

# Nutzungskonzept für ein Bürger-, Begegnungs- & Kulturzentrum in der Kramer-Mühle St. Leon-Rot

*von Bürgern für Bürger gestaltet*



Gemeinde St. Leon-Rot

**GEMEINSAM STARK**



**kommunales  
managementverfahren  
baden-württemberg**

familienfreundlich  
bürgeraktiv  
demografiesensibel



## 1. Grundverständnis & Zielsetzungen

Die zukünftige Kramer-Mühle ist ein offener Ort, der von Bürgern für Bürger gestaltet ist. Als ein Mittelpunkt des Gemeindelebens ist er von morgens bis abends zugänglich und ermöglicht lernen, lehren, genießen & erleben in besonderem Ambiente. Alle sollen sich hier wohlfühlen können unabhängig von Religion, Weltanschauung, finanziellen Möglichkeiten, körperlicher oder sonstiger Beeinträchtigungen. Eine kommerzielle Nutzung steht nicht im Vordergrund, genauso wenig sollen die Angebote in Konkurrenz zu bestehenden Einrichtungen und Angeboten in der Gemeinde stehen.

Die Entwicklung der Kramer-Mühle ist gelungen, wenn...

1. ... sie der breiten Bevölkerung zur Verfügung steht.
2. ... Bürger sich generations- & kulturübergreifend begegnen.
3. ... das Areal täglich belebt und intensiv genutzt wird.
4. ... die Raumnutzung definiert und zugleich flexibel gestaltet ist.
5. ... unterschiedliche Nutzungen & Angebote sich gegenseitig ergänzen.
6. ... sie als Schmuckstück wahrgenommen wird.
7. ... ökologische, ökonomische und soziale Aspekte im Einklang sind.
8. ... sie eine breite Akzeptanz erfährt.

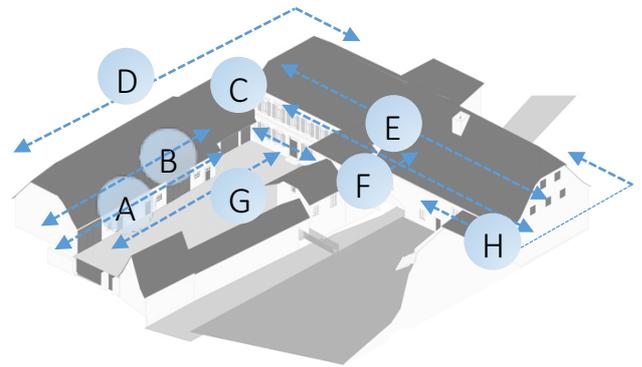
## 2. Allgemeine Anforderungen an die Planung

- I. Gewünscht werden ein größtmöglicher Erhalt der Optik und ein geschickter Umgang mit dem Gebäudebestand, um das Gesamtensemble als Einheit zu bewahren und als besonderen Ort von St. Leon-Rot im Sinne eines Kleinodes weiterzuentwickeln und wieder lebendig werden zu lassen.
- II. Als grundsätzlicher Anspruch ist eine multifunktionale Nutzung verschiedener Räume formuliert für eine Unterbringung verschiedenster Nutzer und Bedürfnisse. Die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Ansprüche bedeutet gleichzeitig, dass Teilbereiche wie die Gastronomie, die Multifunktions- und Veranstaltungsräume oder die Mediathek für sich ausgebildet und unabhängig voneinander betrieben werden können sollen.
- III. Der zentrale Zugang soll über ein allgemeines Treppenhaus zur Hofseite erfolgen, dass die zentralen Funktionen miteinander verbindet. Über einen dort befindlichen Aufzug sollen die Nutzungsbereiche im 1. Obergeschoss und im Dach barrierefrei erreicht und zudem zentral angeeignet werden können. Eine barrierefreie Erreichbarkeit der öffentlichen Nutzungen wird neben den gesetzlichen Anforderungen als Grundvoraussetzung für einen Treffpunkt für alle Generationen angesehen.
- IV. Den baulichen Gegebenheiten muss mit individuellen Lösungen begegnet werden. So ist u.a. für den Einbau des Aufzuges im Treppenhaus eine Erhöhung der Dachkonstruktion im Bereich des Treppenhauses notwendig. Der Höhenunterschied zwischen Ölmühle und westlichen Teil der Gebäude mit dem Herrenhaus muss mittels Rampen-Ebenen oder Treppen überwunden werden.
- V. Bei der generellen Orientierung spielt die Positionierung der Gastronomie aufgrund der An- und Abienung eine bedeutende Rolle. Die Beeinträchtigung der übrigen Nutzungen soll hierbei auf ein Minimum reduziert werden. Weitere Berücksichtigung erfordern u.a. die Unterbringung von Flucht- und Rettungswegen sowie die Anforderungen des Denkmalschutzes, die erst mit genauerer Prüfung des Nutzungskonzeptes genauer benannt werden können.
- VI. Den einzelnen Freiflächen wird eine hohe Wertigkeit beigemessen. Diese sollen eigenständig wie auch im Kontext mit den Nutzungen im Gebäude genutzt werden können und sich in ihrem Charakter unterscheiden.
- VII. Die geschichtliche Bedeutung des Ortes und der früheren Nutzung soll sich in der Wahrnehmung als lebendiges Museum mit in die Architektur integrierten historischen Referenzen und Ausstellungsstücken widerspiegeln.

### 3. Beschreibung der Nutzungen & Raumbereiche

#### Schnellübersicht

- A Feste & Feiern (Scheune EG)
- B Räume für Vereine & Gruppen (Scheune OG)
- C Künstlerwerkstatt (Anbau zur Mühlenwiese)
- D Grün- & Erholungsraum (Mühlenwiese)
- E Mediathek (Haupthaus & OG/DG von Mittelteil + Ölmühle)
- F Kultur- & Veranstaltungssaal + Trauzimmer (Mehllager)
- G Zentraler Platzbereich (Innenhof)
- H Gastronomie mit Biergarten (Ölmühle & Freibereich)



#### A\_Feste & Feiern (Scheune EG)

Der Saal im EG der Scheune soll hauptsächlich als größerer Veranstaltungsraum für private Anlässe und Feiern zur Verfügung stehen. Die Erschließung über den Hof funktioniert eigenständig, so dass andere Nutzungsbereiche nicht oder nur in geringem Umfang hiervon berührt werden. Der Raum ist barrierefrei erreichbar und öffnet sich sowohl zum Innenhof wie auch zur Mühlenwiese und bietet damit die Möglichkeit, diese Freibereiche ergänzend mit einzubeziehen.

Durch einen Raumteiler sind die Raumgrößen variabel. Die Verpflegung ist optional durch ein frei wählbares Catering möglich, für das eine grundständige Infrastruktur bereitgestellt werden soll; eine Selbstbewirtschaftung soll aber genauso möglich sein.

#### B\_Räume für Vereine & Gruppen (Scheune OG)

Der Scheunenteil bietet mit dem multifunktionellen Raumangebot im EG und OG innerhalb der zukünftigen Nutzungen der Kramer-Mühle einen lebendigen, wandelbaren und flexiblen Ort, der für die Bürgerschaft bereit steht. Im OG liegt der Schwerpunkt auf der Nutzung durch Vereine und Gruppen ohne eigene Räumlichkeiten, Freundeskreise, Clubs & Stammtische.

Das offene Konzept ermöglicht eine große Flexibilität, das heißt die Räumlichkeiten sollen von klein über mittel bis groß je nach Bedarf und Gruppengröße zur Verfügung stehen und nicht ausschließlich einer Gruppe/Verein vorbehalten sein. So sollen die Räume generell für eine große Bandbreite an Aktivitäten und Zwecken zur Verfügung stehen, wie z.B. für Treffen und Versammlungen, als Arbeits- und Seminarräume, zum Proben oder für Bewegung und Spiel. Zentral sollen der Begegnungscharakter und der lebendige Austausch sein, gerade auch zwischen den Generationen.

Eine Besonderheit bietet aufgrund des ansteigenden Dachstuhles der Bereich des Kniestocks für einen dort vorgesehenen Ausstellungsbereich mit Exponaten mit Bezug zur Wirtschaftsgeschichte von St. Leon-Rot. Diese kann über die sonst schwer zugänglichen, aber gut einsehbaren Flächen durch die verschiedenen Nutzer „miterlebt“ oder im Zuge von Führungen erläutert werden.

Um die vielen unterschiedlichen Anforderungen zu gewährleisten, sind Lager- und Abstellmöglichkeiten notwendig, deren Anordnung in der weiteren Planung untersucht werden soll. Über integrierte Küchenzeilen oder eine angeschlossene Küche soll auch im OG eine Selbstversorgung/-bewirtschaftung möglich sein.

Für die Koordination der Räume und als Ansprechpartner wird ein Belegungskordinator bzw. ein Ansprechpartner vor Ort als notwendig erachtet.

#### C\_Künstlerwerkstatt (Anbau zur Mühlenwiese)

Der „Kunstraum“ ist als offenes Atelier für Interessierte konzipiert und soll für Kunstworkshops und als Arbeitsraum für Künstler(gruppen) dienen. Die Räume und Aktivitäten sind offen gestaltet und leisten einen Beitrag zur Positionierung und Wahrnehmung der Mühle als vielseitiger Kultur- und Kunstort nach innen und außen. Das



zentrale Anliegen der Künstlergruppe, Kunst für Jedermann zu bieten, entspricht dieser Ausrichtung. Dazu gehören Mal- und Modellierworkshops für alle Altersgruppen und die Zusammenarbeit mit Vereinen Jugendgruppen, Schulen u.a. Aber auch wechselnde Kunstausstellungen, die Etablierung eines Kunstpreises St. Leon-Rot oder die Einrichtung einer Artothek sollen angeboten werden.

Vom Hof her ist die Künstlerwerkstatt über den angeschlossenen Foyerbereich gut einsehbar und kann so als Schaufenster in den Innenhof hineinwirken. Zur Mühlenwiese hin belegt der Kunstraum die Fläche des überdachten Freibereichs und geht über einen Wintergarten in den Außenbereich über. Dort befindet sich die geplante Freiflächenausstellung bzw. ein Skulpturenpark. Damit erfährt der Park-/Garten eine künstlerische Aufwertung.

## D\_ Grün- & Erholungsraum (Mühlenwiese)

Die Mühlenwiese soll als hochwertiger Freibereich ausgebildet werden. Sie wird zudem als wichtiger Baustein und Mehrwert für die Nutzungsbereiche im Innenbereich gesehen. Die Verbindung zum Innenhof erfolgt über ein transparentes Foyer am Übergang von Scheune zum Wohnhaus und schafft parallel eine Sichtbeziehung zwischen den beiden Außenräumen.

Bei entsprechender Belegung ist temporär eine umfangreiche Parkierung auf der Mühlenwiese sicherzustellen. Der Harres-Parkplatz kann als Ausweichparkplatz dienen. Die Gestaltung der Mühlenwiese soll somit funktionale Anforderungen (Parkierung) als auch landschaftsplanerische Qualitäten (öffentliche Garten-/Wiesenfläche) vereinen und multifunktional gestaltet sein z.B. mit durchlässigem Pflaster.

Im rückwärtigen Bereich mit zunehmender Entfernung von der Roter Straße kann ein geschützter parkähnlicher Bereich entstehen, der durch die Kunstwerkstatt funktionell genutzt / gestaltet (Skulpturen) ist. Ein Lehr-/Schulgarten als abgegrenzter Bereich auf den Flächen des ehemaligen Nutzgartens hinter dem Wohnhaus bieten einen Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche.

## E\_ Mediathek (Haupthaus & OG/DG von Mittelteil & Ölmühle)

Die Mediathek stellt einen der Grundpfeiler der zukünftigen Nutzung der Kramer-Mühle dar. Dies stellt sich auch in dem Flächenangebot dar, das sich über OG und Dachgeschoss des Mittelbaus und der Ölmühle erstreckt wie auch das Wohnhaus umfasst. Der ehemalige Haupteingang zum Wohnhaus wird zum Entrée. Der Empfang ist kombiniert mit dem „Mühlzimmer“, das einen Bezug zur Geschichte der Kramer-Mühle bildet und die Müllerfamilie und die Geschichte des Ortes darstellt. Im EG befindet sich außerdem der Über-/Ausgang zum Lesegarten. Weitere Zimmer sollen für administrative Arbeitsplätze, die Koordination der mietbaren Räume oder als Lagerfläche vorgehalten werden. Im OG könnte das Lesecafé in Verbindung mit einem (vorhandenen) Freisitz zum Schmökern und Verweilen einladen wie auch geschützte Räume bzw. Lernbereiche eingerichtet werden.

Schwerpunktmäßig sollen im OG neben dem Bücherbestand Gruppenarbeitsplätze und Schulungsräume (Stichwort: Medienkompetenz) vorgesehen werden während das Dachgeschoss für kulturbezogene Veranstaltungen wie Lesungen Platz bietet. Außerdem sollen im Dachgeschoss PC-Arbeitsplätze eingerichtet werden und auf einen hohen Tageslichteinfall geachtet werden. Insgesamt wird gewünscht, dass sich offene weite Räume und geschützte Bereiche mit Rückzugsmöglichkeiten abwechseln. Weitere Eckpunkte für die räumliche Planung sind Hör-, Seh- & Leseplätze, Lernbereiche für individuelles Lernen sowie Spiel- und Lesecken für Kinder.

Die Mediathek soll unter dem Motto Bildung - Lernen - Erleben einen vielseitigen Medienbestand aus Büchern, Filmen, Spielen, Musik bereithalten und mit den Raumangeboten an den Schulen koordiniert werden. Durch Kooperation mit Kitas und sozialen Diensten (Senioren) soll die Einrichtung als generationenübergreifendes Angebot in die Gemeinde ausstrahlen und durch ihr vielseitiges Angebot für einen möglichst breiten Teil der Bevölkerung attraktiv sein. Zusätzliche Service-Angebote wie ein Hol- und Bringdienst von Büchern sollen geprüft werden. Die Mediathek soll unter der Woche ganztägig wie auch am Samstag der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Für die weitere Erarbeitung u.a. zur Prüfung des Raumbedarfs und der Erstellung einer Konzeption wird die Einbeziehung der Fachstelle für Bibliothekswesen bzw. von weiterem externer Sachverstand notwendig erachtet.

## F\_ Kultur- & Veranstaltungssaal / Trauzimmer (Mehllager)

Im Eingangsbereich und damit an zentraler Stelle im Gebäude ist der großzügige Raumbereich als zentraler Veranstaltungsraum vorgesehen. Der Saal kann direkt vom Hof erreicht werden und soll durch seinen barrierefreien



Zugang den einladenden Charakter hervorheben. Der kleine Saal soll in erster Linie für kulturelle Aktivitäten bereitstehen und durch seine Infrastruktur wie Bühne und Veranstaltungstechnik ein breites Repertoire abdecken. Hierzu zählen beispielsweise Kleinkunst-Veranstaltungen, Mundartabende / Aufführungen, kleinere Konzerte oder Vorträge. Die mobile Bühnentechnik kann zugleich für Open-Air-Veranstaltungen im Innenhof genutzt werden. Tagsüber kann der Saal zugleich als Trauzimmer für größere Gesellschaften dienen. Dies schafft Synergien mit dem fußläufig erreichbaren Harres, so dass Hochzeitsgesellschaften für die anschließende Feier dorthin wechseln können. Trauungen im kleinen Rahmen sollen im Erdgeschoss des Haupthauses zur Gartenseite hin stattfinden können. Die Variabilität soll durch eine räumlich flexible Möblierung möglich sein.

## G\_ Zentraler Platzbereich (Innenhof)

Der Innenhof wird durch die umgebenden Nutzungen eine hohe eigene Qualität entwickeln und viele Sichtbeziehungen und Begegnungen ermöglichen. Der gewünschte Charakter eines Marktplatzes deutet auf die zentrale Lage, die Erschließungsfunktion aber auch auf die Vielseitigkeit und die Bedeutung als öffentlicher Raum innerhalb des Mühlenareals. Zur Umsetzung dieses Anliegens werden Sitzmöglichkeiten zum Treffen und Verweilen (unter Weinreben) oder die Anordnung von Radstellplätzen vorgeschlagen.

Eine Neugestaltung soll den Charakter erhalten und zugleich für alle Nutzer eine geeignete Zugänglichkeit gewährleisten (Barrierefreiheit). Als weitere Zielstellung wird gesehen den Bezug zum Kraichbach wiederherzustellen. Als befestigte Fläche kann der Innenhof zugleich für kulturelle Veranstaltungen, das Mühlenfest oder spezielle Märkte genutzt werden.

Als Sonderbaustein wird für das Empfangsgebäude entlang der Roter Straße die Option eine temporäre / saisonale Nutzung mit kulinarischem Schwerpunkt als Ergänzung gesehen. Dies kann beispielsweise eine Sommerküche für Grillabende im Hof / Garten oder ein besonderes Hof-Café sein oder zur Präsentation von Weinen und Digestiven oder für den Verkauf von regionalen / saisonalen Produkten genutzt werden.

## H\_ Gastronomie mit Biergarten (Ölmühle & Freibereich)

Für den Grundstücksteil westlich des Kraichbachs mit der ehemaligen Ölmühle ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen. Diese soll sich von außen ablesbar auf diesen Gebäudeteil beziehen. Die Räumlichkeiten der Ölmühle bieten durch ihr historisches Ambiente (u.a. in Form der großen Schütten) und die versetzten Ebenen ganz eigene Voraussetzungen für einen attraktiven Ort zum Genießen und Erleben.

Der Gastronomiebereich soll auf einen privaten Betreiber / Pächter zugeschnitten sein. Der Betrieb soll als Mühlen-Café, -Kneipe, -Bistro ausgerichtet, authentisch und preislich angemessen sein. Das Gastronomie- und Servicekonzept soll sich von dem des Harres erkennbar unterscheiden. Um dies zu sichern und die gegenseitigen Interessen zu wahren, soll dies im Rahmen einer Nutzungsverordnung geregelt werden. Diese ist mit den zuständigen Gremienvertretern der Gemeinde und des Harres zu erarbeiten.

Die Unterbringung der Funktionsbereiche rund um die Küche stellt eine besondere Herausforderung aufgrund der spezifischen Anforderungen an eine gastronomische Nutzung dar. Dazu zählen die Andienung und Entsorgung, die Flächen für Kühlung / Lagerung, zur Zubereitung und dem Spülbereich, aber auch Personalwege. Um dies zu ermöglichen, wird der Niveausprung zwischen Hof auf der Vorderseite und Garten auf der Rückseite genutzt. Die Küchen-/Technikbereiche können unterhalb des Hauptraums der Ölmühle eingeschoben werden. Durch eine Anhebung der Erdgeschossfläche auf die Ebene des Bachübergangs wird einerseits ein ebener Übergang zu der übrigen Mühle geschaffen, zudem kann die Küche vom Hofbereich direkt angedient werden.

Der Übergang vom Hauptgebäude zur Ölmühle soll architektonisch inszeniert werden. Hierfür wird vorgeschlagen durch Glaselemente den darunter führenden Bachverlauf einbinden und Ausblicke auf den Biergarten wie auch zur Vorderseite der Mühle zu sichern bzw. wiederherzustellen. Funktionell soll die Fläche als überdachter Freisitz dem Restaurantbetrieb zugeordnet sein. Der Gewölbekeller bietet sich als gesonderter Bereich für spezielle Anlässe wie die Durchführung von beispielsweise Weinverkostungen, Bier- oder Whiskytastings an.

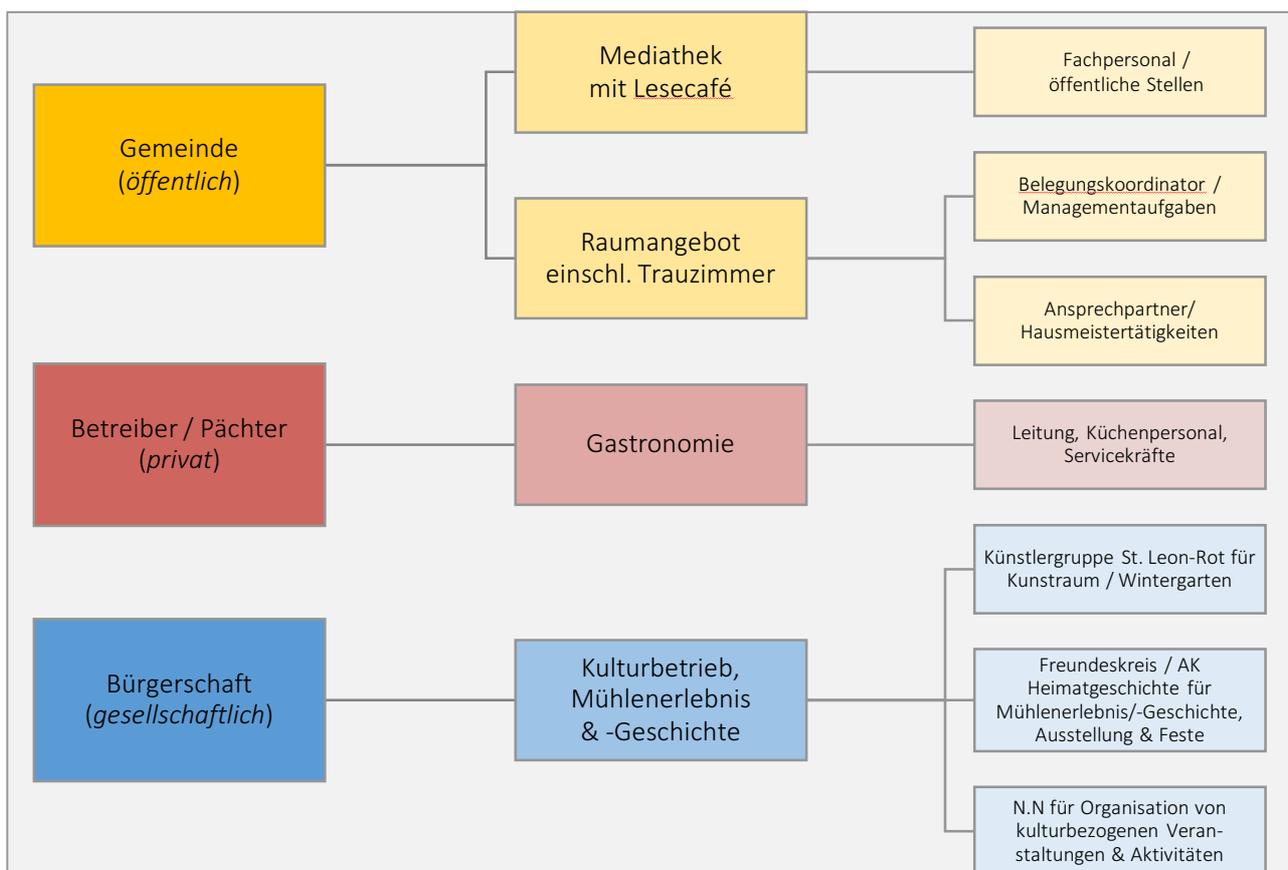
Der direkte Anschluss an die rückwärtige Wiese mit dem gewachsenen Baumbestand bietet die Möglichkeit für eine Verknüpfung mit einem schattigen Biergarten im Grünen entlang des Kraichbachs. Kinderspielgeräte sollen zudem für ein familienfreundliches Ambiente sorgen. Der vordere Hof der Ölmühle soll unterdessen der An- und

Ablieferung der Küche sowie der Parkierung vorbehalten sein und ausreichend Stellplätze bereithalten.

In einer vertiefenden Planung wird der Aspekt Lärmschutz zu untersuchen sein und welche Regelungen oder baulichen Vorkehrungen zu treffen sind um den Schutz der anliegenden Nachbarn zu gewährleisten.

#### 4. Betreiberstruktur / Akteursübersicht

Als grundlegendes Prinzip soll der Betrieb und die Verantwortung auf mehrere Schultern verteilt sein. Wichtig ist ein gutes Miteinander in dem die Gemeinde, ein privater Betreiber und die Bürgerschaft definierte Verantwortungsbereiche haben und zugleich für das Gelingen als Gesamtheit beitragen. Die folgende Übersicht stellt eine solche Aufteilung schematisch dar.



#### 5. Abschlussbemerkung

Alle zentralen Nutzungsideen und Forderungen aus der Bürgerwerkstatt haben Eingang gefunden in das dargestellte Nutzungskonzept. Aus dem etappenweisen Vorgehen hat sich ein Gesamtkonzept herausgebildet, das zeigt wie die einzelnen Nutzungen ineinandergreifen und durch Schnittstellen und Mehrfachbelegungen miteinander in Verbindung stehen. Diese gemeinsam abgestimmte Vorstellung von der Belebung der Gebäude und Freiflächen auf dem Areal der Kramer-Mühle ist das Ergebnis von vielen Diskussionen und Beratungen, der Einbindung vielfältiger Expertise der Beteiligten und nicht zuletzt dem Zusammenwirken von Verwaltung, Politik und Bürgerschaft. Über allem steht einen lebendigen und öffentlichen Ort für die breite Bürgerschaft inmitten der Gemeinde zu schaffen. Angeschoben durch das große Interesse und Engagement von Bürgerinnen und Bürgern und gelenkt sowie konkretisiert durch die Mitglieder der Projektgruppe wurde über mehrere Etappen der Weg frei gemacht für die folgenden Schritte zur Realisierung.