

DIE NEUE MITTE

Die „Neue Mitte“ bzw. die erste Mitte des Ortes Ebermannsdorf überhaupt nahm im März zügig Gestalt an: Der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbes zur Gestaltung der Neuen Mitte wurde einstimmig ermittelt.

GESCHICHTLICHER HINTERGRUND

Der Ort Ebermannsdorf blickt zwar auf eine über 1000-jährige Geschichte zurück, hatte aber zu keiner Zeit eine dörfliche Mitte, da sich alles um die Burg, und in der Folge um das Schloss und den Gutshof drehte. Auch die alte Kirche liegt neben Schloss und Gutshof an einem steilen Hang und somit kam es im Gegensatz zu anderen Dörfern der Oberpfalz nicht dazu, dass um die Kirche herum ein Platzcharakter mit Wirtshaus etc. entstehen konnte. Ab den 1960er Jahren wurde unter dem großen Siedlungsdruck in der Ortschaft nur Wert auf zusätzliche Straßen gelegt, jedoch wurde eine städtebauliche Entwicklung nie geplant und in allen Baugebieten nicht berücksichtigt. So besteht der Ort fast zur Gänze aus einzelnen Siedlungsstraßen, die links und rechts mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Eine Mitte, ein Treffpunkt ist nie entstanden.

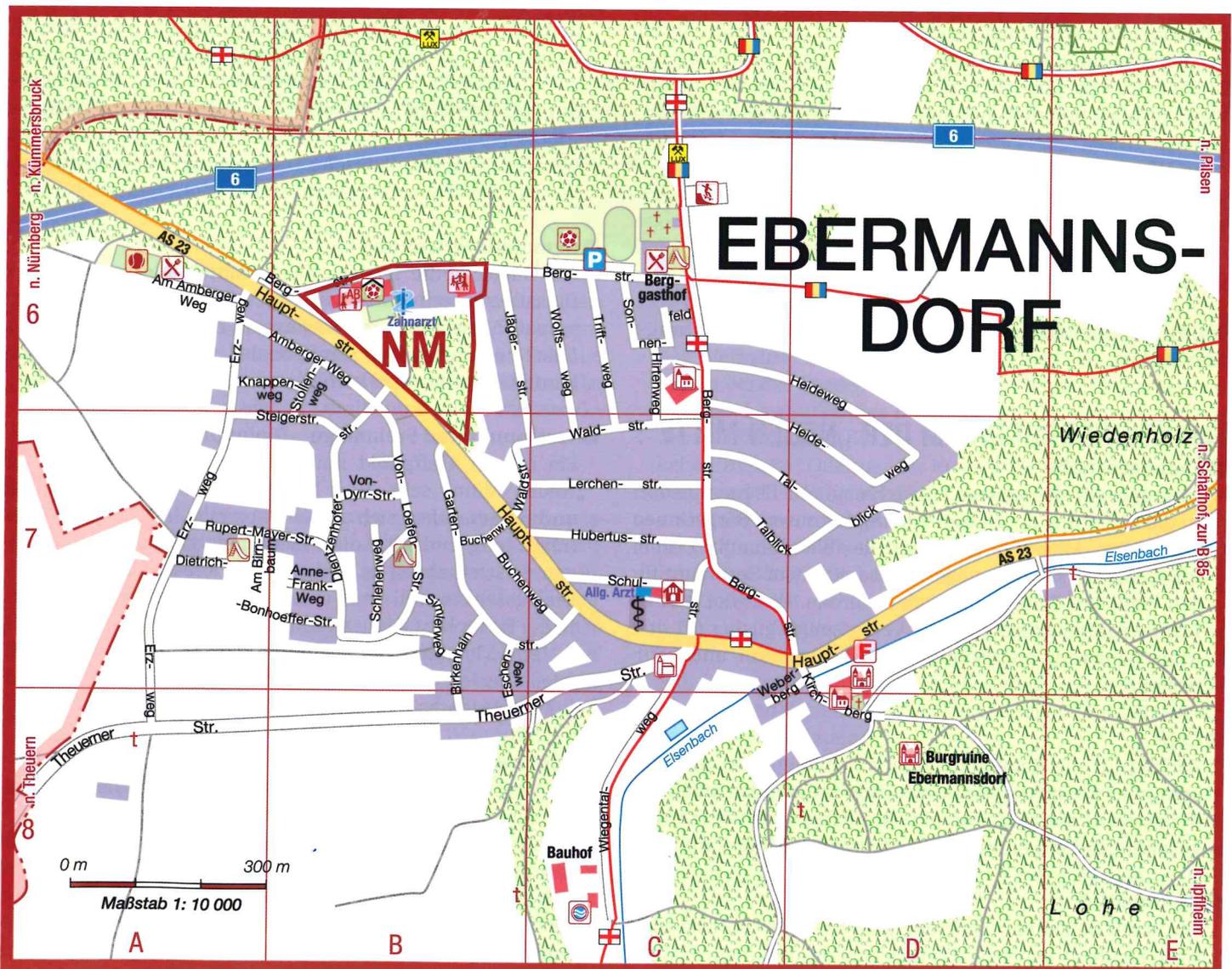
DIE „MITTE“ UNTERHALB DER SCHULE

Ab der Jahrtausendwende entstand – noch zu Zeiten Albert Grubers als Bürgermeister – die Idee, den Bereich unterhalb der Schule als „Neue Mitte“ zu konzipieren. Leider standen damals die Grundstücke noch nicht für die Gemeinde zur Verfügung.

Vielleicht auch „Gott sei Dank!“, denn sonst wären bereits in den 1970er und 1980er Jahren auch diese Bereiche unterhalb von Schule und Kindergarten mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Die jetzigen Verantwortlichen unter Bürgermeister Josef Gilch hätten dann keine Möglichkeit, aktuell eine Neue Mitte als sozialen Treffpunkt und als Entwicklungsgebiet für Nahversorgung und Wohnen zu gestalten.

Die Gemeinde bedankt sich deshalb bei den ehemaligen Grundstückseigentümern, die in den vergangenen sechs Jahren diese Grundstücke an die Gemeinde veräußert haben. Ein besonderer Dank gilt hier dem leider im vergangenen Jahr verstorbenen Walter Breitkopf, der immer ein großer Befürworter der Planungen zur Neuen Mitte war und mit dazu beigetragen hat, dass auch die letzten Flächen von der Gemeinde erworben werden konnten. Dadurch ist das einzige noch nicht bebaute und für eine Bebauung genügend große Areal im Dorfbereich entstanden.

DIE VORTEILE DES AREALS: SIEHE NÄCHSTE SEITE



Der Ortsplan zeigt die Lage der Neuen Mitte: mittig zwischen östlichen und westlichen Wohngebieten.

VORTEILE

... DES BEREICHS UNTERHALB DER SCHULE

In diesem Ortsbereich sind schon wesentliche Elemente des dörflichen und gemeinschaftlichen Lebens vorhanden und fest etabliert:

- ▣ DomCom mit Vereinszentrum und Veranstaltungshalle
- ▣ Bücherei
- ▣ Grundschule
- ▣ Zahnarzt
- ▣ Kindergarten
- ▣ Kinderkrippe

... DER GEOGRAFISCHEN LAGE IM ORTSPLAN

Außerdem bietet dieses Areal weitere viele Vorteile, die eine Erschließung und Nutzung erstrebenswert machen:

- ▣ Es liegt zwischen den beiden großen östlichen und westlichen Wohngebieten des Ortes.
- ▣ Es liegt am Ortseingang: Jeder Auspendler fährt somit am Tag mindestens zwei Mal an dieser Neuen Mitte vorbei. Jeder sieht, wo welches Geschäft ist, und es gibt kein großes Suchen.
- ▣ Es liegt direkt an der Hauptstraße: Die Straßen in den Siedlungsbereichen werden nicht durch Besucher-, Liefer- oder Durchgangsverkehr in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt.
- ▣ Die Erschließung ist einfach und kostengünstig, weil durch die Hauptstraße die nötige Infrastruktur bereits zu einem großen Teil vorhanden ist.
- ▣ Direkt am Areal liegt eine Bushaltestelle und eine stündliche Busverbindung vom Alten Dorf zur Neuen Mitte besteht bereits.

DAS GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT

VORARBEITEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Ab Seite 12 lesen Sie die ausführliche Chronologie der Neuen Mitte, deshalb hier nur ein sehr kurzer Überblick:

Seit 2013 hatte der Gemeinderat in vielen Workshops und während einer Klausurtagung langfristige Ziele und Handlungsfelder herausgearbeitet und formuliert, die eine zukunftsfähige Ortsentwicklung ermöglichen sollten. Daraus erarbeitete das Planungsbüro Spindler aus Kastl ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK).

Im März 2015 war es der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt worden. Impulse und Fragen der Bürger aus dieser Ausstellung wurden eingebracht und im vergangenen Jahr erfolgte sein erfolgreicher Abschluss. Dieses Konzept gibt das Funktionsprogramm der Neuen Mitte vor.

Im Folgenden zitieren wir das Gemeindeentwicklungskonzept.

FUNKTIONSPROGRAMM DER „NEUEN MITTE“:

▣ Ladengeschäfte

Vorrangig für die weitere Entwicklung von Ebermannsdorf ist die Sicherung der Nahversorgung für unsere Bürgerinnen und Bürger. Mit einem möglichst flexiblen Raumprogramm soll u. a. ein Lebensmittelgeschäft mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf angesiedelt werden. Weitere Ladengeschäfte zur Dienstleistung oder Versorgung jeglicher Art sind wünschenswert, insbesondere eine Postagentur und Lotteriestelle.

▣ Café

Wichtig für die Kommunikation von Bürgerinnen und Bürgern aller Altersgruppen ist ein kleines Café, das an ein Ladengeschäft angebunden sein kann (Tagescafé) oder als eigenständige Einrichtung den Dialogplatz beleben kann.

▣ Geldinstitut

Die in der Gemeinde engagierte Raiffeisenbank soll als wichtiger kundenorientierter Dienstleister in der „Neuen Mitte“ untergebracht und wahrgenommen werden. Für eine neue Präsenz wurde schon konkrete Bereitschaft signalisiert.

▣ Haus der Gesundheit

Hier sollen Dienstleistungen untergebracht werden, die der medizinischen Versorgung der Bevölkerung und der Gesundheitserhaltung dienen. In Nähe der bereits vorhandenen Zahnarztpraxis soll eine moderne allgemeinmedizinische oder fachärztliche Praxis untergebracht sein. Diese sollte durch begleitende Serviceeinrichtungen auch im pharmazeutischen, präventiven oder rehabilitativen Bereich ergänzt werden. Auch physikalische Therapie und Pflegeleistungen, besonders auch in der Geriatrie, sind wünschenswert.

▣ Gemeindeverwaltung

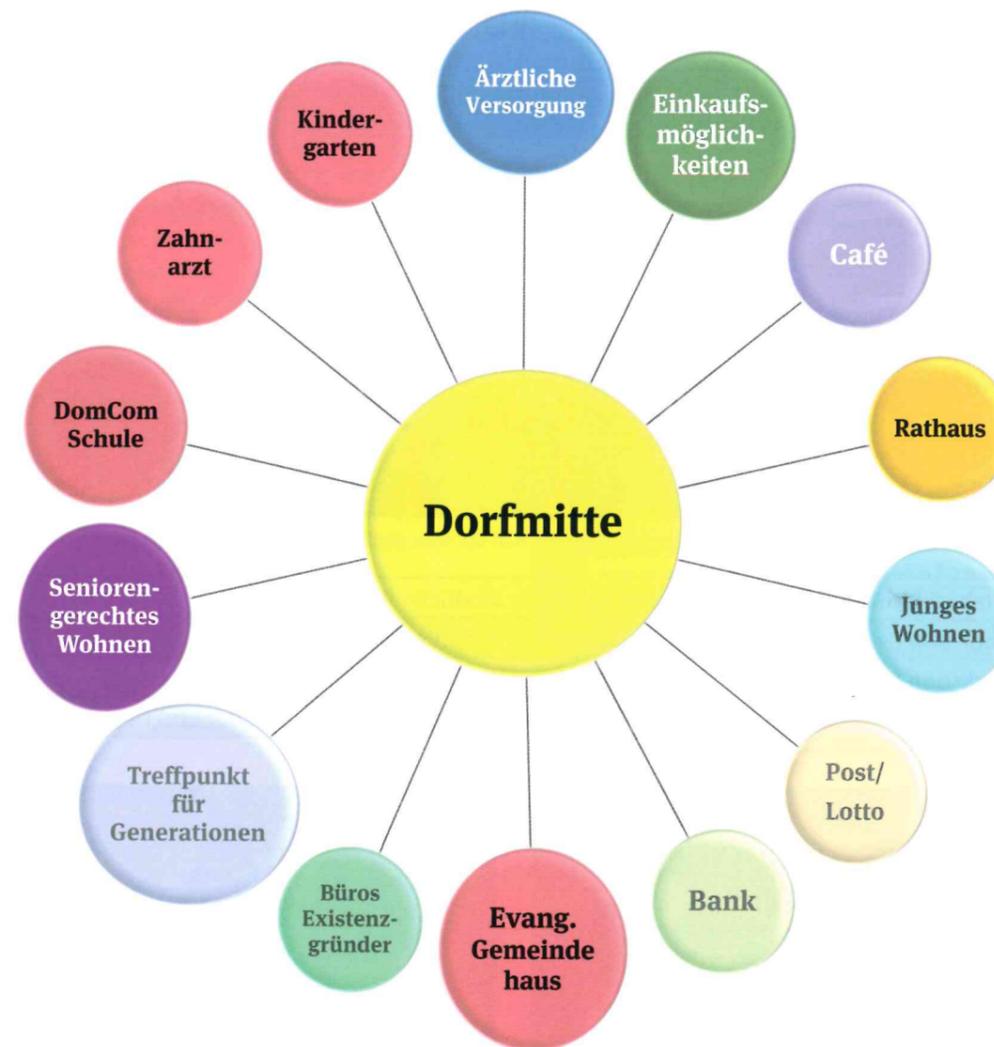
Der Bürger sollte in der „Neuen Mitte“ alle wesentlichen Dienstleistungen vorfinden. Dazu gehört auch die kommunale Verwaltung, die im jetzigen alten Schulhaus weder über ein angemessenes funktionales noch ein baulich zukunftsfähiges Domizil verfügt.

▣ Treffpunkt und Freianlage „Dialogplatz“

Ein offener Treffpunkt muss wesentlicher Bestandteil der „Neuen Mitte“ sein. Hier begegnen sich die Bürgerinnen und Bürger, ruhen sich aus und kommen ins Gespräch. Hier treten Jung und Alt, sowie Menschen auch mit verschiedenen Anschauungen in einen Dialog. Dieser kann in einem geschlossenen Teil und einem Freiluftbereich stattfinden. In der Freianlage können natürlich auch spontane bzw. organisierte Kleinkunst- und Kulturveranstaltungen, wie Musik- oder Theaterveranstaltungen, stattfinden. Eventuell erhöht ein Café [...] die Aufenthaltsqualität auf dem Dialogplatz.

▣ Seniorengerechtes Wohnen

Im Hinblick auf die Prognosen der demographischen Entwicklung stellt sich die Gemeinde darauf ein, seniorengerechte Wohnungen zur Miete oder zum Eigentum anzubieten, die sinnvoller Weise ebenso in der „Neuen Mitte“ angesiedelt sind. Vorteile dieser räumlichen Zuordnung sind der nahe und barrierefreie Zugang zu Gesundheitsdiensten und anderen Dienstleistern sowie die Integration in das öffentliche bzw. gesellschaftliche Leben. Denkbar sind auch ein ambulanter oder stationärer Begleitservice oder alter-



native Wohnformen wie Seniorenwohngemeinschaften. Gefragt ist das Engagement von Investoren und Bauträgern, die im kommunalen bau- und planungsrechtlichen Rahmen Wohnungen errichten, bewirtschaften und vermarkten. Interessierte Investoren stehen bereits im Kontakt mit der Gemeinde.

▣ Junges Wohnen

Wir stellen fest, dass für die junge Bevölkerung in unserer Gemeinde kein spezifischer, bzw. nur unzureichend Wohnraum zur Verfügung steht. Um junge Leute, seien es Singles oder junge Paare, in unserer Gemeinde zu halten, muss eine gewisse Anzahl von Wohneinheiten geschaffen und vorgehalten werden, die flexibel auf die Bedürfnisse dieser Alters- und Zielgruppe zugeschnitten sind. Auch hier ist das Engagement von Investoren und Bauträgern erwünscht, die im kommunalen bau- und planungsrechtlichen Rahmen Wohnungen für junge Bürgerinnen und Bürger errichten und vornehmlich durch Vermietung anbieten.

▣ Büros für Existenzgründer

Wir sehen einen Bedarf an kleinen Büroeinheiten für Existenzgründer, die sich an einem kommunikativen und durch Publikumsverkehr bestimmten Geschäftsumfeld präsentieren wollen. Die Gemeinde will Möglichkeiten kleiner Einheiten anbieten, die funktional flexibel mit anderen Nutzungen kombiniert sein können, etwa mit Ladengeschäften.

▣ Verkehrsanlagen und Parkplätze

Ein auf die geplanten Funktionsbereiche zugeschnittenes Verkehrs- und Mobilitätsmanagement ist ein zentraler Aspekt bei der Konzeption der „Neuen Mitte“. Zu berücksichtigen sind die fußläufige Erreichbarkeit des neuen Zentrums, die Schaffung von ÖPNV – Bushaltestellen und sichere bauliche Hilfen zur Querung der Kreisstraße AS 23. Für den Fahrzeug- und den Fahrradverkehr sind gleichermaßen Zuwege und Stellplätze vorzusehen.

Der Knotenpunkt an der AS 23 sollte mit der Zielsetzung „Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer“ möglichst optimiert werden.

Für den PKW-Verkehr sind ausreichend Stellplätze vorzuhalten. Diese müssen aus Gründen der Nutzungseffizienz evtl. in Parkdecks untergebracht werden. Der Bedarf ist im funktionalen Kontext mit den vorhandenen Stellplätzen am DomCom zu ermitteln.

Soweit das Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Ebermannsdorf, das der Gemeinderat gemeinsam mit den Bürgern erarbeitet und dann beschlossen hatte. Auf den nächsten Seiten die chronologische Übersicht dazu.

CHRONOLOGIE DER NEUEN MITTE – VON DER IDEE ZUM SIEGERENTWURF

25. und 26.10.2013	Klausur des Gemeinderats im Kloster Strahlfeld zum Gemeindeentwicklungskonzept (GEK); Analyse der Stärken und Schwächen der Gemeinde, erste Ziele werden definiert.
---------------------------	---



Oktober 2013: Klausur des Gemeinderats im Kloster Strahlfeld, re. Karl Spindler. ©Büro Spindler

27.05.2014	Ortsbegehung durch Gemeinderat und Amt für ländliche Entwicklung (ALE)
25.06.2014	Workshop Gemeinderat und ALE, Ziele werden detailliert herausgearbeitet.
16.07.2014	Workshop Gemeinderat und ALE, Ziele werden detailliert herausgearbeitet.
15.10.2014	Workshop Gemeinderat und ALE, Ziele werden detailliert herausgearbeitet und festgelegt.



Workshop im Juni 2014: Gemeinderäte beraten und diskutieren im Rathaus. ©Büro Spindler



Workshop im Juli 2014: Gemeinderäte arbeiten weiter am GEK. ©Büro Spindler

01.03.2015	Bürgerbeteiligung im DomCom Anregungen der Bürger wurden ins GEK eingearbeitet.
-------------------	--



März 2015: Karl Spindler vom gleichnamigen Planungsbüro aus Kastl erläutert die Neue Mitte innerhalb des GEK. ©Christine Wendl



Die Bürger in Diskussion bei der Vorstellung des GEK. Ganz li., Christine Spindler, ebenfalls vom Planungsbüro. ©Christine Wendl

29.04.2015	Vorprüfungstermin beim ALE
05.11.2015	Abstimmungstermin mit der Regierung der Oberpfalz und dem ALE bezüglich Fördermöglichkeiten
18.04.2016	Der Gemeinderat beschließt, in Zusammenarbeit mit dem ALE einen Ideenwettbewerb für die „Neue Mitte“ durchzuführen.
09.05.2016	Vorstellung und Bewerbung des Büros STADT UND RAUM, Amberg als Betreuer des Ideenwettbewerbs „Neue Mitte“ im Gemeinderat

In der Gemeinderatssitzung vom 09.05.2016 wurde den Gemeinderäten und der Verwaltung auch der vorgeschriebene Ablauf des Ideenwettbewerbs – wie von der Architektenkammer vorgegeben und rechtlich überwacht – vorgestellt, siehe Grafik.

Der Ablauf des Wettbewerbs ist rechtlich verbindlich vorgeschrieben; eine Abweichung oder öffentliche Beteiligung, Einsicht in die abgegebenen Unterlagen etc. **VOR** der Preisgerichtssitzung ist ausdrücklich verboten und führt zur Nichtigkeit des Verfahrens!



17.05.2016	Genehmigung des Gemeindeentwicklungskonzepts durch das Amt für ländliche Entwicklung (ALE)
13.06.2016	Büro STADT UND RAUM erhält den Auftrag zur Betreuung des Ideenwettbewerbs durch den Gemeinderat
18.07.2016	Der Gemeinderat beschließt, den Wettbewerb „Neue Mitte“ als Realisierungswettbewerb durchzuführen und einen entsprechenden Zuwendungsantrag beim ALE zu stellen. Der Gemeinderat beschließt, die Inhalte des GEK als Vorgabe für die Wettbewerbsauslobung „Neue Mitte“ vorbehaltlich der Zustimmung des ALE zu verwenden.

Mit der Auslobung beginnt der Wettbewerb. Es wurden sieben Planungsteams (Zusammensetzung: ein Architekturbüro + ein Landschaftsplaner) zur Abgabe eines Entwurfs gemäß dem Auslobungstext eingeladen. Unter anderem wurden vom Gemeinderat in der Auslobung bereits das Preisgeld und die Aufwandsentschädigung für die teilnehmenden Planungsteams im Vorfeld festgelegt. Den Teilnehmern wurden die derzeitige Ausgangssituation und die Ziele aus dem Gemeindeentwicklungskonzept vorgegeben. Die gesamte Auslobung erwächst aus dem GEK. So wurde bereits in der Ausschreibung von einzelnen „Bausteinen“ gesprochen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen:

- Einkaufsmarkt *
- Geldinstitut* und Haus der Gesundheit *

- Gemeindeverwaltung *
 - Generationengerechtes Wohnen *
 - Offener Treffpunkt * mit Café *
- *Alle Bezeichnungen sind aus dem GEK entnommen.

Ferner wurden die Planungsbüros aufgefordert, auf ein sinnvolles und auf die geplanten Funktionsbereiche zugeschnittenes Verkehrs- und Mobilitätsmanagement zu achten, so dass sowohl die fußläufige Erreichbarkeit als auch sichere bauliche Hilfen zur Querung der Kreisstraße AS 23 sowie Stellplätze und Zuwege für den Fahrzeug- und Fahrradverkehr vorzusehen sind. Weiterhin wurde gefordert, mindestens Teilflächen des Gehölzbestandes behutsam in das Konzept zu integrieren.

01.08.2016	Preisrichtervorbesprechung
-------------------	----------------------------

Ein Preisgericht beurteilt die Vorschläge und bestimmt die Preisträger. Es setzt sich nach den Vorschriften aus drei Fachpreisrichtern (z. B. Architekten und Landschaftsplaner), einem ständig anwesenden Fachpreisrichter, zwei Sachpreisrichtern (z. B. Personen aus Politik und Verwaltung), einem ständig anwesenden Sachpreisrichter und dessen Stellvertreter sowie sachverständigen Beratern (z.B. Mitglieder aus den jeweiligen Fraktionen) zusammen.

Das Preisgericht „Neue Mitte“ setzt sich wie folgt zusammen:

FACHPREISRICHTER

- Prof. Ingrid Burgstaller, Architektin und Stadtplanerin, u. a. Vorstandsmitglied der Bayerischen Architektenkammer
- Prof. Nadja Letzel, Architektin, Professur für „Entwerfen und Bauen im Bestand“ der Fakultät für Architektur in Nürnberg
- Prof. Uta Stock-Gruber, Landschaftsarchitektin, Professur für „Landschaftsarchitektur und Planung“ an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf



STELLVERTRETENDE FACHPREISRICHTER

- Reinhard Micheller, Landschaftsarchitekt, geschäftsführender Gesellschafter michellerundschalk, München
- Günter Schalk, Landschaftsarchitekt, geschäftsführender Gesellschafter michellerundschalk, München

SACHPREISRICHTER

- Erster Bürgermeister Josef Gilch
- M.A., M. Sc. Bettina Witt, Amt für ländliche Entwicklung

STÄNDIG ANWESENDE STELLV. SACHPREISRICHTERIN

- Liane Kern, Geschäftsleiterin

STELLVERTRETENDER SACHPREISRICHTER

- Albert Aschenbrenner, Geschäftsleiter

SACHVERSTÄNDIGE BERATER

- Christian Elsner, Gemeinderat
- Thomas Klee, Gemeinderat
- Erich Meidinger, Gemeinderat
- Thomas Wiedenbauer, Gemeinderat
- Dipl. Ing. Karl Spindler, Landschaftsarchitekt
- Dipl. Ing. Markus Simon, Staatl. Bauamt Amberg-Sulzbach

05.09.2016	Die Wettbewerbsunterlagen werden an die Teilnehmer versendet.
19.09.2016	Information des 1. Bürgermeisters in der Gemeinderatssitzung, dass die Preisrichtervorbesprechung stattgefunden hat.
17.10.2016	Der Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zur Finanzierung der „Neuen Mitte“ wird im Gemeinderat beschlossen.
08.11.2016	Kolloquium als Dialogtag

Unter der Federführung des Preisgerichts fand am 08.11.2016 das Kolloquium statt. Das Kolloquium wählte als Vorsitzende des Preisgerichts Frau Prof. Ingrid Burgstaller; sie leitete anschließend die Diskussion zu den einzelnen Planerbeiträgen. Während der Sitzung wurden alle Beteiligten nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Verfahren nichtöffentlich durchgeführt werden muss. Vergleichende und wertende Äußerungen außerhalb des Preisgerichtsgremiums und außer-

halb der Preisgerichtssitzung sind unzulässig und können zur Nichtigkeit des Verfahrens führen. Im weiteren Verlauf erhielten die Planungsteams die Möglichkeit, anhand von Präsentationen, skizzenhaften Plänen und Arbeitsmodellen ihre Arbeiten vorzustellen und offene Fragen zu diskutieren. Im Vorfeld konnten bis zum 07.10.2016 Rückfragen der Planungsteams schriftlich gestellt werden.

14.11.2016	Das Gemeindeentwicklungskonzept wird als CD jedem Gemeinderat übergeben.
20.01.2017	Abgabeschluss der Planunterlagen bei STADT UND RAUM, AMBERG
27.01.2017	Abgabeschluss der Modelle bei STADT UND RAUM Die Fach- und Sachpreisrichter durften weder die Pläne noch die Modelle im Vorfeld der Preisgerichtssitzung bewerten oder besichtigen.
24.02.2017	Preisgerichtssitzung

Bei der Preisgerichtssitzung am 24.02.2017 vergewisserte sich zuerst die Vorsitzende des Preisgericht, Prof. Ingrid Burgstaller, dass keiner der Mitglieder aus dem Preisgericht sich mit Wettbewerbsteilnehmern über das Verfahren ausgetauscht hatte. Alle Entwürfe wurden anonymisiert mit Tarnzahlen versehen, so dass das einreichende Planungsteam nicht erkennbar war. Prof. Burgstaller bat ferner alle Mitglieder, Mutmaßungen über die Verfasser zu unterlassen und bat weiterhin um vertrauliche Behandlung. Von den sieben eingeladenen Planungsgemeinschaften haben sechs ihre Arbeiten abgegeben. Es wurden alle



Preisgerichtssitzung **Februar 2017**, drei Bilder ©Büro Spindler

Arbeiten zur Bewertung durch das Preisgericht zugelassen. In einem ersten Informationsrundgang wurden alle Arbeiten vorgestellt. Anschließend wurden in einer Diskussionsrunde wichtige Aspekte zusammengetragen, die in den anstehenden Bewertungsrundgängen berücksichtigt werden müssen.

Es folgte der erste Rundgang: Alle Arbeiten wurden in den zweiten Rundgang übernommen. Im zweiten Rundgang schießen die ersten Arbeiten aus. Es verblieben drei anonymisierte Entwürfe in der engeren Auswahl. Im Anschluss wurden drei Preisrichtergruppen gebildet, die alle in der engeren Wahl



verbliebenen Arbeiten ausführlich schriftlich beurteilten. Die schriftlichen Beurteilungen wurden gelesen und die Rangfolge festgelegt. Diese erfolgte einstimmig und kürte den Entwurf von mt2 Architekten, zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Lösch, zum Sieger des Wettbewerbs.



06. bis 17.03.2017	Ausstellung der Entwürfe im DomCom
---------------------------	------------------------------------

Die 14-tägige Ausstellung aller Pläne und Modelle erfordern ebenfalls die Vorgaben der Architektenkammer; diese erfolgte in der Aula des DomCom am 12.03.2017 von 14 bis 17 Uhr sowie am 16.03. von 16 bis 19 Uhr für alle Bürger frei zugänglich sowie vom 06.03. bis 17.03.2017 nach Terminvereinbarung. Bei der öffentlichen Ausstellung waren jeweils 1. Bürgermeister Gilch,

Geschäftsleiterin Kern sowie einige Gemeinderäte anwesend, um die Fragen der interessierten Bürger zu beantworten. Die Ausstellung stieß auf reges Interesse seitens der Bevölkerung; siehe dazu das Titelbild und den Beitrag **Ausstellung zur Neuen Mitte**, S. 21).

09.03.2017	Pressekonferenz nach den Vorgaben der Architektenkammer mit Preisverleihung
-------------------	---

PREISVERLEIHUNG BEIM ARCHITEKTENWETTBEWERB „NEUE MITTE“

Das Konzept des Planungsteams von mt2 Architekten, Nürnberg, und Siegfried Lösch, Amberg, überzeugte durch vielfältige Vorteile.

Professor Ingrid Burgstaller, Architektin und Stadtplanerin, zeigte sich als Vorsitzende des Preisgerichts „Architektenwettbewerb Neue Mitte“ bei der Pressekonferenz bzw. der Preisverleihung zutiefst überzeugt vom Entwurf der Architekten Susanne Senf, Martin Kühnl und Siegfried Lösch. Das Preisgericht unter ihrem Vorsitz hatte aus sechs eingereichten Konzepten einstimmig einen Gewinner ermittelt. Professor Ingrid Burgstaller erklärte dazu: „Wenn mehrere Büros am selben Projekt arbeiten, dann kommen Ideen zustande, die ein Architekt alleine gar nicht haben kann.“ Sieben Unternehmen nahmen am Wettbewerb teil, sechs davon reichten Entwürfe ein.

DER ERSTE PREIS

Den Zuschlag erhielt schließlich das Architekturbüro „mt2 Architekten“. Ihr Konzept habe alle Punkte erfüllt, die in einem Gemeindeentwicklungskonzept auf Basis von vielen Workshops und Bürgerbeteiligung erarbeitet wurden. Burgstaller stellte einen großen Vorzug heraus: „Der Dialogplatz in der Mitte stellt eine Art ‚Herz‘ für den Ort dar. Alle Adern des Ortes führen zum Dialogplatz hin“.

Die neue Mitte ist allgemein an das Konzept der Vierseithöfe angelehnt. Der Bürgerplatz an sich kann autofrei bleiben, Parkmöglichkeiten werden größtenteils oberirdisch geschaffen. Für den neu zu schaffenden Wohnraum wird eine Tiefgarage gebaut. →



Das Preisgericht bei der Pressekonferenz zum Architektenwettbewerb „Neue Mitte“, v.l.: Liane Kern, Thomas Wiedenbauer, Erich Meidinger, Hans-Peter Schmucker (ALE), Susanne Senf (mt2), Stephan Dietrich (STADT UND RAUM), Martin Kühnl (mt2), Martina Dietrich (STADT UND RAUM), Siegfried Lösch, Josef Gilch, Prof. Ingrid Burgstaller, Bettina Witt (ALE), Karl Spindler, Albert Gruber. © Christian Danzer

Ein weiterer Vorteil des Konzepts sei die Modularität. „Wenn ein Teil des Planes nicht sofort umgesetzt werden kann, funktioniert das Konzept trotzdem noch“, so Burgstaller. Sämtliche Bausteine könnten einzeln und zeitlich unabhängig voneinander gebaut werden. Dem schloss sich auch Bürgermeister Gilch an: „Denn, alles auf einmal umzusetzen, ist nicht geplant“.

Für die Architekten Senf und Kühnl war das Projekt nicht nur eine rein architektonische Herausforderung. „Wir haben auch gesellschaftliche Belange diskutiert.“ Die Lage des geplanten Einkaufsmarktes habe sich beispielsweise mehrmals geändert. „Wir haben das jetzt so festgelegt, dass nicht nur Autofahrer ihn erreichen können, sondern auch Menschen, die aus der Ortsmitte kommen.“ Die Bushaltestelle wird direkt entlang des Markthofes errichtet werden.

Zur Preisverleihung trafen sich die Fach- und Sachpreisrichter sowie die erstplatzierten Architekten und Hans-Peter Schmucker vom Amt für ländliche Entwicklung. „Ein super Entwurf“ lobte Burgstaller die einstimmig zum Siegermodell gekürten Ideen der Planungsgemeinschaft aus Nürnberg und Amberg.

DIE BEGRÜNDUNG DER JURY

Das sagt die Jury: Professor Ingrid Burgstaller von der Technischen Hochschule Georg Simon Ohm Nürnberg, die Vorsitzende der 15-köpfigen Jury, geriet richtig ins Schwärmen angesichts

der Bandbreite der Ideen der sechs Architekten, die eingereicht hatten. Man habe darüber gut diskutieren können – der große Vorteil dieses Verfahrens. Die Planung der Baukörper lasse zudem Änderungen zu, ohne das Grundkonzept zu zerstören. Die Jury sei überzeugt, dass die Gemeinde Ebermannsdorf damit ein ganz tolles Fundament für den weiteren Weg habe.

Hans-Peter Schmucker (ALE), der schon seit einigen Jahren zusammen mit der Gemeinde an deren weiteren Entwicklung arbeitet, betonte in seinem Grußwort, dass die Entscheidung hin zu einem Architektenwettbewerb für Ebermannsdorf nur Vorteile gebracht habe. Hier seien vielfältige Ideen aufgezeigt worden, die man sonst nie angedacht hätte. Gerne sei das Amt für ländliche Entwicklung gemeinsam mit der Gemeinde diesen Weg gegangen und habe dafür auch die nötige finanzielle Förderung zur Verfügung gestellt. Auch weiterhin werde das Amt mit Rat und Geld der Gemeinde bei der Verwirklichung dieses und weiterer Projekte zur Seite stehen.

Bürgermeister Gilch bedankte sich am Ende bei allen Damen des Preisgerichts mit einem Blumenstrauß und bei den Herren mit etwas Flüssigem.

03.04.2017	Das siegreiche Planungsteam mt2 Architekten zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Lösch stellt dem gesamten Gemeinderat die Entwürfe vor. Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) mt2/Lösch mit der Erstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des Siegerentwurfs zu beauftragen = Aufstellungsbeschluss
------------	---

SO GEHT'S WEITER

VOM SIEGERENTWURF ZUM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN

19.04.2017	Ausarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht und Begründung durch die ARGE mt2/Lösch
	Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger), sowie Beteiligung der Behörden (Hoch- und Tiefbauamt, Naturschutzbehörde, Umweltschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt, Immissionsschutz etc.)
	Der Gemeinderat behandelt in der Sitzung die Anregungen der Bürger und Behörden und arbeitet diese in den Entwurf ein. Zudem fasst er den Beschluss der öffentlichen Auslegung.
	Übersendung des Entwurfs an die Träger öffentlicher Belange (Behörden) mit der Möglichkeit der Stellungnahme innerhalb eines Monats
	Gleichzeitig öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen nach einwöchiger Ankündigung für die Dauer eines Monats. Während der Auslegungsfrist haben die Bürger nochmals die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.
	Der Gemeinderat wägt die Stellungnahmen der Behörden und Bürger ab und prüft alle fristgerecht vorgebrachten und abwägungsrelevanten Anregungen.
	Bürgern und Behörden, die Einwände und Stellungnahmen eingereicht haben, wird das Ergebnis der Prüfung des Gemeinderats mitgeteilt.
	Sofern der Bebauungsplan-Entwurf durch die Einarbeitung der Stellungnahmen geändert wird, ist das Verfahren der Auslegung und die Beteiligung ggf. zu wiederholen.
Vorausichtlich Ende 2017/Anfang 2018	Nach der abschließenden Behandlung der Änderungen wird der Bebauungsplan durch den Gemeinderat als Satzung rechtskräftig beschlossen.
2017/2018	Investorensuche durch Bürgermeister, Gemeinderäte und Verwaltung.

DIE NEUE MITTE – BESCHREIBUNG DES SIEGERENTWURFS

PLAN SIEHE NÄCHSTE SEITE

DAS PRINZIP DES VIERSEITHOFS

Die Idee der Architekten beruht darauf, dass sie eine im Ort Ebermannsdorf bereits bestehende Siedlungsform aufgreifen – nämlich den an vier Seiten umbauten Gutshof und die umbauten Höfe des Schlosses – und diese modern interpretiert auf die andere Seite des Tales, an den Hang der Neuen Mitte setzen. Diese Idee eines Vierseithofs wird im Entwurf von Susanne Senf, Martin Kühnl und Siegfried Lösch in einen Wohn-

hof, einen Markthof, ein Bürgerhaus mit Innenhof, einen Dorfplatz und einen Bürgerpark umgesetzt.

Sie verbinden damit architektonisch das Alte Dorf mit der Neuen Mitte, die Geschichte des Orts und seinen bäuerlichen Ursprung mit der Gegenwart und der Zukunft der Gemeinde Ebermannsdorf.

Im Wohnhof soll entstehen

Erstellung des **Wohnhofes** inkl. Parkplätze durch einen Investor bzw. Bauträger (die Gemeinde verkauft das Grundstück und erhält den Kaufpreis zzgl. der Erschließungskosten).

- ▶ Seniorengerechte Wohneinheiten
- ▶ Junges Wohnen
- ▶ Lift
- ▶ Tiefgarage
- ▶ Begrünter Innenhof
- ▶ Dienstleistungsgebäude im **Wohnhof** mit
 - Büros etc. für Existenzgründer, Kleinläden
 - Praxisräume
 - Anbieter der sozialen und medizinischen Versorgung
 - Pflegestützpunkt, Apotheke
 - Starter-Wohnungen im DG/OG
 - Café



Im Markthof soll entstehen

Erstellung des **Markthofes** inkl. Parkplätze durch einen Investor (Bauträger) oder in Teilen durch die Gemeinde → abhängig vom Betreiber des Einkaufsmarktes; Erstellen der Heizzentrale durch eine Betreibergesellschaft. (Die Gemeinde verkauft das Grundstück und erhält den Kaufpreis zzgl. der Erschließungskosten; bei einer Dorfmarktlösung jeweils anteilig)

- ▶ Lebensmittelversorgung mit Metzgerei und Bäckerei
- ▶ Café (bei Dorfmarktlösung)
- ▶ Blockheizkraftwerk
- ▶ Lager für Lebensmittelversorgung
- ▶ Dienstleistungsgebäude im **Markthof** könnte Räume enthalten für:
 - Bank
 - Finanzdienstleistungen
 - Post/Lottostelle
 - Existenzgründer
 - Starterwohnungen im DG/OG/20
 - etc.



DIE NEUE MITTE – PLAN DES SIEGERENTWURFS VON mt2

REALISIERUNGSWETTBEWERB NEUE MITTE IN EBERMANNSDORF

mt2 ARCHITEKTEN | STADTPLANER
susanne senf + martin kühn
LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
siegfried lösch



LAGEPLAN 1/500 AUFTEILUNGEN

Im Bürgerhaus sind angedacht

Erstellung des **Bürgerhauses** inkl. Parkplätze durch die Gemeinde oder einen Investor (bei „Investor“ o.ä. verkauft die Gemeinde das Grundstück und erhält den Kaufpreis zzgl. der Erschließungskosten).

- ▶ **Gemeindeverwaltung:**
 - Sieben Büros
 - Sitzungssaal
 - Besprechungsraum
 - Sozialräume
 - Dienst-WC
 - Serverraum
 - Kopierraum
 - Archiv und Registratur
 - Materiallager
 - Trauzimmer → dient gleichzeitig als Gottesdienstraum der Evang. Kirchengemeinde
- ▶ **Evangelische Kirchengemeinde = Trauzimmer**
 - Lagerraum
 - Büro
- ▶ **Eventuell Gemeindebücherei**
- ▶ **Öffentliche Toiletten**
- ▶ **Lift**
- ▶ **Eventuell Praxisräume**



Am Dorfplatz sollen entstehen

Erstellung des **Dorfplatzes** durch die Gemeinde mit Fördermitteln des Amtes für ländliche Entwicklung (ca. 68% der Kosten).

- ▶ **Stadtmöblierung**
- ▶ **Wasser**
- ▶ **Bäume**



Im Bürgerpark könnten entstehen

Erstellung des **Bürgerparks** durch die Gemeinde mit Fördermitteln des Amtes für ländliche Entwicklung oder LEADER.

- ▶ **Ruhebänke**
- ▶ **Spazierwege**
- ▶ **Parkbepflanzung (Bäume, Sträucher etc.)**

AUSSTELLUNG ZUR NEUEN MITTE

DETAILLIERTE ERLÄUTERUNGEN

Wie schon auf den vorhergehenden Seiten zu lesen ist, standen die zum Wettbewerb eingereichten Entwürfe mit detaillierten Plänen und ausgearbeiteten Modellen im März 2017 zur Besichtigung in der Aula des DomCom. Bürgermeister, Verwaltung und einige Gemeinderäte erklärten dort den Gedanken der Architekten zu den Vierseithöfen, die diese vom Hang unten im Tal – also von Schloss und Gutshof – aufgenommen hatten und in der Neuen Mitte umgesetzt haben.

LEBHAFTE DISKUSSIONEN

Natürlich interessierte der vom Preisgericht einstimmig ausgewählte Entwurf der Nürnberger Architekten Martin Kühnl und Susanne Senf, die in Zusammenarbeit mit dem Amberger Landschaftsarchitekten Siegfried Lösch das Siegermodell entwickelt haben, am meisten. Auch die große Mehrheit der Besucher war von diesem Plan begeistert.

Die Standortfrage der „Neuen Mitte“ wurde von einigen Besuchern lebhaft diskutiert. Es zeigte sich, dass der Eine oder Andere natürlich die Nahversorgung so nah wie möglich an seinem Haus haben möchte, um möglichst kurze Wege zu haben aber natürlich auch nicht zu nah, damit es keine persönlichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität gibt. Nach kurzer Diskussion war dann aber immer klar, dass die Vorteile des jetzigen Standortes überwiegen.

Außerdem gebe es, wie Bürgermeister Josef Gilch einmal ergänzte, keine weiteren Entwicklungsflächen im Ortsbereich mehr. Die Gemeinde könne nicht im Alten Dorf Gebäude aufkaufen und diese dann abbrechen, um freie Flächen zu bekommen.

Junge Eltern wollten auch wissen, ob der Kindergartenwaldspielbereich erhalten bleibe. Hier werde es keine Veränderungen geben. „Alles bleibt selbstverständlich so wie bisher für meine Kindergartenkinder erhalten!“ bestätigte Gilch. Und die Gehölzfläche sollte zu einem – dann auch betretbaren – Bürgerpark mit Ruhebereichen umgestaltet werden.

WER BAUT WANN WAS?

Viele ältere Ebermannsdorfer wollten natürlich wissen, bei wem man die seniorengerechten Wohnungen kaufen kann. Da man aber erst am Anfang des Projektes stehe, konnte diese Frage noch nicht beantwortet werden. Sicher sei jedoch, dass sie nicht von der Gemeinde, sondern von einem Bauträger gebaut werden, der diese dann als Eigentumswohnungen verkauft oder vermietet. „Was baut denn dann die Gemeinde selbst?“, hieß es im Anschluss an diese Aussage meistens. Außer dem Dorfplatz und dem Bürgerpark, die beide vom Amt für ländliche Entwicklung gefördert werden, eigentlich nichts. Selbst das Bürgerhaus, in dem sich Verwaltung, Evangelisches Gemeindehaus und Praxisräume wiederfinden sollen, kann durch einen Investor gebaut werden und die einzelnen Nutzer mieten sich dann ein. Die Entscheidung dazu stehe aber noch nicht an, so der Bürgermeister, denn jetzt müsse erst einmal der Bebauungsplan erstellt werden, was bestimmt bis Ende des Jahres dauern werde.

WIE IST DAS MIT DER LEBENSMITTELVERSORGUNG?

Die drängendste Frage aller war natürlich: „Wann, wie und wohin kommt der Einkaufsmarkt?“. Bürgermeister Gilch zeigte dann wieder am Modell den Bereich des Markthofes, in dem sich neben dem Markt auch ein Café und eine Bank sowie



Bürger und Bürgerinnen lassen sich den Siegerentwurf zur Neuen Mitte erklären. ©Christine Wendl

die Heizzentrale befinden soll. Sollte es nicht gelingen, einen Discounter nach Ebermannsdorf zu bringen, so stehen die Ehrenamtlichen, die sich im „Arbeitskreis Dorfmarkt“ zusammengeschlossen haben, in den Startlöchern, um einen Genossenschaftsladen in Ebermannsdorf zu gründen, der dann auch entsprechend von der Gemeinde unterstützt werden sollte.

WIE GEHT ES WEITER?

Bürgermeister Gilch betonte, dass es seine nächste Aufgabe sein werde, auf der Grundlage der vorhandenen Pläne jetzt Investoren zu suchen, die die einzelnen Bausteine verwirklichen: eben die Gebäude für die Nahversorgung oder die Eigentumswohnungen für unterschiedlichste Wohnformen. Auch werde bei den ortsansässigen Unternehmern und Selbständigen angefragt, ob sie sich mit ihrem Büro oder Geschäft in der Neuen Mitte wiederfinden könnten.

Ziel müsse sein, dass noch in diesem Jahr der Bebauungsplan für das Gebiet rechtskräftig werde, damit mit den Erschließungsarbeiten bereits im Jahr 2018 begonnen werden könne (Details zum geplanten Ablauf siehe S. 16). Die Nachfrage nach Wohneinheiten für junge Leute, junge Familien und insbesondere für seniorengerechte Wohneinheiten in Ebermannsdorf sei extrem hoch.

ÜBER DIE TRAGWEITE DER ENTSCHEIDUNG

Es müsse so schnell wie möglich das Gemeindeentwicklungskonzept im Bereich der Neuen Mitte umgesetzt werden. „Wir dürfen es nicht zulassen, dass unsere Bürger in die Ballungszentren abwandern, die Bevölkerungszahl dadurch sinkt und die Altersstruktur in der Gemeinde nicht mehr ausgewogen wäre. Sonst ist auch das ehrenamtliche Vereinsleben stark gefährdet. Der Mitgliederschwund durch Abwanderung macht sich heute schon bemerkbar. Deshalb müssen wir so schnell wie möglich Wohnraum schaffen und die weichen Standortfaktoren ausbauen!“, so Bürgermeister Josef Gilch in seinen Ausführungen während der Ausstellung.

CHRISTINE WENDL