

Arbeitskreis Ortsmitte



Herzlich willkommen zur
Ergebnispräsentation am

25. März 2014





Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt



Gemeinsame
Ortsmitte Schallstadt

Funktionale, räumliche und
ortsgemeinschaftliche Mitte

fsp.stadtplanung



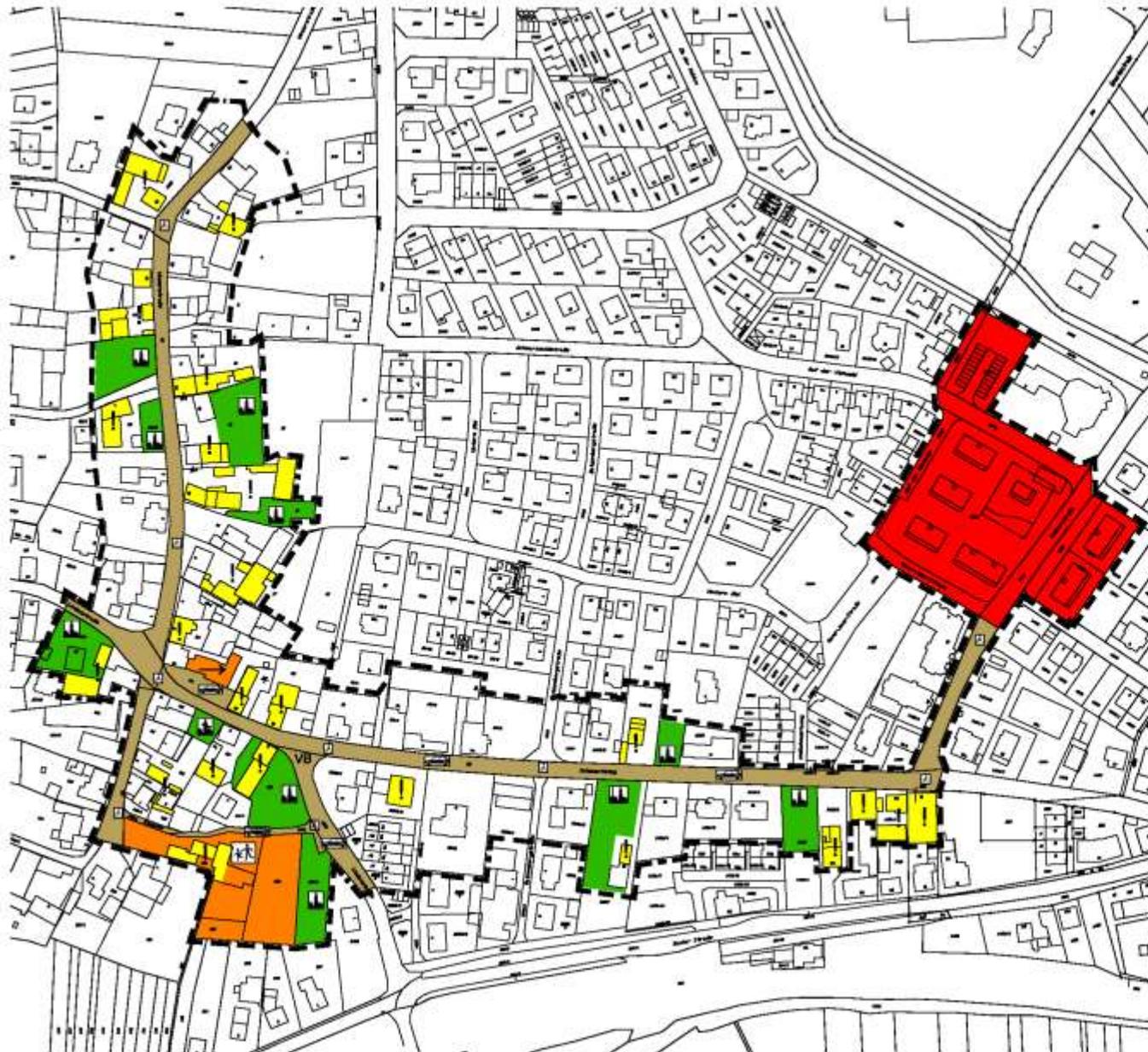


Gemeinsame
Ortsmitte Schallstadt

Zentrale („grüne“) Achse
Bahnhof - Sportareal

fsp.stadtplanung





Legende

**Ziele und
Maßnahmen**

- Entwicklungsbereich Neue
Ortsmitte**
- Städtebauliche Neuordnung

- Nutzungsstruktur**
Nutzungsverdichtung und
Sanierung der Gebäude:
Kindergarten und
zugehörige Freiflächen
- Nutzungsveränderung des
Feuerwehrgebäudes

- Aufwertung des Ortsbildes**
Sanierung, Umbau, Umnutzung

- Neuordnung der Verkehrssituation**
Parken
VB
Verkehrsbereinigung
Seniorengerechte Umgestaltung

- Entwicklung von Flächen mit
besonderen freiräumlichen
Potentialen**
Innenentwicklung

Gemeinde Schallstadt
Grobanalyse LSP
Karte 8 - Ziele und
Massnahmen



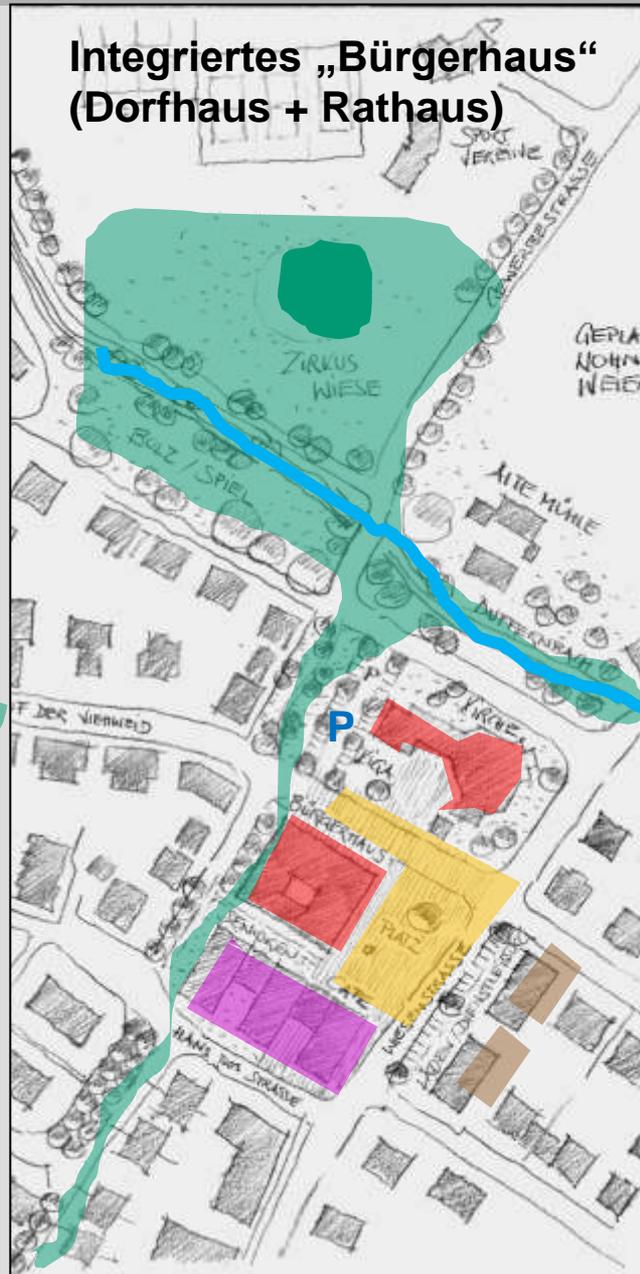
Plandatum: 25.09.2007
 Bearbeiter: Fa/Ko
 Projekt-Nr: S-07-089
 M. 1 / 2000
 In A3-Format



**Dorfhaus + Dorfplatz /
Rathaus Zirkuswiese**

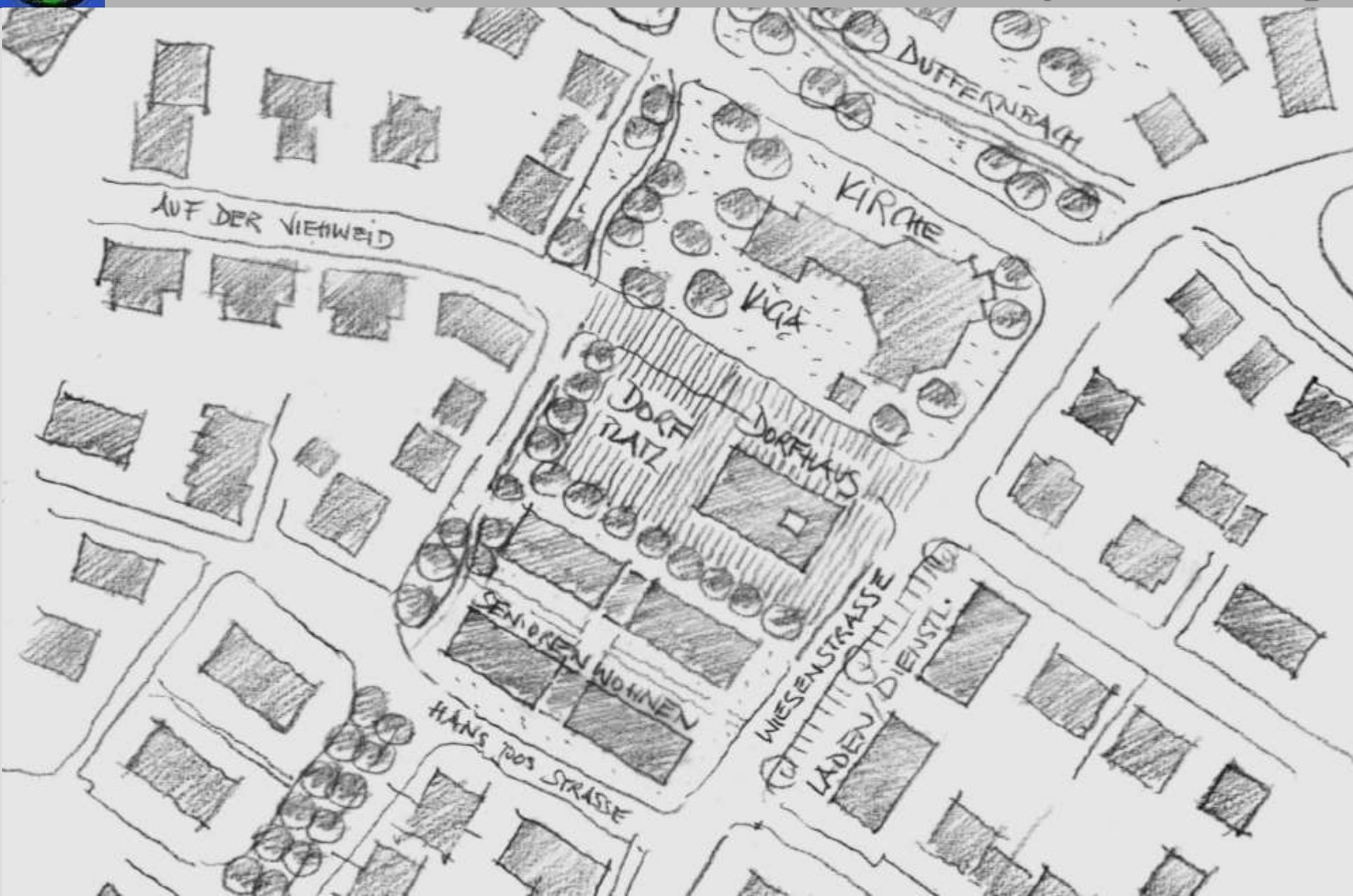


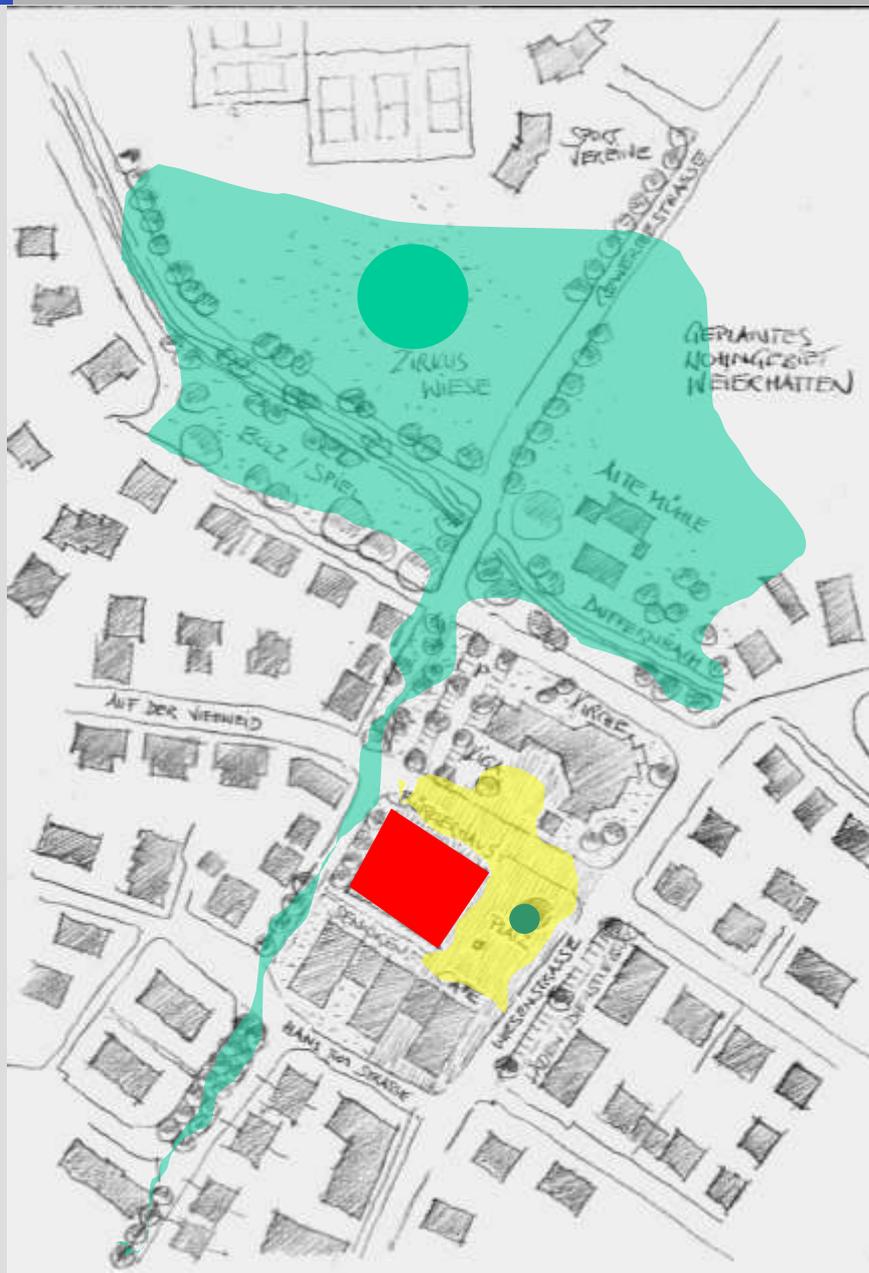
**Integriertes „Bürgerhaus“
(Dorfhaus + Rathaus)**



**Grünflächen + bedarfs-
orientierte Entwicklungen**

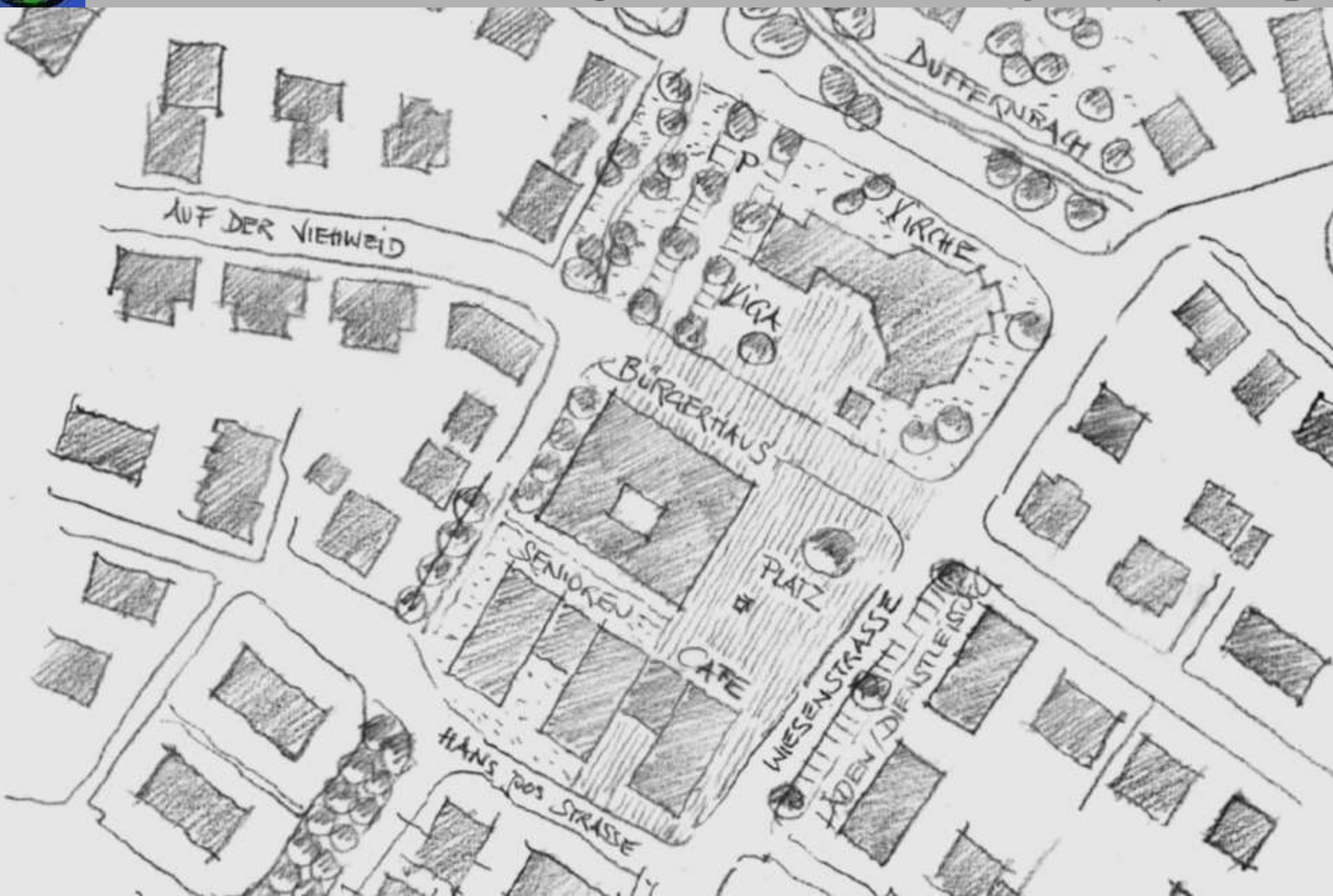






Bündelung und Integration von Dorfhaus und Rathaus („Bürgerhaus“) auf dem Alten Sportplatz

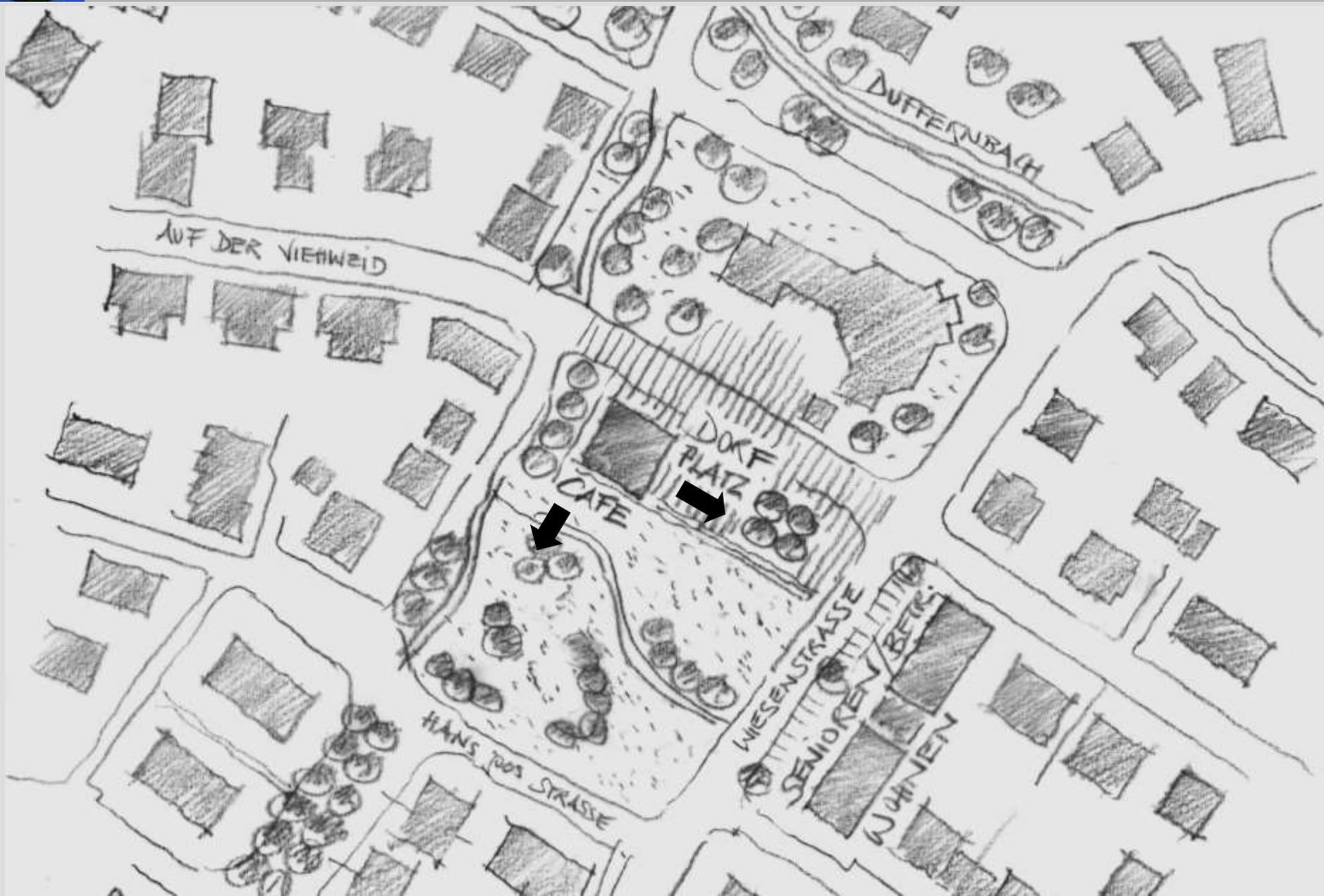
Neue zeitgemäße Form der (räumlichen und funktionalen) Zusammenführung bürgerschaftlicher Aktivitäten und Kommunikation mit Verwaltungsaktivitäten („Bürgergesellschaft“) auf circa der Hälfte der Fläche des Alten Sportplatzes. Nicht zwei getrennte Funktionen in einem Gebäude, sondern - wo immer sinnvoll und möglich - Mehrfachnutzungen (z.B. Sitzungssaal / Trauzimmer, Foyer usw.) Besondere Bedeutung eines attraktiven Dorf- / Markt- / Rathausplatzes als Kommunikations- und Begegnungsraum. Integriertes Weinhäusle / Café. Auf der südlichen Fläche des Alten Sportplatzes Wohnungsbau für Sonderwohnformen (insbesondere für Senioren). Böttche-Grundstück für Mischnutzungen (Versorgung, Dienstleistungen, Wohnen). Shared space...





Großzügiger Grünraum mit erweiterungsfähigem Dorfhaus und bedarfsorientierten Entwicklungen

Erhaltung des Alten Sportplatzes als öffentlichen Grünraum. Fokussierung und Begrenzung der Nutzung des Alten Sportplatzes auf bürgerschaftliche und nachbarschaftliche Aktivitäten (Freizeit, Naherholung und Kommunikation) sowie auf gemeinschaftsorientierte Ereignisse und Veranstaltungen. Bauliche Nutzung zunächst in begrenztem Umfang (z.B. Weinhäusle, Café, Veranstaltungen etc.) und später in Abschnitten nach Bedarf. Parkartige, grüngestalterische und freiräumliche Maßnahmen, zum Teil als befestigte Fläche im Übergangsbereich zur Kirche (Dorfplatz). Seniorenwohnen auf dem Böttche-Grundstück (inklusive Soziale Betreuung).





Ursprüngliche Nutzungskonzeption (GR Beratungsvorlage Oktober 2012)

- **Freizeit-, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote (Gastronomie, Information, Kommunikation, Dorfleben)**
- **Neues zentrales Rathaus**
- **Marktplatz / Dorfplatz / Rathausplatz**
- **Wohnungen für Senioren und behindertengerechtes Wohnen**
- **Wohn- und Geschäftshaus auf dem Böttche-Grundstück (Versorgung, Dienstleistungen, Wohnen)**
- **Grün- und Gartenflächen**
- **Erschließungsflächen für Pkw, Fußgänger, Radfahrer**



Vorschläge Arbeitskreis (1. und 2. Sitzung)

- Märkte (Wochenmarkt, Flohmarkt etc.)
- Backhaus
- Weinhäuschen
- Räume für Ausstellungen / Museum
- Räume für bürgerschaftliche und kulturelle Veranstaltungen (Feste, Theater, Kleinkunst, Kino...)
- Vereinsnutzungen
- Raumnutzung für private Ereignisse / Veranstaltungen (Buchung und Miete)
- Gastronomische Nutzungen
- Bibliothek / Mediathek
- Soziale Dienstleistungen und Betreuung
- Informeller Treffpunkt für unterschiedliche Bürgergruppen (Jugend, Senioren, Interessengruppen...)
- Flächen für nachbarschaftliche Kommunikation



Integrierte, multifunktionale „Bürgerhaus“- Nutzungen (neben Verwaltungsfunktionen)

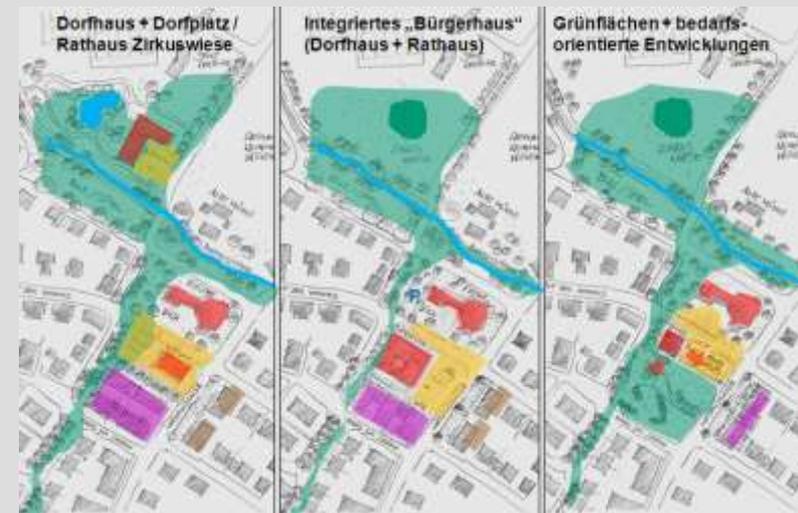
- **Bürgerbüro (Information und kommunale Dienstleistungen)**
- **Trauzimmer und Raum für entsprechende Feierlichkeiten**
- **Multifunktionale Nutzung des Ratssaals und der Fraktionszimmer**
- **Multifunktionales Foyer (Ausstellungen, Ansprachen, kommunale Ereignisse wie zum Beispiel Empfänge, Wahlabend etc.)**
- **Informations- und Veranstaltungstafeln und kommunale Hinweise**
- **Bürgerplatz als Identifikationsort („Dorflinde“)**
- **Bürgerplatz als Ort für Kundgebungen und Demonstrationen**
- **Bürgerplatz als räumlicher Auftakt für Sportereignisse**
- **Bürgerplatz für Public Viewing**
- **Bürgerplatz für Dorffeste, Flohmarkt, Konzerte etc.**



Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt

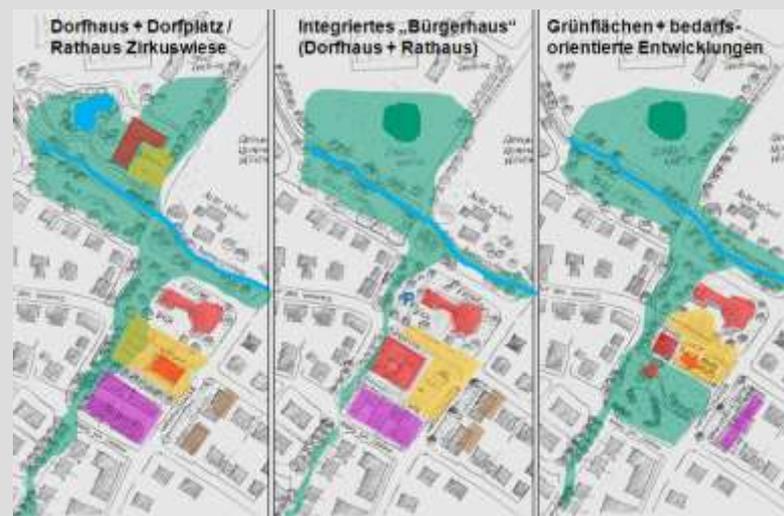


- **Stärkung der Bürgergesellschaft, des Bürgerdialogs und der Ortsgemeinschaft**
- **Konzentration und Synergien wesentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen**
- **Bürgerschaftliche Akzeptanz und Identität eines neuen Ortsmittelpunkts**
- **Nutzungsfrequenz, Belebung und Kommunikationsqualität der Neuen Ortsmitte**
- **Flexible, nutzungsoffene und bedarfsgerechte Bau- und Freiraumstrukturen**
- **Räumliche Zugänglichkeit und kurze Wege möglichst aus allen Ortsquartieren**
- **Vorrang für Innenentwicklungsflächen und Bestandsqualifizierung**
- **Lösung für Rathausstandort**
- **Kommunale Finanzierbarkeit und Unterhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen**
- **Ausschöpfung von Fördermitteln im Landessanierungsprogramm**
- **Zeitachse und Umsetzungszeiten**



Stärkung der Bürgergesellschaft, des Bürgerdialogs und der Ortsgemeinschaft

Alle drei Varianten werden diesem Anliegen gerecht. Variante 2 setzt mit der Kombination von Bürgerhaus und Sitz der Gemeindeverwaltung auf die Nähe und den bürgerschaftlichen Dialog mit der Verwaltung und betont den Platz im Ortszentrum als bürgerschaftliches Forum. Hervorgehobene Geschehnisse des Gemeindelebens wie Empfänge, Ehrungen aber auch für die Präsentation ortsgeschichtlicher Zeugnisse oder kultureller Schätze kommen stärker als bei den anderen Varianten zur Geltung. Die Varianten 1 und 3 sind in der Tendenz mehr zivilgesellschaftlich und informeller ausgerichtet und versprechen mehr Raum für selbstgestaltete Aktivitäten.



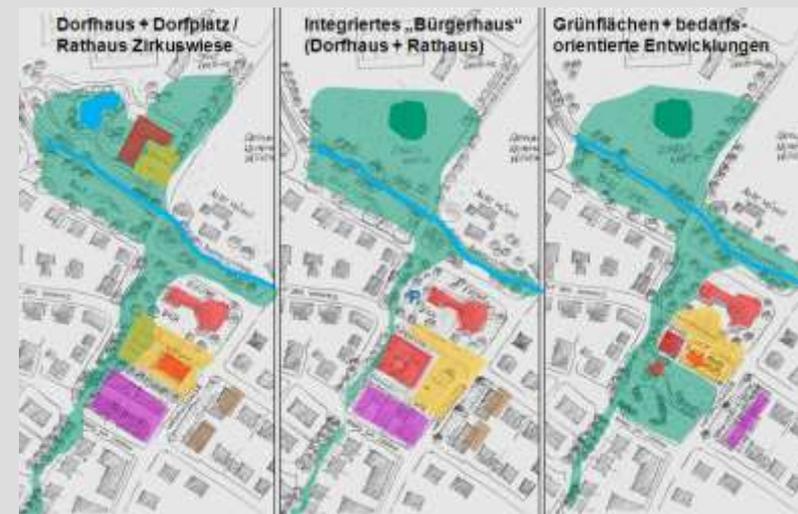
Konzentration und Synergien wesentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Varianten werden diesem Anliegen in unterschiedlicher Weise und mit unterschiedlicher Zeitperspektive gerecht. Variante 3 versteht sich mit dem zunächst kleineren Dorfhaus als Keimzelle für ein „Cluster“ weiterer ortsgemeinschaftlicher Einrichtungen, die dorthin verlegt werden könnten. Dafür bietet sie durch die Reservierung des Alten Sportplatzes für diese Zwecke breiten Raum. Die Variante 2 ist stark auf die Konzentration und Synergien angelegt. Durch die mit ihr verbundene konzentrierte Verwirklichung treten die Wirkungen bald ein. Bei der erheblichen Überbauung des alten Sportplatzes mit dem kombinierten Bürgerhaus und dem „Wohnen im Alter“ kann es sein, dass längerfristig nicht alle ortsgemeinschaftlichen Nutzungen nebeneinander Platz finden: sie müssten ggf. auf die Zirkuswiese ausweichen. Darunter könnten Attraktivität und Synergien leiden, Variante 1 nimmt eine vermittelnde Position ein. Variante 2 macht es möglich, dass Verwaltungsräume mehrfach genutzt werden und auch für ortsgemeinschaftliche oder private Veranstaltungen zur Verfügung stehen.



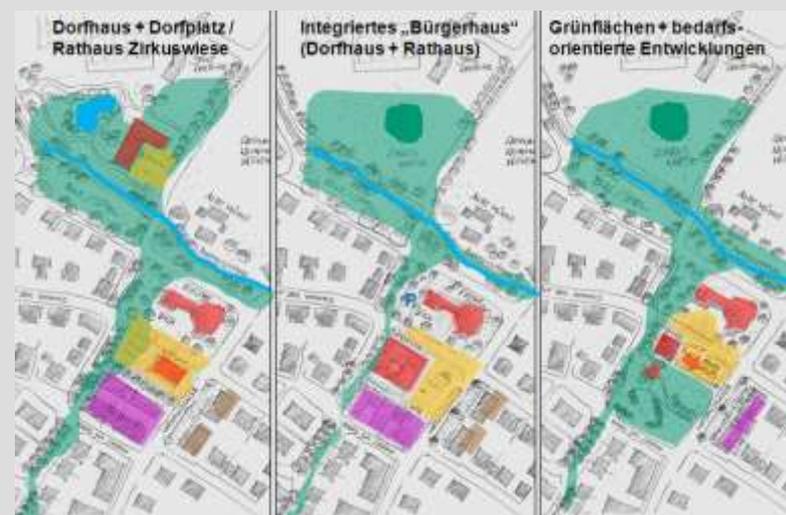
Bürgerschaftliche Akzeptanz und Identität eines neuen Ortsmittelpunkts

Ein als solcher empfundener Ortsmittelpunkt fehlt bisher in Schallstadt. Variante 2 knüpft an traditionelle strukturbildende „Identifikationsmerkmale“ wie Kirche und Rathaus an, gibt diesem aber eine zeitgemäße Ausprägung. In den anderen beiden Varianten wird die mehr offene Struktur von Schallstadt aufgenommen und durch einen parkartigen Grünzug im Sinne einer „Grünen Mitte“ betont. Identität und Akzeptanz sind bei den Varianten 1 und 3 vom Gelingen bürgerschaftlichen Engagements abhängig, dem breiter Raum gewährt wird, Variante 2 von einer überzeugenden baulichen Umsetzung. Sie wird durch Bürgerbeteiligung gefördert.



Nutzungsfrequenz, Belebung und Kommunikationsqualität der Neuen Ortsmitte

Bei Variante 2 entstünde in der Ortsmitte der einzige größere, baulich gestaltete Platz in Schallstadt, der zum Verweilen einlädt. Schon dieses „Alleinstellungsmerkmal“ unterstreicht seine Attraktivität. Die Dichte und Konzentration dieser Lösung fördert die Kommunikation und den Eindruck der Belebtheit. Die stärker parkartige Ausbildung der Ortsmitte bei den Varianten 1 und 3 – eher städtisch inspiriert oder in Kur- und Fremdenverkehrsorten anzutreffen – wird allein durch diesen Landschaftsbezug noch nicht attraktiv wirken, weil den Bewohnern viele Alternativen in der freien Landschaft offen stehen. Im Zusammenspiel mit den geschaffenen oder zu schaffenden Einrichtungen kann jedoch ebenfalls eine hohe Attraktivität entstehen.



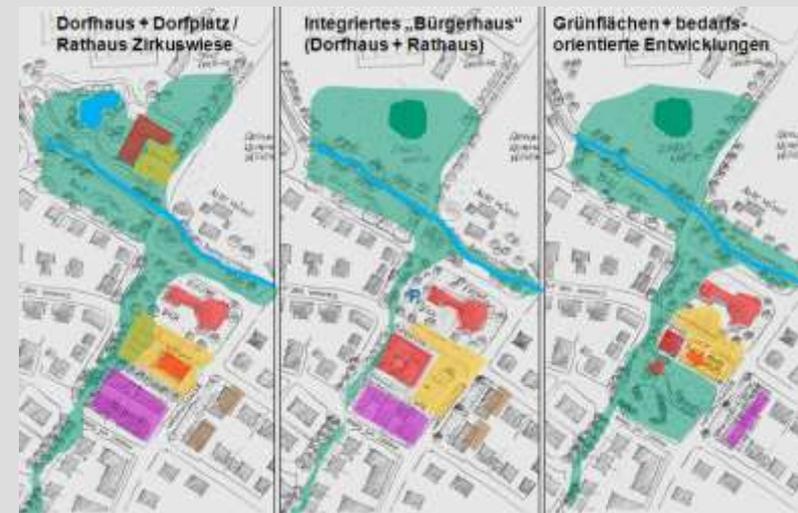
Flexible, nutzungsoffene und bedarfsgerechte Bau- und Freiraumstrukturen

Dieses Kriterium ist bei Variante 3 Kern des Konzepts: das (zunächst) kleine Dorfhaus bildet die „Keimzelle“ für ein Cluster von Ortsgemeinschaftseinrichtungen. Nutzungsoffene Freiraumstruktur besteht dadurch, dass auf dem Alten Sportplatz keine Fläche für Wohnen im Alter vorgesehen ist. Diese Nutzung sowie eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus treten gegenüber der Vorhaltung für Gemeinbedarfseinrichtungen zurück. Variante 1 bietet auf dem Alten Sportplatz mehr Freiraum und Platz für weitere Nutzungen als Variante 2. Bei dieser bildet die Zirkuswiese eine Option für etwaige zukünftige ortsgemeinschaftliche Nutzungen. Zu beachten ist, dass bei Variante 1 ein auf die jetzige Verwaltungsstruktur ausgelegtes Gebäude entstehen soll, das für andere Nutzungen im Gegensatz zu dem multifunktionalen Gebäude bei Variante 2 nur bedingt attraktiv und geeignet erscheint.



Räumliche Zugänglichkeit und kurze Wege möglichst aus allen Quartieren

Dieses Kriterium ist bei allen Varianten schon auf Grund der geographischen Ortsmittenlage erfüllt. Der Standort „Alter Sportplatz“ bietet dabei die zentralste Lage für die südlichen Stadtquartiere. Unterschiede ergeben sich hinsichtlich der einzelnen Verkehrsarten Fußgänger, Radfahrer und KFZ Verkehr. Sie sind jedoch nicht erheblich. Bei Variante 1 fallen die Parkplätze beim Rathaus wegen der Entlastung vom ruhenden Verkehr ins Gewicht.



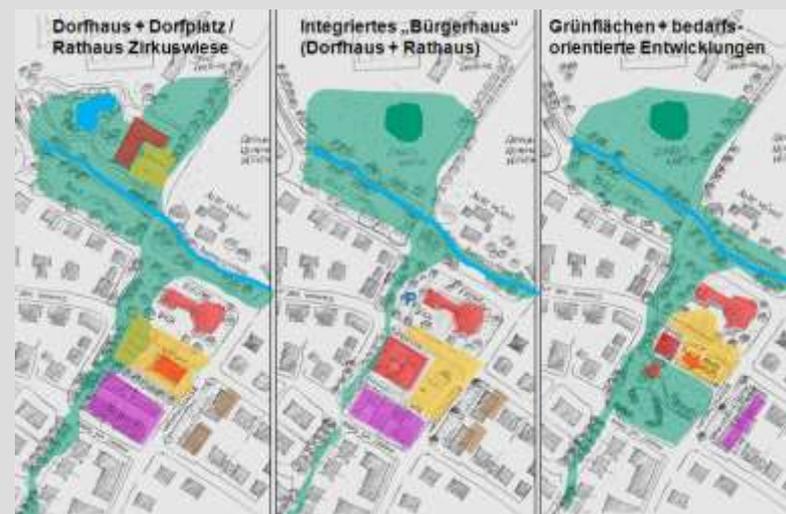
Vorrang für Innenentwicklungsflächen und Bestandsqualifizierung

Alle Varianten stellen sich als Innerortsentwicklung dar. Dabei ist immer das Weihermattengebiet mitzudenken. Variante 2 bietet mehr Chancen für eine Qualifizierung des Standorts und eine entsprechende architektonische Gestaltung, die positiv ausstrahlen könnte. Durch die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Räumen geht sie auch mit Flächen am sparsamsten um. Bei den anderen Varianten fallen die lockere Struktur und die Durchgrünung positiv ins Gewicht.



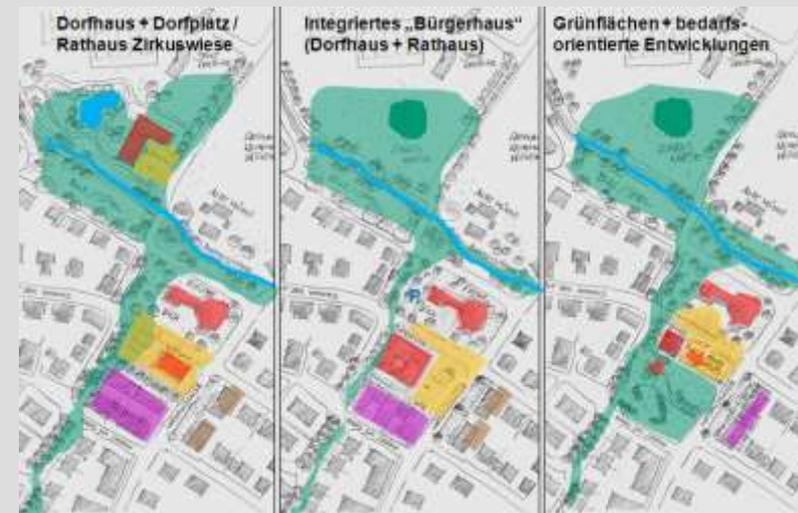
Lösung für Rathausstandort

In den Varianten 1 und 2 ist eine Unterbringung der Gemeindeverwaltung Teil des Konzepts. In Variante 3 ist für einen Rathausstandort keine Lösung vorgesehen. Sie ist damit unter diesem Gesichtspunkt nicht gleichwertig mit den anderen Varianten.



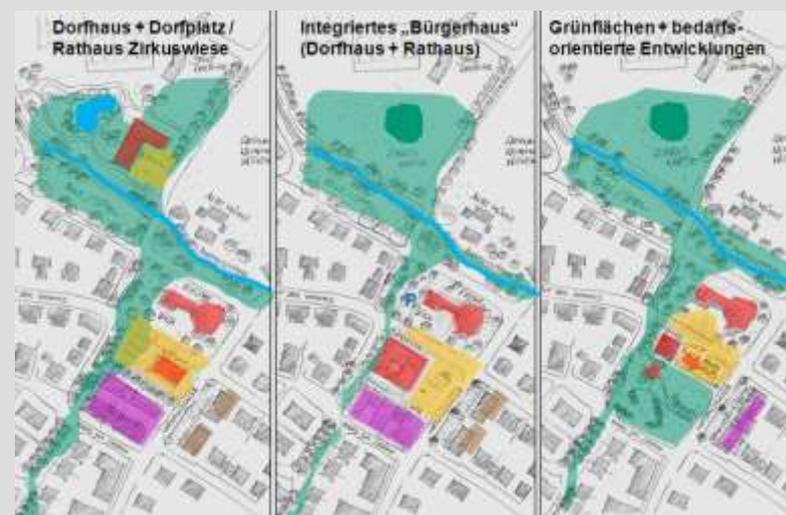
Kommunale Finanzierbarkeit und Unterhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen

Die Erfahrung spricht dafür, dass Bau und Unterhaltung von zwei Gebäuden mehr Aufwand verursachen als von nur einem. Bei Variante 2 bietet die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Räumen Kostenvorteile. Varianten 1 und 3 erlauben durch die Möglichkeit zeitlicher Streckung ein flexibleres Finanzgebaren, das jedoch durch die zeitliche Begrenzung der Fördermöglichkeit eingeschränkt ist. Variante 3 sieht eine Verwertung von Grundstücken nur für den Gemeinbedarf und nicht für private Nutzungen vor. Hier können Grundstücke, auf denen sich derzeit solche Einrichtungen befinden, verwertet werden, wenn die Einrichtungen im Zuge einer Clusterbildung verlegt werden. Nutzungsbindungsfristen auf Grund von Förderungen sind dabei zu berücksichtigen.



Ausschöpfung von Fördermitteln des Landessanierungsprogramms

Alle Konzepte sind förderbar. Zu beachten ist, dass die einzelnen förderfähigen Maßnahmen im Bewilligungszeitraum umgesetzt werden. Ist ihre Verwirklichung absehbar, kann der Bewilligungszeitraum auch um wenige Jahre überschritten werden. Langfristige Abschnittsbildungen und offene Realisierungszeiträume sind in den Stadterneuerungsprogrammen mit ihren Förderzeiträumen von 8 bis 10 Jahren nicht vorgesehen.



Zeitachse und Umsetzungszeiten

Bei den Varianten 1 und 3 kann sich bei der zeitlichen Verwirklichung durch die Finanzierungslast des Rathauses ein zeitlicher Versatz ergeben. Insofern können die mit ihnen verbundenen positiven Wirkungen u.U. erst wesentlich später eintreten, was wieder Auswirkung auf die Förderung hat.

Die Förderfähigkeit aller drei Varianten bedingt ein unter Bürgerbeteiligung für Schallstadt zu erstellendes Gesamtkonzept, in das sich das Konzept für die Ortsmitte einfügen muss. Mit den Arbeiten an diesem Gesamtkonzept kann begonnen werden. Der Arbeit am Konzept für die Ortsmitte für einen Änderungsantrag zum LSP steht bei Variante 1 nichts im Wege. Für Variante 2 kann ein Aufstockungsantrag nicht gestellt werden, solange der Bürgerentscheid wirkt. Variante 3 hängt von der Lösung des Standorts für ein Rathaus ab. Für alle Varianten bedarf es der Bauleitplanung. Sie kann bei Variante 2 auf dem Alten Sportplatz zunächst nur für „Wohnen im Alter“ erfolgen.



Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt

Arbeitskreis Ortsmitte



Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

