvorsitzende, Leitungen FB 3, 4

und 5 sowie der Bürgermeister), von Sozialverbänden und dem Zentrumsmanagement, Jugendpfleger sowie Beauftragte für Senior:innen und Inklusion teil.

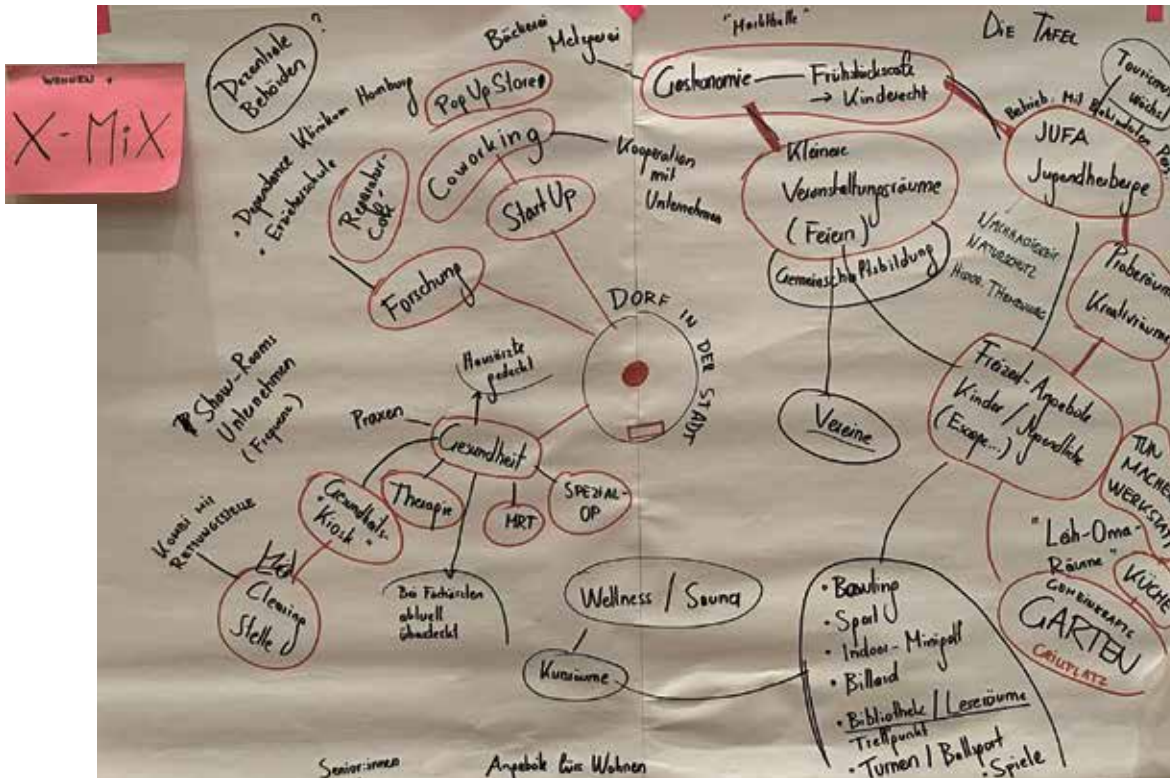
Nach einer Begehung wurden Potenziale analysiert, erste Rahmenbedingungen formuliert und Entwicklungsszenarien diskutiert. Die Nutzungsthemen Wohnen und Gewerbe wurden an Arbeitstischen vertieft.



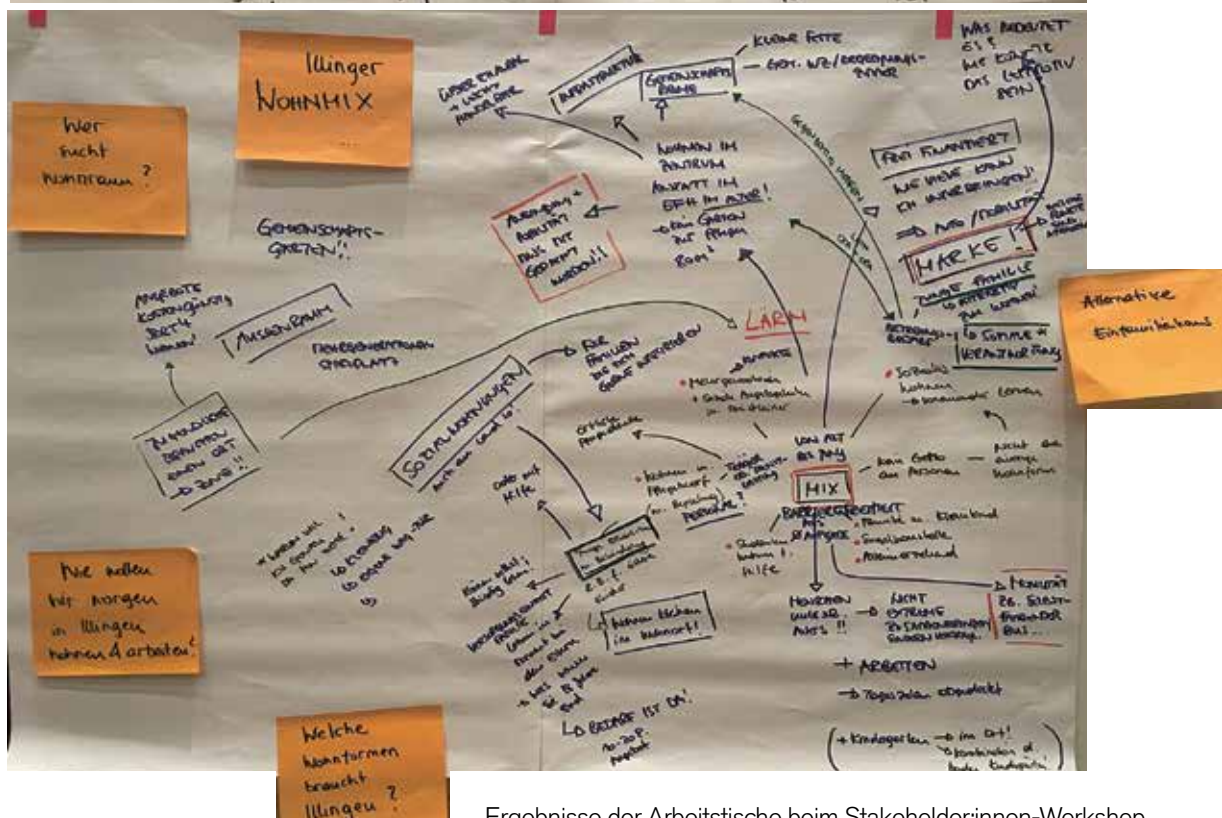
Arbeitstische beim Stakeholder:innen-Workshop am 18.11.2025



WOHNEN



Nutzungsmix



Ergebnisse der Arbeitstische beim Stakeholder:innen-Workshop

Themen der Bürger:innen



Am Abend des 18.11. war dann die gesamte Bürgerschaft von Illingen beim Ideenabend eingeladen, sich über den Sachstand zu informieren und Themen zu vertiefen.

nonconform stellte eine erste Analyse zum Areal vor und präsentierte Besonderheiten und Potentiale, das Ergebnis der Ideensammlung sowie die Arbeit mit den Stakeholder:innen. Bürgermeister Andreas Hübgen präsentierte wichtige städtebauliche Entwicklungen im Ortskern.

Folgende von Bürger:innen ausgewählte Themen wurden an Arbeitstischen diskutiert und Ergebnisse danach im Plenum präsentiert:

- Demografische Entwicklung,
- (Wege-)Verbindungen
- (Generationenübergreifendes) Wohnen
- Hotel + Freizeitangebote
- Begegnungsorte

Thementische der Bürger:innen



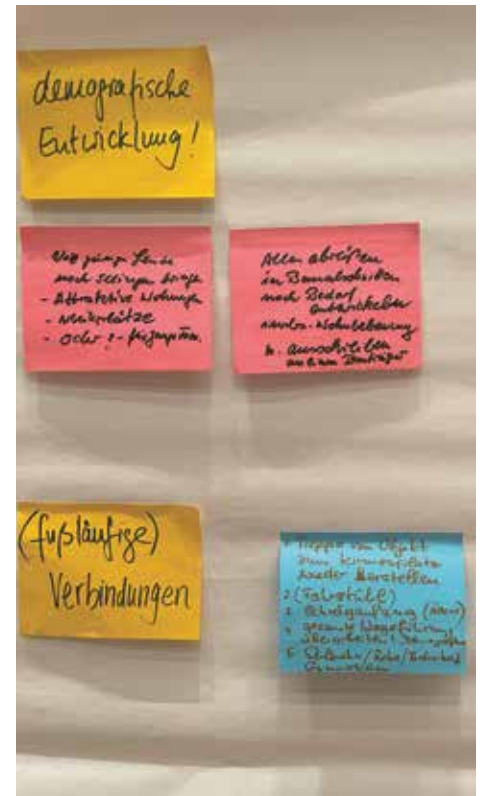
Demografie + Verbindungen

Illingen für junge Leute attraktiv machen:

**Attraktive Wohnungen
Arbeitsplätze**

Neue Wegeführungen durch das Areal:

**Treppe zum Kirmesplatz?
Lift?
Seilbahn zum Bahnhof?**



Begegnungsorte

für Jung + Alt



für alle Generationen

(z.B. Einfamilienhaus < > Betreubares Wohnen)

(Klein/groß, Singles/Familien...)

Mehrgenerationen-Wohnen Begegnungsräume

BEDARF
 m
 $\rightarrow m^2$
 $\rightarrow m$
 $\rightarrow m^2$

EIGENTUMS-
 NORMUNGEN
 ⚡

über
 Generation

Häuser
 für
 Familien
 (Anzahl!)
 ALTE MENSCHEN
 in der NG!

WG
 jung
 • ALT
 • Mischung

GÄSTE-
 NORMUNG
 → gemeinsame
 Flächen

MEHR-
 GENERATIONen
 • BETREUUNGSAN-
 GEBOT

TIERE
 mitbringen

PFLEGE
 ↑
 BETREUUNG
 ANGEBOTE

BEDARF
 TAUSCH-
 BÖRSE
 KLEIN-NG

Infusion

BEGEGNUNG
 • GASTRO
 Café
 BISTRO
 Küche

indiv.
 NORTEN
 -smalls
 -TASSE
 -NG

etc.

und Freizeitangebote

Zielgruppe:
Jugend + Familien

A hand-drawn map of a city area, likely Berlin, with various locations and activities marked on sticky notes. The map includes a central area labeled 'weg' and a large red circle. A red line runs along the top, and a red line runs along the bottom. A red line runs along the right side, labeled 'Parkhaus'. A red line runs along the left side, labeled 'Bote' and 'zeit-'. A red line runs along the bottom, labeled 'Hauptbahnhof'. A red line runs along the top, labeled 'Hauptbahnhof'.

Sticky Notes:

- Green Note (Top):**
 - Ständiges Meeting/Work
 - Wohnort
 - Einzelhandel/Work/Meeting
 - Wohnort/Meeting
- Orange Note (Left):**
 - A. Baumg. & Hotel
 - Ärztin/Praxis
 - rezeption
- Orange Note (Right):**
 - 9-10 Uhr
 - Für (Junge Frau)
 - Tomaten/Sauce
 - jüngere Attraktion
- Yellow Note (Bottom Left):**
 - Casino / Geschäft + Studio
 - + Casinobesuche
 - Zeitung + Politische
 - Kauf / Staatsrat
- Yellow Note (Bottom Right):**
 - Haus A
 - Mehrfach: Freizeit
 - Wohnort: Schule
 - Geschichte
 - 2. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 7

In Kombination mit
Wohnen

Workshop Kerngruppe | 19.11.2025

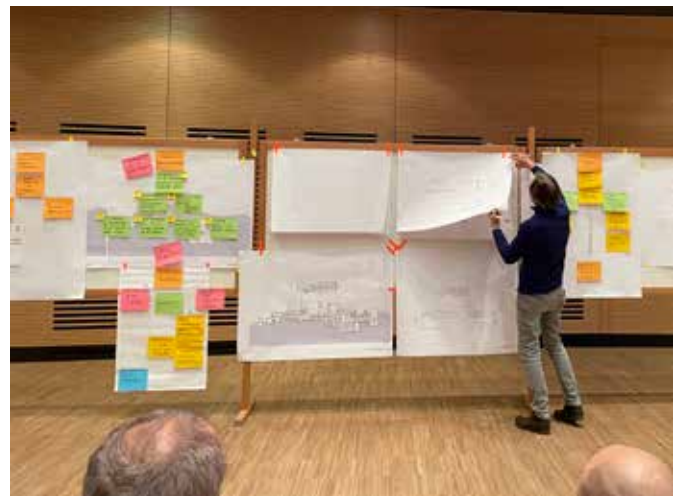
Zum Abschluss der Ideenwerkstatt kam die Projekt-Kerngruppe wieder zusammen. Die Erkenntnisse des letzten Tages wurden vom Team von nonconform präzisiert und für die Kerngruppe aufbereitet. Auf Basis der Arbeit mit der Bürgerschaft wurden zwei Szenarien für die ehemalige Reha-Klinik skizziert und analysiert.

Für den weiterführenden Entwicklungsprozess wurden folgende Eckpunkte erarbeitet:

1. Rahmenbedingungen als Leitplanken für alle weiteren Prozess-Phasen.
2. Beispielhafte, aus den vorhandenen Bedarfen und Ideen abgeleitete Zukunftsbilder als Inspiration und Motivation.
3. Die nächsten wichtigen Prozess-Schritte.



Arbeitsrunden beim Kerngruppen-Workshop



Erarbeitung von Rahmenbedingungen

Nutzungsanforderungen

Allgemeine Prinzipien

Wohnen und Gewerbe wurden als zentrale Nutzungsfelder identifiziert. Übergeordnet sollen Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung gelten. Die Barrierefreiheit ist Querschnittsthema und umfasst alle Aspekte eines inklusiven Sozialraums.

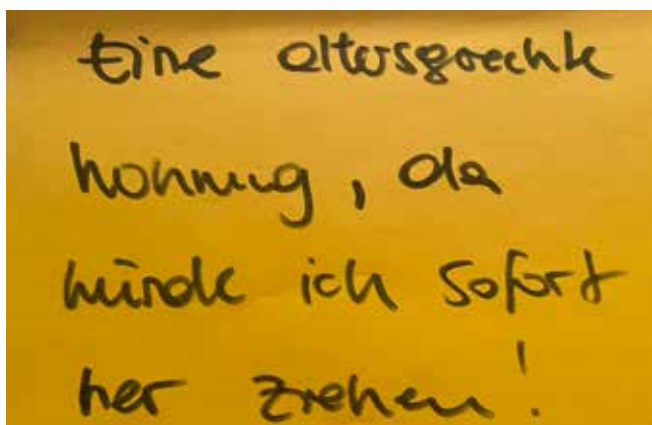
Der Außenraum soll in großen Teilen als gemeinschaftliche Grünfläche mit unterschiedlichen Zonen z.B. für Ruhe, Spiel und Begegnung gestaltet werden.

Barrierefreie Wege zum Ortskern sind wesentlich. Diese fußläufigen Verbindungen, PKW-Stellplätze, Ladeinfrastruktur, Fahrradgaragen sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV sollen Teile eines integrativen Mobilitätskonzepts sein. Für Parkplätze sollen keine neuen Flächen versiegelt werden. Vielmehr sind die Möglichkeiten, die die Topografie oder der übergroße unterirdische Raumbestand bieten, zu nutzen (oberirdisches Parkdeck auf Ebene der Krankenhausstraße, Tiefgarage...)

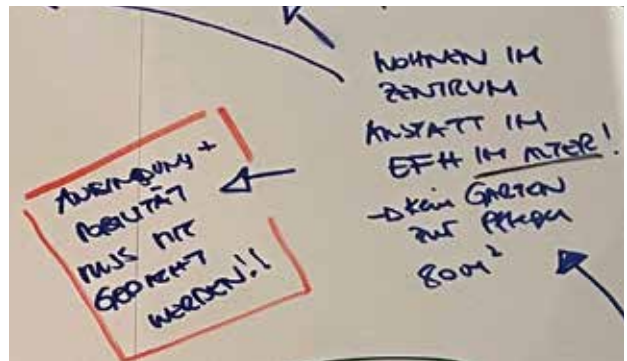
Der Ort soll möglichst zu allen Tageszeiten leben. Das würde von einem Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe (und einem allfälligen Hotel) unterstützt werden. Das sorgt für ein anregendes Flair sowie zufällige Sozialkontakte und verhindert ebenso Vandalismus im Außenraum wie die Vereinsamung von jungen Eltern oder älteren Personen.

Wohnmodelle

Angestrebt wird ein ausgewogener Wohnungsmix – von Familien bis zu Senior:innen und jungen Menschen am Beginn ihrer Wohnkarriere. Zusätzlich zu „klassischen“ Wohnformen sind flexible Grundrisse,



Zitat einer Teilnehmerin



gemeinschaftliche Wohnformen und hochwertige Alternativen zum Einfamilienhaus gefragt. Gemeinschaftsflächen könnten kleinere Individualwohnungen bei gleichzeitig höherer Lebensqualität ermöglichen.

Einfamilienhausalternativen

Viele Bürger:innen wünschten sich eine zentral gelegene und in Größe und Qualität ansprechende Wohnalternative zum Einfamilienhaus (EFH). Für viele ist ihr Haus nach Auszug der Kinder zu groß, der Garten zu pflegeintensiv und die Lage zu dezentral. Eine attraktiv gelegene, barrierefreie und bei Bedarf betreibbare Alternative würde Häuser z.B. für junge Familien wieder auf den Markt bringen – und man könnte vor allem im Ort wohnen bleiben.

Referenzbeispiel aus Kleinzell, AT:

<https://www.agenda-zukunft.at/projekte/innovative-modellprojekte/wohnen-mit-service-in-kleinzell/>

Alternative Wohnformen

In eine ähnliche Kerbe schlugen Wünsche nach Wohnformen, die es bislang am Illinger Wohnungsmarkt kaum gibt: z.B. Wohngemeinschaften, flexible Grundrisse, Alten-WGs und „Wohnen gegen Hilfe“. Referenzbeispiel: <https://gleis21.wien/das-haus/>

Gewerbe + Hotel

Gewerbliche Nutzungen sollen Mehrwerte für Illingen schaffen. Denkbar sind ebenso Gastronomie und Co-Working wie Gesundheits-, Wellness- oder Freizeitangebote. Die Schwerpunkte werden letztlich von den Projektentwickler:innen nach vertiefender Marktanalyse zu setzen sein.



z.B.: www.jufahotels.com

Ein Hotelszenario nach dem Modell JUFA wurde angeregt. Dieses verbindet Übernachtung, regionale Verpflegung und Freizeitangebote „inhouse“. Zielgruppe dieses Konzepts sind junge Leute und Familien. Häufig werden dafür Bestandsbauten genutzt. Das nächstgelegene JUFA (75 km) ist das in Bernkastel-Kues, Mosel (Rheinland-Pfalz): <https://www.jufahotels.com/hotel/bernkastel/>. Das Angebot des JUFA in Jülich (NRW) könnte von den deutschen Standorten am ehesten zu dem in Illingen passen. Im Saarland existiert bislang kein entsprechender Standort.

Gemeinschaft und Begegnungsorte

Die Themen Gemeinschaft, Nachbarschaft und soziale Interaktion waren den Bürger:innen und Bürgern ein großes Anliegen. Für ein gelingendes Miteinander braucht es im Haus und im Außenraum Orte, an denen man sich zufällig trifft und ins Gespräch kommt. Spielplatz, Sitzgruppe oder Gemeinschaftsgarten aber auch Räume wie eine Werkstatt oder eine kleine Bibliothek können solche Orte sein.

Gemeinschaftsräume können sich für Vermieter und Mieter auch wirtschaftlich rechnen: Der gemeinsame Partykeller, die gemeinsame Gästewohnung oder ein Coworking (als gemeinsames „Arbeitszimmer“) müssten zwar auch anteilig angemietet werden, würden aber die notwendige Fläche der eigenen Wohneinheit reduzieren.

Ein entsprechendes Hotelkonzept würde die Palette der „anmietbaren Angebote“ zusätzlich erweitern: Fitnessraum, Wellnessbereich oder Veranstaltungssaal wären interessante Angebote nicht nur für die Bewohner:innen des Areals, sondern für ganz Illingen und die Region.

Wie machen es andere?

In einer umgebauten Samtweberei in Krefeld, NRW gibt es zahlreiche Gemeinschaftsräume und die sogenannten „Viertel-Stunden“-Zeit, die verpflichtend ehrenamtlich aber in der Aufgabe frei wählbar für das Viertel eingesetzt werden (Vorlesen, Beete pflegen, im Café mitarbeiten...):

<https://samtweberviertel.de/>

In Weimar wird z.B. in einer ehemaligen Klinik jetzt schon gewohnt und gearbeitet

<https://wohnprogramm.fgw-ev.de/modellprojekte/wohnprojekt-ro70-neues-wohnen-und-arbeiten-im-alten-klinikum-weimar-weimar/>

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA27 wurde ein ganzer Klinikcampus in Stuttgart umgenutzt und der Bestand als Rohstofflager verwendet:

<https://www.iba27.de/wiederverwendung-umbau-krankenhaus/>

In der Schweiz wurde eine ehemalige Klinik temporär zu Wohnprojekt für Studierende:

<https://www.salathearchitekten.ch/projekte/UmbauRennbahnklinikMuttENZ?slide=9> und <https://www.wbw.ch/de/online/artikel/2015-9-radikal-einfach.html>

Beispiele für Mobilitätskonzepte in Quartieren:

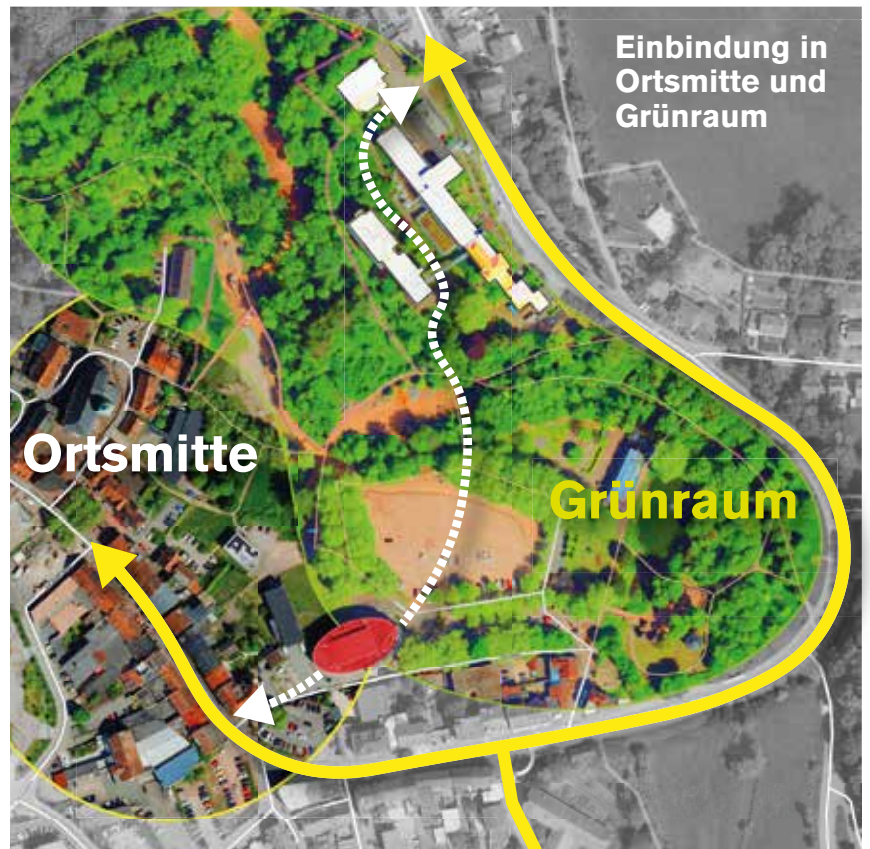
Quartier Vauban, Freiburg:

<https://www.freiburg.de/pb/,Lde/208732.html>

Vierfeld Bern, CH:

<https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/vierfeld/areal>

Zukunftsbilder



Ausgangslage

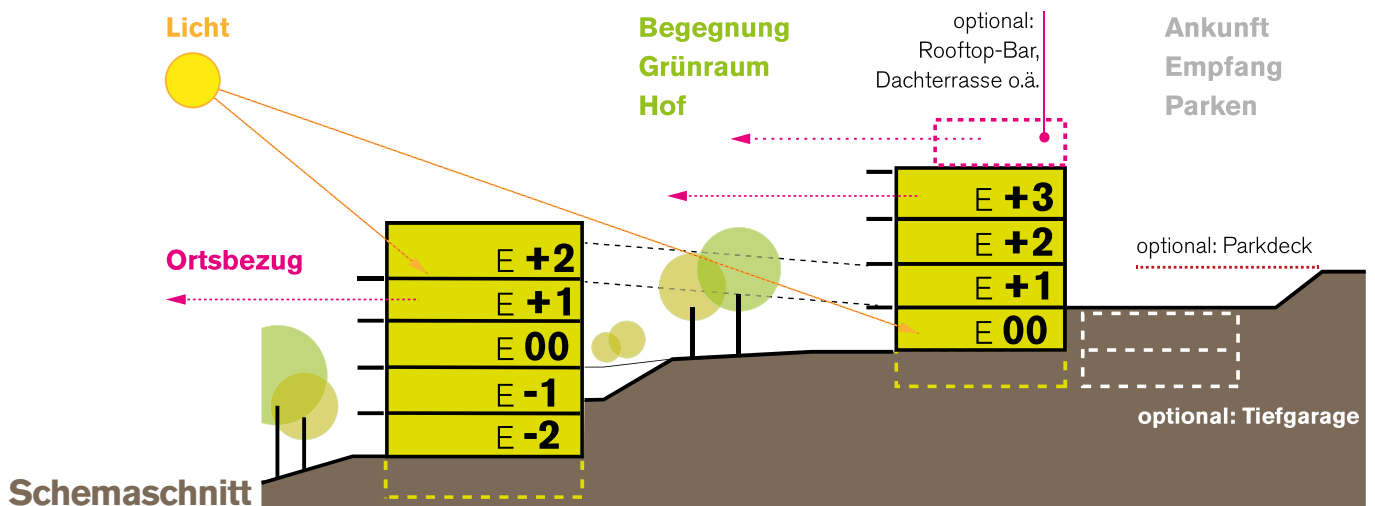
Mit dem Erwerb des Grundstücks der ehemaligen Reha-Klinik hat die Gemeinde Illingen einen strategisch wichtigen Schritt gesetzt und sich die planerische Steuerungshoheit über ein wichtiges Entwicklungsareal mit hoher potentieller Impulskraft gesichert. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, Größe und Präsenz in der Ortsmitte von besonderer Bedeutung für deren zukünftige Entwicklung.

Lage, Topografie und landschaftliche Qualität

Das Areal befindet sich in ausgeprägter Hanglage. Die Hauptorientierung nach Südwesten ist für Wohn-

Nutzungen und ähnliche gut geeignet. Diese Situierung sorgt für attraktive Blickbeziehungen mit der Landschaft und der Ortsmitte. Diese Aussichtslage stellt eine der größten Qualitäten des Standorts dar und bildet die Grundlage zahlreicher planerischer und funktionaler Überlegungen in den nachfolgend dargestellten Szenarien.

Nahezu alle Wohnungen in diesen Szenarien verfügen über mindestens einen nach Südwesten orientierten Raum. Ähnliches gilt für mögliche Hotelzimmer. Auf dieser Seite wird den Gebäuden auch eine zeitgemäße Balkon- oder Loggien-Ebene vorgelagert, um einen attraktiven Freiraum-Bezug herzustellen.



Einbindung in den Ort

Die Anlage ist (am Rande) Teil der zentralen Parklandschaft Illingens. Sie steht nicht isoliert, sondern ist in einen zusammenhängenden Grünraum eingebunden. Diese Einbindung soll durch eine teilweise Öffnung des Areals gestärkt werden. So könnte eine Wegeverbindung aus der Ortsmitte kommend, durch den Hof zwischen den Bauteilen A/B und C bis zur Krankenhausstraße attraktiviert werden. Diese Verbindung ist in Teilen flacher als der jetzige Hauptweg (Mäander) und schafft Abkürzungen durch kurze Treppen. Der Hof wird zur Haupteinschließung der wichtigsten Gebäudeteile für Fußgänger:innen. Die bisher eher abgeschlossene Klinikstruktur soll in ein offenes, durchlässiges Areal transformiert werden. Für PKW und ÖPNV liegt die Haupteinschließung zwangsläufig weiterhin an der Nordostseite (Krankenhausstraße). Diese „Bergseite“ wird also auch zukünftig funktional von „Ankommen, Empfangen-Werden und sich-Öffnen“ geprägt werden – und gleichzeitig durch Erschließungsfunktionen, Infrastruktur und Parken.

Parkplätze werden sich in Zukunft auf der Nordseite der Straße aber vor allem verstärkt am Grundstück selbst befinden. Dem kann einerseits der flache Vorbau neben dem jetzigen Haupteingang weichen. Je nach Parkplatzbedarf könnten hier auch die Unterge-

schosse rückgebaut und durch Tiefgaragen-Decks ersetzt werden. Aber auch ein Parkdeck, das die Geländekante (z.B. an der Nordost-Ecke des Grundstücks) nutzt und Parken auf zwei Ebenen ermöglicht, könnte untersucht werden.

Räumliche Grundstruktur

Die bestehende Bebauung ist geprägt durch zwei Hauptgebäuderiegel. Zwischen ihnen kann sich ein attraktiver, künftig stärker gefasster Hofraum als grüner Begegnungsort im Areal entwickeln.

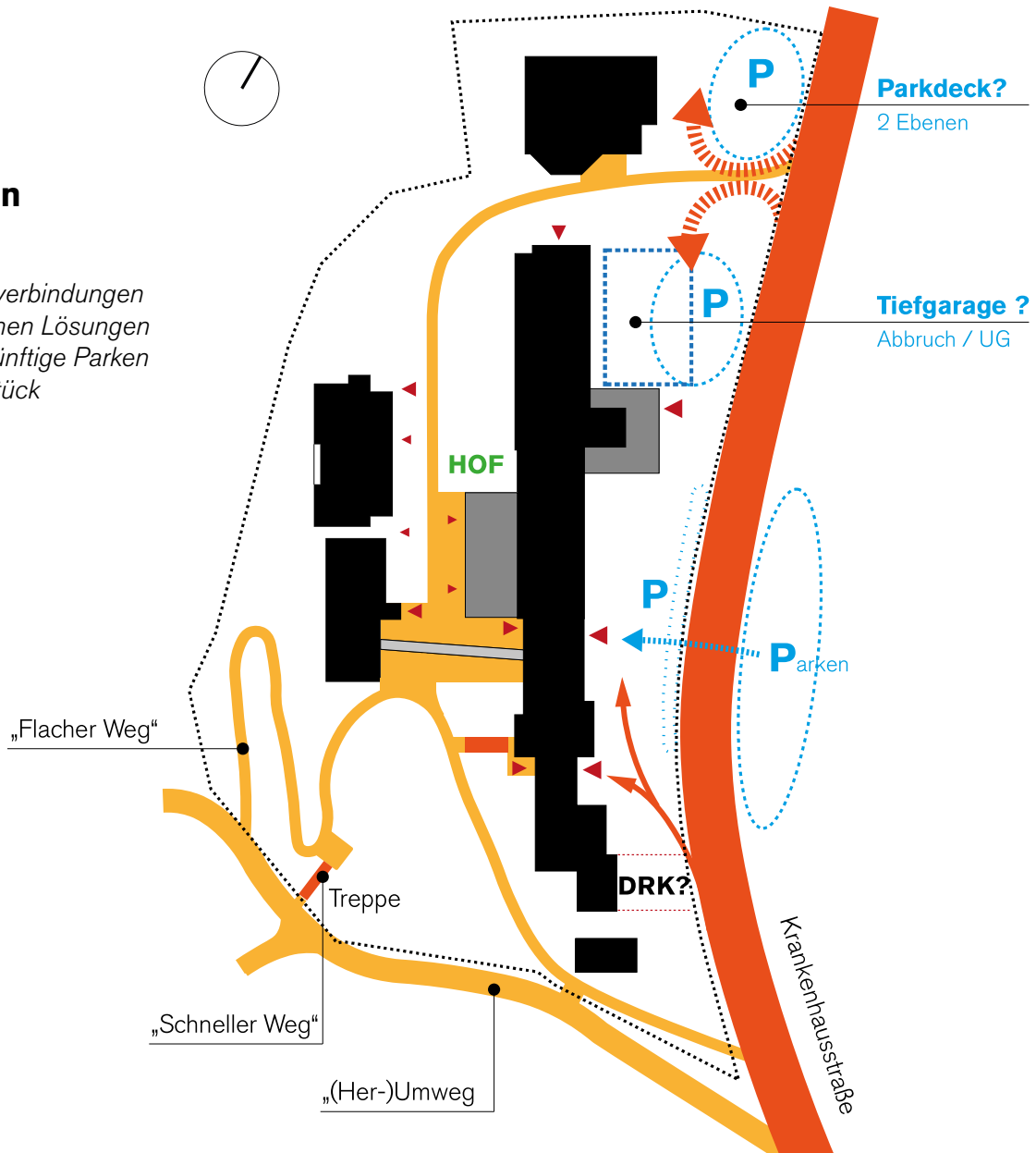
Die vorhandene Verbindungsbrücke zur Erschließung von Bauteil C bleibt erhalten. Sie stellt ein wesentliches Element der inneren Erschließung dar und ermöglicht zugleich einen direkten Zugang zu den Parkplätzen auf der Nordostseite.

In der Gesamtbetrachtung entsteht so eine klare räumliche Schichtung:

1. Nordostseite – Ankunft, Parken, funktionale Infrastruktur
2. Hof – kommunikative Mitte, Übergang und Begegnung
3. Südwestseite – Wohnen mit Landschafts- und Ortsbezug, Einbindung in den Park

Lageplan

...mit Wegeverbindungen
und möglichen Lösungen
für das zukünftige Parken
am Grundstück



Rolle der Gemeinde und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Umsetzung eines möglichen Projekts erfolgt durch einen oder mehrere Entwickler:innen. Die Gemeinde möchte diesen einerseits ausreichende Flexibilität für eine ökonomisch sinnvolle Entwicklung bieten. Gleichzeitig möchte sie einen Rahmen setzen, der dafür sorgt, dass hier eine für eine gute Zukunft der Ortsmitte zuträgliche Entwicklung stattfindet, die möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern aus allen Orten zugutekommt.

Die Szenarien stellen daher strategische Leitbilder dar. Sie machen sichtbar, welche Nutzungsqualitäten und funktionalen Schwerpunkte aus Sicht der Bür-

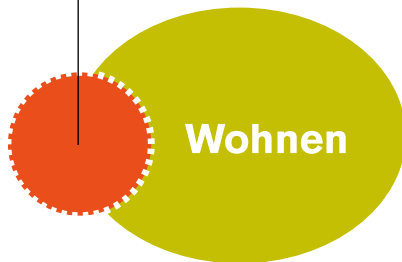
gerschaft und der Politik wünschenswert sind. Sie treffen aber keine präzise Aussage über Architektur, genaue Nutzungsverteilungen oder Quantitäten. Ein zentrales Ziel ist, dass das Areal nicht ausschließlich privaten, geschlossenen Nutzungen vorbehalten bleibt. Es sollen Nutzungen entstehen, von denen auch die Illinger Bürgerschaft profitiert. Dabei ist jedoch klar: Der bei weitem überwiegende Teil der Flächen muss wirtschaftlich profitabel konzipiert sein – sonst ist eine Umsetzung nicht realistisch. Ideale Nutzungen sind also solche, die einerseits auf ein bestimmtes Betreiber-Konzept einzahlen und über-regional Gäste anziehen – andererseits aber neue Angebote für die Illinger:innen schaffen (Beispiel: Wellness-/Fitness-Angebot eines Hotels).

2 Szenarien

Szenario 1

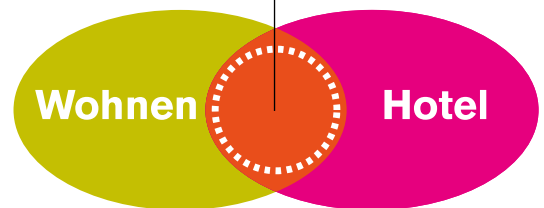
Nutzungen für alle

**Nutzungs
Mix**



Szenario 2

Nutzungen für alle



Anmerkung zur Aussagekraft der nachfolgenden Schemaskizzen

Die Szenarien werden durch schematische Darstellungen ergänzt. Die Skizzen basieren auf analogen von uns nicht überprüften bzw. mit der Natur abgeglichenen Bestandsplänen. Ihnen liegen keine vertieften statischen, bauphysikalischen oder schadstoffbezogenen Untersuchungen zugrunde. Die Grundrisse sind als konzeptionelle Annäherungen zu verstehen. Exakte Flächenberechnungen oder Investitionskalkulationen sind auf dieser

Grundlage nicht möglich. Die Skizzen dienen der Visualisierung möglicher Entwicklungsrichtungen.

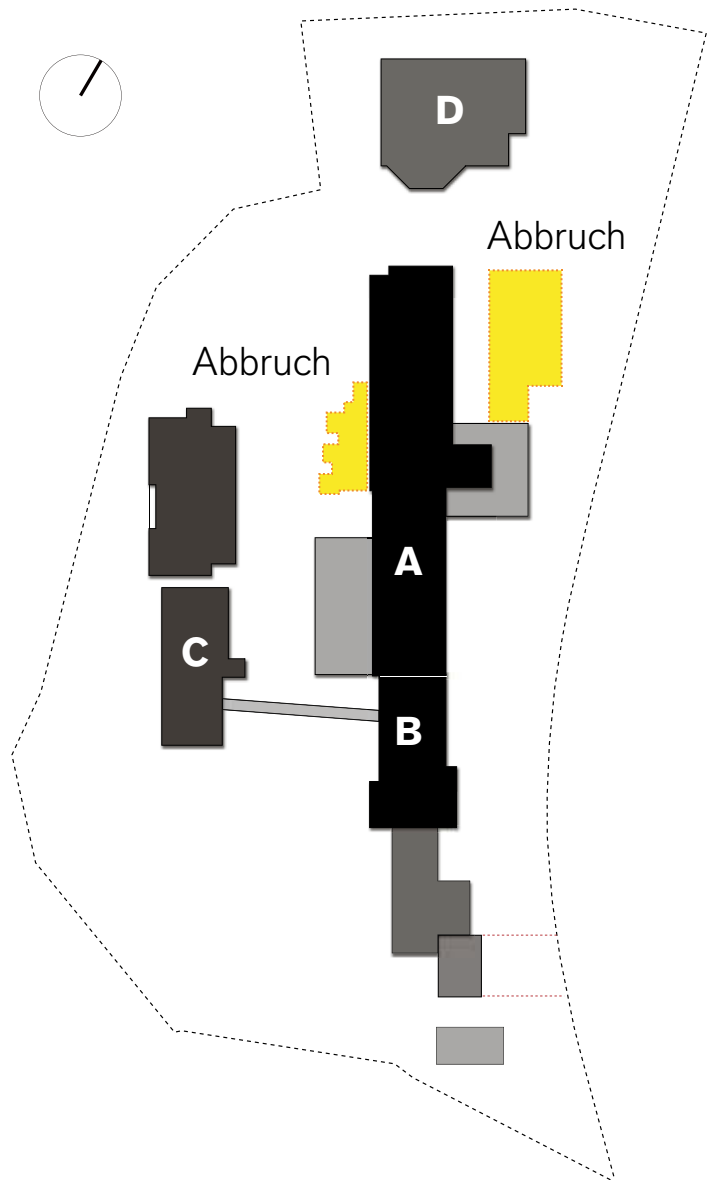
Insbesondere die Verteilung der Wohnmodelle auf bestimmte Geschosse oder Bauteile ist nicht als zwingend zu verstehen. Nachfolgend sind einige ausgewählte Möglichkeiten dargestellt. Je nach Bedarf bzw. Gewichtung der Wohnformen sind verschiedenste andere Kombinationen denkbar.

Umgang mit dem Bestand

Minimaler Abbruch von Bestands-Substanz zur Schaffung neuer Außenraum-Qualitäten.

Maximale Ausschöpfung möglicher Vorteile aus dem Sanierungsgebiet (Förderungen und steuerliche Vorteile bei Bestandssanierung).

*Entwurfsprinzip:
„Was im Bestand geht, geht im
Neubau erst recht.“*



Die nachfolgend dargestellten Szenarien gehen zunächst von einer maximalen Nutzung des Bestands aus. Dies ist nicht nur aus ökologischen Gründen anzustreben (da andernfalls erhebliche Mengen grauer Energie verloren gingen). Einen entsprechenden Rohbau-Zustand und ein darauf abgestimmtes Nutzungskonzept vorausgesetzt, kann das auch ökonomisch sehr interessant sein.

Selbstverständlich schränkt eine intensive Bestandsnutzung die Flexibilität der Nutzung in einigen Punkten ein. Z.B. bedingen vorhandene tragende Wandschotten, dass einige Wohnzimmer eine ausrei-

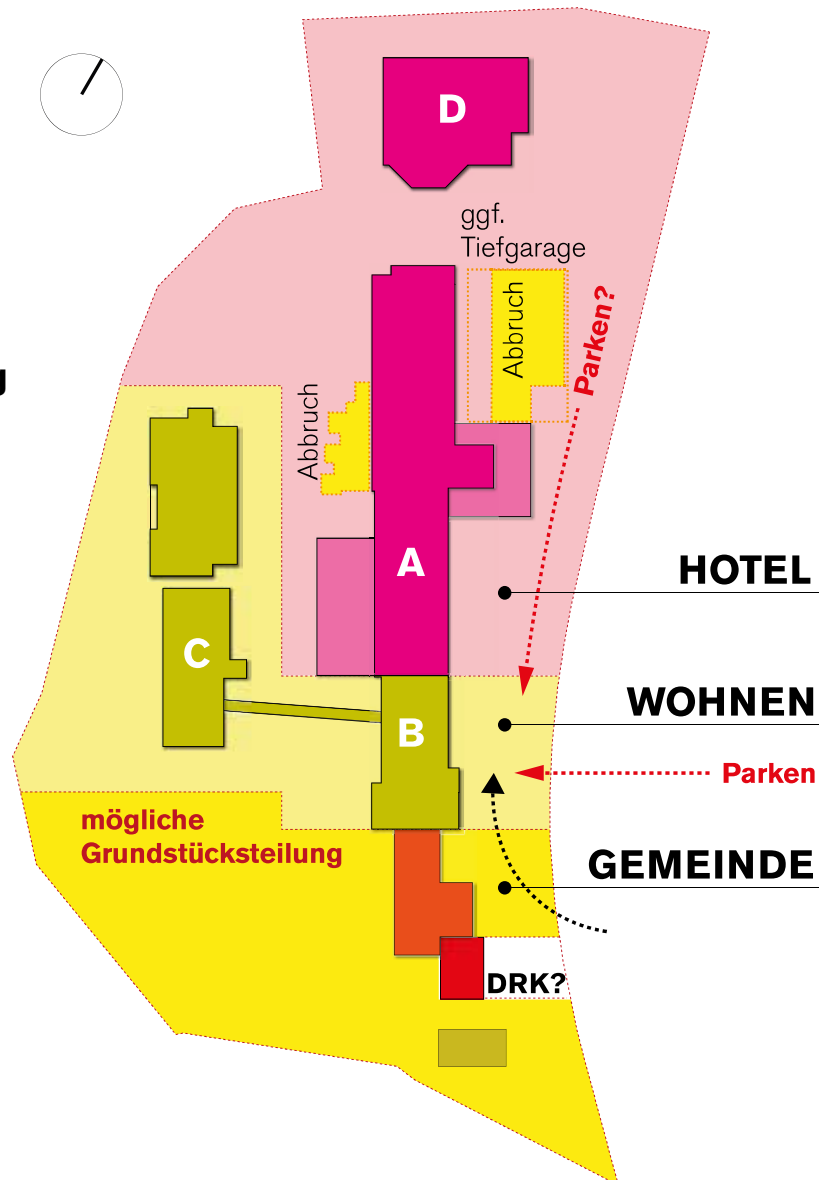
chende, aber eventuell nicht ideale Breite aufweisen. Für Hotelzimmer hingegen ist genau diese Struktur gut geeignet (da die ehemalige Klinik bereits eine vergleichbare Raumorganisation aufwies).

Ein teilweiser Ersatz durch Neubauten ist selbstverständlich möglich und möglicherweise in Teilen sowieso notwendig. Szenarien, die im Bestand möglich sind, sind es im Neubau in jedem Fall. Die nachfolgenden Schemaskizzen zeigen in funktionaler Hinsicht damit sozusagen auch auf, was „mindestens möglich“ ist.

Mögliche Grundstücksteilung

Faktoren wie eine maximale Bebauungsdichte etc. sind bei dieser Teilung nicht berücksichtigt. Besonders im Falle eines größeren Neubau-Anteils werden solche Aspekte noch genauer zu beleuchten sein.

Bei einer Grundstücksaufteilung für mehrere Investor:innen müssten entsprechende Vereinbarungen zur Durchwegung aber auch ggf. zu gemeinsamen Lösungen für das Parken getroffen werden.



Nachfolgend werden zwei mögliche Haupt-Szenarien dargestellt. Sie basieren auf den von der Bürgerschaft formulierten Bedarfen und Ideen. Bei diesen Bedarfen lag der Hauptfokus auf dem Wohnen. Daher spielt diese Nutzung in beiden Szenarien eine Hauptrolle. Weiters gab es den Wunsch hier Gewerbe in unterschiedlichen Ausprägungen anzusiedeln. Auch dem wurde Rechnung getragen: Einmal in einem möglichen Mix verschiedenster Angebote, einmal in Form eines Hotelbetriebs der eine Palette von Angeboten unter seinem Dach vereint. Dargestellt wurden also zwei Szenarien mit folgenden Inhalten:

Szenario 1: Maximierter Wohnanteil mit ergänzendem Nutzungsmix

Szenario 2: Wohnen kombiniert mit Hotel und öffentlichem Parkbereich

Von diesen Szenarien sind wiederum Varianten möglich - sie unterscheiden sich durch:

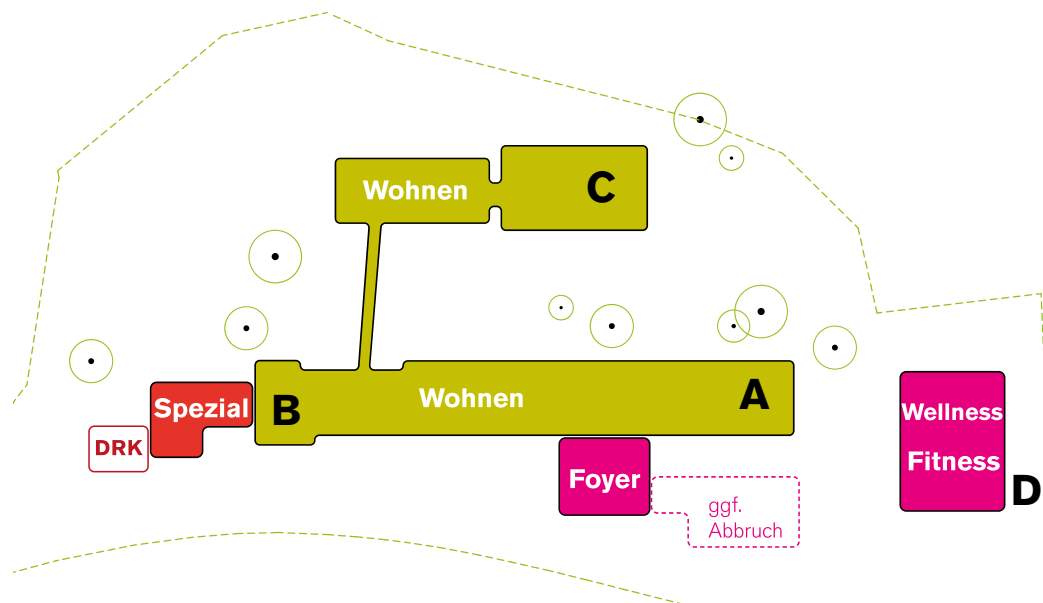
- Nutzungsschwerpunkte auf Ebene E0 und E+1
- Kombinationen unterschiedlicher Wohnmodelle
- Anteil von Wohnflächen an der Gesamtfläche

Szenario 1

Wohnen + Nutzungsmix

E+1

(Zugangsebene)



In diesem Szenario wird der Wohnanteil maximiert und durch einen flexiblen Nutzungsmix ergänzt. Die hier beschriebenen Bestandteile des Nutzungsmixes sind als beispielhaft zu verstehen und können selbstverständlich durch andere ersetzt werden, die einem ermittelten Bedarf eher entsprechen.

Szenario 1 verfolgt das Ziel, das Areal primär als Wohnstandort zu entwickeln. Alle baulich, funktional und lagemäßig dafür geeigneten Flächen werden dem Wohnen gewidmet. Das Grundstück kann zu diesem Zweck geteilt oder als eine Einheit erhalten werden.

Wohnmodelle

In Szenario 1 und 2 sind unterschiedliche Wohnmodelle bedarfsgerecht kombinierbar. In der vorangegangenen Bürger:innenbeteiligung haben Teilnehmende unterschiedlichste Wohnbedarfe genannt. In den dargestellten Vorschlägen gibt es dafür folgende Angebote:

- Ein Mix kleiner, mittlerer und größerer „klassischer“ Wohnungen

- Größere, evtl. penthouseartige Einheiten in den obersten Geschossen
- Gemeinschaftliches Wohnen (Clusterwohnungen) mit 3–5 autarken an einen Gemeinschaftsbereich andockten kleineren Wohneinheiten
- Wohngemeinschaften mit großzügigen Zimmern und individuellen Sanitäreinheiten + Gemeinschaftsbereich

Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften könnten einerseits betreubar gestaltet sein (für ältere Menschen). Andererseits könnten sie Starterwohnungen für junge Menschen sein, die hier ihre Wohnkarriere beginnen. Die zukünftige Nähe zu besonderen Angeboten (z.B. Gesundheit, Fitness etc.) macht den Standort potentiell für solche Wohnformen noch einmal attraktiver.

Die Modelle sind in den einzelnen Bauteilen unterschiedlich kombinierbar. Eine bestimmte Gesamt-Wohnungsanzahl wird daher bewusst nicht definiert.

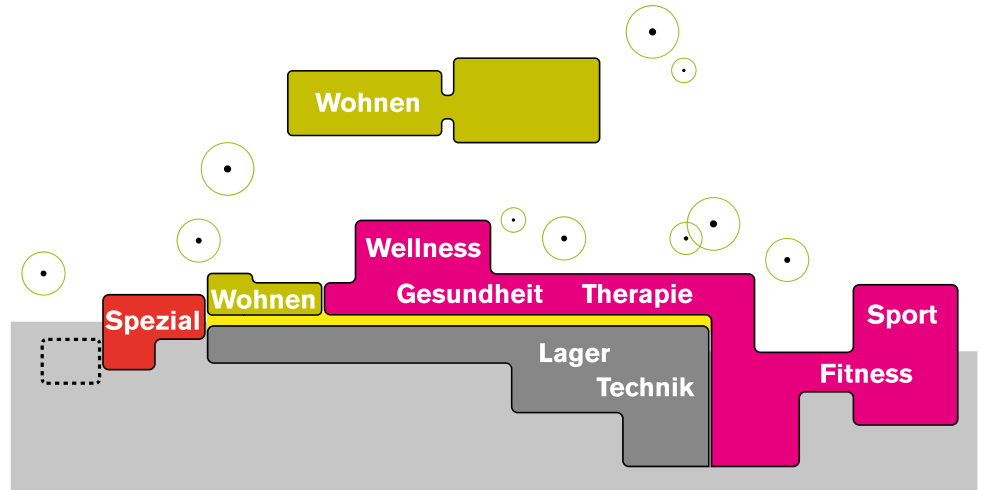
Für dieses Szenario könnte es zwei Sub-Varianten geben, die sich insbesondere durch die Gliederung von Ebene 0 unterscheiden.

Nutzungs
Mix

Wohnen

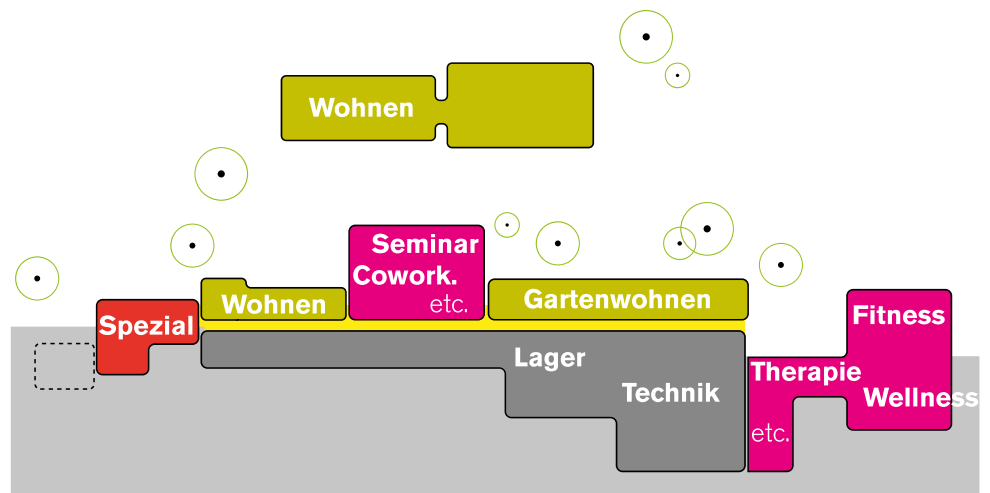
E00 | variante A

Variante A geht von einem gemeinsamen Nutzungs-Thema für eine zusammenhängende Fläche aus (idealerweise sogar mit einem Betreiber): z.B. Gesundheit + Wellness



E00 | variante B

In Variante B gibt es kleinere, ggf. voneinander unabhängige Nutzungseinheiten: z.B. Sport + Wellness, Co-Working, Praxisräume etc.



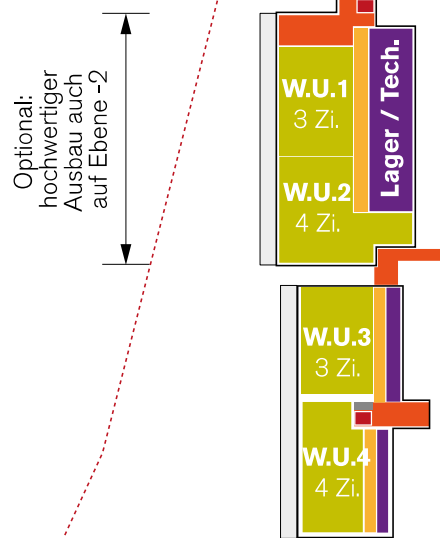
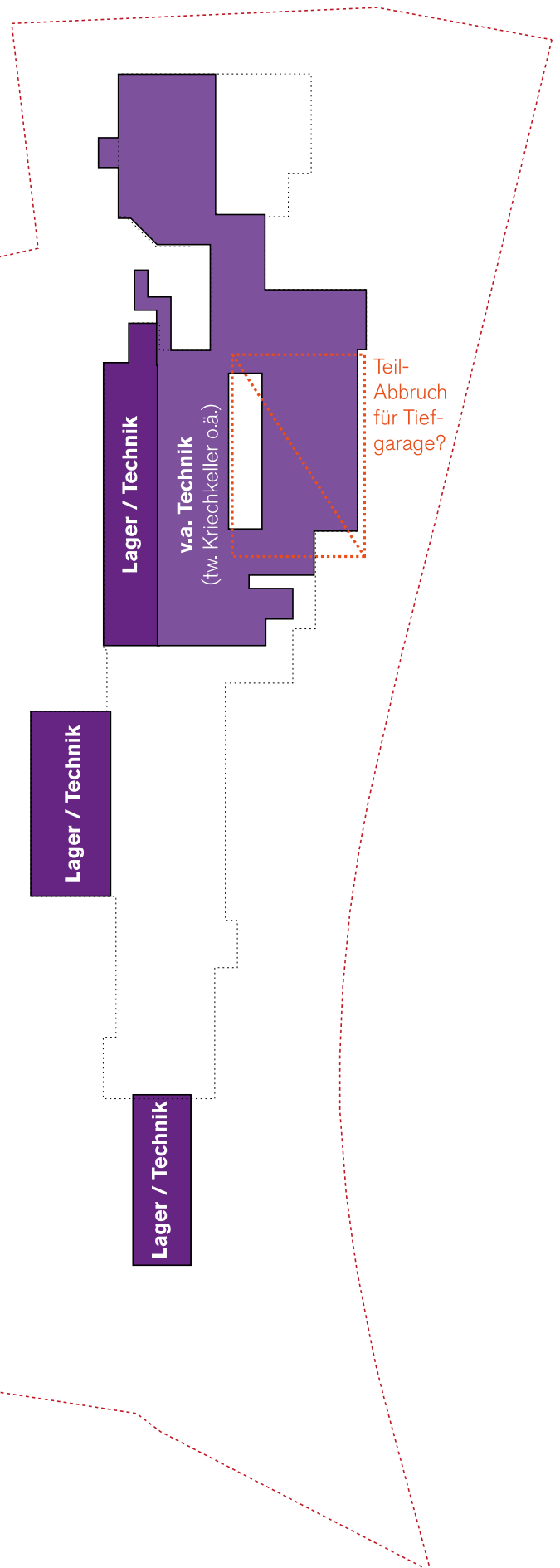
Variante A

Ein zusammenhängender Nutzungsbereich mit einem klaren thematischen Schwerpunkt, etwa Fitness / Wellness / Gesundheit / Therapie. Dieser Bereich könnte von einem Betreiber geführt werden. Sport- und Wellnessangebote könnten sowohl Besucher aus der Region als auch Gemeindegänger:innen oder lokale Vereine ansprechen. Diese Variante entspricht im Wesentlichen der räumlichen Gliederung von Ebene 0 im Szenario mit einem Hotel.

Variante B

Kleinere, voneinander unabhängige Nutzungseinheiten wie Fitness/Wellness, Therapie- und Praxis-Räume, Co-Working, Weiterbildungs- bzw. Seminarräume sowie Gastronomie/Veranstaltung. Diese Variante ermöglicht mehrere Betreiber und eine stärkere funktionale Durchmischung. In dieser Variante werden auf Ebene 0 auch in den zum Hof orientierten Bereichen der Bauteile A und B einige Wohnungen situiert. Hier könnten familiengerechte Wohnungen mit vorgelagerten Gärten entstehen.

- Verkehrs- und Gemeinschaftsfl.
- Vertikalerschließung
- Sanitär, Lager, Technik, Nebenr.
- Gewerbe, Praxis, Hotel
- Wohnen



Die dargestellte
Grundrisskonfiguration
gilt im Wesentlichen
analog für Szenario 2

Ebene -1 | Szenario 1 (+2)

- Verkehrs- und Gemeinschaftsfl.
- Vertikalerschließung
- Sanitär, Lager, Technik, Nebenr.
- Gewerbe, Praxis, Hotel
- Wohnen



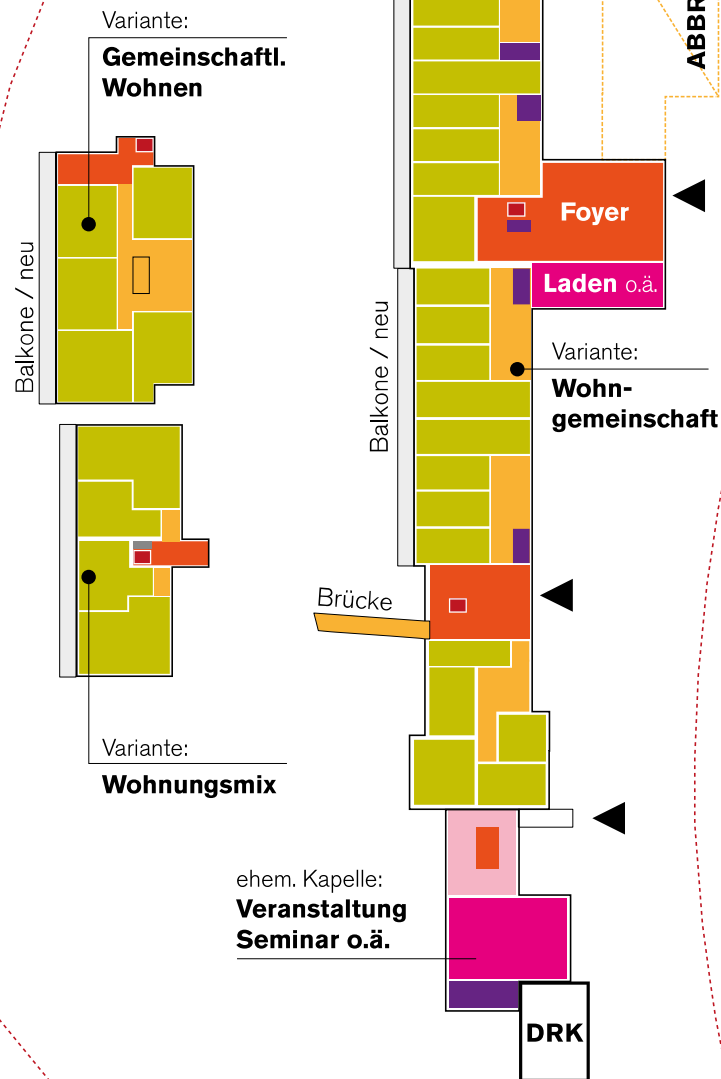
Neben dem Wohnen gibt es voneinander unabhängig verwertbare Nutzungseinheiten - ggf. mit mehreren Betreibern bzw. Mietern (z.B. Fitness/Wellness, Therapie/Praxis, Co-Working etc.). In Szenario 2 wird eine auch auf Szenario 1 anwendbare Variante mit einem zusammenhängenden Nutzungsbe- reich dargestellt.

**Maximierte
Wohnfläche**
**Differenzierte
Gewerbefläche**



Ebene 00 | Szenario 1

-  Verkehrs- und Gemeinschaftsfl.
-  Vertikalerschließung
-  Sanitär, Lager, Technik, Nebenr.
-  Gewerbe, Praxis, Hotel
-  Wohnen



In dieser Variante sind in den Gebäudeteilen A und B Wohngemeinschaften dargestellt. In Gebäude C gibt es kleine bis mittelgroße Wohnungen, denen teilweise Gemeinschaftsflächen zugeordnet sind.

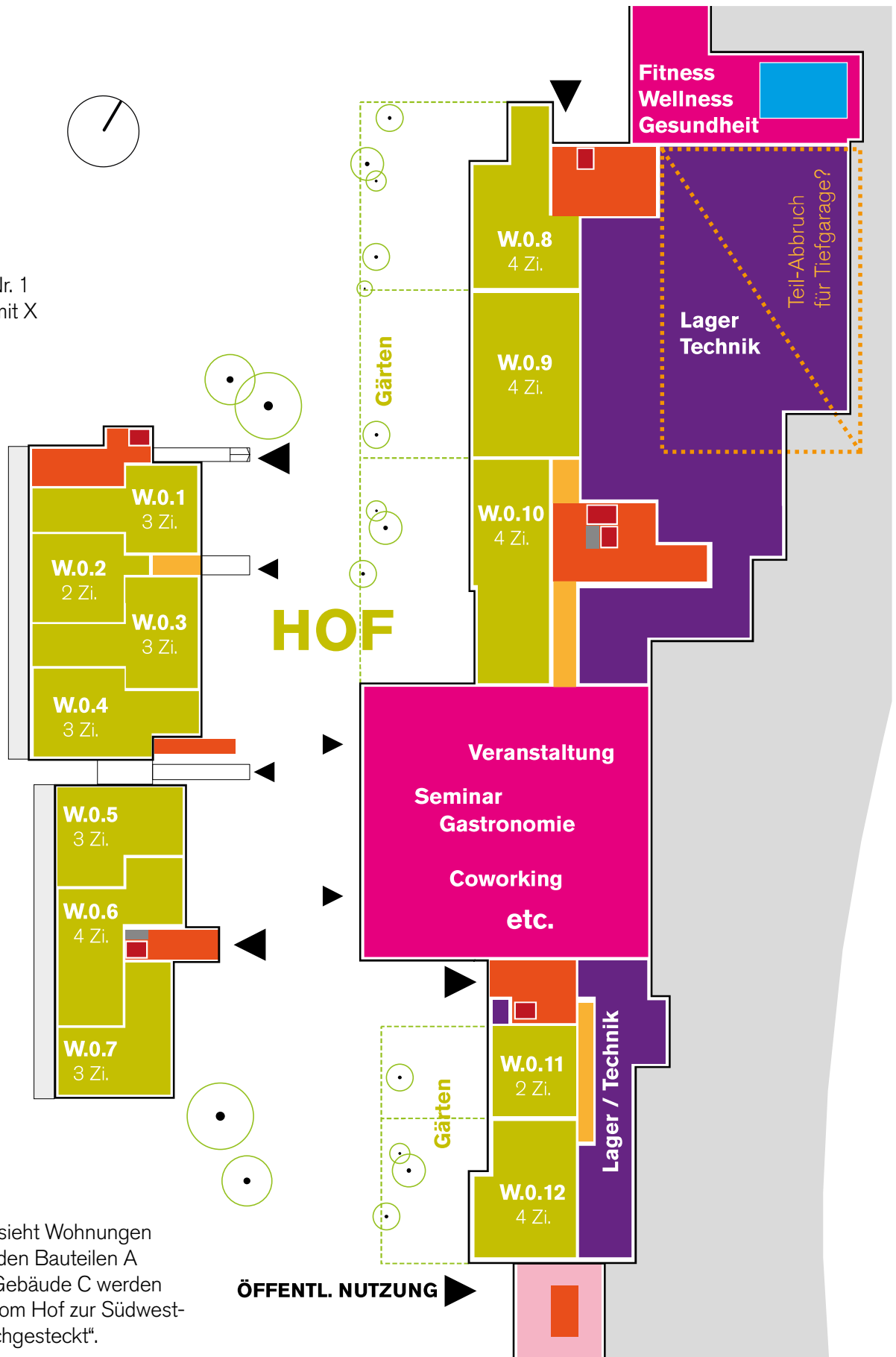
Ebene 01 | Szenario 1

W.0.1

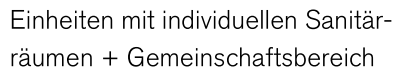
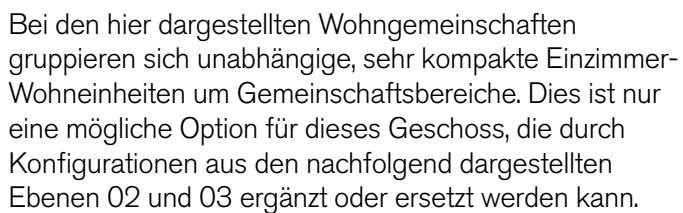
X Zi.

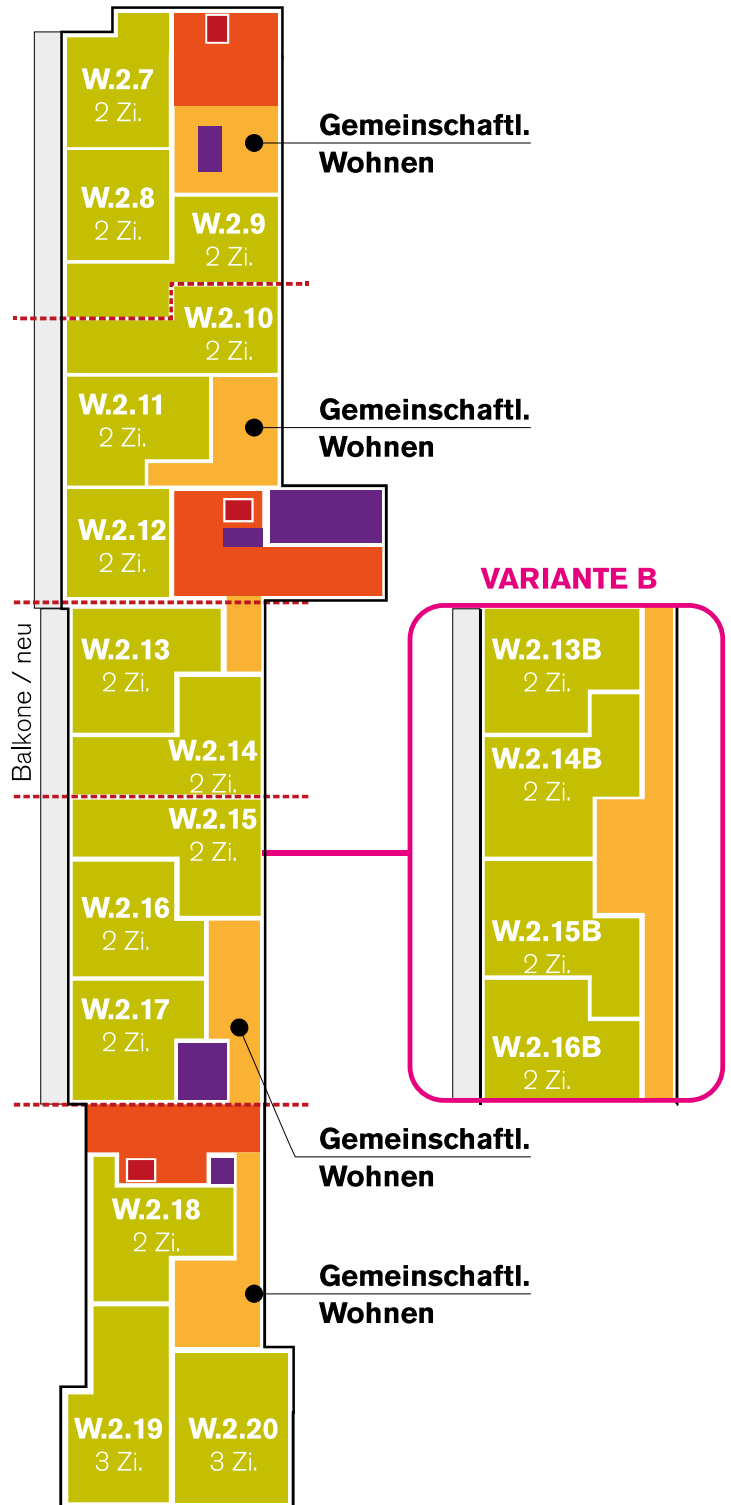
= Wohnung Nr. 1
auf Ebene 0 mit X
Zimmern.

Diese Option sieht Wohnungen
mit Gärten in den Bauteilen A
und B vor. In Gebäude C werden
Wohnungen vom Hof zur Südwest-
Fassade „durchgesteckt“.



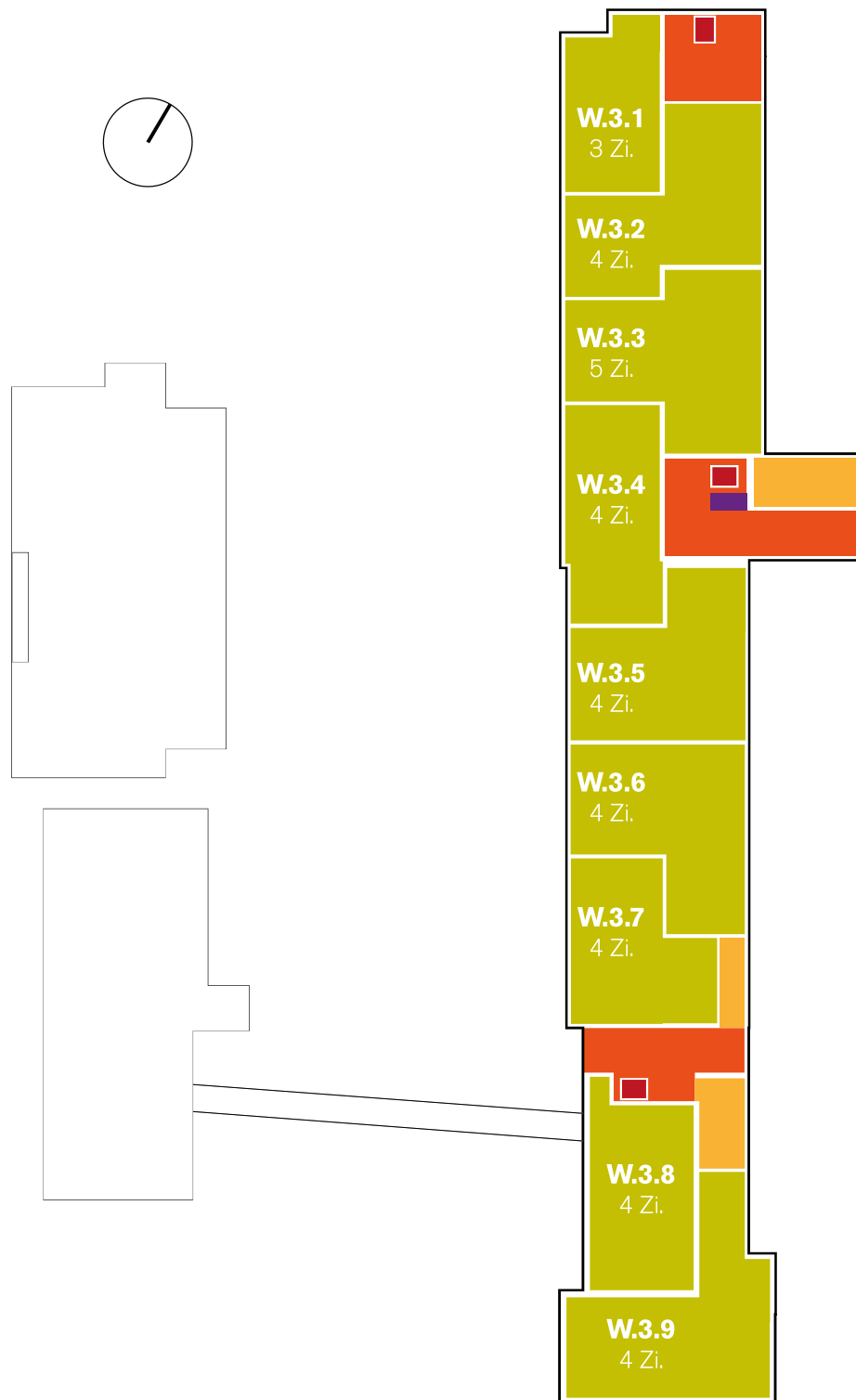
Ebene 00 | Z o o m _ Szenario 1





Bei dieser Variante liegt der Fokus auf gemeinschaftlichem Wohnen in den Bauteilen A und B und größeren Wohneinheiten in Bauteil C (Ebene 02 ist bei diesem das oberste Geschoss). Auch hier gilt, dass dieser Vorschlag durch Konfigurationen aus Ebene 01 oder 03 ersetzbar ist.

Ebene 02 | Z o o m _ Szenario 1



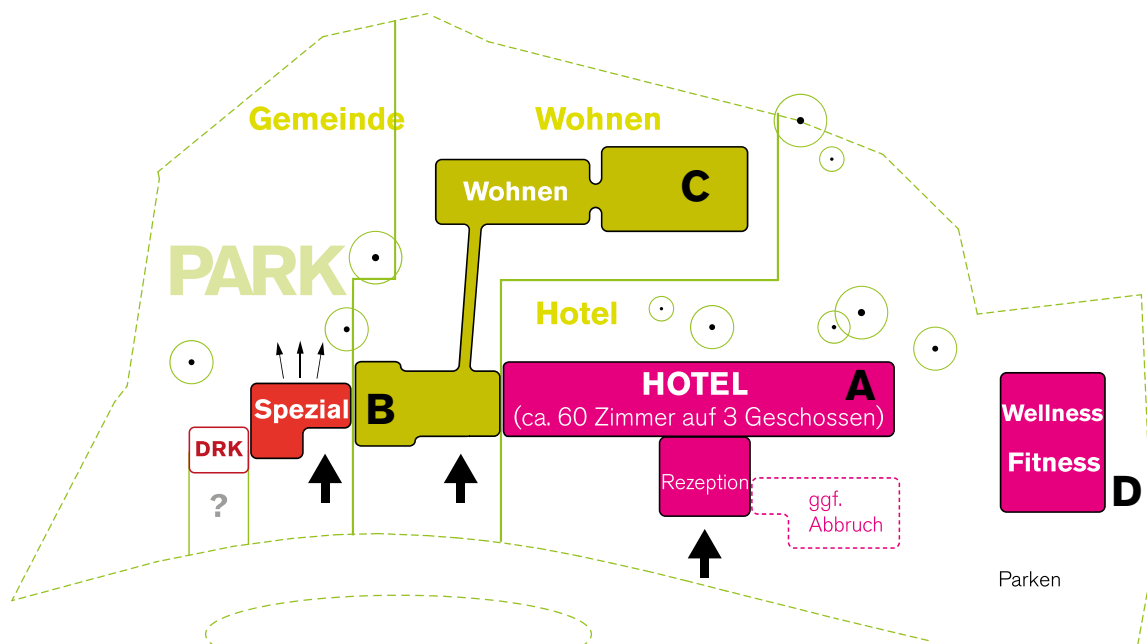
Ebene 03 ist die oberste Ebene des Gesamtareals. Hier werden entsprechend vor allem große Wohneinheiten situiert.

Ebene 03 | Z o o m _ Szenario 1

Szenario 2

Wohnen + Hotel

Szenario 2 kombiniert Wohnnutzung mit einem Hotelbetrieb und einer möglichen Grundstücksteilung.



E+1

(Zugangsebene)

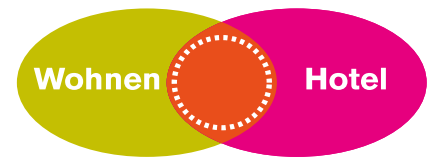
Parzellierung

Möglich wäre beispielsweise eine Gliederung in folgende Grundstücks-Teile:

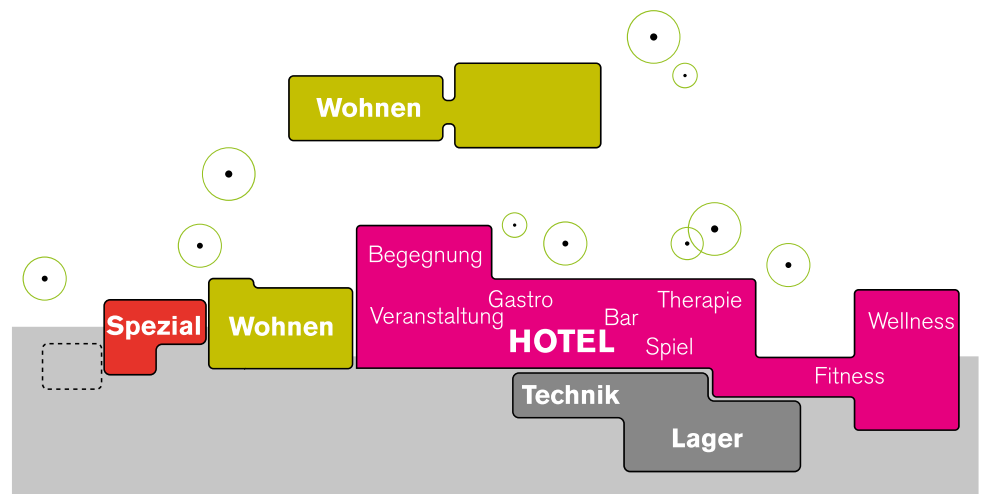
- Wohnen (rund um die über die Brücke verbundene Gebäudeteile C und teilweise B)
- Hotel (im Wesentlichen die Grundstücksteile rund um die Bauteile A und D)
- Rotes Kreuz mit Vorbereich
- Öffentlicher Bereich (Park mit ehemaliger Kapelle)

Letzterer Bereich könnte im Eigentum der Gemeinde verbleiben, den Park erweitern und neue Verbindungen herstellen. Die ehemalige Kapelle könnte Veranstaltungs-, Ausstellungs- oder sonstige Nutzungen des öffentlichen Lebens aufnehmen.

Für den Bereich Wohnen würde eine Grundstücksteilung wie skizziert bedeuten, dass mit den Nachbargrundstücken vertragliche Vereinbarungen zum Parken und Zufahren zu treffen sind bzw. der Parkplatz auf der Nordseite des Grundstücks dieser Nutzung zuzuordnen ist.



E00 (Hofebene)



Hotel

Das Hotel umfasst etwa 60–70 Zimmer beziehungsweise kleinere Appartements. Es könnte sich am Prinzip eines Jugend- und Familienhotels orientieren, vergleichbar mit dem Modell der JUFA Hotels (www.jufahotels.com). Dieses passt zur vorhandenen Gebäudestruktur und die Zielgruppe passt zum Ort. Charakteristisch für dieses Hotel-Konzept ist die Nutzung von Bestandsbauten und ein umfangreiches Freizeit-Angebot, das in das Gebäude integriert ist – z.B.:

- Sport- und Fitnessbereiche (Nutzung bestehender Einrichtungen (Schwimmbad, Turnhalle))
- Wellnessangebote
- Spiel- und Aufenthaltsräume
- Gastronomie (Restaurant, Frühstücksbereich...)
- Veranstaltungs-Bereich

Diese Funktionen liegen großteils auf Ebene 0. Kleinere Angebote, wie ein an das Foyer angedockter Laden, können auch auf Ebene +1 situiert sein. All diese Funktionen gehören integral zum Konzept des Hotels. Sie werden aber auch Bürger:innen aus Gemeinde und Region angeboten.

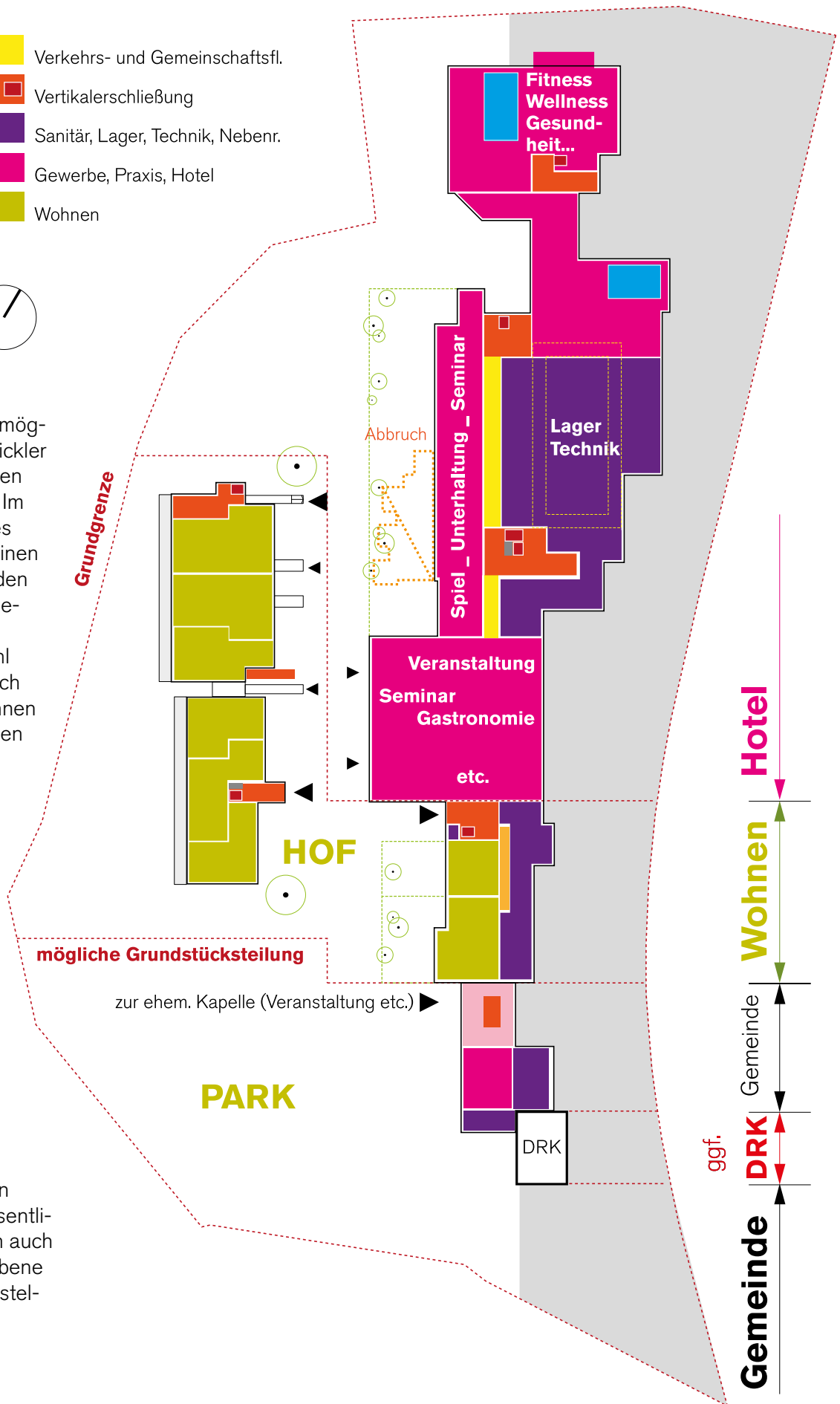
Wohnen

Die Wohnstruktur entspricht der Vielfalt des ersten Szenarios. Sie verwendet die für diese Nutzung besonders attraktiven Gebäudeteile (Aussicht, Grünbezug etc.). Sie existiert völlig unabhängig vom Hotel, würde aber von dessen Angeboten stark profitieren.

- Verkehrs- und Gemeinschaftsfl.
- Vertikalerschließung
- Sanitär, Lager, Technik, Nebenr.
- Gewerbe, Praxis, Hotel
- Wohnen



Dieses Szenario ermöglicht mehrere Entwickler auf unterschiedlichen Grundstücksteilen. Im Hotelbereich gibt es auf dieser Ebene einen zusammenhängenden Bereich mit verschiedenen Angeboten, die teilweise sowohl Hotelgästen als auch Gemeindegänger:innen zur Verfügung stehen könnten.



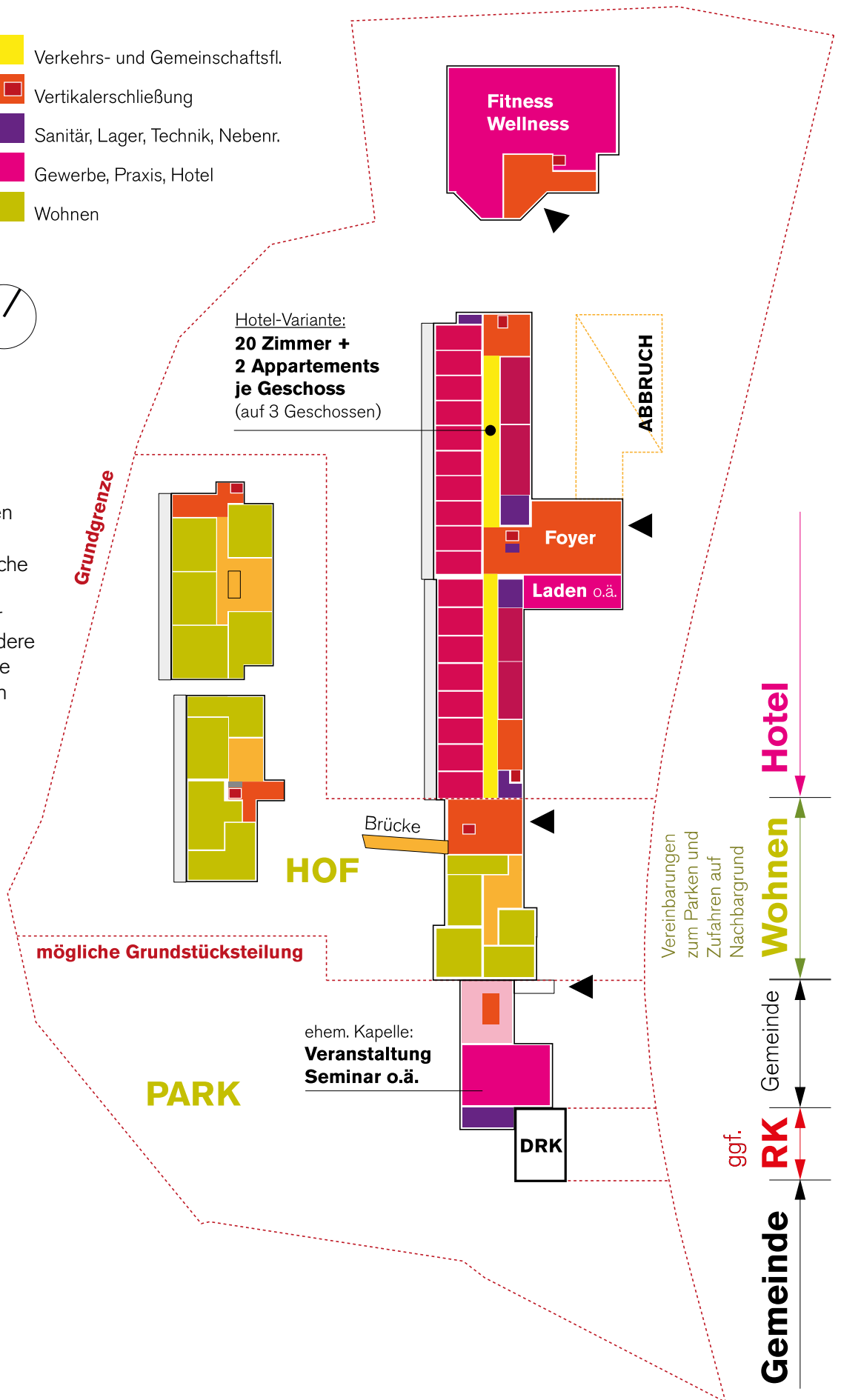
Diese Konfiguration könnte in ihren wesentlichen Bestandteilen auch eine Variante zur Ebene 0 in Szenario 1 darstellen.

Ebene 00 | Szenario 2

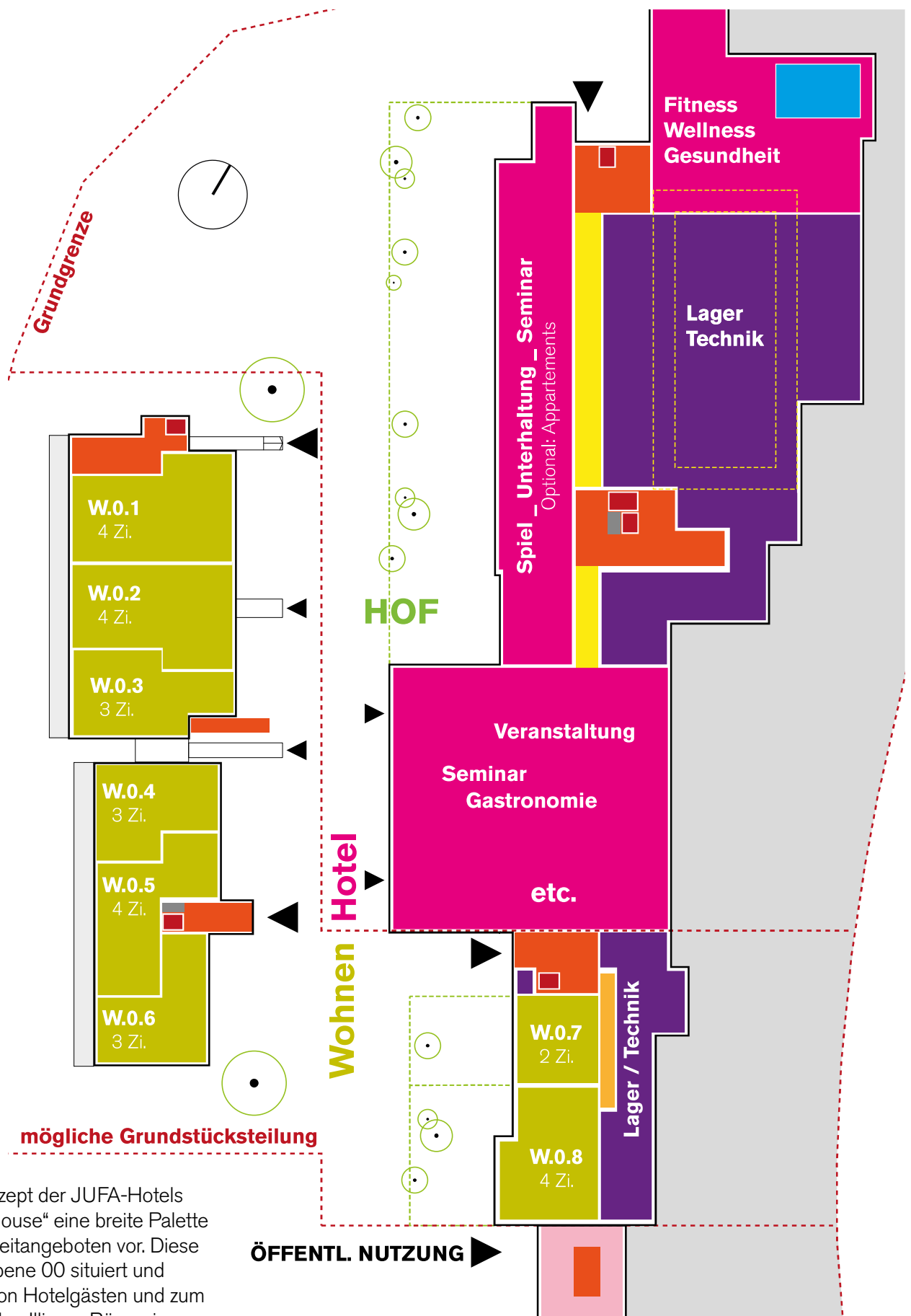
- Verkehrs- und Gemeinschaftsfl.
- Vertikalerschließung
- Sanitär, Lager, Technik, Nebenr.
- Gewerbe, Praxis, Hotel
- Wohnen



Ebene 01 ist in diesem Szenario die erste Ebene mit Hotelzimmern. In den Bauteilen B und C sind gemeinschaftliche Wohnmodelle dargestellt (die aber wiederum durch andere Wohnangebote - wie auf anderen Ebenen vorgestellt - ersetzt werden können).

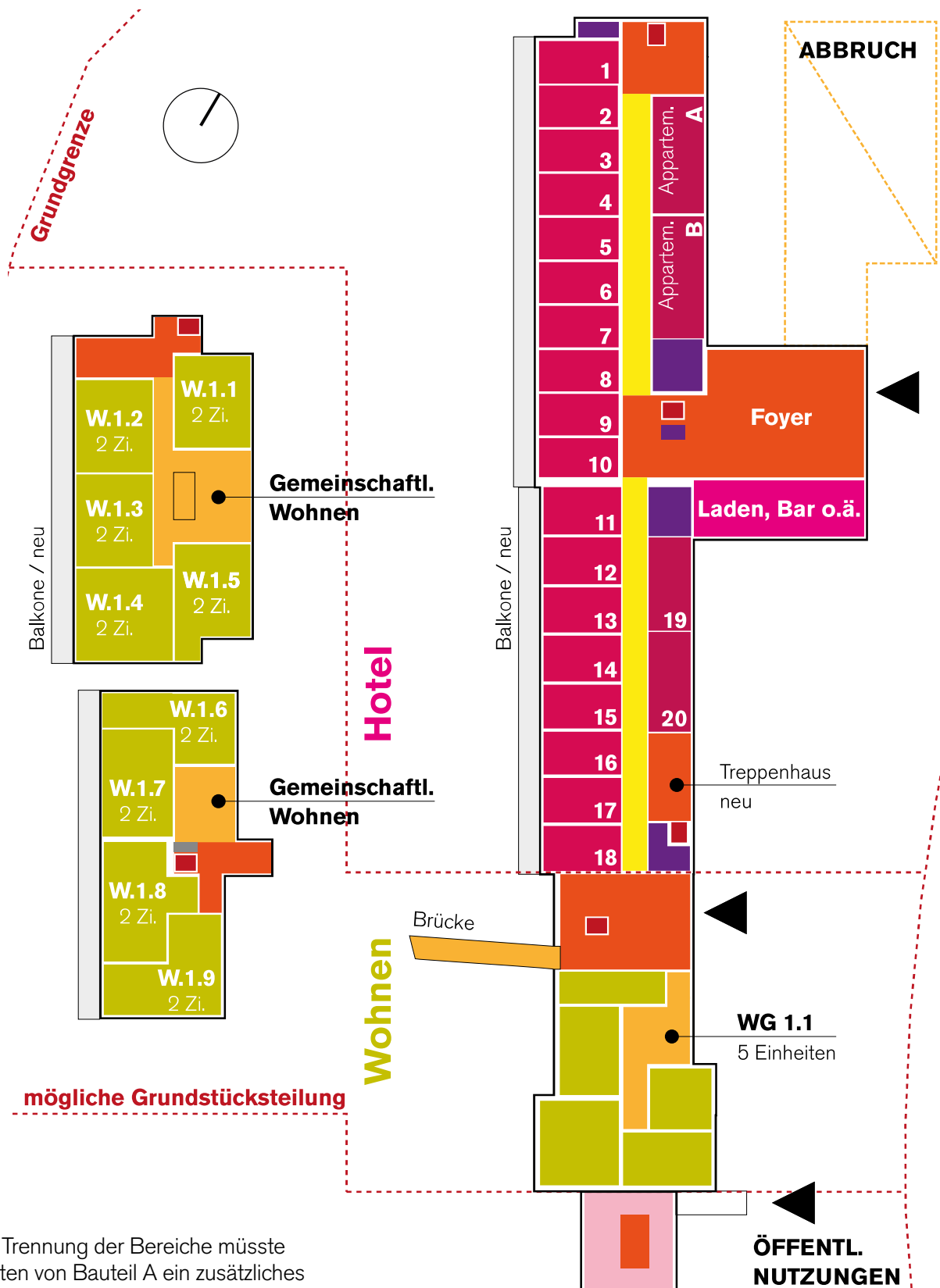


Ebene 01 | Szenario 2



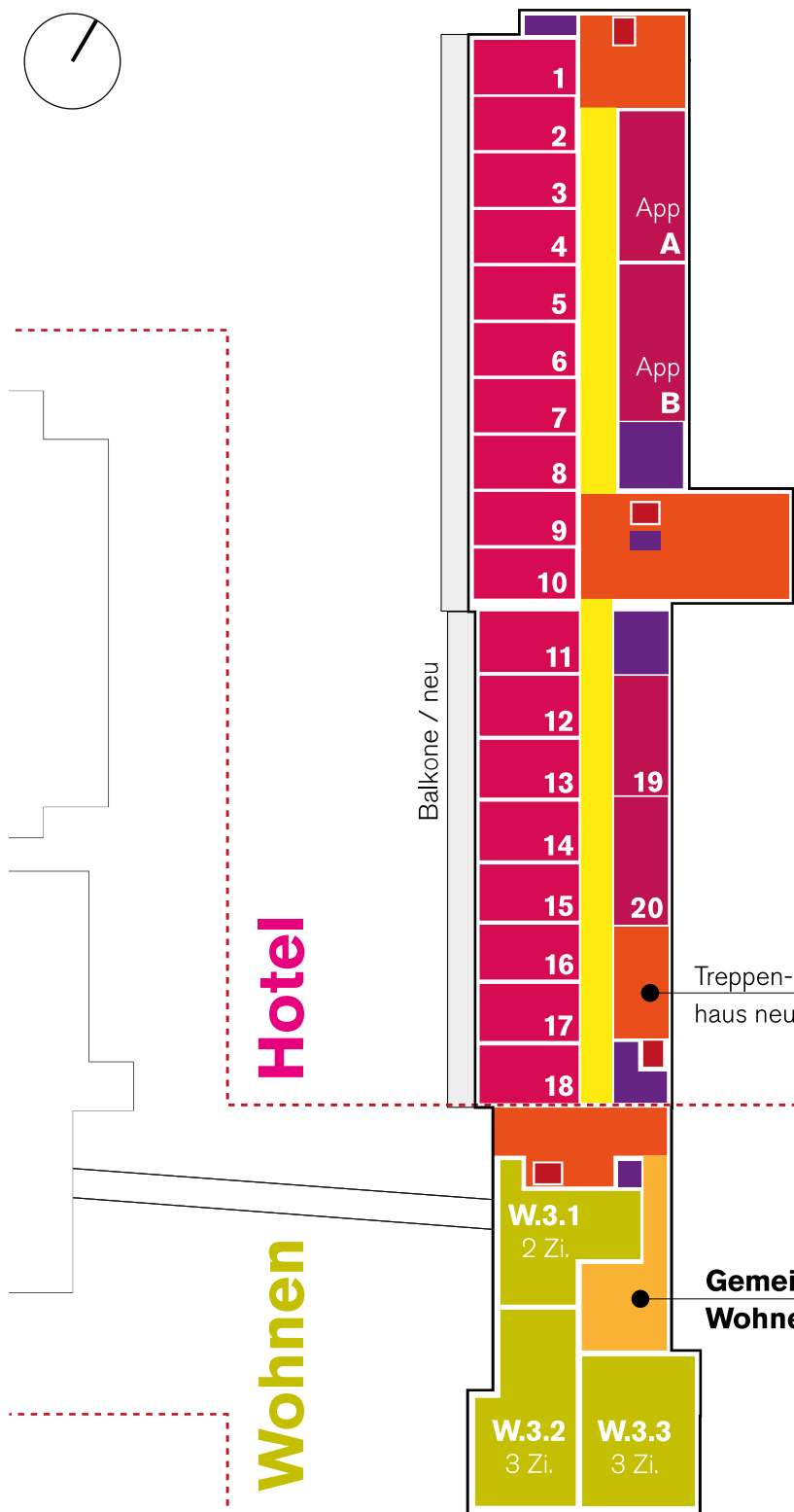
Das Konzept der JUFA-Hotels sieht „inhouse“ eine breite Palette von Freizeitangeboten vor. Diese ist auf Ebene 00 situiert und könnte von Hotelgästen und zum Teil von den Illinger Bürger:innen genutzt werden.

Ebene 00 | Z o o m _ Szenario 2

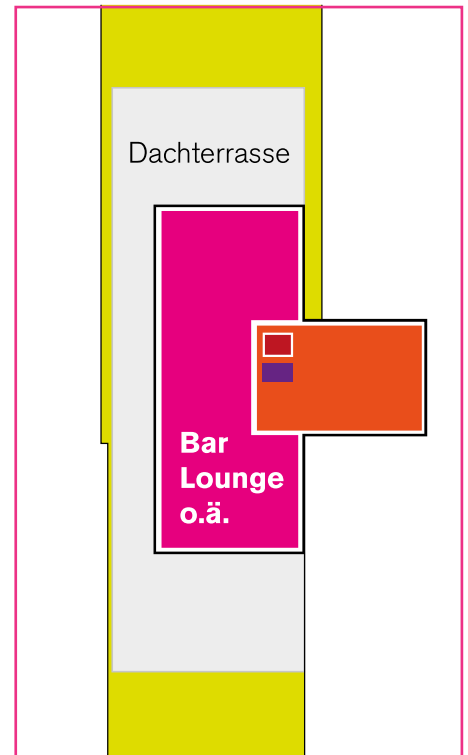


Bei einer Trennung der Bereiche müsste im Südosten von Bauteil A ein zusätzliches Treppenhaus errichtet werden. Die hier dargestellten gemeinschaftlichen Wohnmodelle könnten bei Bedarf wieder durch einen „klassischen“ Wohnungsmix ersetzt werden.

Ebene 01 | Z o o m _ Szenario 2



optional: Ebene 04



Sofern statisch möglich und für das Gesamtkonzept sinnvoll, wäre auf Ebene 04 eine „Rooftop-Bar“, eine Lounge oder zumindest eine Dachterasse ein interessantes Zusatzangebot.

Ebene 03 | Z o o m _ Szenario 2

Atmosphärische Analogien

**Das Areal ist in
den zentralen
Grünraum der
Gemeinde Illingen
eingebunden**



**Im Südwesten wird
den Baukörpern
eine zeitgemäße
„Freiraum-Schicht“
vorgelagert (Balkone,
Terrassen...)**

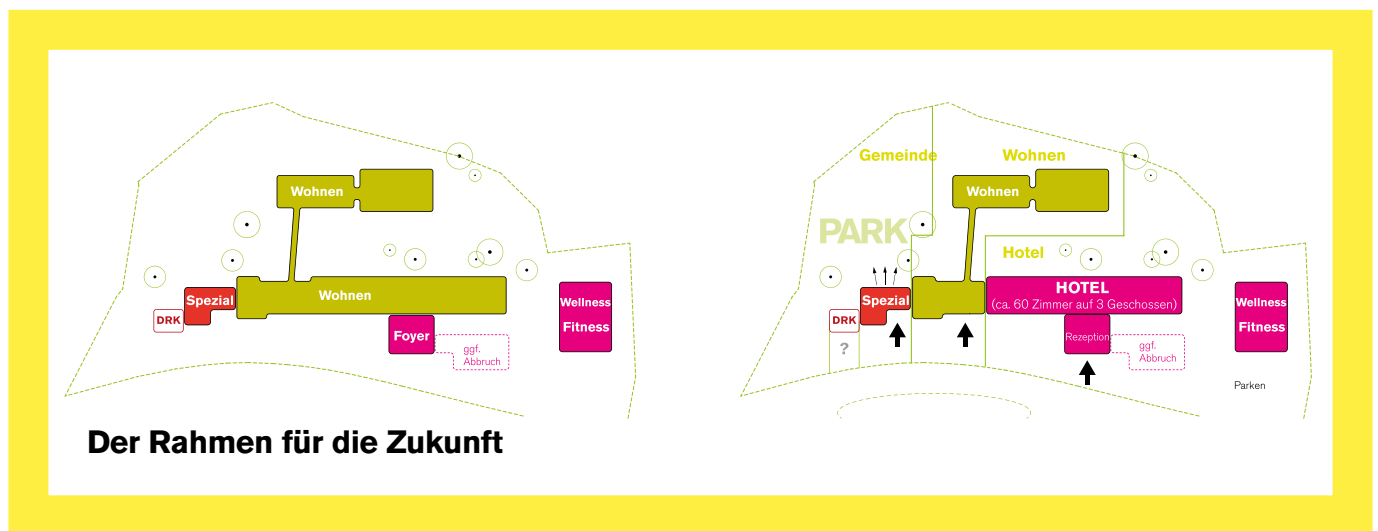


**Ein grüner
Hof ist der
wichtigste
Treffpunkt
der Anlage**





Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung



Mit dem Erwerb des Grundstücks der ehemaligen Reha-Klinik hat die Gemeinde Illingen eine strategisch bedeutende Entscheidung für die Zukunft des Ortes getroffen. Seine Entwicklung wird langfristige Auswirkungen auf die Ortsmitte und alle Ortsteile haben.

Gleichzeitig ist klar, dass die Gemeinde die Entwicklung dieses Standorts nicht selbst vollständig umsetzen kann. Die Realisierung wird daher in Partnerschaft mit einem oder mehreren leistungsfähigen Projektentwicklern erfolgen. Ziel müssen Formen der Kooperation sein, die unternehmerische Kompetenz und Leistungsfähigkeit mit öffentlicher Verantwortung verbinden.

Das vorliegende Zukunftskonzept formuliert die Leitlinien für diesen Prozess. Es schafft einen Rahmen, der durch ausreichende Flexibilität wirtschaftlich

tragfähige Lösungen ermöglicht und zugleich sicherstellt, dass die Interessen der Gemeinde und ihrer Bürgerschaft gewahrt bleiben. Die vorangegangenen Zukunftsbilder zeigen mögliche Entwicklungsperspektiven auf (und nicht „die eine“ Lösung.)

Die nachfolgenden Rahmenbedingungen wiederum verstehen sich als Leitplanken, nicht als kleinteiliges, starres Regelwerk. Sie definieren die Qualitätsansprüche und Zielsetzungen, innerhalb derer sich die Projektentwicklung bewegen soll. Sie sind Ausdruck des politischen Willens der Gemeinde und der Ergebnisse der zuvor beschriebenen partizipativen Formate. Sie bilden die Grundlage für die Gespräche mit zukünftigen Entwicklungspartnern und sichern die Qualität der weiteren Schritte. Die Projekt-Kerngruppe hat dazu folgendes formuliert:

Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung

1. Es können ein oder mehrere Entwickler eingebunden werden.
2. Für das Areal wird ein städtebaulich und infrastrukturell schlüssiges Gesamtbild entwickelt.
3. Das Projekt soll ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltig entwickelt werden.
4. Ein Maximum an Bausubstanz soll erhalten und sinnvoll weiterentwickelt werden.
5. Es entsteht keine Konkurrenz zum Ortskern, sondern vielmehr ein Mehrwert für alle Ortsteile.
6. Das Projekt hat nicht nur profitorientierte und private, sondern auch dem Gemeinnutzen dienende Inhalte.
7. Es werden zeitgemäße Angebote für die vielfältigen Wohnbedarfe in Illingen bereitgestellt.
8. Im Gesamtprojekt ist eine hohe architektonisch-planerische Qualität sicherzustellen.

Präzisierungen zu den Rahmenbedingungen

@1 : Flexible Entwicklungsstruktur

Die Gemeinde legt sich nicht auf ein einzelnes Umsetzungsmodell fest. Das Areal kann als Gesamtgrundstück an einen Entwicklungspartner vergeben werden (z.B. Szenario 1 mit einem klaren Schwerpunkt im Wohnbereich). Ebenso ist ein Modell mit mehreren Entwicklungspartnern denkbar, bei dem unterschiedliche Teilbereiche verschiedene Nutzungsschwerpunkte erhalten (z.B. Szenario 2 mit Wohnen in Kombination mit einem Hotel-Konzept).

@2 : Städtebauliches Gesamtkonzept

Unabhängig von der gewählten Entwicklungsstruktur ist jedenfalls ein abgestimmtes Gesamtbild herzustellen. Grundlage jeder weiteren Planung ist ein übergeordnetes städtebauliches und infrastrukturelles Gesamtkonzept für das gesamte Areal. Dieses ist zu Beginn des Entwicklungsprozesses zu erarbeiten – unabhängig von Eigentumsverhältnissen oder der Anzahl der beteiligten Akteure. Aspekte wie Mobilität, Erschließung und Parkierung, Anbindung an die Ortsmitte, Einbindung in Grün- und Freiraumstrukturen

sowie Energieversorgung sind gesamthaft zu betrachten. Hier soll ein zusammenhängender, schlüssiger Stadtbaustein entstehen und keinesfalls isolierter Einzelprojekte.

@3 : Nachhaltigkeit als Leitprinzip

Die Entwicklung darf sich nicht ausschließlich an kurzfristiger Rendite orientieren. Langfristige Qualität und Zukunftsfähigkeit müssen ein Ziel sein. Nachhaltigkeit wird dabei ganzheitlich verstanden: ökologisch durch ressourcenschonenden Umgang mit Fläche, Bausubstanz oder Energieversorgung, ökonomisch durch tragfähige (Betriebs-)Strukturen mit langfristiger Perspektive, sozial durch vielfältige Nutzungsangebote und eine gute Einbindung in das soziale Gefüge der Gemeinde (kein isoliertes Wohn-Areal). Das Areal soll einen dauerhaften Mehrwert für die Gemeinde schaffen.

@4 : Umgang mit dem Bestand

Die im Bestand gebundene graue Energie ist als ökologischer Wert zu verstehen. Es ist davon auszugehen, dass es im Zuge der weiteren Planung aus funktionalen oder konstruktiven Gründen zu Teilrückbauten und Neubau-Maßnahmen kommen wird. Dennoch soll das mögliche Maximum an vorhandener Struktur genutzt und qualitätsvoll weitergebaut werden. Die Weiterentwicklung des Bestands ist eine Chance für eine nachhaltige aber auch eine identitätsstiftende Entwicklung. Ein wichtiger Baustein der Illinger Entwicklung wird nicht einfach „weggeworfen“, sondern als Fundament für eine Zukunftsentwicklung genommen.

@5 : Stärkung der Ortsmitte

Die Entwicklung des Reha-Areals steht in engem Zusammenhang mit der Zukunft der Ortsmitte. Nutzungen, die Frequenz oder Kaufkraft aus dem Ortskern abziehen würden (z.B. mehrere Einzelhandelsangebote) sollen minimiert werden. Vielmehr sollen ergänzende Funktionen entstehen, die zusätzliche Impulse setzen: Neue Bewohner:innen, Gäste eines möglichen Hotels oder öffentlich zugängliche Einrichtungen können dazu beitragen, die Ortsmitte zu

beleben und bestehende Einrichtungen zu stärken. Ziel ist ein ausgewogenes Zusammenspiel und ein Angebot, von dem die Bürger:innen aus allen Ortsteilen profitieren.

@6 : Gemeinnutzenorientierte Angebote

Das Areal soll nicht ausschließlich privaten Interessen dienen. Neben Wohn- oder Beherbergungsnutzungen sollen Angebote geschaffen werden, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sind. Einrichtungen wie Gastronomie, Veranstaltungsräume oder Freizeitangebote können nur bei einem wirtschaftlich tragfähigen Betrieb – langfristig einen Mehrwert für die gesamte Gemeinde darstellen. Daher wird nur für einen geringen Teil der Flächen eine kostenfreie Nutzung möglich sein.

@7 : Vielfältige Wohnangebote

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde ein breites Spektrum an Wohnbedarfen festgestellt: familiengerechte Wohnungen, betreubare Angebote für ältere Menschen, Starterwohnungen für junge Menschen, kleinere Einheiten für gemeinschaftliche Wohnformen ebenso wie größere und hochwertigere Wohnungen. Das Areal soll diese Vielfalt abbilden und eine gute soziale und funktionale Durchmischung ermöglichen. Ziel ist ein lebendiges Wohnumfeld, das unterschiedlichen Lebensphasen und Haushaltsformen gerecht wird.

@8 : Gestalterische und planerische Qualität

Die gestalterische Qualität ist ein zentraler Anspruch der Gemeinde. Im Vergabeverfahren sowie im weiteren Planungsprozess sollen geeignete Instrumente zur Qualitätssicherung vorgesehen werden. Dies kann die Durchführung eines Architektur-Wettbewerbs sein, die Einbindung qualifizierter Fachbeiräte oder jedenfalls die Zusammenarbeit mit hochqualifizierten Architekt:innen und Planer:innen umfassen. Dazu soll eine qualifizierte Beratung hinzugezogen werden (z.B. LEG). Das Areal soll sich gut in den Ort einfügen und zeitgemäßen baukulturellen Ansprüchen genügen.

Weitere Schritte

Grundlage für die nächsten Schritte ist ein Beschluss des Gemeinderates zu den Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung des Areals. Auf dieser Basis werden die weiteren Schritte geplant und umgesetzt. Ziel ist es, festzulegen, wie das Areal entwickelt und an Investoren bzw. Entwickler vergeben werden

soll. Dabei müssen die städtebauliche Qualität, eine positive Wechselwirkung mit der Ortsmitte und der gesamten Gemeinde sowie langfristige Steuerungsmöglichkeiten bei ausgewählten gemeinnutzenorientierten Themen sichergestellt werden.

Mögliche weitere Schritte

- 1. Klärung Vergabemodell : Verkauf oder Erbbaurecht**
- 2. Ansprache potenzieller Interessenten : Interessenbekundungsverfahren**
- 3. Vertiefte Beratung : Weiteres Verfahren und Finanzierung**
- 4. Auswahl und Durchführung geeigneter Verfahren**
- 5. Vergabe nach definierten Kriterien**

1. Klärung Vergabemodell – Verkauf oder Erbbaurecht?

Um zukünftige Entwicklungen langfristig mitgestalten zu können, empfiehlt sich die Vergabe eines Erbbaurechts. Die Gemeinde bleibt dabei Eigentümerin des Grundstücks, überlässt es aber einem Entwickler zur Nutzung und Bebauung für meist 60–99 Jahre. Dadurch kann die Nutzung langfristig gesteuert werden und das Grundstück bleibt dauerhaft in öffentlicher Hand.

2. Ansprache potenzieller Interessenten – Interessenbekundungsverfahren

Auf Grundlage der partizipativ erarbeiteten Zielsetzungen für das Areal und der formulierten Rahmenbedingungen können potenzielle Interessenten (Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, private Entwickler, soziale Träger usw.) angesprochen und zu einem Interessenbekundungsverfahren eingeladen werden. Ein Interessenbekundungsverfahren ist ein unver-

bindlicher Aufruf an potenzielle Investoren, Projektentwickler, Baugruppen etc., ihr Interesse sowie erste Konzeptideen für die Entwicklung des Areals darzulegen. Für die Gemeinde ist es mit geringen Kosten und geringem Risiko verbunden, da es nicht zu einer unmittelbaren Vergabe führt, sondern zunächst hilft, den Markt realistisch einzuschätzen und frühzeitig die Qualität der Entwicklung zu sichern. Es dient der Markterkundung und bildet die Grundlage für die Auswahl eines geeigneten Vergabeverfahrens sowie für die Ableitung der möglichen nächsten Schritte.

3. Vertiefte Beratung zu weiteren Verfahren und Finanzierungsmöglichkeiten

Wie das weitere Verfahren aussehen kann, hängt stark vom Interesse und den Anforderungen potenzieller Entwickler ab. Auch ob die Vergabe ganz oder in Teilen erfolgt, kann daraus abgeleitet werden. Es empfiehlt sich, frühzeitig Beratung zu den Optionen einzuholen und Finanzierungsmöglichkeiten der Verfahren (z.B. Städtebauförderung) zu prüfen. Um die architektonisch-planerische Qualität im Projekt sicherzustellen, zum Beispiel in Bezug auf die Qualität der zu entwickelnden Wohnungen, kann die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) beratend hinzugezogen werden, z.B. mit bereits definierten Entwicklungsstandards.

4. Auswahl und Durchführung geeigneter Verfahren

Mögliche Verfahren zur Sicherung von Zielen, Qualitäten, Investitionen etc.:

1. Städtebaulicher Wettbewerb – bei wenigen Interessenten, um als Gemeinde die städtebaulichen Rahmenbedingungen weiter zu konkretisieren.
2. Kooperatives Planungsverfahren – ein dialogorientierter Prozess mit Gemeinde, Planern und Investoren, um bei mehreren Interessenten einen Konsens zur Entwicklung zu erarbeiten und die Akteure frühzeitig einzubinden.
3. Konzeptverfahren – bei mehreren Interessenten, um das Areal nicht (ausschließlich) nach dem Höchstpreis, sondern nach der Qualität des Nutzungskonzepts zu vergeben.
4. Direktverhandlungen mit Interessenten bei nur einem oder sehr wenigen Interessenten. Ein städtebaulicher Vertrag kann dabei als Grundlage erarbeitet werden, gegebenenfalls ergänzt durch einen Architekturwettbewerb zur Qualitätssicherung.

5. Vergabe nach definierten Kriterien

Auf Grundlage der definierten Kriterien erfolgt eine transparente Auswahl des besten Entwicklungskonzepts.

Eine Gesamtvergabe an einen Entwickler ist für die Gemeinde am wenigsten aufwendig, birgt jedoch die Gefahr einer geringeren Vielfalt und einer stärkeren Abhängigkeit von einem einzelnen Akteur.

Die Teilvergabe an mehrere Entwickler streut das Risiko, kann lokale Akteure (z.B. Baugruppen) fördern, erfordert von der Gemeinde jedoch einen höheren Koordinationsaufwand.

Auch die Gemeinde selbst könnte sich an der Entwicklung beteiligen oder Teile des Areals entwickeln, um gezielt Einfluss auf Nutzungen und soziale Infrastruktur zu nehmen.

Quellenangaben

Foto Freiraum SLA Umnutzung Forsanose
© Schmid Landschaften
<https://www.s-la.ch/projekte/forsanose-volketswil.html>

Foto Freiraum Le Bourg Dwellings
© Sergio Grazia
<https://archi5.fr/en/portfolio/lebour-montreuil/>

Foto Balkon MFH, Cooperative Equilibre Cressy, Genf
© Annik Wetter für atba SA
<https://atba.ch/realisations/cooperatifs-cressy/>

Visualisierung Wohnung Zwhatt-Areal,
Baufeld F, Regensdorf
© Maaars Architektur Visualisierungen für SERA – Studio
Esch Rickenbacher Architektur
<https://sera.art/projekte/zwhatt-areal/>

Foto social cinema @ CPH:DOX
© Normann Copenhagen
<https://www.normann-copenhagen.com/de-DE/Journal/Events/CPH-DOX-2017>

Foto Skatepark Hostel Gerlos von Lechner & Lechner
© Julian Höck
<https://www.lechner-lechner.at/jugendg%C3%A4stehaus-gerlos>

Luftbild Illingen
© geoportal.saarland.de, bearbeitet von nonconform
<https://geoportal.saarland.de/>

Katasterplan Klinikareal Illingen
© Gemeinde Illingen
übergeben durch Gemeinde Illingen

Bestandspläne aus Masterarbeit
© Johanna Böhnlein

Sofern nicht anders gekennzeichnet, liegen die Rechte an Bild und Text bei nonconform.



Impressum

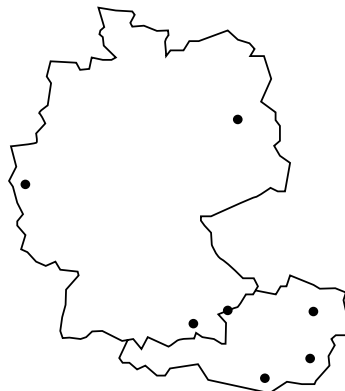
nonconform ideenwerkstatt GmbH

Büro Berlin
Reichenberger Straße 124 A, 10999 Berlin

Büro Wien
Lederergasse 23/8/EG, 1080 Wien

www.nonconform.at
office@nonconform.at

Verfasser:innen
Maria Isabettini, Christof Isopp, Lea Ruland



Wien
Berlin
Kärnten
Bayern
Nordrhein-Westfalen
Oberösterreich
Steiermark

nonconform