

Gemeinde **Starzach**



Tag der
Städtebauförderung
2016

*Aus Liebe
zum Quartier*

Kurzdokumentation des **Workshops am Hirtenbrännle**

am 21.05.2016

ehem. Raiffeisenbank, Starzach-Wachendorf

Auftraggeber

Gemeinde **Starzach**

Hauptstraße 15

72181 Starzach

www.starzach.de

Verfasser

Reschl Stadtentwicklung

Friedrichstraße 10

70174 Stuttgart

www.reschl-stadtentwicklung.de

Projektbearbeitung:

Roland Köhler

Philipp König

Stand 07.06.2016

Workshop am Hirtenbrünnle

Ausgangslage

Der Bereich zwischen dem Schloss und der Straße Hirtenbrünnle stellt die prägende und identitätsstiftende historische Mitte des Ortsteils Wachendorf dar. Neben dem Schloss charakterisieren die Kirche und das Rathaus als öffentliche Nutzungen diesen historischen Kern ergänzt um das Gasthaus ehem. Löwen, als wichtigste Einrichtung des dörflichen Gemeinschaftslebens.

Zahlreiche Nutzungen sind in diesem zentralen Bereich weggefallen bzw. reduziert worden. Die Gemeindeverwaltung ist heute noch als Verwaltungsstelle präsent, zwei Bankfilialen wurden geschlossen, ein gastronomisches Angebot konnte nicht erhalten werden; wichtige Frequenzbringer, die der Belebung des zentralen Bereichs dienten, fielen so weg.

Ziel der Maßnahme „Ortsmitten“ im Landessanierungsprogramm ist, neben der Förderung von Maßnahmen im Ortsteil Bierlingen, vor allem der Revitalisierung dieses zentralen Bereichs des Ortsteils Wachendorf. Vorgesehen ist, neben der Modernisierung des Rathauses, der Grunderwerb und evtl. die Freilegung von Schlüsselgrundstücken sowie die Herstellung von Erschließungsflächen; die LSP-Maßnahme läuft nach aktuellem Stand Anfang 2019 aus, eine Umsetzung aller anstehenden Vorhaben muss also zeitnah erfolgen. Eine Verlängerung des Förderzeitraumes wird angestrebt.

Ziel des Workshops am Hirtenbrünnle war es, für die zur Disposition stehenden Gebäude (Rathaus, Schlachthaus, Gasthaus Löwen, ehem. Raiffeisenbank, evtl. weitere) und die vorhandenen, neu aufzustellenden bzw. neuen Nutzungen eine umfassende, stimmige Konzeption zu finden. An Nutzungen waren zu berücksichtigen: Die Verwaltungsstelle, die Räume für den Wanderclub und den Jugendclub (beide bisher im Rathaus), der geplante Dorfladen (ein Betreiber hat Interesse, Wunschort Erdgeschoss Rathaus) sowie evtl. die Narrenzunft und der Kirchenchor.

Als Umsetzungshorizont galt es einerseits das Ende der Sanierungsmaßnahme im Jahr 2019 zu berücksichtigen; andererseits sollte ein Konzept erarbeitet werden, dass auch über diese zeitliche Perspektive hinaus Gültigkeit behält und in Teilen erst später umgesetzt wird.

Eingeladen wurde im Rahmen des Tags der Städtebauförderung zu einer dreistündigen Veranstaltung, die sich an alle interessierten Bürgerinnen und Bürger richtete.

Ablauf

Samstag, 21.05.2016

Begrüßung, Einführung; Stefan Blank, Philipp König, Roland Köhler

Marktplatz der Ideen, erste Ansätze zur Frage was? wie/wer? wo?

Synthese und Konzeptfindung an Plänen und Modell

Abschluss, Zusammenfassung; Stefan Blank, Philipp König, Roland Köhler

Teilnehmer

Bürgerinnen und Bürger Ortsteil Wachendorf gem. Teilnehmerliste

Verwaltung

- Stefan Blank

Reschl Stadtentwicklung

- Roland Köhler
- Philipp König

Bürgerschaft, Gemeinderäte

- Herr Dausacker
- Herr Ehmann
- Herr Faiß
- Frau Geiges-Witt
- Frau Hartmann (GR)
- Herr Rilling (GR)
- Herr Ruckgaber
- Frau Seifer
- Herr Steinmetz
- Herr Straub
- Herr Vela (GR)
- Herr Wittmann

Ergebnisse

Marktplatz der Ideen

- Ein zentraler Ort für die Vereine soll entstehen, einerseits um die Ortsmitte zu beleben (auch Feste mit Außenbewirtung denkbar), andererseits um Synergien zu fördern und die Vereine zu stärken. Ob dies von allen Vereinen mitgetragen würde, wurde kontrovers diskutiert. Das Gebäude müsste nach Nutzungen differenzierte Bereiche bieten, um gegenseitige Störungen (z.B. zwischen Musiknutzung und Bewirtung) zu minimieren.
- Ein Bürgerhaus, getragen von einem Bürger-/Förderverein im Gasthaus Löwen könnte entstehen.
- Der Dorfladen wird befürwortet, eine Umsetzung im Rathaus als für die Ortsmitte förderlich angesehen; gewünscht wird ein kleiner, ergänzender Café-Bereich (wie vom Betreiber bereits angedacht).
- Unabhängig von der Verortung (evtl. mit zentralem Ort der Vereine) wird ein auch am Abend nutzbares gastronomisches Angebot gewünscht, dass evtl. die Vereine betreiben könnten.
- Ein Treffpunkt im Freien (feiern, versammeln, verweilen), evtl. mit Überdachung soll die baulichen Nutzungen ergänzen.

Synthese und Konzeptfindung

Es wird betont, dass Wachendorf als einziger Ortsteil von Starzach nicht über einen Treffpunkt in der Ortsmitte verfügt und daher eine neue Versammlungsstätte als entscheidend für die Belebung der Ortsmitte angesehen wird.

Mit großer Übereinstimmung wird die Einrichtung des Dorfladens im Rathaus (Erdgeschoss) mit Café-Bereich befürwortet. Die dann fehlende innere Erschließung des Rathauses soll als barrierefreie Erschließung im hinteren Teil des Gebäudes neu erstellt werden und eine Weiternutzung der Obergeschosse möglich machen, bei großem Flächenangebot für den Dorfladen im Erdgeschoss.

Die Verwaltung ist als Nutzung für die Obergeschosse gesetzt, als weitere Nutzer sollen, wenn Platz/Möglichkeit vorhanden, die Vereine (Jugendclub, Wanderclub) unterkommen.



Am Modell entwickelte Lösung für die Ortsmitte: rechts unten im Bild das Rathaus, oben in weiß eine Ersatzbebauung für das Gebäude Hirtenbrünnele 15, links in weiß ein Wohnhaus an Stelle des Gebäudes Hirtenbrünnele 12, Baum an Stelle des Schlachthauses

Alternativ bzw. ergänzend wäre eine Umsetzung eines Bürgerhauses am Standort Hirtenbrünnele 15 mit oder ohne Nachnutzung der vorhandenen, ortsbildprägenden Bausubstanz möglich; diese Alternative böte Raum für kulturelle Veranstaltungen, eine kleine Gastronomie und die Vereine (statt Obergeschosse Rathaus) – sie steht jedoch unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit. Im Rathaus würde dann nur Dorfladen und Verwaltungsstelle untergebracht.

Das Schlachthaus soll abgebrochen werden, das Gebäude Hirtenbrünnele 12 perspektivisch durch eine barrierearme, seniorenrechtliche Wohnbebauung in ortsbildgerechter Gestaltung ersetzt werden.

Bei der Umsetzung dieses Konzepts gilt es zu beachten:

- Vor dem Rathaus soll ein Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.
- Die Mitte d.h. der Bereich vor dem Rathaus soll als „gute Stube“ gefasst werden, der Ausbildung von Raumkanten und Sichtachsen kommt eine entsprechende Wichtigkeit zu.
- Die Platzfläche soll für Feste oder den Maibaum nutzbar sein.
- Die Fläche des Schlachthaus ist in den Platzraum einzubeziehen und könnte der Außenbewirtschaftung dienen.
- Der vorhandene Busverkehr (Schulbus) muss berücksichtigt werden, er soll weiterhin über den Bereich Hirtenbrännle abgewickelt werden.
- Für die geplanten Nutzungen müssen standortnahe Parkplätze angeboten werden, z.B. im Rückbereich Gebäude 15 (derzeit Scheune).

Tag der Städtebauförderung Workshop am Hirtenbrännle		
Thema:		
Konzept	Umsetzung	Zeitliche Perspektive
Ortsmitte an Rathaus → Fokus Rathaus	1) Rathaus: - Dorfleben - Gewerwaltung - Vereine	
(15) Nachnutzen Schlachthaus wird Platz	2) Rathaus: - Dorfleben - Gewerwaltung	
(12) Barrierearme Wohnungen	(15) - Kultur - Gastro - Vereine	

Zusammenfassung der Ergebnisse

Nächste Schritte

Die gefundene Konzeption bedarf der Konkretisierung. Im nächsten Schritt muss ein städtebauliches Konzept die Frage der gestalterischen und funktionalen Umsetzbarkeit in der angestrebten Form klären. Die Merkmale des vorherigen Absatzes gilt es dabei zu berücksichtigen.

Ein architektonischer Vorentwurf muss die Frage der Nutzbarkeit der Obergeschosse des Rathauses, vor allem aber die Erschließung dieser Geschosse klären, unter Einbeziehung des Dorfgemeinschaftsladens im Erdgeschoss.

Eine Grobkonzeption muss auch für das Gebäude Hirtenbrännle 15 erstellt werden, hier gilt es hinsichtlich eines ersten Kostenrahmens zunächst den erforderlichen Umfang der Nutzung als Flächenlayout zu bestimmen. Die Frage eines möglichen Erhalts der städtebaulich prägenden Bausubstanz des ehemaligen Wohntrakts muss durch einen sachkundigen Architekten beantwortet werden.

Auf Grundlage dieser Vorarbeiten kann eine Konzeption zur Finanzierung des Gesamtprojekts erarbeitet werden und mit dem Fördergeber abgestimmt werden. Unter Umständen muss eine zeitlich gestaffelte Umsetzung erfolgen, die über den Zeithorizont der laufenden Sanierungsmaßnahme hinausreicht.