

Gemeinde Gollhofen



Ländliche Entwicklung in Bayern

Für eine vitale Gemeinde Gollhofen

**Innen statt Außen Gollhofen
Das zweite Leben der Ziegelei**

Heinrich Klein, 1. Bürgermeister Gollhofen
2023



1. Ausgangssituation
2. Erwerb und Bürgerbeteiligung innerhalb der Dorferneuerung
→ Lenkungsgruppe städtebaulicher Masterplan
3. Entwurfslabor Integrale Architektur TH Würzburg-Schweinfurt bzw.
Erstberatung Energieversorgung HS Ansbach, Campus Feuchtwangen
4. Entwicklung städtebaulicher Master-/Rahmenplan
5. Definition von Qualitätskriterien

Nächste Schritte



Quelle: Hochschule Ansbach, Campus Feuchtwangen, SoSe 2022



Luftbild Gollhofen.



Quelle: Bayernatlas



Schwarzplan Gollhofen



TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten von Lea Biesinger/Konstantin Sestakov; angepasst durch Dr. Verena Walter



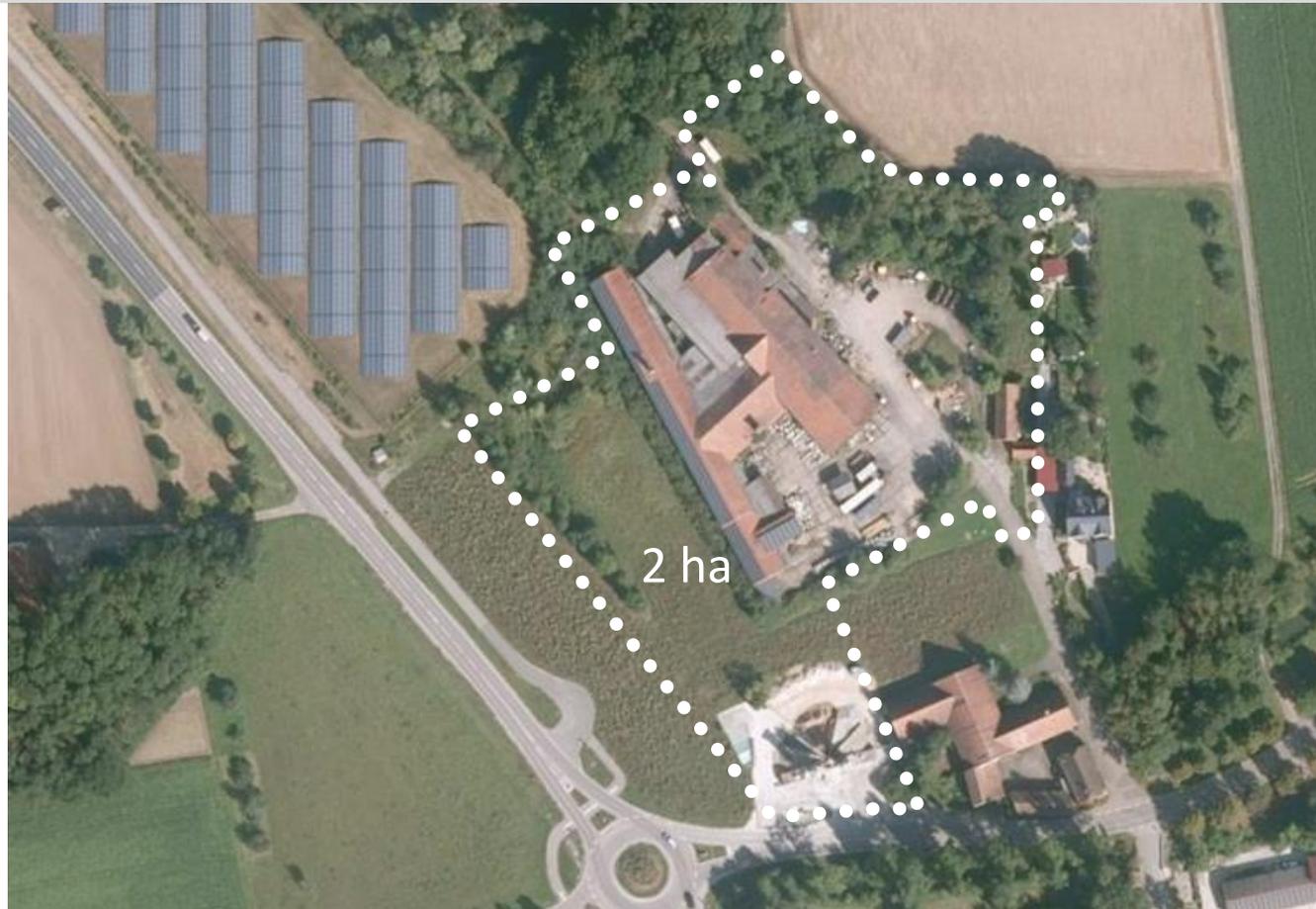
Lageplan Gollhofen



Quelle: Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin



Ziegelei mit Umgriff



Quelle: Bayernatlas



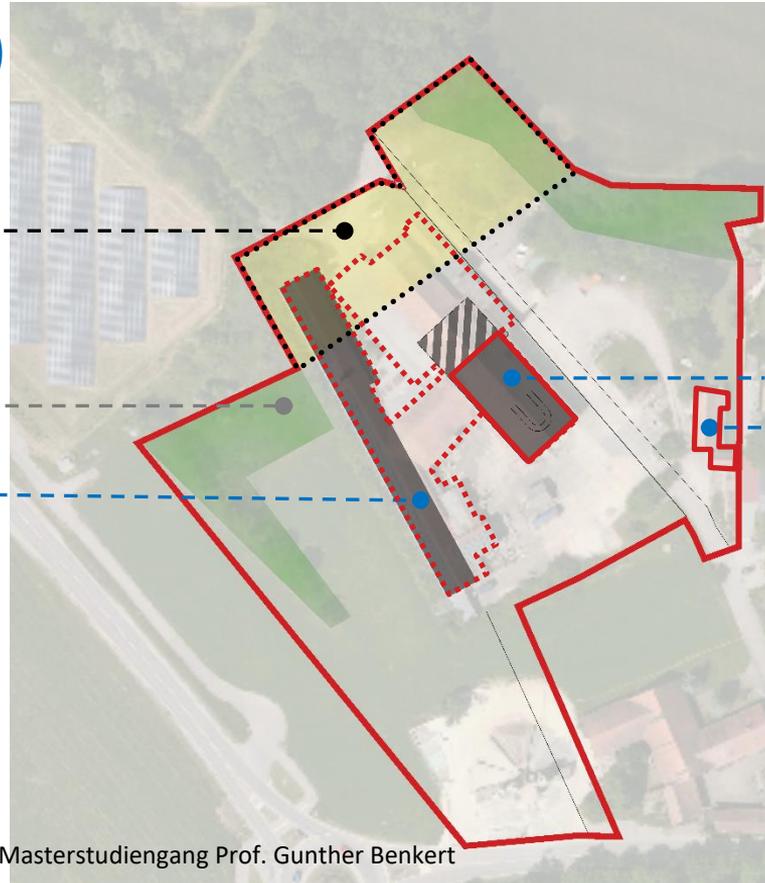
Flächen/Brutto-Grundfläche (BGF)

**Lärmbelasteter Bereich ca. 2000m²
aufgrund der PV-Anlage
(Wechselrichter, Übergabestation)**

Ausgleichsflächen ca. 3000 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. 3500 m²

Laut Schadstoffuntersuchung nur
lokale Altölbelastungen und KMF;
sonst keine Schadstoffe.

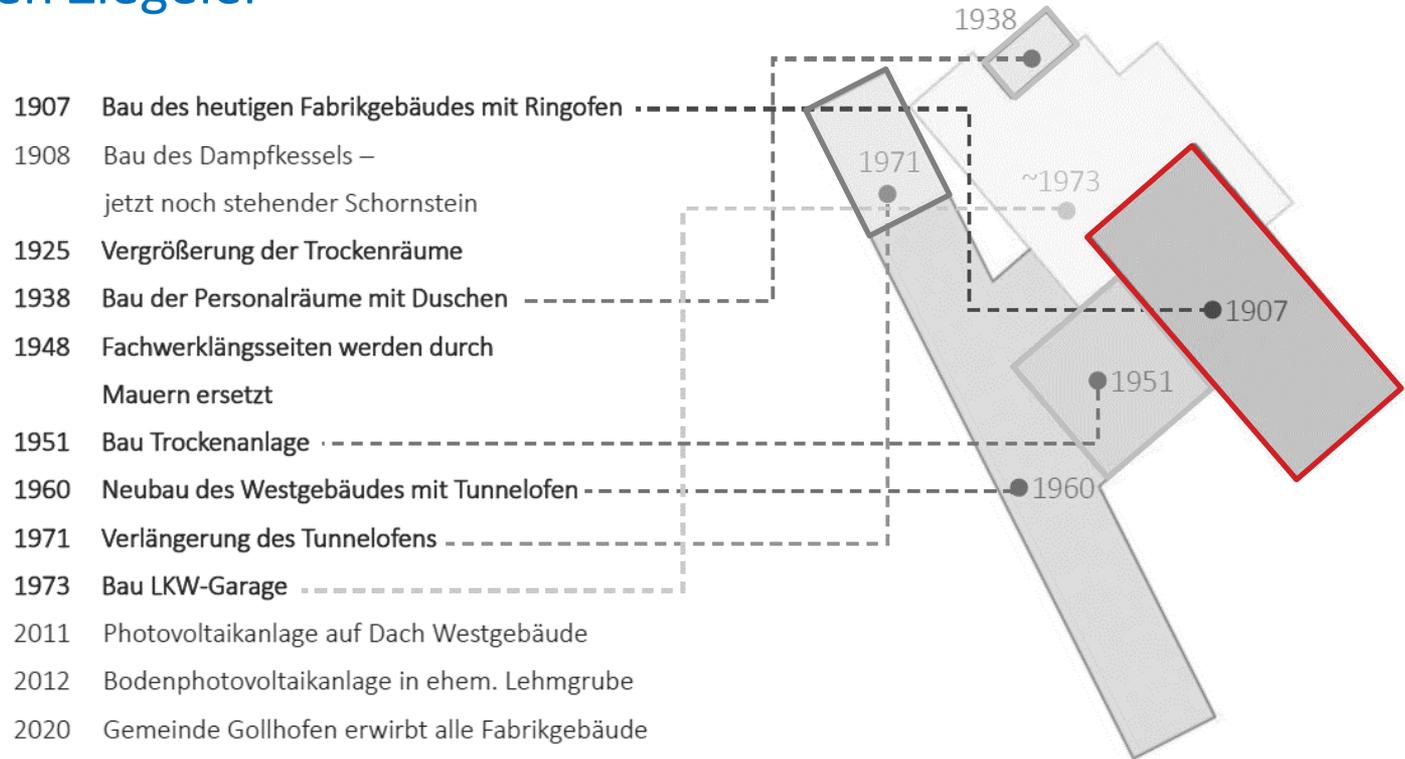


880 m² BGF
140 m² BGF

Quelle: Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin
TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert
Anpassung der Grafiken durch Dr. Verena Walter



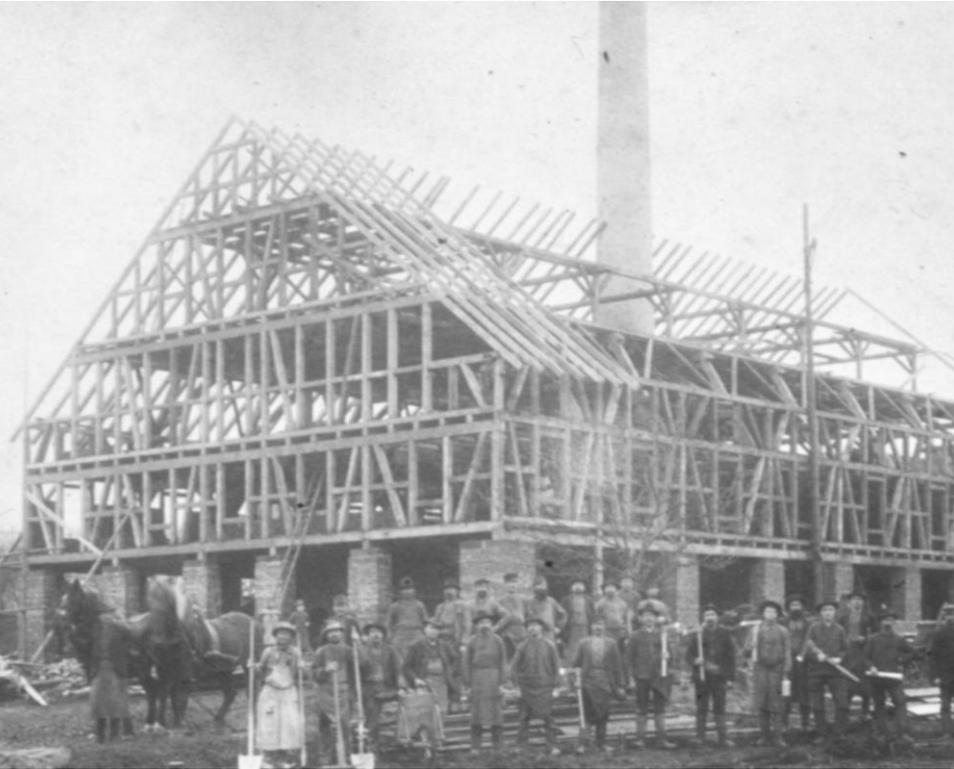
Bauphasen Ziegelei



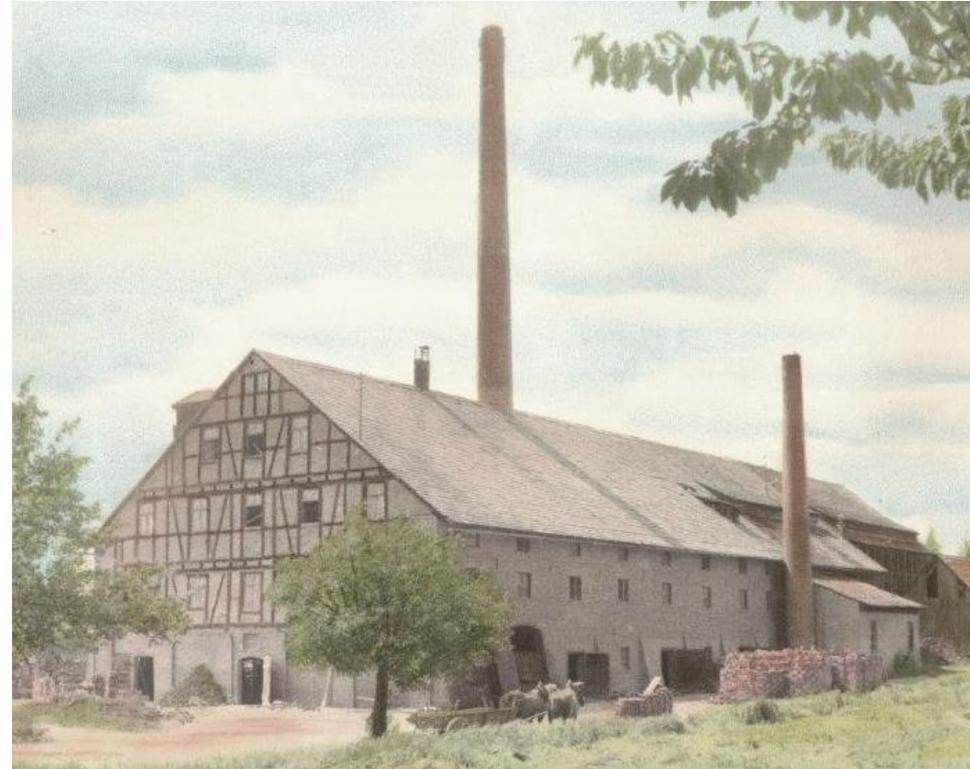
Quelle: Studentisches Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Gollhofen und dem Amt für Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung, S. 13
TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert



Historische Abbildungen Ziegelei



Quelle: Gemeinde Gollhofen



Leerstand Ziegelei 2020 – Erwerb durch die Gemeinde



Quelle: Liebberger & Schwarz-Bad Windsheim, Melanie Liebberger, Architektin



Ideenwerkstatt/ Bürgerbeteiligung

- Wohnen, wohnfrendliches Gewerbe und Dienstleistungen auf dem Gelände Ziegelei
 - verschiedene Arten von Wohnungen/Hausgrößen
→ möglichst keine freistehenden Einfamilienhäuser
 - Betreuungs- /Pflegeeinrichtungen und gemeinschaftliche Wohnformen
 - Hauptgebäude mit Ringofenrest soll im Erdgeschoss öffentlich zugänglich sein
 - ärztliche Nahversorgung
- städtebaulicher Masterplan mit Lenkungsgruppe



Quelle: Liebberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Liebberger, Architektin, Abschlussbericht Vorbereitungsphase Dorferneuerung Gollhofen



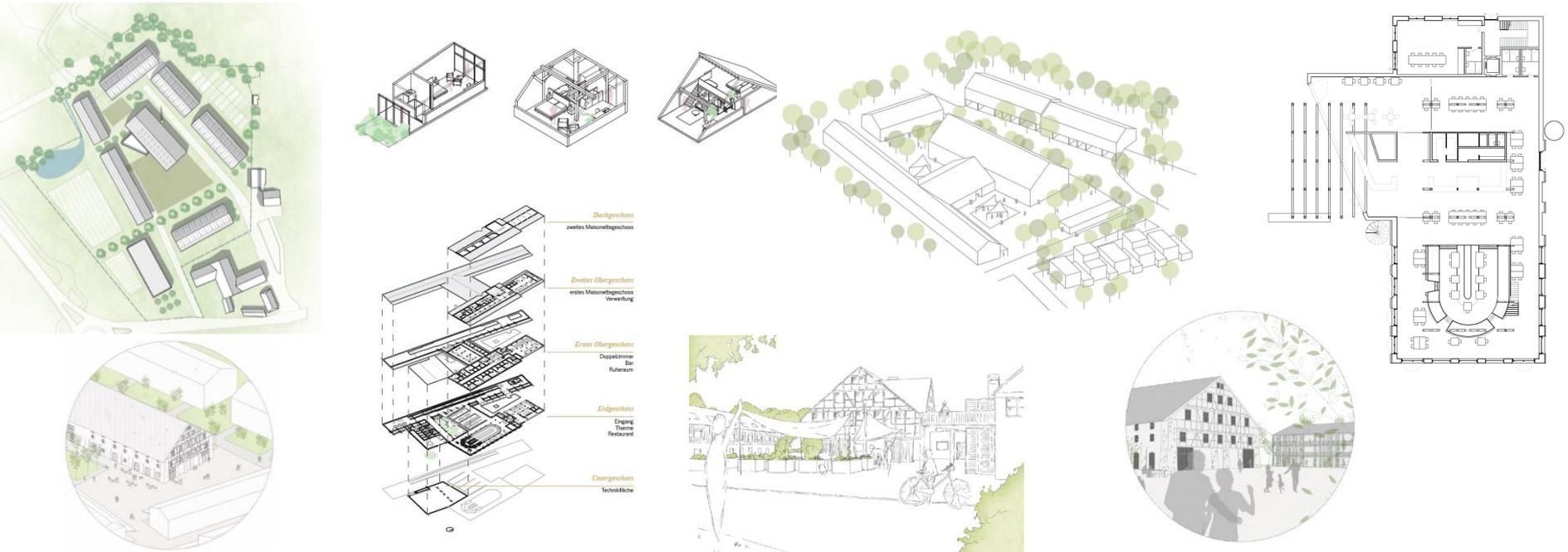
Photogrammetrie Ziegelei 2022 – Beteiligung Campus Feuchtwangen



Quelle: Hochschule Ansbach, Campus Feuchtwangen, SoSe 2022



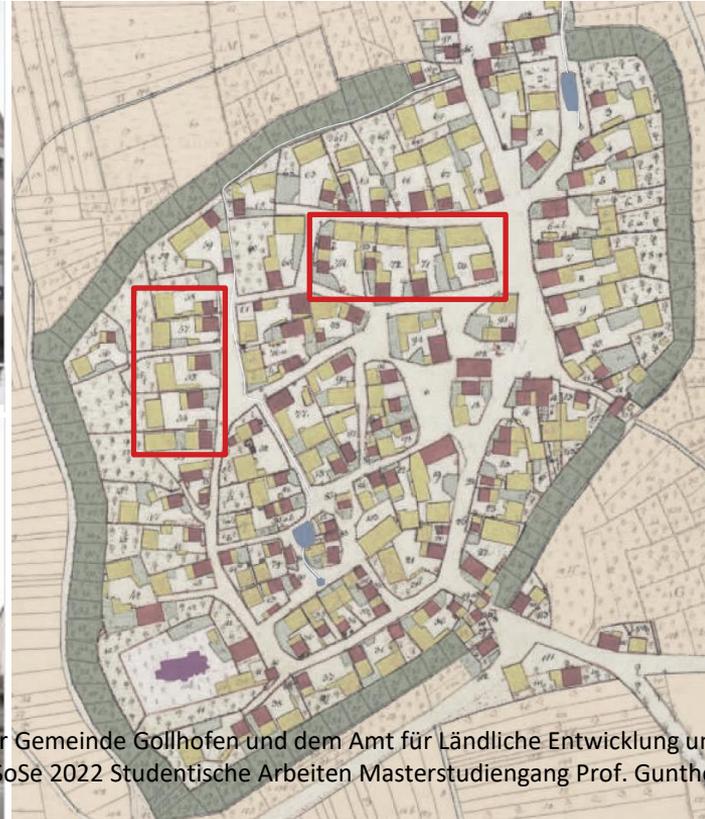
Entwurfslabor 2022 Studiengang Architektur TH Würzburg-Schweinfurt



Quelle: Studentisches Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Gollhofen und dem Amt für Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert, studentische Arbeiten von Lars Berger/Margarita Burhardt/Victor Masson, Lea Biesinger/Konstantin Sestakov, Carolin Christ/Robin Hanna, Carolin Fehrmann/Janina Kruckow/Ritah Rateharivelo Andreas Schröder/Alexander Flach, Christina Hartauer/Moritz Salzmann/Jessica Hahn, Nadina Krissmer/Miriam Leischner/Cathrin Meyer



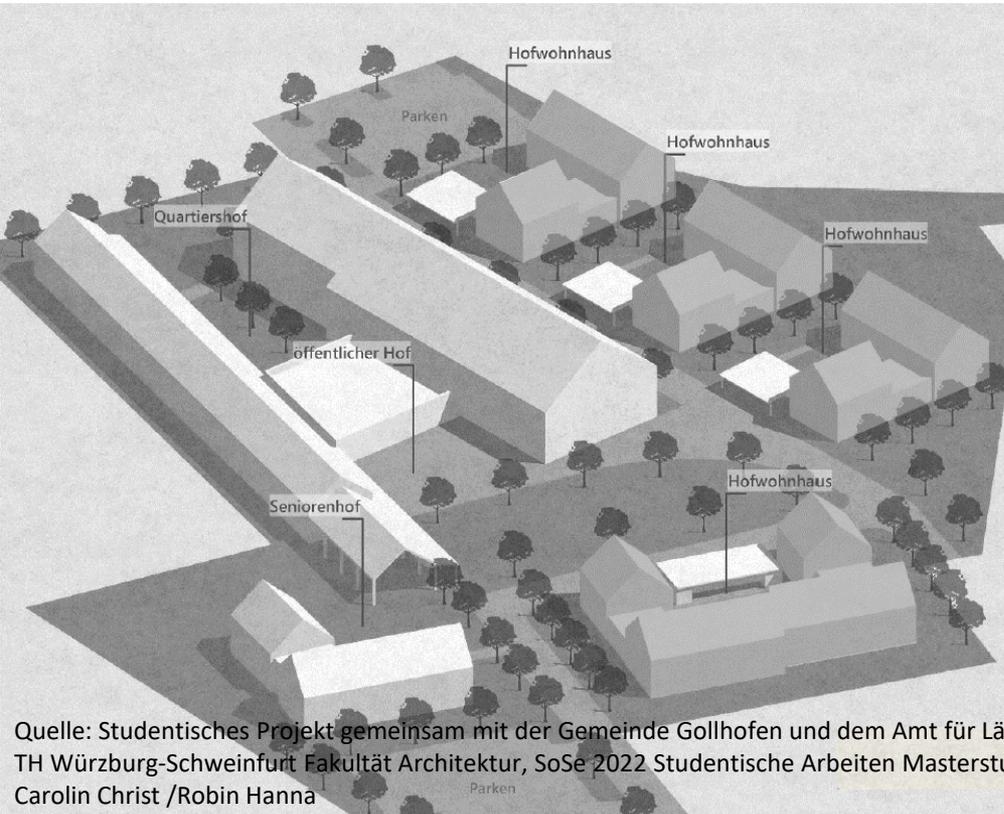
Herleitung von Hofstrukturen als städtebauliches Muster Gollhofens



Quelle: Studentisches Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Gollhofen und dem Amt für Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung, S. 15
TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert, studentische Arbeit von
Carolin Christ und Robin Hanna



Inspiration städtebauliche Entwürfe mit Hofstrukturen der Studierenden

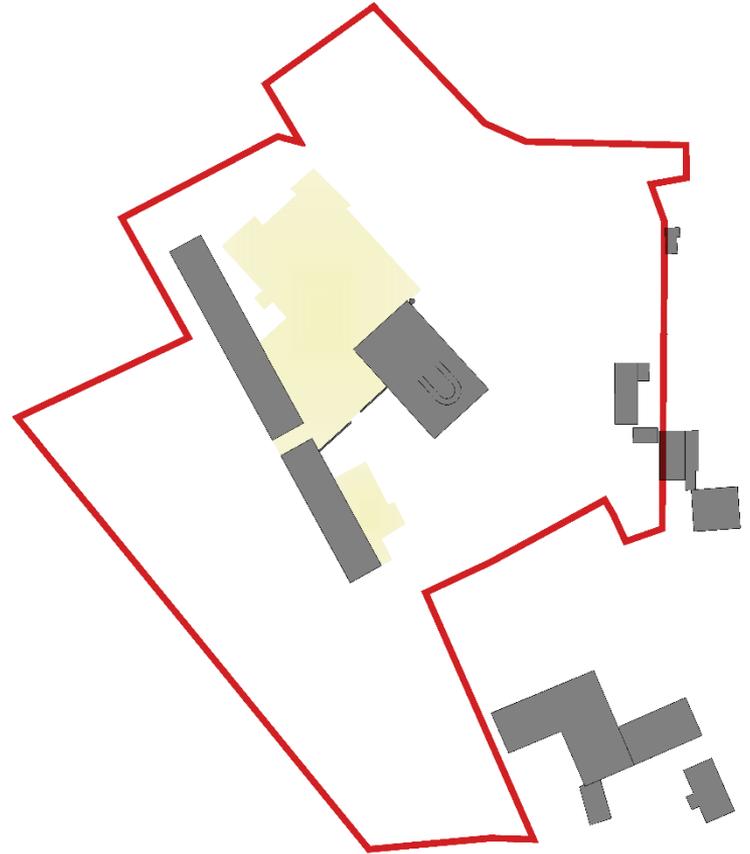


Quelle: Studentisches Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Gollhofen und dem Amt für Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert, studentische Arbeiten von Carolin Christ /Robin Hanna

Nadine Krissmer/Miriam Leischner/Cathrin Mayer



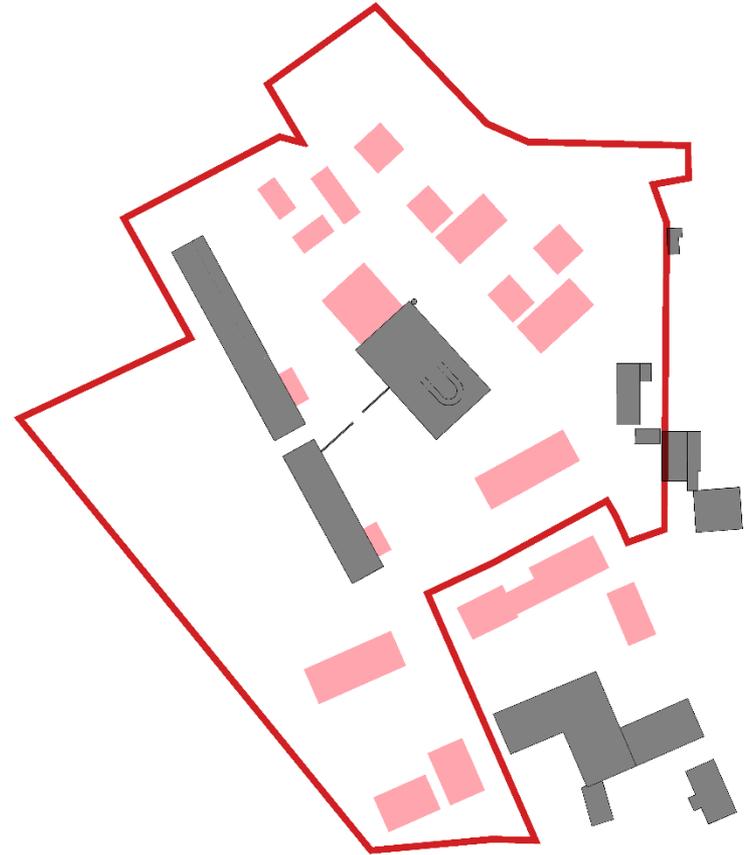
Entwicklung städtebaulicher Rahmenplan - Abbruch



Quelle: Liebberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Liebberger, Architektin



Entwicklung städtebaulicher Rahmenplan - Neubau



Quelle: Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin



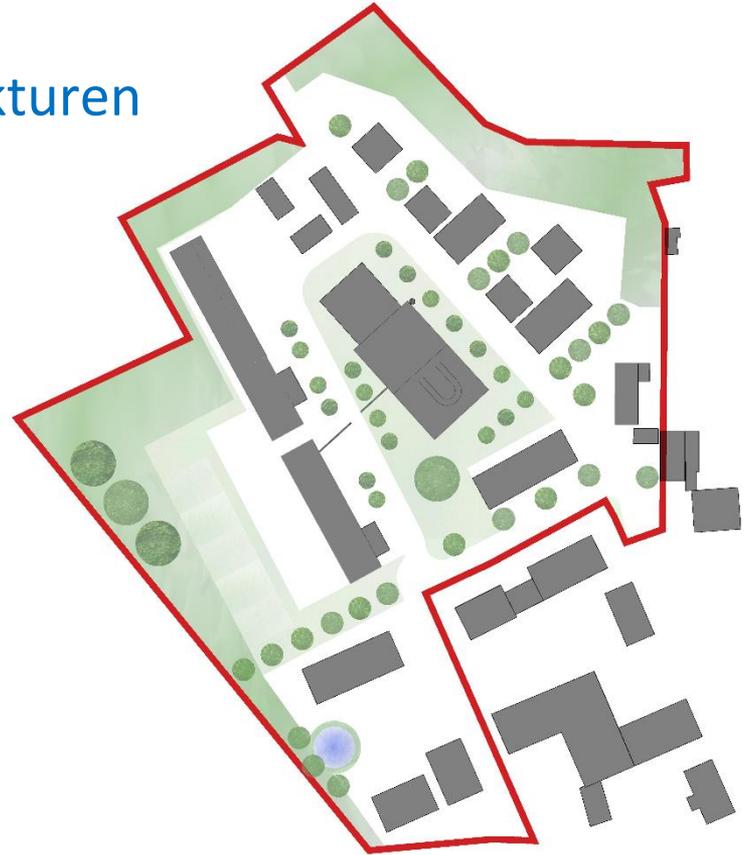
Entwicklung städtebaulicher Rahmenplan - Erschließung



Quelle: Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin



Entwicklung städtebaulicher Rahmenplan - Grünstrukturen



Quelle: Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin



Schwarzplan Gollhofen mit Ziegeleibebauung



Quelle: Studentisches Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Gollhofen und dem Amt für Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung
TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert, Studentische Arbeiten von
Lea Biesinger/Konstantin Sestakov; angepasst durch Dr. Verena Walter



Städtebaulicher Masterplan für die Entwicklung der Ziegelei



Quelle: Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin



Renderings /Impressionen städtebaulicher Masterplan Architekturbüro



Quelle: Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin,



in Zusammenarbeit mit Schütz-Visualisierung, Michael Schütz, Darmstadt



Qualitätskriterien und Masterplan als Grundlage für Umsetzung Konzeptvergabe/städtebauliche Verträge

Dorfgerichte Architektur

- Gute regionale Architektur und Baukultur als Standortfaktor
 - identitätsstiftend
- Hauptgebäude von 1907 identitätsstiftend erhalten und nutzen
 - kein Haus in Haus Prinzip
 - Erdgeschoss mit öffentlicher Nutzung, Ringofen als öffentlicher Raum zugänglich
 - Obergeschosse für Wohnungen

Qualitätskriterien und Masterplan als Grundlage für Umsetzung Konzeptvergabe/städtebauliche Verträge

Nachhaltigkeit

- Erhalt bestehender Bausubstanz (Ziegeleigebäude von 1907 und Längsriegel)
- Wiederverwendung vorhandener Baumaterialien (Holz, Ziegel, Beton)
- Ziegelabbruch als Pflastersteine/Schotter verwenden
- Betonplatten (z.T. aktueller Bodenbelag) schreddern und als Unterbau verwenden
- Neue Baumaterialien regional und ökologisch → vorhandene Strukturen in Gollhofen einbeziehen

Quelle: Lenkungsgruppe städtebaulicher Master-/Rahmenplan bzw. Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin



Qualitätskriterien und Masterplan als Grundlage für Umsetzung Konzeptvergabe/städtebauliche Verträge

Freiraum

- intensive, klimaangepasste Durchgrünung
- Bestandsgrün und Ausgleichsflächen erhalten
- Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität- generationenübergreifend
- Niedriger Versiegelungsgrad
- Verkehrsberuhigte Erschließung
- Öffentlicher Raum ist barrierearm

Quelle: Lenkungsgruppe städtebaulicher Master-/Rahmenplan bzw. Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin



Qualitätskriterien und Masterplan als Grundlage für Umsetzung Konzeptvergabe/städtebauliche Verträge

Soziale Aspekte

- Ergänzung des örtlichen Wohnungsangebots
- Breite Zielgruppen (auch Gewerbe) und gute soziale Mischung
- Mischung aus Wohneigentum und Miete
- Zusammengehörigkeit und stabile Nachbarschaften
- Platz für die Jugend im Längsriegel Nord
- Inklusion aller Bewohner



Konzeptvergabe mit Vertrag als Bedingung für qualitätvolle Umsetzung



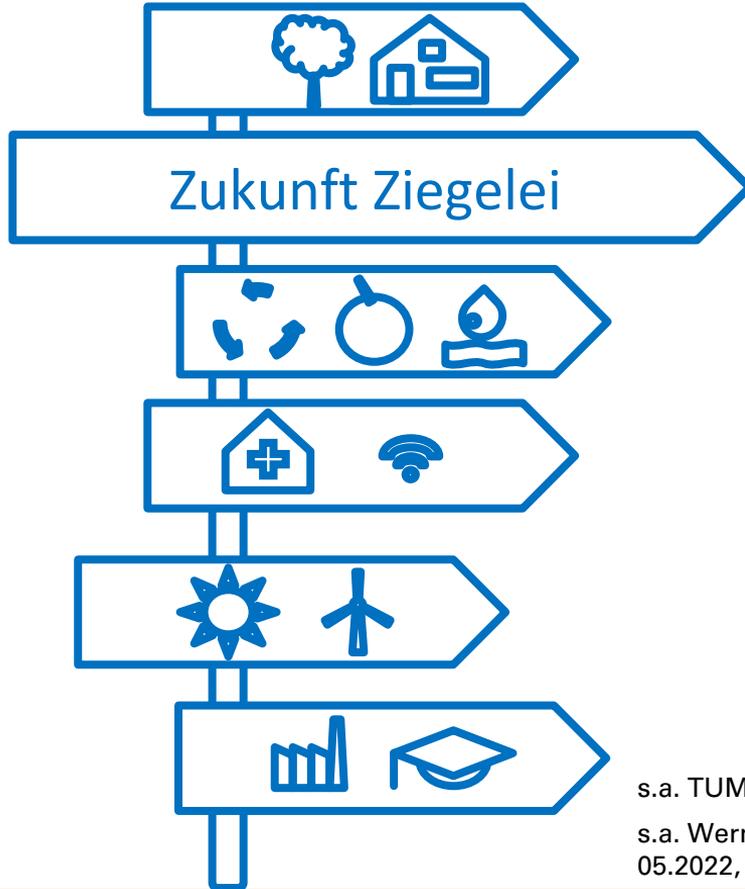
Quelle: Studentisches Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Gollhofen und dem Amt für Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert, studentische Arbeiten von Nadine Krissmer/Miriam Leischner/Cathrin Mayer Carolin Christ /Robin Hanna



Nächste Schritte:

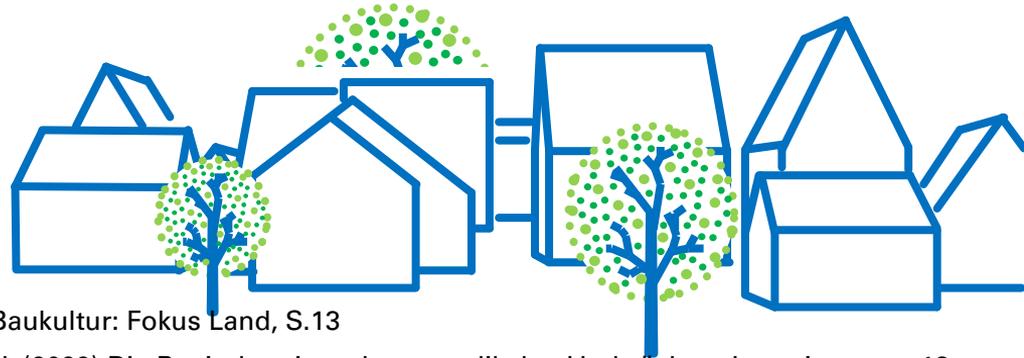
- Machbarkeitsstudie für statische Untersuchung der Bausubstanz
Abbruchplanung
- Impulsberatung durch Campus Feuchtwangen, HS Ansbach zur
dezentralen Energieversorgung
- Bebauungsplan
- Genossenschaftsgründung Gollhofen zur Aktivierung der Ziegelei
- Ärztehaus oder Medizinisches Versorgungszentrum
- Konzeptvergabe und städtebauliche Verträge nach §11 BauGB
- Bodenordnung





Leerstand und Brachflächen vermeiden –
mit Weitblick und städtebaulicher Qualität
Identität schaffen!

Baukultur schützt vor Abwanderung und
Vandalismus.



s.a. TUM (2018) Baukultur: Fokus Land, S.13

s.a. Werner Sobek (2022) Die Bauindustrie steht vor radikalen Umbrüchen. Interview vom 18. 05.2022, Welt

