

m el ap

MODELLPROJEKT
GERCHSHEIM

GEMEINDE GROSSRINDERFELD | MELAP GERCHSHEIM
DOKUMENTATION MÄRZ 2009

■ IMPRESSUM

SCHIRMER | ARCHITEKTEN & STADTPLANER

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Bearbeitung
Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Franzke

März 2009
Im Auftrag der Gemeinde Großrinderfeld

MELAP PROJEKTE IM ORTSTEIL GERCHSHEIM

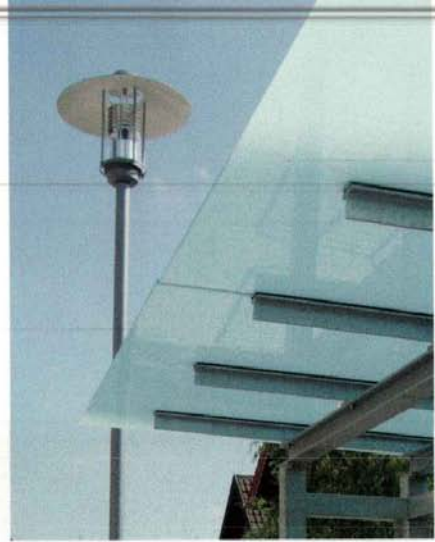


-  Private Maßnahmen
-  Öffentliche Maßnahmen

ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN



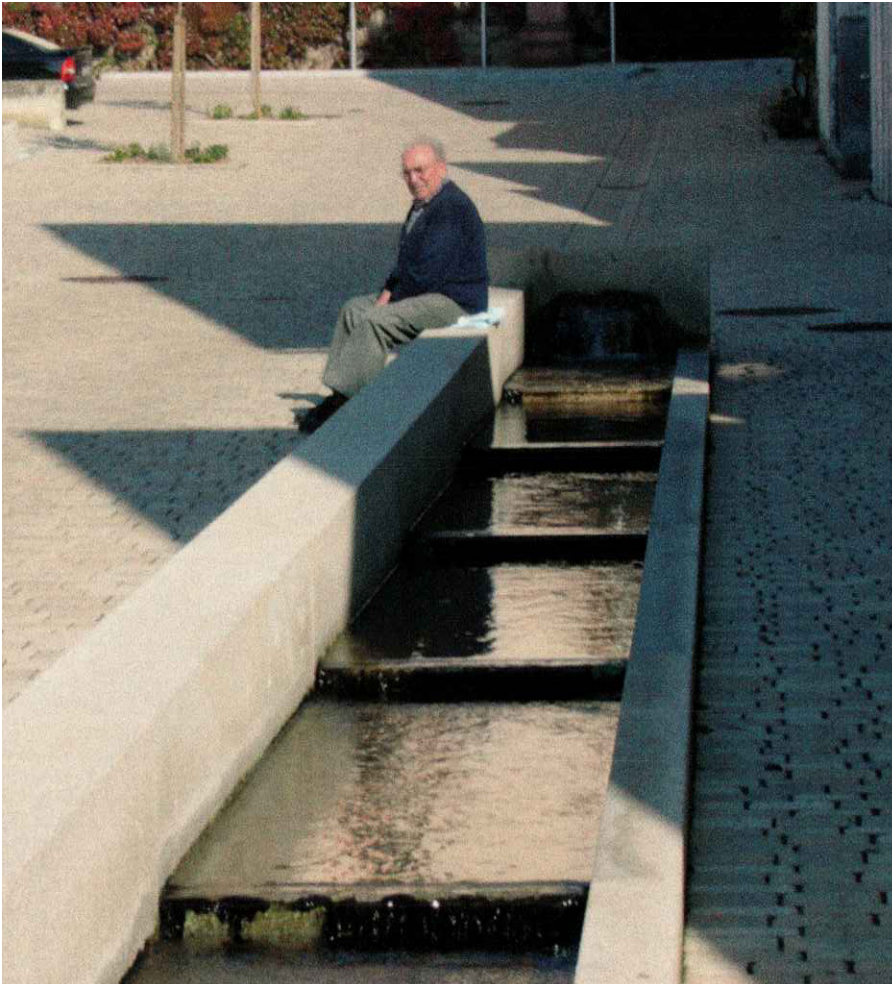
Pflanzbeete zur Begrünung und Belebung des öffentlichen Raums



Der neue Infopunkt



Würzburger Straße - vorher



Wasserachse in der Herrenstraße

BAUSTEINE ZUR GESTALTUNG DER ORTSMITTE

Neugestaltung Würzburger Straße und Herrenstraße

Das Projektfeld "Ortsmitte" war ein zentraler Baustein zur Stärkung des Ortskerns von Gerchsheim.

Im städtebaulichen Leitbild für den Ortsteil Gerchsheim, das im Rahmen der Untersuchungen zum Melap - Programm entwickelt wurde, sollte der Bereich um die

Kirche als räumliche und funktionale Mitte des Ortes gestärkt und weiterentwickelt werden. Mit der Umgestaltung der Würzburger Straße und Herrenstraße wurde ein Dorfmittelpunkt geschaffen, der als Treffpunkt und als Ort für Feiern und Veranstaltungen nun die räumliche und soziale Mitte des Dorfes bildet.

Dabei konnte einerseits die Stellplatzsituation insbesondere bei den Kundenparkplätzen

verbessert, die Aufenthaltsbedingungen im öffentlichen Raum für den Fußgänger attraktiver gestaltet, die Verkehrssituation für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer optimiert und die Lage als Einzelhandels- und Wohnstandort insgesamt erheblich aufgewertet werden. Zudem konnte das Element Wasser wieder in die Ortsgestalt integriert werden.

(Umsetzungszeitraum 2005 bis 2008)



Umwelt- und Gestaltungshandbuch mit kommunalem Förderprogramm

Empfehlungen für Gestaltungsmaßnahmen an Haus und Hof

Die Entwicklung eines charakteristischen Ortsbilds im Zusammenspiel von Haus und Hof sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes ist ein Ziel des Entwicklungskonzeptes für die Ortsmitte von Gerchsheim. Hierbei sollten Investitionen privater Eigentümer in eine ortstypische Gestaltung und siedlungsökologische Maßnahmen gefördert und im Rahmen des MELAP – Programms unterstützt werden.

Als Grundlage für die Förderung der privaten Einzelmaßnahmen wurden ein Umwelt- und Gestaltungsleitfaden und die Inhalte eines kommunalen Förderprogramms erarbeitet. In Form einer Gestaltungsfibel werden Leitlinien und –empfehlungen für eine ortstypische Gestaltung von Gebäude und Freiflächen dargestellt. Die dienen gleichzeitig auch zur Beurteilung beantragter Maßnahmen.

Die Gestaltungsleitlinien wurden bewußt nicht als Satzung formuliert und verfasst, sondern sollten in erster Linie als ein Instrument der Gestaltungsberatung eingesetzt werden. Dementsprechend kommt der Visualisierung positiver örtlicher Anschauungsbeispiele eine große Bedeutung zu.

Auf der Grundlage einer detaillierten Ortsbild- und Ortsstrukturanalyse wurden illustrierte Gestaltungsleitlinien und -empfehlungen für folgende Themen dargestellt:

Ortsbild und Ortsstruktur
Gestaltungsbeispiele für Straßen und Wege, Möblierung des öffentlichen

Raumes, Gebäudestellung und Gebäudeform, Baudichte, Festlegung der Bereiche für Sondergebäude

Gebäude
Proportion, Fassadengliederung: Sockel, Fensterformate, Erker und Balkone
Fassadenelemente: Sockelgestaltung, Fassadeoberfläche und Verkleidungen, Fenster, Türen, Läden, Treppen, Vordächer, Balkone und Geländer,
Dachform und Dachneigung, Dachöffnungen, Dachdeckung : Material, Farbe.

Gärten und Freiflächen
Bäume, Sträucher und Hecken, Gestaltungsempfehlungen für Höfe, Gestaltung und Material von Einfriedungen, Oberflächengestaltung, Gestaltung von Nebengebäuden.



Ansicht West, Gebäudesanierung

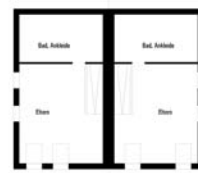
Entwurfsvarianten für Gebäudesanierung und Neubau



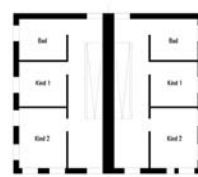
Ansicht West, Neubau



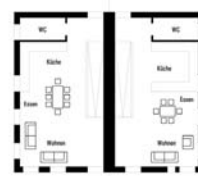
Lage im Ort



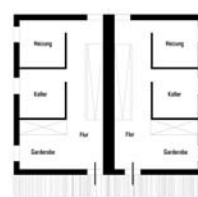
Dachgeschoß



2. Obergeschoß



1. Obergeschoß



Erdgeschoß

Gestaltung eines Musterhauses

Eine kurzfristige Umsetzung zeichnete sich bei den Gestaltungsmaßnahmen an Haus und Hof ab. Durch das Programm sind gute Gestaltungsbeispiele im Ortskern entstanden. Einige Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden orientierten sich allerdings nicht am Gestaltungshandbuch, da ortstypische Empfehlungen von vielen Bewohnern nicht als „praktisch“ und „schön“ empfunden wurden. Nicht selten wurden, trotz feinfühligem Umgang, die Empfehlungen als kostenstarke Gängelung aufgefasst.

Aus diesem Grund beabsichtigte die Gemeinde im Ortsteil ein Wohnhaus mit hochwertigen Freiflächen - ein Musterhaus - zu gestalten. Hierfür bot sich ein ortstypisches Gebäude, das sich bereits in Gemeindeeigentum befand, mit zentraler Lage unterhalb der Kirche an.

Nach baufachlicher Stellungnahme zum Zustand des Wohnhauses Kirchweg 3 wurden zwei Entwurfsvarianten erarbeitet, die eine Gebäudesanierung und einen Gebäudeneubau an gleicher Stelle untersuchten. Trotz Bekanntmachung und Werbung konnte für das Projekt bisher kein Interessente geweckt werden.



Projektentwicklung Flury-Hof Entwicklung von Nutzungsvarianten und Vermarktung durch Investor

Die Umnutzung des Flury-Hofes in der Ortsmitte von Gerchsheim ist ein Schlüsselprojekt zur Aufwertung des Ortskerns und der Entwicklung einer räumlichen und sozialen Mitte. Im Rahmen des Melap-Programms sollte dieser Projektbaustein deshalb neben der Aktivierung privater Investitionen eine vordringliche öffentliche Aufgabe sein. Nachdem mit dem Eigentümer die grundsätzliche Bereitschaft zu einer Veräußerung des Objekts geklärt wurde, standen konkrete Maßnahmen der Projektentwicklung an. Diese umfassten die Erstellung einer Plangrundlage durch eine Bauaufnahme, eine Untersuchung grundsätzlicher Nutzungspotenziale sowie die Akquisition geeigneter Investoren für die bauliche Umsetzung der Gesamtmaßnahmen.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte in verschiedenen Bearbeitungsstufen: Der Inhalt der ersten Stufe umfasste alle erforderlichen Vorbereitungen. Diese betreffen das Aufmaß der einzelnen Gebäude und die Erstellung von Grundlagenplänen im Maßstab 1:100, Untersuchung der Umnutzungsmöglichkeiten anhand alternativer Nutzungskonzepte für soziale, kulturelle und kommerzielle Nutzungen. Bewertung der einzelnen Konzepte in Bezug auf die wirtschaftliche Umsetzbarkeit und Zusammenfassung der Ergebnisse in Form eines Exposés.

In einer zweiten Stufe wurde durch eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus Architekt und Investor, eine Nutzungsplanung ausgearbeitet, die aus den vorher untersuchten Nutzungsmöglichkeiten und alternativen

Nutzungskonzepten entwickelt wurde.

Für die vom Investor angebotene Nutzungsplanung konnten bisher noch nicht genügend Interessenten gewonnen werden.



Städtebauliches Handlungskonzept / Quartiersumstrukturierung Schmiedstraße – Vordere Zeil

Das städtebauliche Rahmenkonzept sieht für das innerörtliche Quartier eine Aufwertung der Wohnverhältnisse durch Neuordnung und Entdichtung vor. Hierbei sind z.T. erhebliche Eingriffe in die einzelnen Grundstücke erforderlich.

Da sämtliche Grundstücke in privatem Eigentum sind, ist eine Umsetzung der Ziele nur unter Mitwirkung der Eigentümer möglich. Im Rahmen eines kooperativen Verfahrens mit den Haus- und Grundstückseigentümern sollten Zielvorstellungen und Erwartungen ermittelt und unmittelbar in die Planung einbezogen werden. Auf der Grundlage alternativer Entwicklungskonzepte sollten die Möglichkeiten einer Umstrukturierung des Quartiers untersucht, dargestellt und in Bezug auf die Mitwirkungsbereitschaft beurteilt werden.

Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung wurden die Anwohner über die Bestandsaufnahme und Analyseergebnisse informiert und für ihr Quartier sensibilisiert. Problem-schwerpunkte innerhalb des Quartiers bilden vor allem: die ortsbildprägenden Gebäude und Scheunen in schlechtem baulichen Zustand, Teilbereiche mit sehr hoher baulicher Dichte und der hohe Versiegelungsgrad bei den bestehenden Freiflächen

Als Handlungsfelder ergaben sich daraus:

1. Die bauliche Entdichtung,
2. die Freiflächenaktivierung,
3. die Gebäudeumnutzung,
4. die Neubebeugung und
5. die Gestaltung und Aufwertung ortstypischer Gebäude, welche den Bewohnern durch Visualisierungen und Planvorschläge präsentiert und verdeutlicht wurden.

Mit einem Fragebogen, der an alle Anwohner verteilt wurde, wurden u.a. individuelle

Wünsche, Veränderungsbereitschaft und der zeitl. Rahmen für die beabsichtigten Umbaumaßnahmen abgefragt. Der Rücklauf des Fragebogens zeigte die Interessensbebindung von sieben Eigentümern.

Mit den interessierten Eigentümern wurden intensive Beratungstermine durchgeführt, aus denen Testentwürfe zum einen für eine kurz- zum anderen für eine langfristige Entwicklung des Anwesens hervorgingen. Jeder Entwurf gibt Umgestaltungsvorschläge für Fassaden in Anlehnung an das Gestaltungshandbuch und Entdichtungs- und Umstrukturierungsvorschläge in den zwei Zeitfenstern. Als Ergebnis des Planungsprozesses stand ein mit den Grundstückseigentümern abgestimmtes Handlungskonzept, das konkrete Maßnahmen benannte, die teilweise (3 von 7) innerhalb des Zeitfenster von Melap realisiert wurden.

PRIVATE MASSNAHMEN



Freilegung einer historischen Fachwerkscheune



GESTALTUNGSMASSNAHMEN AN HAUS UND HOF

Eine kurzfristige Umsetzung zeichnete sich bei den Gestaltungsmaßnahmen an Haus und Hof ab. Durch das Programm sind gute Gestaltungsbeispiele im Ortskern entstanden. Einige Gestaltungsmaßnahmen orientieren sich allerdings nicht am Gestaltungshandbuch, da ortstypische Empfehlungen von manchen Bewohnern nicht als „praktisch“ und „schön“ empfunden wurden.



Freiflächengestaltung und Begrünung eines Hofes



Freiflächengestaltung vor einem neuen Wohnhaus



Modernisierung eines leer stehenden Wohnhauses



Bestand



Gestaltungsberatung

