

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Karlstein

Sitzung Arbeitskreis am 30.3.2017

Thema. Schleusengehöft

Nach einem einleitenden Vortrag des Vorsitzenden, Herrn Humer, zur Geschichte und Betrieb des Wassersportclubs Seligenstadt e.V. (WSS) fand eine kurze Besichtigung der Räumlichkeiten des WSS und des ehemaligen Wohnhauses statt.

Die im Vortrag angesprochene tlw. beengte Raumsituation in den Lagern, den Ausbildungsräumen und die Notwendigkeit des Ausbaus der Sanitär- und Umkleideanlagen sind nachvollziehbar.

Im Anschluss daran erläuterten Mitglieder des noch jungen Kulturvereins Karlstein ihre Ziele und bekundeten ihr Interesse, an der Belebung des Standorts Schleusengehöft mitzuwirken; es wurde betont, dass es nicht um eine Verdrängung des WSS aus den bislang genutzten Räumlichkeiten durch andere Initiativen geht, sondern um ein Miteinander, ggfs. auch mit weiteren Initiativen – insbesondere in der Nutzung des alten Wohngebäudes.

Im 2. Teil der Veranstaltung wurden – ähnlich wie in der vorangegangenen Sitzung zum Bahnhof Dettingen – die Stärken, Schwächen und Ziele/Handlungsfelder (s. Anlagen) für das Schleusengehöft herausgearbeitet.

Für die weitere Entwicklung wurden vier verschiedene Modelle ins Gespräch gebracht:

- Gastronomiemodell
- Kulturmodell
- Wohnen
- Betreutes Wohnen

Während das Gastronomiemodell tlw. in Konkurrenz zur Vereinsgaststätte des WSS stehen würde, bedeuten Wohnen oder betreutes Wohnen eine Abkehr von der Entwicklung eines öffentlichen Treffpunktes an diesem Standort.

Das allgemeine Interesse der Diskussionsrunde am „Kulturmodell“ war daher auch am größten.

Unter Federführung des Kulturvereins sollen in internen Beratungen die Inhalte eines solchen Kulturmodells diskutiert und mögliche Betreiberstrukturen erörtert werden. In der nächsten Sitzung des AK Schleusengehöfts (in ca. vier bis sechs Wochen) werden diese Inhalte vorgestellt.

Der Termin der nächsten Sitzung wird auf der homepage der Gemeinde Karlstein bekannt gegeben.

STÄRKEN

- + Gebäude mit Grundstück Schleusengehöft in Gemeindebesitz
- + Großes Gebäudeensemble mit Raumangebot
- + Idyllische Hofsituationen mit Baumbestand
- + Großes Flächenpotential in Richtung Seligenstädter Straße (AB 17)
- + Sehr gute Erschließung über Straße
- + Sehr gute Erschließung über Radweg (Mainradweg)
- + Sehr gute Erschließung für Wassersportler (kl. Sportboothafen und Mainzugang)
- + Vorlandgelände für temporäre Nutzungen geeignet
- + Geringes Störpotential (keine benachbarten Wohngebäude)
- + Nähe zum Ort
- + Vielfältige Nutzungen denkbar
- + Gute Rohbaubsubstanz (Wohngebäude)
- + Kein Denkmalschutz - aber geschichtlich bedeutend
- + Vereinsengagement (WSS) vorhanden
- + Gastronomieangebot nicht nur für Vereinsmitglieder
- + Weitere Nutzungspotentiale bereits erprobt (Schleusenrock)
- + Nähe Seligenstadt
- + Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden
- + Kooperationsbereitschaft der Vereine

SCHWÄCHEN

- Stark sanierungsbedürftiges Wohngebäude
- Kleinteiliger Grundriss Wohngebäude
- Fehlender barrierefreier Zugang EG
- Sanierungsbedürftige und zu kleine Sanitäreinrichtungen in den Nebengebäuden (WSS)
- Beengte Raumsituationen (Lagerkeller, Jugend- und Ausbildungsräume, Hallen – insbes. im Winter)
- Vorlandnutzung bedarf der Zustimmung des Wasser- und Schifffahrtsamtes
- Gastronomiebetrieb nur an Wochenenden im Sommerhalbjahr
- Keine Ausschanklizenz für öffentlichen Betrieb
- Ungenutztes Potential
- Hohe Investitionskosten für Sanierung und ggfs. Erweiterungen
- Nutzungskonflikte denkbar
- Z.Zt. kurzer Pachtvertrag (WSS)
- Insgesamt schwache Gastronomie in Karlstein

ZIELE / HANDLUNGSFELDER

- Sanierung und Anpassung Grundriss Wohngebäude
- Verbesserung Nutzungsmöglichkeiten Wohnhaus durch Anbau
- Sanierung und Ergänzung Sanitäreinrichtungen Nebengebäude mit Umkleideräumen
- Neuorganisation Gebäudenutzung unter Einbeziehung des kompletten Raumangebots aller Gebäude
- Entwicklung eines (möglichst ganzjährigen) Betreiberkonzeptes mit Betreiber
- Entwicklung und Ausbau öffentlich zugänglicher Nutzungsangebote
- Einbeziehung des Wasser- und Schifffahrtamtes in die Vorplanungen
- Bewerbung der neuen Angebote
- Vereinsübergreifende Nutzung Wohngebäude denkbar
- Erhalt Ensemble auch als Zeuge der Schleusengeschichte (Museum)
- Gastronomiemodell
- Kulturmodell (Kleinkunst, etc.) Schleusenmuseum
- Wohnmodell
- Senioren / Betreutes Wohnen