



## DOKUMENTATION

### GEBÄUDE / SITUIERUNG

Welche Faktoren sind für die bauliche Entwicklung des ehemaligen Pfarrhofgeländes wichtig?





## GEBÄUDE / SITUIERUNG

Welche Faktoren sind für die bauliche Entwicklung des ehemaligen Pfarrhofgeländes wichtig?

### 1. Schritt

#### Einführung in das Themengebiet

- Information über den Stand der Grundstücksverhandlungen durch Bürgermeister Kössel
- Vortrag Angelika Blanz-Düsterfeld  
Entstehungsgeschichte unserer Dörfer  
Kennenlernen ! Wertschätzen ! Weiterentwickeln !  
Problemanalyse und Lösungsansätze

### 2. Schritt

#### Bearbeitung der Themen Schritt 1 bis 3

- Merkmale und Besonderheiten des Grundstückes bei einem Rundgang
- Karten und Infomaterial an den Tischen
- Bildung von 2 - 3 Gruppen
- jeweils ein Tischleiter
- Kartierung der Qualitätsmerkmale
- Festlegen der wichtigsten Faktoren

### 3. Schritt

#### Präsentation der Ergebnisse

- durch den Tischleiter  
Zusammenfassen der Ergebnisse



## Einführung in das Themengebiet

. Zu Beginn der Veranstaltung erläutert Bürgermeister Kössel den aktuellen Stand der Grundstücksverhandlungen.



Abbildung: Ortsmitte Zell mit Pfarrhof und Grundstück

# Einführungsvortrag

- Globale und lokale Veränderungsprozesse
- Exkurs zur Entstehungsgeschichte unserer Dörfer
- Kennenlernen ! Wertschätzen ! Weiterentwickeln !
- Problemanalyse und Lösungsansätze

Nur wer sein Dorf versteht, kann es angepasst,  
charakteristisch und nachhaltig in die Zukunft entwickeln.



# GEBÄUDE / SITUIERUNG

Welche Faktoren sind für die bauliche Entwicklung des ehemaligen Pfarrhofgeländes wichtig?

Machen wir einen Spaziergang!





Kartieren Sie Ihr Dorf bei einem Dorfspaziergang...

### Schritt 1

#### ERFASSEN

- Aufteilen in 3-4er-Gruppen

Anschließend geht jede Gruppe für sich mit **Luftbild und der Qualitätskriterienliste** durch das betreffende Gebiet.

**Markieren Sie jede Stelle an der Sie eine Qualität, Merkmal in diesem Bereich Ihres Dorfes entdecken** mit einem entsprechenden Symbol oder Farbpunkt.

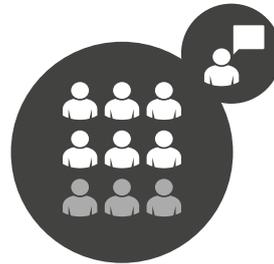
**... entdecken Sie, wie sich Ihr Dorf mit der Zeit entwickelt hat ... anhand der historischen Karten am Tisch.**

**...diskutieren Sie die Qualitätsmerkmale des Geländes und der Gebäude rund um das Pfarrhofgelände.**

... führen Sie alle Ergebnisse in EINER Karte zusammen



Gründung eines Projektteams und Wahl eines Sprechers



Diskutieren Sie anhand der im vorigen Schritt erstellten Ergebniskarte, **welche der aufgenommenen Punkte des Gebietes tatsächlich einzigartig und unverkennbar sind.**



Schritt 3  
ENTWICKELN

## Legen Sie Handlungsbereiche fest

Betrachten Sie die im vorigen Schritt erarbeitete Karte.

**Die Bereiche, an denen von Ihnen viele identitätsstiftende Punkte markiert wurden, sind besonders sensible Bereiche des Gebietes.**

# Unsere Dörfer



## GEBÄUDE / SITUIERUNG

Welche Faktoren sind für die bauliche Entwicklung des ehemaligen Pfarrhofgeländes wichtig?



## Gebäude für Erbbaurecht-Grundstück

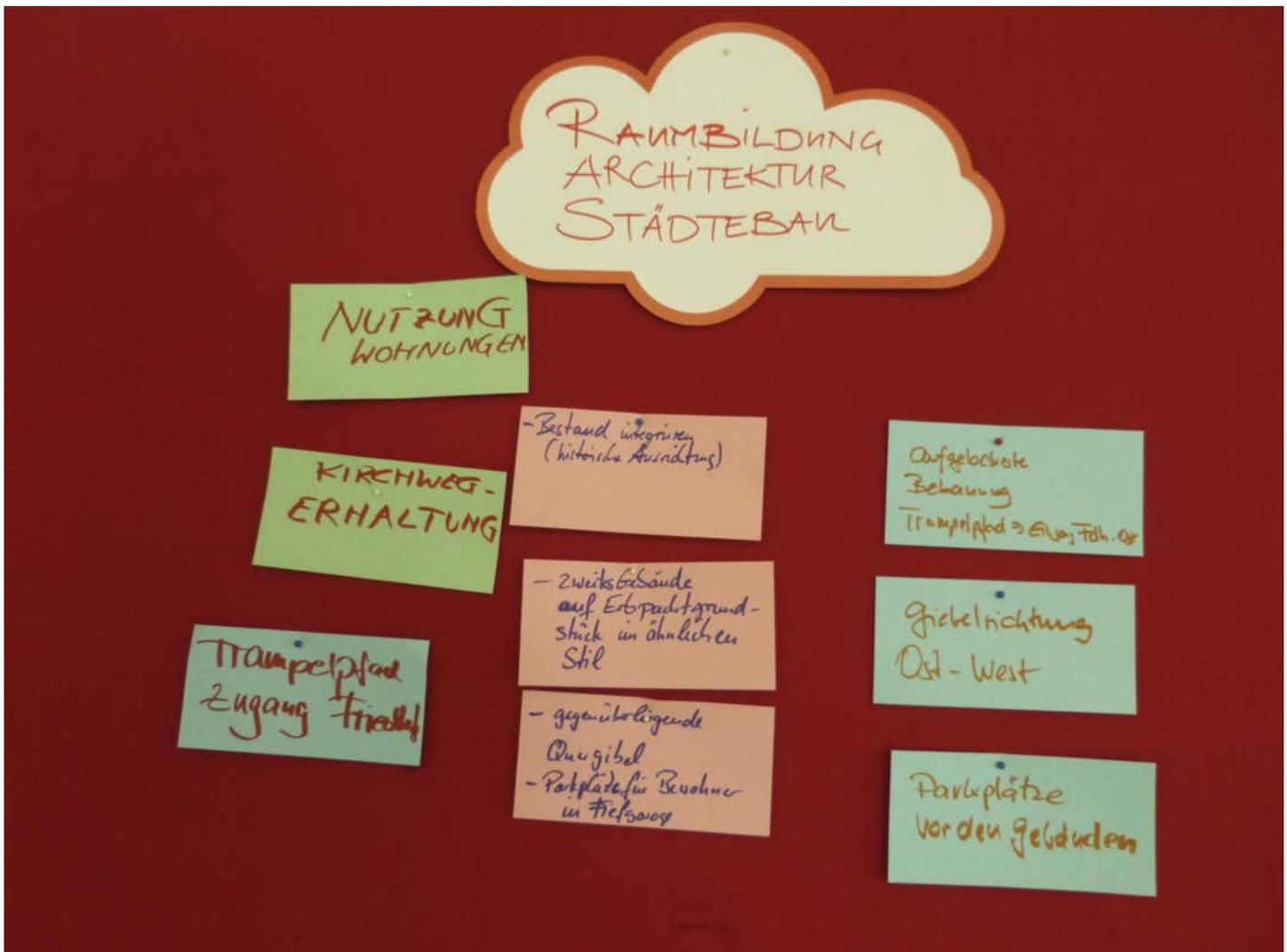
- » Höhe und Form in angemessener Größe zur Umgebungsbebauung
- » regionale Faktoren beachten
- » aufgelockerte Bebauung

## Parkplätze

- » Wenn finanziell möglich, für die Bewohner\_Nutzer des neuen Gebäudes Tiefgaragen Stellplätze
- » Parkplätze für Besucher und Friedhofsbesucher
- » Parkplätze mit Grünanteil
- » Trampelpfad in das Konzept integrieren

## Ehemaliges Pfarrhaus

- » Generell, ob Neubau oder Erhalt: Giebelrichtung wieder in historische Ausrichtung Ost-West
- » Überprüfen, ob es erhalten und integriert werden kann



# Schwerpunkt Thema: Treffpunkte, Grünstrukturen

## Grünstrukturen

- » Trampelpfad, bestehender Fußweg in das Konzept integrieren
- » Parkplätze für Besucher und Friedhofsbesucher
- » Parkplätze mit Grünanteil
- » Sicht- und Blickbeziehungen zu den Burgen beachten

## Treffpunkt

- » Gemeinschaftsfläche\_Raum für soziale Begegnung schaffen
- » Diese sollen aber keine Konkurrenz zum Dorfgemeinschaftshaus und Vorplatz sein



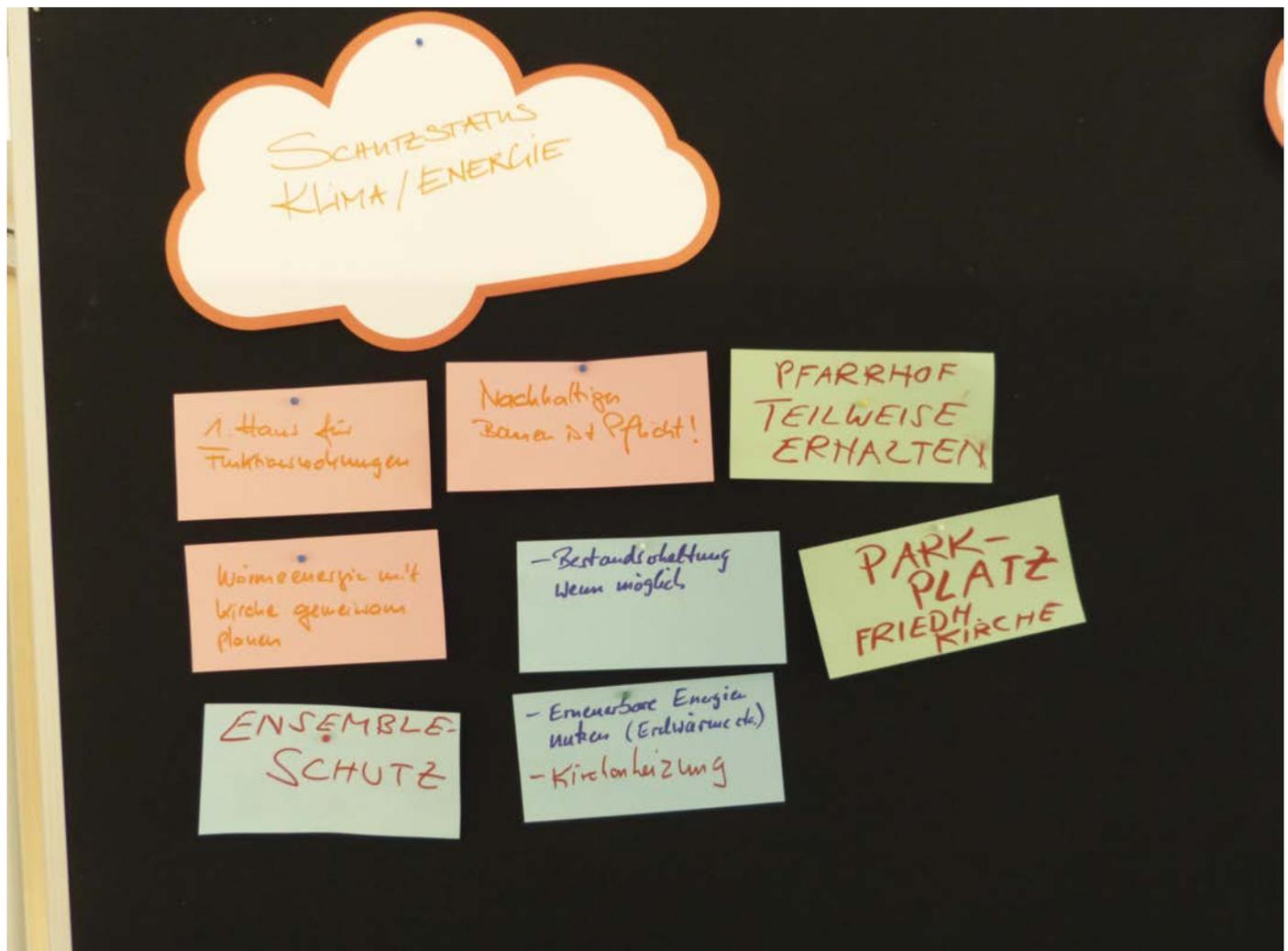
# Schwerpunkt Thema: Schutzstatus, Klima- und Energie

## Klima und Energie

- » Erneuerbare Energien nutzen
- » Nachhaltig Bauen
- » evtl. Möglichkeit, die Kirchenheizung gemeinsam mitzubetreiben

## Schutzstatus

- » Überprüfen, ob Pfarrhaus erhalten und integriert werden kann
- » Generell, ob Neubau oder Erhalt: Giebelrichtung wieder in historische Ausrichtung Ost-West
- » Überprüfen, ob Ensembleschutz existiert



# ERGEBNIS

## Ehemaliges Pfarrhaus

- » Überprüfen, ob es erhalten und integriert werden kann - auch unter dem Aspekt der anfallenden CO2-Emissionen
- » Generell, ob Neubau oder Erhalt: Giebelrichtung wieder in historische Ausrichtung Ost-West

## Gebäude für Erbbaurecht-Grundstück

- » Höhe und Form in angemessener Größe zur Umgebungsbebauung
- » regionale Faktoren beachten
- » aufgelockerte Bebauung

## Parkplätze

- » Wenn finanziell möglich, für die Bewohner\_Nutzer des neuen Gebäudes Tiefgaragen Stellplätze
- » Parkplätze für Besucher und Friedhofsbesucher
- » Parkplätze mit Grünanteil
- » Sickerfähige Beläge

## Grünstrukturen

- » Trampelpfad, bestehender Fußweg in das Konzept integrieren
- » Sicht- und Blickbeziehungen zu den Burgen beachten

## Treffpunkt

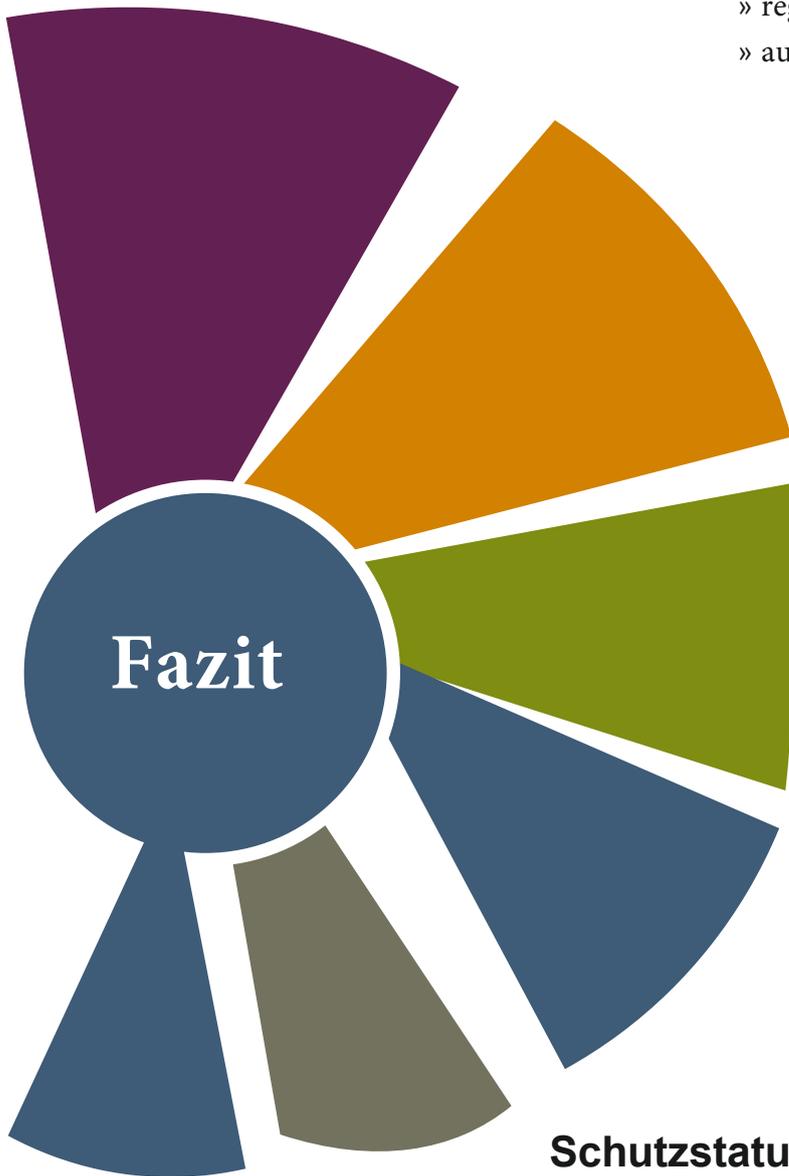
- » Gemeinschaftsfläche\_Raum für soziale Begegnung schaffen
- » Diese sollen aber keine Konkurrenz zum Dorfgemeinschaftshaus und Vorplatz sein

## Schutzstatus

- » Überprüfen, ob Pfarrhaus erhalten und integriert werden kann
- » Überprüfen, ob Ensembleschutz existiert

## Klima und Energie

- » Erneuerbare Energien nutzen
- » Nachhaltig Bauen
- » evtl. Möglichkeit, die Kirchenheizung gemeinsam mit zu betreiben





## **Zusammenfassung der Ergebnisse**

**Alle Teilnehmer bewerteten in der Schlussrunde äußerst positiv den strukturierten Ablauf und das erzielte Ergebnis.**

**Viele bedankten sich, dass Sie als Bürger gefragt wurden und lobten die angenehme, positive Stimmung.**

# Teilnehmerliste

---

## Gemeinde

- ❖ Albrecht Richard
- ❖ Eberle Gottlieb
- ❖ Fritsch Thomas
- ❖ Kössel Manfred
- ❖ Kössel Philipp
- ❖ Martin Wolfgang
- ❖ Riedel Johannes
- ❖ Schabel Eva
- ❖ Splitgerber Manuela

## Bürgervertretung

- ❖ Ambros Elmar
  - ❖ Brutscher Resi
  - ❖ Brutscher Wilhelm
  - ❖ Friedl Leonhard
  - ❖ Gast Marianne
  - ❖ Guggemos Albert
  - ❖ Häfele Christl
  - ❖ Häfele Franz
  - ❖ Neumeier Heike
  - ❖ Nitsche Anita
  - ❖ Pischetsrieder Christian
  - ❖ Pischetsrieder Birgit
  - ❖ Waibl Karin
- 
- ❖ Blanz-Düsterfeld Angelika (Moderatorin)



Sie haben mit Ihrer Arbeit den Grundstein für eine nachhaltige und qualitätvolle Entwicklung Ihres Dorfes gelegt!

Nun geht's in den Endspurt:  
Ergebnisse als Grundlage für  
Vergabe oder Architektenwettbewerb

# Fotodokumentation



# Fotodokumentation



# Fotodokumentation



# Fotodokumentation





# Fotodokumentation





## GEBÄUDE / SITUIERUNG

Welche Faktoren sind für die bauliche Entwicklung des ehemaligen Pfarrhofgeländes wichtig?



# EINLADUNG

zur aktiven Mitarbeit !

## Standort/Situierung

Welche Faktoren sind für die bauliche Entwicklung des ehemaligen Pfarrhofgeländes wichtig?

Workshop mit Bürgerbeteiligung  
am Samstag, 01. April 2023  
von 9.00 - 12.00 Uhr

Wir bitten um Anmeldung  
in der Gemeindeverwaltung  
unter 08364/240



# Qualitätskriterien

## Raumbildung

- » Regelmäßigkeiten in den Gebäudestellungen, Raumkanten, Bauweise
- » Stellung des Gebäudes zum Straßenraum, zu den Nachbargebäuden
- » Gebäudeensembles (Nebeneinander von homogenen Kubaturen, Gebäudetypen)
- » Markante Gebäudestellungen
- » Bündelung von Blickbezügen / Sichtbeziehungen
- » Durchlässigkeiten / Fußwege



## Städtebau und Architektur

- » Regionaltypische Gebäudemerkmale (historisch / zeitgemäß)
- » Ausrichtung der Bebauung, Dachformen, Firstrichtungen
- » Kubatur, Geschossigkeit
- » Gebäude mit (historischen) Sonderfunktionen
- » Historische Elemente
- » Hochwertige Fassadengestaltungen



## » Kommunikations- und Treffpunkte

- » Treffpunkte mit Bedeutung für das Dorfleben
- » Kommunikationsräume
- » Stark frequentierte Platzräume
- » Aufenthaltsqualität der Straßenräume
- » »Krautgärten«, Kleingartenanlagen



## Gewässer

- » Markante Bachläufe
- » Offene Gewässer
- » Markante Brücken
- » Historische Brunnenanlagen



## Grünstrukturen und Freiflächen

- » Prägende Einzelbäume
- » Optisch wirksame Alleen
- » Dorfanger, Brunnen ...
- » Wege, Trampelpfade
- » Prägende Obstwiesen
- » Markante Gehölzbestände
- » Öffentlich erlebbare Höfe und Gärten
- » Optisch wirksame Topographie / prägende Hangkanten
- » Gewachsene Ortsränder
- » Vorkommen von spezifischen Tier- und Pflanzenarten



## Schutzstatus

- » Bau- und Kulturdenkmäler
- » Blickbeziehungen, Sichtachsen
- » Naturdenkmäler
- » Biotope



## Klima und Energie

- » Windschutzhecken
- » Wasserkraft (Öl-, Mahl-, Sägemühlen, Hammerschmieden...)
- » Lage und Größe von Fassadenöffnungen
- » Gebäudeausrichtungen
- » Nachhaltige integrierte Energiekonzepte

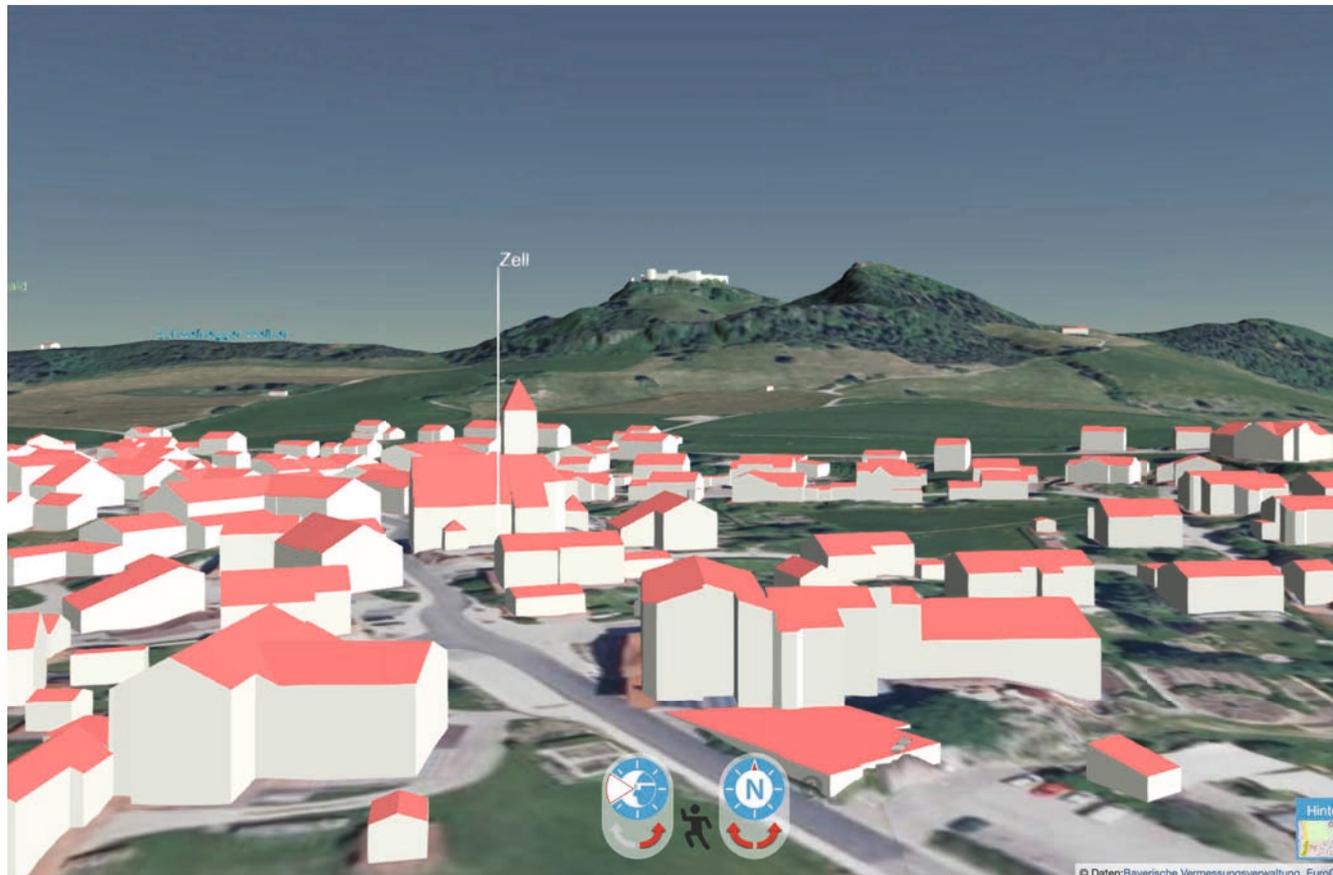


## WAS HABEN WIR?

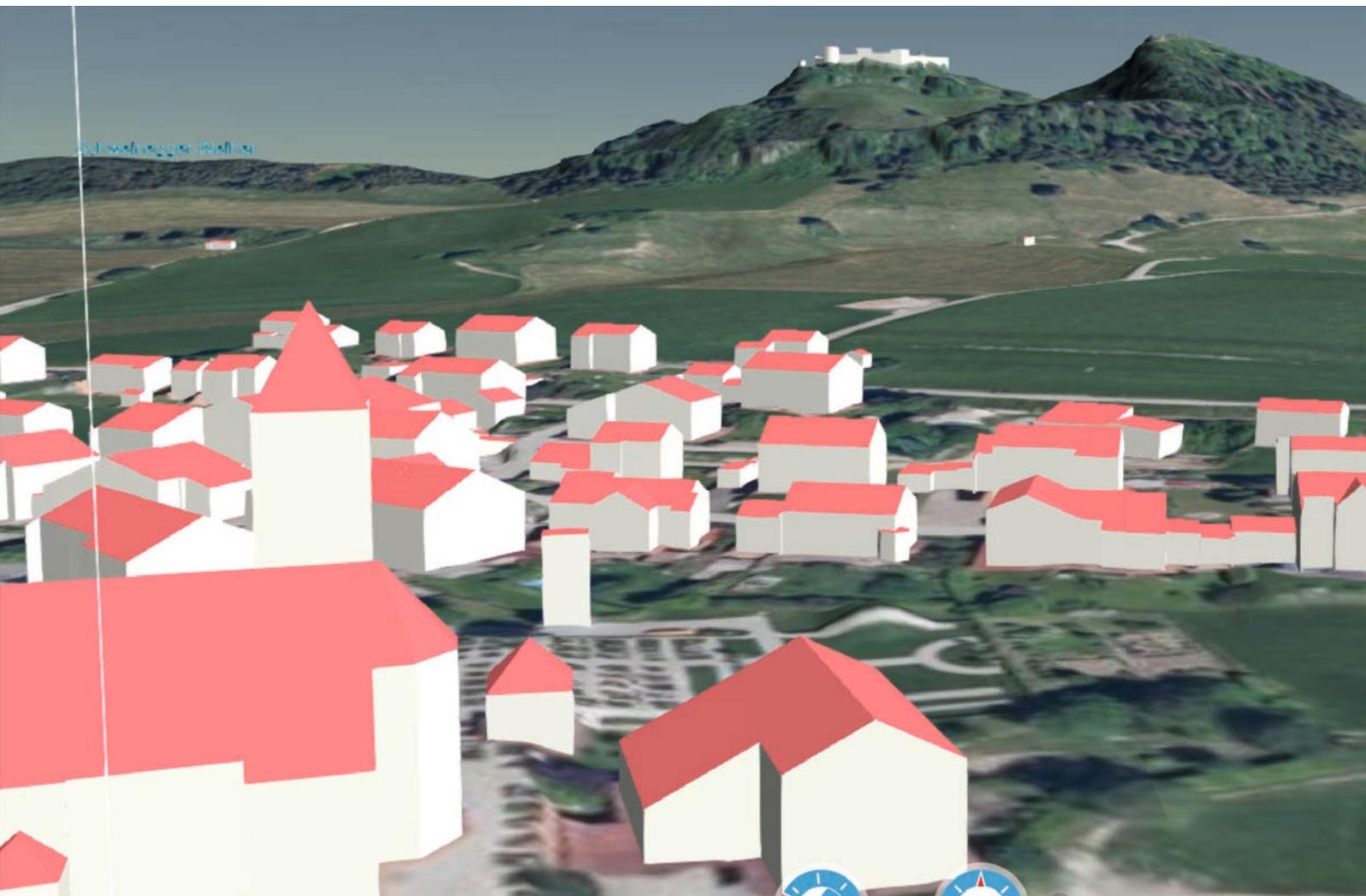
- » identitätsstiftend
- » Eigenart prägend
- » charakteristisch



# Kirche und Pfarrhofgelände Zell



# Dorfanalyse



# Eine Gemeinde. Ein Bauverfahren.

