



Dorferneuerung Gollhofen 5
Gemeinde Gollhofen, Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim

Gz. B5-7516-5-6-40

Tel.: 0981 591-291

Fax: 0981 591-600

E-Mail: Verena.Walter@ale-mfr.bayern.de

Aktenvermerk

Besprechung

Ferngespräch

Ortstermin

Ort: Rathaus, Gollhofen

Datum: 23.11.2022

Thema: Innen statt Außen Gollhofen – 2. Lenkungsgruppensitzung städtebaulicher Masterplan Ziegelei

1. Teilnehmer

Heinrich Klein, 1. Bürgermeister Gollhofen

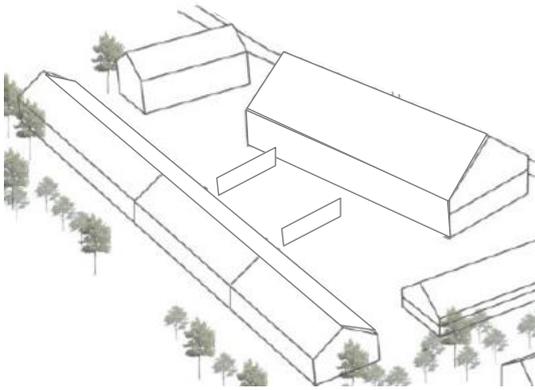
Melanie Liebberger, Architektin Liebberger&Schwarz
Karl-Heinz Liebberger, Architekt Liebberger&Schwarz

Walter Baur, Dorfgemeinschaft Gollhofen
Albert Hahn, Vorstand der TG Gollhofen 5
Katja Krauss (entschuldigt), Dorfgemeinschaft Gollhofen
Harald Trabert, Vorstand der TG Gollhofen 5
Peter Weidt, Vorstand der TG Gollhofen 5

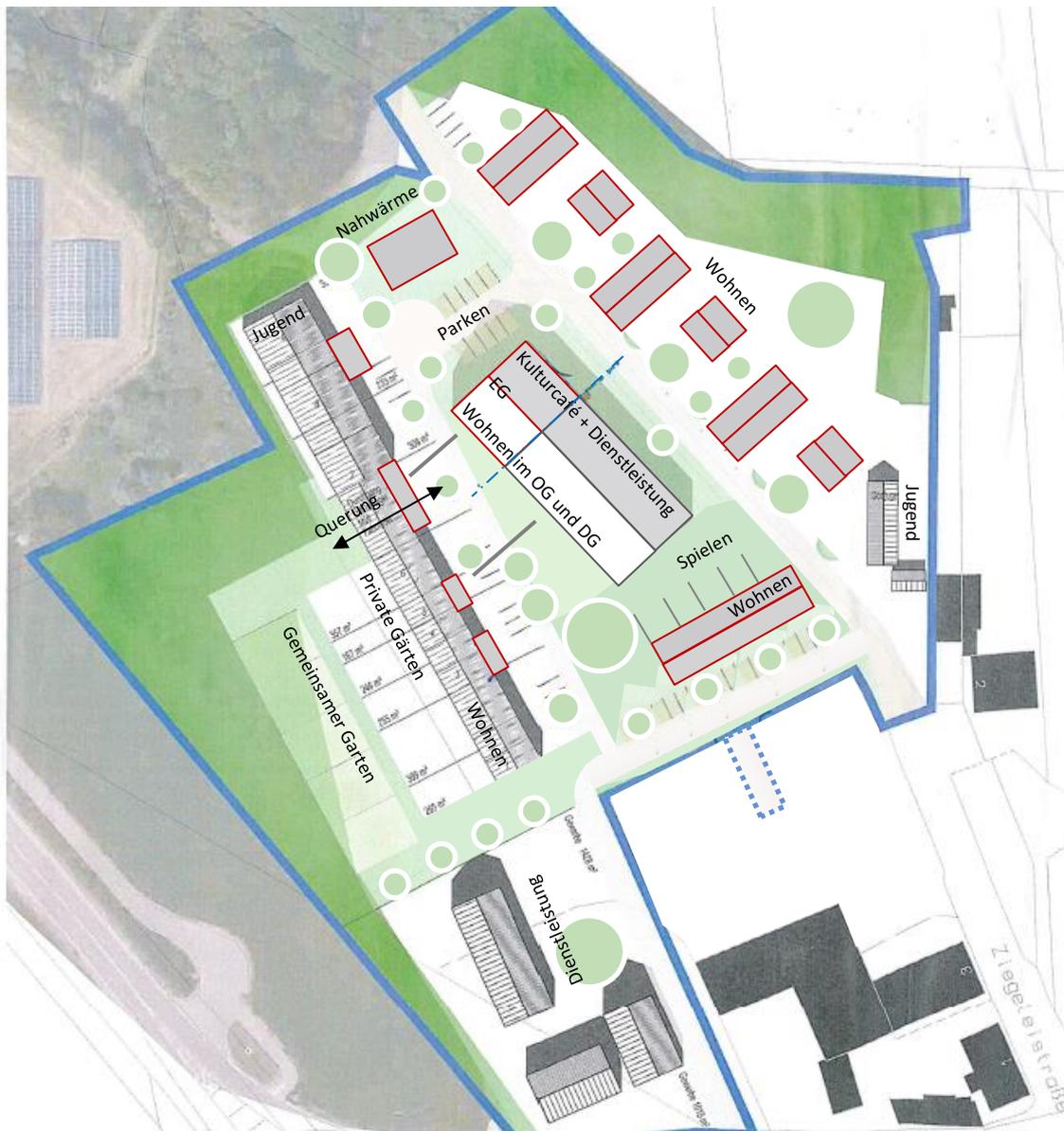
Joachim Reindler, Vorsitzender der TG Gollhofen 5
Isabel Wein, ALE
Dr. Verena Walter, ALE

2. Sachverhalt

Architekturstudierende der Hochschule Würzburg-Schweinfurt haben als Studienprojekt das Gelände der Ziegelei im Masterstudiengang „Integrales Planen und Bauen“ im Sommersemester 2022 bearbeitet. Die Ergebnisse liegen



Nachfolgende Abbildung zeigt skizzenhaft eine Möglichkeit wie die Besprechungsinhalte umgesetzt werden könnten:



- Das Hauptgebäude der Ziegelei inkl. Ringofen soll im Erdgeschoss für Kultur und Büros und in den Obergeschossen als Wohnungen genutzt werden; das Dach mit möglichen Dachfenstern soll die Gliederung der Fassade übernehmen
- Wenn möglich soll auf den Dächern und Fassaden natürliche Begrünung vorgenommen werden; Flächen sollen wenn möglich nicht versiegelt, sondern mit klimaresistenten Bäumen/Hecken bepflanzt werden
- zur Ansprache mit Investoren soll ein Kriterienkatalog ähnlich dem ehemaligen Kasernengelände Lagarde in Bamberg erarbeitet werden; evtl. soll auch eine Exkursion nach Bamberg stattfinden.

4. Weitere Veranlassung

- Frau Dr. Walter versucht den Qualitätskriterienkatalog für die Aktivierung der Lagarde Kaserne in Bamberg zu organisieren.

(Anmerkung im Nachgang: Der Kriterienkatalog sowie die Handreichung des A-LEs mit Kriterien zum nachhaltigen Bauen, wurde am 25. November 2022 an die Lenkungsgruppe per E-Mail verschickt)

- Fertigstellung des städtebaulichen Masterplans Januar 2023
- Vorbereitung Spende der Gemeinde an Hochschule Würzburg-Schweinfurt als Dankeschön für das Studienprojekt
- Vorbereitung des Abbruchplans für die Ziegelei auf Basis Masterplan mit Kostenschätzung
- Vorbereitung und Definition Qualitätskriterien ähnlich wie beim Lagarde Gelände in Bamberg für die nächste Lenkungsgruppensitzung
- Nächste Lenkungsgruppensitzung Frühjahr 2023
- Vorstellung Masterplan und Kriterien in einer nicht-öffentlichen Gemeinderatsitzung 2023
- Ansprache Campus Feuchtwangen zur Bearbeitung des Ziegeleigeländes im Studiengang dezentrale Energieversorgung
- Exkursion Lagarde Kaserne Bamberg z.B. Mai/Juni 2023
- Öffentliche gemeinsame Sitzung Vorstand Teilnehmergeinschaft und Gemeinderat zur Vorstellung des Masterplans in der Öffentlichkeit 2023/2024 ggf. mit Abstimmung der Qualitätskriterien für den Masterplan
- Überführung Masterplan in rechtskräftigen Bebauungsplan mit Entwicklung des Geländes in Bauabschnitten
- Ansprache Projektentwicklungsbüros wie z.B. Sutter 3kg (<https://sutter3kg.com/>) oder Genossenschaften/Investoren/Landdependancen zur Umsetzung des Masterplans mit Anker- und Anliegerprojekten z.B. mittels Konzeptvergabe

Nachfolgend finden sich zwei Beispiele, wie Qualitätskriterien für Investoren für die Umsetzung des Ziegeleigeländes aussehen könnten:

Städtebau & Architektur

- ▶ Stadtteilidentität – Gebäudebestand und Quartier
- ▶ Bamberger Maßstab – Urbanität und Grün
- ▶ Vielfalt gestalten – Typologie und Mischung
- ▶ Architektur und Baukultur – Gestaltqualität als Standortfaktor

Qualitätsbausteine
und Entwicklungs-
ziele

Freiraum & Urbanität

- ▶ Begegnungsraum Stadt – Gestaltung des öffentlichen Straßenraums
- ▶ Urbanität und Grün – Gestaltung öffentlicher Platz- und Freiflächen
- ▶ Kommunikations- und Rückzugszonen – Gestaltung privater Freiflächen

Energie & Mobilität

- ▶ Regenerative Energieerzeugung im Quartier
- ▶ Gebäudeenergieeffizienz
- ▶ Intelligentes Energiemanagement
- ▶ Schaffung attraktiver Mobilitätsangebote
- ▶ Nachhaltige Mobilitätsinfrastrukturen
- ▶ Intelligentes Mobilitäts-Management

Sozialgerechtigkeit

- ▶ Wir im Quartier – Raum für Begegnung
- ▶ Stabile Nachbarschaften – Soziale Mischung und Wohnraumförderung
- ▶ Qualifizierte soziale Infrastruktur

1. Funktionale und technische Ziele	
1.1. Gewährleistung der Funktionalität	Flächeneffizienz z.B. kurze Wege, wenig Verkehrsfläche Barrierefreiheit z.B. rollstuhlgerechte Toilette Vermeidung von Gefahrenstellen im und am Gebäude Nutzungsangebote an die Öffentlichkeit, Nutzungsdurchmischung der Dorfbereiche (Wohnen, Arbeiten, Handel, Gewerbe, Versorgung) verkehrliche Funktionalität/ Erschließung z.B. barrierefreie Durchwegung, Stellplatz /Parkierung, Auto-/Rad-/Fußwegeverbindungen, Ver- und Entsorgung, Straßennetz
1.2. Sicherstellung der Qualität der technischen Ausführung	Schallschutz z.B. Orientierung, Lärmschutz (auch für Nachbarn) Brandschutz Belichtung und Beleuchtung Reinigungs- und Instandsetzungsfreundlichkeit Anpassungsfähigkeit und Bedienbarkeit der technischen Systeme Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit
2. Soziokulturelle und gestalterische Ziele	
2.1. Sicherstellung von Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	Sinneseindruck, Geborgenheit, Heimatgefühl, Sicherheitsbedürfnis Einflussnahme des Nutzers auf z.B. Sonnenschutz, Wasserspiele hochwertige Aufenthaltsbereiche z.B. durch Freiflächen unter Bäumen (frühzeitige) Nutzerbeteiligung an Planung und Realisierung
2.2. Sicherung der Gestaltqualität	Schönheit der Gebäude zueinander mit Blickbeziehungen, regionaltypische Baukultur, Materialien, Durchgrünung, Landschaftselemente Identifikation mit dem Dorfraum als Markenzeichen, Raumerlebnis Sinnbild für Dorfgemeinschaft
3. Ökonomische und zeitliche Ziele	
3.1. Optimierung der Lebenszykluskosten	verfügbare finanzielle Mittel Inanspruchnahme von Fördermitteln (Nachhaltigkeits-)zertifizierungen Betrachtung der Erst- und Folgekosten
3.2. Sicherheit im Hinblick auf zeitliche Abläufe und geplante Veränderungen	gewünschter Nutzungsbeginn beabsichtigter organisatorischer Wandel z.B. Gründung Dorfverein
4. Ökologische Ziele	
4.1. Schutz der natürlichen Ressourcen	Reduzierung des Gesamtverbrauchs an Primärenergie Maximierung des Einsatzes erneuerbarer Energien Reduzierung der Abfallmengen Reduzierung des Flächenverbrauchs für Verkehrs- und Siedlungsflächen und Verhinderung einer weiteren Zerstörung der Landschaft Förderung der Verwendung von regionalen, nachhaltigen Materialien
4.2. Schutz des Ökosystems	Nutzung bestehender Bausubstanz und bereits produzierter Baumaterialien Reduzierung der Gefährdung für Wasser, Boden, Luft durch risikoreiche Stoffe bei der Verarbeitung, Nutzung oder Beseitigung Gebäudeorientierung, Verschattung Freiraumstrukturen (Gehölze), Artenschutz, Biodiversität, Biotopanreicherung, Pflanzenauswahl Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Umweltverträglichkeit

II. Kopie per E-Mail an L, F, B, B2, B5, F3

III. Kopie per E-Mail an Gemeinde Gollhofen, Melanie Liebberger und
Karl-Heinz Liebberger sowie Lenkungsgruppe Masterplan

Ansbach, 07.12.2022

Gez. Dr.-Ing. Verena Walter
Sachgebiet Integrierte Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung
Innen statt Außen

Verfügungen:

ALE