DE Wallgau

Objektplanung Dorfplatz

mit städtebaulichem Konzept Ortsmitte

Planungsbüro Kurz GbR, Kirchenstr. 54c, 81675 München

Inhalt

1) Klärung Gebäudenutzung und Bedarfsfragen, sowie Entwicklung eines Raumkonzeptes 3

1.1) Werkstatt 08.02.2014 - Neugestaltung des Dorfplatzes 3

1.2) Werkstatt 30.05.2014 - Nutzung Anwesen „KIrchenböbl“ 4

1.3) Werkstatt 05.09. 2014 - Anwesen „KIrchenböbl“, Nutzungskonzepte / Betreibermodelle / Raumbedarf 5

1.4) Zusammenarbeit mit dem Büro Standort und Kommune 6

1.5) Energiekonzept 7

2) Städtebauliche Rahmenplanung – Ideen und Entwürfe in Form von Skizzen und Modell 8

2.0) Bestandsituation: 8

2.1) Variante 1 9

2.2) Variante 2 11

2.3) Variante 3 13

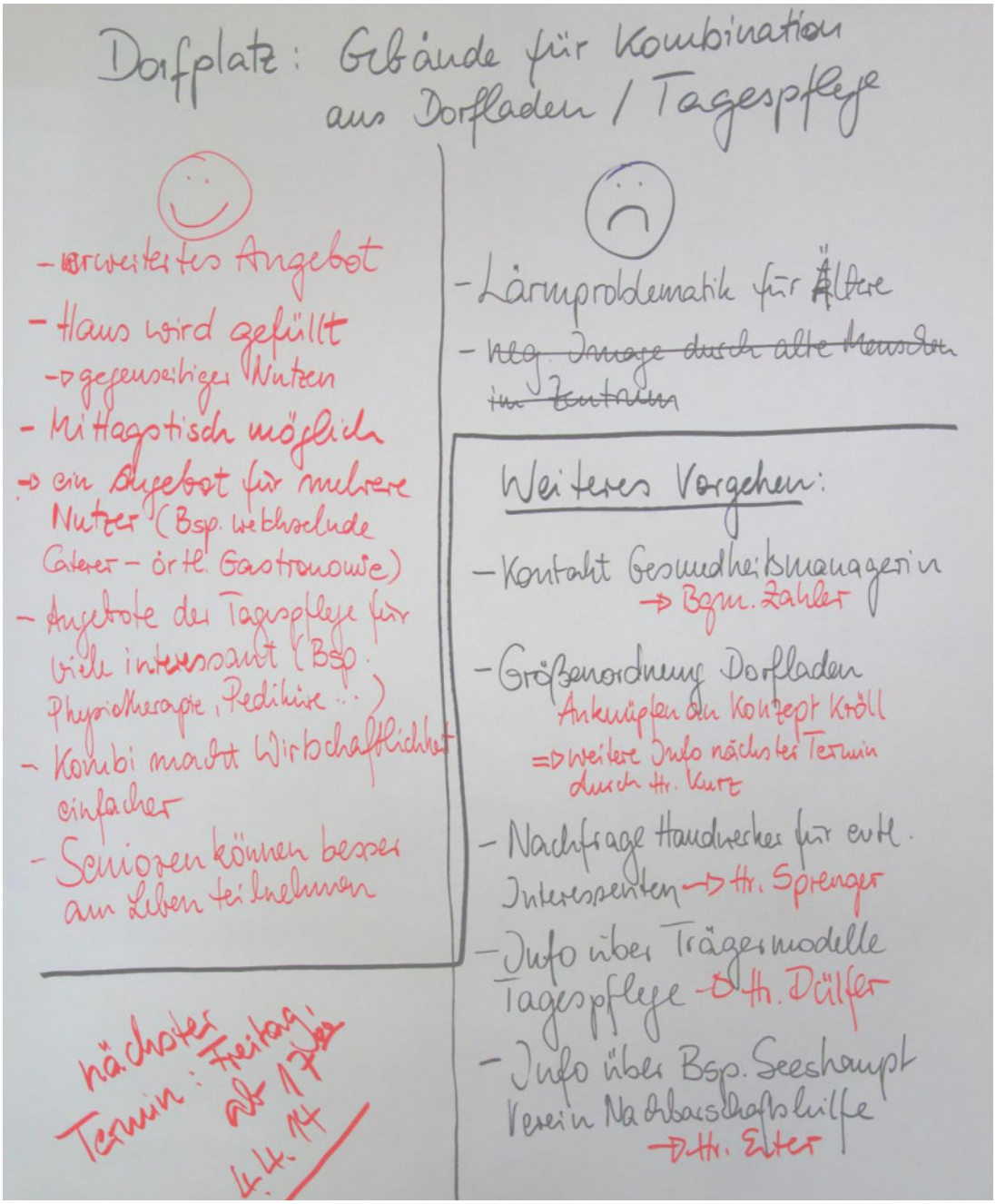
2.4) Zusammenschau und Bewertung der Varianten 15

1) Klärung Gebäudenutzung und Bedarfsfragen, sowie Entwicklung eines Raumkonzeptes

Zur Klärung der Bedarfsfrage und zur Erarbeitung eines groben Raumkonzepts wurden insgesamt 3 Bürgerwerkstätten durchgeführt. Diese erfolgten in Zusammenarbeit aus Fachplanern und einheimischen Experten.

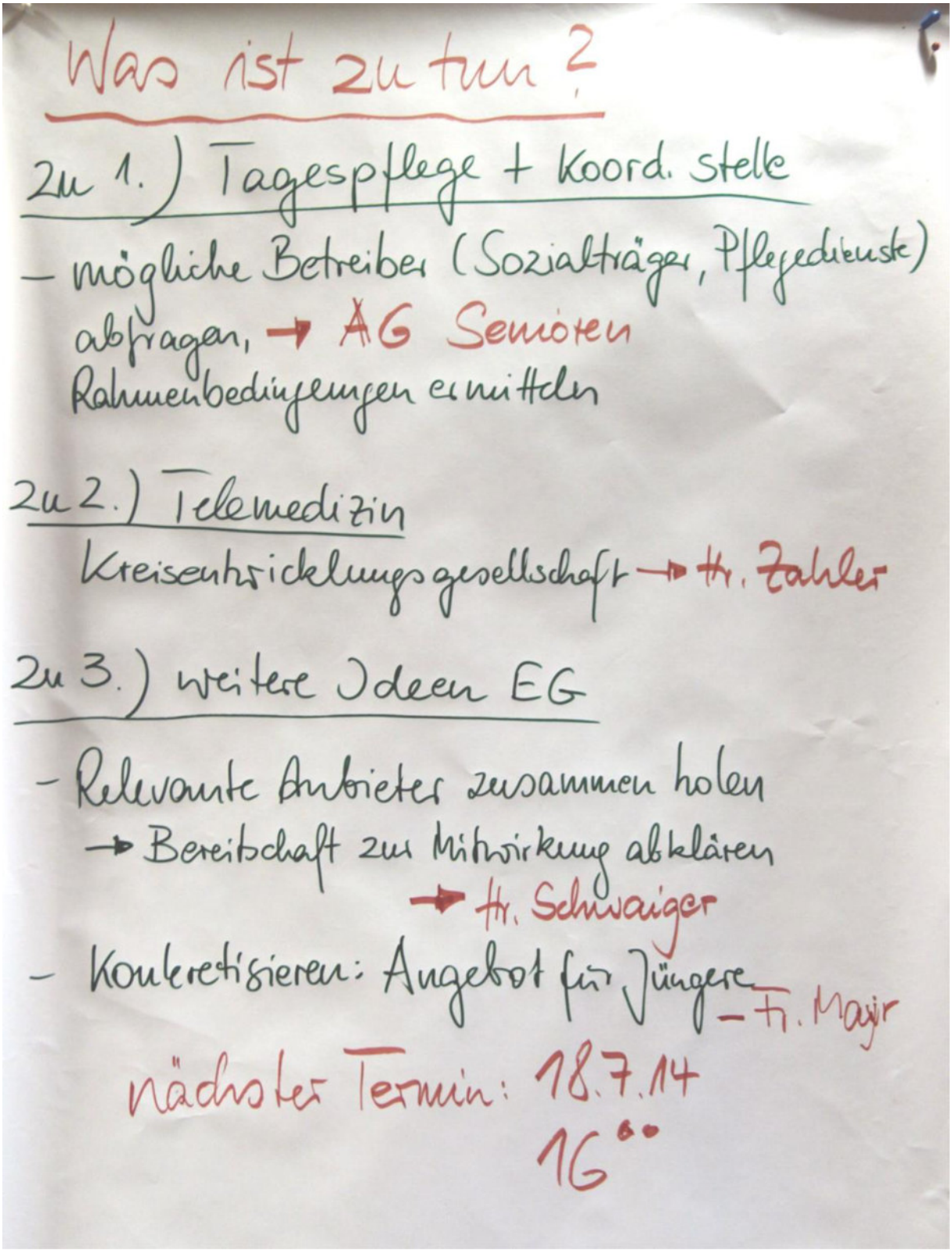
1.1) Werkstatt 08.02.2014 - Neugestaltung des Dorfplatzes

Die erste Werkstatt befasste sich mit Grundfragen und Anforderungen des zu erarbeitenden Raumkonzepts. Als Ergebnis der Diskussionen um Nutzungen, Potentiale und Bedürfnisse wurde Folgendes zusammengetragen.



1.2) Werkstatt 30.05.2014 - Nutzung Anwesen „Kirchenböbl“

Ergebnisse und Ideen aus der 1. Werkstatt wurden mit den zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnissen konkretisiert



Was ist zu tun?

zu 1.) Tagespflege + Koord. stelle

- mögliche Betreiber (Sozialträger, Pflegedienste) abfragen, → AG Senioren
  Rahmenbedingungen ermitteln

zu 2.) Telemedizin

Kreisentwicklungsgesellschaft → Hr. Zahler

zu 3.) weitere Ideen EG

- Relevante Anbieter zusammen holen
  → Bereitschaft zur Mitwirkung abklären
  → Hr. Schwaiger
- Konkretisieren: Angebot für Jüngere – Fr. Mayr

nächster Termin: 18.7.14
16⁰⁰

Bereich	*Nutzungen*	*Flächenbedarf in m²*
OG / DG	Tagespflege >> Projekt wird als Basiskonzept weiterverfolgt	
	>>	
EG	Koordinierungsstelle / Telemedizin	30 – 40
	weitere Ideen für EG	
	>>	
	>>	
	>>	
UG	>> Schallgeschütze Proberäume	
	>> öffentliche Toiletten	
	>> Jugendraum	
	>> Energiezentrale	
	>>	

Aus den Erkenntnissen der 2. Werkstatt entwickelte sich das folgende Raumprogramm, welches u.a. Basis für die 3. Werkstatt war.

1.3) Werkstatt 05.09. 2014 - Anwesen „Kirchenböbl“, Nutzungskonzepte / Betreibermodelle / Raumbedarf

Vorträge und Präsentationen zeigten Möglichkeiten und Anforderungen dazu auf. Konkret wurden folgende Themen bearbeitet:

- Gesundheitszentrum für Einheimische und Gäste ⇔ Mögliche Ziel- und Nutzergruppen
- Nutzungsideen: „Handgemachtes aus dem Alpenraum“, „virtuelles Kaufhaus“,
- „Gästeinformation“, „Bewirtung“, „Ausstellungen“, „Indoorspielplatz“, „Rathaus“
- Kletterzentrum Wallgau
- Aspekte zu Finanzierung, Rechts- und Geschäftsformen

Ergebnis für eine Raumanforderung:

Wallgau Ortsmitte >> Nutzung „Kirchenböbl“

Ergebnisse aus der 3. Dorfwerkstatt vom 13.09.2014

Ideen zur Nutzung Kirchenböbl

Bereich	*Nutzungen*	*Flächenbedarf in m², ca.*	*Fraglich!*
OG / DG	Tagespflege >> wird als Basiskonzept weiterverfolgt	200 m²	
EG	Koordinierungsstelle / Telemedizin	30 – 40 m²	
	weitere Ideen für EG		
	>>AlpenRaum	80 m²	
	>>Praxis	100 m²	
	>>Rad-/Skiverleih	50 - 100 m²	
UG	>> Schallgeschütze Proberäume	20 m²	?
	>> öffentliche Toiletten	30 m²	
	>> Jugendraum / Indoorspielen	30 – 150 m²	?
	>> Energiezentrale	20 m²	
	>>Bouldern	60 m²	

>>> damit ergibt sich für alle Etagen eine benötigte Grundfläche von ca. 200 bis max. 250m².

Die ausführlichen Dokumentationen der Dorfwerkstätten, vgl. Anhang.

1.4) Zusammenarbeit mit dem Büro Standort und Kommune

Das Büro „Standort und Kommune“ wurde mit einer weiteren Vertiefung im Rahmen der Planungen zum „Alpenraum“ beauftragt inwieweit verschieden Ansätze inhaltlich und wirtschaftlich tragfähig sind.

Auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse der Werkstätten wurde mit vertiefenden Workshops und unterschiedlichen Analyse- und Bewertungsmethoden Hilfestellungen für Fragestellungen in Zusammenhang mit möglichen Nutzungsideen erarbeitet. Konkret wurde ein Webshop, ein Ladengeschäft, ein Café, ein Museum und ein Kräutergarten als Nutzungsmöglichkeiten untersucht.

Das Ergebnis war der Aufbau einer web-Plattform und die Konkretisierung der Anforderung an das Raumprogramm. Die „Alpenraum – Idee" benötigt vor Ort keine größeren Räumlichkeiten – 1 Ausstellungraum wäre ausreichend - so dass damit keine Renovierung des „Kirchenböbels" zu begründen ist.

Vgl. „Konkretisierung und Validierung des Vorhabens „Alpenraum" in WALLGAU, St. Juni 2015 erstellt durch Büro: Standort Kommune

1.5) Idee Gesundheitsregion / Gesundheitszentrum

Hierzu wurden in der 3. Werkstatt verschiedene Modelle und Ideen vorgestellt (vgl. Dokumentation).

Bei der weiteren Konkretisierung der Vorüberlegungen konnten aber nur 2 Interessenten eruiert werden, die sich vorstellen können, ihre Praxis bzw. ihren Laden in einen Ersatzbau in der Ortsmitte zu integrieren:

- Apotheke
- Physiotherapeut (jeweils im EG)

Im Obergeschoss könnten „altengerechte Wohnungen" entstehen.

1.6) Energiekonzept

Das Energiekonzept hat aktuell keine konkreten Auswirkungen auf die Rahmenplanungen. Es soll bei der Umsetzung und weiteren Detaillierung der Ideen des Rahmenplans eingearbeitet werden und Berücksichtigung finden.

Als aktueller Planungsstand kann festgehalten werden, dass ein Blockheizkraftwerk mit Nahwärmeversorgung durchaus tragfähig sein könnte, wenn die großen Häuser mitmachen würden.

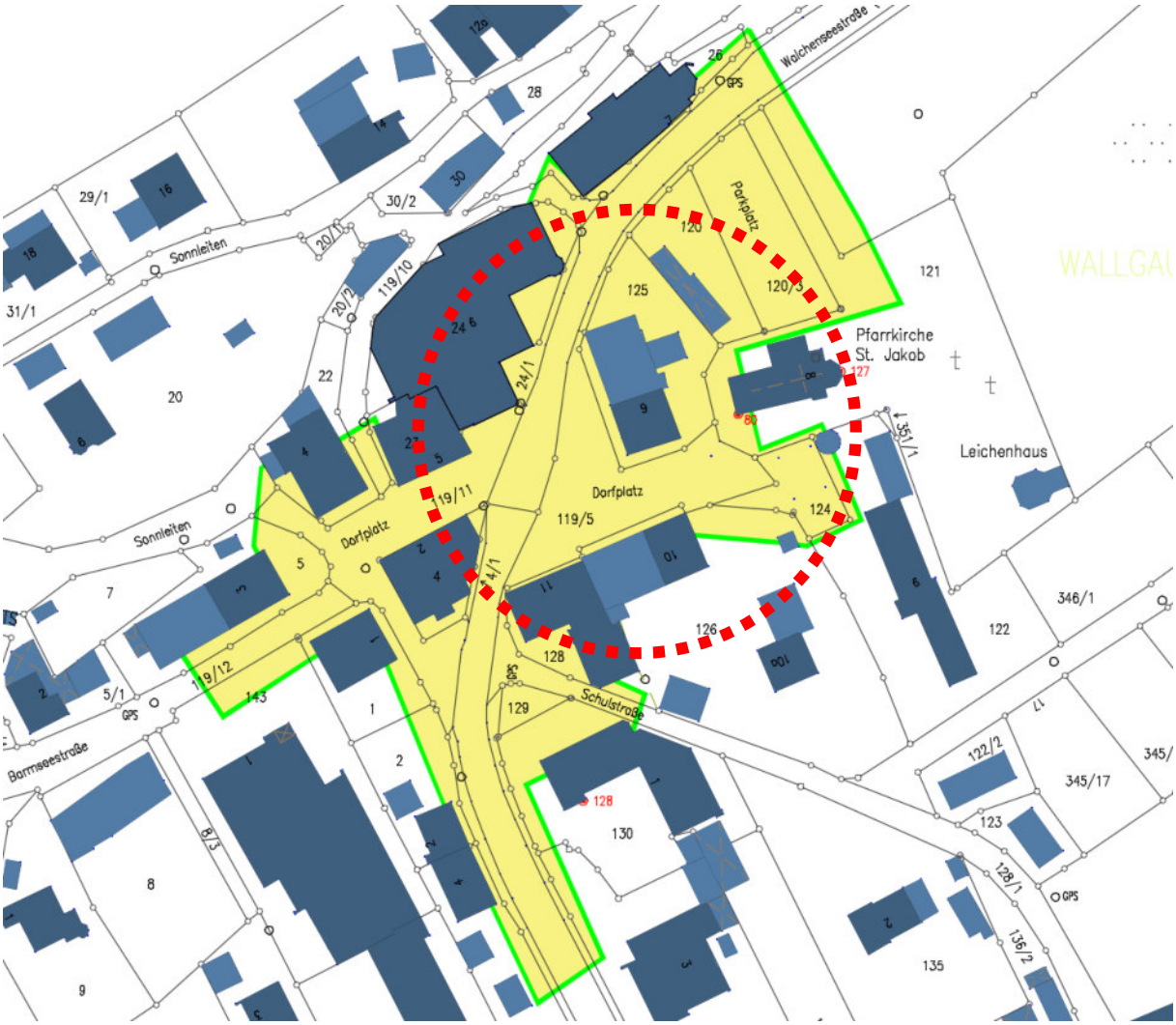
1.7) Resümee aus den Werkstätten und den vertiefenden Untersuchungen

Die Bestandsimmobilie „Kirchenböbl", die ja durch jahrelange Unternutzung und auch infolge Schimmelbefalls stark sanierungsbedürftig ist, kann nicht komplett mit Nutzungen gefüllt werden.

So dass in einem weiteren Schritt ein Ersatzbaukörper, mit einer geringeren Grundfläche, untersucht wird.

2) Städtebauliche Rahmenplanung – Ideen und Entwürfe in Form von Skizzen und Modell

2.0) Bestandsituation:



Das auf dem Dorfplatz situierte historische Anwesen „Kirchböbl" ist seit Jahren untergenutzt. Es konnte zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden und so bietet sich für Wallgau die Chance die zentrale Ortsmitte neu zu gestalten.

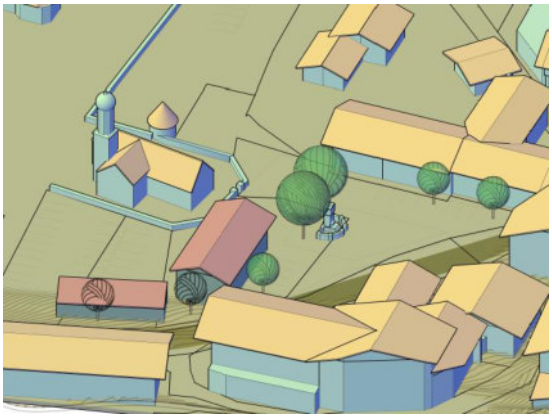
Sowohl im Hinblick einer Aufwertung des Platzraumes in Richtung mehr Aufenthaltsqualität (mit einer Verbesserung der fußläufigen Anbindung), als auch für die Nutzung des „Kirchenböbels" bzw. eines Ersatzbaus sollen Lösungsansätze aufgezeigt werden.
Nicht zuletzt ist ein weiterer Aspekt, die jetzt „rückwärtig" situierte Kirche mehr in den Platzraum zu integrieren.

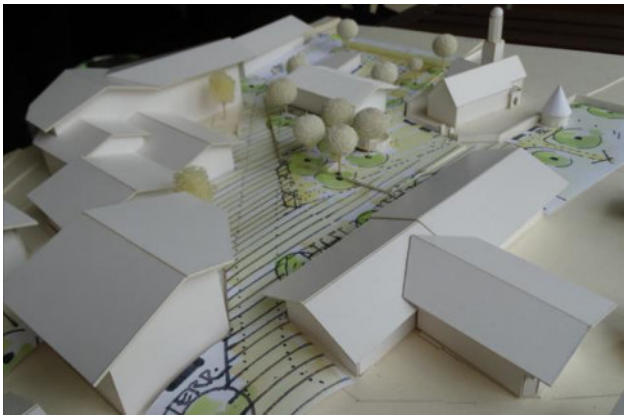
Die Vorüberlegungen haben ergeben, dass sich keine adäquate Nutzung für die Bestandsimmobilie „Kirchenböbl" ergibt, zumal das Gebäude infolge Unternutzung und Schimmelbefall stark sanierungsbedürftig ist.

2.1) Variante 1

Neubau im Bereich des jetzigen Standorts, aber mit reduzierter Länge ⇔ dadurch Öffnen / Einbeziehen des Kirchenvorbereichs zum Platzraum:

- Gliederung des Platzraumes in reine Aufenthaltsbereiche und Bereiche, die überfahren werden können.
- Ersatzbau „Kirchenböbl" bekommt eigenen kleinen Vorbereich – östl.: Neuordnen Parken
  Baumgruppe mit Kriegerdenkmal zentral im Platzbereich – im Vorfeld der Kirche ⇔ nimmt die Achse zum westl. Dorfplatz auf
  Vorbereich beim südl. Anwesen mit gegliederten Parkflächen (u. Zufahrtsmöglichkeit für Dorfstr. 10a)
- Aufwerten der östlich anschließenden Flächen mit guter fußläufiger Verbindung zur Schule / Kurpark
  bzw. Aufwertung und Lückenschluß der fußläufigen Verbindung abseits der Bundesstraße



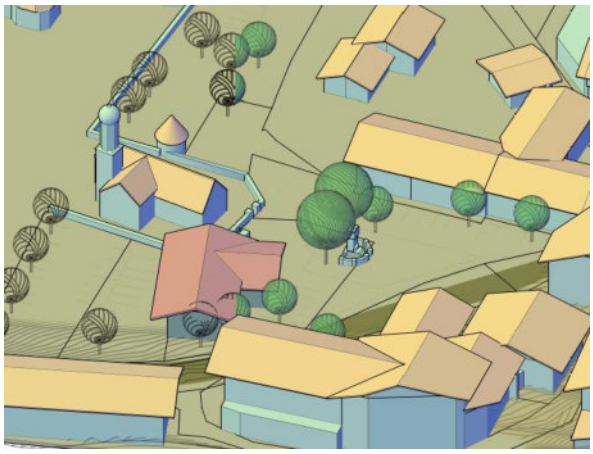


Modellstudien zur Variante 1

2.2) Variante 2

Neubau, unter 135° gedreht und nach Norden verschoben; mit Widerkehr zur Bundesstraße um geschützten Platzraum zu erhalten ⇔ (größtmögliches) Öffnen des Kirchenvorbereichs zum Platzraum bei gleichzeitiger Schaffung einer „Torsituation" am Platzabschluß:

- Gliederung des Platzraums durch Baumpflanzungen und „Zonierungen" durch optisch unterschiedliche Bereiche für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie für Fußgänger und Aufenthalt
- Verlagerung (*Idee*) des Kriegerdenkmals in die südl. der Kirche liegende Grünfläche mit ruhigem Aufenthaltsbereich
- Aufenthaltsbereich am Platz mit (versetzten) Brunnen, baumüberstanden
- Parkbereiche nur im Vorfeld der Geschäftshäuser *und*
- Neuordnen der Parkfläche nördl. der Kirche

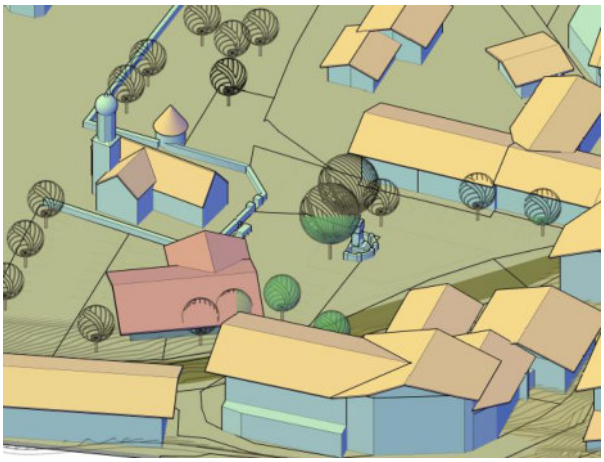


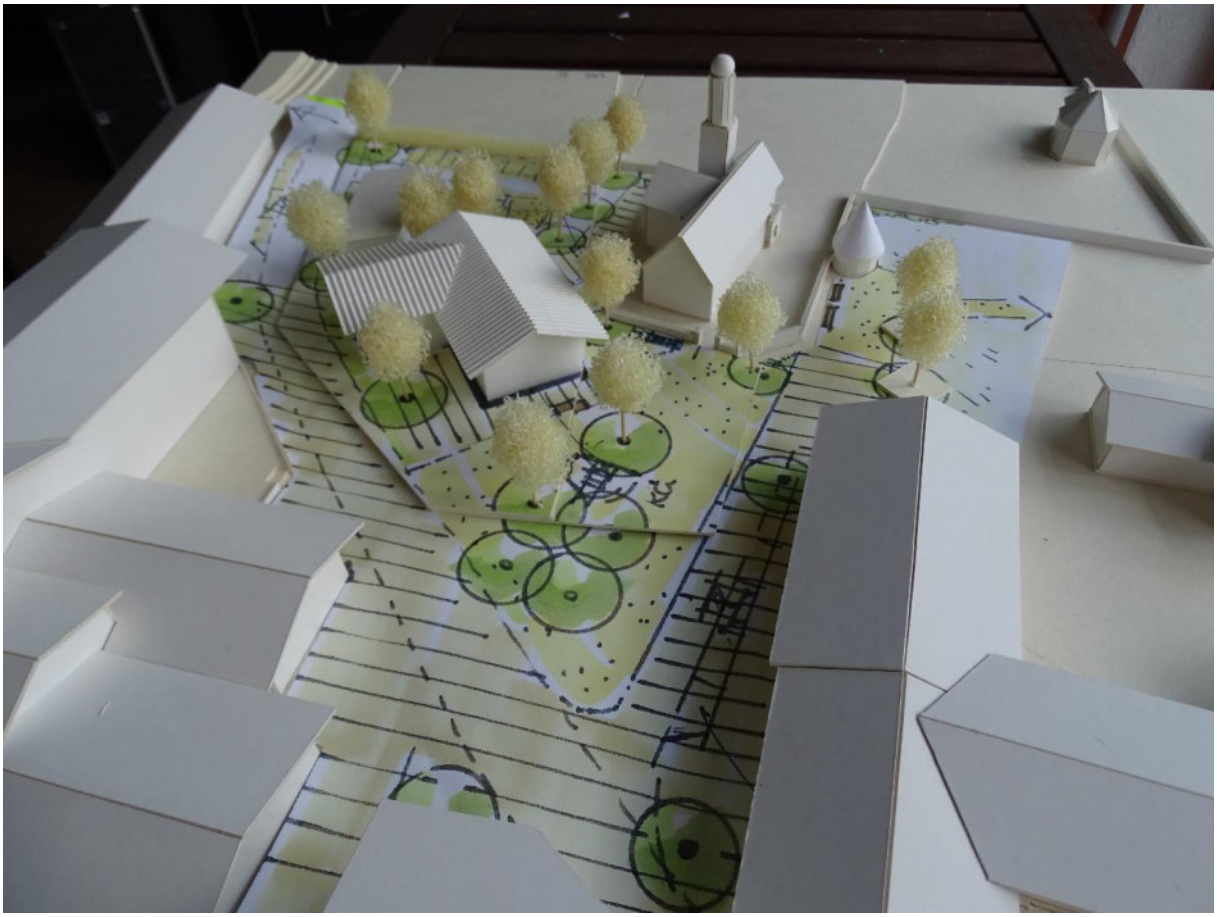
Modellstudien zur Variante 2

2.3) Variante 3

Neubau, unter 45° gedreht, mit Widerkehr nach Norden zur Bundesstraße; so daß der Neubau einen kleinen platzartigen Bereich auf Höhe des Gasthofes zur Post bildet und hier einen starken optischen Platzabschluß ergibt.

- Gliederung des Platzraums durch Baumpflanzungen und „Zonierungen" durch optisch unterschiedliche Bereiche für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie für Fußgänger und Aufenthalt
- Verlegung des Kriegerdenkmals in die grüne Platzmitte
- Verlegung des Brunnens an die Kirchenmauer ⇔ geschützter Rückzugsbereich
- Parkbereiche im Vorfeld der Geschäftshäuser, Neuordnen der Parkfläche im Norden





Modellstudien zur Variante 3

2.4) Zusammenschau und Bewertung der Varianten

Bei allen erarbeiteten Varianten stand ein attraktiver Dorfplatz im Vordergrund, der gleichermaßen von Einheimischen wie auch Touristen genutzt werden kann. Ein Dorfplatz, der die Ortsmitte von Wallgau deutlich aufwertet und den historischen Gebäudebestand unterstützt.

Variante 1 bleibt, gerade von der Gebäudestellung am Platz, am deutlichsten am Bestand orientiert. Variante 2 und 3 stellen eine, zur Bestandssituation, abweichende Gebäudestellung dar, was eine z.T. andere Grundform des Dorfplatzes mit sich bringt.

Bestandssituation: Google street view

Bei allen Varianten war eine große Herausforderung, die Kirche „mehr ins Zentrum zu rücken", also mehr in den Dorfplatz zu integrieren. Dadurch, dass die Kirche doch außerhalb des Platzraumes situiert ist und von ihrer Kubatur und Stellung her nicht die Dominanz der großvolumigen weltlichen Bestandsbebauung aufweist, muss der Raumabschluß mit dem Ersatzbau gelöst werden.

Bei allen Varianten geht es um eine Aufwertung des Dorfplatzes - weg von dem rein verkehrsorientierten Platz, wie er sich momentan darstellt – hin zu mehr Aufenthaltsqualität, wo man

trotz der Nähe zur B11, auch verweilen mag. Dennoch sollten auch Flächen für den ruhenden Verkehr angeboten werden und v.a. auch die Geschäftsvorbereiche aufgewertet werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, eine geeignete Nachfolgenutzung für das ehem. „Haus des Gastes“ im Süden der Kirche zu finden. Hier könnte ein ruhiger, grüner Rückzugsbereich entstehen. Wichtig ist, dass hier eine ausreichende fußläufige Durchwegung sichergestellt wird und keine weiter Zufahrt vom Dorfplatz her notwendig ist. (Das Grundstück kann über die Soiernstr. erreicht werden)

Wichtig ist zusätzlich der nordöstlich des Dorfplatzes gelegene Ortseingang an der Walchenseestraße. Da hier eine fußläufige Verbindung, die den Ort abgesetzt von der Bundesstraße durchzieht endet, sollte hier eine Querungsmöglichkeit geschaffen werden und gleichzeitig die Orientierung verbessert werden.

Der Parkplatz an dieser Stelle könnte durch eine Bebauung an der Straße gefasst werden. Dies könnte an dieser Stelle zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit beitragen.

Die favorisierte Variante 1 bringt folgende Vorteile mit sich:

- Das Gebäudevolumen kann genutzt werden.
- Die bestehende Platzsituation wird aufgegriffen, es entstehen unterschiedlichen Bereiche: Vorbereich Kirche mit Kriegerdenkmal, sich zur Straße öffnender Vorfläche des Ersatzbaus und der zum Kurzparken nutzbare südliche Platzbereich.
- Entschleunigung des Verkehrs durch optische Engstelle.
- Realisierung des Vorhabens ohne Grunderwerb möglich.

Die Varianten 2 und 3 bringen ein Gebäudevolumen mit sich, welches nur schwer mit Nutzungen zu füllen sein wird. Zudem verändert v.a. die zweite Variante durch die Auslagerung des Kriegerdenkmals und die Neuorientierung im Platzbereich durch die Stellung des Winkelbaus die aktuelle Situation gänzlich. Die dritte Variante bedürfte eventuell Grundstücksregulierungen.