

# Stadtschloss Herrieden

## Nutzungen



Stadtrat 08.07.2015



# Realisierungskonzept - 3 Säulen

Nutzungs-  
ansätze



Untersuchung  
technisch -  
wirtschaftliche  
Machbarkeit



Analyse Gebäude-  
bestand

Nutzungsprioritäten mit Flächen  
Entscheidung über Nutzungen



Gebäude "skelett" mit  
Erschließungskonzept

Vorplanung  
Investitionskostenprognose  
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

# Termin Denkmalbehörden am 09.06.2015

- Wesentliche, nutzungsrelevante Feststellungen
  - Fassaden dürfen nur bei bereits vorhandenen „Störungen“ und in „Notfällen“ durchbrochen werden
  - Auch die Bauteile der Sanierung 1878 und 1907 sind grundsätzlich schützenswert, jedoch kann konzeptabhängig die Entfernung einzelner Bauteile vorgenommen werden
  - Ein (wie bei der NWW-Planung vorgesehener) Neubau oberhalb der Bierkeller wird als nicht denkmalgerecht angesehen
  - Die Zubauten des 20. Jahrhunderts im Bereich der Stallungen können abgebrochen werden
  - Parkplätze im Bereich des Wallgrabens werden - auch oberhalb der natürlichen Geländekante - vom Landratsamt Ansbach vehement abgelehnt



# Termin Denkmalbehörden am 09.06.2015

- Einflüsse auf die Auswahl der Nutzungen
  - Nutzungen, die in weiten Teilen auf natürliche Belüftung und Belichtung angewiesen sind, sind in Teilbereichen nahezu nicht umzusetzen
  - Ob sich eine durchgehende Barrierefreiheit realisieren lässt, wird derzeit noch geprüft
  - Im Ergebnis der Besprechung müssen die qualifiziert nutzbaren Flächen deutlich reduziert werden
  - Durch die Weigerung, Stellplätze im Wallgraben zuzulassen, wird der Bedarf an festen Stellplätzen wesentliches Kriterium bei der Beurteilung der Nutzungen

# Flächenübersicht

## Sanierung Stadtschloss Herrieden Flächenschätzung nach Ersttermin Denkmalschutz 15.06.2015



Bauteil	NGF Bestand	NGF Neubau	Summe NGF
A	1974,73 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1974,73 m <sup>2</sup>
B	1181,46 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1181,46 m <sup>2</sup>
C	237,43 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	237,43 m <sup>2</sup>
D	225,49 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	225,49 m <sup>2</sup>
E	354,88 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	354,88 m <sup>2</sup>
F	160,61 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	160,61 m <sup>2</sup>
H	91,49 m <sup>2</sup>	66,00 m <sup>2</sup>	157,49 m <sup>2</sup>
I	0,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe NGF</b>	<b>4226,09 m<sup>2</sup></b>	<b>166,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4392,09 m<sup>2</sup></b>
<b>Davon qualifiziert nutzbar</b>	<b>2950,31 m<sup>2</sup></b>	<b>166,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3116,31 m<sup>2</sup></b>
<b>Davon untergeordnet nutzbar</b>	<b>1275,78 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1275,78 m<sup>2</sup></b>





# Vorbemerkungen Nutzungsvorschläge

- Eine die Flächen ausfüllende, ideale Nutzung gibt es nicht
- Empfehlung: Nutzungsmix aus öffentlichen (meist nicht rentierlichen) und nicht-öffentlichen (meist rentierlichen) Nutzungen
- Öffentliche Nutzungen werden dabei dem Anspruch an Wahrnehmbarkeit des Schlosses und dem öffentlichen Bedarf gerecht
- Nicht-öffentliche Nutzungen erwirtschaften Erlöse, die - zumindest teilweise - die laufenden Kosten für Betrieb, Verwaltung und Instandhaltung decken sollen
- Aus der systematischen Bewertung der Nutzungen ergibt sich kein eindeutiges Bild. Empfehlungen werden daher auch anhand weicher Faktoren ausgesprochen

# Vorgehen: Schrittweise Reduzierung

Alle Nutzungsansätze

Schritt 1: Ausschluss der flächenmäßig nicht umsetzbaren Nutzungen

verbliebene Nutzungsansätze

Schritt 2: Ausschluss der Nutzungen, für die Spezialbetreiber nicht vorhanden sind

Grundsätzlich mögliche Nutzungen

Schritt 3:

Bewertungsdiagramme

Unrentierliche Nutzungen

Zuordnung auf Basis der systematischen Bewertung und weicher Faktoren

nicht empfohlene Nutzungen  
bedingt empfohlene Nutzungen  
empfohlene Nutzungen

Rentierliche Nutzungen

Zuordnung auf Basis der systematischen Bewertung und weicher Faktoren

nicht empfohlene Nutzungen  
bedingt empfohlene Nutzungen  
empfohlene Nutzungen



# Zielsetzung

## Unrentierliche Nutzungen

Zuordnung auf Basis der systematischen Bewertung und weicher Faktoren

nicht empfohlene Nutzungen  
bedingt empfohlene Nutzungen  
empfohlene Nutzungen

## Rentierliche Nutzungen

Zuordnung auf Basis der systematischen Bewertung und weicher Faktoren

nicht empfohlene Nutzungen  
bedingt empfohlene Nutzungen  
empfohlene Nutzungen

## Vorentscheidung über den Nutzungsmix als Basis für die durchzuführende Vorplanung

Die Vorentscheidung ist als erste Weichenstellung für die Fortsetzung der Erstellung des Realisierungskonzeptes zu verstehen. Sie dient weiterhin für eine mögliche baufachliche Prüfung für den Förderantrag „Nationale Projekte des Städtebaus“.

Allerdings wird nicht „morgen mit dem Bau begonnen“. Sollten sich im Weiteren grundsätzlich neue Aspekte ergeben, sind diese in späteren Planungsphasen (gegebenenfalls mit einem gewissen Mehraufwand) immer noch umsetzbar. Die für die einzelnen Nutzungen angesetzten Flächen sind als Richtwerte zu verstehen.



# Alle Nutzungsansätze

## Öffentliche Nutzungen

Rathaus

Ratssitzungssaal

Hochzeitszimmer

Gymnasium

Lebenslanges Lernen  
(Fortbildungszentrum)

Behörde

## Hotellerie, Gastronomie und Tagung

Mikrobrauerei

Hotel

Gastronomie

Tagungsbereiche

Jugendherberge

## Wohnnutzung

Wohnungen

Mehrgenerationenhaus

Studentenwohnungen

## Gewerbliche Nutzung

Nichtstörende Gewerbeflächen  
(Büros)

Existenzgründerzentrum

Kleinflächiger Einzelhandel  
(Kleinläden, Handwerkerläden)

## Museale Nutzung

Bäckereimuseum

Brauereimuseum

Erweiterung Museum auf dem Weg

## Kunst und Kultur

Kleinkunstbühne

Bürgersaal

Kunst- und Kulturzentrum

Kirchenmusikzentrum

## Soziale Einrichtungen

Nähwerkstatt zur Integration  
von ehemaligen  
Zwangsprostituierten

Behindertenwohnheim

Seniorenwohnheim

Tagespflege für Senioren

Hospiz



# Schritt 1: Flächen

## Öffentliche Nutzungen

Rathaus

Ratssitzungssaal

Hochzeitszimmer

Gymnasium

Lebenslanges Lernen  
(Fortbildungszentrum)

Behörde

## Hotellerie, Gastronomie und Tagung

Mikrobrauerei

Hotel

Gastronomie

Tagungsbereiche

Jugendherberge

## Wohnnutzung

Wohnungen

Mehrgenerationenhaus

Studentenwohnungen

## Gewerbliche Nutzung

Nichtstörende Gewerbeflächen  
(Büros)

Existenzgründerzentrum

Kleinflächiger Einzelhandel  
(Kleinläden, Handwerkerläden)

## Museale Nutzung

Bäckereimuseum

Brauereimuseum

Erweiterung Museum auf dem Weg

## Kunst und Kultur

Kleinkunstbühne

Bürgersaal

Kunst- und Kulturzentrum

Kirchenmusikzentrum

## Soziale Einrichtungen

Nähtwerkstatt zur Integration  
von ehemaligen  
Zwangsprostituierten

Behindertenwohnheim

Seniorenwohnheim

Tagespflege für Senioren

Hospiz



# Schritt 1: Flächen

## Öffentliche Nutzungen

Rathaus

Ratssitzungssaal

Hochzeitszimmer

Gymnasium

Lebenslanges Lernen  
(Fortbildungszentrum)

Behörde

## Hotellerie, Gastronomie und Tagung

Mikrobrauerei

Hotel

Gastronomie

Tagungsbereiche

Jugendherberge

## Wohnnutzung

Wohnungen

Mehrgenerationenhaus

Studentenwohnungen

## Gewerbliche Nutzung

Nichtstörende Gewerbeflächen  
(Büros)

Existenzgründerzentrum

Kleinflächiger Einzelhandel  
(Kleinläden, Handwerkerläden)

## Museale Nutzung

Bäckereimuseum

Brauereimuseum

Erweiterung Museum auf dem Weg

## Kunst und Kultur

Kleinkunstbühne

Bürgersaal

Kunst- und Kulturzentrum

Kirchenmusikzentrum

## Soziale Einrichtungen

Nähwerkstatt zur Integration  
von ehemaligen  
Zwangsprostituierten

Behindertenwohnheim

Seniorenwohnheim

Tagespflege für Senioren

Hospiz



# Schritt 2: Spezialbetreiber

## Öffentliche Nutzungen

Rathaus

Ratssitzungssaal

Hochzeitszimmer

Gymnasium

Lebenslanges Lernen  
(Fortbildungszentrum)

Behörde

## Hotellerie, Gastronomie und Tagung

Mikrobrauerei

Hotel

Gastronomie

Tagungsbereiche

Jugendherberge

## Wohnnutzung

Wohnungen

Mehrgenerationenhaus

Studentenwohnungen

## Gewerbliche Nutzung

Nichtstörende Gewerbeflächen  
(Büros)

Existenzgründerzentrum

Kleinflächiger Einzelhandel  
(Kleinläden, Handwerkerläden)

## Museale Nutzung

Bäckereimuseum

Brauereimuseum

Erweiterung Museum auf dem Weg

## Kunst und Kultur

Kleinkunstbühne

Bürgersaal

Kunst- und Kulturzentrum

Kirchenmusikzentrum

## Soziale Einrichtungen

Nähwerkstatt zur Integration  
von ehemaligen  
Zwangsprostituierten

Behindertenwohnheim

Seniorenwohnheim

Tagespflege für Senioren

Hospiz



# Schritt 2: Spezialbetreiber

## Öffentliche Nutzungen

Rathaus

Ratssitzungssaal

Hochzeitszimmer

Gymnasium

Lebenslanges Lernen  
(Fortbildungszentrum)

Behörde

## Hotellerie, Gastronomie und Tagung

Mikrobrauerei

Hotel

Gastronomie

Tagungsbereiche

Jugendherberge

## Wohnnutzung

Wohnungen

Mehrgenerationenhaus

Studentenwohnungen

## Gewerbliche Nutzung

Nichtstörende Gewerbeflächen  
(Büros)

Existenzgründerzentrum

Kleinflächiger Einzelhandel  
(Kleinläden, Handwerkerläden)

## Museale Nutzung

Bäckereimuseum

Brauereimuseum

Erweiterung Museum auf dem Weg

## Kunst und Kultur

Kleinkunstbühne

Bürgersaal

Kunst- und Kulturzentrum

Kirchenmusikzentrum

## Soziale Einrichtungen

Nähtwerkstatt zur Integration  
von ehemaligen  
Zwangsprostituierten

Behindertenwohnheim

Seniorenwohnheim

Tagespflege für Senioren

Hospiz



# Schritt 3: Zuordnung unrentierlich / rentierlich

## Öffentliche Nutzungen

Rathaus

Ratssitzungssaal

Hochzeitszimmer

Lebenslanges Lernen  
(Fortbildungszentrum)

## Hotellerie, Gastronomie und Tagung

Mikrobrauerei

Hotel

Gastronomie

Tagungsbereiche

Jugendherberge

## Wohnnutzung

Wohnungen

Mehrgenerationenhaus

Studentenwohnungen

## Gewerbliche Nutzung

Nichtstörende Gewerbeflächen  
(Büros)

Existenzgründerzentrum

Kleinflächiger Einzelhandel  
(Kleinläden, Handwerkerläden)

## Museale Nutzung

Erweiterung Museum auf dem Weg

## Kunst und Kultur

Kleinkunstbühne

Bürgersaal

Kunst- und Kulturzentrum

## Soziale Einrichtungen

Nähwerkstatt zur Integration  
von ehemaligen  
Zwangsprostituierten

Behindertenwohnheim

Seniorenwohnheim

Tagespflege für Senioren

Hospiz



# Schritt 3: Zuordnung unrentierlich / rentierlich

## **unrentierlich**

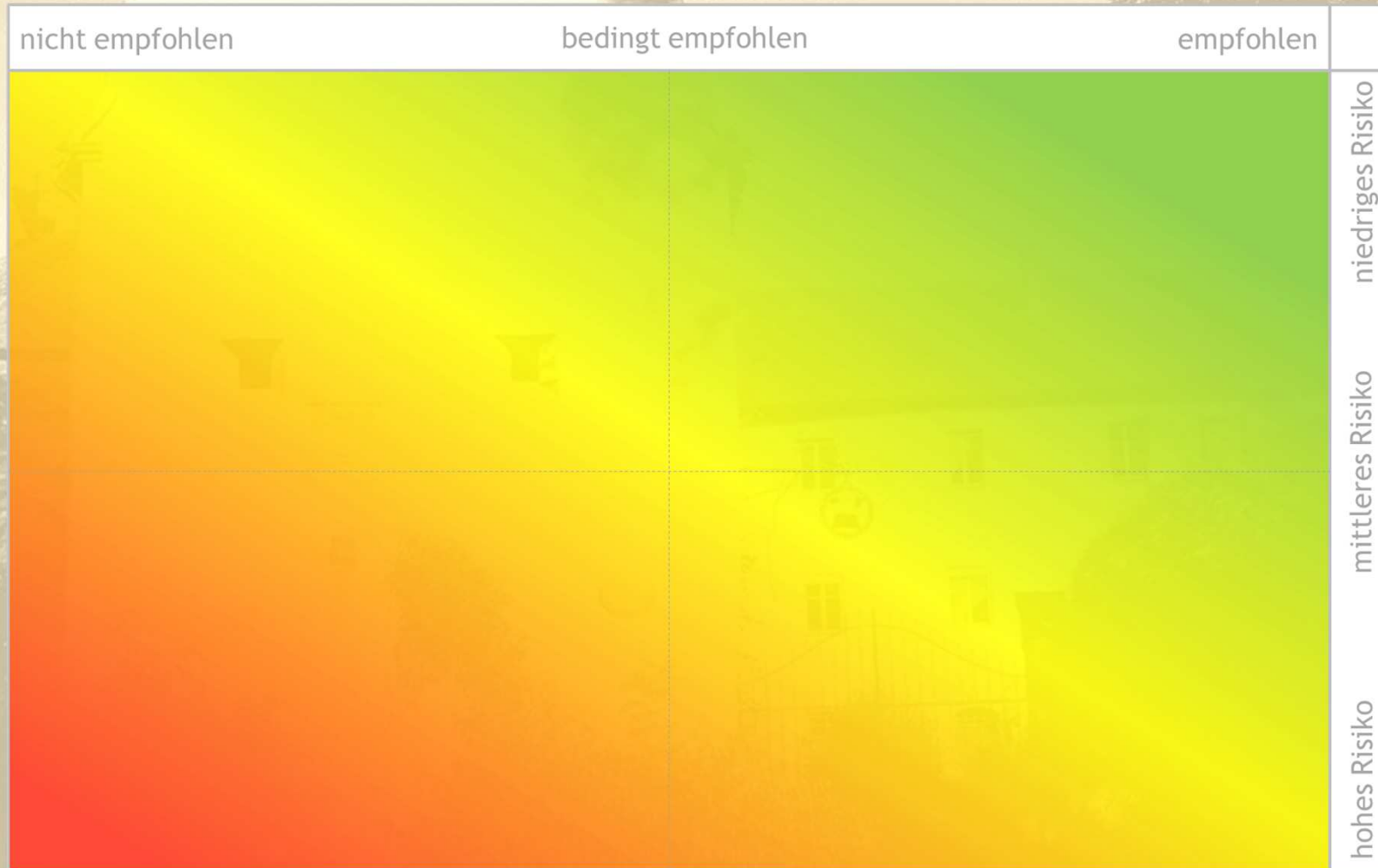
Rathaus  
Ratssitzungssaal  
Hochzeitszimmer  
Lebenslanges Lernen (Fortbildungszentrum)  
Mikrobrauerei (ohne Gastronomie)  
Tagungsbereiche  
Erweiterung Museum auf dem Weg  
Kleinkunstabühne  
Bürgersaal  
Kunst- und Kulturzentrum  
Näherwerkstatt zur Integration von ehemaligen  
Zwangsprostituierten

## **rentierlich**

Mikrobrauerei (mit Gastronomie)  
Hotel  
Gastronomie  
Jugendherberge  
Wohnungen  
Mehrgenerationenhaus  
Studentenwohnungen  
Nichtstörende Gewerbeflächen (Büros)  
Existenzgründerzentrum  
Kleinflächiger Einzelhandel  
Behindertenwohnheim  
Seniorenwohnheim  
Tagespflege für Senioren  
Hospiz

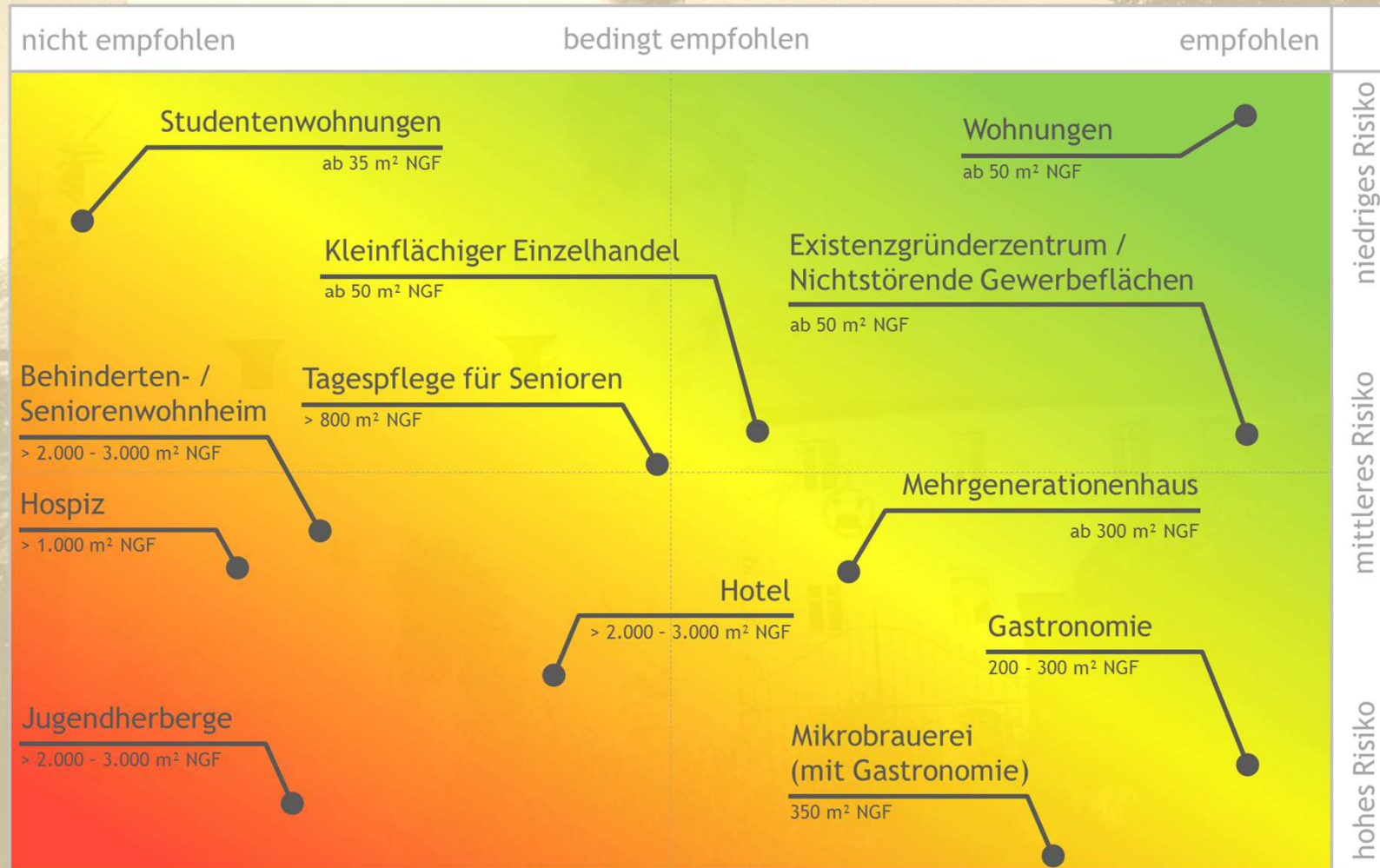


# Schritt 3: Bewertungsdiagramme



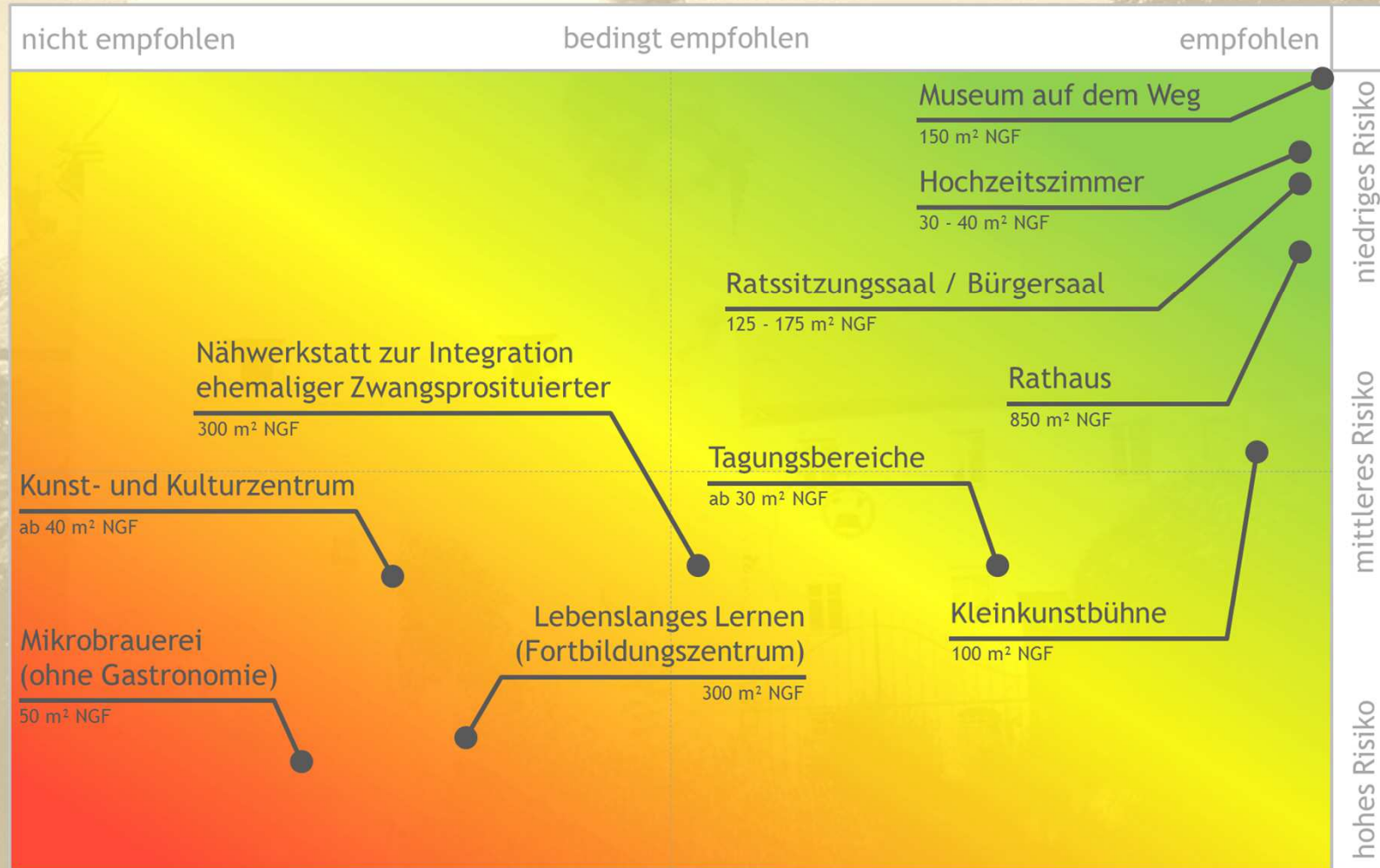


# Schritt 3: Bewertungsdiagramm rentierlich

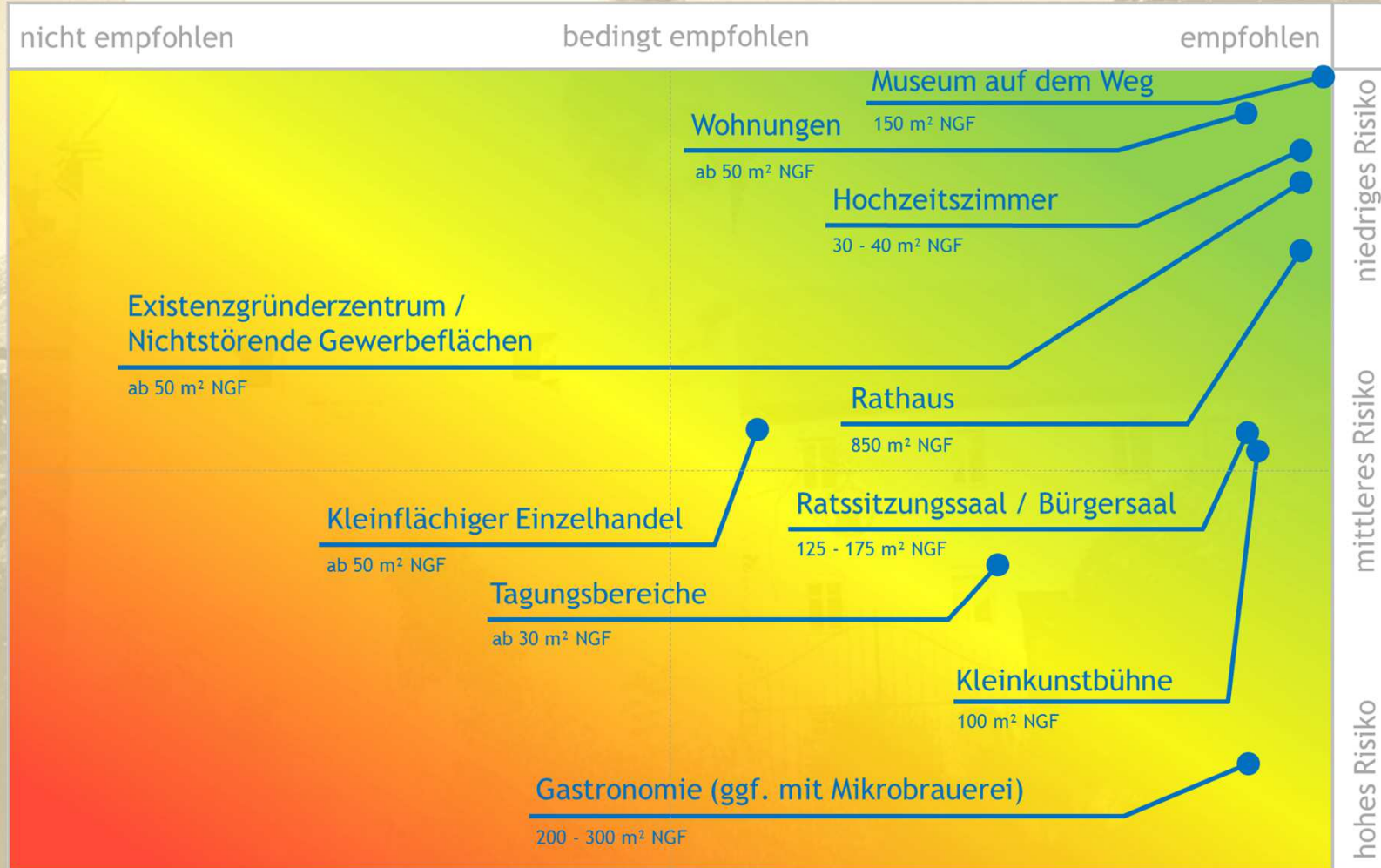




# Schritt 3: Bewertungsdiagramm unrentierlich



# Empfohlener Nutzungsmix - Planung



Blau markierte Nutzungen werden zur planerischen Untersuchung empfohlen.



# Das Bürgerzentrum im Schloss

Innovatives Konzept: Das Bürgerzentrum wird zum Begegnungspunkt aller Bürger/innen und Gäste in Herrieden





# Stadtschloss Herrieden

## Nutzungen



Stadtrat 08.07.2015