



Herausgeber:  
Gemeinde Merzhausen  
Friedhofweg 11  
79249 Merzhausen  
Tel.: 0761 - 40161-0

Konzeption:  
Reinhard Vogt

Gestaltung:  
M Büro für Gestaltung  
Georg Meyer



# Die Mitte finden.

Planungswerkstatt  
Neue Ortsmitte Merzhausen

meister der Gemeinde Merzhausen, Herrn **Eugen Isaak**, zusammensetzten.

Den Auftrag zur Durchführung der Planungswerkstatt vergab der Gemeinderat am 18. März 2004 an Herrn **Reinhard Vogt** und an Architekt **Bernhard Vogel**.

In die Arbeit der Planungswerkstatt flossen insbesondere die Vorarbeiten der Agenda-Gruppen in Merzhausen, sowie der vorstehend erwähnte *Bott-Bericht* ein, der u.a. als „Reibungsfläche“ für die Entwicklung neuer Planungsideen dienen sollte.

Die Planungswerkstatt begann mit einer Auftaktveranstaltung am 15. Juli 2004 und wurde am 23. November 2004 abgeschlossen.



Merzhausen-Blick auf die Ortsmitte (2004)

# INTRO

Im Arbeitskreis Dorfentwicklung der **Lokalen Agenda** war die Idee entstanden, erste Planungsanregungen für ein Neuordnungskonzept der Ortsmitte in Merzhausen im Rahmen eines studentischen Wettbewerbs der Universität Stuttgart, zu gewinnen. Die Federführung des Projekts lag bei Prof. Dr.-Ing. Helmut Bott.

Im Mai 2003 wurden der Öffentlichkeit im Verlauf einer gut besuchten öffentlichen Veranstaltung, die Ergebnisse präsentiert. Diese wurden in einer im Januar 2004 von der Gemeinde Merzhausen herausgegebenen Broschüre, (im folgenden auch *Bott-Bericht* genannt) festgehalten.

Zur weiteren Entwicklung des Projektes „Neue Ortsmitte“ beschloss der Gemeinderat die Durchführung einer **Planungswerkstatt**, die im zweiten Halbjahr 2004 realisiert wurde.

Ziel der Planungswerkstatt war, den Planungsprozess im Rahmen repräsentativer Bürgerbeteiligung weiter zu entwickeln.

Der Koordinierungsausschuss der Lokalen Agenda lud dazu 45 Personen ein, die sich unter anderem aus Vertretern der Vereine, AgendateilnehmerInnen, Jugendvertretern, Gemeinderäten und dem Bürger-

## Die Veranstaltungen

- > 1 Auftakt 15. Juli
- > 2 Sitzung 14. Sept.
- > 3 Sitzung 05. Okt.
- > 4 Sitzung 26. Okt.
- > 5 Fazit 23. Nov.



## Auftakt Veranstaltung

15. Juli 2004

- > Information
- > Nachhaltigkeit
- > Ortsbesichtigung
- > Visionen
- > Ablauf

# 1

In seiner Begrüßung verwies **Reinhard Vogt** auf die umfangreichen Vorarbeiten, die bereits durch die Agenda-gruppen in Merzhausen erbracht wurden und stellte insbesondere den Nachhaltigkeitsgedanken in den Mittelpunkt seiner Ausführungen. Des weiteren erläuterte Herr Vogt den vorgesehenen Ablauf der Planungswerkstatt.

Im Rahmen einer ausführlichen Ortsbegehung wurden die Teilnehmer der Auftaktveranstaltung von Architekt **Bernhard Vogel** mit den Gegebenheiten vertraut gemacht. Er erläuterte insbesondere den *Status Quo* der umliegenden Bebauung und verwies auf die „zeitliche Dimension“ des Projekts „Neue Ortsmitte“. So könne man davon ausgehen, dass ein gelungenes Neubauprojekt zumindest fünfzig, ggf. sogar weitaus länger das Ortsbild prägen werde.

Es sei denkbar, dass Teile der heute bestehenden, umliegenden Bebauung während des Lebenszyklus der neuen Ortsmitte,



sich ebenfalls verändern werden. Herr Vogel ergänzte, dass es insofern ausdrücklich erwünscht sei, auch Visionen zu

entwickeln und sich nicht ausschließlich an der bestehenden Situation zu orientieren.

# Sitzung

14. September 2004

- > Standortphilosophie
- > Gegenfinanzierung
- > Sogwirkung
- > Stärken · Schwächen
- > Altbestand

# 2

## Welche Stärken und Schwächen sehen Sie im Ortsleben Merzhausen's ?

Die Pinnwände wurden fotografiert und die Ausdrücke den TeilnehmerInnen der Sitzung übersandt.

**Meistgenannte Stärke:**  
Funktionierendes Vereinsleben

**Meistgenannte Schwäche:**  
Fehlender Treffpunkt/Markplatz im Ortskern.

Im Anschluss an diese Bestandsanalyse wurde folgende „Entwicklungsformel“ für Merzhausen formuliert.

**„Merzhausen soll sich als Gemeinde mit kleinstädtischem Charakter und modernen Strukturen, bei Wahrung der dörflichen Qualität und Überschaubarkeit der Lebensverhältnisse, positionieren. Vom neuen Ortszentrum soll eine positive Sogwirkung auch und gerade für die Bürger im Ort ausgehen.“**

Herr Vogt verwies eingangs darauf, dass im Sinne einer nachhaltigen Ausrichtung, auch im Hinblick auf die Finanzierbarkeit, eine auf mehreren Säulen basierende Konzeption (Öffentlicher Bereich und Praxen, Handel, Wohnraum etc.) u.a. bereits im „Bott-Bericht“ angedacht wurde.

Angesichts der Dimension des Projektes wurde seitens der Moderation angeregt, zunächst eine **Grundsatzdiskussion** bezüglich der **Identität** und künftigen Ausrichtung des Ortes mit Blick auf die (Sog/Auswirkungen) des neuen Ortszentrums zu führen. Es sei sinnvoll, gleich eingangs Klarheit zu schaffen, da diese Grundsätze unmittelbare Auswirkungen z.B. auf die Architektur bzw. die Dimensionierung des Projekts haben würden.

Zur Annäherung an diese Grundaussage wurde mittels Kartenabfrage folgende Frage beantwortet:

Im Blick auf den angedachten Neubau eines Gemeindezentrums wurde von TeilnehmerInnen der Planungswerkstatt eine Sanierung der alten Festhalle in die Diskussion eingebracht. **Architekt Vogel** und auch andere Teilnehmer hielten das aus den fünfziger Jahren stammende Gebäude jedoch nicht für erhaltungswürdig.

Vor allem wurde darauf hingewiesen, dass eine reine Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht nur ungeeignet wäre den sich aus der Stärken/Schwächen Abfrage ergebenden Bedarf optimal zu befriedigen, sondern dass vor allem eine Grundsanierung die besonders auch die notwendigen ökologischen Gesichtspunkte berücksichtigt, bereits mittelfristig für die Gemeinde nachteiliger wäre als ein Neubau. Darüber hinaus wäre auch ein zeitgemäße Grundstücksausnutzung nicht möglich. Diese Ansicht wurde vom überwiegenden Teil des Plenums geteilt.



Festhalle und ehemalige Schule (2004)

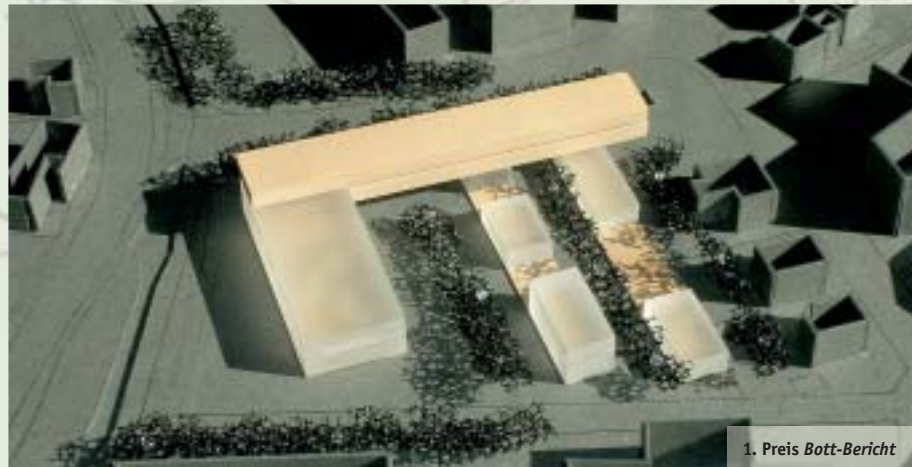


## Sitzung

5. Oktober 2004

- > **Raumprogramm öffentlicher Teil**
- > **Modulare Gestaltung**
- > **Angebotspalette für kommerzielle Fläche**

# 3



1. Preis Bott-Bericht

Herr Vogt legte das im Bott-Bericht entwickelte Raumprogramm vor. Bürgermeister Isaak betonte, dass dieses Programm den aktuellen IST-Zustand darstelle und als Grundlage dienen könne. Im Plenum wurde der Wunsch geäußert, das Programm noch um die Bereiche Jugendraum und Schachclub zu erweitern, was auf Zustimmung stieß.

### Raumprogramm laut Entwurf UNI-Stuttgart (Bott-Bericht)

- **Festsaal** 350 Pers. ca. 800 –1000 qm zuzügl. Gastronomieräume mit zugeordnetem Außenbereich.
- **Öffentlich nutzbare Freiflächen**
  - Schulhof
  - Fest/Spielplatz ca. 1.000 qm
  - Reaktivierung des Dorfplatzes
- **Räume Öffentlichkeitsarbeit**
  - Bürgerbüro 30 qm
  - Jugendcafe 70 qm

- **Vereinsräume**
  - Musikverein (Proberaum in Festsaal) 80 qm
  - Gesangverein (Proberaum in Festsaal) 80 qm
  - DLRG 50 qm
  - Dorfspatzen 50 qm
- **Schulische Einrichtungen**
  - Werkstatt für Schule und VHS, 70 qm
  - Kernzeitbetreuung 150 qm, VHS 70 qm
- **Funktionsräume**
  - Werkst. Hausmeister 30 qm,
  - Abstellräume Vereine 150-200 qm
  - Toilettenanlage

### zzgl. Jugendraum und Schachclub.

Konsens bestand des weiteren darin, die Raumkonzeption möglichst modular, d.h. mit flexiblen Raumteilungssystemen umzusetzen. Es wurde angeregt, dass sich die Vereine bzw. die sonstigen Gruppierungen bezüglich dieser Grundaussage abstimmen

und ggf. auch „unverträgliche“ Raumkonstellationen ( Schachclub neben Musikverein ...) frühzeitig aufgezeigt werden.



Anschließend wurde die kommerzielle Säule zur Gegenfinanzierung der Planung diskutiert. Dabei wurde mittels Kartenabfrage ein Stimmungsbild bezüglich der wünschenswerten Nutzung bzw. Angebotspalette ermittelt.

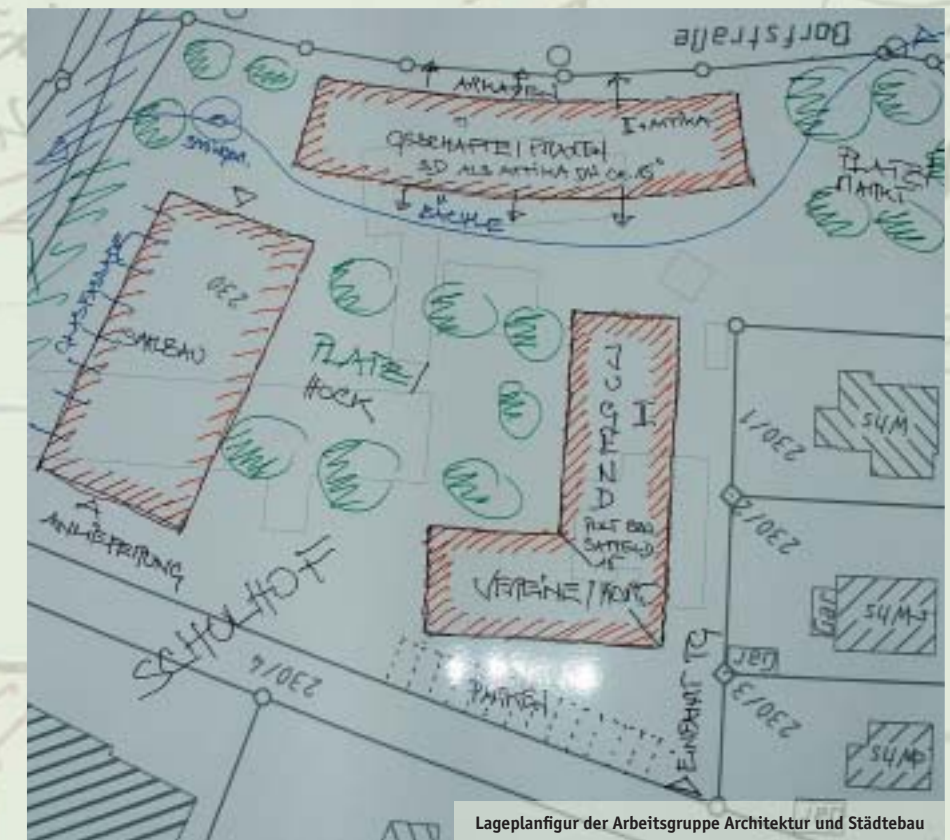
Möglicherweise auch eingedenk des Jahrhundertsummers 2003 gehörte der *Eisdiele-Wunsch* zu den Favoriten der Umfrage.

## Workshops

26. Oktober 2004

- **Architektur und Städtebau**
  - **Ökologie (zusätzlicher Termin am 16. November)**
  - **Finanzierung**
- 
- **Architektur und Städtebau**
  - > **Gebäudestellung im Kontext Nutzungsschwerpunkte**

# 4



Lageplanfigur der Arbeitsgruppe Architektur und Städtebau

Der Workshop **Architektur und Städtebau** befasste sich zunächst eingehend mit den Grundlagen der Planung. Die Gruppe wurden beratend von Architekt Bernhard Vogel begleitet.

Es entwickelte sich eine ausführliche Diskussion zu den drei Nutzungsschwerpunkten und deren Gebäudestellung. Man war einhellig der Auffassung, dass die drei Nutzungsschwerpunkte auf keinen Fall in einem Gebäude geplant werden dürfen, da dies zum einen die Proportionen in der Gemeinde völlig zerstören würde und zum anderen auch erhebliche Probleme in Bezug auf Belichtung und Belüftung mit sich brächte.



## Workshop Architektur

26. Oktober 2004

- > Nutzungsschwerpunkte getrennt
- > Reaktivierung Auenlandschaft
- > Geschäftslage an der Dorfstraße
- > Saalbau an der Hexentalstraße
- > Marktplatz / Dorfmarkt
- > Tiefgarage

4



## Workshop Ökologie

26. Okt. u. 16. Nov. 2004

- > Ökologische Gestaltung
- > Reaktivierung verdohlter Bachläufe
- > Marktplatzlösung im Bereich „Rondell Dardilly“
- > Kombination regenerativer Energiesysteme
- > Verzicht auf fossile Energieträger
- > Stromproduktion durch Bürgerbeteiligungsmodelle

4

Unabhängig von der parallel tagenden Gruppe Architektur kam die **Arbeitsgruppe Ökologie** ebenfalls zu der Ansicht, dass eine „Großblocklösung“ nicht in die bestehende Ortsstruktur passen würde. Auf der anderen Seite würden zu viele kleinere Gebäude, ggf. die Baukosten erhöhen und sich auch negativ auf die Folgekosten (z.B. Heizung) auswirken. Als geeigneter erachtete man eine Lösung mit 2 – 3 nach Funktion getrennten Gebäuden.

Die Arbeitsgruppe Ökologie favorisierte ebenfalls eine **Marktplatzlösung** im Bereich der heutigen **Buswendeschleife**. Konsens bestand darin, das Ensemble am **Rondell Dardilly** (Brunnen und Bäume) zu

erhalten und in die Markplatzgestaltung einzubeziehen.

Des Weiteren wurde eine Integration des Reichenbachs ggf. durch entsprechende Ufergestaltung bzw. die Einbeziehung verdohlter Bachläufe in den zentralen Platz angeregt. Auf diese Weise könne der *historische Bezug* zur ehemaligen Auenlandschaft wiederhergestellt werden.

Die Arbeitsgruppe war der Ansicht, dass ein Höchstmaß an Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern angestrebt wer-

den soll. Insofern sei eine Kombination aus regenerativen Energieformen und einem Höchstmaß an Wärmedämmung wünschenswert.

Bezüglich des Einsatzes von Photovoltaiksystemen wurde die Idee eingebracht, diese in Form von Bürgerbeteiligungsmodellen zu realisieren. Damit könne man zugleich auch ein hohes Maß an Identifikation der Bürgerschaft mit dem Bauvorhaben erreichen.



Rondell Dardilly



Reichenbach

## Workshop Finanzierung

26. Oktober 2004

-> Landessanierungsprogramm (LSP)

-> Kostenannäherung

-> Vermarktungsoptionen

# 4

gramm ende zum **31.12.2005**. Danach sei keine Bezuschussung mehr möglich. Grundsätzlich würden im Rahmen des LSP-Programms 2/3 der zuschussfähigen Kosten gefördert.

- **Abrisskosten Alte Schule/Festhalle**  
Bei geschätzten Abrisskosten von 200.000 € -> **Zuschuss 2/3 = 133.333 €**

In den Genuss der Zuschussmittel könne man aber nur kommen, wenn die Abrissmaßnahme noch im Jahre 2005 durchgeführt und abgerechnet werde.

Die Teilnehmer des Workshops vertraten mehrheitlich die Ansicht, dass seitens der Gemeinde die Voraussetzungen geschaffen werden sollten, die Zuschüsse im Rahmen des LSP-Programms in Anspruch nehmen zu können.

Herr Vogt verwies auf ggf. weitere Zuschuss-Möglichkeiten im Rahmen des LSP, die sich auf eine etwaige **Restwerteentschädigung** für die alte Halle und Schule, **Förderung von öffentlichen Stellplätzen** sowie die **Förderung der Platzgestaltung** beziehen.

Herr Vogt wurde gebeten bezüglich der Höhe und der Voraussetzungen zur Gewährung dieser Zuschüsse nochmals mit der Firma *Kommunalkonzept* Rücksprache zu halten und neustes Zahlenmaterial in der abschließenden Sitzung der Planungswerkstatt am 23. November vorzulegen.

Ferner wurden etwaige Finanzierungsoptionen andiskutiert:

- Verkauf des kommerziellen Grundstück-

anteils (Ladenflächen/Praxen/Wohnraum) an Investor = einmaliger Einnahmeerlös.

- Die Gemeinde erstellt den kommerziellen Teil des Projekts in Eigenregie und verkauft die Flächen.
- Die Gemeinde erstellt den kommerziellen Teil des Projekts in Eigenregie und vermietet die Flächen.

Die Workshopteilnehmer regten an, die Zahlen für Baukosten, Bewirtschaftung, Finanzierung, Bezuschussung etc. – unter Einbeziehung entsprechender Fachleute, auch aufgrund der „Planungsergebnisse“ der parallel laufenden Workshops - zu „erhärten“.

Unter dem Aspekt der Flächenvermarktung des kommerziellen Teils wurde ferner über die Vermarktungschancen von Ladenflächen, Praxen etc. gesprochen.

Es bestand Konsens, möglichst rasch Klarheit für die Vermarktungschancen des kommerziellen Teils, durch die Einbeziehung von Fachleuten zu erlangen.

## Fazit

23. November 2004

-> *Workshop Ergebnisse*

-> *Kostenannäherung*

-> *Empfehlung Gemeinderat*

-> *Ausblick*

# 5

Für die **Arbeitsgruppe Architektur** erläuterte Architekt **Bernhard Vogel** die erarbeitete Lageplanfigur. (Siehe auch S. 5 u. 6) Er betonte, dass die Arbeit der Gruppe seine „Erwartungen“ bei weitem übertroffen habe. Dadurch sei ein hohes Maß an „Sensibilisierung“ für die städtebauliche Dimension und die architektonischen Möglichkeiten/Zwänge des Projekts erreicht worden. Dies ermögliche den ggf. nachfolgenden Architektenwettbewerb „mit anderen Augen“ zu beurteilen.

Die Ergebnisse der **Arbeitsgruppe Ökologie** wurden von **Ulrich Neuhaus** vorgestellt. Herr Neuhaus verwies darauf, dass man sich aufgrund des großen Engagements innerhalb der Arbeitsgruppe zu einer zweiten Sitzung getroffen habe. Erstaunlich sei insbesondere die unabhängig voneinander erzielte Übereinstimmung mit den wesentlichen Ergebnissen der Arbeitsgruppe Architektur gewesen.

Für die **Arbeitsgruppe Finanzierung** teilte **Reinhard Vogt** mit, dass er auch unter Einbeziehung der Ergebnisse der anderen

Arbeitsgruppen neustes Zahlenmaterial recherchiert habe. Er betonte, dass es nicht Aufgabe der Planungswerkstatt sein könne, perfekte Finanzierungsmodelle, zumal bei einer derart komplexen Materie und im jetzigen Frühstadium der Planung, zu erarbeiten. Er wolle aber dennoch zur „Abrundung“ der Planungswerkstatt die Zahlen präsentieren, die nach heutigem Stand ermittelbar sind.

Das Zahlenmaterial zum LSP-Programm beinhalte zum einen die noch für das Jahr 2005 „sicheren Zuschüsse“ **im Rahmen des Altbestandes**, sowie „Zuschussoptionen“ **nach Baubeginn**, die man aber nur dann wahrnehmen könne, sofern die Gemeinde erneut in das LSP-Programm aufgenommen werde. Was etwaige Erlöse im Zusammenhang mit dem kommerziellen Grundstücksanteil angehe, habe man sich auf die einfachste und sicherste Variante beschränkt und einen Verkauf der Fläche nach heutigen Marktpreisen ermittelt.

*Das während der Abschlussveranstaltung vorgestellte Zahlenmaterial können Sie dem Anhang auf Seite 10 entnehmen.*

**Bürgermeister Isaak** verwies darauf, dass bezüglich einer Weiterführung bzw. Neuaufnahme des zum 31.12.2005 auslaufenden LSP-Programms Gespräche mit den zuständigen Stellen aufgenommen wurden.

Herr Vogt regte an, die Arbeit der Planungswerkstatt mit einer **Empfehlung an den Gemeinderat** abzuschließen, die vom Plenum wie folgt formuliert wurde:

**Die Planungswerkstatt „Neue Ortsmitte“ Merzhausen spricht in Ihrer Abschlusssitzung am 23. November 2004 folgende Empfehlung an den Gemeinderat aus:**

Das Konzept der Planungswerkstatt soll unter Einbeziehung von Experten weiter konkretisiert werden. Insbesondere sollen folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- 1 *Baurechtliche Überprüfung der Ergebnisse*
- 2 *Überprüfung und Bewertung des architektonischen und ökologischen Konzepts*
- 3 *Erarbeitung von Vermarktungsoptionen (Kommerzieller Teil)*
- 4 *Entwicklung eines nachhaltigen Finanzierungsmodells insbesondere auch unter dem Aspekt der Folgekosten*
- 5 *Entwicklung von Vorgaben für einen Architektenwettbewerb*
- 6 *Initiierung bzw. Schaffung eines runden Tisches zur „Weiterverfolgung“ und Entwicklung des Projekts.*

Die Teilnehmer der Planungswerkstatt waren einhellig der Ansicht, dass auch die weitere Entwicklung des Projekts von der Bürgerschaft begleitet werden sollte. Unterschiedliche Standpunkte gab es, in welcher (breiter) Form dies geschehen solle.

**Reinhard Vogt dankte abschließend den TeilnehmerInnen der Planungswerkstatt für Ihre engagierte Mitarbeit und für die sachliche Atmosphäre, in der die Diskussion geführt wurde.**

**Förderung im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP) - „Vorhandener Bestand“**

Maßnahme	Förderrahmen	Landesmittel 2/3
Abbruch Alte Schule und Festhalle	Kosten geschätzt: 200.000 Euro	133.333 Euro
Restwerteentschädigung	Annahme: 600.000 Euro	400.000 Euro
Programmbeginn: 01.01.1992 Programmende: 31.12.2005		Zuschüsse: 533.333 Euro

**Kostenannäherung „Neue Ortsmitte“ Merzhhausen (Kommunaler Teil)**

Objekt	Fläche ca.	Kosten / qm	Gesamt	Hinweise
Festsaal	800 qm	1.900/2.000 Euro	ca. 1.600.000 Euro	Ohne Bühnentechnik und Einrichtung
Vereine	1.200 qm	ca. 1.500 Euro	ca. 1.800.000 Euro	
Tiefgarage	ca. 50 Plätze	pro Platz ca. 12.500 Euro	ca. 625.000 Euro	Zuschuss LSP
Abbruch			ca. 200.000 Euro	Zuschuss LSP
Total			ca. 4.225.000 Euro	

**Mögliche Förderung/Einnahmen zum Projektbeginn**

Maßnahme	Art	Hinweise	Gesamt
LSP Programm Verlängerung/Neuaufnahme	Zuschuss	Öffentl. Stellplätze z.B. Tiefgarage (Rahmenförderung) 10.000 Euro pro Platz 50 Plätze = 500.000 Euro davon 2/3	333.333 Euro
LSP	Zuschuss	Für Platzgestaltung abhängig von Planung und Konzeption	?
Grundstücksverkauf Kommerzielle Fläche	Verkaufspreis	ca. 1.800 qm erzielbare Wohn/Nutzfläche EG: 650 qm/OG: 700 qm/DG: 450 qm á 600 Euro	1.080.000 Euro
	Erlöse		1.413.333 Euro
	Kosten		4.225.000 Euro
Zu finanzieren		zzgl. u. a. Bühnentechnik, Erschließung, Außenanlage, Finanzierungskosten	2.811.667 Euro

Quelle: Für sämtliche Zahlen/Angaben zum LSP-Programm-Fa. Kommunalkonzept/Freiburg · Stand 23.11.2004

*Protokoll  
Neue Ortsmitte Merzhhausen Planungswerkstatt  
am 14. September 2004*

*Rathaus Merzhhausen Bürgersaal  
18.00 Uhr – 21.00 Uhr*

*Moderation: Reinhard Vogt, Wolfram Golla  
Beratend: Architekt Bernhard Vogel*

Herr Vogt erläuterte eingangs die „Ausgangsbedingungen“ und verwies insbesondere darauf, dass im Sinne einer nachhaltigen Ausrichtung, eine auf mehreren Säulen basierende Konzeption (Öffentlicher Bereich – Praxen, Handel etc. – Wohnraum) ange-dacht sei.

Herr Vogt stellte danach den Moderationsablauf vor. Es sei geplant, zunächst im gesamten Plenum eine Grundaussage bezüglich der Standortphilosophie des Vorhabens zu entwickeln. Dies bedeute eine Vision zu erarbeiten, die insbesondere die Frage nach der Identität des Ortes (vereinfacht: Dorf oder Vor-Stadt) klärt und den Kontext zwischen (Sog) Wirkungen des neuen Orts-zentrums und dieser Identitätsfindung bzw. Identitätsentwicklung herstellt. Die Annäherung an die Grundaussage wurde mittels einer Kartenabfrage, bei der die TeilnehmerInnen 10 Minuten Zeit hatten, vollzogen. Um ein möglichst komprimiertes Ergebnis zu erzielen, wurden jeweils 3 Karten für die Stärken und Schwächen ausgegeben.

Welche Stärken und Schwächen sehen Sie im Ortsleben Merzh-hausens ? Die Ergebnisse wurden themenspezifisch geordnet.

Um die TeilnehmerInnen und insbesondere auch diejenigen, die nicht teilnehmen konnten, möglichst authentisch zu informieren, wurden die Pinnwände fotografiert. Auf die beigefügten Anlagen wird verwiesen. Wir bitten um Verständnis, dass einzelne Äuße-rungen, aufgrund der Schriftgröße nur schwer zu erkennen sind.

Nach ausführlicher Diskussion wurde Konsens erzielt, die Frage nach der Identität und künftigen „Ausrichtung“ des Ortes mit Blick auf die (Sog/Aus) Wirkungen der neuen Ortsmitte mit fol-gender „Formel“ zu beantworten.

Merzhhausen soll sich als Gemeinde mit kleinstädtischem Charakter und modernen Strukturen, bei Wahrung der dörflichen Qualität und Überschaubarkeit der Lebensverhältnisse, positionieren. Vom neuen Ortszentrum soll eine positive Sogwirkung auch und gerade für die Bürger im Ort ausgehen.

Im Blick auf den angedachten Neubau eines Gemeindezentrums wurde von TeilnehmerInnen der Planungswerkstatt eine Sanie-rung der alten Festhalle in die Diskussion eingebracht. Architekt Vogel und auch andere Teilnehmer bezeichneten das aus den fünfziger Jahren stammende Gebäude jedoch für nicht erhal-tungswürdig.

Vor allem wurde darauf hingewiesen, dass eine reine Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht nur ungeeignet wäre den sich aus der Positiv/Negativ Bewertung ergebenden Bedarf optimal zu befriedigen, sondern dass vor allem eine Grundsanierung die be-sonders auch die notwendigen ökologischen Gesichtspunkte be-rücksichtigt, bereits mittelfristig für die Gemeinde nachteiliger wäre als ein Neubau. Darüber hinaus wäre auch ein zeitgemäße

Grundstückausnutzung nicht möglich. Diese Ansicht wurde vom überwiegenden Teil des Plenums geteilt. Es herrschte vor allem Einigkeit darüber, dass das Bild des neuen Gemeindezentrums auf keinen Fall durch reine Investoreninteressen geprägt werden dürfe. Ziel müsse es sein, einen Ortskern zu entwickeln, der aus Sicht der Planungswerkstatt für die Bürger attraktiv sei, und der gleichzeitig aber auch so interessant gestaltet sei, dass sich genü-gend Investoren bereit fänden, sich auf den von der Gemeinde vorgegebenen Grundlagen zu engagieren. Man kam ferner über-ein, im Rahmen der nächsten Sitzung der Planungswerkstatt nochmals im Gesamtplenium, insbesondere die aus der Stärken- und Schwächen Analyse sich ergebenden Anforderungen und Wünsche, für den „Gemeindeteil“ der Konzeption zu konkretisie-ren und daraus dann Umfang, Inhalte und Ideen für den „com-merziellen Teil“ zu entwickeln. Einigkeit hatte bereits darin be-standen, einen attraktiven „Marktplatz“ als öffentlichen Begeg-nungsraum zu gestalten. Auf Anregung von Herrn Golla bestand Konsens, die konkrete inhaltliche Ausgestaltung nochmals im Gesamtplenium zu erarbeiten und dann die themenspezifischen Arbeitsgruppen zu bilden.

28. September 2004 Reinhard Vogt

*Protokoll  
Neue Ortsmitte Merzhhausen Planungswerkstatt  
am 05. Oktober 2004*

*Rathaus Merzhhausen Bürgersaal  
18.00 Uhr – 20.15 Uhr*

*Moderation: Reinhard Vogt, Wolfram Golla  
Beratend: Architekt Bernhard Vogel*

Reinhard Vogt begrüßte die Teilnehmer und stellte Herrn Uli Neuhaus vor, der als Gymnasial-Lehrer am Droste-Hülshoff-Gym-nasium in Freiburg tätig ist. Es sei vorgesehen, dass Herr Neuhaus die „Arbeitsgruppe Ökologie“ moderieren werde. Herr Vogt wies darauf hin, dass geplant sei in der heutigen Sitzung die konkrete Raumkonzeption für den Gemeindeanteil der Planung festzule-gen. Danach wolle man sich dem kommerziellen Teil, sprich der Schaffung von Ladenflächen, Wohnraum, Praxen etc. zuwenden. Architekt Bernhard Vogel erläuterte zunächst das im studentischen Wettbewerb der Uni-Stuttgart formulierte Raumkonzept. (Die während der Sitzung gezeigte Folie ist diesem Protokoll bei-gefügt). Das Raumprogramm wurde um die Bereiche Schachclub und Jugendraum erweitert. Laut Bürgermeister Isaak stellt dieses Raumprogramm den derzeitigen IST-Zustand des ermittelten Be-darfs dar.

Das Plenum war einhellig der Auffassung, dass dieses Raumpro-gramm als Planungs-Grundlage dienen soll.

Architekt Vogel verwies darauf, dass das Raumbedarfs-Volumen für die Vereinsräume bei ca. 1.350 qm liegen werde. Dies entsprä-che in etwa der Fläche des alten Schulgebäudes, ohne bestehen-de Festhalle und Umkleieräume. Ein Festsaal für ca. 350 Perso-nen wäre mit ca. 800 qm – 1.000 qm zu veranschlagen. Herr Vogel erläuterte, dass eine zeitgemäße Sanierung des alten Schulgebäudes die gleichen Kosten wie ein Neubau verursachen werde und bedingt durch die Lage des alten Schulgebäudes, kei-ne wirtschaftliche (Aus) Nutzung des Areals mehr möglich sei. Im Interesse einer langfristigen und vorausschauenden Planung,

wurde im Plenum die Möglichkeit einer flexiblen Raumkonzeption, ausführlich erörtert.

Es bestand Konsens, dass das Raumprogramm einschl. des Fest-saals möglichst modular, d.h. mit flexiblen Raumteilungssyste-men umgesetzt werden soll. Architekt Vogel verwies darauf, dass durch modulare Konzepte und die Bereitschaft der Vereine ggf. auch Doppelbelegungen zu akzeptieren, eine Reduzierung der Gesamtfläche (Vereine und Festsaal) um ca. 20 % erzielbar wäre.

Es wurde angeregt, dass sich die Vereine bzw. die sonstigen Grup-pierungen bezüglich dieser „modularen Grundaussage“ abstim-men und ggf. auch „unverträgliche Raumkonstellationen“ aufzei-gen sollen. Anlässlich der Erläuterung des Raumprogramms ent-wickelte sich eine erste Diskussion bezüglich der Konzeption des 1. Preises des studentischen Wettbewerbs. Insbesondere wurde der fehlende Bezug des Festsaals zum Dorfplatz bemängelt.

Seitens der Moderation wurde nochmals mit Nachdruck betont, dass die Entwürfe der Uni-Stuttgart (Prof. Bott) lediglich als erste Orientierungshilfe dienen sollen und damit keinerlei Festlegun-gen verbunden sei.

Anschließend wurde die kommerzielle Säule (Gegenfinanzierung) der Planung diskutiert. Architekt Vogel erläuterte, dass derzeit eine Grundstücksfläche von ca. 1.500 qm zur kommerziellen Ver-wertung (Geschäfte, Praxen, Wohnraum) angedacht sei.

Abschließend wurden die Wünsche und Anregungen für die Ange-botspalette im Dienstleistungsteil des neuen Ortszentrums mit-tels Kartenabfrage ermittelt und von Herrn Golla erläutert.

Das Ergebnis der Kartenabfrage ist mittels Fotografien der Pinn-wände dokumentiert und diesem Protokoll beigefügt.

Herr Vogt erläuterte abschließend den vorgesehenen, weiteren Verlauf der Planungswerkstatt. Zunächst werde man sich am 26.10.04 in drei Arbeitsgruppen den einzelnen Teilaspekten des Vorhabens zuwenden und dann eine abschließende Sitzung für das gesamte Plenum terminieren.

Falls noch entsprechender Diskussions- bzw. Informationsbedarf herrsche, könne noch eine zusätzliche Arbeitsgruppensitzung eingeschoben werden. Im Plenum kam man überein, die Pla-nungswerkstatt spätestens bis Mitte Dezember 2004 abzuschlie-ßen.

Merzhhausen, den 14. Oktober 2004 Reinhard Vogt

*Protokoll  
Neue Ortsmitte Merzhhausen Planungswerkstatt  
am 26. Oktober 2004*

*Rathaus Merzhhausen Bürgersaal  
18.00 Uhr – 20.15 Uhr*

Der Workshop „Architektur - Städtebau“ hat unter Beratung von Architekt Bernhard Vogel die Grundlagen der Planung erarbeitet.

D.h., es wurde die Gebäudestellung der 3 Nutzungsschwerpunkte (Saalbau, Vereine, Geschäfte/Praxen) eingehend diskutiert.

## Protokolle

Die Arbeitsgruppe kam recht schnell zu dem Konsens, dass entsprechend der Agenda 21 die ökologische Rückführung des Reichenbaches in Richtung Auenlandschaft einen hohen Stellenwert haben muss.

Dies bedeutet, dass ein entsprechender Gebäudeabstand zum jetzigen Bachlauf zwingend wird.

Ferner wurde bezüglich der Gebäudemassierung schnell darüber Einigkeit erzielt, dass die 3 Nutzungsschwerpunkte auf keinen Fall in einem Gebäude geplant werden dürfen, da dies die Proportionen der Gemeinde völlig zerstören würde und erhebliche Schwierigkeiten bezüglich Belichtung und Belüftung mit sich brächte.

So kam nach verschiedensten Varianten die Erkenntnis zustande, dass die Vorzone (Eingangsbereich) des Saalbaues mit dem bestehenden Dorfplatz nicht zu vereinen ist, da die Geschäftslage auf jeden Fall entlang der Dorfstraße sein muss, und der Saalbau direkt hinter den 3 Einfamilienhäusern proportional und funktional eine Zumutung wäre.

Daraufhin kam es zu dem von der Gruppe erarbeiteten Ergebnis, dass das Vereinsgebäude mit 2 Vollgeschossen und ca. 15 Grad DN am westlichen Teil des Grundstückes stehen kann, die Geschäftslage sich entlang der Dorfstraße mit Arkaden entwickelt und somit der Saalbau sich mit seiner Hauptfassade zur Auenlandschaft hin orientiert.

In einem Attikageschoss des Geschäftsgebäudes könnte sich wertvoller Wohnraum mit Südorientierung befinden. Somit entsteht eine Lageplanfigur, die vor dem Saalbau eine adäquate Vorzone ermöglicht.

Im Kernbereich des Grundstückes entsteht ein von Bäumen geprägter Platz (von einem Bächle flankiert), der für den Hock sowie für sämtliche Vereinsaktivitäten und auch für den Schulhof Raum bietet.

Der bestehende Dorfplatz, der vom Busverkehr befreit wird, kann zu einem grünen Dorfmittelpunkt werden und somit eine ideale Lage für den Dorfmarkt ermöglichen.

Bezüglich der Parkmöglichkeiten wurde Konsens erreicht, den bestehenden Weg im Norden des Grundstückes zu nutzen und somit dort sowohl die Einfahrt zur Tiefgarage als auch einige oberirdische Parkplätze zu planen.

Freiburg-Ebnat, den 27. Oktober 2004 Bernhard Vogel

***Protokoll***  
***Neue Ortsmitte Merzhausen Planungswerkstatt***  
***am 26. Oktober 2004***

***Rathaus Merzhausen***  
***Zimmer des Bürgermeisters 18.00 Uhr – 20.15 Uhr***

***Workshop – Finanzierung / Marketing***

***Moderation: Reinhard Vogt***

Herr Vogt teilte mit, dass die Gemeinde Merzhausen mit dem „Sanierungsgebiet Ortskern“ in das Landessanierungsprogramm

## Planungswerkstatt *Neue Ortsmitte Merzhausen*

der „Planungsergebnisse“ der parallel laufenden Workshops - zu überarbeiten und in der Abschlusssitzung vorzustellen.

Unter dem Aspekt der Flächenvermarktung des kommerziellen Teils durch die Gemeinde, wurde ferner über die Vermarktungschancen von Ladenflächen, Praxen etc. gesprochen.

Es bestand Konsens, möglichst rasch Klarheit für die Vermarktungschancen des kommerziellen Teils, durch die Einbeziehung von Fachleuten zu erlangen.

Von Bürgermeister Isaak wurde in die Diskussion eingebracht, ggf. das Casino-Gebäude/Grundstück in die Finanzierung mit einzubeziehen. Des weiteren wurde von Frau Kegel angeregt, ggf. umweltbedenkliche Altlasten (Verbindung zwischen Schule und Halle - Ethernit ?) im Vorfeld der Abrissnahmen zu überprüfen.

Reinhard Vogt

***Protokoll***  
***Neue Ortsmitte Merzhausen Planungswerkstatt***  
***Rathaus Merzhausen Küche***

***Workshop Ökologie***  
***1. Sitzung am 26. Oktober 2004***  
***18.00 Uhr – 20.15 Uhr***  
***2. Sitzung am 16. November***  
***18.00 Uhr - 20.05 Uhr***

***Moderation: Ulrich Neuhaus***

Die Gruppe befasste sich mit den Themen Ökologische Gestaltung, Nachhaltigkeit und Energieversorgung.

In diese Überlegungen wurden einbezogen:  
1) Gebäude 2) Platzgestaltung 3) Grünflächen /Bäume 4) Wasser

Zu 1  
Die Gruppe vertrat die Ansicht, dass eine „Großblocklösung“ nicht in die bestehende Ortsstruktur passen würde. Auf der anderen Seite würden zu viele kleinere Gebäude, ggf. die Baukosten erhöhen und sich auch negativ auf die Folgekosten (z.B. Heizung) auswirken. Als geeigneter erachtete man eine Lösung mit 2 – 3 nach Funktion getrennten Gebäuden.  
***Materialien***  
Diskutiert wurde über die zu verwendenden Baumaterialien: Betonbauweise mit Fassadengestaltung z.B. Terrakotta oder Holz oder eine komplette Holzbauweise.

Wärmedämmung (optimale Außendämmung nach Passivhausstandard) und Schallsisolierung nach dem Stand der heutigen Technik.

Wasserversorgung  
Vorgeschlagen wurde ein Zwei-Leitungssystem.

Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung.  
Brauchwasser z.B. für Toiletten aus Regenwasser, Grundwasser oder Bachwasser. Bevorratung in einer Zisterne.

Strom  
Bezug von Ökostrom (z.B. Schönau), Produktion von Strom aus

## Protokolle

Photovoltaikanlagen auf den Dächern. (Bürgerbeteiligungsmo-delle – Energieeinspeisungsgesetz).

Lüftung - Lüftungssystem, bei dem der warmen Abluft durch einen Wärmetauscher oder eine Wärmepumpe, Wärme entzogen wird. Ein Großteil der Abluftwärme wird zum Aufheizen der zugeführten Frischluft verwendet. (Modellanlage in der Katholischen Akademie Freiburg - Wintererstraße).

Heizung - Durch eine Kombination regenerativer Energieformen, (Erdwärme-Wärmepumpe, Photovoltaik) mit einem hohem Wärmedämm-Standard der Gebäude kann auf die Verwendung fossiler Energieträger (Öl, Gas) ganz verzichtet werden oder man benötigt nur eine Zusatzheizung mit geringer Kapazität, die ebenfalls mit regenerativen Energieträgern (Hackschnitzel, Holzpellets) betrieben werden könnte. Warmwasserbereitung durch Kollektoren wäre auf den kommerziell genutzten Gebäuden sinnvoll.

Zu 2 - Der zentrale Platz soll eine möglichst geringe Versiegelung aufweisen; der Belag könnte aus heimischen Natursteinen bestehen. Alternativ und preiswerter wäre eine sogenannte Forstmischung aus Kies – und Feinsplitt, kombiniert mit einem Wegesystem aus Naturstein.

Zu 3 - Der zentrale Hauptplatz sollte von Grünflächen freigehalten werden; Grünanlagen entlang den Gebäuden und am Ufer des Reichenbachs. Die Bäume auf dem zentralen Platz sollen erhalten bleiben, evtl. Neuanpflanzung (Auflockerung – Schatten). Das Ensemble aus Bäumen und Brunnen am Dardilly-Platz soll erhalten bleiben. Um das Rondell herum könnte man auf der Fläche der heutigen Busspur Märkte (Wochen-/Flohmarkt) veranstalten.

Zu 4 - Einbeziehung des Reichenbachs bzw. verdohlter Bachläufe als Gestaltungselement für die Platzanlage. Ufergestaltung des Reichenbachs (z.B. Steinstufen in Verbindung mit einer Grünanlage), Führung eines Wasserlaufs durch das Platzgelände. Historischer Bezug zur ehemaligen Auenlandschaft

19. November 2004 Ulrich Neuhaus

***Protokoll***  
***Neue Ortsmitte Merzhausen Planungswerkstatt***  
***Rathaus Merzhausen***  
***am 23. November 2004***  
***Abschlussveranstaltung***

***Bürgersaal18.00 Uhr – 20.30 Uhr***

***Moderation: Reinhard Vogt***

Herr Vogt begrüßt die Teilnehmer und erläutert, dass in der heutigen Sitzung die Workshop-Ergebnisse präsentiert werden und man danach eine gemeinsame Empfehlung an den Gemeinderat formulieren könne.

Architekt Bernhard Vogel erläutert zunächst die von der Arbeitsgruppe Architektur/Städtebau am 26. Oktober 2004 erarbeitete Planskizze. Er betont, dass die Arbeit der Gruppe seine „Erwartungen“ bei weitem übertroffen habe und dadurch ein hohes Maß an Sensibilisierung für die architektonischen Belange des Projekts bei den TeilnehmerInnen vorhanden sei.

## Planungswerkstatt *Neue Ortsmitte Merzhausen*

seien in den Baukosten die Architektenhonorare enthalten.

Anschließend erläutert Herr Vogt die Einnahmesituation. Im Rahmen des Landessanierungsprogramms, in welches die Gemeinde Merzhausen zum 1. Januar 1992 aufgenommen wurde, habe man die Möglichkeit Zuschüsse für das Projekt „Neue Ortsmitte“ zu erhalten.

Zum einen würden Zuschüsse im Rahmen des Altbestandes (Alte Schule – Festhalle), zum anderen aber auch Gelder im Zuge eines Neubauvorhabens, gewährt. Herr Vogt ergänzt, dass die vorliegenden Zahlen von der Firma Kommunalkonzept, Freiburg, aktuell ermittelt wurden.

Von besonderer Wichtigkeit sei es, dass das derzeitige LSP-Programm nur noch eine Laufzeit bis 31.12.2005 habe; und man z.B. die Zuschüsse für den Abriss bzw. Restwertentschädigungen nur dann erhalte, wenn der Abriss im Laufe des Jahres 2005 vollzogen und abgerechnet werde.

Bürgermeister Isaak teilt mit, dass derzeit Gespräche über eine Weiterführung des LSP-Programms laufen, um über das Jahr 2005 hinaus die Zuschüsse, die im Rahmen eines Neubaus gewährt werden, zu erhalten. Zur Ausschöpfung und Sondierung sämtlicher Zuschussmöglichkeiten, hält es der Bürgermeister ggf. für sinnvoll eine spezielle Stelle zu schaffen.

Im Anschluss an die Vorträge aus den einzelnen Arbeitsgruppen wird im Plenum eine Empfehlung an den Gemeinderat diskutiert und formuliert.

Im Zuge dieser Empfehlung entwickelt sich eine Diskussion bezüglich der Einbeziehung von interessierten und zu konkreter Mitarbeit bereiten Bürgern im weiteren Verlauf.

Bürgermeister Isaak bringt zum Ausdruck, dass er weiteres, bürgerschaftliches Engagement für das Projekt z.B. in Form eines „runden Tisches“, ausdrücklich begrüße.

Im Plenum besteht grundsätzlich Konsens, dass auch die künftige Entwicklung von der Bürgerschaft begleitet werden sollte, es gibt jedoch unterschiedliche Meinungen, in welcher Form dies zu bewerkstelligen sei und auf welche Weise die Gemeinde sich an der Imitierung dieses Prozess beteiligen solle.

Einzelne Teilnehmer sind der Ansicht, das eine möglichst breite und öffentliche Einbeziehung der Einwohnerschaft künftig wünschenswert sei.

Andere Teilnehmer halten dies nicht für sinnvoll und warnen vor einer zu breit geführten Diskussion, nachdem die Planungswerkstatt bereits konkrete Ergebnisse hervorgebracht habe.

Sinnvoller sei es, ggf. kleinere Arbeitsgruppen zu bilden, deren Teilnehmer sich klaren „Spielregeln“ unterwerfen und auch darüber im Klaren sind, dass es sich um die jahrelange Begleitung eines Prozesses handle.

Reinhard Vogt dankt abschließend allen Teilnehmern der Planungswerkstatt für Ihre engagierte Mitarbeit und für die sachliche Atmosphäre, in der die Diskussion geführt wurde.