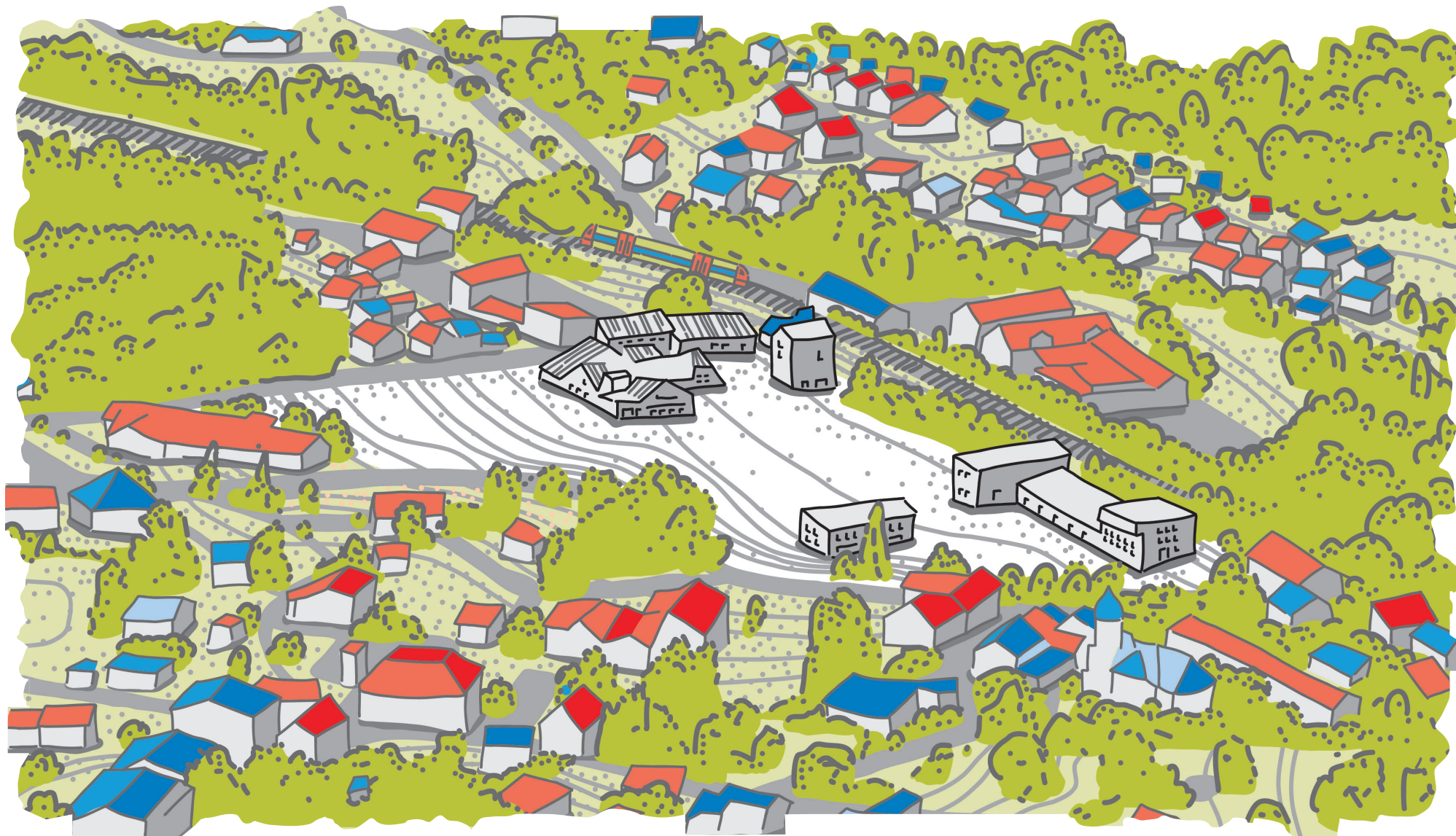


nonconform

Sägewerksgelände Spiegelau Heute. Morgen. Übermorgen.

Rahmenplanung für das ehemalige Sägewerksgelände Spiegelau





A **Einleitung**

3 A Einleitung

11 B Prozessdokumentation

12 Prozessrückblick

23 C Rahmenplanung

24 Exkurs: Nachhaltige Gemeindeentwicklung

26 Prämissen für die Entwicklung

38 Entwicklungsszenarien für das Sägewerksgelände

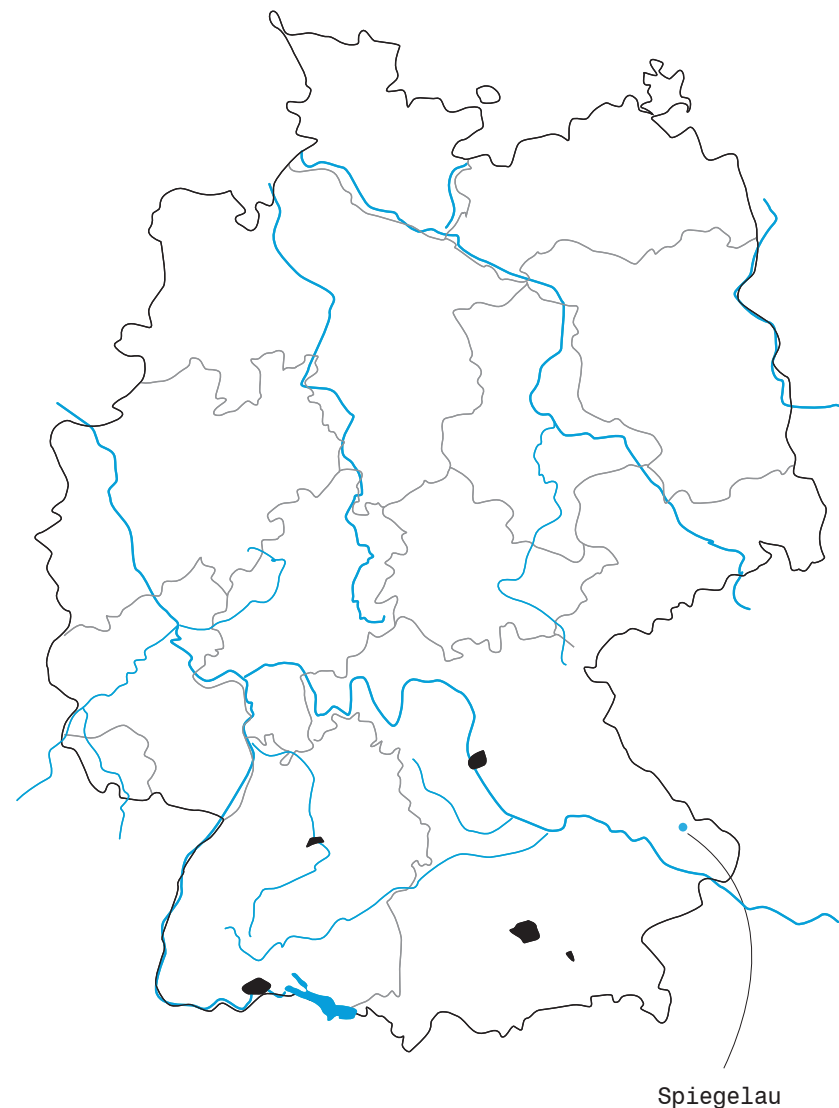
58 Exkurs: Beispielprojekte Wohnen

62 Das kann morgen schon passieren

64 Ausblick

66 Bildquellen

68 Impressum



Gemeinde Spiegelau
Landkreis Freyung-Grafenau, Niederbayern
ca. 3.855 Einwohner:innen
Fläche: 47,03 km²
Entwicklungsgebiet ehem.Sägewerksgelände: ca. 3,6 ha

Ausgangssituation, Anlass und Ziel

Die Gemeinde Spiegelau im Landkreis Freyung-Grafenau liegt in direkter Nachbarschaft zum Nationalpark Bayerischer Wald und ist heute ein staatlich anerkannter Erholungsort. Historisch geprägt waren die Entwicklungen in Spiegelau durch die lokale Holz- und Glasindustrie, deren Zusammenbruch in den 1990er Jahren zu einer starken Abwanderung und Bevölkerungsverlusten führte. Heute spielen diese Wirtschaftszweige kaum mehr eine Rolle und der Tourismus hat sie als wichtigste Einnahmequelle abgelöst. Aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung und der vergleichsweise guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr stellt der Ort Spiegelau heute einen guten Ausgangspunkt für innovative Entwicklungen hinsichtlich des Lebens in ländlichen Räumen dar.

Bereits im Jahr 2003 erwarb die Gemeinde das ca. 3,6 ha große, mitten im Hauptort Spiegelau gelege-

ne ehemalige Sägewerksgelände, welches seither größtenteils brach liegt. Nun möchte die Gemeinde eine gesamtheitliche Entwicklung des Areals angehen. Im Laufe der Jahre wurde der Gebäudebestand teilweise abgerissen und alle Altlasten beseitigt. Heute stehen noch die ehemalige Sägehalle sowie der Späneturm, außerdem eine baufällige Lagerhalle in der nördlichen Ecke des Geländes, deren Abbruch jedoch bereits beschlossen wurde. Erste Entwicklungen des Geländes starteten bereits mit dem Bau des Technologie-Anwenderzentrums (TAZ) der Hochschule Deggendorf und einem Geschäftsgebäude. Um in all dieser Dynamik einen guten Handlungsrahmen für die Entwicklung zu schaffen, bedarf es einer strategischen Herangehensweise, welche Schritt für Schritt umgesetzt wird. Die Grundlage dafür stellt die im folgenden dargestellte Rahmenplanung dar.



Bestandsgebäude am Gelände -
Sägehalle und Späneturm



Blick von der Touristinfo auf das
Sägewerksgelände

Sägewerksgelände

Gestern - Heute - Morgen

Das Sägewerk in Spiegelau war einst das größte staatliche Sägewerk in Bayern und das letzte große Sägewerk im Ort Spiegelau. Das seit dem 19. Jahrhundert laufende Sägewerk wurde 1943 verstaatlicht. Als wichtiger Arbeitgeber mit über 200 Arbeitsplätzen und durch seine große Flächeninanspruchnahme im Ort, prägte es bedeutend die Geschichte Spiegelaus.

Bei einem Brand 1990 wurden Teile der Gebäude, wie die Schnittholzsortieranlage zerstört. Die heute noch erhaltene Sägehalle sowie der markante Späneturm nahmen keinen Schaden. Nach der Schließung 1999 erwarb die Gemeinde im Jahr 2003 das ehemalige Sägewerksgelände. Seitdem befindet sich das Areal in einem stetigen Wandel: Einzelne Gebäude wurden abgetragen, im oberen Teil des Geländes entstand ein neuer Nahversorger. Später wurden das stark sanierungsbedürftige Gemeindeamt sowie die Feuerwehr verlegt. Der Bestand am Gelände erinnert noch heute an seine Vergangenheit und stellt baukulturelle Highlights und Landmarken in der Gemeinde dar.



Das Sägewerk im Betrieb
Quelle: flickr.com / Joerg Seidel



Das Sägewerk im Betrieb
Quelle: flickr.com / Joerg Seidel



Sägewerksgelände 2004
Quelle: Google Earth



Sägewerksgelände 2014
Quelle: Google Earth

Sägewerksgelände

Gestern - Heute - Morgen

In den letzten Jahren wurden bereits erste bauliche Maßnahmen umgesetzt und das Gelände für die weiteren Entwicklungen vorbereitet. Die Altlasten in den Freibereichen wurden beseitigt und im süd-östlichen Bereich wurden mit dem Bau des Technologie-Anwenderzentrums (TAZ) der Hochschule Deggendorf und einem Geschäftsgebäude bereits erste Entwicklungen umgesetzt. In einem nächsten Schritt wird in direkter Nachbarschaft zum TAZ eine Indoor-Soccerhalle, als Schlechtwetterangebot im Tourismus-Ort Spiegelau, entstehen.

Auch abseits des Geländes gibt es zahlreiche Entwicklungen, welche die Zukunft des Sägewerksgeländes beeinflussen: die Taktung der Waldbahn wurde auf einen 1-Stunden-Takt erhöht, in unmittelbarer Nachbarschaft des Geländes entsteht neuer Wohnraum und einige ehemalige Leerstände wurden ebenfalls zu Wohnraum umgewandelt. Nichtsdestotrotz findet man entlang der Hauptstraße sowie in weiteren Bereichen des Ortes noch einige inner-örtliche Leerstände.

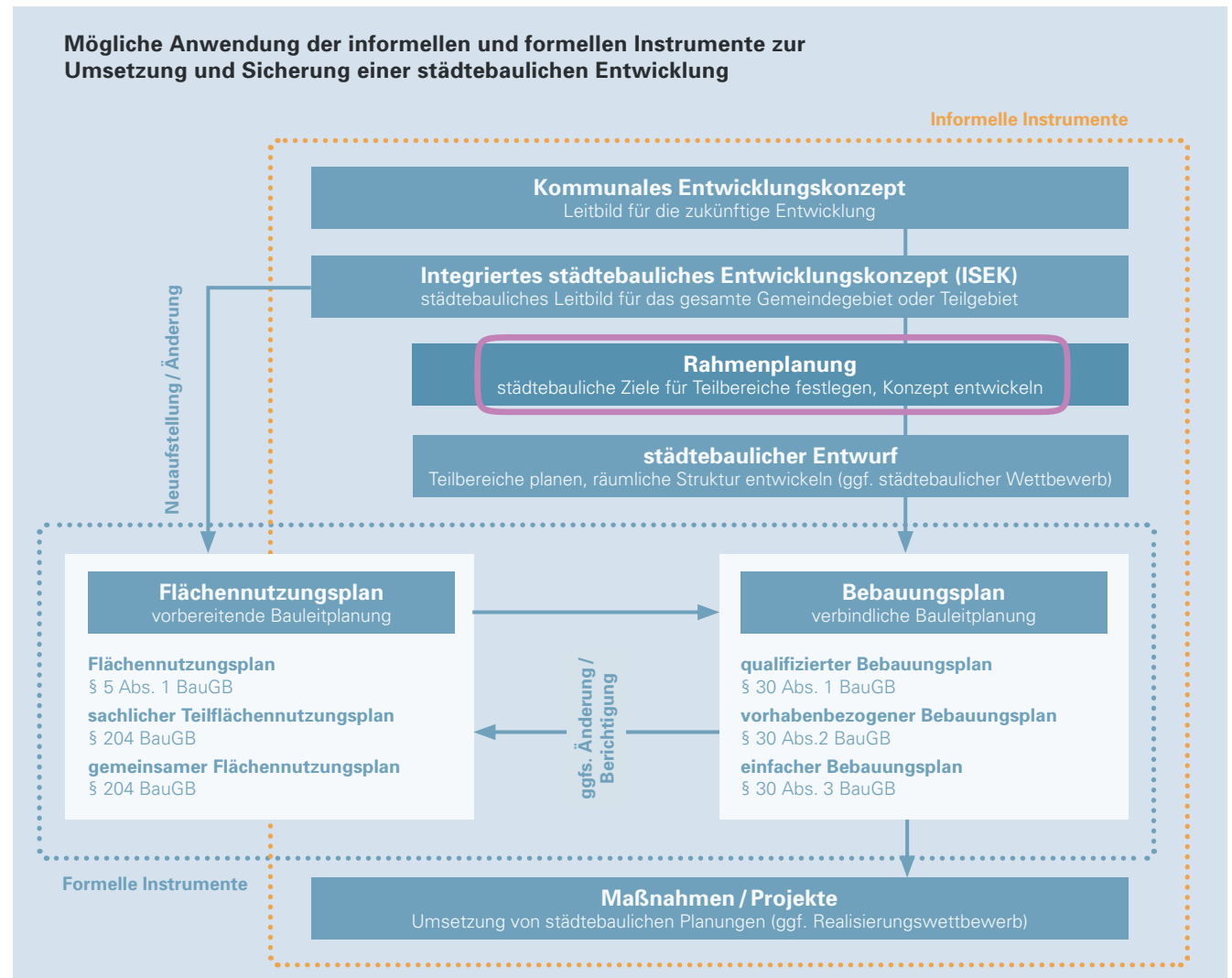


Sägewerksgelände im Kontext des Ortes Spiegelau

Sägewerksgelände

Gestern - Heute - **Morgen**

Wie das Sägewerksgelände morgen und übermorgen aussehen kann und soll, war die übergeordnete Frage während des Prozesses zur Erstellung der vorliegenden Rahmenplanung. Die hier vorgestellte Rahmenplanung wurde unter Berücksichtigung der Historie des Ortes und der aktuellen Gegebenheiten und Entwicklungsdynamiken erarbeitet. Sie definiert und zeigt Ziele und Eckpfeiler für die künftige Entwicklung des Geländes auf. Den Grundstein hierfür bildet die Gesamtstrategie 2040 der Gemeinde Spiegelau, deren verschiedene Bausteine bereits jetzt in mehreren Bereichen des Hauptortes umgesetzt werden.



Rahmenplanung im Feld der verschiedenen städtebaulichen Entwicklungsinstrumente
Quelle: Zukunftsweisender Städtebau - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021

Aufbau Rahmenplan

Der Rahmenplan

Die vorliegende Broschüre gliedert sich in zwei große Teile:

1. Prozessdokumentation
2. Rahmenplanung

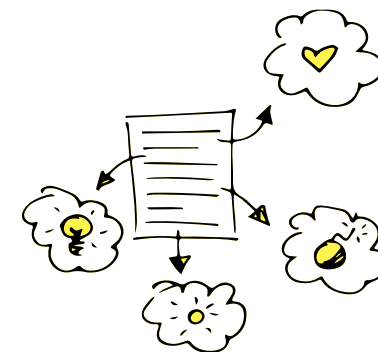
Die **Prozessdokumentation** gibt einen umfassenden Rückblick auf den Entstehungsprozess sowie die Beteiligung der Bürger:innen zum Sägewerksgelände.

In der **Rahmenplanung** werden zunächst acht Prämissen für die Entwicklung des Sägewerksgeländes sowie das übergeordnete Ziel vorgestellt. Anschließend wird auf das Grundkonzept für die Entwicklung des Geländes eingegangen. Pläne, die mit Stimmungsbildern, Qualitätsdefinitionen und erläuternden Skizzen angereichert sind, skizzieren zwei verschiedene Szenarien für das Sägewerksgelände auf, um auf die unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken einzugehen.

Es wird eine zukunftsfähige, langfristige Perspektive aufgezeigt, formuliert durch Leitlinien und Qualitäten. Diese halten fest, welche Entwicklungen auf dem Gelände zukünftig verfolgt werden sollen, aber auch welche Entwicklungen die Gemeinde vermeiden möchte.

Umgang mit dem Rahmenplan

Der Rahmenplan definiert die Eckpfeiler für die Entwicklung des Sägewerksgeländes. Er bietet der Gemeinde eine Grundlage in der Kommunikation ihrer Vorstellungen zu anstehenden (Investitions-) Entscheidungen in Bezug auf das Gelände. Der Rahmenplan unterstützt die Gemeinde so in ihrer langfristigen, strategischen Planung und bietet eine Argumentationsgrundlage bei Entwicklungs- und Verkaufsverhandlungen. Die gesammelten Zielsetzungen und Eckpfeiler bilden die Basis für die nächsten Schritte der Planung und Umsetzung.



Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planwerk mit dem Zweck, im Vorfeld der rechtsverbindlichen Planung durch kooperative Prozesse mögliche Konflikte zu beseitigen oder auszugleichen. Er dient der Konkretisierung der Entwicklungsziele für einen städtischen Teilbereich. Dabei werden gestalterische, ordnende und auf Nutzungen bezogene Ziele festgelegt jedoch ohne rechtsverbindlichen Charakter. Außerdem dient der städtebauliche Rahmenplan als Entscheidungshilfe für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen sowie der Information für Träger öffentlicher Belange und Investoren über die Absichten der Gemeinde.

Quelle: Akademie für Raumforschung und Landesplanung



B PROZESS- DOKUMENTATION

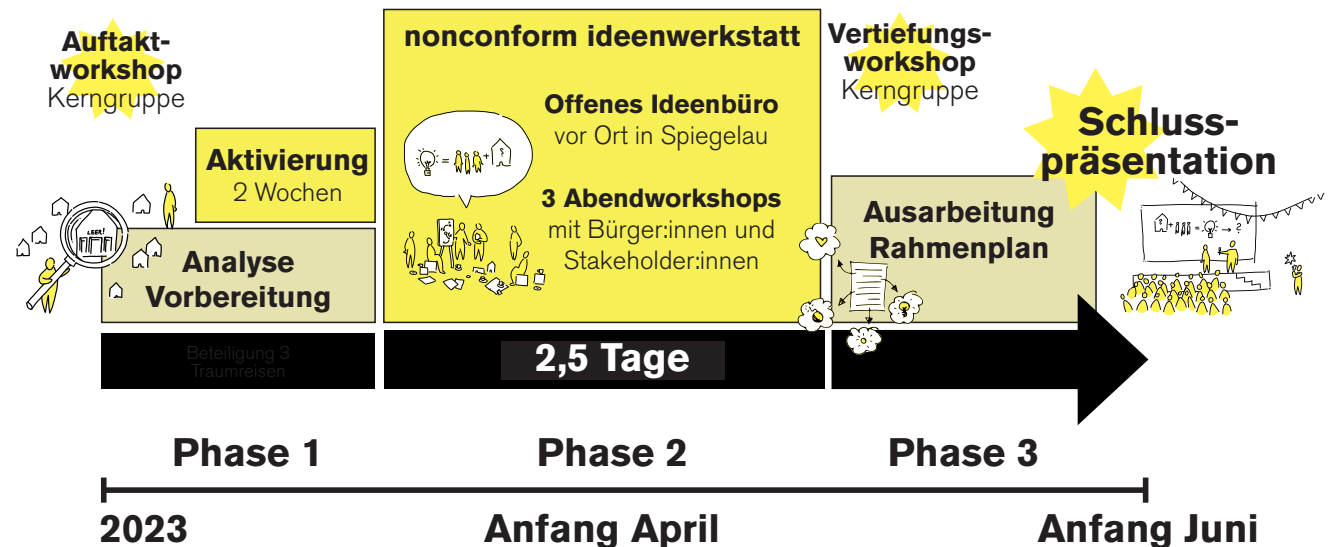
Prozess- rückblick

Herangehensweise

Die Gemeinde Spiegelau wurde mit dem ehemaligen Sägewerksgelände für das Modellvorhaben „Landstadt Bayern“ ausgewählt. Ziel ist es, aus dem vorhandenen Entwicklungspotenzial der innerörtlichen Brachfläche heraus, eine umfassende, gesamt-konzeptionelle Quartiersplanung zu initiieren. Bei der Entwicklung sollen insbesondere die Aspekte Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Innovation berücksichtigt werden. Die vorhandene Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft sowie die fußläufig erreichbaren Naherholungsmöglichkeiten sollen dabei in das Konzept mit eingebunden bzw. angebunden werden, um einen räumlich funktionalen Gesamtzusammenhang herzustellen.

Ziel war es, in einem kompakten Prozess - im Einklang mit den Wünschen der Bürger:innenschaft und den Gegebenheiten vor Ort - ein Konzept, in Form eines Rahmenplans für die zukünftige Entwicklung und Bebauung auf dem ehemaligen Sägewerks-gelände zu erarbeiten. Diese Erarbeitung fand im intensiven Austausch mit einer Kerngruppe sowie der Bevölkerung statt. Die Kerngruppe definierte die Erwartungshaltungen an den Rahmenplan. Sie stellt durch ihr Engagement auch über den Prozess hinaus sicher, dass die Überlegungen auch in die Umsetzung kommen.

Die Erkenntnisse aus der öffentlichen Beteiligung während der Ideenwerkstatt und der Analyse des Ortes stellen eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung der Prämissen des Rahmenplans dar.



Startschuss für den Prozess

Auftaktworkshop mit der Kerngruppe

Beim Auftaktworkshop am 15. Februar kam das Kernteam, bestehend aus 11 Vertreter:innen der Gemeindepolitik (Gemeinderat), der Verwaltung und weiteren wichtigen Akteur:innen erstmals zusammen. Nach einer kurzen Vorstellungsrunde und der Präsentation des Beteiligungsprozesses durch das Team von nonconform ging es ans gemeinsame Arbeiten.

Zunächst wurde die Frage gestellt, wie sich das Sägewerksgelände entwickeln soll, damit ein Mehrwert für Spiegelau entsteht und welche Themen in diesem Zusammenhang besonders wichtig sind. Bereits hier zeigte sich, dass insbesondere der Wunsch nach Orten für spontane Treffen und Begegnungen groß ist.

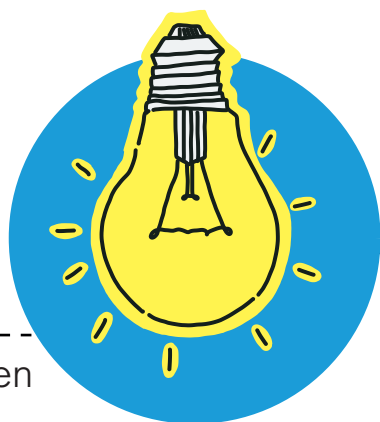
Danach wurden die Anforderungen an den Rahmenplan gemeinsam erörtert, damit das Kernteam bzw. die Gemeinde im Nachgang gut damit weiterarbeiten kann.



Ideenwerkstatt vor Ort

„Das Sägewerksgelände bietet für die Ortsentwicklung unserer Gemeinde eine große Chance. Lasst uns in den nächsten Wochen **gemeinsam** ein Konzept für ein modernes Quartier entwickeln, bei dem insbesondere die Aspekte **Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Innovation** berücksichtigt werden.“

Bürgermeister
Karlheinz Roth



Ideen einbringen



Offenes Ideenbüro
19.+20.04. im TAZ



Abendveranstaltungen
19.+20.04. im TAZ

Rückblick Ideenwerkstatt

Bei zwei Abendveranstaltungen sowie an zwei Tagen im offenen Ideenbüro dachten interessierte Bürger:innen über die Entwicklung des ehemaligen Sägewerksgebietes in Spiegelau gemeinsam nach.

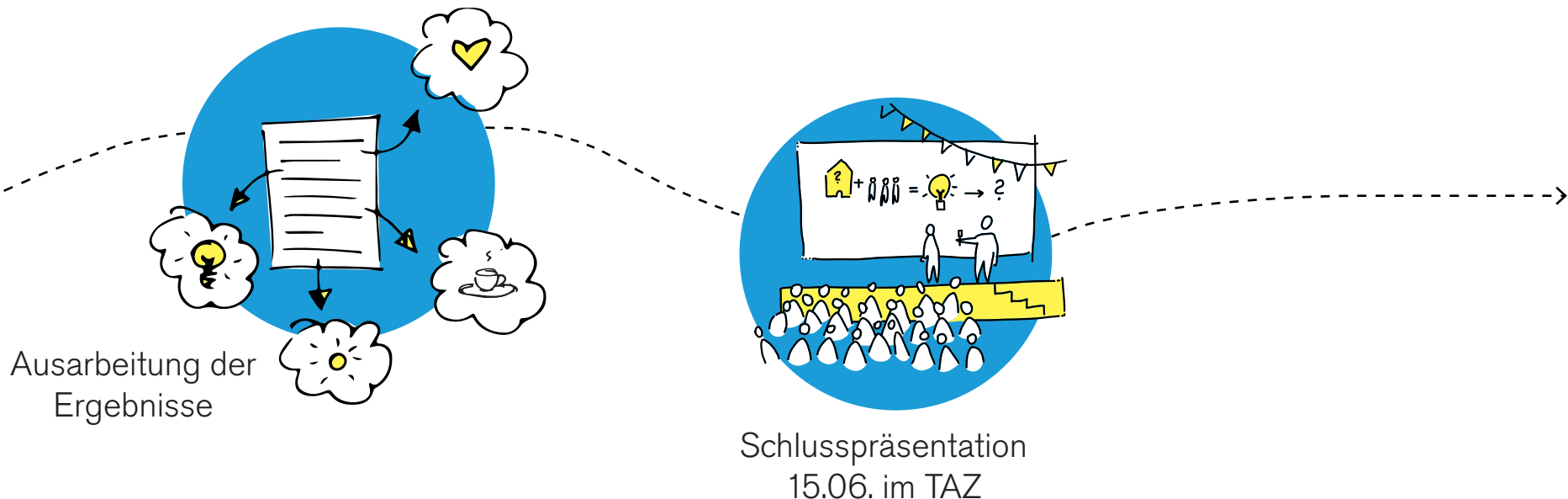
Bereits vorab machte eine Umfrage zum Sägewerksgebiet neugierig auf den Prozess. Weiters war es möglich, Ideen und Anregungen analog in die im gesamten Gemeindegebiet verteilten Ideenboxen einzuwerfen oder auf der digitalen Ideenwand unter www.zukunft-saegewerk.de zu posten.

Von 19. bis 20. Mai 2023 fand im Pretzfelder-Saal des TAZ eine Ideenwerkstatt statt. Alle Bürger:innen der Gemeinde Spiegelau - vom Kind bis zur Senior:in - waren herzlich eingeladen, ihre Ideen, Gedanken und Bedürfnisse für die Entwicklung des Geländes einzubringen.

Während der zweitägigen Veranstaltung vor Ort bestand die Möglichkeit an den verschiedenen Formaten teilzunehmen. Im Ideenbüro tüftelten die Teilnehmenden und das Team von nonconform an Vorschlägen und Konzepten. Über 100 Ideen wurden vorab und während der Ideenwerkstatt gesammelt,

viele Gespräche und Diskussionen geführt. Während der beiden öffentlichen Abendveranstaltungen wurden ausgewählte Themen weiter vertieft und an Lösungen gearbeitet.

Anhand der gesammelten Erkenntnisse erstellte das Team von nonconform die Strategie in Form eines Rahmenplans für die zukünftige Entwicklung des Sägewerksgebietes.



Analoge und digitale Aktivierung

Die Bevölkerung wurde über unterschiedliche Kanäle zur Teilnahme an der Ideenwerkstatt eingeladen und über den Prozessablauf sowie das Projekt informiert:

- Folder, die an alle Haushalte gesendet wurden
- Plakate (digital und analog)
- Gemeindeforum
- Digitale Kanäle und Social Media
- Digitale Ideenwand
- Bauzaun-Banner direkt am Gelände

Programm Ideenwerkstatt
Gemeinsam weiterdenken: Die Gemeinde Spiegelau freut sich auf deine Teilnahme!

Mi, 19. April
09:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 17:00 Uhr
ab 19:00 Uhr

Do, 20. April
08:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 17:00 Uhr
ab 19:00 Uhr

Do, 18. Juni
ab 19:00 Uhr

Ideenwerkstatt Tag 1 im TAZ
Offenes Ideenbüro
Offentlicher Impulsabend

Ideenwerkstatt Tag 2 im TAZ
Offenes Ideenbüro
Offenes Ideenbüro
Offentlicher Vorstellungabend

Schlusspräsentation im TAZ
Offentliche Präsentation der Ergebnisse

Für das leibliche Wohl ist gesorgt!

Standorte Ideenboxen
Rathaus, TouristInfo, Schule, Bucherei, Kitas, verschiedene Geschäfte im Ort Spiegelau, Banken, Apotheke, Werkverkauf, Kaffeehauskultur, Dorfladen Klingentrüm, Gasthaus Weber, Kirchen oder online Ideen einreichen unter www.zukunft-saegewerk.de

Wie wird das Sägewerksgelände zu einem Ort für alle?

Ideenwerkstatt am 19.+20. April 2023
im Pretzfelder-Saal (TAZ)

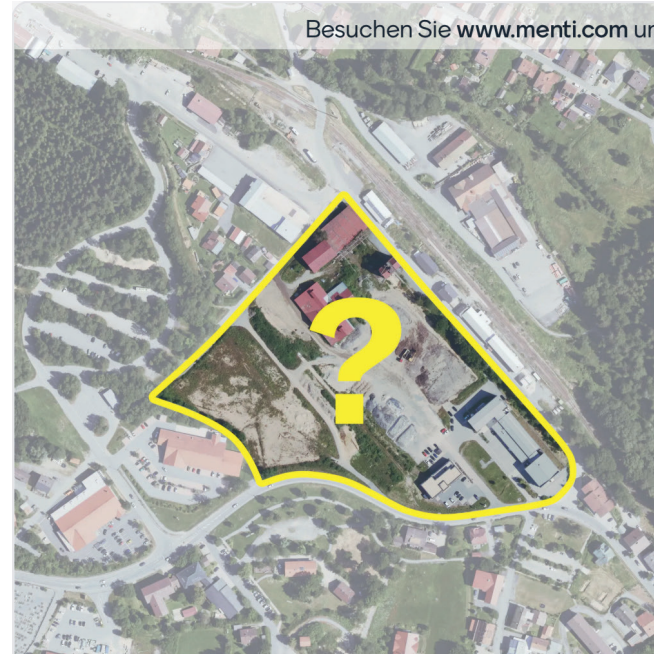
www.zukunft-saegewerk.de

An alle Haushalte



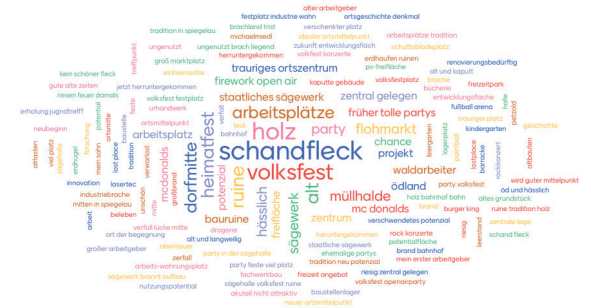
Aktivierende Umfrage

Eine aktivierende Umfrage über das Online-Tool Mentimeter brachte bereits im Vorfeld der Ideenwerkstatt ein erstes Stimmungsbild zur Haltung gegenüber dem Sägewerksgelände. Eine Mischung aus Fragen und Informationen machte auf interaktive Weise auf den Prozess aufmerksam. Fakten zur Historie und zum Bestand des Sägewerksgeländes wurden in die Bevölkerung getragen und gleichzeitig wurde vermittelt, welche Aspekte es bei der Entwicklung einer solchen Fläche zu beachten gilt.



Besuchen Sie www.menti.com und benutzen Sie den Code 7714 5158

Welche Begriffe fallen dir als erstes ein, wenn du an das Sägewerksgelände denkst?



Ideensammlung

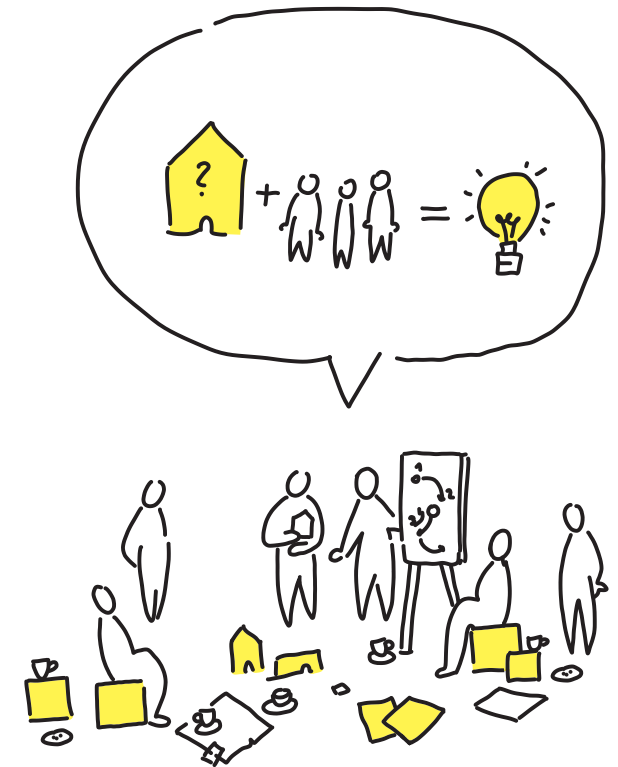
An unterschiedlichen Orten - im Rathaus, in der Touristinfo, in der Schule und in verschiedenen Geschäften und öffentlichen Einrichtungen im Ort waren Ideenboxen aufgestellt. Eine eigens eingerichtete Webseite - www.zukunft-saegewerk.de - mit digitaler Ideenwand ermöglichte auch digital das Einbringen von Anregungen und Wünsche für die Entwicklung des ehemaligen Sägewerksgeländes.

Die abgegebenen Ideen wurden vom Team von non-conform thematisch sortiert und geclustert. Diese analoge Ideenwand bildete das zentrale Element im offenen Ideenbüro und wurde laufend ergänzt. Sie zeigte, für alle transparent, die eingebrachten Wünsche, Meinungen und Ideen.

Alle eingereichten Ideen und Ergebnisse der Workshops sind im Anhang aufgelistet und dokumentiert.



Das gemeinsame Arbeiten



Offenes Ideenbüro

Am Mittwoch und Donnerstag öffnete das Ideenbüro von 9 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr für alle interessierten Bürger:innen die Türen. Hier wurden bisherige Planungen und Informationen über das Sägewerksgelände ausgestellt. Die Besucher:innen konnten Ideen und Anregungen für die zukünftige Entwicklung des Sägewerksgeländes einbringen und diese am Modell oder Luftbildteppich gemeinsam mit dem Team von nonconform diskutieren. Am Donnerstagvormittag kamen zudem die zwei dritten Klassen der örtlichen Grundschule zu Besuch und stellten ihre Ideen für das Sägewerksgelände, die sie in Hausaufgaben bereits grafisch und textlich aufbereitet hatten, vor.



Stakeholderworkshop

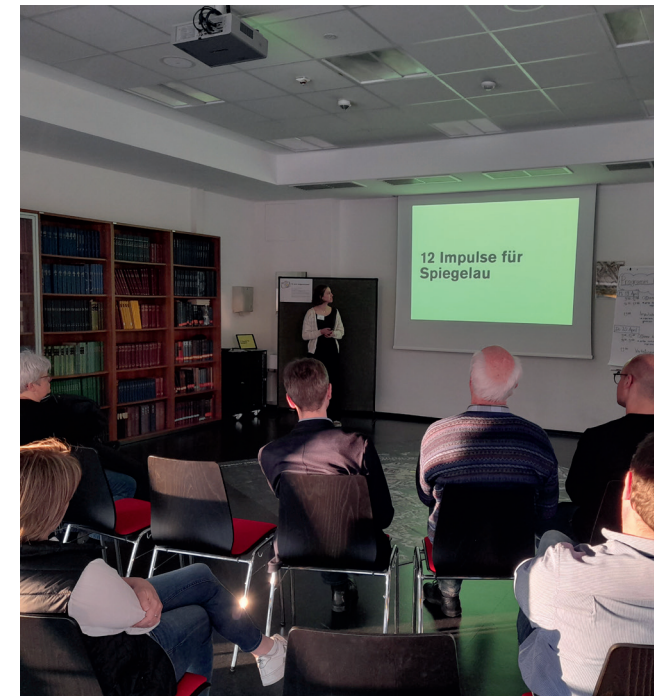
Am Vorabend der Ideenwerkstatt fand als Auftakt ein Workshop mit geladenen Teilnehmenden – dem Kernteam und (potentielle) Stakeholder:innen – statt. Auf eine kurze Kennenlern-Runde folgte ein Impulsvortrag zum Thema „Nachhaltige Gemeindeentwicklung“ und eine kurze Vorstellung der Analyse des Geländes im Kontext des gesamten Ortes. Im Anschluss stand die Frage „Wie kann Spiegelau durch die Entwicklung des Sägewerksgeländes zur Gemeinde der Zukunft werden?“ im Mittelpunkt der Diskussion. In verschiedenen Gruppenkonstellationen wurden wichtige Aspekte bezüglich der nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde in Zusammenhang mit der Entwicklung des Sägewerksgeländes erarbeitet und zusammengetragen.



Abendveranstaltungen

Am ersten Abend inspirierte ein Impulsvortrag mit Beispielprojekten zum Weiterdenken über die zukunftsfähige Entwicklung des Sägewerksgeländes. An zwei Thementischen arbeiteten Gruppen zu den Themen „Treffpunkte und öffentliche Freiräume in Spiegelau“ und „Wohnen und Leben in Spiegelau“. Dazu wurden bereits bestehende Qualitäten erhoben und Anknüpfungspunkte sowohl am Sägewerksgelände als auch im Rest des Ortes identifiziert.

Nachdem es am ersten öffentlichen Abend vermehrt um den Ort Spiegelau in seiner Gesamtheit ging, stand die zweite öffentliche Abendveranstaltung ganz im Zeichen einer tiefergehenden Beschäftigung mit der Entwicklung des Sägewerksgeländes selbst. Nach einem kurzen Rückblick auf die vergangenen zwei Tage und einer knackigen Zusammenfassung der eingegangenen Ideen und erster Erkenntnisse, wurde das gute Wetter genutzt, um das gemeinsame Arbeiten direkt vor der Tür auf dem Sägewerksgelände zu starten. In Kleingruppen machten sich die Teilnehmenden auf Erkundungstour. Einige nutzten die Gelegenheit sich die besondere Sägehalle von innen anzuschauen. Abschließend wurden die wichtigsten Essenzen aus der vorangegangenen Gruppendiskussion vorgestellt und dem Team von nonconform mit auf den Weg für die Ausarbeitung des Rahmenplans gegeben. Als Abschluss wurde eruiert, welche Maßnahmen das Gelände sofort bzw. diesen Sommer bereits schöner und nutzbar machen würden.





Vertiefungsworkshop

Im Nachgang zur Ideenwerkstatt fand am 30.05.23 der Vertiefungsworkshop mit der Kerngruppe im Sitzungssaal in der Touristinfo in Spiegelau statt. Die Ideenessenzen und Prämissen für die Entwicklung des Geländes wurden vorgestellt und zwei Entwicklungsszenarien diskutiert und nachgeschärft. Die Erkenntnisse nahm das Team von nonconform zur abschließenden Ausarbeitung des Rahmenplans mit.



C RAHMENPLANUNG

Exkurs: Nachhaltige Gemeindeentwicklung

Ziel des Modellprojektes LANDSTADT Bayern ist es innovative Konzepte und Visionen für neue Quartiere innerhalb des Siedlungsbereichs in ländlichen Kommunen zu entwickeln. Im Fokus stehen dabei vorhandene Brach-, Konversions- und Innenentwicklungsflächen, um Neuausweisungen auf der "grünen Wiese" zu vermeiden. Zentrale Themen sind neben innovativem Städtebau, Wohnen und Arbeiten auch neue Konzepte für die Daseinsvorsorge, zeitgemäße Ideen für Mobilität und Verkehr, Digitalisierung und Smart City sowie Klimaanpassung, Ökologie und Energie. Gesucht werden innovative, nachhaltige Ideen für lebendige, urbane Wohnviertel mit eigenständigen räumlichen, gemeinschaftlichen und funktionalen Qualitäten, die zugleich die vorhandenen städtebaulichen Strukturen stärken.

Neben Infrastrukturen und Räumen, die die Gemeinde anbietet, geht es vor allem um eine strategische Herangehensweise, die eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet. Doch was bedeutet nachhaltige Gemeindeentwicklung? Was leistet eine Gemeinde der Zukunft? Was sollte bei der Entwicklung besonders berücksichtigt werden?

Die Gemeinde der Zukunft ist KLIMANEUTRAL!

Bis 2040 soll der Freistaat Bayern „klimaneutral“ werden. Das bedeutet konkret, dass zusätzlich zur Verwaltung von Gemeinden, Städten und Landkreisen (klimaneutral bis 2030) auch alle weiteren Bereiche klimaneutral sein müssen. Dazu zählen Privathaushalte, Unternehmen und der Verkehr. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es wichtig sowohl technische als auch gesamtheitliche Ansätze zu verfolgen. Auch raumplanerische Entscheidungen im Rahmen der Ortsentwicklung leisten einen wichtigen Beitrag dazu. Vorkehrungen sind, ein bedachter Umgang mit dem Bestand, um die Verschwendung sogenannter grauer Energie zu vermeiden, die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen, die Bündelung von Funktionen des alltäglichen Bedarfs und der Ausbau und Anschluss an den vergleichsweise energieeffizienten ÖPNV. Gleichzeitig ist es notwendig auf lokaler Ebene Maßnahmen zur Klimaanpassung zu ergreifen, um trotz steigender Temperaturen ein gesundes und angenehmes Lebensumfeld zu gewährleisten. Klimaanpassung bedeutet durch Strategien und Maßnahmen die Auswirkungen des Klimawandels auf natürliche und menschliche Systeme zu reduzieren. Das ist vor allem in den Bereichen der Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung eine lokale bis regionale Aufgabe. Ziel ist es, die Gesellschaft vor Hitze, Dürre und Starkregenereignissen zu schützen, einerseits aus gesundheitlicher Sicht, aber auch aufgrund ökonomischer Be-

lange. Nur so kann gewährleistet werden, dass trotz des sich verändernden Klimas ein qualitätsvolles Wohn- und Lebensumfeld für alle Teile der Gesellschaft erhalten bleibt bzw. geschaffen wird.

Vor allem in ländlichen Räumen ist zukünftig auf eine minimale Flächenneuersiegelung, die Entsiegelung und Renaturierung von bestehenden Flächen sowie der Verfolgung des Schwamm-Stadt-Prinzips zu achten. Der Umgang mit Grund und Boden ist dabei essenziell. Neue Nutzungen sollen in bestehenden Strukturen untergebracht werden, wenn nicht anders möglich, ist es wichtig, neue Flächeninanspruchnahmen bedarfsgerecht und mit einer minimalen Inanspruchnahme neuer, unversiegelter Flächen zu planen.

**Die Gemeinde der Zukunft bietet
BEZAHLBAREN und DIVERSEN
WOHNRAUM für alle!**

Auch im ländlichen Raum führen differenzierte Bedürfnisse und Lebensstile zum Bedarf an neuen Wohnformen. Die Schaffung eines divers aufgestellten Wohnraumangebots und den entsprechenden Angeboten für verschiedene Lebensmodelle und -phasen, auch außerhalb der Ballungsräume, begegnet dem demographischen Wandel aktiv. Möglichkeiten sind, einerseits Angebote für das Wohnen im Alter, zum Beispiel betreute Wohnformen, andererseits Wohnangebote für junge Menschen, die das Elternhaus verlassen möchten und auf der Suche nach der ersten eigenen Wohnung sind. Diese verschiedenen Zielgruppen haben unterschiedliche Anforderungen an den gewünschten Wohnraum, was Standort, Umfeld, Ausstattung und zusätzliche Funktionen betrifft. Gemeinschaftlich geteilte Räume, Freiflächen und Infrastrukturen garantieren eine hohe Wohnqualität. Gleichzeitig kann so eine Reduktion der Wohnfläche pro Kopf erreicht und der Flächenverbrauch verringert werden. Das spart Kosten und ermöglicht bezahlbaren Wohnraum.

**Die Gemeinde der Zukunft bietet
TREFFPUNKTE und BEGEGNUNGSSORTE
für ihre Bürger:innen!**

Ein Angebot an Treffpunkten und Orten, an denen zufällige Begegnungen ermöglicht werden, ist essenziell für ein lebendiges Gemeindeleben. Durch den Austausch miteinander werden der Zusammenhalt und ein Gefühl der Dazugehörigkeit zur Gemeinschaft gestärkt. Begegnungsorte können, sofern sie niederschwellig zugänglich für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen sind, dafür sorgen, potenzielle Spaltungen innerhalb der Dorfgemeinschaft zu vermeiden. Häufig stellen solche Orte in der Gemeinde auch den Ausgangspunkt für neue innovative Ideen und Projekte dar, die im Austausch der Bürger:innen untereinander entstehen.

**Die Gemeinde der Zukunft
STEUERT AKTIV ihre Entwicklung!**

Natürlich sind finanzielle Mittel für eine zielgerichtete Entwicklung für eine Kommune von großer Bedeutung. Neben Zuweisungen und Umlagen durch den Freistaat Bayern, sind Einnahmen aus Steuern, wie zum Beispiel der Gewerbesteuer, wichtige Einnahmequellen. Für eine Gemeinde ist es demnach lukrativ Unternehmen anzusiedeln und Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei kann die Gemeinde im Umgang mit potenziellen Investoren eine aktive Rolle einnehmen und eine konsequente Bodenpolitik verfolgen. Strategien und Leitlinien helfen der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat festzulegen, wohin und wie sich die eigene Gemeinde entwickeln soll. Grund und Boden wird möglichst nicht aus der Hand gegeben, um die Entwicklungshoheit zu behalten. Im Falle der Veräußerung von Flächen und bei der Zusammenarbeit mit Investor:innen kann sich die Gemeinde ein Mitspracherecht über die gesetzlichen Instrumente der Bauleitplanung hinaus sichern und Regeln zur Zusammenarbeit aufstellen. Ein gutes Beispiel stellt dafür z.B. die Gemeinde Weyern mit der Entwicklung des Klosterangers dar.

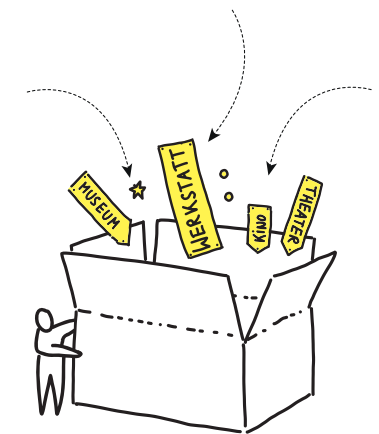
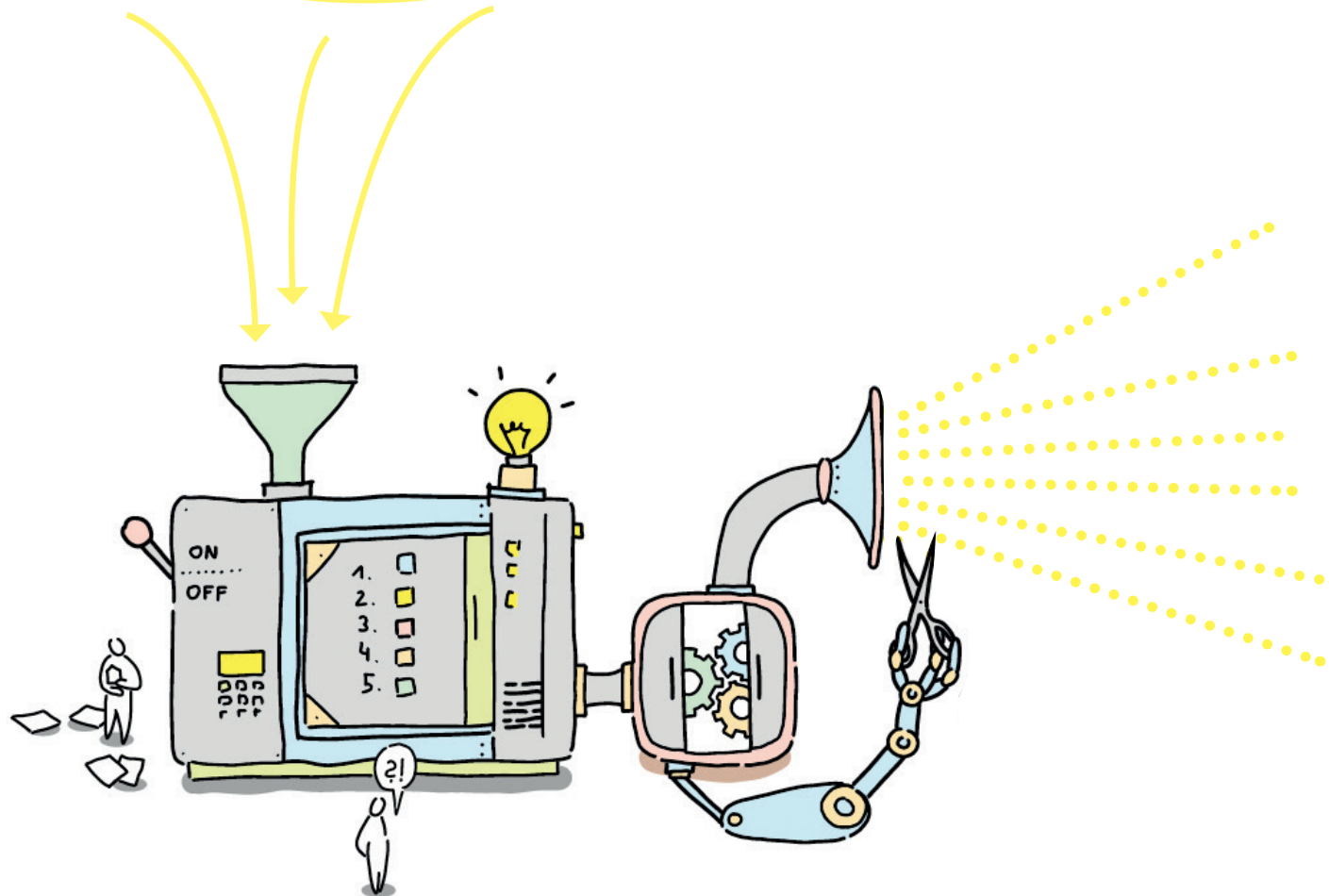
Ideenboxen

Schul-Workshops
persönliche Gespräche

digitale Ideenwand

Abendveranstaltungen

Umfrage



Ideen-essenzen

Prämissen für die Entwicklung

Analyse- & Ideenessenzen

Wie fließt eine Idee in die Rahmenplanung ein?

Hinter allen gesammelten Ideen stehen Bedürfnisse, die an die Entwicklung des Sägewerksgeländes geknüpft sind. Um diese bestmöglich abzubilden, wurden die Ideen sortiert und Beiträge zu Ideenessenzen zusammengefasst, welche im weiteren Verlauf der Rahmenplanung Berücksichtigung finden. Aus den Ideenessenzen und den zentralen Analyseergebnissen wurden Prämissen für die Entwicklung des Sägewerksgeländes abgeleitet. Sie sollen in der weiteren Planung zur Orientierung dienen und sicherstellen, dass die Bedürfnisse der Bürger:innen berücksichtigt werden.

Legende



Hier werden die wesentlichen Ergebnisse aus der Analyse zur jeweiligen Prämisse beschrieben.



Hier werden die Ideenessenzen aus der Bürger:innenbeteiligung zum jeweiligen Thema zusammengefasst.

-> Hier werden zusätzliche Anmerkungen zu den Ideenessenzen, wie etwa die Umsetzung von Ideen an anderen Standorten in der Gemeinde vermerkt.

Strategie

Die Entwicklung der Gemeinde und des Sägewerksgeländes erfolgt anhand einer ganzheitlichen Strategie, die kontinuierlich und schrittweise umgesetzt wird.

Die Umsetzung der Entwicklungen erfolgt in Phasen, welche in der Rahmenplanung dargestellt sind. Damit je nach Entwicklungsstand Bausteine (Inseln) mit einem in sich funktionierenden städtebaulichen Gefüge an Gebäuden, Freiflächen und Funktionen entstehen, ist es wichtig, der übergeordneten Strategie des Rahmenplans kontinuierlich zu folgen. Gleichzeitig werden die nächsten Planungsschritte immer wieder evaluiert und überprüft und ggf. an neue Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungen im Gesamtort Spiegelau angepasst.



Die Größe der Potentialflächen am Sägewerksgelände übersteigt die tatsächlichen (momentanen) Bedarfe im Ort. Die Gemeindebevölkerung stagniert, zudem gibt es weitere innerörtliche Leerstände und Brachflächen. Erste neuere Nutzungen auf dem Gelände wurden bislang „für sich“ entwickelt, wodurch es beispielsweise zu Schwachstellen in der Erschließung bzw. der Freiraumgestaltung kam.



Das Sägewerksgelände ist ein Filetstück in zentraler Lage. Daher braucht es einen bedachten Umgang und eine ganzheitliche Strategie für die Fläche. Es ist wichtig zu definieren, welche Entwicklungen man verfolgen und welche man vermeiden möchte.

Freiräume

Die Natur und Grünstrukturen werden als herausragende Qualitäten Spiegelaus bei zukünftigen Entwicklungen eingebunden und weiterentwickelt. Eine qualitätsvolle Grundstruktur an differenzierten Freiräumen bildet das Rückgrat des Sägewerksgeländes, in das die baulichen Entwicklungen eingebettet werden.

Das Sägewerksgelände bietet differenzierte (intensiv und extensiv genutzte) Grünflächen, welche eine Ergänzung im bestehenden Netz der Grünräume in Spiegelau darstellen. Diese Grünflächen sollen nutzbar und erlebbar für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen sein. Sie dienen als konsumfreie Orte und Treffpunkte im Freien und eignen sich für unterschiedlichste Aktivitäten. Zudem erfüllen sie klimatische und ökologische Funktionen, um den Herausforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung gerecht zu werden.



In Spiegelau gibt es ein vielfältiges Netz an Grünräumen - von extensiven Flächen (Nationalpark Bayerischer Wald), Erholungsflächen (Kurpark) bis hin zu intensiv genutzten Flächen (wie dem Waldspielgelände oder Naturbad). Das Sägewerksgelände stellt derzeit eine Lücke im Grünraumnetz dar und bietet das Potenzial bestehende Grünstrukturen (stärker) miteinander zu vernetzen.



Natur und Grün sollen erhalten und gestärkt werden. Das Gelände soll sowohl erleb- und nutzbares Grün (z.B. zum Gärtnern, Streuobst, Naschstauden,...) als auch extensive und ökologisch wertvolle Grünflächen sowie ein attraktives Wegenetz bieten. Die Flächenversiegelung soll gering gehalten werden.

→ Die Gemeinde Spiegelau verfügt bereits jetzt über Grünflächen mit unterschiedlichsten Funktionen. Durch die Umgestaltung des Kurparks werden diese nochmals gestärkt und erweitert. Einige geäußerte Bedarfe werden dadurch bereits abgedeckt. Dennoch spielt auch bei der Entwicklung des Sägewerksgeländes die grüne Infrastruktur eine zentrale Rolle.

Kurze & attraktive Wege

Es wird ein Netz an kurzen und attraktiven Wegen über das Sägewerksgelände entwickelt, welches an das bestehende Wegenetz und Anziehungspunkte sowie Mobilitätsinfrastrukturen im Ort anknüpft. Das Sägewerksgelände selbst wird möglichst autofrei gestaltet.

Ein attraktives Wegenetz bildet das Grundgerüst für das Sägewerksgelände. Dieses kann in Teilen bereits vor der Erschließung weiterer Flächen angelegt werden. Als zentral wird die Verbindung zwischen Touristinfo/Gemeindepark und den Bahnhaltstellen sowie die Verbindung der Bahnhaltstelle mit dem Nationalpark-P&R inklusive der Haltestelle des Igelbus angesehen. Um Verkehrsbelastung am Gelände zu vermeiden, wird auf eine möglichst autofreie Gestaltung Wert gelegt und ein gesamtheitliches, gebündeltes Park- und Stellplatzkonzept verfolgt.



Die Gemeinde Spiegelau verfügt über mehrere Zentrumsbereiche mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Viele Angebote des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Apotheke, Metzger, Bäckerei,...) sowie Stationen des öffentlichen Verkehrs (Bahn, Bus) befinden sich am bzw. in unmittelbarer Nähe zum Sägewerksgelände. Mit dem „Gemeindeparkkonzept“ setzt die Gemeinde Spiegelau bereits jetzt auf ein attraktives (Fuß-)Wegenetz zwischen unterschiedlichen Funktionen. Durch die Entwicklungen am Sägewerksgelände kann dieses Netz gestärkt werden und bisherige Lücken geschlossen werden.



Das Sägewerk wird als zentrales Verbindungsstück innerhalb Spiegelaus angesehen. Es besteht der Wunsch dieses angenehm durchqueren zu können, damit wichtige Funktionen miteinander verbunden sind. Der Anschluss an die Straßenquerung an der Touristinfo wurde als besonders wichtig erachtet.

Bestand & Historie

Das Neue wird in Verbindung mit dem Bestehenden entwickelt. Die historische Bedeutung des Sägewerksgeländes wird sichtbar gemacht und in die Zukunft getragen. Entwicklungen im Bestand werden priorisiert und auf ihre Machbarkeit geprüft.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit erfolgen zukünftige Planungen unter Betrachtung und Einbeziehung des Bestandes - direkt auf dem Sägewerksgelände als auch im Gesamtort Spiegelau. Es sollten sich bei jedem Planungsschritt folgende Fragen gestellt werden:

- Gibt es Leerstände, in denen die Projekte im Bestand (Sanierung, Umbau, etc.) umgesetzt werden können?
- Gibt es Potentialflächen, die für bestimmte Vorhaben aufgrund ihrer Lage, Infrastruktur, Erschließung, etc. besser geeignet sind?



Die Sägehalle stellt ein baukulturelles Highlight und zusammen mit dem Späneturm ein städtebauliches Ensemble und ein Landmark in der Gemeinde Spiegelau dar. Gleichzeitig hatte sie als einst große Arbeitsstätte maßgeblich Bedeutung für die Entwicklung des Ortes.

Auch abseits des Sägewerksgeländes gibt es einige (kleinere) innerörtliche Brach- bzw. Potenzialflächen sowie Leerstände, aber auch positive Revitalisierungsbeispiele, welche in den zukünftigen Entwicklungen berücksichtigt werden sollen.

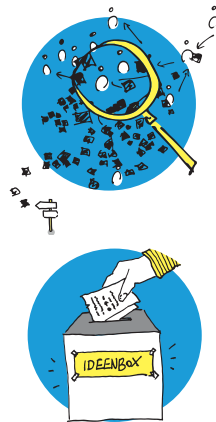


Vielen ist es ein Anliegen, dass die alte Sägehalle, insbesondere der imposante Dachstuhl, erhalten bleibt und nutzbar gemacht wird. Auch für den Späneturm wird eine Umnutzung, etwa als Kletterturm, Café oder Ausstellungsraum, gewünscht. Ein Anliegen aus der Bevölkerung ist es, die Geschichte des Geländes zu zeigen und es optisch aufzuwerten. Das Gelände soll nicht mehr der Schandfleck des Ortes sein, sondern zu seinem Glanzstück werden.

Nutzungsvielfalt

Damit am Sägewerksgelände ein lebendiger Ort entsteht, wird ein Mix an verschiedenen Nutzungen, die sich gegenseitig bereichern, vorgesehen. Diese Nutzungen werden bedarfsorientiert mit Bedacht auf die bereits bestehenden Nutzungen im Ort ausgewählt.

Die Entwicklung von neuen Nutzungen am Sägewerksgelände wird immer im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Nutzungen und Funktionen im Ort betrachtet, um negative Wechselwirkungen zu vermeiden. Einen Nutzungsschwerpunkt am Sägewerksgelände können verschiedene Freizeit- und Tourismusangebote darstellen, die sowohl Bürger:innen als auch Besucher:innen und Tourist:innen ansprechen.



In Spiegelau gibt es bereits eine Vielzahl an Nutzungen und Infrastrukturen. Bei der Entwicklung des Sägewerksgelände ist daher besonders das Zusammenspiel mit dem Bestehenden mitzudenken, um diese nicht zu schwächen. Der Tourismus spielt eine große Rolle in Spiegelau. Seitens der Gemeinde wird darin auch großes Potenzial für die Gemeindeentwicklung gesehen.

Das Sägewerksgelände soll ein wetterunabhängiges Freizeitangebot (in- und outdoor) für alle Generationen bieten. Als besonders wichtig, wird ein Angebot für Kinder und Jugendliche mit (konsumfreien) Spielmöglichkeiten und Treffpunkten gesehen. Besonders häufig genannte Nutzungen waren: Sportangebote, Fitness-Parcours, ein Pumptrack, Indoor-Spielplatz, Kino, Disco und ein Kletterturm in den bestehenden Strukturen. Das Gelände soll zudem Platz für Einrichtungen der Daseinsvorsorge, aber auch für Kleingewerbe und Künstler:innen (Ausstellungs- und Verkaufsflächen) bieten. Häufig wurde auch der Wunsch nach einem (Wochen-) Markt mit regionalen Kleinerzeugern geäußert.

→ Flächen für Märkte sowie Outdoor- Veranstaltungen (z.B. Freiluftkino) werden in der Umgestaltung des Kurparks umgesetzt.

Treffpunkte

Die Entwicklung von Orten zum Treffen und Begegnen für alle Spiegelauer:innen spielt eine besonders wichtige Rolle am Sägewerksgelände. Es werden vielfältige Räume geschaffen, welche eine ausgewogene Mischung an konsumfreien und kommerziellen Angeboten bereitstellen.

Das Sägewerksgelände soll sowohl Raum für spontane Begegnungen als auch Raum zum Feiern, etwa für bestehende Feste wie das Heimatfest, bieten. Um angenehme Aufenthaltsräume zu schaffen ist es erforderlich, Flächen zum Verweilen mit einem angenehmen Mikroklima zu schaffen.



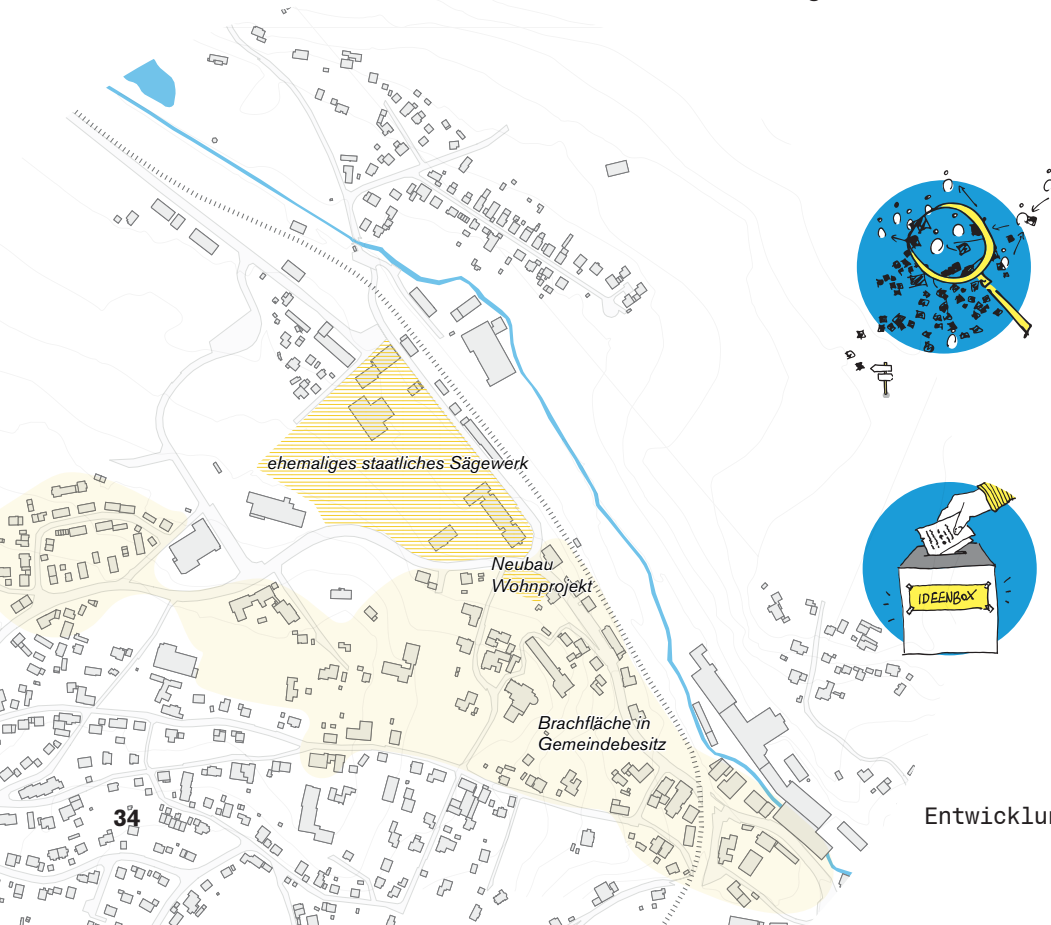
Die Gemeinde Spiegelau verfügt nicht über eine eindeutige Ortsmitte bzw. „ein Zentrum“. Vielmehr gibt es mehrere Zentrenbereiche mit unterschiedlichen Funktionen im Umkreis des Sägewerksgeländes. Durch die zentrale Lage im Ort wurde in den vorhergehenden Planungen am Sägewerksgelände die Schaffung einer (neuen) Ortsmitte vorgesehen. Einmal im Jahr wird das Sägewerksgelände für das Heimatfest genutzt und in einen Veranstaltungsort verwandelt. Auch die ehemalige Sortierhalle wurde einst für verschiedenste Veranstaltungen genutzt.

Der häufigste Wunsch für das Sägewerksgelände ist jener nach Begegnungsorten und Treffpunkten. Das Sägewerksgelände soll ein lebendiger Ort für alle Generationen mit Treffpunkten und (multifunktionalen) Flächen für alltägliche Begegnungen, Feste und zum (Mit-)Gestalten werden. Diese Aktivitäten sollen sich sowohl innen als auch außen abspielen. Als solcher Ort soll es als neue „Ortsmitte“ dienen. Neben dem Wunsch nach gastronomischem (v.a. Café) und kulturellen Angeboten besteht der Wunsch an gestalteten und aktiv nutzbaren Außenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Zahlreiche kleine Maßnahmen, welche den Austausch fördern, wie zum Beispiel ein Brotbackofen, ein offener Bücherschrank, eine Tauschbörse oder ein Reparatur-Café wurden genannt.

Wohnen

Neuer Wohnraum soll für alle Generationen und Bedarfe (z.B. betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen), insbesondere für Einheimische geschaffen werden.

Die Neubebauung am Gelände soll qualitativ hochwertig und möglichst nachhaltig, z.B. in Holzbauweise erfolgen. Gesamttlich betrachtet sollte die Nachnutzung leerstehender Gebäude der Neubebauung von nicht-bebauten Flächen vorgezogen werden. Neuer Wohnraum soll mehr bieten als einfach „nur Wohnen“. Gemeinsam genutzte Flächen können einen Mehrwert für alle bieten und auch zur Ressourcenschonung beitragen.



Die Gemeindebevölkerung in Spiegelau stagniert. In den letzten Jahren wurden und werden einige innerörtliche Leerstände als Wohngebäude revitalisiert. In unmittelbarer Umgebung des Sägewerksgeländes entsteht zudem gerade ein Wohnprojekt mit 15 Wohneinheiten. Dementsprechend erscheint der Bedarf für großflächige Wohnentwicklungen gering. Zudem gibt es weitere innerörtliche Leerstände und Potentialflächen, welche entwickelt werden können.

Das Thema Wohnen war im Rahmen der Ideenwerkstatt vergleichsweise selten ein Thema. Weniger der Wunsch nach Wohnraum per se, sondern nach „passenden“ Wohnformen wurde geäußert: Neuer Wohnraum soll für alle Generationen und Bedarfe (z.B. betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen), insbesondere für Einheimische geschaffen werden. Die Neubebauung am Gelände soll qualitativ hochwertig und möglichst nachhaltig, z.B. in Holzbauweise erfolgen.

Entwicklungspotentiale im Bestand

Nachhaltigkeit

Infrastrukturen und Ressourcen werden gemeinsam und vernetzt geplant und genutzt. Nachhaltigkeit auf allen Ebenen wird in der Entwicklung des Sägewerksgeländes mitgedacht.

Bei der Entwicklung des Sägewerksgeländes wird besonderer Wert auf Ressourceneffizienz, Energieeinsparung und Umweltschutz gelegt. Der Einsatz erneuerbarer Energien, eine effiziente Nutzung von Wasser und Energie, die Reduzierung von Abfällen und der Schutz der natürlichen Umgebung wird gefördert. Bei Neubau wird auf eine nachhaltige Bauweise (z.B. mit Holz) geachtet. Grünflächen, ökologische Baustoffe und nachhaltige Mobilitätsoptionen werden integriert, um die ökologische Belastung zu minimieren. Damit dies gelingen kann, ist die Aufstellung von spezifischen Konzepten (Energiekonzept, Regenwassermanagement) die nicht nur das Sägewerksgelände, sondern auch den umgebenden Kontext miteinbeziehen, hilfreich.



Eine gesamtheitliche und strategische Entwicklung des Quartiers bietet die hervorragende Möglichkeit neue Standards zu setzen, was eine nachhaltige Entwicklung und nachhaltiges Bauen betrifft. Das Gelände bietet großes Potential für die Entwicklung eines gemeinsamen (Regen-)Wassermanagements sowie das Mitdenken eines gesamtheitlichen Energiekonzeptes für alle Neubauten auf dem Gelände. So kann das Gelände ein Vorbild für weitere Entwicklungen in Spiegelau darstellen.



Im Rahmen der Ideenwerkstatt wurden viele Anregungen gebracht, wie das Sägewerksgelände zu einem nachhaltigen Quartier werden kann, etwa durch ein gemeinschaftliches Energiekonzept z.B. in Form eines Heizwärmeleistungswerks, durch eine biodiverse Gestaltung der Außenflächen, eine geringe Flächenversiegelung, weitestgehenden Erhalt des Bestands und eine nachhaltige Bauweise bei Neubauten.

Räumliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung

Die SWOT Karte zeigt räumliche Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für das Gelände auf und gibt damit wesentliche Hinweise, was in der Entwicklung des Geländes (unabhängig von konkreten Nutzungen und Bebauungsstrukturen) beachtet werden muss.

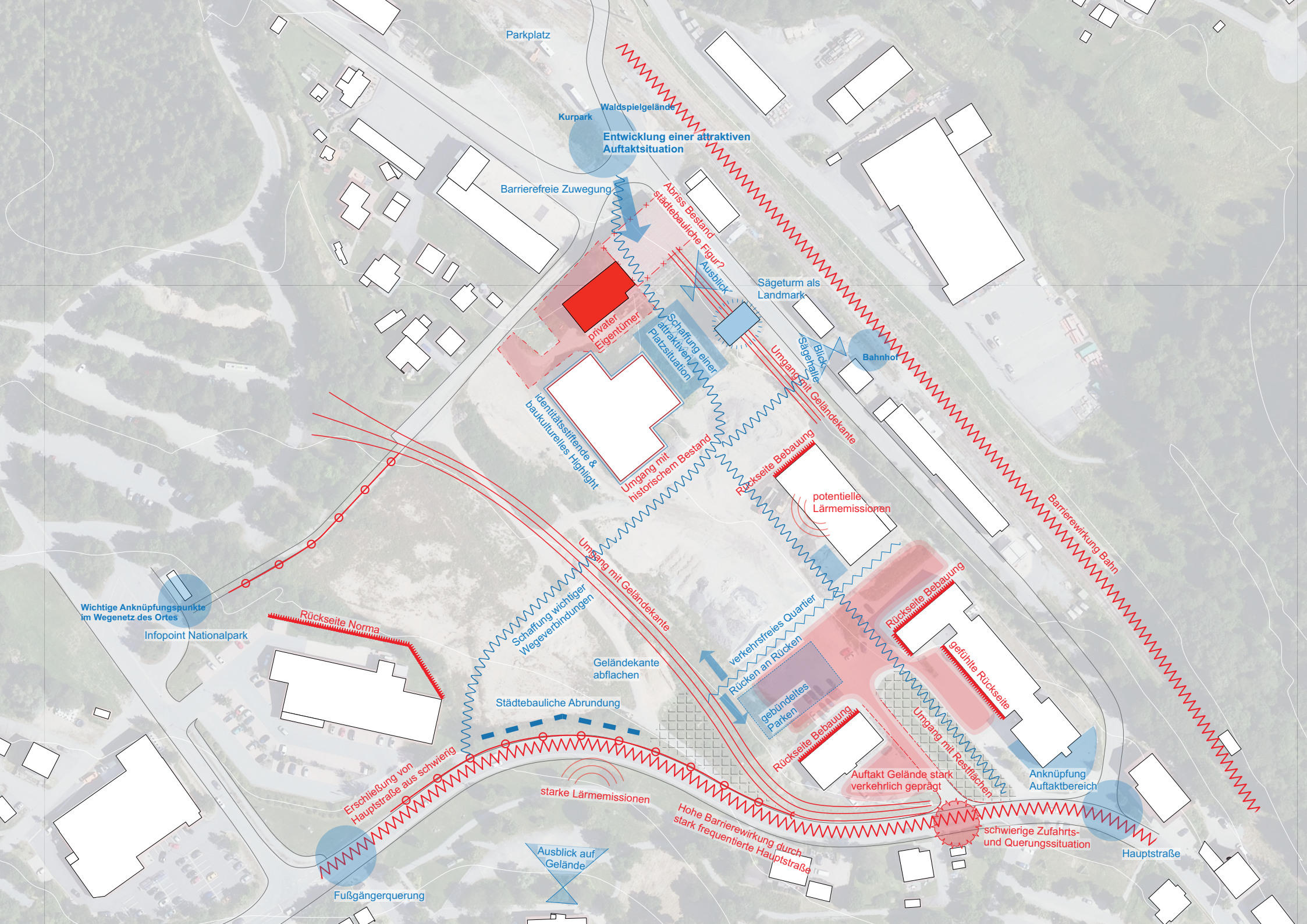


Herausforderungen am Sägewerksgelände

Wo ist vorne, wo hinten, was seitlich? Diese Fragen lassen sich für das Sägewerksgelände nicht beantworten. Besondere Bedeutung haben aus städtebaulicher Sicht vor allem die Kanten zur Hauptstraße sowie zur Bahnhofsstraße, da diese die höchste Sichtbarkeit aufweisen. Zugleich gibt es an diesen Stellen Herausforderungen mit Lärmemissionen sowie im Umgang mit der Geländestruktur. Bereits bestehende Entwicklungen (TAZ, Apotheke & Bank, Norma) haben ihre „Rückseite“ hin zu weiteren möglichen Entwicklungsflächen und bieten somit wenig Anknüpfungspunkte. Bei zukünftigen Entwicklungen ist daher zentral die Ausrichtung der Gebäude sowie mögliche Auswirkungen auf potenzielle weitere Entwicklungen zu prüfen. Der (motorisierte) Verkehr stellt eine weitere große Herausforderung für das Gelände dar: Der Auftakt des Geländes ist derzeit stark verkehrlich geprägt. Zudem ist die Zufahrt zum Gelände derzeit nicht optimal gelöst, eine Querung der Hauptstraße an den meisten Stellen schwierig. Diese Probleme werden in weiterer Folge in Form eines Verkehrskonzepts zu lösen sein.

Chancen & Potenziale am Sägewerksgelände

Das Sägewerksgelände hat durch seine zentrale Lage im Ort viele (potentielle) Anknüpfungspunkte an bestehende (Infra-)Strukturen. Die bestehenden Gebäude am Gelände (Sägehalle, Späneturm) bilden ein spannendes städtebauliches Ensemble und sind zentrale Landmarken in der Gemeinde Spiegelau. Zu ihnen bestehen gute Sichtbeziehungen, welche auch zukünftig gestärkt werden können. Die Anordnung der Gebäude lässt zudem eine Platzsituation entstehen, an die angeknüpft werden kann. Als Entwicklungsfläche bietet das Gelände das Potenzial neue Maßstäbe in Bezug auf nachhaltigen Umgang mit Boden und Ressourcen zu setzen. Aufgrund der kurzen Wege zu öffentlichem Verkehr, Nahversorgung und Co kann das Gelände frei von zusätzlichem Autoverkehr gestaltet werden und neue attraktive Fußwegeverbindungen für die Gemeindebevölkerung bieten.



Parkplatz

Kurpark

Waldspielgelände

Entwicklung einer attraktiven Auftaktsituation

Barrierefreie Zuwegung

privater Eigentümer

Abriss städtebauliche Figur?

Sägeturm als Landmark

Bahnhof

identitätsstiftende & baukulturelles Highlight

Schaffung einer attraktiveren Plazsituation!

Ausblick

Umgang mit historischem Bestand

Umgang mit Geländeante

Rückseite Bebauung
potentielle Lärmemissionen

Umgang mit Geländekante

Wichtige Anknüpfungspunkte im Wegenetz des Ortes

Infopoint Nationalpark

Rückseite Norma

Städtebauliche Abrundung

Geländekante abflachen

verkehrsreiches Quartier

Rücken an Rücken

gebündeltes Parken

Rückseite Bebauung

gefürhte Rückseite

Umgang mit Restflächen

Anknüpfung Auftaktbereich

Hauptstraße

Fußgängerquerung

Ausblick auf Gelände

Hohe Barrierewirkung durch stark frequentierte Hauptstraße

schwierige Zufahrts- und Querungssituation

Auftakt Gelände stark verkehrlich geprägt

Rückseite Bebauung

starke Lärmemissionen

Entwicklungskonzept für das Sägewerksgelände

Das Sägewerksgelände soll zu einem Ort für alle Generationen, Bewohner:innen wie Besucher:innen werden. Es wird ein besonderer Wert auf Aspekte der Nachhaltigkeit, eine hohe Nutzungsvielfalt sowie eine strategische Einbettung neuer Entwicklungen gelegt.

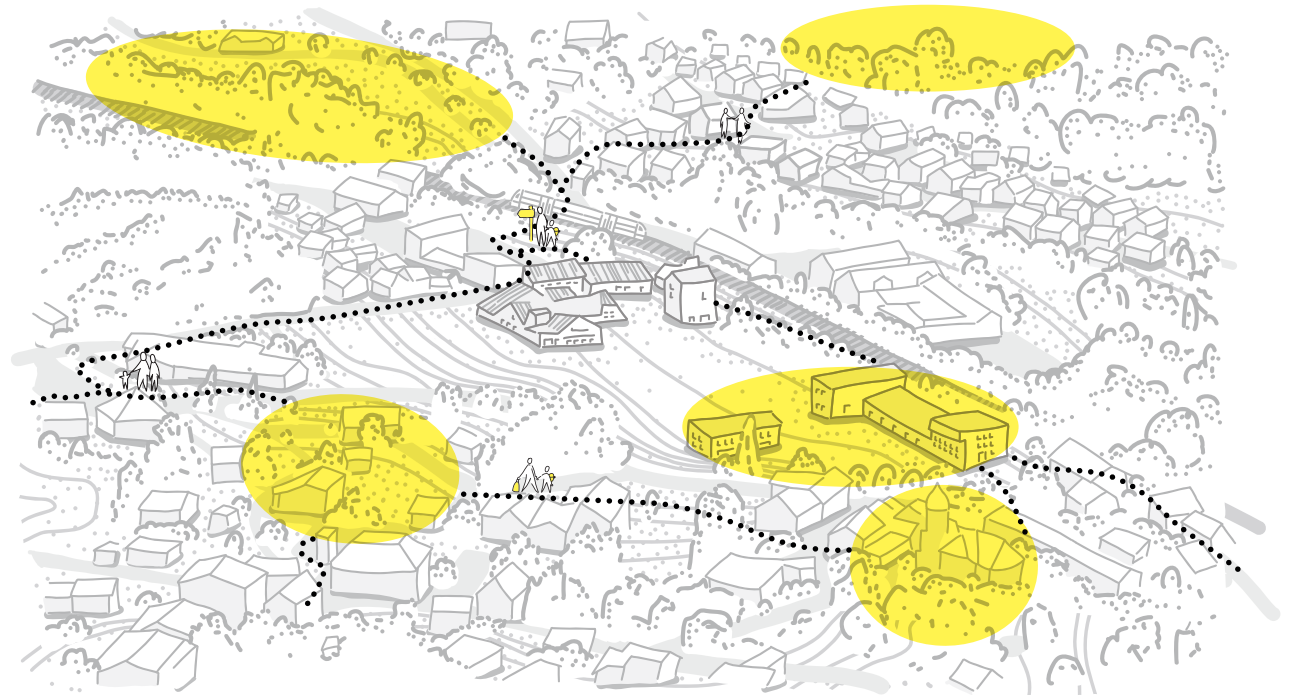
Anknüpfen an das Konzept des Gemeindeparks

Die Gemeinde Spiegelau hat beschlossen, aufgrund ihrer dispersen, gewachsenen Ortsstruktur, ein Verteilungskonzept, das (vorhandene) verteilte zentrale Einrichtungen aufwertet und verbindet, umzusetzen.

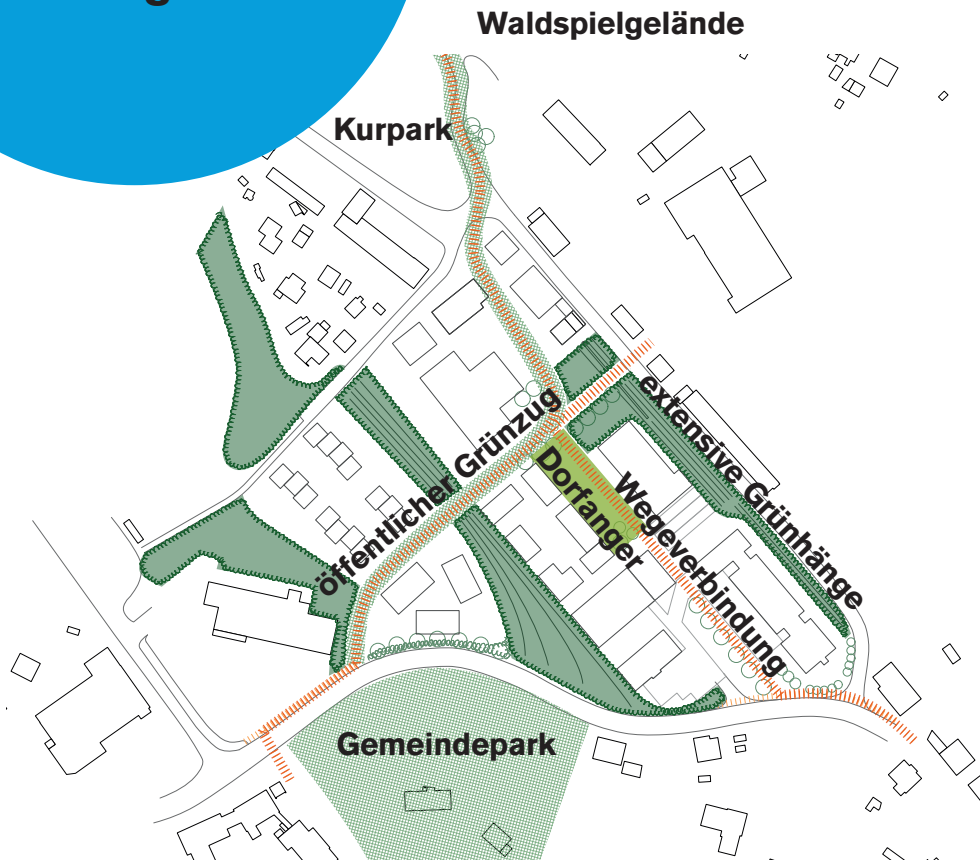
„Rückgrat dieses Konzeptes ist ein Gemeindeparksystem, das [vorhandene] Attraktionen in der freien Landschaft und z.B. den Gemeinde-Kurpark durch ein attraktives Wegenetz verbindet. Die landschaftlichen, siedlungsgeschichtlichen und ortsfunktionalen Elemente werden dadurch erlebbar gemacht.“

Die vorliegende Rahmenplanung knüpft an die Planungen des bestehenden und in Teilen umgesetzten Gemeindepark-Konzeptes an. Neue funktionale Inseln werden durch ein attraktives Grün- und Freiraumnetz mit kurzen und attraktiven Wegen verknüpft und an die bestehenden Funktionen angeknüpft. Im Rahmenplan werden zwei unterschiedliche Szenarien zur Entwicklung des Sägewerks dargestellt. Im ersten Szenario wird vom Erhalt und der Nachnutzung der städtebaulich prägnanten Sägehalle ausgegangen, im zweiten Szenario deren Abriss angenommen.

Das Gemeindepark-Konzept wird in beiden ausgearbeiteten Szenarien verfolgt und unterscheidet sich je nach Rahmenbedingungen leicht. An der Grundstruktur der Funktionsbereiche bzw. Bausteine, die durch ein attraktives Wegenetz und gestaltete Landschaft miteinander verbunden sind, wird in beiden Szenarien festgehalten.



Ein starkes Grundgerüst



Szenario 1 - Erhalt Sägehalle



Szenario 2 - Abriss Sägehalle

Die Grundstruktur für die beiden folgenden städtebaulichen Entwicklungsvarianten bildet ein Gerüst aus verschiedenen Freiraumelementen in Zusammenspiel mit den übergeordneten Wegeverbindungen durch das Gelände. Entwickelt wurden diese aus den Gegebenheiten der Grünstrukturen und der vorhandenen Topografie auf dem Gelände und im näheren Umfeld. Diese werden durch zusätzliche

Elemente aufgewertet, ergänzt und verknüpft. Die beiden Grüninseln Spiegelglaus - der Kurpark und der Gemeindepark - werden anhand eines öffentlichen Grünzugs durch das Sägewerksgelände miteinander verbunden. So entsteht eine übergeordnete und öffentliche Wegeverbindung, welche sich an verschiedenen Knotenpunkten zu Aufenthaltsbereichen aufweitet.

Beide Varianten sind so konzipiert, dass es möglichst viele ähnliche Elemente gibt, die sich nur geringfügig - vor allem in ihrer baulichen Struktur - unterscheiden. So kann mit der Entwicklung des Geländes begonnen werden, auch wenn noch keine Entscheidung bzgl. Erhalt oder Abriss der Sägehalle gefallen ist.



Grüner Anger
Grüner Dorfplatz



Weg am Grünzug

Grüne Hänge

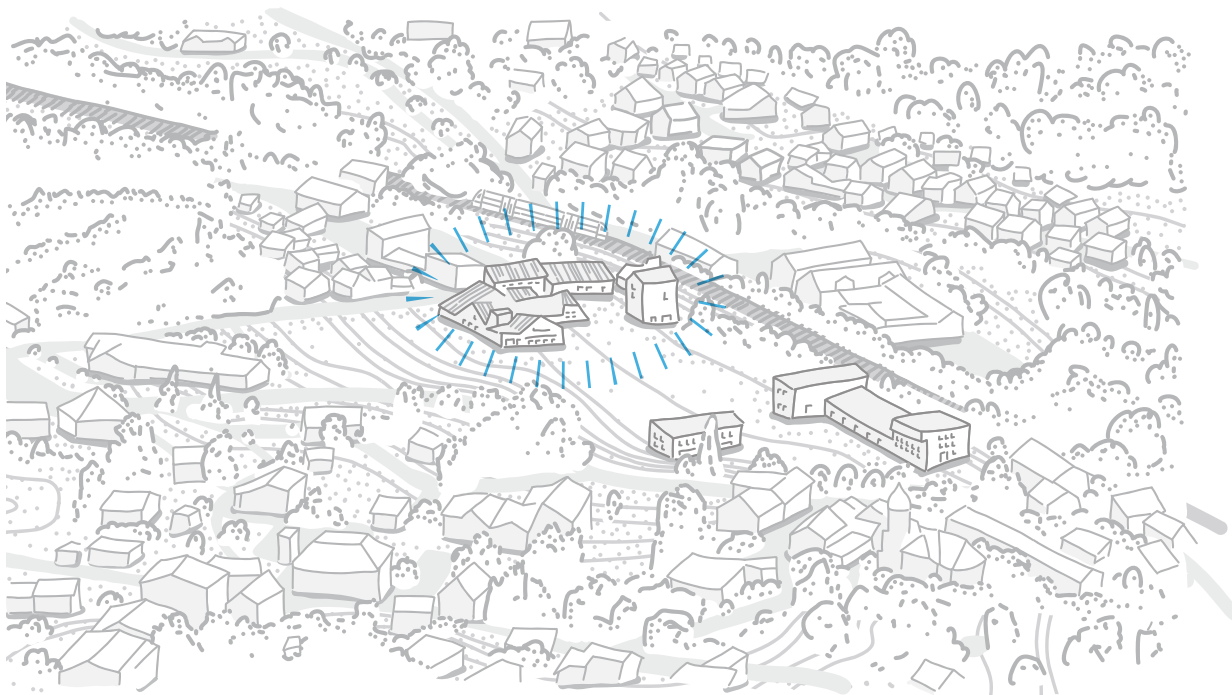
Szenario 1

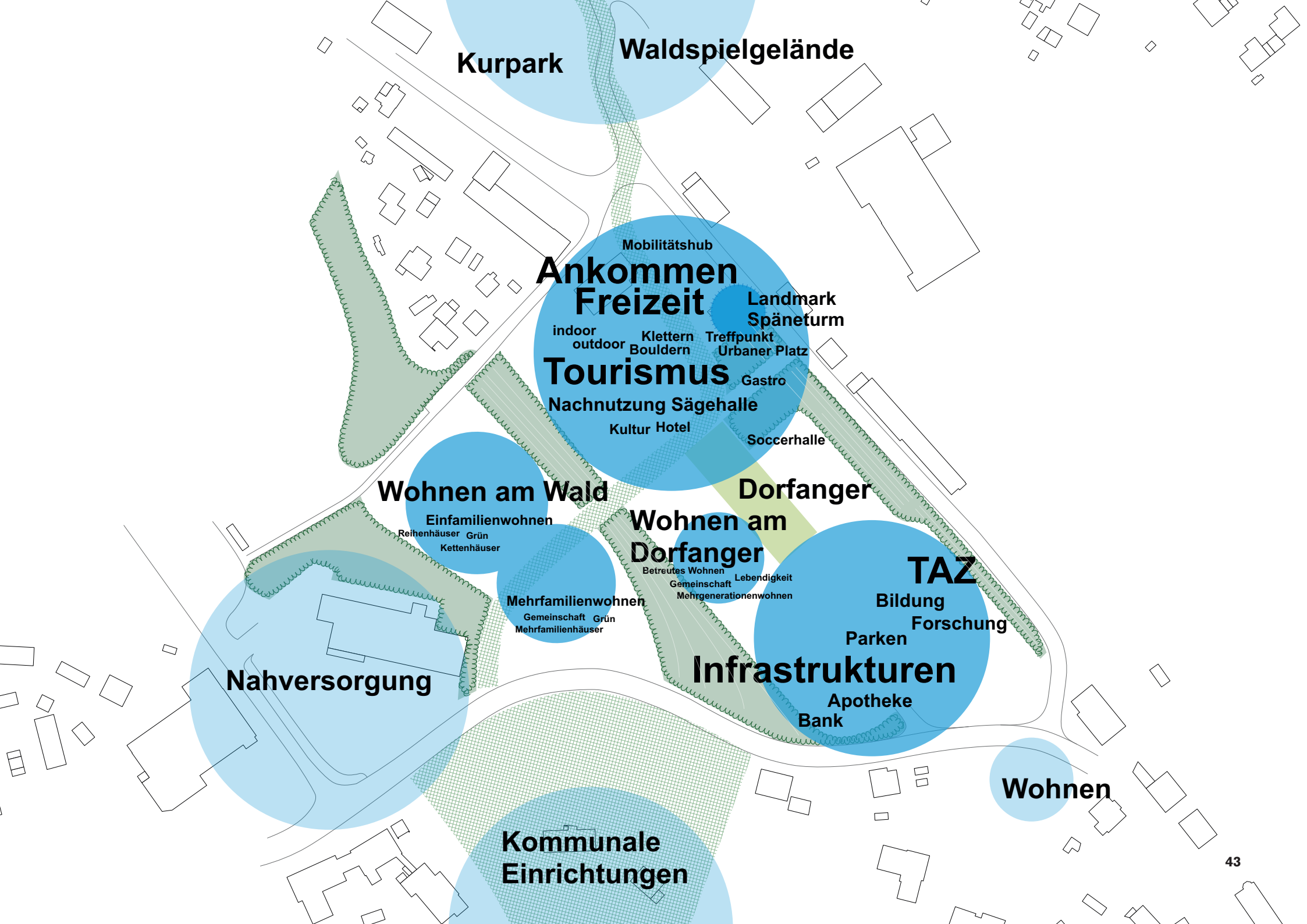
Erhalt und Nachnutzung des Bestandes

Im folgenden ersten Szenario wird vom Erhalt sowie der Sanierung und Umnutzung der Sägehalle ausgegangen. Um die Sägehalle entsteht in Kombination mit einer Nachnutzung des Späneturms und der bestehenden Halle ein Verdichtungsraum für Freizeit, Tourismus und Kultur. Der Späneturm stellt dabei eine wichtige Landmarke mit hohem Wiedererkennungswert im Ortsbild von Spiegelau und darüber hinaus dar.

Als Verbindungsglied zwischen den bestehenden Strukturen an der Hauptstraße (TAZ, Apotheke, VR-Bank) und dem Bereich um die Sägehalle entsteht entlang der Soccerhalle ein grüner Dorfanger, welcher durch eine Wohnbebauung im Süden und den Spiegelauer Stadl begrenzt wird.

Bei Bedarf können diese beiden Inseln durch verschieden ausgeprägte „Wohninseln“ ergänzt werden. Es werden in unterschiedlichen Bereichen, diverse Wohnqualitäten angeboten. So können verschiedenste Wohnbedarfe abgedeckt werden und eine bunte Mischung an Menschen auf dem Sägewerks- gelände zusammenleben.





Kurpark

Waldspielgelände

**Ankommen
Freizeit**

Mobilitätshub
Landmark
Späneturm
indoor outdoor Klettern Treffpunkt
Bouldern Urbaner Platz
Tourismus
Gastro
Nachnutzung Sägehalle
Kultur Hotel
Soccerhalle

Wohnen am Wald

Einfamilienwohnen
Reihenhäuser Grün
Kettenhäuser

Dorfanger

**Wohnen am
Dorfanger**

Betreutes Wohnen
Gemeinschaft
Lebendigkeit
Mehrgenerationenwohnen

Mehrfamilienwohnen
Gemeinschaft Grün
Mehrfamilienhäuser

TAZ

Bildung
Forschung

Nahversorgung

Infrastrukturen

Parken
Apotheke
Bank

Wohnen

**Kommunale
Einrichtungen**

Erläuterungen zu den Bereichen

Rund um die Sägehalle

Die Nutzungen rund um Sägehalle und Späneturm stehen ganz im Zeichen von Freizeit und Tourismus. Herz dieses Bereiches bildet die ehemalige Sägehalle. Sollte die Sanierung und Umnutzung möglich sein, sind derzeit verschiedene Nachnutzungen vorstellbar. Denkbar wäre eine Umwandlung in einen besonders atmosphärischen Ort für verschiedene Freizeitnutzungen, oder aber auch eine Folgenutzung als Hotel, mit einem offenen Konzept und ergänzenden Angeboten, die auch Nicht-Hotelgästen offen stehen. Die Verortung der verschiedenen Funktionen ist derzeit noch flexibel. Die Bestandsgebäude können sodann entsprechend den Bedarfen der jeweils zukünftigen Funktionen baulich erweitert und ergänzt werden. Die Angebote können sowohl indoor als auch im Außenbereich stattfinden. Angebote aus dem Freizeitsegment könnten beispielsweise Klettern, Bouldern oder ein Bewegungsparcour sein.

Die öffentliche Wegeverbindung, die den Raum in diesem Bereich durchquert, wird durch Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien ergänzt. So entsteht eine ausgewogene Mischung an kommerziellen und konsumfreien Angeboten im Innen- und Außenbereich, die eine Ergänzung zum bestehenden Freizeitangebot der Gemeinde darstellen. Die Funktionen in den Erdgeschossen beleben die angrenzenden Freibereiche. So entsteht neuer öffentlicher Raum in Spiegelau. Dieser bietet Potential für zufällige Begegnungen, aber auch Platz für verschiedene Veranstaltungen. Im Vergleich zum Grünen Dorfanger vermittelt der Platz an der Sägehalle eine gewisse Urbanität.

Rund um den Dorfanger

Ein weiteres wichtiges Element des Geländes ist der Grüne Dorfanger mit seinen angegliederten Funktionen. Ergänzend zum Kurpark stellt dieser einen weiteren Baustein im Grünraumgefüge Spiegelaus dar. Es entstehen wohnraumnahe, öffentliche Grün- und Freiflächen, die multifunktional genutzt werden können. Hier können sich sowohl Bewohner:innen des neuen Quartiers, als auch alle Spiegelauer:innen in angenehmer Atmosphäre im Freien treffen und zusammen sein. Direkt am Dorfanger befindet sich die Soccerhalle, welche mit ihrem öffentlichen Café den Dorfanger zusätzlich belebt. Zusammen mit dem Spiegelauer Stadl und seinen angrenzenden Freiflächen bildet der Dorfanger zukünftig die Kulisse für das beliebte Heimatfest der Gemeinde.

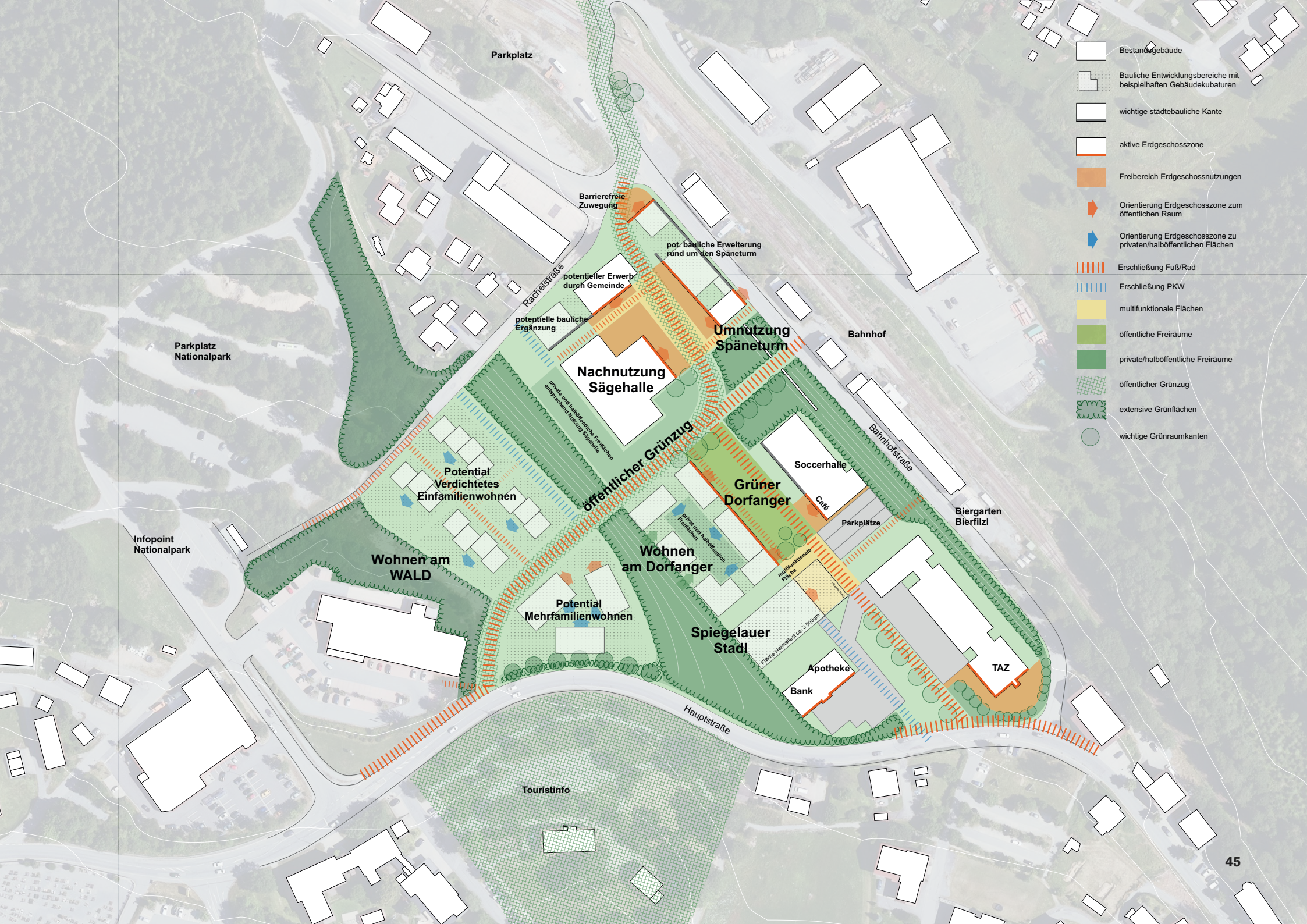
Wohnen am Dorfanger

Gegenüber der Soccerhalle entstehen Wohnnutzungen, die das Zusammenleben und die Gemeinschaft der Bewohner:innen in den Fokus stellen. Dabei kann es sich um Formen des betreuten Wohnens, Mehrgenerationenwohnen und Starterwohnen für junge Menschen handeln. Die Gegensätze zwischen der Öffentlichkeit zum Dorfanger hin zu den privaten und halböffentlichen Freiflächen im Innenhof stellen hier den besonderen Reiz dar. Das Wohnraumangebot kann durch zusätzliche, öffentliche Funktionen ergänzt werden. Hier sind auch Räumlichkeiten für gewerbliche Nutzungen vorstellbar, aber auch multifunktionale Räume, die je nach Bedarf genutzt werden können. Diese können beispielsweise dem Betreuten Wohnen zugeordnet sein, jedoch allen

Bürger:innen offenstehen. Räumlich orientieren sich diese Funktionen zum Dorfanger hin, um diesen zusätzlich zu beleben.

Wohnen am Wald

Im südlichen Bereich, auf der oberen Ebene des Sägewerksgeländes, kann bei entsprechendem Bedarf ein vielfältiges Wohnquartier mit diverseren Wohnformen entstehen, um unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile abzudecken. Erschlossen von der Rachelstraße aus, befinden sich im nördlichen Teil der Siedlung Wohnformen in verdichteter Bauweise. Durch gemeinschaftliche Erschließungs- und Freibereiche entsteht hier eine bunt gemischte Nachbarschaft. Am südlichen Ende der Siedlung bilden größere Kubaturen den Abschluss und gleichzeitig eine städtebauliche Kante zur Hauptstraße. Hier sind nochmal andere Wohnformen denkbar, vom klassischen Mehrfamilienhaus bis zum genossenschaftlichen Wohnprojekt.



- Bestandsgebäude
- Bauliche Entwicklungsbereiche mit beispielhaften Gebäudekubaturen
- wichtige städtebauliche Kante
- aktive Erdgeschosszone
- Freibereich Erdgeschossnutzungen
- Orientierung Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum
- Orientierung Erdgeschosszone zu privaten/halböffentlichen Flächen
- Erschließung Fuß/Rad
- Erschließung PKW
- multifunktionale Flächen
- öffentliche Freiräume
- private/halböffentliche Freiräume
- öffentlicher Grünzug
- extensive Grünflächen
- wichtige Grünraumkanten

Städtebauliche Struktur

Erwerb und Nachnutzung Bestandshalle

- Integration der Bestandshalle in städtebauliches Konzept
- Bauliche Abrundung und Fassung des Platzes
- Potential einer baulichen Erweiterung
- Potential zur Erweiterung der Nutzungen ehemalige Sägehalle
- Öffentliche Funktionen zum Platz hin, um zu einer Belebung des öffentlichen Raumes beizutragen

Ehemalige Sägehalle

- Prüfung, Erhalt und Machbarkeit Nachnutzung der Sägehalle
- verschiedene Nachnutzungen denkbar, z.B. Hotel, Freizeitangebot, etc.
- Nachnutzung sieht öffentlich zugängliche Funktionen im Erdgeschoss vor, um zu einer Belebung des öffentlichen Raumes beizutragen

Verdichtetes Einfamilienwohnen

- Wohnen in Eigentum und zur Miete
- Kleinteilige und verdichtete Bauweise, z.B. Kettenhäuser oder Reihenhäuser
- Geteilte Infrastrukturen (Grünräume, Erschließung, etc.)

Mehrfamilienwohnen

- Wohnen zur Miete
- Anschluss an großteiligere Bebauung von unterer Ebene
- Städtebauliche Kante zur Hauptstraße
- Potential für gemeinschaftliche Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen oder genossenschaftliche Wohnprojekte

Der ehemalige Späneturm

- Der ehemalige Sägeturm wird erhalten und einer öffentlich zugänglichen Nutzung zugeführt
- Bauliche Ergänzungen Richtung Norden, entlang Bahnhofsstraße möglich
- Ausbildung einer klaren städtebauliche Kante zur Bahnhofsstraße
- Barrierefreier Zugangspunkt zum Quartier befindet sich an Bahnhofsstraße/Rachelstraße
- Mobilitätshub als wichtiger Knotenpunkt zwischen Bahn / PKW / Fahrrad

Wohnen am Dorfanger

- Kleinteilige Bebauung in zwei Reihen (z.B. Hofform)
- Vorrangig gemeinschaftliche Wohnformen wie betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, genossenschaftliches Wohnen
- Ausbildung einer klaren städtebaulichen Kante zum Dorfanger
- Erschließung des Wohnraums vom Dorfanger aus
- Durchlässige Bebauung, die sich zum Grünzug hin auflöst
- Grünzug fließt zwischen die Bebauung
- Private und halböffentliche Freiflächen nach innen orientiert
- Stellplätze werden im Spiegelauer Stadl vorgesehen

Spiegelauer Stadl

- Abschluss der städtebaulichen Entwicklung rund um das TAZ und der Apotheke & Bank als in sich funktionierender Baustein des Geländes durch markante städtebauliche Kubatur
- Bauliche Fassung des Dorfplatzes von Süden her
- Raum für Veranstaltungen, wie z.B. das Heimatfest
- Gebündeltes Stellplatzangebot
- Sicherstellung eines weitgehend autofreien Quartiers (ausgenommen Lieferverkehr und Einsatzfahrzeuge)
- Sicherung der Nutzungsrechte seitens der Gemeinde durch städtebauliche Verträge bei Veräußerung oder Baurechtschaffung



Vorgärten & gemeinschaftliche Freiflächen



Begegnungsort rund um die Sägehalle



Orientierung der Gebäude zum Anger hin



Innenhöfe mit gemeinschaftlichen Freiflächen



Rückzugsmöglichkeiten und private Freiflächen im Innenhof



Mobilität

nicht-öffentliche,
nutzungsbezogene Stellplätze

öffentliche
Stellplätze

Parken
Kurpark

Mobilitätshub

- Ort des Ankommens und Knotenpunkt im Verkehrsnetz von Spiegelau
- Umsteigepunkt Bahn/PKW/Fahrrad
- Informationen zum Wechsel zwischen den Verkehrsmitteln (Fahrzeiten, Haltestellen, etc.)
- Sharing-Angebote PKW und Fahrrad
- Potenzieller Standort für eine Außenstelle der Touristinfo
- Topografie bietet ggf. Möglichkeit für unterirdische Parkplätze für Nutzungen am Gelände

Mobilitätshub

Potential
unterirdisches Parken

P+R
Nationalpark

Parkstadl

- Gebündelte Parkmöglichkeiten für verschiedene Funktionen am Sägewerksgelände
- Keine öffentlichen Stellplätze
- Stellplätze werden von den Betreibern/Nutzern am Gelände abgelöst
- Nutzungsrecht für Veranstaltungen durch Gemeinde sichern

Stellplätze Wohnen

Bahnhof

Parken
Soccerhalle

ÖPNV

Parkstadl

Bewohner:innenparken „Wohnen am Wald“

- Erschließung über Rachelstraße
- Stellplätze möglichst gebündelt entlang der Erschließungsstraße
- Rachelstraße bleibt Stichstraße zur Vermeidung von „Short Cuts“

||||| Fuß- und Rad-
wegeverbindung
||||| motorisierter Verkehr

Parkplatz
Pfarrer-Schweikel-Straße



Mobilitätshub mit Sharing Angeboten



Versickerungsfähige Parkflächen



Verknüpfung Innen und Außen



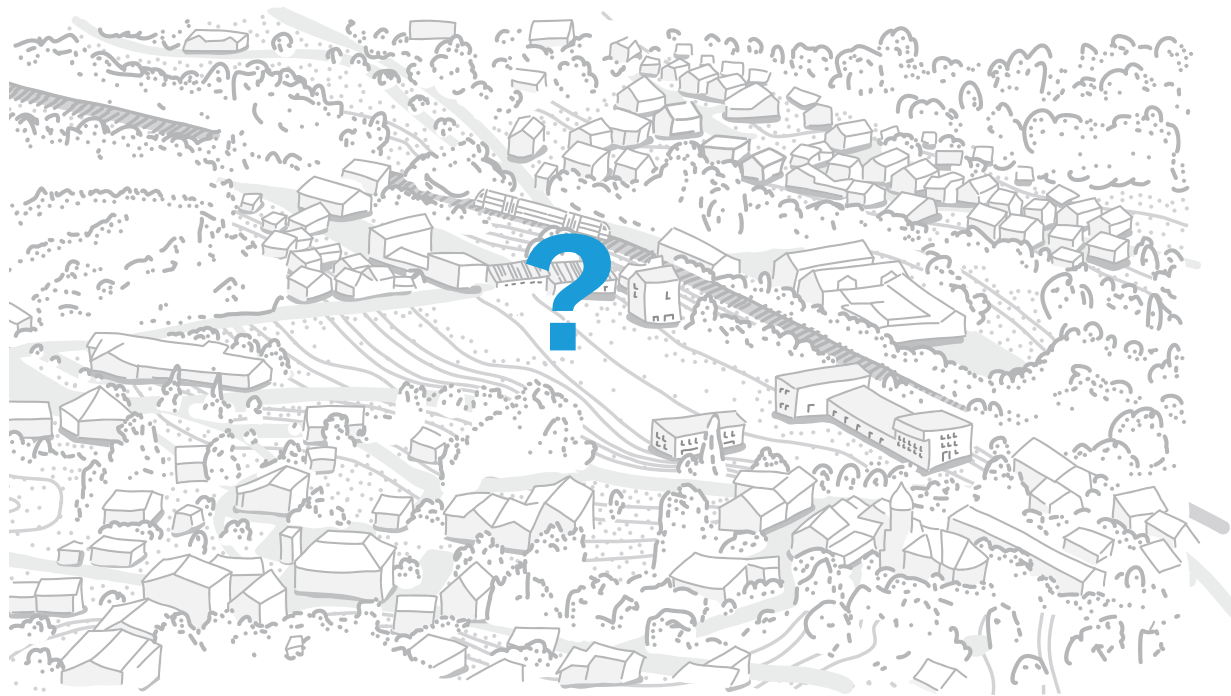
Gebündeltes Parken entlang von Erschließungswegen



Multifunktionaler Parkstadl, für Veranstaltungen nutzbar

Szenario 2

Abriss Sägehalle



Im zweiten Entwicklungsszenario wird die Sägehalle nicht erhalten, sondern zurückgebaut. Der historische Dachstuhl wird, wenn möglich, an anderer Stelle wiederverwendet.

Durch den Abriss der Sägehalle fehlt ein wichtiger städtebaulicher Anknüpfungspunkt für die Entwicklung des hinteren Bereichs rund um den Späneturm. Aus diesem Grund wird der räumliche Entwicklungsschwerpunkt anhand eines städtebaulichen Solitär weiter Richtung TAZ gelegt. So entsteht dort im Zusammenspiel mit dem Spiegelauer Stadl, der Soccerhalle und den angrenzenden Wohnnutzungen, ein angenehm dimensionierter Dorfplatz als Mittelpunkt des Sägewerksgeländes.

Im Bereich rund um den Späneturm wird der Fokus auf ein buntes Angebot an verschiedenen (kommerziellen) Freizeitangeboten gelegt, die sowohl im Außen- als auch im Innenbereich stattfinden. Die Bestandsbauten können je nach Bedarf durch bauliche Erweiterungen ergänzt werden. Um welche Nutzungen es sich dabei genau handelt, steht zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest.

Auch wenn die Sägehalle abgerissen wird, sollte eine Wiederverwendung des historischen Dachstuhls unbedingt überprüft werden. Eine Möglichkeit wäre es, diesen für den Spiegelauer Stadl zu nutzen. In jedem Fall sollte die Geschichte des Geländes, auch ohne die Sägehalle an diesem Ort, sichtbar gemacht werden.



Waldspielgelände
Kurpark

Mobilitätshub
Ankommen

Bouldern
Klettern
Freizeit
outdoor
indoor

Landmark
Späneturm

Tourismus

Freizeitangebote
Gastronomie
Hotel
Soccerhalle

Wohnen am Wald

Einfamilienwohnen
Reihenhäuser Grün
Kettenhäuser

Dorfplatz

Wohnen am Dorfplatz

Mehrfamilienwohnen
Mehrfamilienhäuser
Grün Gemeinschaft

Betreutes Wohnen
Gemeinschaft Lebendigkeit
Mehrgenerationenwohnen

TAZ

Bildung
Forschung

Nahversorgung

Veranstaltungsort
Infrastrukturen
Apotheke
Bank

Wohnen

Kommunale Einrichtungen

Erläuterungen zu den Bereichen

Rund um den Dorfplatz

Den Mittelpunkt der Entwicklungen am ehemaligen Sägewerksgelände im zweiten Szenario bildet der neue Dorfplatz mit seinen angegliederten Funktionen. Der Dorfplatz selbst füllt die bestehende Lücke an öffentlichen Freiräumen im Ort. Es entstehen wohnraumnahe, öffentliche Freiflächen, die multifunktional genutzt werden können. Hier können alle Spiegelauer:innen zusammenkommen, sich treffen und verweilen. Ein baulicher Schwerpunkt und die Abgrenzung zum Rest des Geländes gelingt anhand eines städtebaulichen Solitärs, in dem ein beispielsweise ein neues Hotel untergebracht werden kann, welches mit einem offenen Konzept und ergänzenden Angeboten, die auch Nicht-Hotelgästen offen stehen, den Dorfplatz zusätzlich bespielt. Angrenzend an den Dorfplatz befindet sich die neu entstehende Soccerhalle, welche mit ihrem öffentlichen Café zu einer Belebung des Dorfplatzes beiträgt. Bei der Gestaltung des Dorfplatzes sollte auf ein ausgeglichenes Verhältnis an versiegelten und grünen Flächen geachtet werden, um den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden.

Zusammen mit dem Spiegelauer Stadl und seinen angrenzenden Freiflächen sowie den Parkplätzen der Soccerhalle bildet der Dorfplatz in Zukunft die Kulisse für das Heimatfest der Gemeinde Spiegelau.

Wohnen am Dorfplatz

Gegenüber der Soccerhalle entstehen wiederum Wohnnutzungen, die das Zusammenleben der Bewohner:innen in den Fokus stellen. Dabei kann es sich um Formen des Betreuten Wohnens, Mehrgenerationenwohnen und Starterwohnen für junge Menschen handeln.

Die Gegensätze zwischen der Öffentlichkeit zum Dorfanger hin zu den privaten und halböffentlichen Freiflächen im rückwärtigen Bereich stellen den besonderen Reiz dar. Das Wohnraumangebot kann hier durch zusätzliche öffentliche Funktionen ergänzt werden. Es sind Räumlichkeiten für Arztpraxen vorstellbar, aber auch multifunktionale Räume, die je nach Bedarf genutzt werden können und beispielsweise dem Betreuten Wohnen zugeordnet sind, jedoch auch Außenstehenden offenstehen. Räumlich orientieren sich die Funktionen zum Dorfplatz hin, um diesen zusätzlich zu beleben.

Rund um den Späneturm

Selbst wenn die Sägehalle als wichtiges baukulturelles und identitätsstiftendes Gebäude nicht erhalten werden kann, stellt der Späneturm weiterhin eine wichtige Landmarke im Ortsbild von Spiegelau dar. Die bestehenden Gebäude werden entsprechend der Bedürfnisse der jeweiligen Nutzungen baulich ergänzt. Hier wird der Fokus der Nutzungen in Zu-

kunft auf die Erweiterung des Freizeitangebotes der Gemeinde gelegt.

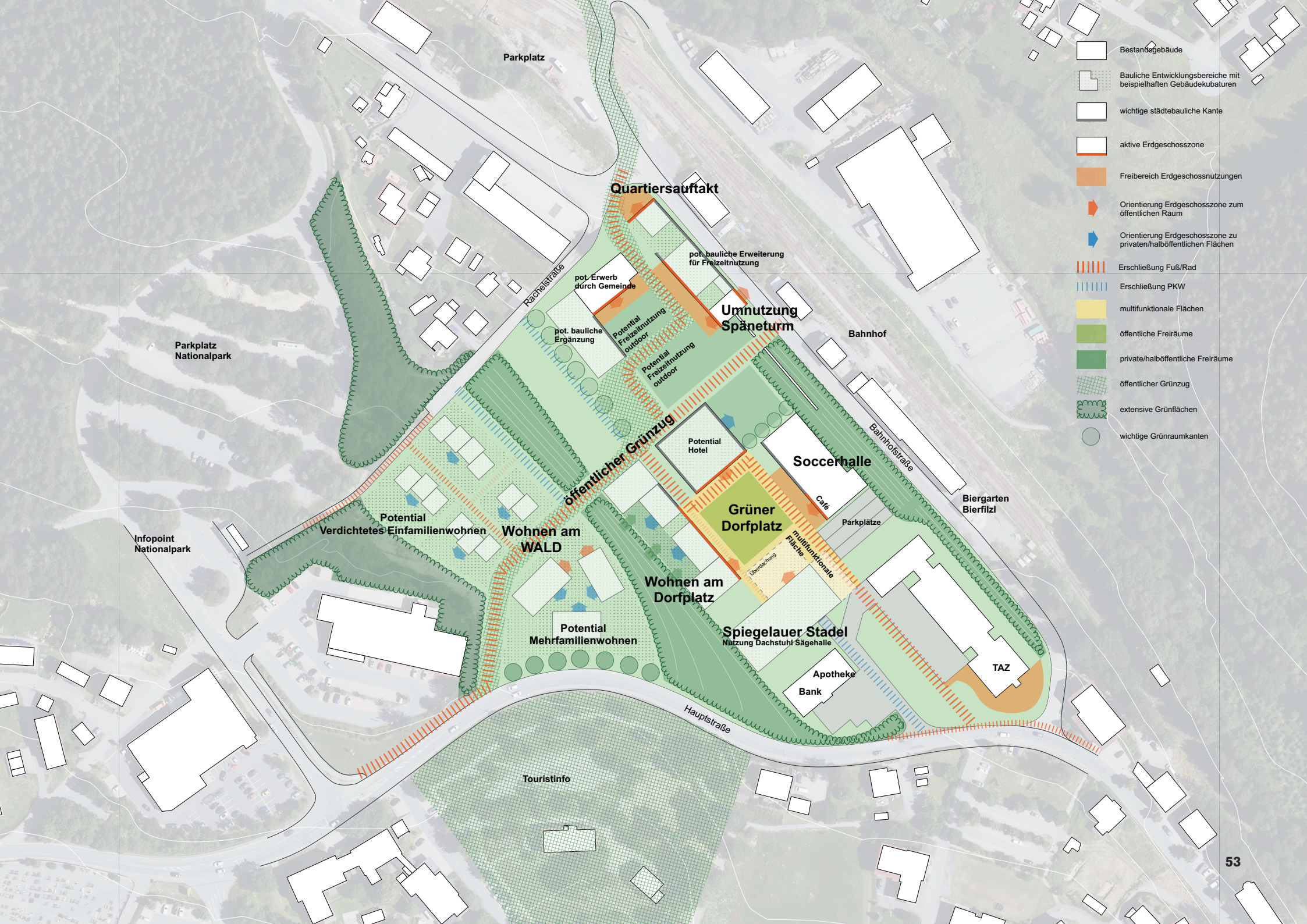
Es können sowohl Indoorangebote und im angrenzenden Freibereich auch Outdoorangebote aus dem Freizeitsegment (Klettern, Bouldern, etc) entstehen. Die genaue Verortung der verschiedenen Nutzungen ist derzeit noch flexibel und entsprechend den Bedürfnissen von potentiellen Investor:innen zu detaillieren.
















Ergänzt wird dieser städtebauliche Baustein durch eine öffentliche Durchwegung in Form eines Grünzuges, welcher die Anknüpfung des Geländes an den Kurpark nördlich des Geländes darstellt.

Wohnen am Wald

Im südlichen Bereich, auf der oberen Ebene des Sägewerksgeländes entsteht ein vielfältiges Wohnquartier mit diversen Wohnformen, um unterschiedliche Bedürfnisse abzudecken.

Erschlossen von der Rachelstraße aus, befinden sich im nördlichen Teil der Siedlung verschiedene Formen des Einfamilienwohnens in verdichteter Bauweise. Durch gemeinschaftliche Erschließungs- und Freibereiche entstehen Treffpunkte für die ganze Nachbarschaft. Am südlichen Ende der Siedlung bilden größere Kubaturen den Abschluss und gleichzeitig eine städtebauliche Kante zur Hauptstraße.



-  Bestandsgebäude
-  Bauliche Entwicklungsbereiche mit beispielhaften Gebäudekubaturen
-  wichtige städtebauliche Kante
-  aktive Erdgeschosszone
-  Freibereich Erdgeschossnutzungen
-  Orientierung Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum
-  Orientierung Erdgeschosszone zu privaten/halböffentlichen Flächen
-  Erschließung Fuß/Rad
-  Erschließung PKW
-  multifunktionale Flächen
-  öffentliche Freiräume
-  private/halböffentliche Freiräume
-  öffentlicher Grünzug
-  extensive Grünflächen
-  wichtige Grünraumkanten

Quartiersauftakt

Umnutzung Späneturm

öffentlicher Grünzug

Grüner Dorfplatz

Wohnen am WALD

Wohnen am Dorfplatz

Spiegelauer Stadel
Nutzung Dachstuhl Sägehalle

TAZ

Parkplatz Nationalpark

Infopoint Nationalpark

Potential Verdichtetes Einfamilienwohnen

Potential Mehrfamilienwohnen

Touristinfo

pot. Erwerb durch Gemeinde

pot. bauliche Ergänzung

Potential Freizeitnutzung outdoor

Potential Freizeitnutzung outdoor

pot. bauliche Erweiterung für Freizeitnutzung

Potential Hotel

Soccerhalle

Café

Parkplätze

Biergarten Bierfilzl

Apotheke

Bank

Städtebauliche Struktur

Erwerb und Nachnutzung Bestandshalle

- Integration der Bestandshalle in städtebauliches Konzept bei Erwerb
- Potential einer baulichen Erweiterung
- Bauliche Abrundung und Fassung des Platzes
- Nachnutzung für Freizeit und Tourismus
- Funktionen orientieren sich zum Platz hin zur Belebung des öffentlichen Raumes

Freizeit- /Tourismusnutzung

- Städtebaulicher Solitär
- Touristische Nutzung, z.B. Hotel
- Öffentlich zugängliche Funktionen EG zur Belebung des öffentlichen Raums
- Halböffentliche / private Freiflächen im Osten

Verdichtetes Einfamilienwohnen

- Wohnen im Eigentum und zur Miete
- kleinteilige und verdichtete Bauweise, z.B. Kettenhäuser oder Reihenhäuser
- geteilte Infrastrukturen (z.B. Grünräume, Erschließung, etc.)

Mehrfamilienwohnen

- Wohnen zur Miete
- Anschluss an großteiligere Bebauung von unterer Ebene
- Städtebauliche Kante zur Hauptstraße
- Potential für gemeinschaftliche Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen oder genossenschaftliche Wohnprojekte

Der ehemalige Späneturm

- Der ehemalige Sägeturm wird erhalten und einer öffentlich zugänglichen Nutzung zugeführt
- Bauliche Ergänzungen Richtung Norden, entlang Bahnhofsstraße möglich
- Ausbildung einer klaren städtebaulichen Kante zur Bahnhofsstraße
- Barrierefreier Zugangspunkt zum Quartier befindet an Bahnhofsstraße/Rachelstraße
- Mobilitätshub als wichtiger Knotenpunkt zwischen Bahn / PKW / Fahrrad

Wohnen am Dorfplatz

- Kleinteilige Bebauung
- Vorrangig nachhaltige und gemeinschaftliche Wohnformen wie betreute Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen, genossenschaftliche Wohnprojekte
- Ausbildung einer klaren städtebaulichen Kante zum Dorfplatz aus
- Durchlässige Bebauung, löst sich zum Grünzug hin auf
- Grünzug fließt zwischen die Bebauung
- Private und halböffentliche Freiflächen nach innen und Süd-West orientiert
- Stellplätze werden im Spiegelauer Stadl abgelöst

Spiegelauer Stadl

- Abschluss städtebauliche Entwicklung rund um das TAZ und Apotheke & Bank als in sich funktionierender Baustein des Geländes durch markante städtebauliche Kubatur
- Bauliche Fassung des Dorfplatzes von Süden her
- Raum für Veranstaltungen, wie z.B. das Heimatfest
- Gebündeltes Stellplatzangebot
- Sicherstellung eines weitgehend autofreien Quartiers (ausgenommen Lieferverkehr und Einsatzfahrzeuge)
- Sicherung der Nutzungsrechte seitens der Gemeinde durch städtebauliche Verträge bei Veräußerung oder Baurechtschaffung



Solitär als Blickfang in Holzbauweise



Attraktive Erschließungsräume zum Dorfplatz hin orientiert



Einfamilienwohnen in verdichteter Bauweise



Orientierung privater Freiräume zum grünen Hang



Mehrfamilienwohnen mit gemeinschaftlichen Freiflächen



Mobilität

nicht-öffentliche,
nutzungsbezogene
Stellplätze

öffentliche Stellplätze

Parken
Kurpark

Mobilitätshub

- Ort des Ankommens und Knotenpunkt im Verkehrsnetz von Spiegelau
- Umsteigepunkt Bahn/PKW/Fahrrad
- Informationen zum Wechsel zwischen den Verkehrsmitteln (Fahrzeiten, Haltestellen, etc.)
- Sharing-Angebote PKW und Fahrrad
- potenzieller Standort für eine Außenstelle der Touristinfo
- Topografie bietet ggf. Möglichkeit für unterirdische Parkplätze für Nutzungen am Gelände

Mobilitätshub

Potential
unterirdisches Parken

Parkstadt

- gebündelte Parkmöglichkeiten für verschiedene Funktionen am Sägewerksgelände
- keine öffentlichen Stellplätze
- Stellplätze werden von den Betreibern/Nutzern am Gelände abgelöst
- Nutzungsrecht für Veranstaltungen durch Gemeinde sichern

Bahnhof

P+R
Nationalpark

Stellplätze Wohnen

Parken
Soccerhalle

Parkstadt

ÖPNV

Bewohnerparken „Wohnen am Wald“

- Erschließung über Rachelstraße
- Stellplätze möglichst gebündelt entlang der Erschließungsstraße
- Rachelstraße bleibt Stichstraße zur Vermeidung von „Short Cuts“

||||| Fuß- und Rad-
wegeverbindung
||||| motorisierter Verkehr

Parkplatz
Pfarrer-Schweikel-Straße



Mobilitätshub mit Sharing Angeboten



Versickerungsfähige Parkflächen



Verknüpfung Innen und Außen



Gebündeltes Parken entlang von Erschließungswegen



Multifunktionaler Parkstadl, für Veranstaltungen nutzbar

Exkurs: Beispielprojekte Wohnen

„Mehr als nur Wohnen“ am Sägewerks- gelände

Wohnraum, der auf dem Sägewerks-
gelände entwickelt wird, sollte über das bloße Bereitstellen eines
Daches über dem Kopf hinausgehen. Ein Angebot
von zusätzlichen Funktionen, wie Gemeinschafts-
räume, Werkstätten oder Gärten ermöglicht es den
Bewohner:innen zusammenzukommen, miteinander
zu arbeiten und Zeit zu verbringen. Dadurch werden
gemeinschaftliche Aktivitäten und soziale Kontakte
unter den Bewohner:innen gefördert.

„Mehr als nur Wohnen“ bedeutet also, dass die ange-
botenen Wohnformen den Bewohner:innen die Mög-
lichkeit bieten, Teil einer aktiven und engagierten Ge-
meinschaft zu sein, in der soziale Beziehungen ge-
pflegt und ein nachhaltiges Leben gefördert werden.
Es geht um das Schaffen eines Lebensraums, der
über die reine Funktion des Wohnens hinausgeht.

Es kann zudem auf alternative Entwicklungsmodelle
bei der Schaffung von Wohnraum zurückgegriffen
werden. Dazu zählen beispielsweise genossen-
schaftliche Wohnprojekte, Baugruppen, bei denen
die Bewohner gemeinsam ihre Wohnanlage ent-
wickeln und bauen. Dies ermöglicht eine größere
Mitbestimmung und ein stärkeres Gemeinschafts-
gefühl, welches sich auf das ganze Quartier und die
Gemeinde übertragen kann.

Mehrgenerationenwohnen im Ortskern, Münsing bei Bad Tölz, Bayern

Auf einem zentralen Grundstück mit leerstehendem
Bauernhof hat die Gemeinde Münsing ein neues
Wohnquartier für Einheimische initiiert, das als Mehr-
generationenprojekt mit unterschiedlichen
Haus- und Wohnungsgrößen dem Bedarf im länd-
lichen Raum entspricht. Möglich wurde es durch
24 Baufamilien, die sich in einer Baugemeinschaft
gefunden haben und die Bedingung der Gemeinde,
mindestens 60 % der Wohnfläche einheimischen
Bürgern zur Verfügung zu stellen, noch übertroffen
haben.

Kosteneinsparungen wurden durch eine höhere
Bebauungsdichte, gemeinsame Planung, standardi-
sierte Baukonstruktion sowie eine kompakte Gebäu-
dehülle erreicht.

Durch aktive Bodenpolitik der Kommune konnte
eine nachhaltige Quartiersentwicklung entstehen,
die ökonomisch, ökologisch und sozial einen posi-
tiven Beitrag zur Ortsentwicklung leistet und sich mit
einer einfachen, klaren Architektursprache nahtlos in
Ortsbild und Landschaft einfügt:

- als innovatives Mehrgenerationenprojekt für einhei-
mische Bürger
- mit unterschiedlichen, auch kleineren Wohnungs-
größen
- in flächensparender, ökologischer Bauweise
- mit regionalen Materialien und insbesondere
- zu finanziell leistbaren Konditionen.

Quelle Text und Bilder:
<https://www.ueberoberbayern.de/ueber-oberbayern>



Haus der Begegnung, Kirchanschöring, Bayern

Das Projekt stellt ein innovatives Angebot für ältere Bürger mit und ohne Pflegebedarf dar.

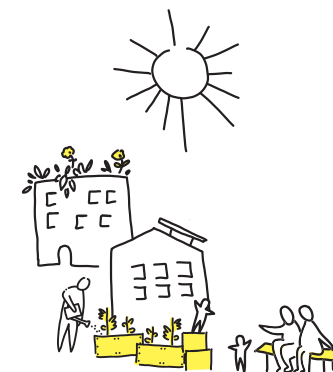
Es bietet barrierefreie und seniorengerechte Wohneinheiten, 1 – 3 Zi. Wohnungen, alle mit Terasse oder Balkon, für ältere Bürger 60+. Daneben befindet sich im Erdgeschoss eine Pflegewohngemeinschaft (Ambulant betreute Wohngemeinschaft, abWG) für 10 pflegebedürftige Senioren. Die abWG bietet Menschen in der Regel ab Pflegegrad 2, mit und ohne Demenz, die Möglichkeit, auch bei Pflegebedürftigkeit, eine hohe Lebensqualität aufrecht zu erhalten. Tag und Nacht erhalten die Bewohner/innen der Pflegewohngemeinschaft in den Bereichen Betreuung, Hauswirtschaft und Pflege Unterstützung durch unser ausgebildetes Personal.

Die Bewohner der barrierefreien 1-3 Zimmer Wohnungen haben die Möglichkeit Serviceleistungen nach dem individuellen Bedarf hinzubuchen. Und selbst wenn sich intensiver Pflegebedarf einstellt, ist der Verbleib in gewohnter Umgebung durch das bevorzugte Belegungsrecht für die abWG gesichert.

Zudem verfügen die Häuser über großzügige Gemeinschaftsflächen, wie zB. Gemeinschaftsräume für Feiern und Zusammenkünfte oder einen Wellnessbereich, die auch für Bürger:innen von Außen nutzbar sind.

Quelle Text und Bilder:

<https://www.heimat-bayern-wohnbau.de/kirchanschoring-referenz/>



Drei Entwicklungsphasen

1. Gelände öffnen

In einem ersten Schritt werden die grundlegenden Strukturen - Grünelemente und übergeordnete Wegeverbindungen - entwickelt, um ein Grundgerüst für die weiteren Entwicklungen zu schaffen. In dieser Phase finden verschiedene Zwischennutzungen ihren Platz. Der Dorfplatz/Dorfanger wird mit einfachen Mitteln temporär angelegt, wodurch die Parkplatzfläche hinter der Apotheke ihren Abschluss findet. Ab sofort ist das Gelände in diesem Bereich autofrei. Das Gelände wird so für verschiedene Nutzungen geöffnet, ohne dass bereits bauliche Maßnahmen notwendig sind. Die obere Ebene wird vorerst mit einfachen Mitteln begrünt und somit optisch aufgewertet. In Szenario 2 kann in dieser Phase die Sägehalle noch stehen bleiben.

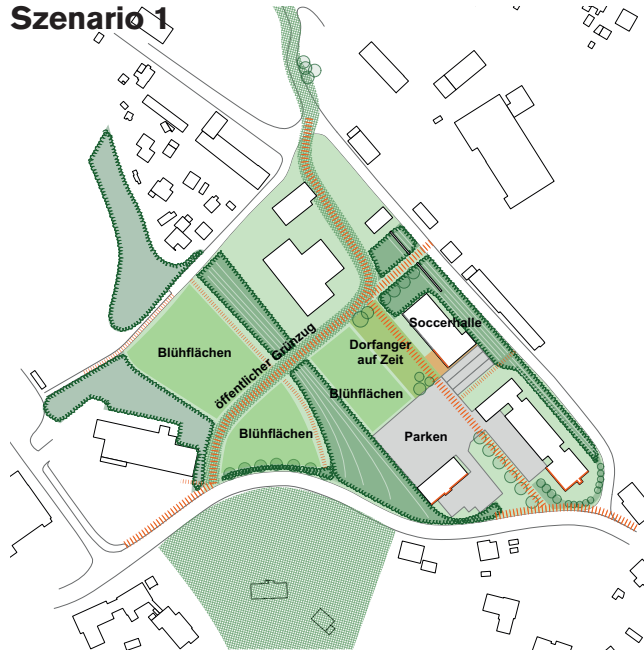
2. Kernentwicklungen etablieren

In einem nächsten Schritt werden die Kernentwicklungen auf der unteren Ebene umgesetzt. Die beiden Bereiche um die Sägehalle und um den Dorfanger/Dorfplatz können dabei unabhängig voneinander als in sich funktionierende städtebauliche Bausteine realisiert werden. In Szenario 2 erfolgt in dieser Phase der Abriss der Sägehalle, wodurch die weiteren Entwicklungen ermöglicht werden.

3. Optionale Entwicklungen umsetzen

Die Wohnbebauung auf der oberen Ebene stellt eine optionale Entwicklungsmöglichkeit dar, die nur bei entsprechendem Bedarf realisiert werden sollte. In Spiegelau entsteht derzeit eine Vielzahl an neuen Wohnungen. Ein zu starker Anstieg der Bevölkerungszahlen sollte vermieden werden, um die Infrastrukturen nicht zu überlasten. Bis dahin, können die Bürger:innen die schönen Blühflächen genießen.

Szenario 1



1. Gelände öffnen



Szenario 2

Szenario 1

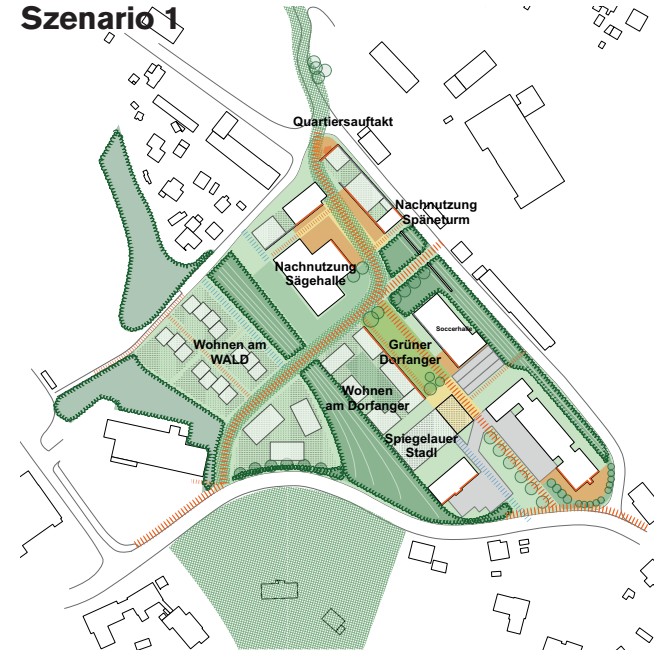


2. Kernentwicklungen



Szenario 2

Szenario 1



3. Optionale Entwicklungen



Szenario 2

Das kann morgen schon passieren

Temporäre Zwischennutzungen

Da die zeitliche Entwicklung des Geländes sehr stark davon abhängig ist, wie sich die Suche nach und die Zusammenarbeit mit zukünftigen Investor:innen entwickelt, sollte das ehemalige Sägewerksgelände möglichst zeitnah mit ersten einfachen Mitteln aufgewertet und für die Bürger:innen zugänglich und nutzbar gemacht werden.

Selbst wenn noch keine baulichen Maßnahmen erfolgen, ist es den Bürger:innen ein großes Anliegen, die Fläche zeitnah (vor allem optisch) aufzuwerten. Derzeit wird das Gelände als sehr unansehnlicher Ort beschrieben. Hierbei sollte auf schnell umsetzbare und kostengünstige Maßnahmen zurückgegriffen werden. Diese Nutzungen werden im besten Fall durch engagierte Bürger:innen initiiert, welche bei der Umsetzung durch die Gemeinde unterstützt werden. Indem man die Bürger:innen einlädt, den Raum zu nutzen und mitzugestalten, entsteht eine Plattform für Zusammenarbeit, Austausch und Mitbestimmung. Die Beteiligung der Gemeinschaft an der temporären Aufwertung kann zu einem stärkeren Gemeinschaftsgefühl und einer erhöhten Identifikation mit dem Gelände führen.

Durch die temporäre Aufwertung der Flächen kann eine Verbesserung des Ortsbildes und des Images des Sägewerksgeländes erzielt werden. Dies kann bereits heute neue Besucher:innen anziehen und das Interesse von Investor:innen und Entwickler:innen wecken. Zudem wird so das bisher nicht nutzbare Gelände für die Bürgerschaft geöffnet und erste Nutzungen können ausprobiert werden.

Extensive Blühwiesen



Pump-Track



Freiluftkino

Grüner Anger / Dorfplatz auf Zeit

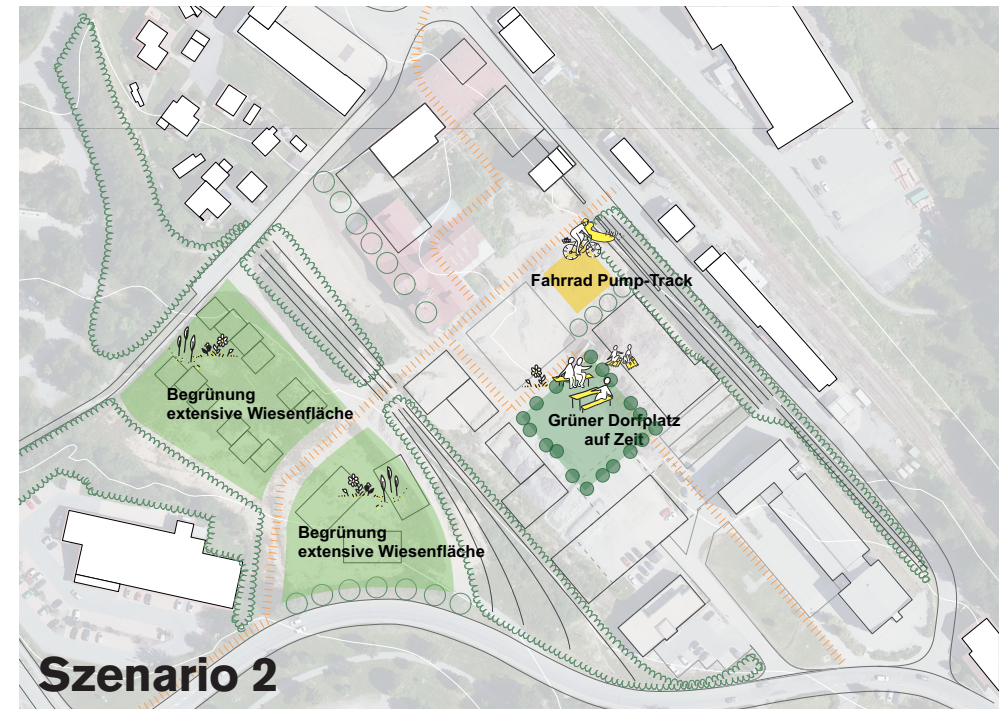
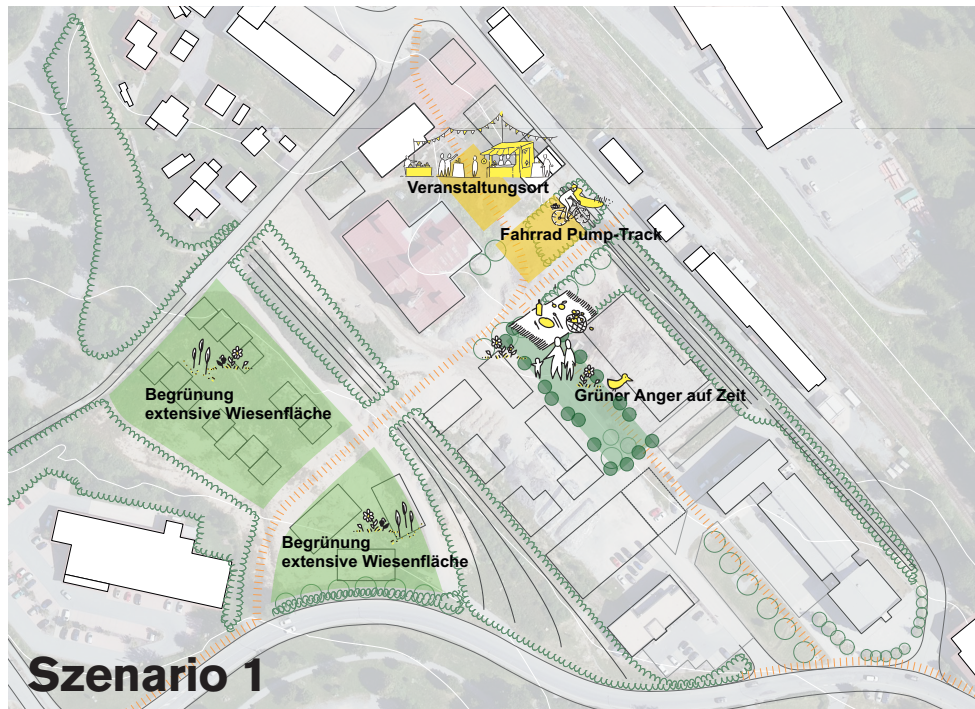
Um bereits jetzt ein Raumgefühl für den zukünftigen Dorfanger/Dorfplatz bei den Bürger:innen zu erzeugen, kann dieser, bevor weitere bauliche Maßnahmen stattfinden, in seinen Dimensionen abgesteckt werden. Damit diese temporäre Maßnahme auch eine gewisse Aufenthaltsqualität bietet, kann auch hier mit Grünelementen gearbeitet werden. Schnell wachsende Sträucher stellen die Abgrenzung der Fläche dar und zeigen die späteren räumlichen Dimensionen auf. So wird die Fläche öffentlich genutzt und zugleich das wilde Parken unterbunden.

Fahrrad Pump-Track

Gemeinsam mit engagierten Kindern und Jugendlichen kann ein Fahrrad- Pump-Track in Eigenarbeit realisiert werden. Dafür bieten die teilweise noch vorhandenen Erdhaufen eine optimale Ausgangslage.

Extensive Blühflächen

Die Flächen auf der oberen Ebene, deren Entwicklung möglicherweise noch weiter in der Zukunft liegt, sollten möglichst kurzfristig optisch aufgewertet werden. Dies gelingt am einfachsten durch die Anlage von extensiven Grünflächen. Blühende Wiesenansaat muss beispielsweise nur zweimal im Jahr gemäht werden und wertet die Flächen nicht nur optisch auf, sondern bietet auch einen ökologischen Mehrwert. Häufig werden solche Maßnahmen auch staatlich gefördert.





Ausblick

Mit dem Abschluss des Prozesses zur Erstellung dieses Rahmenplanes steht noch kein neues, fertig gebautes Quartier auf dem ehemaligen Sägewerks-gelände.

Die Umsetzung dieses großen Projektes wird viel Zeit und Energie beanspruchen und muss als lang-fristige Entwicklungsmaßnahme für den Ort Spiege-lau gesehen werden. Es geht darum, die formulierten Qualitäten langfristig zu sichern und kurzfristige Fehlentwicklungen zu vermeiden.

In einem ersten Schritt sollte das vorliegende Plan-werk durch den Gemeinderat beschlossen werden. Eine geschlossene Haltung zu den gemeinsam angestrebten Zielen hinsichtlich der Entwicklung des Geländes ist essenziell für den Erfolg. An-schließend wird es darum gehen, den vorliegenden Rahmen(plan) mit Leben zu füllen. Die hier skiz-zierten Überlegungen müssen in den einzelnen Teilbereichen anhand der gesetzten Prämissen ausdetailliert und weiterverfolgt werden. Die ersten Entwicklungsschritte können mit der Schaffung des Grundgerüsts bereits zeitnah erfolgen.

Die weiteren Entwicklungen werden stark von der Zusammenarbeit mit Investor:innen abhängen. Da-bei ist es wichtig, die selbst gesteckten Ziele in den Verhandlungen mit Interessenten nicht aus den Augen zu verlieren und Investor:innen die Vorteile der beschlossenen Rahmenplanung zu vermitteln. Eine weitere Möglichkeit stellt die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs für einzelne, in sich geschlossene Teil-

bereiche dar, um die Qualitäten der Planung nach-haltig zu sichern.

Bis bauliche Ergebnisse auf dem Gelände sichtbar werden, kann es noch einige Zeit dauern. Daher ist es sinnvoll, erste Maßnahmen zeitnah und ohne lange Vorlaufzeit umzusetzen. Das fördert die Zu-gänglichkeit zum Gelände und die Entstehung erster Begegnungsorte. (>siehe Zwischennutzungen) Eine permanente Ideenbox für kurzfristige, temporäre Umsetzungsideen auf dem Gelände und weitere Beteiligungsformate bezüglich der Entwicklungen des Sägewerks-geländes sind wichtige Signale für die Bürger:innen, sich auch bei zukünftigen Projek-ten und Entwicklungen zu engagieren.

Bildquellen:

S. 6

Das Sägewerk im Betrieb - Sepia

<https://www.akpool.de/ansichtskarten/29739323-foto-ansichtskarte-postkarte-spiegelau-im-bayerischen-wald-niederbayern-staatliches-saegewerk>

Das Sägewerk im Betrieb

<https://www.flickr.com/photos/34148515@N03/35528165233>

Sägewerksgelände 2004

Google Earth

Sägewerksgelände 2014

Google Earth

S. 43

Grüner Anger/Grüner Dorfplatz

<https://www.vwa.ch/wp-content/uploads/2019/07/marly-movo-freiraum-fr-2018-08-08-2560x1440.jpg>

<https://waldangelloch-aktiv.com/wp-content/uploads/2022/04/Boule-Oberflaeche-erneuert-13.04.2022-08-14-037.jpg>

https://media.koelnmesse.io/polisMOBILITY/redaktionell/polismobility/img/magazin_1/green/06_inseln_der_gruenseligkeit/bild-2_urbane-grueninseln_sankt-kjelds-square-and-bryggervangen_mikkēl-eye_9-kopie_m15_mobile.jpg

<https://www.schutz-vor-naturgefahren.ch/bauherr/blog/43-mit-der-schwammstadt-starkregen-hitze-und-trockenheit-vorbeugen.html> Stefan Hasler, VSA

Weg am Grünzug

<https://www.die-planergruppe.de/project/stadtlandschaft-luedinghausen/>

<https://www.die-planergruppe.de/wp-content/uploads/2023/03/08-98A5777b-1536x1024.jpg>

Grüne Hänge

<https://www.urbislemag.fr/parcs-urbains-de-demain-s-amuser-2-5-billet-263-urbis-le-mag.html>

<https://landezine.com/vallon-park-nature-as-a-tool-of-urban-renewal/>

<https://www.gabot.de/ansicht/bdla-fachfortbildung-zur-naturnahen-spielraumplanung-417787.html>

S.49

Vorgärten und gemeinschaftliche Flächen

https://www.einszueins.at/r2014/wp-content/uploads/Hasendorf_@HerthaHurnaus_06.jpg

<https://vandkunsten.com/content//2017/01/eco-lejre-gallery-4-800x450.jpg>

Begegnungsort rund um die Sägehalle

https://assets.website-files.com/607d6aed3e03932d13946300/607da053eba5a8476fcfe182_BG-testaften.jpg

<https://lrarchitekten.de/projekte/platzgestaltung-alter-schlachthof/>

Orientierung der Gebäude zum Anger hin

<https://www.bauenmitholz.de/hcms/v1.11/picture/16-9/4106639QxMDY2MzkvMC85RjkxNjY5NjM5MTdDQ0E0ODQ0NkYyOUEzNUUzNOIORUI2RDQ0Iiw/KFW+Award+Bauen+1.+Preis+Neubau>

<https://www.arcarchitekten.de/projekte/pallauhof-muensing/>

Rückzugsmöglichkeiten und private Freiflächen im Innenhof

https://www.heimat-bayern-wohnbau.de/fileadmin/user_upload/HdB_3.jpg

Innenhöfe mit gemeinschaftlichen Flächen

<https://diewogen.at/wp-content/uploads/KooWo.jpg> Ditz Fejer

https://www.theplan.it/images/stories/gallery62930/VAN_026.jpg

https://www.theplan.it/images/stories/gallery62930/VAN_019.jpg

S.51 und 59

Mobilitätshub mit Sharing Angeboten

<https://vcoe.at/files/vcoe/uploads/News/VCOe-Factsheets/2022/Mobilitätsgarantie%20flächendeckend%20umsetzen/Gemeindeübergreifende%20Angebotsplanung%20%28c%29%20VOR%20Josef%20Bollwein.JPG>

<https://www.aalen.de/sixcms.php/media.php/7/thumbnails/Mobilitätsstation-32.jpg.556299.jpg>

Versickerungsfähige Parkflächen

[https://www.osty.fr/uploads/10-CHATENAY_Vallée%20aux%20Loups%20©AJOA%20\(5\)-5fd1f0cbee5b0.jpeg](https://www.osty.fr/uploads/10-CHATENAY_Vallée%20aux%20Loups%20©AJOA%20(5)-5fd1f0cbee5b0.jpeg)

<https://learningandyearning.com/wp-content/uploads/2013/06/P1100241.jpg>

Gebündeltes Parken entlang von Erschließungswegen

https://arkitekturitrae.dk/wp-content/uploads/bb-plugin/cache/Skraaningen-Lejre08_RE-landscape.jpg
<https://www.arcarchitekten.de/projekte/pallaufhof-muensing/>

Verknüpfung Innen und Außen

<https://www.arch2o.com/wp-content/uploads/2018/03/Arch20-claremont-university-consortium-administrative-campus-ltl-architects-12.jpg>

https://www.franzundsue.at/fileadmin/processed_/b/c/csm_SUE_AMT_hh_06_06663f68e3.jpg

S.57

Solitär als Blickfang in Holzbauweise

<https://www.hotel-ellgass.de/wp-content/uploads/ellgass-allgaeu-00003-1-1024x683.jpg>

<https://helenhard.no/wp-content/uploads/2020/06/H1A5034-2600x2460.jpg>

Attraktive Erschließungsräume zum Dorfplatz hin orientiert

<https://assets.world-architects.com/images/Projects/07/46/46/d756467e0cee4a3ab4ed3ba37bf48675/d756467e0cee4a3ab4ed3ba37bf48675.6e7b65d0.jpg>

<http://www.passivhaus-vauban.de/passivhaus.html>

Mehrfamilienwohnen mit gemeinschaftlichen Freiflächen

<https://www.baunetz-architekten.de/img/2/5/2/7/1/4/7/1-30df49145bc3d61a.jpeg>
Jonathan Sage

<http://www.gat.st/news/wohnsiedlung-maierhof-bludenz>

https://landschaftsarchitektur-gh.at/wp-content/uploads/2019/07/S-13-Wohnbebauung-Brunnenfeld-Bludenz_04-1024x683.jpg

Einfamilienwohnen in verdichteter Bauweise

https://ruraldesign.imgix.net/https%3A%2F%2Fwww.ruraldesign.co.uk%2Fmedia%2Fprojects%2Fplockton%2FIMG_4862.jpeg?auto=compress%2Cformat&crop=focalpoint&fit=crop&fp-x=0.5&fp-y=0.5&h=1714&q=85&w=2400&s=b6b38aaba2f2bc4e887a7d3182aa6f6

S. 64

Pumptrack

<https://www.verbier.ch/sommer/inside/aktivitaeten/sportliche-aktivitaeten/velo-mountainbike/mtb-equipment-und-infrastrukturen/>

Blühflächen

https://www.donau-ries-aktuell.de/sites/default/files/styles/5_2_content_full_width_2x_xs/public/2020-02/artenreiche%20Extensivwiese_Schneller.JPG?h=2b091f72&itok=HatHAboq

<https://www.naturgartenvielfalt.de/wildblumen-shop/blumenwiese/>

Freiluftkino

https://www.kinokompodium.de/freiluftkino_berlin_nomadenkino.htm



Impressum

nonconform ideenwerkstatt GmbH

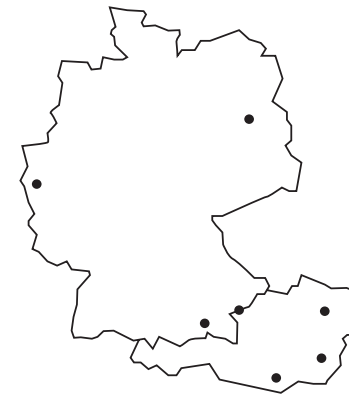
Verfasserstandort
Rosenheim, Wien

Büro Berlin
Reichenberger Straße 124 A, 10999 Berlin

Büro Wien
Lederergasse 23/8/EG, 1080 Wien

www.nonconform.at
office@nonconform.at

Verfasserinnen Rahmenplan
Melina Hölzl
Lisa Steiner



Wien
Berlin
Kärnten
Bayern
Nordrhein-Westfalen
Oberösterreich
Steiermark



Mia hoid ma zam!
Gemeinde Spiegelau



**LANDSTADT
BAYERN**
Initiative für innovative
Stadtentwicklung



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

nonconform

