

Gemeinde Gesees

Projektskizze für die Neugestaltung der Ortsmitte



Inhaltsverzeichnis Projektskizze

1. Bestand

- Fotodokumentation mit Analyse Mängel und Qualitäten
- Historische Einordnung
- Bestandsplan (Vermessung)

2. Vorgaben zur Neugestaltung

- Vorgaben Vorbereitende Untersuchung zur Städtebauförderung
- Wünsche und Zielen aus der Gemeinderatsitzung vom 28.07.2020

3. Projektskizze Variante 1

4. Projektskizze Variante 2

Bestand Fotodokumentation – Ortsmitte Blick Hauptstraße nach Süden



- + Ortskern mit schönen, sanierten Sandsteingebäuden
- + Gastwirtschaft wurde in saniertem Gebäude wiedereröffnet
- + Großer Solitärbaum
- Ortsmitte ist stark vom Durchgangsverkehr geprägt
- Fehlender durchgängiger Gehweg beidseits
- Leerstand Klinkergebäude im Zentrum

Bestand Fotodokumentation – Blick Pottensteiner Str. nach Norden



- Ortsmitte ist stark vom Durchgangsverkehr geprägt
- Fehlender Gehweg beidseits
- Leerstand Klinkergebäude im Zentrum
- Ausfahrt aus der Weinbergstraße problematisch (Sicht nach Norden wird durch Klinkergebäude behindert)

Bestand Fotodokumentation – Blick Weinbergstraße



- Leerstand Haus Nr. 1/3 und Scheune im Zentrum
 - Keine Nachnutzungskonzepte für diese Leerstandsgebäude absehbar
 - Wasser aus der „Schwemm“ läuft frei über die Straße
-
- + Blick zur Kirchenburg St. Marien
 - + schöner Sandsteinsockel an der Scheune (bei Abbruch wäre eine Wiederverwendung für Mauern möglich)

Bestand Fotodokumentation – Pottensteiner Str. Haus Nr.1 und 3



- Leerstand Gebäudekomplex Nr. 1 und Nr. 3
 - Schlechte Bausubstanz und unschöne Anbauten
 - Ehemaliger Dorfladen wurde geschlossen
 - Mögliches Nachnutzungskonzept unklar
- + Gebäudekomplex befindet sich im Eigentum der Gemeinde

Bestand Fotodokumentation – Gasthaus Goldener Löwe (Hauptstr. 4)



- + Gebäude wurde saniert
- + Gasthof mit Biergarten in der Ortsmitte
- es fehlen Stellplätze
- weiteres Umfeld ist noch sanierungsbedürftig

Bestand Fotodokumentation – Ehemaliges Betriebsgelände Dachdecker



- Leerstand Gebäudekomplex einer ehemaligen Dachdeckerfirma mit Wohn- und Betriebsgebäuden sowie Scheune
 - Teilweise schlechte Bausubstanz (Nebengebäude), unschöne Anbauten am Wohnhaus und Nebengebäude im Hof
 - Mögliches Nachnutzungskonzept unklar
-
- + Schöne, ortstypische Grundsubstanz des Wohngebäudes (Sandstein) und teilweise auch der Nebengebäude
 - + Gebäudekomplex befindet sich im Eigentum der Gemeinde
 - + Privater Investor ist an Wohngebäude und Werkstattgebäude interessiert (Nutzungskonzept muss geklärt werden)

Bestand Fotodokumentation – Ehemaliges Betriebsgelände Dachdecker



- Leerstand Scheune (Teil des Betriebsgeländes ehemaliger Dachdecker)
- Dominantes Gebäude in der Ortsmitte, derzeit ohne Nachnutzungskonzept
- Optische Verbindung zum Grünbereich an der Schwemm wird verstellt
- + historische Felsenkeller, Zugang über Holztüre links an der Scheune
- + schöner Sandsteinsockel
- + Gebäude befindet sich im Eigentum der Gemeinde

Bestand Fotodokumentation – Ehemaliges Betriebsgelände Dachdecker



- + Erschließung ehemaliges Betriebsgelände von der Weinbergstraße aus möglich
- + Nebengebäude mit Garagen vorhanden, möglicher Erhalt bei Privatnutzung
- + Alternativ: Abbruch Nebengebäude zur Schaffung von Parkplätzen für Bürgerhaus (im Hintergrund sichtbar)

Bestand Fotodokumentation – Ehemaliges Betriebsgelände Dachdecker Rückseite an der Weinbergstraße



- + ehemaliges Betriebsgelände an der Weinbergstraße mit Sandsteinsockel
- + Weinbergstraße könnte hier zum Fuß- und Radweg rückgebaut werden

Bestand Fotodokumentation – „Schwemm“



- Hochwasserproblematik
 - Wasser läuft über die Straße
 - Staumauer sanierungsbedürftig
 - Gelände hinter der Schwemm vermüllt, Baumbestand teilweise marode
- + historisches Relikt und Wasser als belebendes Element in der Ortsmitte

Bestand Fotodokumentation – „Schwemm“



- Hochwasserproblematik
- Wasser läuft über die Straße
- Staumauer und Wehr sanierungsbedürftig
- Gelände hinter der „Schwemm“ vermüllt, Baumbestand weitgehend marode
- Straße im Winter zeitweise komplett vereist

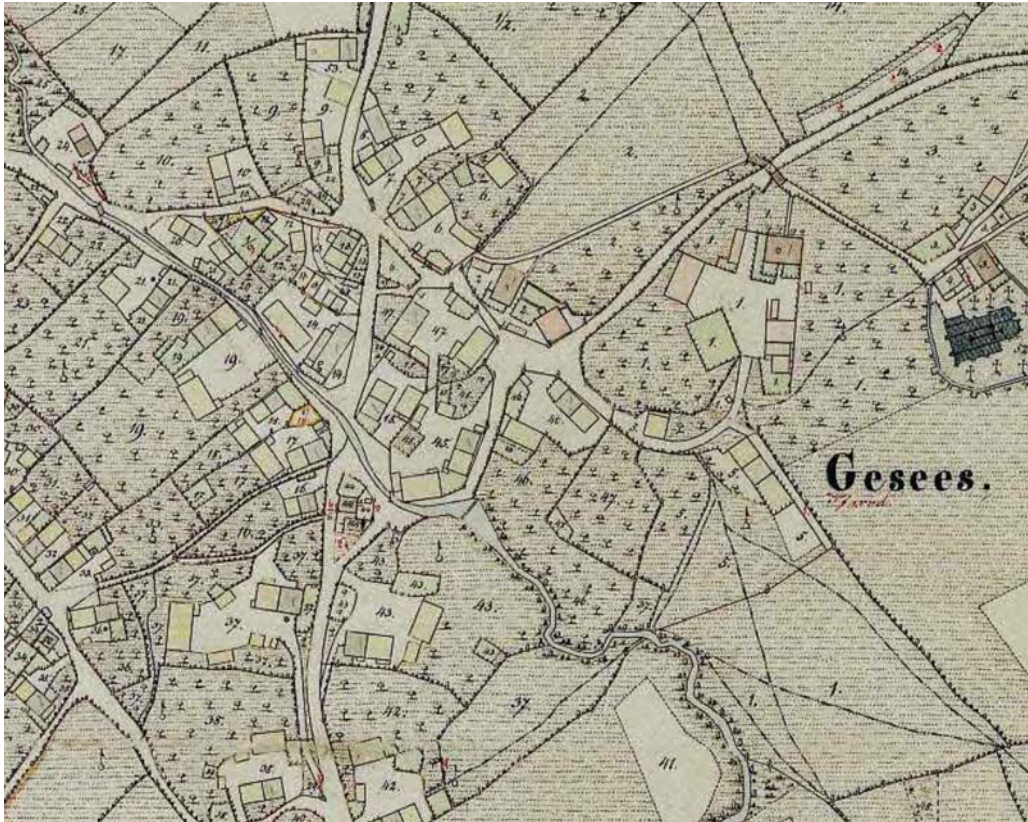
+ Gelände hinter der „Schwemm“ im Eigentum der Gemeinde Gesees

Bestand Fotodokumentation – Weinbergstraße - Weg zur „Schwemm“



- Hochwasserproblematik
 - Wasser läuft über die Straße in den offenen Einlauf, links im Bild
 - Garagengebäude sperrt Zugang zum Grünbereich an der „Schwemm“ ab
 - großes Scheunengebäude in der Ortsmitte, derzeit ohne Nachnutzungskonzept
-
- + Scheune, Garagen und Gelände hinter der „Schwemm“ im Eigentum der Gemeinde Gesees
 - + Weinbergstraße kann in diesem Bereich zum Fuß- und Radweg rückgebaut werden

Historische Einordnung - Urkataster um 1850 (Quelle Bayernatlas)



- Hauptstraße, Pottensteiner Str., Pettendorfer Straße und Weinbergstraße sind ähnlich dem heutigen Verlauf erkennbar
- Der Funkenbach verläuft offen über den Dorfplatz in die Pettendorfer Straße
- Heutige Gebäudestrukturen an der Weinbergstraße und am Dorfplatz sind ebenfalls ablesbar
- „Schwemm“ wurde um 1873 als Feuerwehrtisch angelegt
- Der offene Bachlauf in der Pettendorfer Str. wurde im Jahr 1958 verrohrt

Bestandsplan (Vermessung)



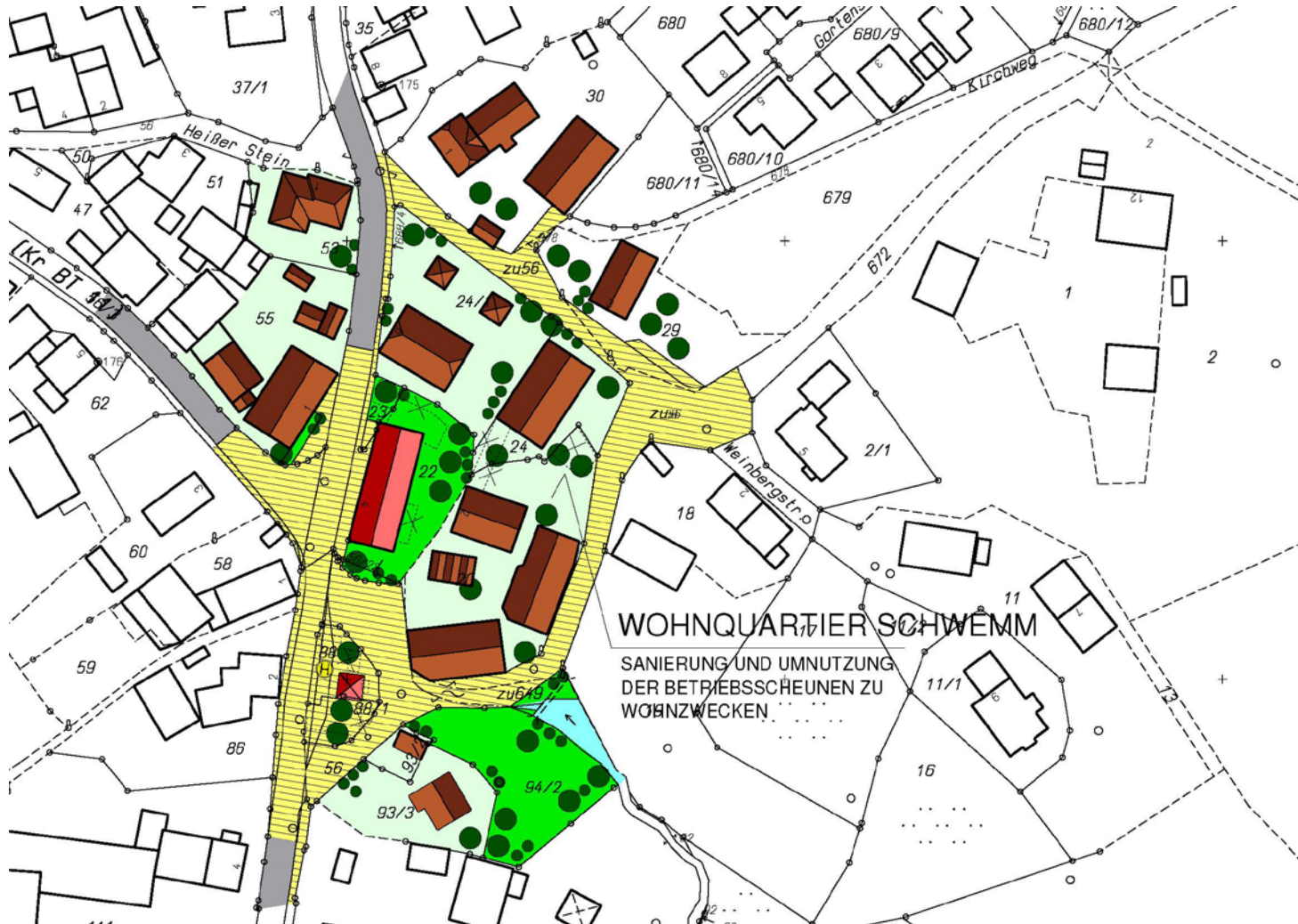
Vorgaben zur Neugestaltung

Vorbereitende Untersuchung zur Städtebauförderung – Städtebaulicher Rahmenplan



Vorgaben zur Neugestaltung

Vorbereitende Untersuchung zur Städtebauförderung – Alternative Wohnquartier Schwemm



Vorgaben zur Neugestaltung

VU zur Städtebauförderung – Maßnahmenplan (Ausschnitt)



Öffentliche Maßnahmen:

1. Neukonzept nach Auslagerung der Feuerwehr: Gemeindekanzlei / Garagen etc. sowie Umgestaltung des Platzes einschl. neuem Brunnenstandort
2. Neues Buswartehaus
3. Entsiegelung und Begrünung der großflächig asphaltierten Straßeneinmündungen
4. Sanierung und Neugestaltung Dorfplatz / Dorfmitte (Gebäudesanierung; alternativ Abbruch)
5. Sanierung und Aufwertung Wasserlauf / Schwemm
6. Sanierung Bürgerhaus und Umfeld
7. Parkplätze entlang Grundstück Bürgerhaus
8. Bereich Bürgerhaus: öffentliche Spiel- und Grünflächen; Charakter des Hohlweges erhalten; Beleuchtung entlang des Hohlweges Schulweg
9. Optische Reduzierung der Straßenbreiten und Aufwertung durch Gehsteigpflasterungen
10. Neugestaltung Dorfstraßen
11. Treffpunkt Radlerpoint
12. Am Anger - Öffentliche Spiel- und Grünfläche

Vorgaben zur Neugestaltung

Wünsche und Ziel aus der Gemeinderatsitzung am 28.07.2020

- Multifunktionale Ortsmitte für Jung und Alt
- Freiflächen sollen verbessert bzw. vergrößert werden, ein kleiner Festplatz für Veranstaltungen soll integriert werden
- Ein Kinderspielplatz mit Wasserspiel (vorh. Brunnen!) soll entstehen
- Stellplätze für Gemeindehaus sollen mit eingeplant werden
- Grundstück „Schwemm“ soll integriert und parkähnlich angelegt werden
- Hochwasserschutz
- Scholz-Anwesen: öffentliche Nutzung oder Privatisierung?
- Scheune Scholz-Anwesen – Nutzung oder Abriss?
- Felsenkeller unter der Scheune für Veranstaltungen nutzbar machen
- Überlegungen bezüglich des Backsteinhauses: Stehen lassen, als eine Art „Industriedenkmal“ und mögliche neue Nutzungen andeuten. Alternativ: Teilabriss (Außenmauern in L-Form in einer Höhe von 1 bis 3 Metern stehen lassen); Nutzung als öffentliche Toilette, Fahrradunterstellmöglichkeit mit Ladestationen, optischer Abschluss des Areals oder sogar Gesamtabriss?

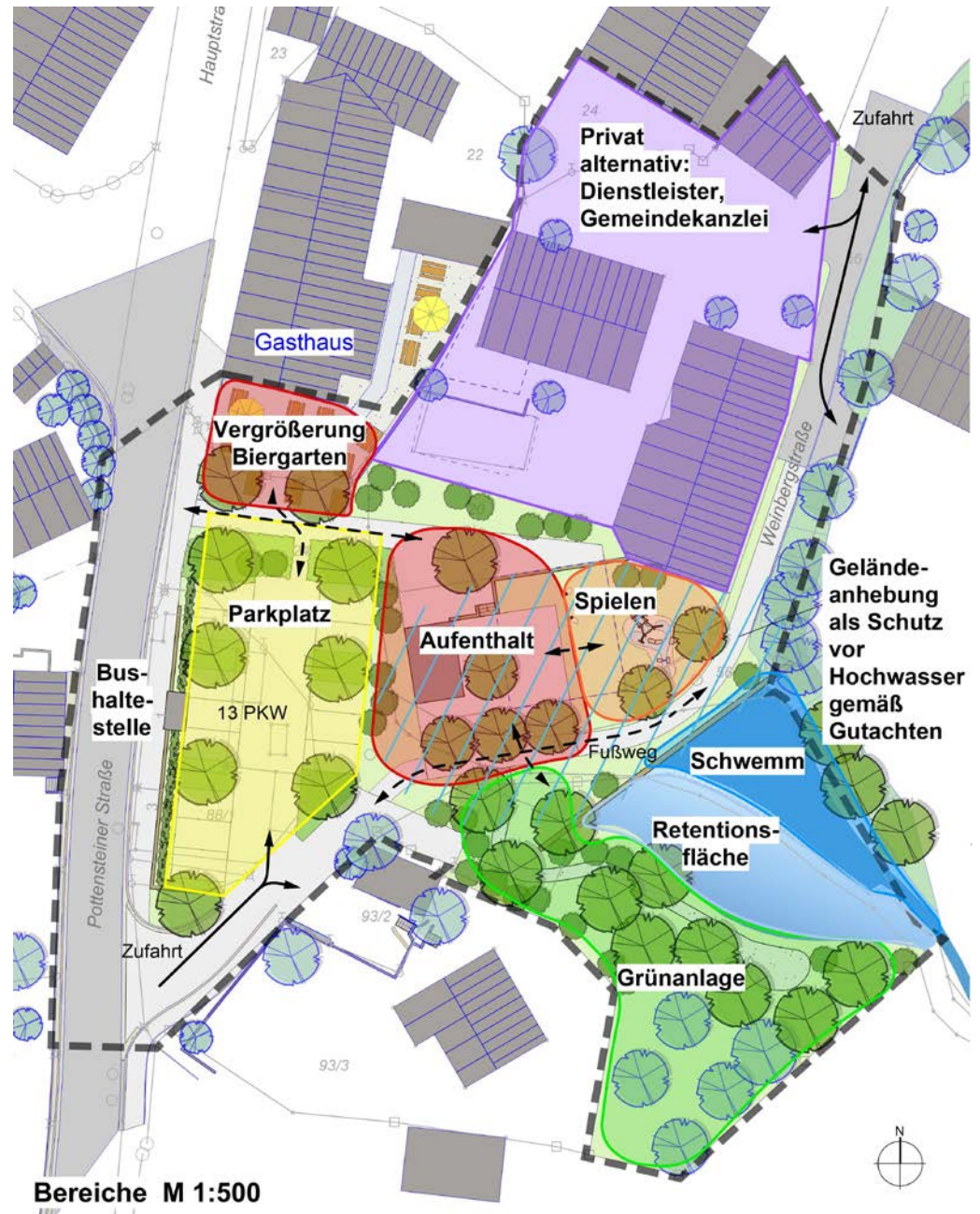
Projektskizze Variante 1



Projektskizze Variante 1



Projektskizze Variante 2



Projektskizze Variante 2



Projektskizze Variante 1



Projektskizze Variante 2

