Daniela und Albrecht Mayer
Lange Str. 5
72181 Starzach
015788319370

Felldorf, den 5.12.2020

An die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der Gemeinde Starzach

Betr. Schlossscheune Felldorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie eine Projektzusammenfassung als Vorabinformation für die Gemeinderatssitzung am 21.12.2020. Nach unserer Information soll im nicht öffentlichen Teil unser Vorhaben inkl. dem Kaufangebot für die Schlossscheuer besprochen werden.
Ebenfalls beigelegt ist das Expose unseres Kaufinteresses vom März 2020 an die Gemeinde.
Gerne stehen wir bereits jetzt für Rückfragen und Diskussionen zur Verfügung. Dies kann auch im Rahmen einer Fraktionssitzung oder bei uns vor Ort unter Einhaltung der Corona-Regeln sein.

Mit freundlichen Grüßen,

Daniela und Albrecht Mayer

Sehr geehrter Herr Noé,
anbei die Unterlagen
an die Gemeinderäte
zur Kenntnisnahme.
Beste Grüße,

Schlossscheune Felldorf

Agenda

- Optionsübersicht
- Brandschutzmaßnahmen
- Lärmschutz
- Parkplätze
- Kaufangebot Schlossscheuer
- Umbaumaßnahmen Schlossscheuer
- Genussscheune für den Landkreis

Schlossscheune Felldorf

Option 1

„Öffentliche" Nutzung der Schlossscheune
(wie Bauantrag)

- Umbaumaßnahmen für öffentliche Nutzung (Brandschutz, ..) noch ca. 180.000 €
- Kulturelle Angebote, zeitweise Gastronomie, Seminare, Schulungen, Familienfeiern, Trauerkaffee, Ausstellungen, Kunsthandwerkermärkte, 3 Fremdenzimmer

Option 2

„Öffentliche" Nutzung der Schlossscheune, Schlossscheuer und Hof
(Kaufangebot liegt der Gemeinde vor – siehe Anlage)

- Siehe Option 1 + weitere erhebliche Kosten für Schlossscheuer + Hof
- Kulturelle Angebote, zeitweise Gastronomie, Seminare, Schulungen, Familienfeiern, Trauerkaffee, Ausstellungen, Kunsthandwerkermärkte, 3 Fremdenzimmer
- Regionalmärkte / Genussscheune, Kooperationen/Vernetzung mit Vereinen, ...

Option 3

Private Nutzung der Schlossscheune

- Geringe weitere Kosten für Baumaßnahmen.
- Wohnungen werden privat genutzt
- Saal und Kutscherstube werden privat genutzt mit Ausnahme Besenwirtschaft (4 Monate pro Jahr)

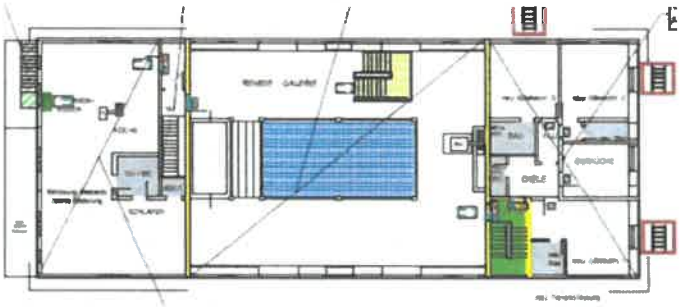
Die Optionen 1 oder 2 werden nur umgesetzt, wenn die Kosten für die öffentliche Nutzung zumindest langfristig wieder mit Familienfeiern u.a. erwirtschaftet werden können.

Option 2 stellt nach unserer Überzeugung eine große Chance mit überregionaler Bedeutung für die Gemeinde Starzach dar und ist auch unsere favorisierte Lösung.

Brandschutzmaßnahmen:

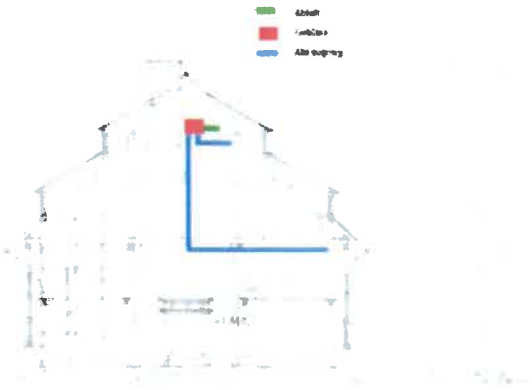
- Neues Treppenhaus Süd bis zum DG
- Rauchdichte Einhausung der Treppenhäuser
- Große automatische Rauchabzugsfenster in beiden Treppenhäusern
- Außentreppe für private Wohnung
- Vernetzte Rauchmelder im gesamten Gebäude
- Diverse Brandschutztüren
- Viele Feuerlöscher
- Gutachten liegt dem Landratsamt seit März 2020 vor.

Fazit: Maßnahmen sind umsetzbar, aber mit Kosten von ca. 180.000 € verbunden und nur erforderlich für eine öffentliche Nutzung.



Lärmschutz:

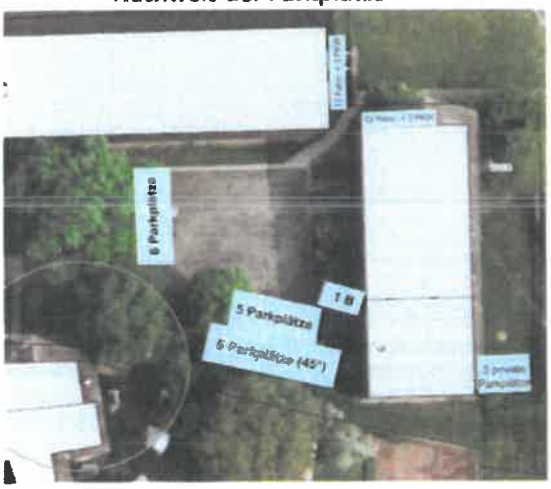
- Lärmschutz-Gutachten weist Machbarkeit nach.
- Zusätzliche Maßnahmen (im Gutachten nicht gefordert) wurden auf der Ostseite und an allen Toren bereits umgesetzt.
- Einbau einer Lüftungsanlage, damit alle Fenster und Tore nachts geschlossen bleiben können.
- Nutzung der Parkplätze beim Friedhof erhöht die Einwirkung auf die Gebäude in den „Dorfgärten".
- Die Realisierung der Parkplätze im Schlosshof würden dies verhindern und wäre laut Lärmschutzgutachten unkritisch.



Parkplätze:

- Parkplatzschlüssel 8: Bei 190 Personen => 24 Parkplätze
- Nutzungsoption 1: Nutzung der Parkplätze beim Friedhof durch Anmietung
- Nutzungsoption 2: Nachweis der erforderlichen Parkplätze im Schlosshof und hinter dem Haus (nur privat).
- Zur Entlastung des Schlosshofes würden wir gerne die Parkplätze direkt vor der Schlossscheuer nicht benutzen und die somit fehlenden Parkplätze bei der Gemeinde anmieten.

Nachweis der Parkplätze



mit Entlastung durch Anmietung

Kaufangebot Schlossscheuer:

- Für die Realisierung der Option 2 ist der Kauf eines Teils der Schlossscheuer (55%) und des davor liegenden Schlosshofes erforderlich.
- Die öffentlichen Fußwege sind weiterhin erwünscht und dienen der Belebung des Hofes

Kaufangebot Schlossscheuer:

- **Fläche ca. 1500 qm**

Umbaumaßnahmen an der Schlossscheuer

- Reinigen der Natursteine.
- Ausmörteln der Fugen. Verkleiden / Rückbau der bestehenden Beton- und Backsteinumbauten.
- Abstützen der gebrochenen Fensterstürze
- Das Garagentor wird durch ein Holztor ersetzt. Der vordere Bereich wird zur gemütlichen Raucherlounge umgebaut. Dahinter entsteht ein Lagerraum.
- Abriss der Laderampe und des erhöhten Bodens im mittleren Teil
- Neues Holztor am Platz der bisherigen Rampe.
- Installation einer Außenbeleuchtung, die den schönen Charakter der Schlossscheuer betont.

Umbaumaßnahmen an der Schlossscheuer

- Entfernen des maroden Bretterbodens im OG.
- Sanierung der Balkenkonstruktion inkl. Erneuerung der Anbindung ans Mauerwerk (insbesondere an der Nordwand aufgrund der morschen und verpilzten Balkenköpfe)
- Einebnen des Stallbodens. Wenn möglich, sollen vereinzelt alte Elemente wie z.B. Futtertröge und Pflastersteine, erhalten bleiben.
- Sanierung der elektrischen Anlage inkl. Beleuchtung.

Genussscheune in Starzach

- **In Anlehnung an die Genussscheune in Diefenbach und Cleebronn (siehe nächste Seiten) will der Landkreis Tübingen (Plenum) einen Regionalmarkt ins Leben rufen und ist hierfür auf der Suche nach einem geeignetem Standort.**
- **Vertreter des Landratsamts und des Vereins Vielfalt waren bereits vor Ort und haben Interesse an der Durchführung des Regionalmarktes in der Schlossscheune bekundet.**
- **Die Schlossscheune alleine ist hierfür nicht groß genug und bietet keinen geeigneten Platz für größere Marktstände. Außerdem fehlt der benötigte Außenbereich.**
- **Daher ist dies nur bei der Nutzungsoption 2 umsetzbar.**
- **Kleinere Regional- und Kunsthandwerkermärkte sind bei entsprechendem Interesse zusätzlich vorgesehen.**

Genussscheune Diefenbach und Cleebronn

Anhang:
Genussscheune Diefenbach und Cleebronn

Genuss Scheune
Diefenbach

Immer am 1. Freitag im Monat

Die GenussScheune öffnet an folgenden Terminen jeweils von 16 – 20 Uhr ihre Tore

- Freitag, 5. April 2019
- Freitag, 3. Mai 2019
- Freitag, 7. Juni 2019
- Freitag, 5. Juli 2019
- Freitag, 2. August 2019
- Freitag, 6. September 2019
- Freitag, 4. Oktober 2019

Genuss Scheune
Cleebronn

Immer am 3. Freitag im Monat

Die GenussScheune öffnet an folgenden Terminen jeweils von 16 – 20 Uhr ihre Tore

- Freitag, 17. Mai 2019
- Freitag, 21. Juni 2019
- Freitag, 19. Juli 2019
- Freitag, 16. August 2019
- Freitag, 20. September 2019
- Freitag, 18. Oktober 2019

Kontakt

Naturpark
Stromberg-Heuchelberg e. V.
Ehmetsklinge 1 | 74374 Zaberfeld
www.naturpark-sh.de

www.facebook.com/
NaturparkStrombergHeuchelberg

Gemeinde Sternenfels
Maulbronner Str. 7 | 75447 Sternenfels
www.sternenfels.org

Gemeinde Cleebronn
Keltergasse 2 | 74389 Cleebronn
www.cleebronn.de

Anhang:
Genussscheune Diefenbach und Cleebronn

SCHLOSSHOF FELLDORF

ZUM PROJEKT

Die Neu-Nutzung der Schlossscheuer Felldorf ist ein Projekt zur nachhaltigen zukunftsfähigen Dorfentwicklung und stärkt ein aktives soziales und kulturelles Leben im dörflichen Umfeld.

Die Scheuer ist nach jahrzehntelangem Leerstand vom Verfall bedroht. Durch das hier beschriebene Projekt soll sie erhalten, saniert und durch eine innovative neue Nutzung langfristig gesichert werden. Nach einer „kalten" Sanierung (ohne Dämmung und Heizung) unter Erhaltung seines Charakters soll das Gebäude zur kulturellen und sozialen Belebung des historischen Ortskerns beitragen. Das ortsbildprägende Ensemble soll wieder zum lebendigen Bestandteil des Dorfs werden und dieses nachhaltig aufwerten.

Geplant sind kulturelle und soziale Angebote auch mit offener Beteilung, d.h. unter Mitwirkung der Bürger und Vereine nach Absprache. Zudem soll die touristische Infrastruktur ausgebaut und so dem Tourismus im ländlichen Raum neue Entwicklungschancen geboten werden.

Die zentralen Ziele des Projekts sind:

- Förderung einer lebendigen Dorfgemeinschaft
- Steigerung der Attraktivität von Felldorf
- Wiederentdeckung eines öffentlichen Raums
- Vielfältiges Nutzungsangebot
- Erhaltung des ortsbildprägenden historischen Ensembles

vorige Seite: Schlossscheune
rechts oben: Das Ensemble aus Schlossscheune, Schlossscheuer und Schlosshof
rechts unten: Schlossscheune

NUTZUNGSKONZEPT

für das Ensemble aus Schlossscheune (Lange Straße 5), Schlossscheuer (Lange Straße 1/2) und Schlosshof:

Wochenmärkte sollen in angenehmer Atmosphäre das Angebot einer wohnortnahen Versorgung im ländlichen Raum machen, dadurch regionale Produkte in den Vordergrund rücken und die Heimatverbundenheit fördern. Verschiedene Anbieter erhalten eine Plattform für die Direktvermarktung.

Kunsthandwerkermärkte erzeugen schon jetzt eine Nachfrage von interessanten Ausstellern, die in der Galerie der Schlossscheune keinen Platz mehr findet. Die Schlossscheuer und der Schlosshof wären dafür eine ansprechende Örtlichkeit mit angenehmem Ambiente.

Weitere **Nutzungsideen**:

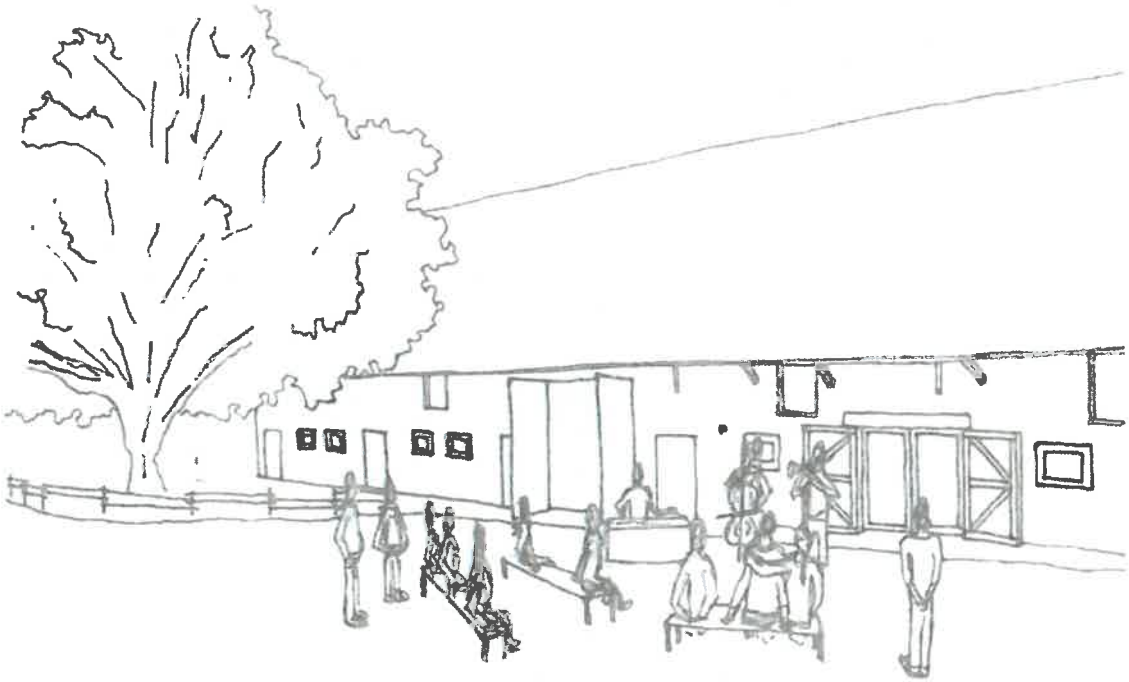
- Ausstellungen, Tagungen, Seminare, Fortbildungen, Schulungen, Vorträge
- Kaffeebetrieb im Schlosshof und der Scheune, kleinere und größere Feierlichkeiten, Lesungen, Frühschoppen, Brunch,
- Theatervorführungen, Matineen, Konzerte, Kino (in der Scheuer und Open-Air)
- Gemeinde- und Vereinsaktivitäten (z.B. Starzachfest)
- Gastronomie / Familienfeste (Aufzählung wie im Bauantrag)
- Tanz in den Mai/Tanzlinde (mit den Vereinen, Martinsfest, Wein- und Mostfeste
- Weitere Übernachtungsmöglicheiten (Fremdenzimmer in der Schlossscheune sind geplant, weitere Angebote in der Nachbarschaft vorhanden)
- Fahrrad- und Wandertourismus

Kooperationen und Vernetzung mit weiteren Angeboten in Starzach (u.a. Unterkünfte und Gastronomie) sind angestrebt, z.B. als Freizeitangebote bei Tagungen geführte Wandertouren, Golf...

folgende Seite
oben: Fest im Schlosshof (vor der Schlossscheune)

folgende Seite
unten: Konzert vor der Schlossscheuer

rechts: Schlosshof und Schlossscheuer



ÖFFENTLICHER RAUM

Der Schlosshof soll als **Aufenthaltsort** und Treffpunkt für die Bürger attraktiver gestaltet werden und durch neu aufzustellende dauerhafte Sitzmöglichkeiten (Klönbank) und evtl. Spielflächen (z.B. Boule) zum Verweilen einladen. Zusätzlich sind zu ausgewählten Terminen weitere Sitzmöglichkeiten im Schlosshof (z. B. Zuschauerplätze bei kulturellen Veranstaltungen) sowie ein Kaffee- bzw. Bewirtungsangebot im Schlosshof vorgesehen.

Der **Fußweg** über den Schlosshof (vom Friedhof an der Schlossscheune vorbei in Richtung Ortsmitte) ist weiterhin erwünscht und dient der Belebung des Hofes.

Durch Besucher und Fußgänger soll eine **Belebung** des Hofs erreicht werden.

Nach rechtzeitiger terminlicher Abstimmung kann der Platz (ggf. mit Bestuhlung und Zapfanlage) der Gemeinde / den Vereinen überlassen werden, die dort eine ansprechende Örtlichkeit finden. Die Beteiligung an Gemeindeprojekten (z.B. Starzachfest) ist ebenfalls erwünscht.

rechts oben: Schlossscheune und Schlosshof

rechts unten: Schlossscheuer und Schlosshof

ORGANISATION

Gegenstand des Kaufangebots ist die Schlossscheuer (Lange Straße 1/2, FlSt.-Nr. 128/10 – anteilig) sowie der ihr vorgelagerte Teil des Schlosshofes (Anteil ca. 55 - 60 %, siehe Lageplan-Skizze).

Die Infrastruktur (Küche, sanitäre Anlagen etc.) ist in der Schlossscheune (Lange Straße 5) untergebracht. Hier soll auch überwiegend die Bewirtung stattfinden.

Die Schlossscheune soll genutzt werden wie im Baugesuch beschrieben. Für gastronomische Zwecke ist überwiegend die Kutscherstube vorgesehen. Diese Räumlichkeit reicht für die meisten Schulungen, Seminare, kleinen Feierlichkeiten und die Öffnungen an Wochenenden aus. Nur für größere Feste und Märkte (vgl. Nutzungsbeschreibung) ist eine Bewirtung auch im Saal bzw. im Schlosshof vorgesehen.

Zur Entlastung des Schlosshofes sind möglichst wenige Parkplätze vorgesehen, was im Detail noch mit der Gemeinde erörtert werden muss. Für Radfahrer sollen zusätzlich bei der Scheuer Fahrradabstellmöglichkeiten (zum Teil mit Lademöglichkeiten für E-Bikes) geschaffen werden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle) liegt nur ca. 100 m entfernt.

Folgende Überfahrts- und Wegerechte sollen vorgesehen und dinglich gesichert werden:

- Wegerecht für Fußgänger über den Schlosshof in Verlängerung der öffentlichen Fußwege
- Überfahrtsrecht als rückwärtige Zufahrt für Lange Straße 7 und 9
- Überfahrtsrecht südlich der Schlossscheune Lange Straße 5 hinter das Haus für deren Eigentümer (für den Fall, dass diese Fläche nicht gekauft wird)

Noch zu klären sind das Haftungsrisiko bei Begehung durch Externe sowie die Räumpflicht im Winter.

rechts oben: Tor der Schlossscheune
rechts unten: Fassade Schlossscheuer