Herzlich willkommen
zum Informationsabend ‚Neue Oberjesinger Mitte´
am 24. April 2024

Überblick Ablauf Informationsabend

- Stadtteilentwicklung Oberjesingen – Überblick Update Perspektive
- Vorstellung **Machbarkeitsstudie** ‚Neue Oberjesinger Mitte'
  Architekt Oliver Hess – hessarchitektur, Gäufelden
- Rück-/Verständnisfragen

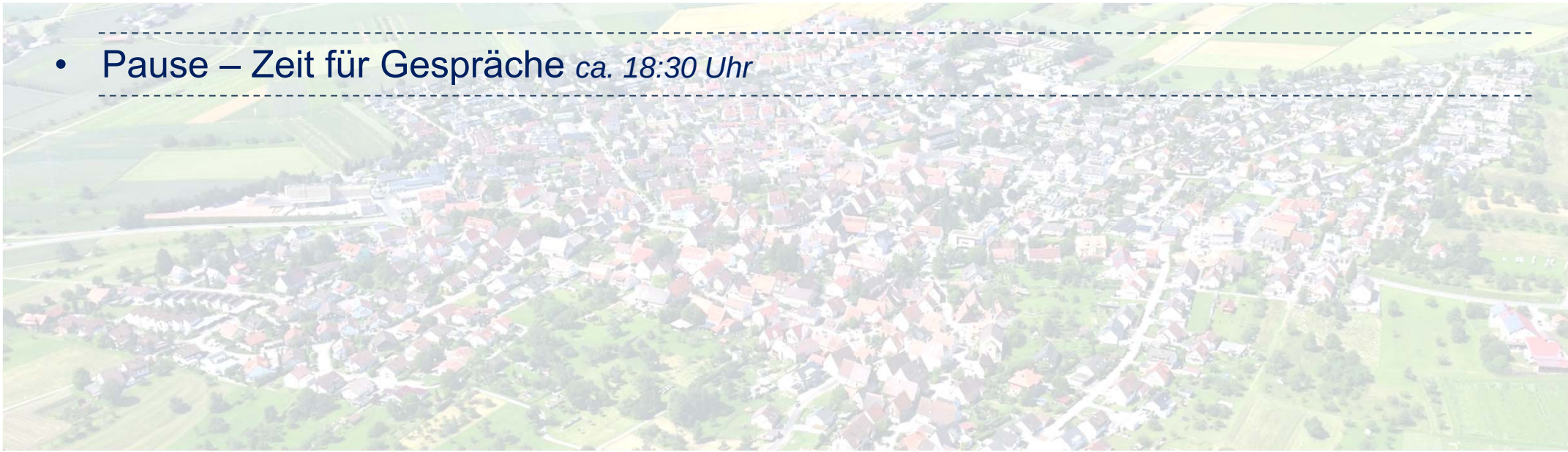
Überblick Ablauf Informationsabend

- Stadtteilentwicklung Oberjesingen – Überblick Update Perspektive
- Vorstellung **Machbarkeitsstudie** ‚Neue Oberjesinger Mitte'
  Architekt Oliver Hess – hessarchitektur, Gäufelden
- Rück-/Verständnisfragen

Überblick Ablauf Informationsabend

- Stadtteilentwicklung Oberjesingen – Überblick Update Perspektive
- Vorstellung **Machbarkeitsstudie** ‚Neue Oberjesinger Mitte'
  Architekt Oliver Hess – hessarchitektur, Gäufelden
- Rück-/Verständnisfragen

- Pause – Zeit für Gespräche *ca. 18:30 Uhr*



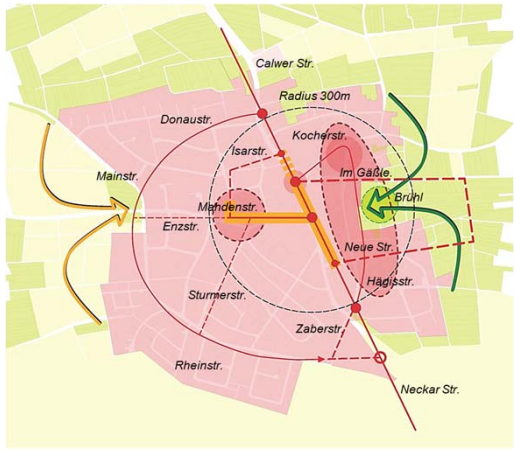
Überblick Ablauf Informationsabend

- Stadtteilentwicklung Oberjesingen – Überblick Update Perspektive
- Vorstellung **Machbarkeitsstudie** ‚Neue Oberjesinger Mitte'
  Architekt Oliver Hess – hessarchitektur, Gäufelden
- Rück-/Verständnisfragen

- Pause – Zeit für Gespräche *ca. 18:30 Uhr*

- **Genossenschaftliche Quartiersentwicklung** als Alternative?
  Dr. Annika Reifschneider – Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V., Stuttgart
- Rück-/Verständnisfragen
- Ausblick / Fazit

Stadtteilentwicklung Oberjesingen – Überblick Update Perspektive



Überblick Dialogbausteine Update Perspektive

- Zwischenbilanz Perspektive Stadtteilentwicklung
- Denkanstoß update – Bausteine gemeinsam in den Blick nehmen
- Einstieg in den Dialog

- Entwicklungsperspektiven für Fokusbereiche
- Schlüsselprojekte/-akteure
- Vorgehen / Umsetzungsstrategie

- Konkretisierung Entwicklungsperspektiven für einzelne Fokusbereiche / Schlüsselprojekte
- Ausloten Umsetzbarkeit

Sitzung Ortschaftsrat
Prozessfreigabe / Handlungsrahmen

Stadtteilrundgang – Blick vor Ort
mit OSR, KGR und Vereinsvertreter*innen

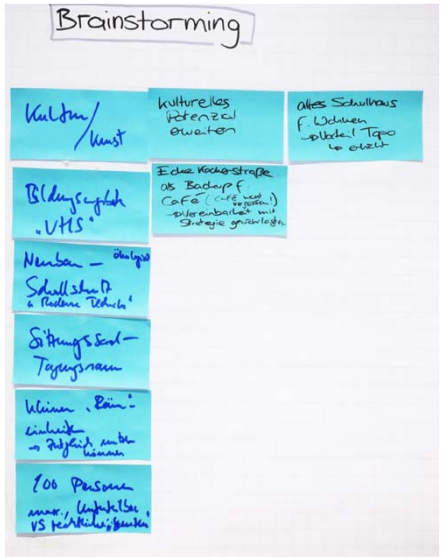
Perspektivwerkstatt – Neue Impulse
mit OSR, KGR und Vereinsvertreter*innen

Konkretisierung Fokusbereiche
Neue Ortsmitte / Enzstraße – Workshop Raumprogramm

Rückblick Stadtteilrundgang 4. Mai 2021

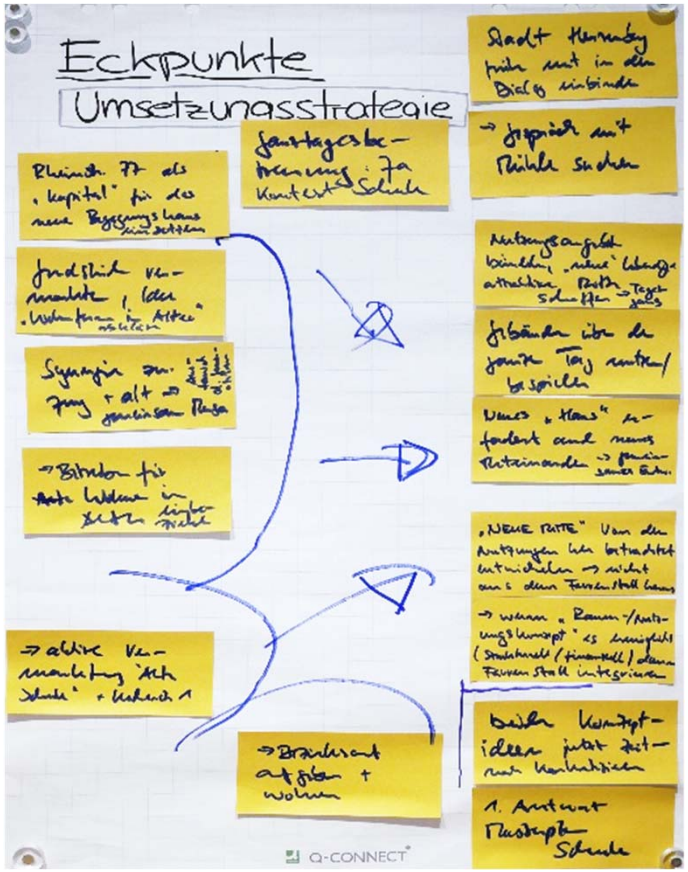
Orte / Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Stadtteilentwicklung

Rückblick Perspektivwerkstatt ‚Neue Impulse' am 12. Mai 2021



Fokus

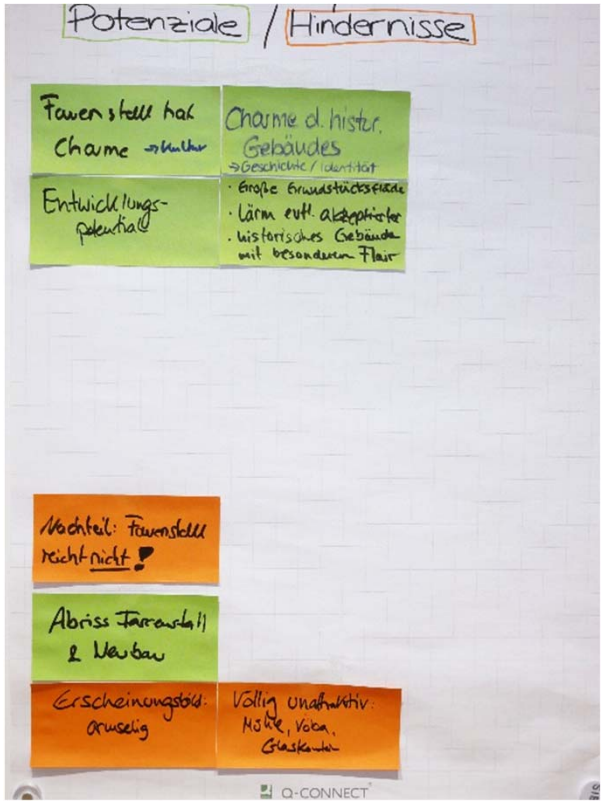
- **Rheinstraße 77**
- **Neue Ortsmitte / Enzstraße**



Rückblick Perspektivwerkstatt ‚Neue Impulse' am 12. Mai 2021

Potenziale – Ort

- Attraktive, zentrale Lage, gut erreichbar, geografische Mitte
- Ort ist wichtig, nicht Gebäude
- Könnte neuen Ortskern erzeugen
- Treffpunkt, belebt den Ort
- Charme / Flair Farrenstall



Rückblick Perspektivwerkstatt ‚Neue Impulse' am 12. Mai 2021

Potenziale – Nutzungen

- Platz für Multifunktionsgebäude
- Bezirksamt
- Veranstaltungsraum für Verein und Privatpersonen
- Tagungsraum

- Bürger-/Dorfladen / Café, Verkauf regionaler Produkte (und mehr)
- Kombination mit Mühlenladen (+Parkplätze)
- Biergarten und andere Möglichkeiten

Rückblick Perspektivwerkstatt ‚Neue Impulse' am 12. Mai 2021

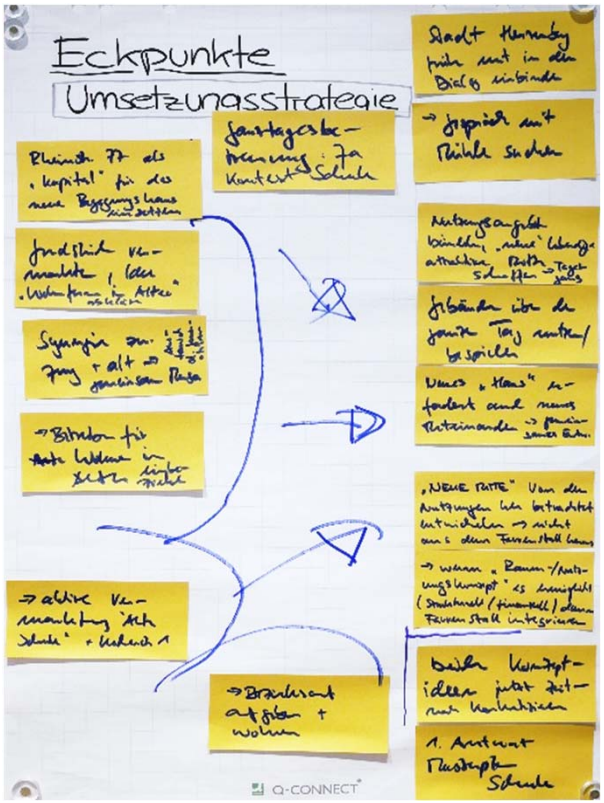
Hemmnisse / zu klärende Aspekte

- Erscheinungsbild ‚armselig'
- Völlig unattraktives Umfeld / Raumsituation:
  Gebäude Volksbank, Glascontainer
- Farrenstall reicht nicht (zu klein für diskutiertes ‚Programm')
- Kosten für Renovierung, Erhaltung, Bestandsbetreuung
- Parkierungsmöglichkeiten / Verkehr
- Nutzungseinschränkungen ab 22:00 Uhr (Nachbarn)
- Lärmthematik: Verkehr, Veranstaltungen aber auch Mühle

Rückblick Perspektivwerkstatt ‚Neue Impulse' am 12. Mai 2021

Eckpunkte Umsetzungsstrategie

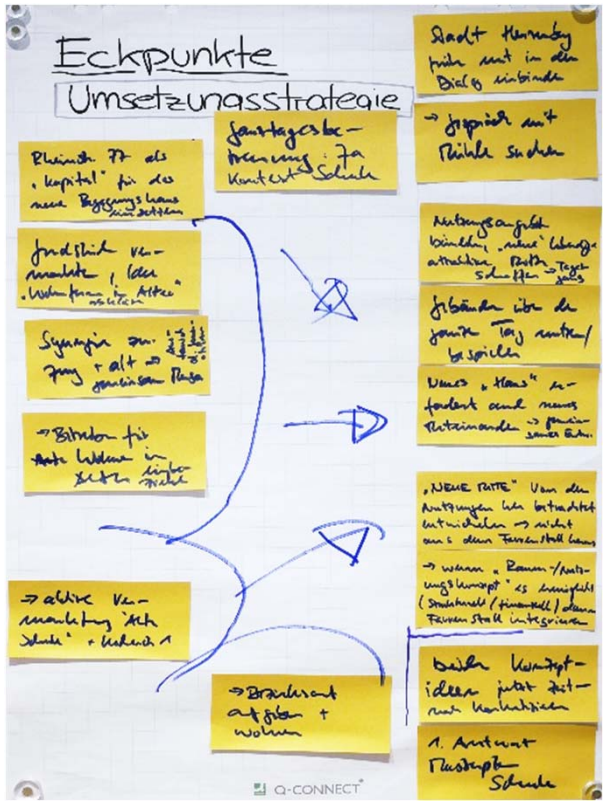
- Standort Rheinstraße 77 (Bürgerhaus) als ‚Kapital' für neue Einrichtung / Begegnungshaus einbringen
- Aufgabe Altes Bezirksamt, Wohnen als Nachnutzung (z.B. bezahlbarer Wohnraum; Erlös als Zuschuss)
- Aktive Vermarktung der Standorte Alte Schule + Kocherstraße 1, (nacheinander; Erlöse als Teil der Finanzierung einbringen)
- Zunächst Standort Alte Schule vermarkten; weist im Vergleich bessere Eignung für Wohnen aufgrund abgesetzten Lage (Höhe) zur Ortsdurchfahrt auf und ist heute kein schöner Anblick
- Kocherstraße 1 ist dagegen eine Grünfläche mit Bäumen
- Gebäudenutzung Kocherstraße 1 darf Strategie für die neue ‚Einrichtung' nicht schwächen bzw. in Konkurrenz dazu stehen



Rückblick Perspektivwerkstatt ‚Neue Impulse' am 12. Mai 2021

Eckpunkte Umsetzungsstrategie

- Möglichst viele Nutzungsangebote in neuer ‚Einrichtung' bündeln, um Gebäude weitgehend über ganzen Tagesgang zu nutzen
- Neue ‚lebendige', attraktive Mitte schaffen
- Weichen stellen, um Mitte im geografischen Zentrum zu platzieren
- ‚Neue Mitte' aus Nutzung heraus entwickeln, nicht über Gebäude
- Wenn Raum-/Nutzungskonzept es ermöglicht (strukturell / finanziell), dann Farrenstall integrieren und umbauen / sanieren
- Neue Einrichtung erfordert neues Ausloten des Miteinanders aller beteiligten Akteure (Mehrwert, Überwinden von ‚Emotionen')
- Gespräch mit Mühle suchen, gemeinsame Lösungen suchen (Areal / Fläche ganzheitlich denken und planen)



Rückblick Perspektivwerkstatt ‚Neue Impulse' am 12. Mai 2021

Rückblick Workshop ‚Neue Mitte – Bürgerzentrum/-treff' am 11. Mai 2022

- **Raumprogramm/-buch**
- **Machbarkeitsstudie**

Vorlauf: Begleitende Vereinsumfrage zum Raumprogramm Fragebogen

Fragebogen

- **zur Nutzungssituation aktuelles Gemeindezentrum (GZ)**
- **zu Nutzungsanforderungen für ein zukünftiges Bürgerhaus**

Ziel: Gemeinsam erarbeitetes, realistisches Raumprogramm!

Gruppe:

Mitglieder (freiwillig):

Aktuelles Gemeindezentrum

- Regelmäßige Termine im GZ mit ca. Anzahl Teilnehmer:
  (Bitte Häufigkeit des Termins angeben: wöchentlich, monatlich, jährlich)

- Unregelmäßige Veranstaltungen im GZ mit ca. Anzahl Teilnehmer:
  (Bitte Häufigkeit des Termins angeben)

- Weitere Nutzung des GZ:
  (z.B. Lager - was und wie?)

1

- Kritikpunkte an der IST Situation im GZ:

Zukünftiges Bürgerhaus

- Regelmäßig (wöchentlich) Termine im GZ mit ca. Anzahl Teilnehmer und Tendenz:
  (Bitte Häufigkeit des Termins angeben: wöchentlich, monatlich)

- Unregelmäßige Veranstaltungen im GZ mit ca. Anzahl Teilnehmer und Tendenz):
  (Bitte Häufigkeit des Termins angeben)

- Weitere Nutzungsideen eines Bürgerhauses durch den Verein/die Gruppe:
  (Beispiele: Stammtische, neue Veranstaltungsformen, Geschäftsstelle etc.)

2

- Was muss ein Neues Gebäude können?
  (z.B. technische Ausstattung)

- Wie könnte / möchte sich der Verein / die Gruppe einbringen?
  (Beispiele: finanzielle Beteiligung, Mitarbeit in einem Begleitgremium, eigener Gebäudeteil etc.)

- Weitere Kommentare / Infos / Hilfreiches:

UMFRAGE

Überblick Rücklauf Vereinsumfrage

Rücklauf: 14 von 21 Angeschriebenen. Fast alle Nutzer des GZ haben geantwortet

Was muss ein neues Gebäude können

Küche: funktional, komplett, Industriespülmaschine, Bräter, evt. gekühlte Kuchentheke, evt. Warmhaltemöglichkeiten, Kühlschränke zum Vorhalten kalter Getränke, mehrere Kochplätze und Arbeitsflächen für Kochkurse

Verkaufsmöglichkeiten nach außen

Toiletten: öffentlich, von außen zugänglich, behindertengerecht

Technik: WLAN/Internet, Multimedia: festinstallierter Beamer, Lautsprecher, Mikrofon, Leinwände (für zwei Beamer), Flachbildschirm,

Räume: flexibel (verschiebbare Wände), Rollstuhlgerecht, Saal für 100 (Bedarf) oder 200 (Wunsch) Personen,

Ausstattung: Rednerpult, Möbel, Stellwände, Gehörlosenkontaktschleife, selektive Beleuchtung (dimmbar), Klavier/Flügel, Bar, Defibrillator, Tischkicker,

Außenbereich: Starkstromanschluss, Wasseranschluss, Festplatz, evt. Ausschank-Container, Stromanschluss für Katastrophenschutz, Verschattung

Parkplätze: ausrechend, behindertengerecht

Lagerraum: für Chöre, Gruppen/Kriese/Vereine, für Festequipment (momentan Schafstall), Archivalien (momentan privat),

Überblick Rücklauf Vereinsumfrage

Rücklauf: 14 von 21 Angeschriebenen. Fast alle Nutzer des GZ haben geantwortet

Wie könnte / möchte sich der Verein /Gruppe einbringen?

FFW: Mitarbeit in Gremien, Erbringen von Leistungen verschiedener Art

VDK: finanzielle Beteiligung in Form einer Spende, Mithilfe beim Einräumen, um eine erfolgreiche Eröffnung zu gewährleisten, Aufgrund des hohen Alters unserer Mitglieder/innen ist eine Mithilfe beim Aufbau, Innenausbau nicht möglich.

Kirchengemeinde: finanzielle Beteiligung, Mitarbeit auf allen Ebenen

Kulturorte: Mitarbeit im Begleitgremium

RVO: finanzielle Beteiligung (Der RVO würde einen Raum/Gebäudeteil der ihnen exklusiv als Vereinsraum zur Verfügung steht bevorzugen. Nach Rücksprache könnte der Raum aber auch anderen zur Verfügung gestellt werden).

Überblick Rücklauf Vereinsumfrage

Rücklauf: 14 von 21 Angeschriebenen. Fast alle Nutzer des GZ haben geantwortet

Grundlage: heutige Nutzung/Nutzer mit zusätzlicher künftiger Nutzung (+)

Wöchentlich: Chöre (Gesangverein, Posaunenchor, Kirchenchor), Jugendkreis und Konfirmandenunterricht, Miniclub, VHS, Mittagstisch

+ Stammtisch (RVO), VHS (Sprachkurs, Kochkurs)

Monatlich: Landfrauen (14täggig im Winter), Kirchengemeinderat, Ortschaftsrat (alle 2 Monate) Flötenkreis, Kidzpoint, Begräbnischor, Frauenkreis/Seniorenkreis, Vereins- & Vorstandssitzungen (OGV, Getreidemühle)

+ Stammtisch (NZO), Vereins- & Vorstandssitzungen (Landfrauen, SVO Fußball, RVO, VDK, OGO), Rentnerstammtisch (RVO)

Jährlich: Jahreshauptversammlungen (Getreidemühle, Gesangverein, RVO, OGO, Posaunenchor), Osterfrühstück, Maultaschenessen, Essen togo (SVO Fußball), Ladiespoint, Weihnachtsfeiern (VDK), Probenwochenenden Chöre, Abendveranstaltungen (VDK, Landfrauen, Elternabende (Konfirmanden))

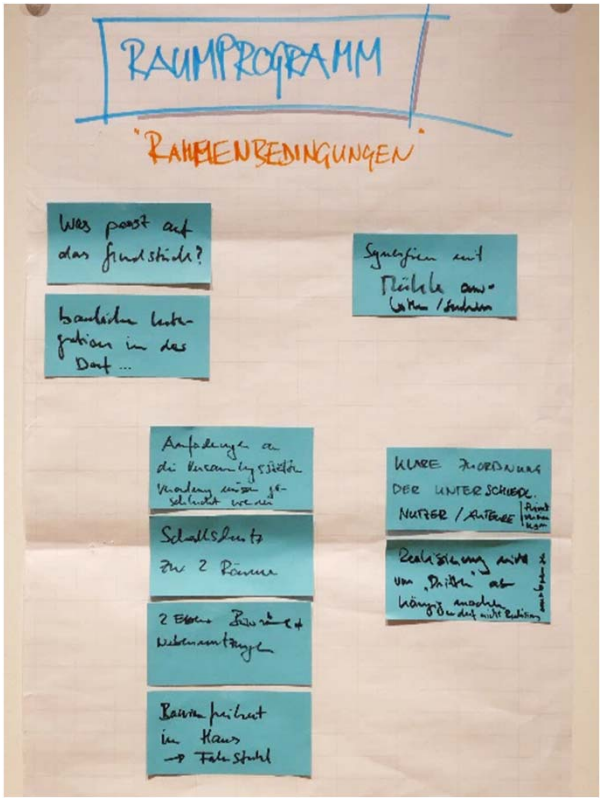
+ Weihnachtsfeier (FFW), Jahreshauptversammlung (FFW, NZO), Veranstaltungen/Vorträge/Erste Hilfe (Kulturorte, DRK, RVO, VHS)

Rückblick Workshop ‚Neue Mitte – Bürgerzentrum/-treff' am 11. Mai 2022

Rückblick Workshop ‚Neue Mitte – Bürgerzentrum/-treff' am 11. Mai 2022

Raumprogramm – Rahmenbedingungen / Nutzungen

- Anforderungen Versammlungsstättenverordnung sind zu beachten
- Nicht alles ist ‚einfach' umsetzbar; vor allem in Abhängigkeit der Raumgröße / zulässige Personenanzahl
- Schallschutz zwischen Räumen muss gewährleistet sein (‚störungsfreies Üben' zeitgleich z.B. bei Musik-/Gesangsproben)
- Büro- und Nebenräume möglichst in zwei Etage vorsehen
- Barrierefreiheit im Haus gewährleisten sein; bedeutet grundsätzlich Einbau Fahrstuhl
- Gebäudekonzeption mit klarer Zuordnung / Aufteilung zwischen unterschiedlichen Nutzern / Akteur*innen : Verwaltung / Kommune – Kirchengemeinde – Vereine / Dritte

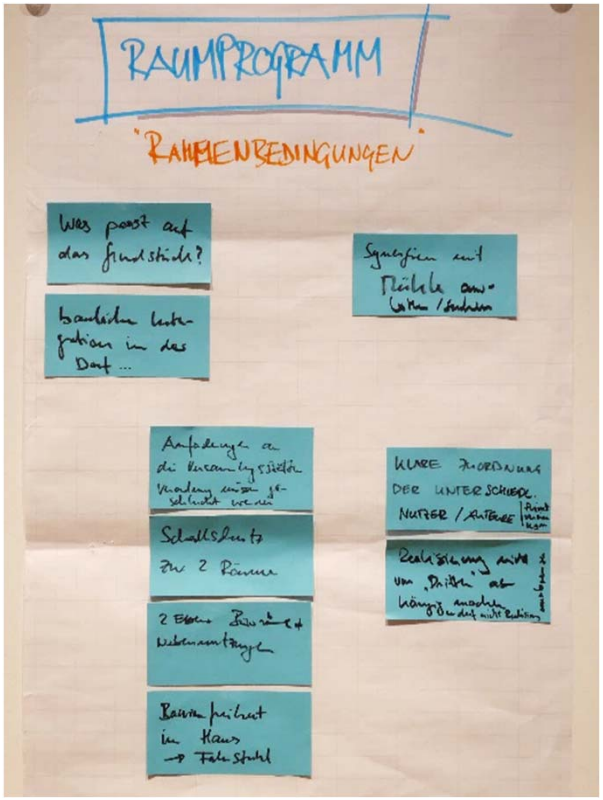


Rückblick Workshop ‚Neue Mitte – Bürgerzentrum/-treff' am 11. Mai 2022

Raumprogramm – Rahmenbedingungen / Nutzungen

- Nutzungsanforderungen erfordern zweigeschossiges Gebäude (was passt baulich auf das Grundstück; auch Aspekt Stellplätze)
- Bauliche Integration: Vorhaben muss ins Ortsbild passen
- Gebäude soll öffentlichen Straßenraum + Platz fassen / beleben
- Außenbereich soll Platz für Veranstaltungen bieten (multifunktionale Nutzung; Einbeziehen / Erweitern bestehenden Platz)

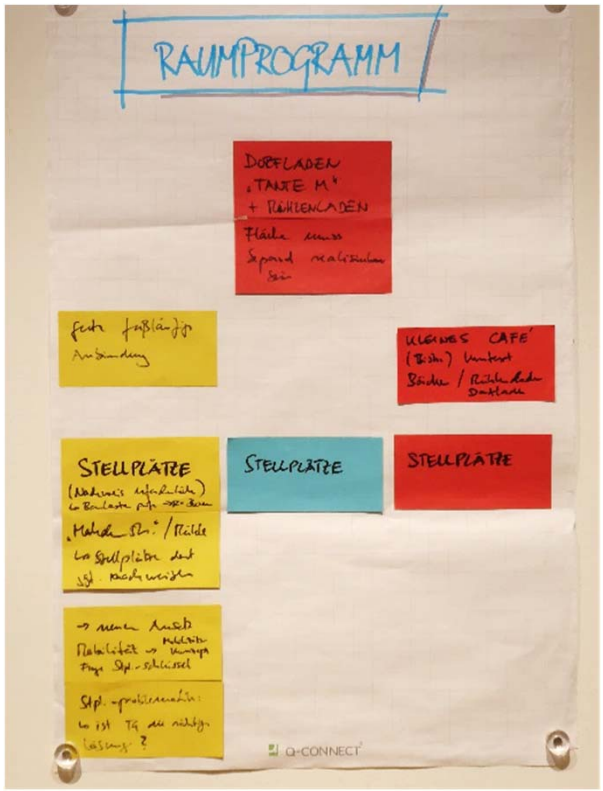
- Temporäres Bespielen Parkplätze (z.B. für Festzelt, Marktstände)
- Synergien mit Mühle; z.B. Einbeziehen rückwärtige Flächenpotenziale (gemeinsame Stellplätze und Zufahrt), Betrieb Café / Dorfladen
- Realisierung Bürgertreff nicht von ‚Dritten' abhängig machen; Einbeziehen ‚Externer' darf Vorhaben nicht bremsen / unnötig komplizieren



Rückblick Workshop ‚Neue Mitte – Bürgerzentrum/-treff' am 11. Mai 2022

Raumprogramm – Rahmenbedingungen / Nutzungen

- Multifunktionssaal für ca. 100 Personen (Potenzial bis 200 bestuhlt)
- Raum soll bei voller Auslastung nicht ‚vollgestopft' wirken
- Übungs-/Proberaum (ca. 25 Personen), auch Sitzungssaal Ortschaftsrat, so anordnen, dass Zusammenschalten mit Multifunktionssaal bei großen Veranstaltungen möglich ist; ggf. auch Einbeziehen Foyer
- Zwei Tagungs-/Besprechungsräume; bei Bedarf zusammenschaltbar als weitere Übungsraum für insgesamt 25 – 30 Personen)
- Abgeschlossene Büroräume Bezirksamt für zwei Arbeitsplätze; zusätzlich Empfangstheke; klären weitere Anforderungen
- Jugendtreff/-raum



Rückblick Workshop ‚Neue Mitte – Bürgerzentrum/-treff' am 11. Mai 2022

Raumprogramm – Rahmenbedingungen / Nutzungen

- Küche mit Verkaufstheke und angegliedertem Außenraum; soll unabhängig von Saal nutzbar bzw. vermietbar sein
- Abstell-/Stauraummöglichkeiten für Vereine vorsehen (‚persönliche' Dinge im dauerhaften Gebrauch vor Ort lagern, z.B. Instrumente, Laptop, Unterlagen)
- Lagerräume / Archivraum
- Toiletten, möglichst öffentlich nutzbar (separater Zugang von außen)
- ‚Privater' Vereinsraum für Radverein mit ca. 50 - 60 qm; in Absprache auch für andere Nutzungen mietbar; Synergien durch gemeinschaftliche Nutzung von Infrastruktur

Rückblick Workshop ‚Neue Mitte – Bürgerzentrum/-treff' am 11. Mai 2022

Raumprogramm – Rahmenbedingungen / Nutzungen

- Dorfladen integrieren (späterer Umzug ‚Tante M' aus Bankgebäude)
- Ausloten Kooperation mit Mühlenladen (z.B. kleines Café / Bistro, Bäcker mit Kaffeebereich)
- Bürgertreff muss unabhängig von beiden Nutzungen realisierbar sein
- Nutzungen erfordern entsprechenden Stellplatznachweis (möglichst ohne Tiefgargenlösung; Ausloten von Synergien vor allem mit Mühle)
- Aufgrund zentraler Lage / guter Erreichbarkeit Ansatz verfolgen, nachzuweisenden Stellplatzschlüssel herabzusetzen; erfordert Mobilitätskonzept sowie rechtliche Regelung
- Sofern erforderlich, im Umfeld von ca. 300m Möglichkeiten ausloten Teil der erforderlichen Stellplätze in Form einer Baulast abzulösen (u.a. im Bereich Mühle, Mahdenstraße)