

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



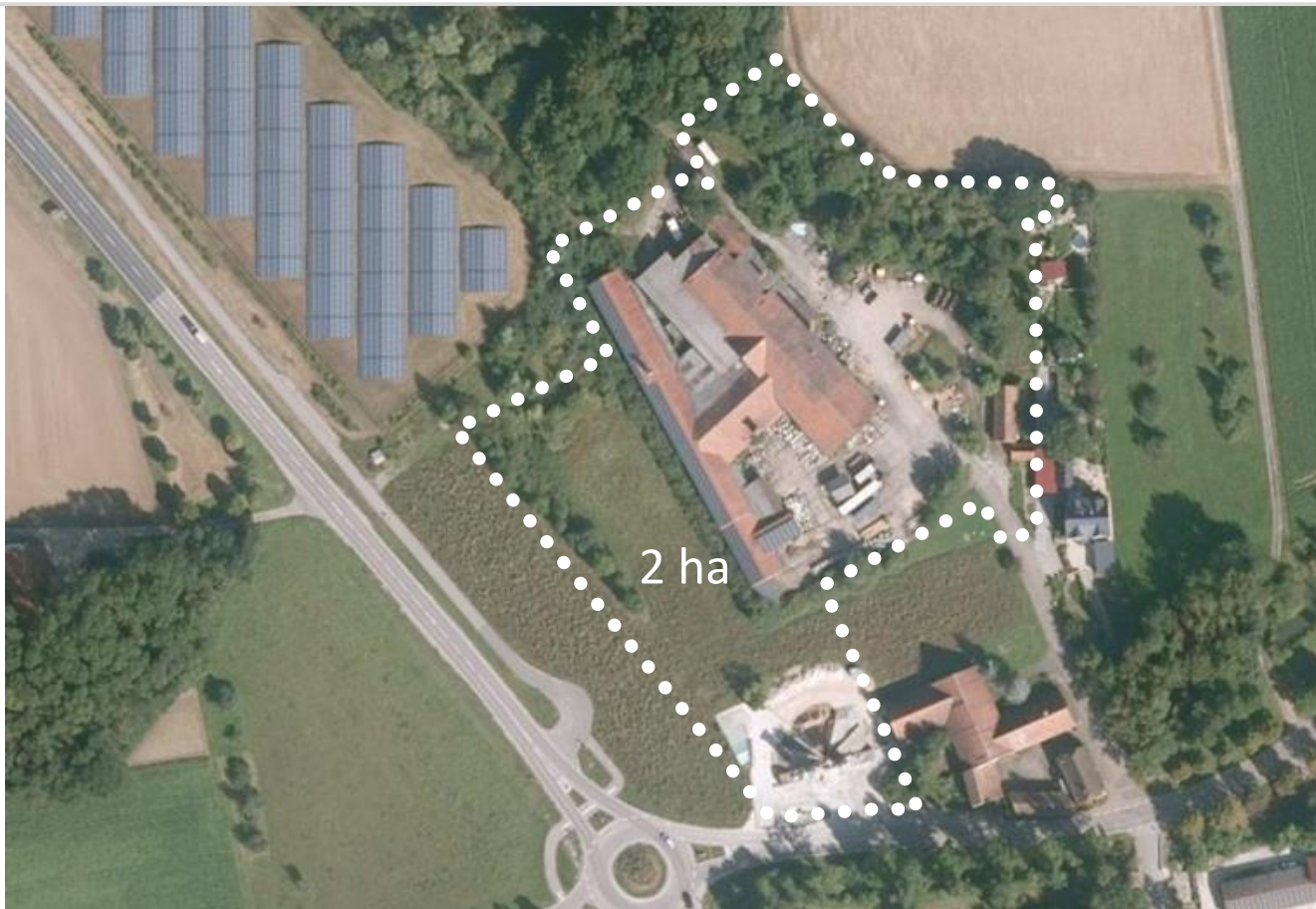
Lageplan Gollhofen



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



Ziegelei mit Umgriff



Quelle: Bayernatlas



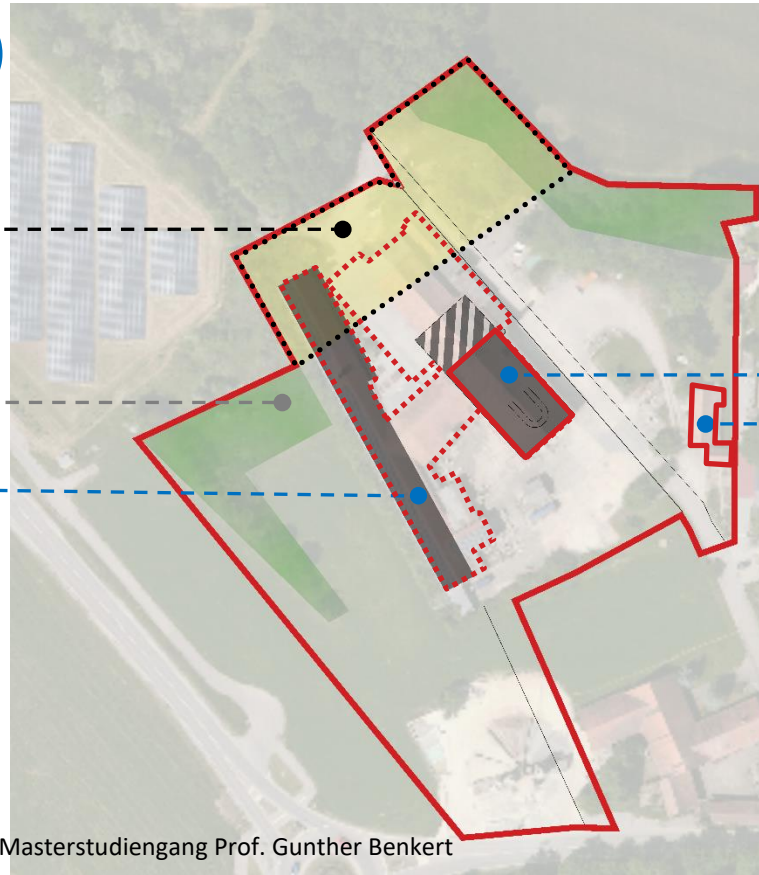
Flächen/Brutto-Grundfläche (BGF)

**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.

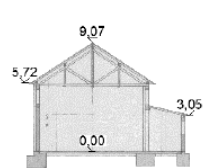


880 m² BGF
140 m² BGF

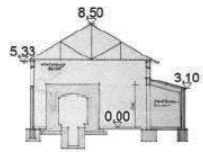
Quelle: Lieberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Lieberger, Architektin
TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert
Anpassung der Grafiken durch Dr. Verena Walter



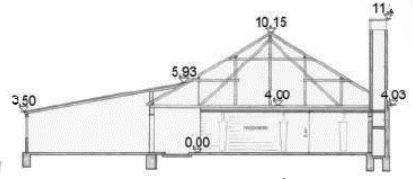
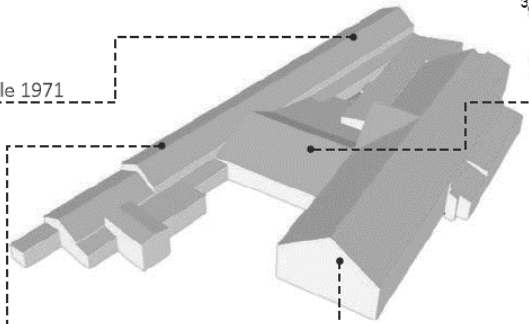
Raumtiefen und Raumhöhen Ziegelei



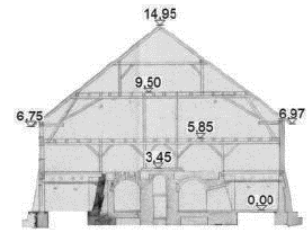
Verlängerung Werkhalle 1971



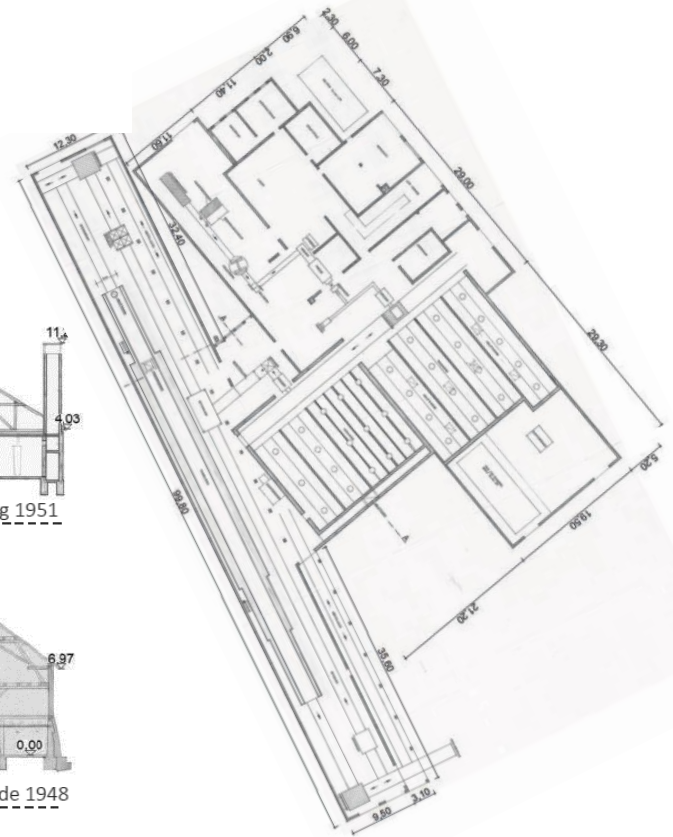
Werkhalle 1960



Trocknung 1951



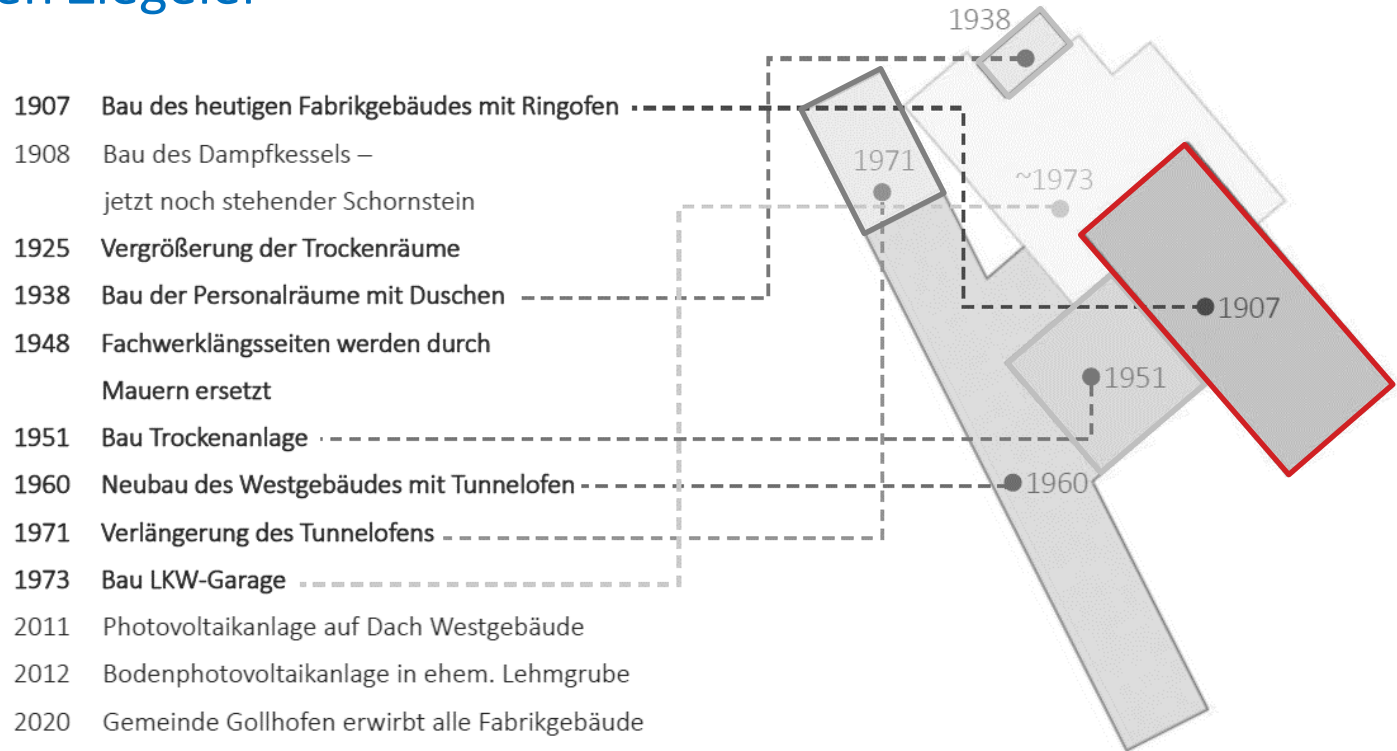
Ofengebäude 1948



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



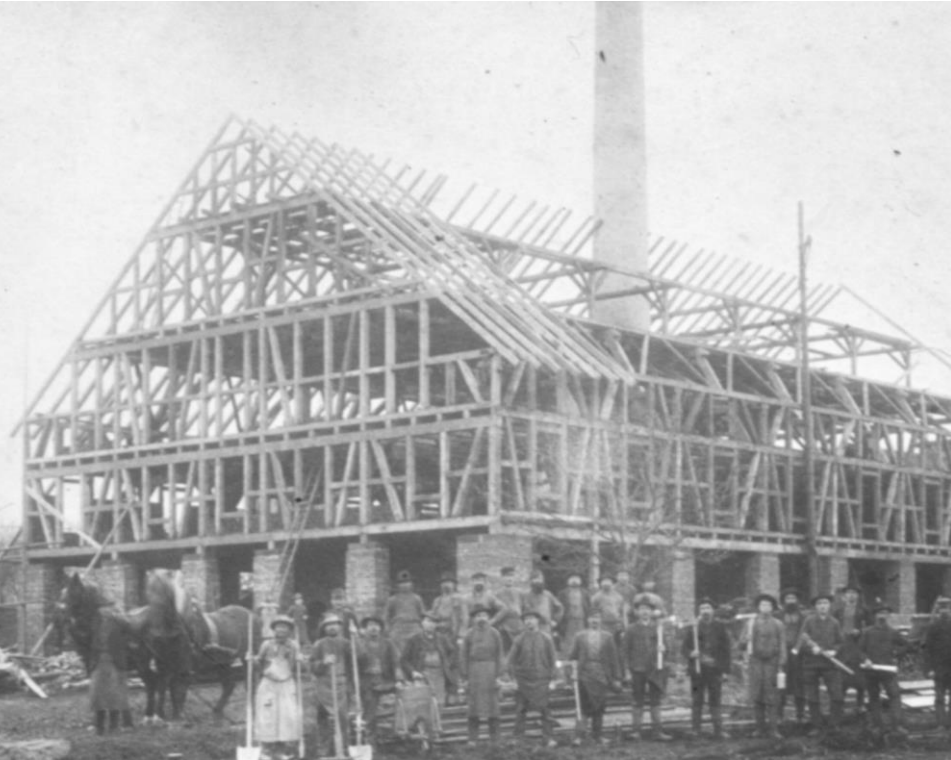
Bauphasen Ziegelei



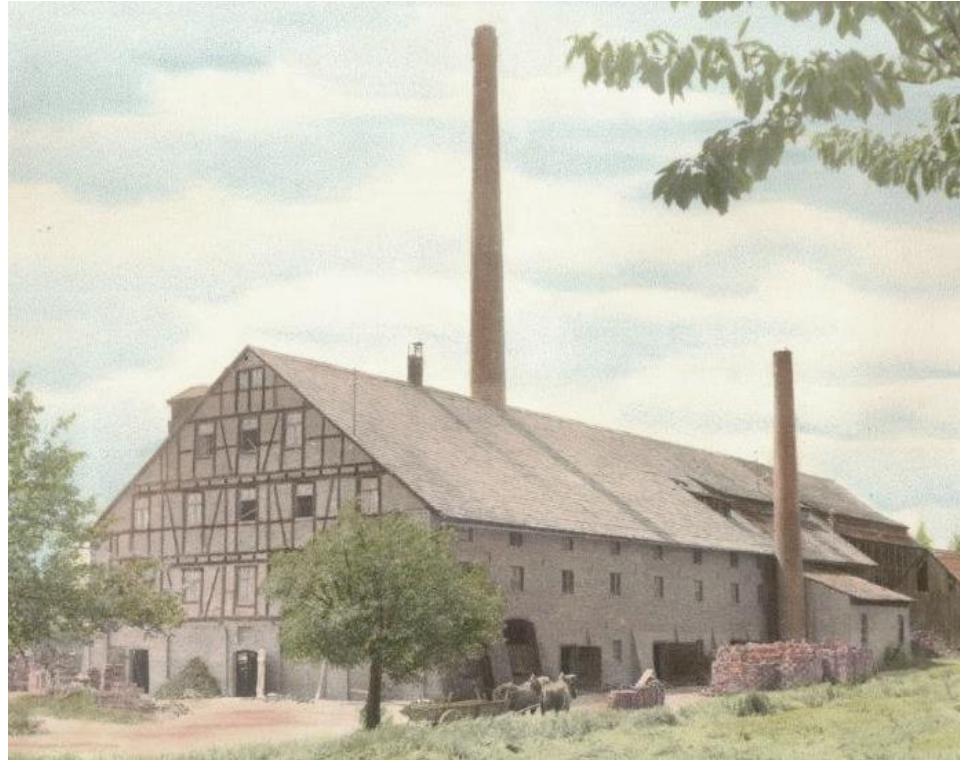
Quelle: Studentisches Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Gollhofen und dem Amt für Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung, S. 13
TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert



Historische Abbildungen Ziegelei



Quelle: Gemeinde Gollhofen



Leerstand Ziegelei 2020 – Erwerb durch die Gemeinde

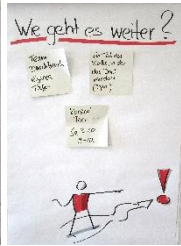


Quelle: Liebberger & Schwarz-Bad Windsheim, Melanie Liebberger, Architektin



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



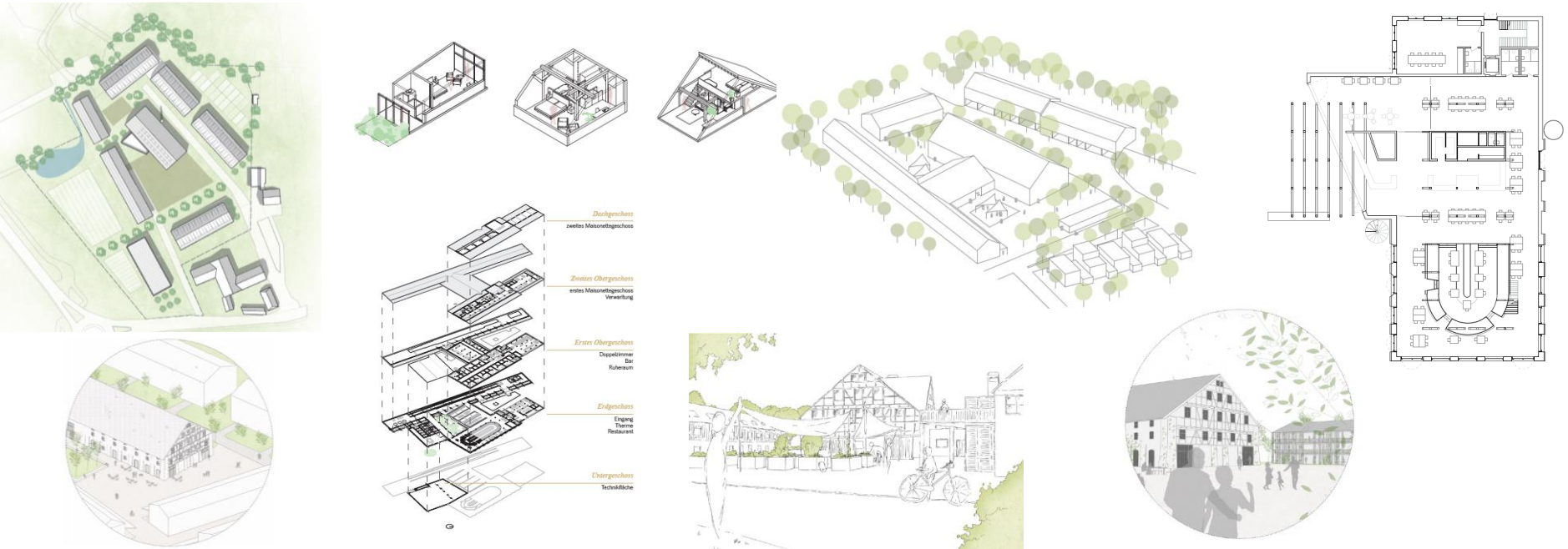
Photogrammetrie Ziegelei 2022 – Beteiligung Campus Feuchtwangen



Quelle: Hochschule Ansbach, Campus Feuchtwangen, SoSe 2022



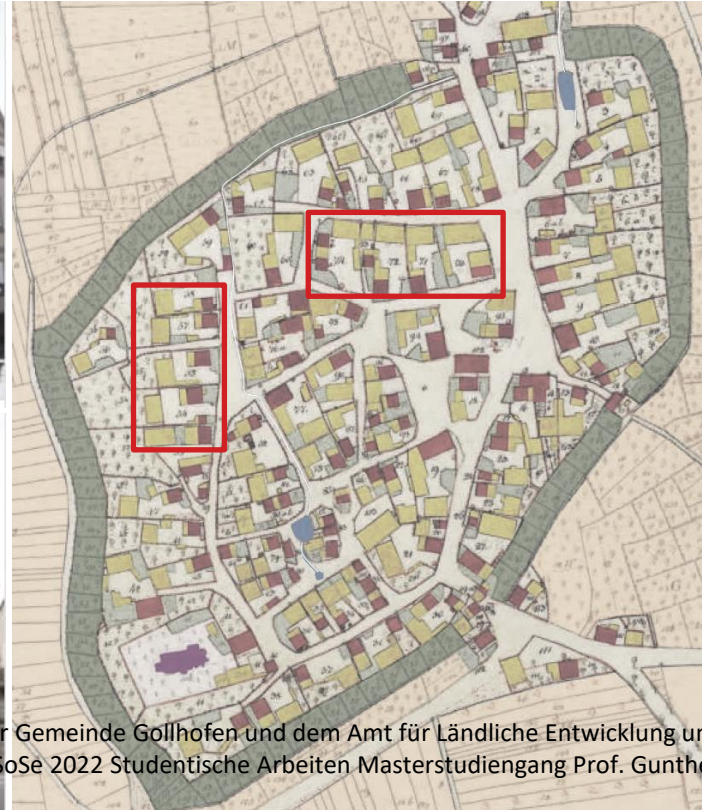
Entwurfslabor 2022 Studiengang Architektur TH Würzburg-Schweinfurt



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



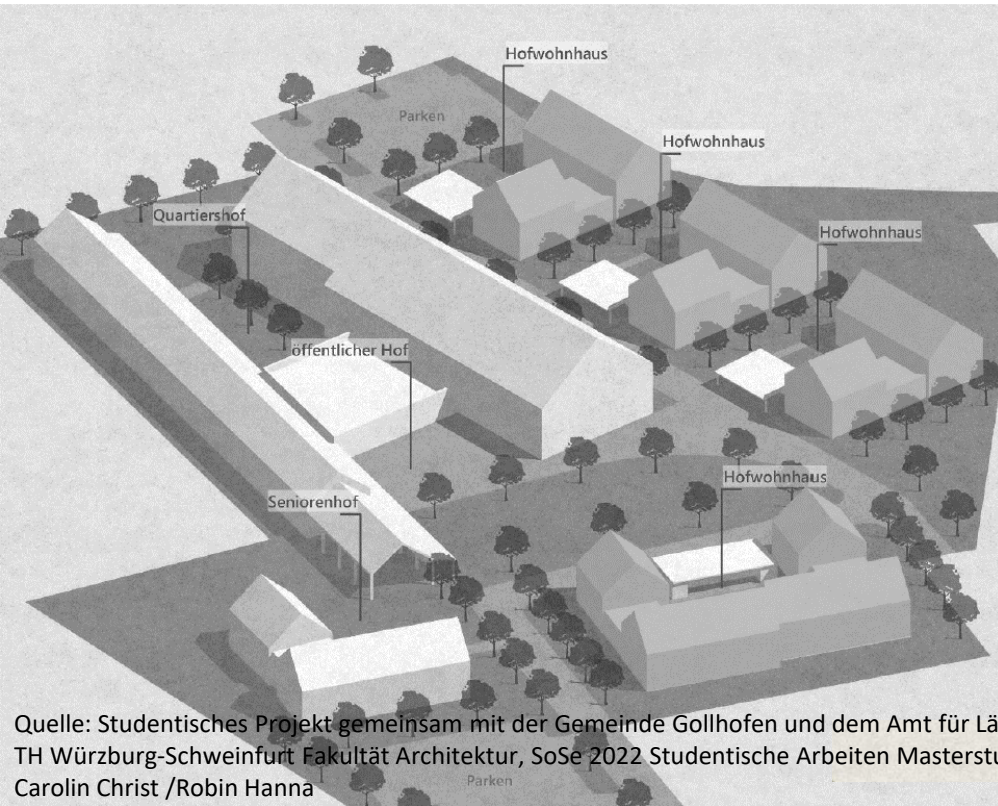
Herleitung von Hofstrukturen als städtebauliches Muster Gollhofens



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

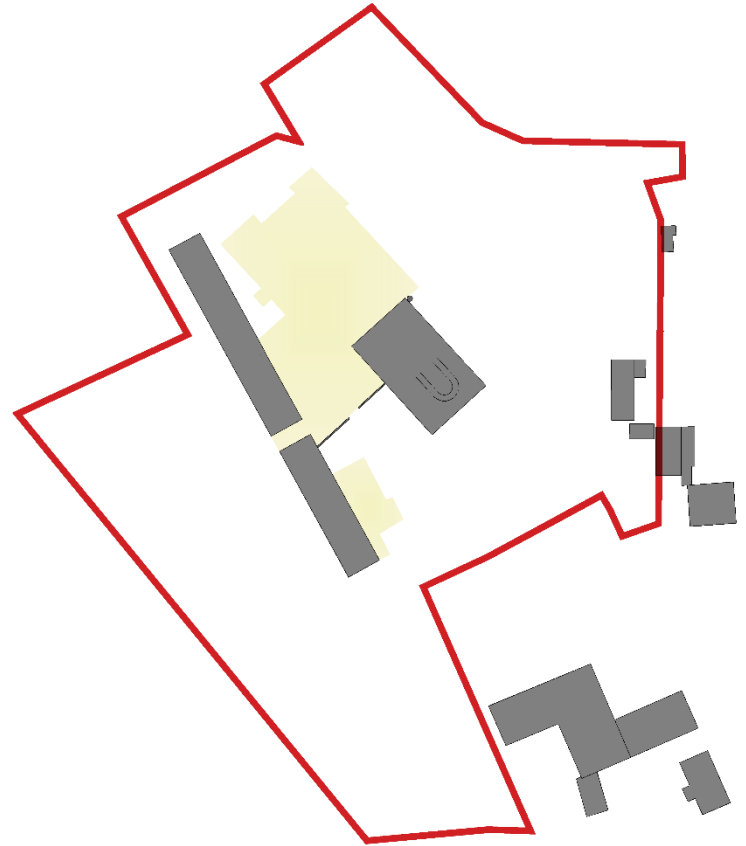


Quelle: Studentisches Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Gollhofen und dem Amt für Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert, studentische Arbeiten von Carolin Christ /Robin Hanna

Nadine Krissmer/Miriam Leischner/Cathrin Mayer



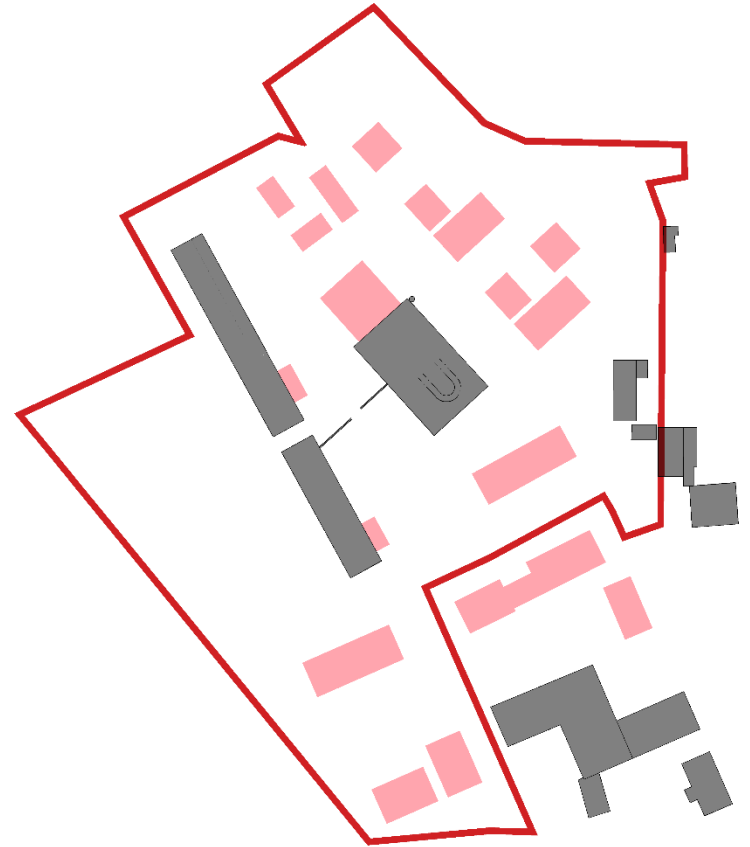
Entwicklung städtebaulicher Rahmenplan - Abbruch



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



Entwicklung städtebaulicher Rahmenplan - Neubau



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



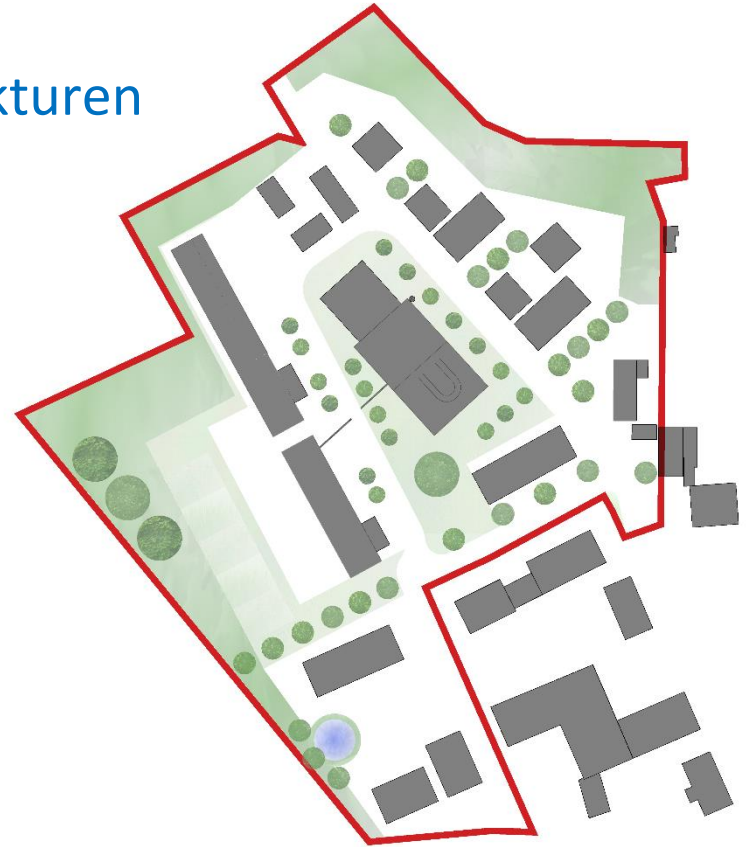
Entwicklung städtebaulicher Rahmenplan - Erschließung



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



Entwicklung städtebaulicher Rahmenplan - Grünstrukturen



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



Städtebaulicher Rahmen-/Masterplan:



Quelle: Liebberger & Schwarz Bad Windsheim, Melanie Liebberger, 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



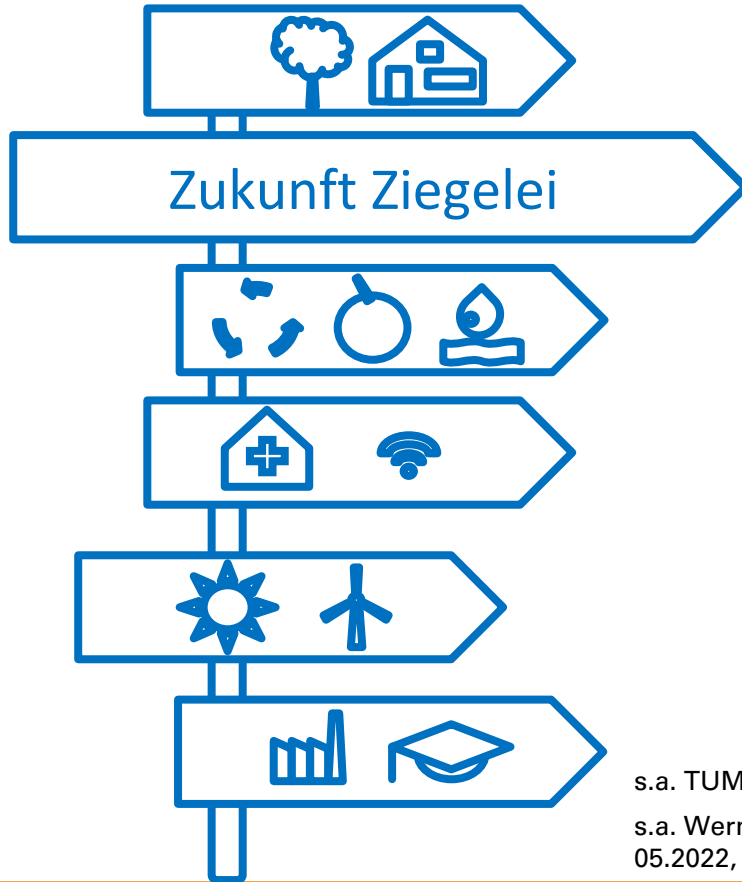
Quelle: Studentisches Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Gollhofen und dem Amt für Ländliche Entwicklung und Gemeindeentwicklung TH Würzburg-Schweinfurt Fakultät Architektur, SoSe 2022 Studentische Arbeiten Masterstudiengang Prof. Gunther Benkert, studentische Arbeiten von Nadine Krissmer/Miriam Leischner/Cathrin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



Nächste Schritte:

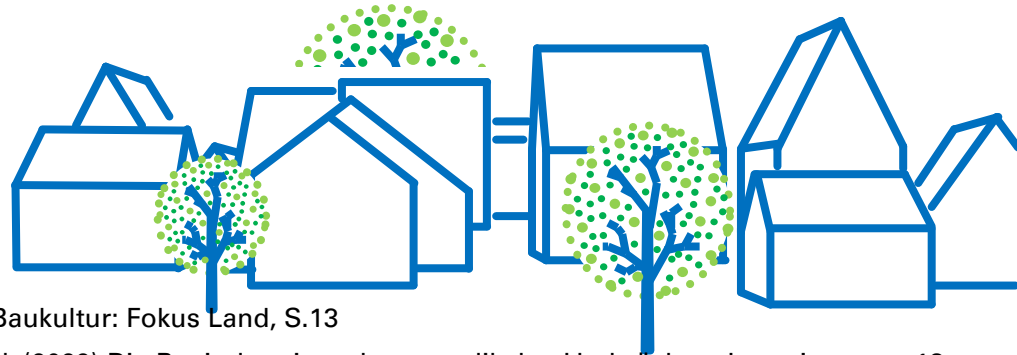
- Machbarkeitsstudie für statische Untersuchung der Bausubstanz
Abbruchplanung
- Impulsberatung durch Campus Feuchtwangen, HS Ansbach zur
dezentralen Energieversorgung
- Bebauungsplan
- Genossenschaftsgründung Gollhofen zur Aktivierung der Ziegelei
- Ärztehaus oder Medizinisches Versorgungszentrum
- 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

