



16. Oktober 2015

Markt Wertach

Gasthof zum Engel

Feinuntersuchung

auf der Grundlage der
Vorbereitenden Untersuchungen und des Städtebaulichen
Rahmenplans vom 13.06.2012 und der Ergänzung der
Vorbereitenden Untersuchungen und des Städtebaulichen
Rahmenplans vom 18.03.2015



IMPRESSUM

Auftraggeber

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach
vertreten durch:
1. Bürgermeister Eberhard Jehle
Tel: 08365/7021-0

Ausarbeitung

Schober Architekten
Architektur + Stadtplanung
Augustenstraße 73
80 333 München

Telefon 089 523 143 07
info@schober-stadtplanung.de
www.schober-stadtplanung.de

Petra Schober,
Dipl.Ing. Architektin BDA,
Stadtplanerin SRL, DASL
Barbara Hummel,
Dipl.Ing. Arch. Stadtplanerin

München, Oktober 2015



Städtebauförderung in
Schwaben

Die Feinuntersuchung wird im Bay-
erischen Städtebauförderprogramm
mit Mitteln des Freistaates Bayern
gefördert.

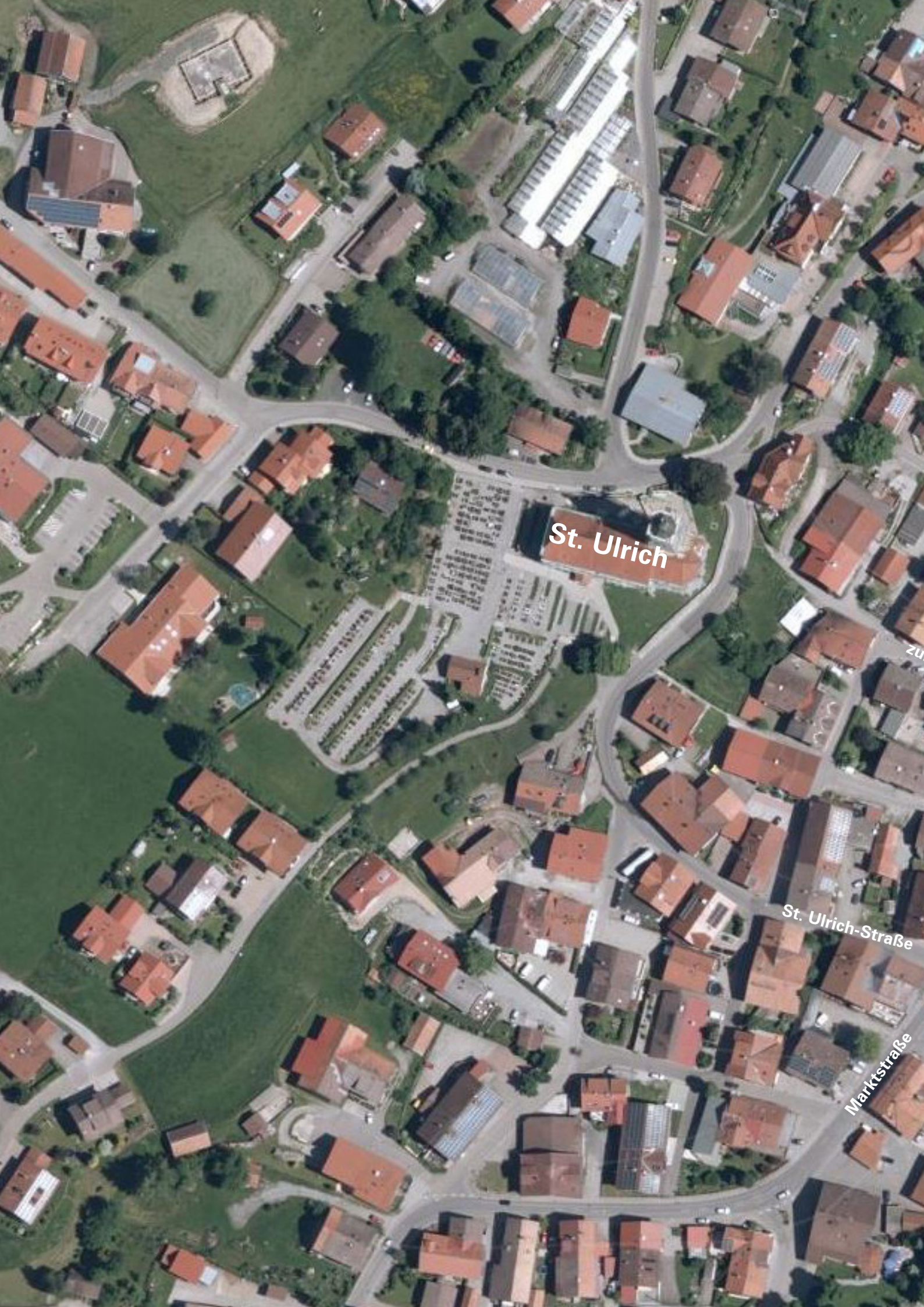




INHALT

Einleitung	6
Der Markt Wertach	8
Ortsstruktur	10
Raumkanten	11
Topografie und Dachlandschaft	12
Tourismus und Identität	14
Das Untersuchungsgebiet	16
Der Gasthof zum Engel	17
Die nahe Umgebung	22
Stärken und Schwächen	24
Die Nutzungsvorstellungen und Nutzungsideen	26
Die Nutzungsvarianten und der Umgang mit dem Bestand	30
Der Bürgersaal	36
Zusammenfassung und Empfehlung	41
Zeitschiene	43
Weitere Informationen	44
Beispiele anderer Bürgersäle	44
Architekturbeispiele und Gestaltungsanregungen	47
Anhang	51

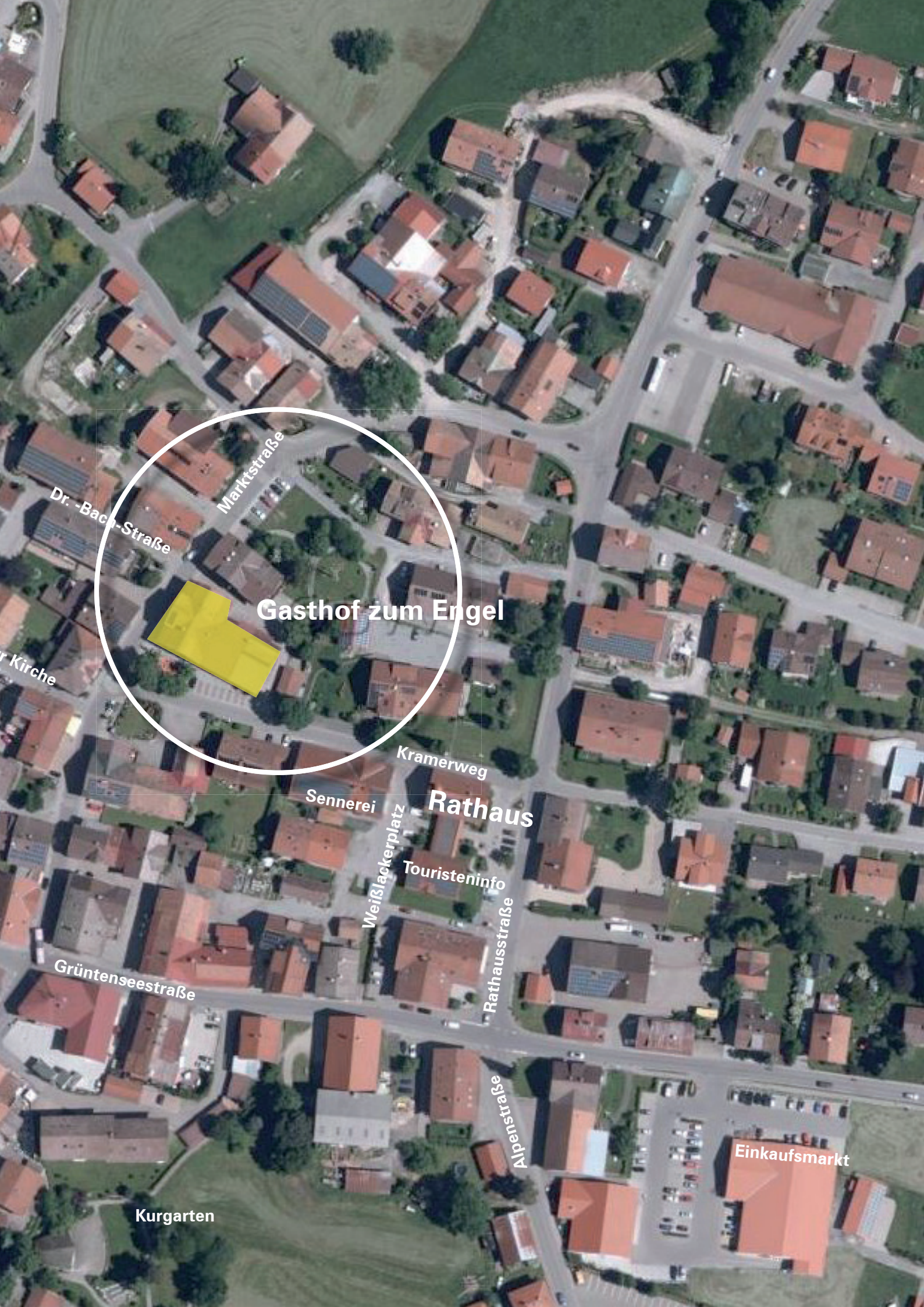




St. Ulrich

St. Ulrich-Straße

Marktstraße



Gasthof zum Engel

Rathaus

Einkaufsmarkt

Marktstraße

Dr.-Bach-Straße

Kramerweg

Sennerei

Weißackerplatz

Touristeninfo

Rathausstraße

Grüntenseestraße

Alpenstr.

Kurgarten

r Kirche



St. Ulrich



Gasthof zum Engel



Rathaus

Einleitung

Anlass, Ziel und Inhalt der Feinuntersuchung

Anlass der Untersuchung ist die Klärung der Nutzungsmöglichkeiten des heutigen Gasthofes zum Engel im Zusammenhang mit dem Bürgersaal.

Die Feinuntersuchung Gasthof zum Engel ist eine Maßnahme, die aus dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und des Städtebaulichen Rahmenplans vom 13.06.2012 (Prof. Dr. Ing. Ossenberg) und deren Fortschreibung um einen Maßnahmenplan und Kosten- und Finanzierungsplan vom 18.03.2015 (Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH) resultiert.

Unter anderem wurde in den Untersuchungen der städtebauliche Missstand des Gasthofes zum Engel, der wegen seiner zentralen Lage von besonderer Bedeutung ist, aufgezeigt und folgendermaßen formuliert:

Zunehmend stellt der Gasthof „Engel“ einen städtebaulichen Missstand dar. Die in kommunaler Hand befindliche Liegenschaft ist im derzeitigen Zustand kaum mehr befriedigend zu verpachten und genügt mit dem angrenzenden Bürgersaal nicht mehr den Brandschutzauflagen und den geforderten energetischen Ansprüchen. Aus diesen Gründen ist ein Nutzungskonzept für das Anwesen erforderlich, in dessen Mittelpunkt der notwendige Bürgersaal steht mit Komplementäreinrichtungen, die sich aus derzeitiger Sicht aus dem bestehenden Gastronomiebetrieb mit Pächterwohnung und dem Heimatmuseum zusammensetzen. Das Heimatmuseum befindet sich im Feuerwehrhaus. Auch dieses bedarf einer Neuausrichtung um den zukünftigen Anforderungen gerecht werden zu können. In diesem Zusammenhang bietet sich an das Heimatmuseum aus der isolierten Lage in das Ortszentrum zu verlegen.

Das dringende Bedürfnis der Bürger nach einer Ortsmitte mit einem Bürgersaal veranlasste den Marktrat am 05.03.2015 zu einem Beschluss zur Erstellung einer Feinuntersuchung für den Gasthof zum Engel, um daran anschließend einen Architektenwettbewerb auszuloben.

Ziel der Feinuntersuchung ist ein Nutzungs- und Flächenkonzept in Varianten (mit und ohne Erhalt des Gebäudes Gasthof zum Engel) mit einer Empfehlung.

Vorausgegangene Untersuchungen und Planungen

04. 1981

Entwurf Saalanbau, Ruess, Architekt

03.1990

Entwurf Kursaal, a. Seltmann, Architekt

04.1993

Entwurf Kursaal, S.R. Geisser, Architekt

03.2001

Entwurf Umgestaltung Markstraße, S. Janisch, Landschaftsarchitekt

09.2007

Verkehrswertgutachten, Gutachterausschuß Landkreis Ostallgäu



Wertach i. bayr. Allgäu, 915 m.
Strassenpartie.

Der Markt Wertach

2.950 Einwohner, davon ca. 500 Zweitwohnsitzinhaber

Erschließung

Der Markt Wertach liegt etwa 10 km westlich der Nord-Süd-Autobahn A 7 Ulm-Kempten-Reutte (Tirol) und unmittelbar an der Queralpenstraße B 310 Wertach – Tannheimer Tal, am Fuße der beginnenden großen Alpen- und Hochgebirgskette im Oberallgäu.

Natur- und Landschaftsschutz

Zweidrittel des Gemeindegebietes stehen unter Natur- und Landschaftsschutz. Markt Wertach ist ein Luftkurort.

Tourismus

Ca. 1.850 Gästebetten, pro Jahr ca. 260.000 Übernachtungen



Historische Ansichten

Arbeitsplätze

Größter Arbeitgeber: Tourismus mit einem Umsatz von ca. 21 Millionen Euro und über 300 Arbeitsplätzen.

Größter einzelner Arbeitgeber: Firma Berger, 200 Arbeitsplätze.

Landwirtschaft

Ca. 60 landwirtschaftliche Grünlandbetriebe. Teilweise wird die Milch direkt in der Wertacher Sennerei zu Bergkäse verarbeitet.

Im Schnitt hat ein Oberallgäuer Bauer noch 12 Milchkühe. Nur noch 1/3 der landwirtschaftlichen Betriebe können aus den Erträgen der Milchprodukte leben. Viele Betriebe bieten deshalb „Urlaub auf dem Bauernhof“ an.

Historie

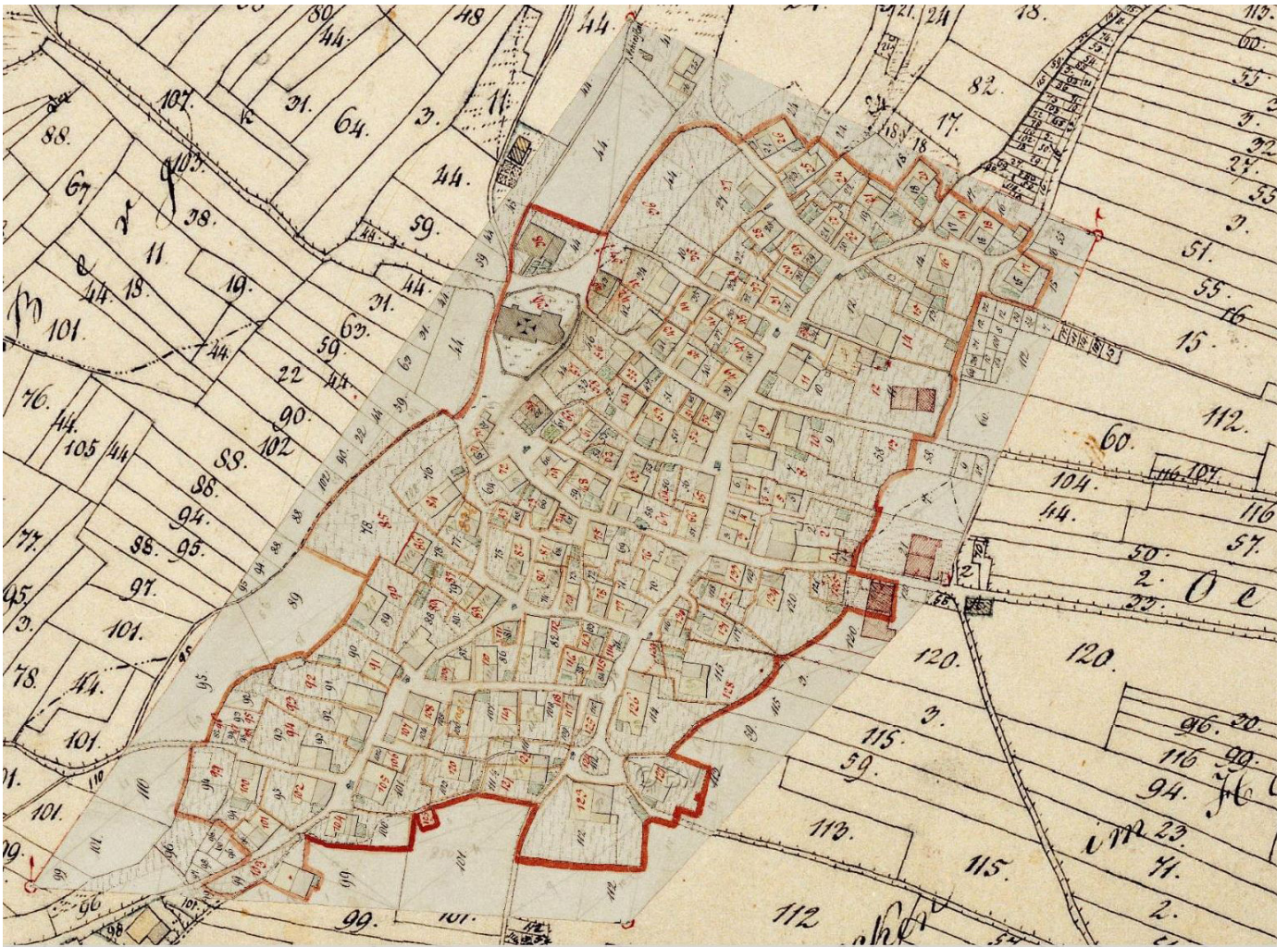
- „Wertach“ stammt von der keltischen Flußbezeichnung „Virido“
- erste Ansiedler wahrscheinlich schon vor Christi Geburt im Wertachtal
- um 955 erste Pfarrkirche
- anno 1000 bestand bereits eine Pfarrei St. Maria
- 1350: Pestseuche
- 1530: 1. Brand: 118 Häuser und die Kirche brennen ab
- 1569: 2. Brand
- 1605: 3. Brand: in 1 ½ Stunden brannten 140 Häuser und die Pfarrkirche ab, nur 7 Häuser blieben verschont
- 1632: 4. Brand: die Schweden stecken die Kirche in Brand und ein Jahr später brannten sie den ganzen Ort bis auf sechs Häuser nieder
- 1682: Lungenseuche beim Vieh
- 1856: große Überschwemmung des Wertachtals
- 1893: 5. Brand: 110 Häuser sowie Dach und Turm der heutigen Pfarrkirche

Im 18. und 19. Jahrhundert: sieben Hochwasserkatastrophen, die fast jedesmal sämtliche große Brücken über die Starzlach und Wertach fortspülten



Blick von Westen

Quelle: homepage www.wertach.de, Jochen König



Karte Quelle: Bayernatlas



nach dem Brand 1893

Ortsstruktur

Der Blick auf die historische Karte gibt Aufschluss auf die ursprüngliche Ortsstruktur. Im Fall Wertach ist die Besonderheit, dass der Ort fünf mal mehr oder weniger komplett abbrannte und sich dadurch immer wieder verändert hat.

Der flächige Grundriss des Ortes und das unregelmäßige Wege- und Straßennetz belegen den Typus eines Haufendorfes. Einen Marktplatz, den es in vielen Orten gibt, gibt es nicht. Ein Gefühl von einer Ortsmitte erstreckt sich über die Marktstraße, die ursprünglich immer wieder kleinere Straßenaufweitungen mit Brunnenplätzen hatte. Diese Straßenplätze sind bei genauerer Betrachtung heute noch erkennbar. Die Straßenführung und -gestaltung nimmt jedoch diese Besonderheit nicht präzise genug auf. Erst der Blick auf die historische Karte zeigt deutlich die Aufweitungen und Raumkanten.



Historische Karte mit Darstellung der bebauten Flächen



„Brunnenplätze“



Brunnen, an denen früher das Vieh getränkt wurde markierten damals und teilweise heute noch Plätze innerhalb der Ortschaft.



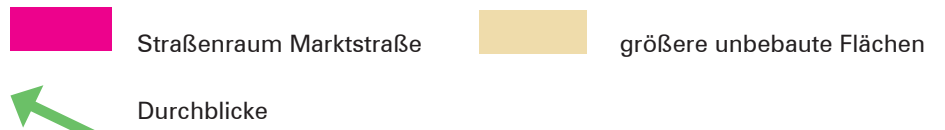
Historische Ortsstruktur im Bereich Gasthof zum Engel



Raumkanten

Raumkanten definieren den Straßenraum und fassen Plätze. Die Marktstraße wird von giebel- und traufständigen Gebäuden in offener Bebauung gefasst. Der geschwungene Verlauf sowie die „feinen“ Vor- und Rücksprünge führen zu einem lebendigen abwechslungsreichen Straßenverlauf und einer positiven und wertvollen Raumwirkung.

Durch die offene Bauweise entstehen immer wieder Ein- und Ausblicke in Gärten und die umgebende Landschaft. Ein deutlich größeren Abstand zwischen den Gebäuden befindet sich am Kreuzungsbereich Marktstraße / Kramerweg und nördlich der Marktstraße 3, wo sich vermutlich ein Gebäude befindet.





Dachlandschaft

Topografie und Dachlandschaft

Wertach liegt an einer Hangkante mit einem Höhenunterschied von ca. 16 m zwischen der Marktstraße und der Kirche. Das Ortsbild prägend ist die oben gelegene Kirche, die schon von Weitem sichtbar ist. Von der Kirche Richtung Süden blickend hat man einen herrlichen Ausblick auf den Ort mit seiner lebendigen Dachlandschaft und die dahinter liegenden Berge.

Die lockere Bebauung ergibt eine homogene Dachlandschaft, die vor allem vom erhöhten Standort an der Kirche wahrzunehmen ist. Hinsichtlich der Überlegungen zur Planung am Gasthof zum Engel ist der Aspekt „Dachlandschaft“ unbedingt zu berücksichtigen.



Blick in die Berge



Blick hoch zur Kirche

Das Erschließungs- und Wegenetz

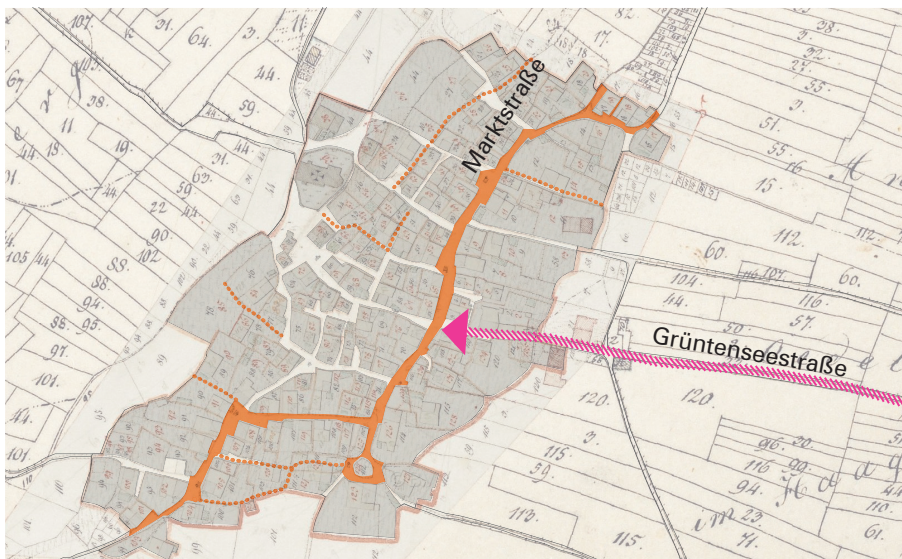
Der ursprüngliche Verlauf der Marktstraße lässt sich anhand von historischem Kartenmaterial ablesen. Die Breite der Straße zeugt von einer Haupteerschließungsachse in Nord-Süd-Richtung. Heute erreicht man den Ort hauptsächlich über die Grüntenseestraße, die von der Umgehungsstraße B 310 im Osten abzweigt und auf die Marktstraße trifft. Damit ist die ursprüngliche Bedeutung der Marktstraße als Hauptstraße verloren gegangen. Vorteil ist, dass die Marktstraße mittlerweile eine ruhige Ortsstraße geworden ist, wo der Verkehr keine nennenswerte Bedeutung mehr spielt. Sie ist mit beidseitigen Rinnen sowie einem gepflasterten Gehweg ausgebaut. Die ursprünglichen kleinen Brunnenplätze sind leider bei der bisherigen Gestaltung wenig ausformuliert worden. Im Bereich des Gasthofes zum Engel wurde bereits als Akzentuierung und wohl als Symbol für die Ortsmitte, ein Kreis gepflastert.

Typisch für den Markt Wertach sind die kleinen Gassen und Fußwege zwischen den Gebäuden. Diese Wege sind zu erhalten und weiter auszubauen.

Im Sinne der Stärkung der Ortsmitte ist es sinnvoll die Marktstraße als attraktiven Aufenthaltsraum mit Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer zu gestalten. Da der Markt Wertach keine Ortschaft mit einem herkömmlichen Marktplatz ist, kommt dem Straßenraum eine wichtige Bedeutung zu.



Marktstraße



Grundlage Historische Karte



Tourismus und Identität

Die Marktgemeinde Wertach lebt in großen Teilen vom Tourismus. Sowohl im Winter als auch im Sommer ist der Markt Wertach ein Aufenthalt wert und wird von vielen treuen Feriengästen geschätzt. Die regionaltypischen Baukultur, die traditionellen Hofstellen mit Milchvieh, die attraktive Landschaft, die authentische Esskultur und nicht zuletzt auch das kulturelle Angebot lassen die Marktgemeinde in der starken Konkurrenz zu benachbarten Orten (noch) bestehen.

Mit zunehmendem Verlust der traditionellen Landwirtschaft, die Wertach heute noch prägt, und den damit einhergehenden massiven baulichen Veränderungen, muss die Marktgemeinde ein besonderes Augenmerk auf die städtebauliche Entwicklung legen.

Touristen des Allgäus erwarten Authentizität. Der Reiz liegt in der Kombination von Traditionellem mit Neuem. Dies betrifft alle Bereiche: die Baukultur, die Gastronomie, das kulturelle Angebot ...



Die Herausforderung wird sein trotz der stetigen Veränderungen das eigene Selbstverständnis und die eigene Identität nicht zu verlieren und auch für Gäste, die das Authentische suchen, attraktiv zu bleiben. Die Identität eines Ortes spiegelt sich maßgeblich in den Gebäuden und deren Stellung zueinander wider. Mit dem Verschwinden starker ortsbildprägender Gebäude ohne einen gleichwertigen Ersatz in höchster Qualität, wird der individuelle Charakter des Ortes verloren gehen.



Bezugnehmend auf das Gebäude Gasthof zum Engel bedeutet das, dass der Erhalt oder Abbruch des Gebäudes in jedem Fall Auswirkungen auf das Ortsbild haben wird, die sorgfältig abzuwägen sind.



Eigentumsverhältnisse

In der dargestellten Karte ist das gemeindliche Eigentum dargestellt.



Gemeindliches Eigentum 

Das Untersuchungsgebiet

Der Kernbereich umfasst das enge Umfeld um den Gasthof zum Engel und ist ca. 5.000 m² groß.

Der erweiterte Betrachtungsraum umfasst zusätzlich den Kramerweg und den Weißlackplatz. Diese Bereiche sind zur Gestaltung der Ortsmitte mit in die Überlegungen einzubeziehen.



Der Gasthof zum Engel

Das Gebäude Gasthof zum Engel stammt ca. aus dem Jahr 1893, brannte nieder und wurde wieder aufgebaut. Es steht mitten im Ort in der Marktstraße und besteht aus einem Hauptgebäude, ausgerichtet zur Marktstraße und einem daran anschließenden Anbau entlang des Kramerwegs. Zusammen mit dem schön besonnten Biergarten und dem Blick sowohl zur Kirche als auch in die Berge hat es eine besondere Bedeutung in Wertach und ist auch für Touristen eine Attraktion.

Im Hauptgebäude befindet sich im Erdgeschoss die Gaststube. Aus Platzgründen wurde die Küche teilweise in den Anbau verlegt. Im Obergeschoss befinden sich 7 unrenovierte Gästezimmer, die nicht mehr rentabel sind.

Der ca. 400 m² große teilbare Saal (einschließlich Bühne) der von der Nordseite aus erschlossen ist, erstreckt sich über das Nebengebäude und wird bis heute für größere Veranstaltungen (Faschingsfeste, Heimatabende...) genutzt. Aus Gründen des Brandschutzes und der Barrierefreiheit ist der Saal jedoch nicht mehr akzeptabel. Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung, in der momentan der Pächter wohnt. Die Saalnutzung ist an einen Konsumzwang gekoppelt.



Marktstraße mit Gasthof zum Engel früher



.... und heute...

Vor dem Gasthof, nach Süden orientiert, liegt der Biergarten. Von hier aus hat man einen schönen Blick in die Marktstraße, auf dem Kirchturm St. Ulrich und auf die Bergkulisse.

Seit 28.06.1994 (Fl. Nr. 12 mit 1599 m²) ist der Markt Eigentümer und Verpächter. Eine dem Ort entsprechend angebrachte Qualität an Angebot, Service und Ausstattung ist im Moment nicht gewährleistet. Der Markt möchte in Zukunft nicht weiter als Verpächter auftreten. Die Vermietung von Gästezimmern ist auf Grund der geringen Anzahl an Zimmern unrentabel geworden.

Bewertung der Bausubstanz

Bestandsbeschreibung und Bewertung (Architekt Geisser, 2012)

Der Gebäudeteil zur Marktstraße ist ein unterkellertes Massivbau. Der östliche Bestand ist nicht unterkellert; teilweise Massivbau-, teilweise Holzbauweise.

Kellerwände: teilweise betoniert

Kellerdecke: teilweise Gewölbe, teilweise Kappendecke (in Bögen ausgemauerte Stahlträger)

EG-Wände: Mauerwerk Ziegel und Bruchstein

OG-Wände: Mauerwerk Ziegel

DG-Wände: Mauerwerk, teilweise Holzkonstruktion

Dach: Pfetten-/Sparrendachstuhl, teilweise mit Dämmung und Verkleidung

Fenster: Holzverbundfester, teilweise mit Isolierverglasung

Türen: im Keller teilweise Stahltüren, in den anderen Geschoßen

Holztüren – lackiert

E-Installation: Normale Elektroinstallation, teilweise veraltet und brüchig

Heizung-/ Sanitärinstallation: veraltetes Versorgungssystem mit sanierungsbedürftigen Rohren

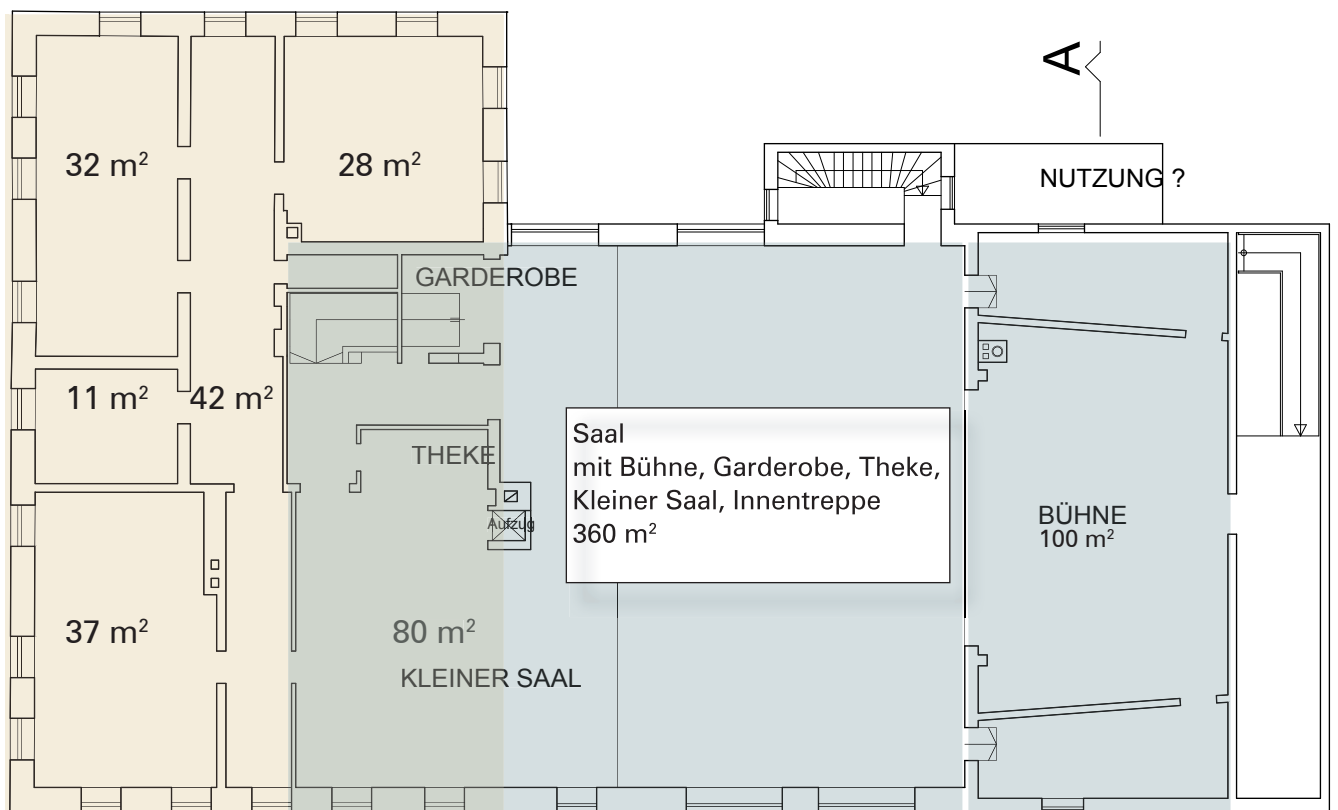
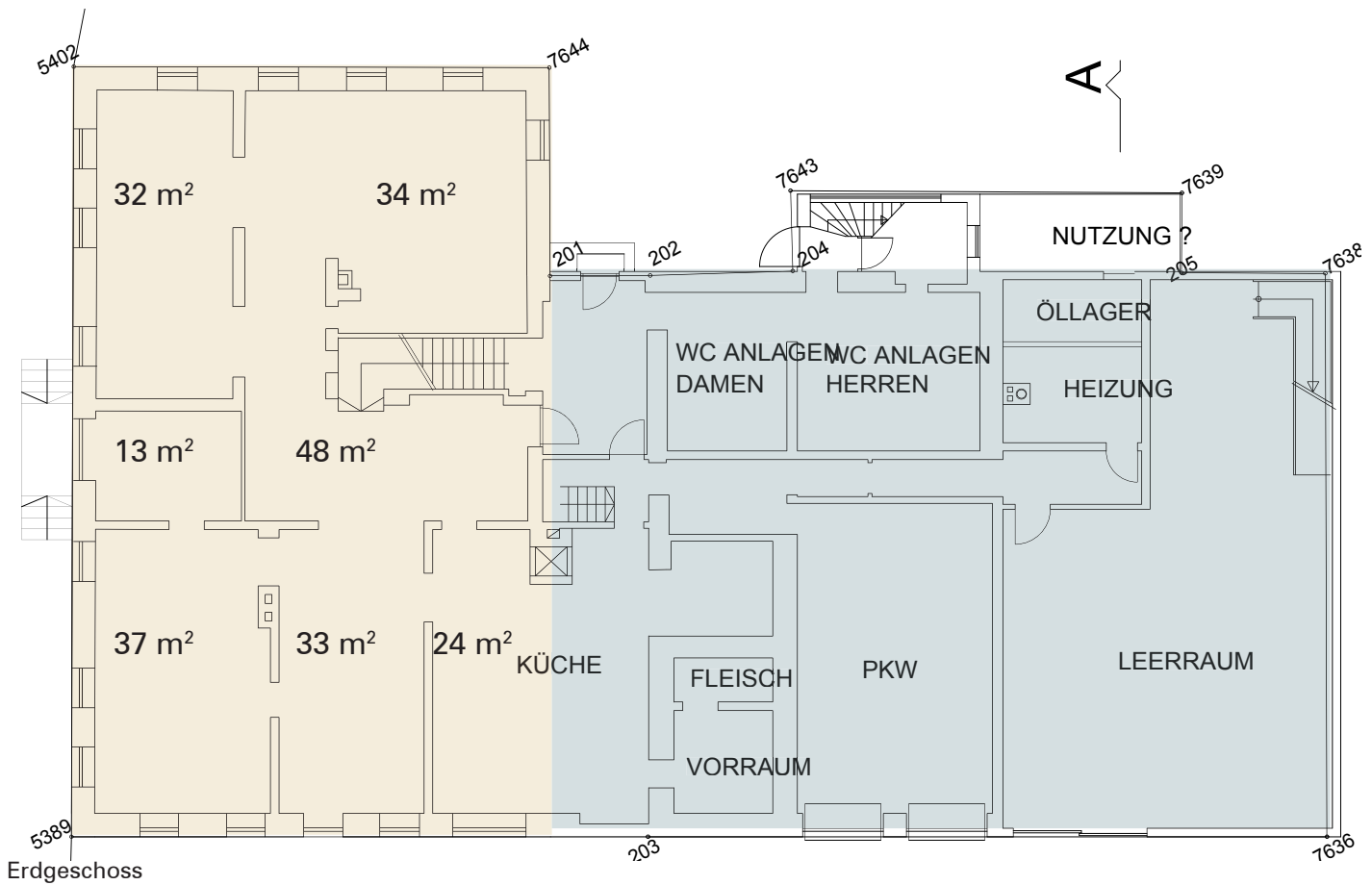
Fußböden: Fliesen, Parkett und Kunststoffböden

Decken über EG und OG: Holzbalkendecken mit Fehlböden, in kleinen Teilbereichen Stahlbeton

Das Hauptgebäude, die Gaststube ist von der Marktstraße über fünf Stufen, vom Kramerweg über zwei zu erreichen.

Bewertung: Das Gebäude würde eine Generalsanierung mit Entkernung benötigen. Die Kellerwände und -böden sind durchfeuchtet, Ausblühungen sind sichtbar. Eine Sanierung dieser Wände ist grundsätzlich möglich, aber deutlich teurer als neue Wände. Die Decken halten einer Tragfähigkeitsprüfung mit größter Wahrscheinlichkeit nicht stand. Einer Brandschutzüberprüfung halten dieselben mit Sicherheit nicht stand. Dasselbe gilt für die Dachkonstruktion. Bei einem Umbau sind auf jeden Fall die aktuellen Schneelasten zu berücksichtigen. Dieselben sind wesentlich höher als die früheren Lastenwerte. Sanitär-, Heizung-, Lüftungs- und Elektroinstallationen sind auszubauen und zu erneuern. Wärmedämmung nach heutigem Stand EnEV ist Pflicht. Die vorhandenen 2. Rettungswege sind im jetzigen Zustand nicht ausreichend. Im Schadensfall ist zu erwarten, daß die Versicherung nicht bezahlt. Die Staatsanwaltschaft würde strafrechtliche Ermittlungen durchführen.

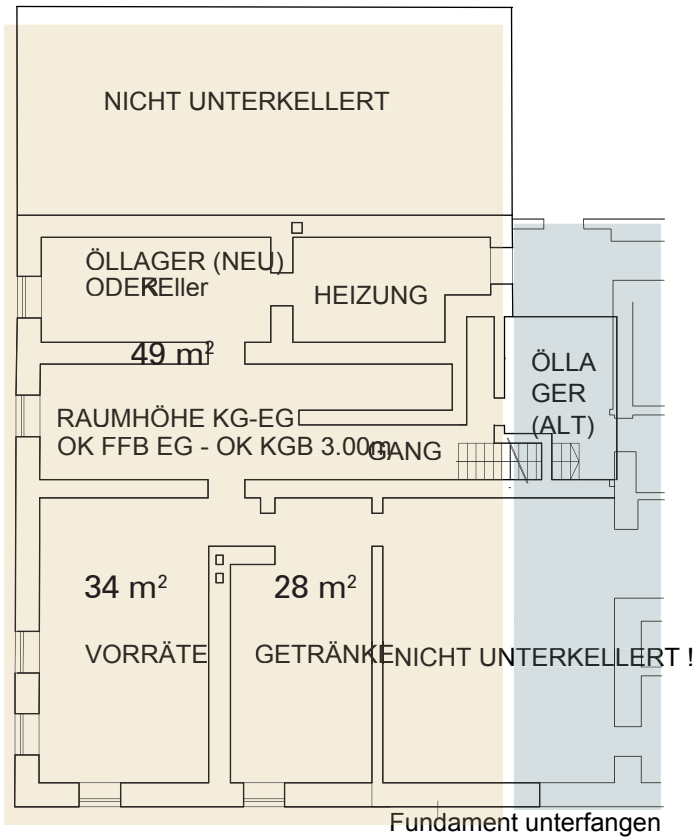




Obergeschoss
 Plangrundlage: Architekt Geisser
 ohne Maßstab

■ Haupt-/ Kerngebäude ?
 ca. 220 m² (Nettofläche)
 je Vollgeschoss ohne Treppe

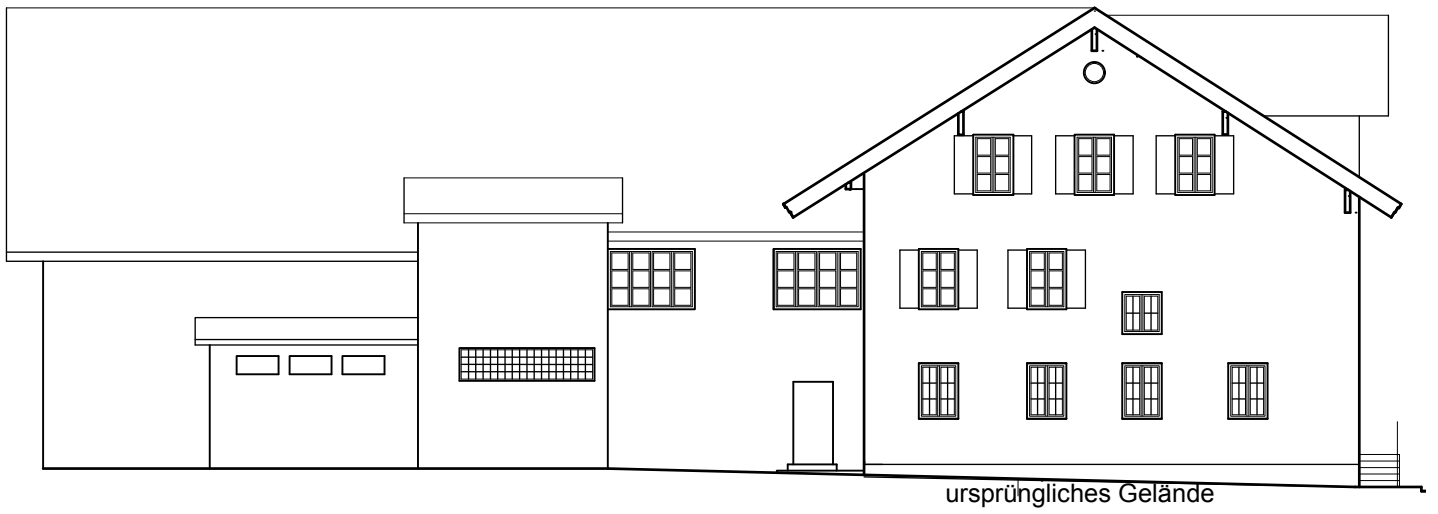
■ Nebengebäude / Anbau?



Dachgeschoss (liegt bisher nicht vor)

Plangrundlage: Architekt Geisser
ohne Maßstab

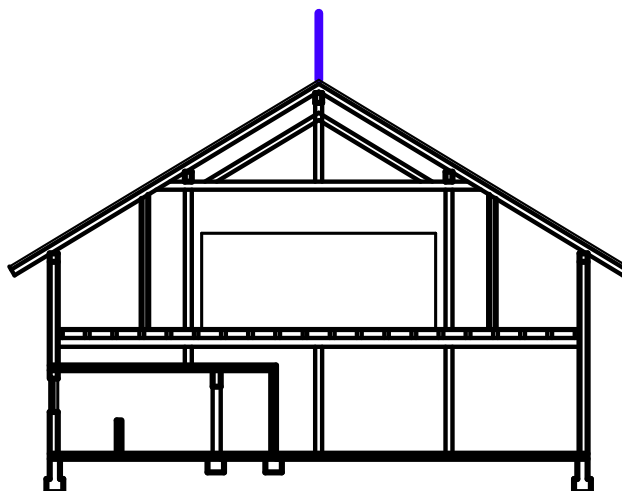
Kellergeschoss



Ansicht Nord M 1:500



Ansicht Süd von der Kramerstraße M 1:500



Schnitt M 1:500

Pläne: Architekt Geisser
ohne Maßstab

Die nahe Umgebung

Marktstraße 5 - Landhotel

Nördlich des Gasthofes befindet sich ein kleines Landhotel, das seit Jahren als Unterkunft für Zeitarbeiter genutzt wird. Es wurde vom Markt erworben. Das Gebäude ist architektonisch wenig wertvoll. Einem Abbruch steht aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen.



Marktstraße 5

Marktstraße 9

Das Gebäude Marktstraße 9 befindet sich im Süden gegenüber dem Gasthof. Das Wohnhaus mit ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden gruppiert sich um einen Hof, der sich zum Gasthof zum Engel öffnet. Das Gebäude ist schon auf Grund der Fassade aus Naturstein stark ortsbildprägend.

Sennerei am Kramerweg 2

Am Weißlackerplatz befindet sich eine Sennerei mit Ladenverkauf, wo ursprünglich der Weißlackerkäse hergestellt wurde. Der Käse ohne Rinde wurde 1874 von den Gebrüdern Josef und Anton Kramer in Wertach erfunden. Heute wird dort ausschließlich der Wertacher Bergkäse produziert. Die Milch dazu wird direkt von den Landwirten über den Kramerweg täglich angeliefert.

Die Sennerei ist eine wichtige touristische Attraktion. Der Eingang für den Verkauf erfolgt über den Weißlackerplatz zwischen Rathaus und Sennerei.



Marktstraße 9

Rathaus Rathausstraße 3

Das Rathaus mit angebaute Touristinformation liegt in der Rathausstraße 3.

Das Gebäude wurde 1995 umgebaut und liegt aus historischer Sicht außerhalb des Ortskerns. Heute bilden die Marktstraße und das Quartier um den Gasthof zum Engel die eigentliche Ortsmitte.

Der Grundriss des Rathauses ist für die Verwaltung nicht ganz praktikabel.

Der Sitzungssaal befindet sich im Dachgeschoss der Touristinfo, ist nicht barrierefrei erreichbar und heizt sich im Sommer sehr auf. Es bestehen Überlegungen den Sitzungssaal in die Räumlichkeiten der Touristinformation ebenerdig zu verlegen und für die Touristinformation einen neuen Standort zu suchen.



Heimatismuseum - Grüntenseestraße 27

Das Heimatismuseum ist im Obergeschoss des Feuerwehrgebäudes in der Grüntenseestraße untergebracht. Die Räumlichkeiten und vor allem die Lage sind für diese Nutzung wenig attraktiv. Die Öffnungszeiten, Mittwoch 15:00 - 17:00 Uhr sind ungeeignet für eine touristische Attraktion

Weißlackerplatz

Der Weißlackerplatz befindet sich zwischen der Sennerei und dem Rathaus. Der Platz ist als solcher, dient vornehmlich als Parkplatz, hat aber ein hohes Potenzial.



Sennerei im Kramerweg

Marktstraße

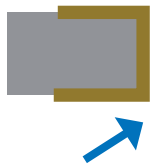
Die Marktstraße ist historisch und räumlich gesehen die wichtigste Straße. Der sich immer wieder aufweitende Straßenraum mit Brunnen, der Wechsel zwischen Enge und Weite ergibt ein interessantes Straßenbild. An der Kreuzung Marktstraße / Kramerweg wurde die Straße mit einem Pflasterkreis und Sitzgelegenheiten gestaltet.



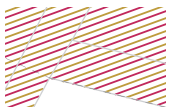
Rathaus

Stärken und Schwächen

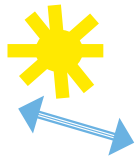
Im folgenden werden die Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes dargestellt:



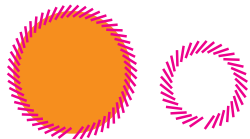
für den Straßenraum wichtige Gebäudestellung,
wichtige Raumkanten



Straßenraum mit hoher räumlicher Qualität,
Potenzial zur Gestaltung von Straßenplätzen



attraktive Lage für Gastronomie und Biergarten
wichtige Blickbeziehung



Potenzial zur Gestaltung der Ortsmitte
Potenzial zur Gestaltung eines Platzes



wichtige Wegebeziehungen



Großbäume / Großbäume, die Sicht auf Kirche einschränken



gute Lage für öffentliche Einrichtungen und touristisches Angebot



historisch belegte Straßenplätze mit Brunnen



fehlende Raumkante, untypische „Lücke“



unattraktive Gestaltung der Freiflächen und Grünflächen



Sitzungssaal / Eingang Gasthof nicht barrierefrei





Die Nutzungsvorstellungen und Nutzungsideen



Bürgersaal mit Gästeangebot für ca. 270 Personen m²

Der Markt Wertach wünscht sich einen Bürgersaal, der für kommunale und kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung steht, aber auch von Vereinen, Firmen und Privaten genutzt werden kann. Die bisherigen ca. 45 Veranstaltungen (im Jahr), die im Saal des Gasthofes stattfinden, sollen in Zukunft alle im Bürgersaal stattfinden. Zusätzlich soll das Angebot an Veranstaltungen erheblich erweitert werden.

Der Bürgersaal soll mit seinem Angebot ein kultureller und touristischer Anziehungspunkt für die Marktgemeinde und die Region werden. In Kombination mit dem Bürgersaal soll es für Touristen eine einladende Aufenthalts- und Informationsmöglichkeit geben, die ohne Konsumzwang zu nutzen ist.

Zusammenfassend werden folgende Anforderungen gewünscht:

- zentral
- einladend
- multifunktional
- mit Außenbezug (Freiflächen)
- für ca. 270 Personen im Bankett (z.B. für Hochzeiten)
- mit zusätzlicher Bühne und Nebenräumen für Instrumente und Requisiten
- Küche für Catering
- großzügiges Foyer
- öffentliche WCs, Behinderten WC, Schließfächer etc.
- Möglichkeit des konsumfreien Aufenthalts für Gäste (z.B. bei schlechtem Wetter)
- Informationsmöglichkeit für die Touristen
- Freiflächen, die für Außenbewirtschaftung geeignet sind
- wirtschaftlich im Unterhalt
- in zukunftsweisender Architektur und Gebäudetechnik

Platzbedarf

Ein Bürgersaal ca. 350 m² ausreichend für 270 Personen in Bankettaufstellung, zuzüglich Bühne ca. 100 m², Foyer, Küche für Catering und Nebenräume: Bedarf ca. 900 m².

➔ Die Lage an der Marktstraße/Kramerweg ist zentral und bietet sich für einen Bürgersaal an. Die Größe des Saals, die Organisationsstruktur und das Angebot sind in weiteren Schritten zu klären.

Touristinformation 273 m²

Die Touristinformation ist bisher am Rathaus untergebracht. Mit der Gestaltung einer neuen Ortsmitte mit Bürgersaal und Aufenthalts- und Informationsgelegenheit für Touristen bietet es sich an, die Touristinformation dem Bürgersaal zuzuordnen. Die jetzigen Räumlichkeiten der Touristinformation könnten z.B. an einen Dienstleister vermietet oder vom Rathaus anderweitig genutzt werden.

Platzbedarf



Touristinformation Rheinsberg,
Architekt Peter Köster

Der Touristinformation stehen heute in der Rathausstraße 3 insgesamt ca. 273 m² im Erdgeschoss und Kellergeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich:

- Empfang 44 m²
- Büro mit Zugang zu Empfang 30 m²
- Büro 13 m²
- Büro Leitung 25 m²
- Bücherei / Lesebereich 27 m²
- WC insgesamt 13 m²
- Erschließung 27 m²

Summe Fläche Erdgeschoss: 179 m²

Im Keller befinden sich:

- Archiv 41 m²
- Ablage Touristinformation 30 m²
- Erschließung 23 m²

Summe Fläche Kellergeschoss: 94 m²



➔ Eine neue Touristinformation in der Ortsmitte kombiniert mit dem Bürgersaal ist zentral gelegen und gut auffindbar. Sie kann außer einer Informationsstelle auch zu einem Ort werden, an dem es ein erweitertes Angebot an Medien und Informationsmöglichkeiten gibt (z.B. Bücherei und Heimatmuseum). Touristen können sich informieren, bilden oder auch nur (z.B. bei schlechtem Wetter) aufhalten. Einladende bequeme Sitzmöglichkeit, Toiletten und Schließfächer (kombiniert mit der Nutzung des Bürgersaal) erweitern das Angebot für Touristen.

Heimatmuseum 350 m²

Das Heimatmuseum liegt momentan abseits in der Grüntenseestraße und hat zu unattraktiven Öffnungszeiten auf. Mit der Verlegung des Heimatmuseums in die neue Ortsmitte bekommt das Museum mehr Bedeutung und kann vor allem als kulturelles und touristisches Angebot wahrgenommen werden, was bisher nicht der Fall ist. Das Heimatmuseum und die Touristinformation können mit gemeinsamen Öffnungszeiten das touristische Angebot entscheidend verbessern.

Platzbedarf

Das Heimatmuseum ist im Obergeschoss des Feuerwehrgebäudes in der Grüntenseestraße 27 untergebracht. Der Ausstellungsraum bemisst 200 m². Es besteht jedoch Bedarf an weiteren Räumen:

- Ausstellung 200 m²
- zusätzlicher Bedarf Ausstellung 100 m²
- Büro 20 m²
- Lager 30 m²

Es ergibt sich ein Bedarf von insgesamt von 350 m².

➔ Mit einer Verlagerung des Heimatmuseums in die Mitte des Ortes erfährt dieses eine Aufwertung und Wertschätzung und vor allem wird es auch von den Touristen wahrgenommen. Wird die Touristinformation auch in die Ortsmitte verlagert, können Öffnungszeiten angeglichen, Personal und Räume gemeinsam genutzt werden (Eingang, Gardeobe, WC, Info....)



Dienstleistungszentrum Blumenegg,
Hammerer Architekten



Bahnhof Greißeibach
Bögl, Gierer Architekten, München

Gastronomie Gasthof zum Engel

Der Gasthof mit Biergarten liegt an einer der schönsten Stellen im Ort und ist wichtiger Bestandteil im gastronomischen Angebot von Wertach. Mit der Neugestaltung der Ortsmitte wird dieser Ort deutlich aufgewertet und der Gasthof erhält noch mehr Präsenz und Attraktivität.

Platzbedarf

- Gaststube 150 m² (Angabe Verwaltung)
- Küche mit Nebenräumen 50 m² (Angabe Verwaltung)

➔ Die Lage des Gasthofes ist für einen Gastronomiebetrieb sehr interessant. Einen Gastronomiebetrieb heute jedoch wirtschaftlich zu betreiben, ist eine schwierige Situation. Ohne fachliche Begleitung von einem Beratungsbüro für Gastronomie sind die „Überlebenschancen“ eher gering. In welcher Form Gastronomie im Gasthof zum Engel möglich wäre, z.B. in Form einer Käseverköstigung, ist im weiteren zu klären.



Bücherei Esslingen
cheret bozic architekten, Stuttgart

Bücherei 30 m²

Die Bücherei ist bisher in der Touristinformation in einem Leseraum untergebracht. Eine zeitgemäße Bücherei bietet neben Büchern auch moderne Medien und Mediennutzungsmöglichkeiten an.

➔ Eine Kombination Bücherei, Touristinformation und Heimatmuseum hat viele inhaltliche Bezüge und Ergänzungsmöglichkeiten. Z.B. kann Infrastruktur gemeinsam genutzt werden. (Personal, Garderobe, Infostellen, WC, etc.)

Schaukäserei mit Käseverköstigung 60 m²

Die Herstellung von Käse ist eine regionale Besonderheit und touristische Attraktion. In einer Schaukäserei können Interessierte den Prozess der Herstellung kennen lernen und den Käse genießen.

➔ Eine Schaukäserei mit Käseverköstigung erweitert das touristische Angebot und würdigt das heimische Handwerk. Die Unterbringung z.B. in bestehenden Gebäude des Gasthofes zum Engel bietet das passende Ambiente.

Sitzungssaal 60 m²

Der Sitzungssaal befindet sich im Dachgeschoss des Touristinformation. Die klimatischen Verhältnisse sind im Sommer ungünstig, außerdem ist er nicht barrierefrei zugänglich. Eine Verlegung des Sitzungssaales in die Räume der Tourist-Info im Erdgeschoss ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu den Sitzungen. Das Dachgeschoss kann dann den Platzbedarf für z.B. Notar- und Energiesprechstunden decken.

➔ Der Sitzungssaal wird barrierefrei und das Rathaus erhält zusätzlichen notwendigen Raum.





Wohnung 70 m²

Im Gasthof befindet sich im Dachgeschoss eine Wohnung, in der der Pächter wohnt.

➔ Eine Wohnung im Gasthof ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einen zusätzlichen baulichen Aufwand (separater Zu- /Aufgang). Besser wäre das Dachgeschoss als Lager zu nutzen. Erfahrungsgemäß haben Heimatmuseum und Tourist- Info dafür Bedarf.



Beispiel: Gemeindezentrum Blons, Architekt Bruno Spagolla, Bludenz

Die Nutzungsvarianten und der Umgang mit dem Bestand

Variante 1

Abbruch aller Gebäude - Neubau Bürgersaal

Nutzung

- Neubau Bürgersaal mit Foyer, Bühne und Küche für Catering

Vorteil

- keine Sanierung
- komplett neue Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb des Grundstückes
- durchgehende Barrierefreiheit

Nachteil

- Neubau muss „Baulücke“ ortsbildprägend füllen
- ortsbildprägendes Gebäude Gasthof zum Engel geht verloren
- Nutzung „nur“ als Bürgersaal, vorwiegende Nutzungszeit am Abend
- touristische Einrichtungen im Ort verteilt (Touristinformation/Heimatismuseum)
- Finanzhilfe durch Städtebauförderung fragwürdig



Variante 2 Abbruch aller Gebäude - Neubau Bürgersaal, Touristinformation, Heimatmuseum und Bücherei

Nutzung

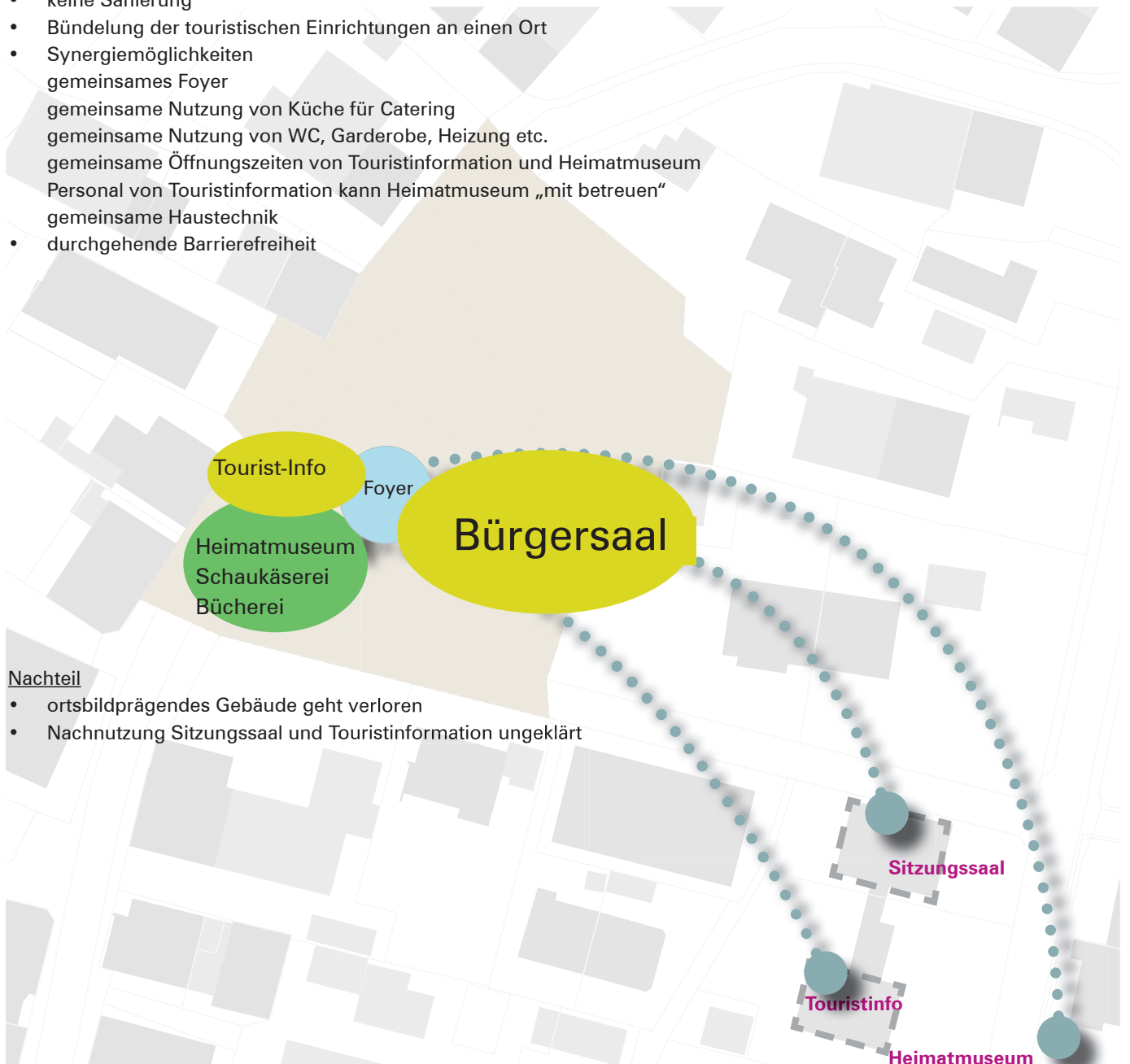
- Neubau Bürgersaal mit Foyer, Bühne und Küche für Catering und Mitbenutzung als Sitzungssaal
- Neubau Touristinformation mit Heimatmuseum/ Schaukäserei

Vorteile

- keine Sanierung
- Bündelung der touristischen Einrichtungen an einen Ort
- Synergiemöglichkeiten
 - gemeinsames Foyer
 - gemeinsame Nutzung von Küche für Catering
 - gemeinsame Nutzung von WC, Garderobe, Heizung etc.
 - gemeinsame Öffnungszeiten von Touristinformation und Heimatmuseum
 - Personal von Touristinformation kann Heimatmuseum „mit betreuen“
 - gemeinsame Haustechnik
- durchgehende Barrierefreiheit

Nachteil

- ortsbildprägendes Gebäude geht verloren
- Nachnutzung Sitzungssaal und Touristinformation ungeklärt



Variante 3

Erhalt des Hauptgebäudes des Gasthofes zum Engel

Neubau Bürgersaal

Nutzung Altbau

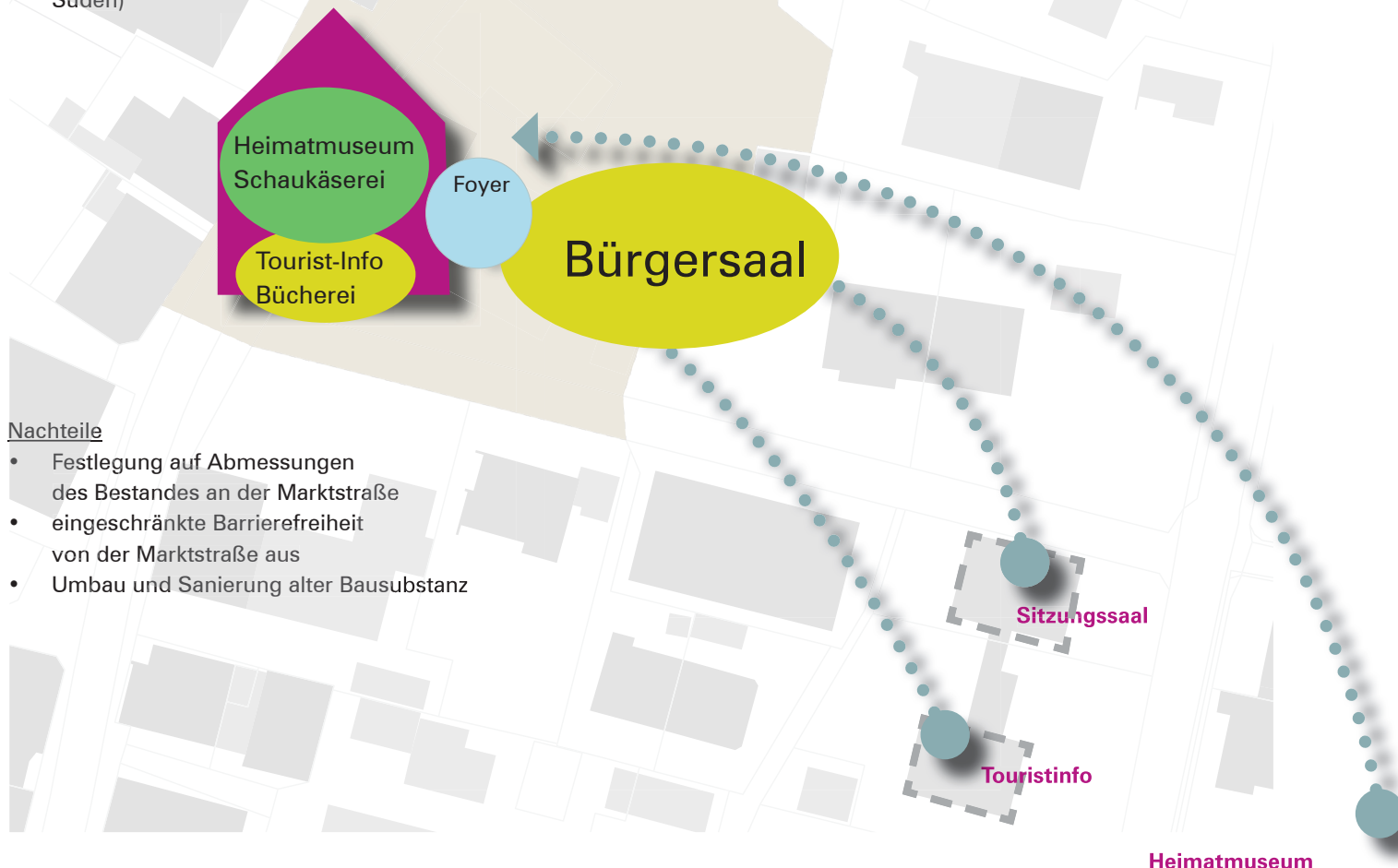
- Erdgeschoss: Touristinformation
- Obergeschoss: Heimatmuseum / Schaukäserei
- Dachgeschoss: Lager

Nutzung Neubau

- Bürgersaal mit Foyer, Bühne und Küche für Catering
- Bürgersaal kombiniert nutzbar als Sitzungssaal

Vorteile

- Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz
- Kombination Alt und Neu im Sinne der Fortschreibung der Baukultur
- Bündelung der touristischen Einrichtungen an einen Ort
- Unterbringung des Heimatmuseums in historischem Gebäude
- Synergiemöglichkeiten
 - gemeinsames Foyer
 - gemeinsame Nutzung von Küche für Catering
 - gemeinsame Nutzung von WC, Garderobe, Heizung etc.
 - gemeinsame Öffnungszeiten von Touristinformation und Heimatmuseum
 - Personal von Touristinformation kann Heimatmuseum „mit betreuen“
 - gemeinsame Haustechnik
- trotz Erhalt des Altbaus Barrierefreiheit möglich (Eingang von Osten bzw. Süden)



Nachteile

- Festlegung auf Abmessungen des Bestandes an der Marktstraße
- eingeschränkte Barrierefreiheit von der Marktstraße aus
- Umbau und Sanierung alter Bausubstanz

Variante 4

Erhalt des Hauptgebäudes des Gasthofes zum Engel mit Gastronomie, Neubau Bürgersaal

Nutzung Altbau

Verkauf des Gasthofes

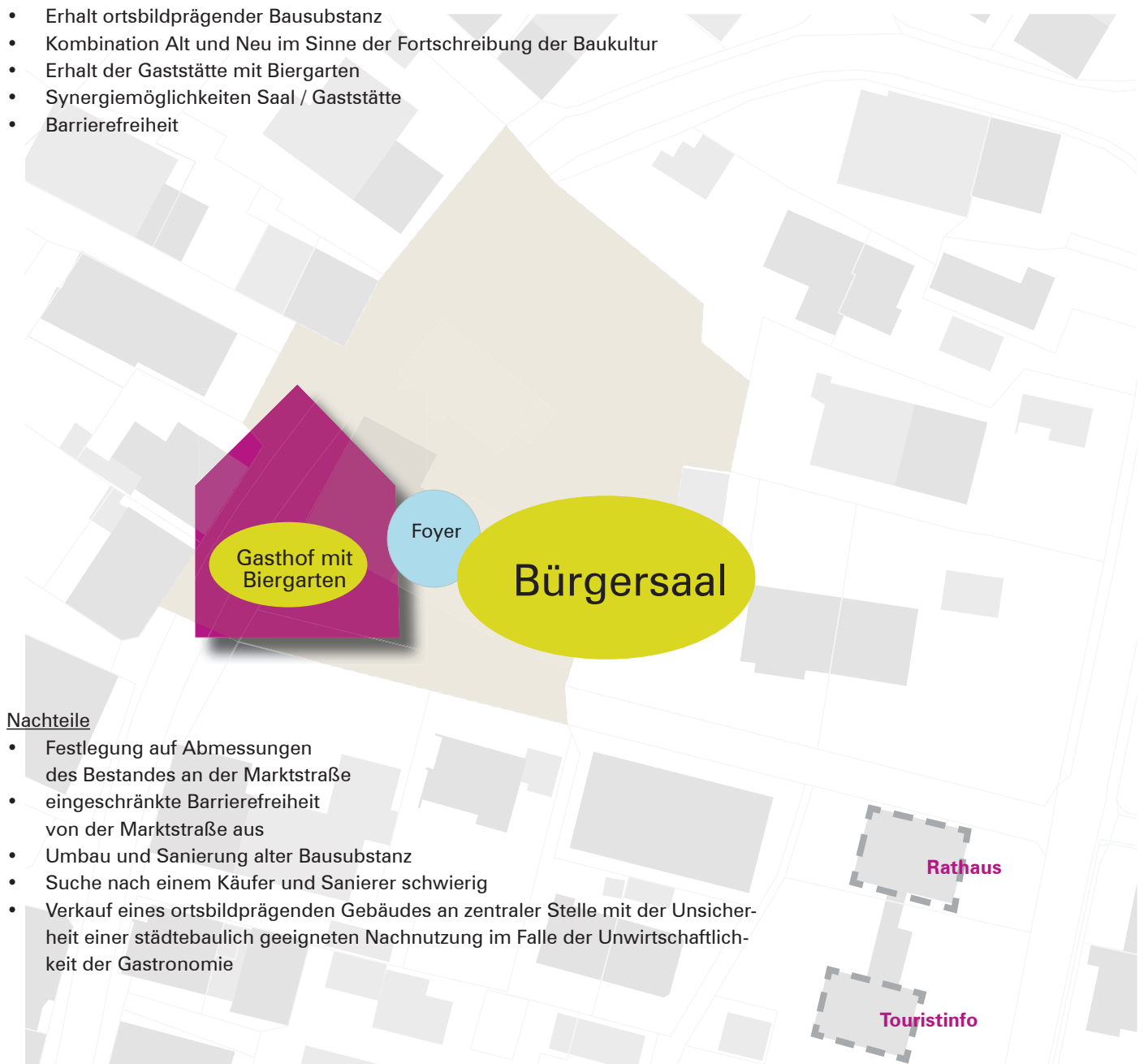
- Erdgeschoss und Obergeschoss: Gasthof
- Dachgeschoss: Lager

Nutzung Neubau

- Bürgersaal mit Foyer, Bühne und Küche für Catering
- Bürgersaal mit oder ohne Anbindung an Bestandsgebäude über das Foyer

Vorteile

- Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz
- Kombination Alt und Neu im Sinne der Fortschreibung der Baukultur
- Erhalt der Gaststätte mit Biergarten
- Synergiemöglichkeiten Saal / Gaststätte
- Barrierefreiheit



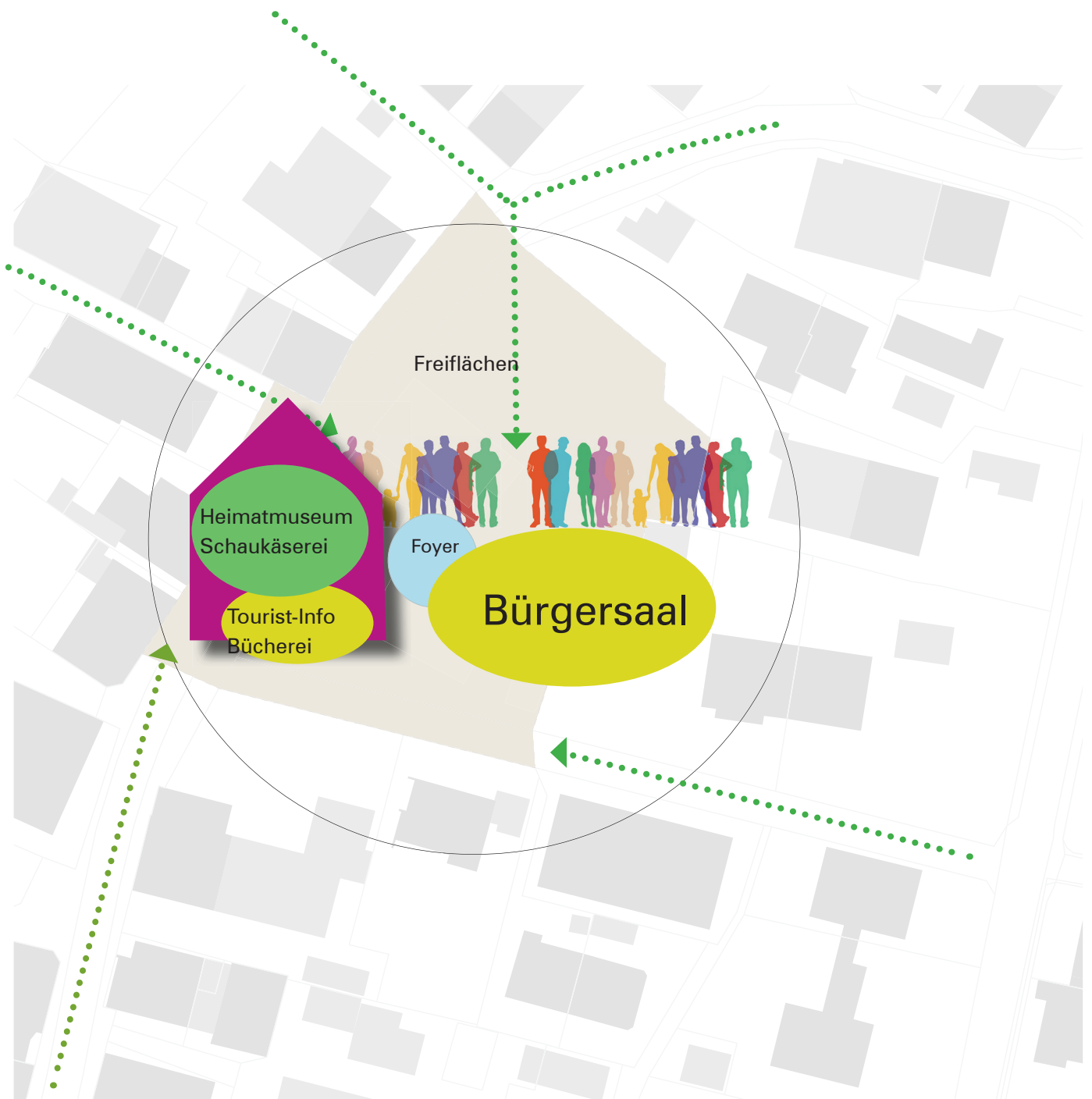
Nachteile

- Festlegung auf Abmessungen des Bestandes an der Marktstraße
- eingeschränkte Barrierefreiheit von der Marktstraße aus
- Umbau und Sanierung alter Bausubstanz
- Suche nach einem Käufer und Sanierer schwierig
- Verkauf eines ortsbildprägenden Gebäudes an zentraler Stelle mit der Unsicherheit einer städtebaulich geeigneten Nachnutzung im Falle der Unwirtschaftlichkeit der Gastronomie

Ortsmittelpunkt mit Synergieeffekten

Die „Konzentration“ der öffentlichen und touristischen Einrichtungen an einem Ort erscheint aus unterschiedlichen Gründen sinnfälliger:

- der deutliche Akzent, nicht nur baulich gesehen, sondern auch durch das Angebot, schafft eine spürbare und erlebbare Ortsmitte - der Ort erhält eine starke Identität, wird mit Leben gefüllt und wird dadurch zu einer Adresse.
- Durch das konzentrierte, unterschiedliche Nutzungsangebot erfolgt eine ganz-tägige und über die Woche durchgehende Belegung, die sich nicht nur auf die Zeit der (meist am Abend und am Wochenende stattfindenden) Veranstaltungen im Bürgersaal beschränkt.
- Die Nutzungen können sich gegenseitig „inspirieren“.
- Gäste finden alles an einem Ort und erhalten einen guten Überblick über das Angebot.
- Die Kombination der Nutzungen ermöglicht Synergieeffekte, die das Angebot und den Service deutlich erhöhen (z.B. gemeinsame Öffnungszeiten von Touristinformation und Heimatmuseum, Foyer mit „Loungebereich“ für Gäste ohne Konsumzwang).
- Die Freiflächen können unterschiedlich genutzt werden: öffentlicher Platz, „intimere“ Freisitzmöglichkeiten für den Bürgersaal auch für private Veranstaltungen.
- Notwendige Pkw- und Fahrradstellplätze können im Wechsel genutzt werden (z.B. Behindertenstellplätze: tagsüber Touristen, abends Veranstaltungsgäste)
- Für alle Nutzungen ist Barrierefreiheit möglich.
- Die Freiflächen können von allen Benutzergruppen zu unterschiedlichsten Zeiten „genossen“ werden: Wertacher, Touristen, Veranstaltungsgäste, etc..
- Die gemeinsame Nutzung von Funktionsräumen, Haustechnik (Garderobe/ Toiletten/Schließfächer etc.) und Stellplätzen bietet Komfort, verbessert das Angebot und spart Kosten auch im Unterhalt.
- Der Räume der jetzigen Tourist-Info können zu einem barrierefreien Sitzungssaal umgebaut werden.
- Der freiwerdende Sitzungssaal deckt den Bedarf an weiteren Räumen der Verwaltung (z.B. für Notar- und Energieberatungsgesprächen).
- Die Räume des jetzigen Heimatmuseums können zu dringend benötigten Wohnungen umgebaut werden.



Der Bürgersaal

Dimension des Bürgersaals

Die Größe des Bürgersaals richtet sich einerseits nach dem Bedarf, andererseits aber auch nach den finanziellen Möglichkeiten zur Errichtung und ganz wichtig der laufenden Kosten über die Jahre hinweg.

Organisations- und Vermarktungsstruktur

Ein ganzjährig ausgelasteter Veranstaltungsraum benötigt eine fachlich kompetente Organisation und Vermarktung.

Veranstaltungsprogramm

Folgende Veranstaltungen finden bereits im Markt Wertach statt:

Veranstaltung	Veranstalter	Anzahl/Jahr	Besucher
Bauerntheater	Theaterverein	12	250
Bockbierfest	Wirt	1	250
Brauchtumsabend	Trachtenverein	7	200
Bürger- informationsabend	Verwaltung	2	200
Faschingsball	Feuerwehrverein	1	250-300
Faschingsball	Veteranenverein	1	250-300
Faschingsgball	Faschingsverein	6	250-300
Fschingsbälle	Bäuerinnen	1	250
Frühlingskonzert	Musikkapelle	1	250
Jagdversammlung	Jagdgenossenschaft	1	100
Vereinsversammlungen	Vereine	4	100
Vorträge		4	100
Wahlveranstaltungen	Verwaltung	3-8	100
Summe etablierte Veranstaltungen		44 - 49	

Angabe Markt Wertach

Folgende Veranstaltungen sind im Bürgersaal denkbar:

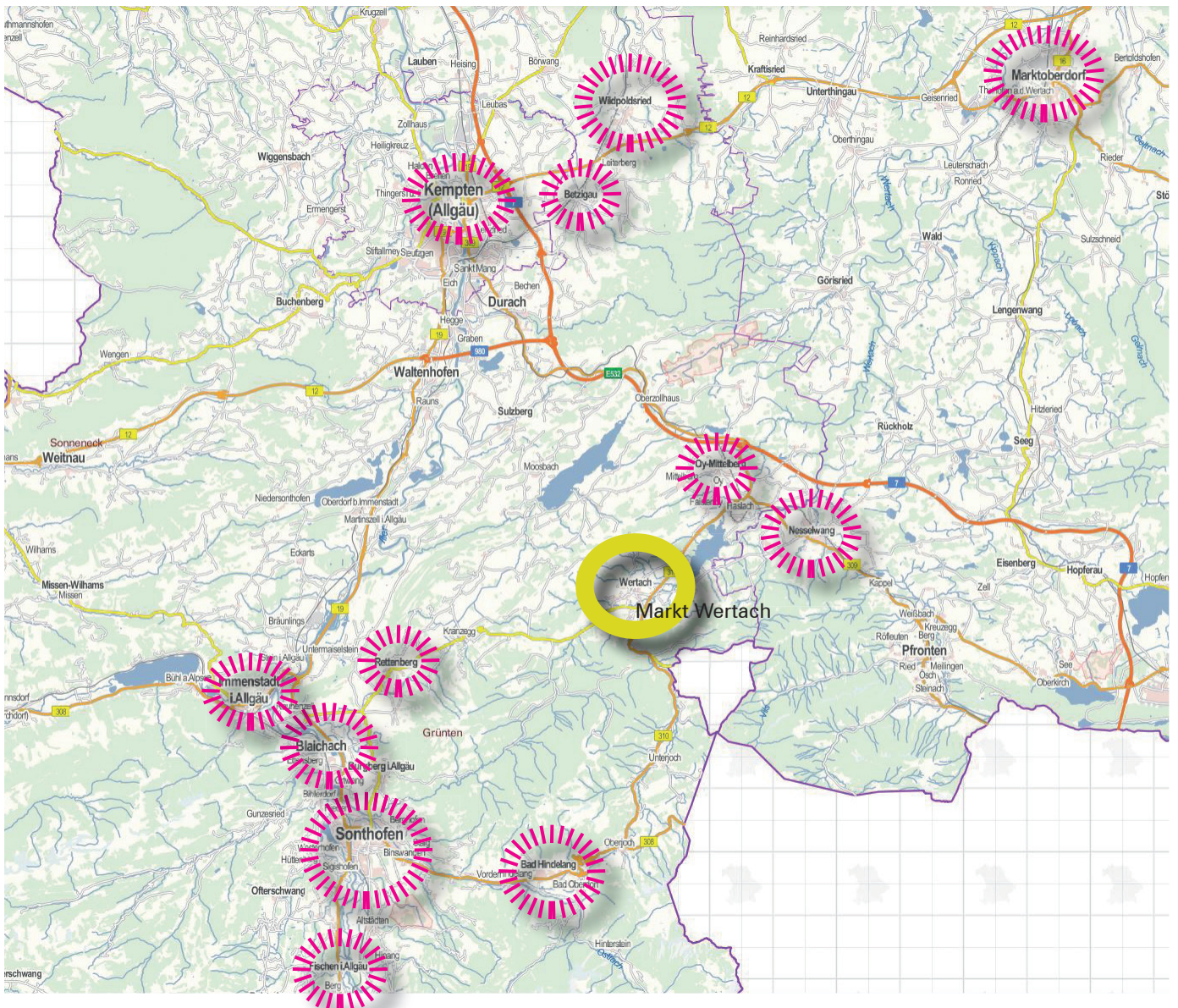
Veranstaltung	Veranstalter	Anzahl/Jahr	geschätzte Besucher	zu erwartende Einnahmen
Advents- und Weihnachtsmarkt	Gewerbeverein	1	250	reduziert
Alphornblasen	Touristinfo	20	40	keine
Ausstellungen	Touristinfo	5	100	keine
Bauernmarkt	Touristinfo	5	100	keine
Bürgerversammlung	Verwaltung	1	250	keine
Dorffest	Trachtenverein	1	500	reduziert
Tagungen / Firmenveranstaltungen / Seminare	Touristinfo	10	100	keine
Gesundheit / Sport (Qi Gong, Yoga, Gymnastik)	Sportverein	150	20	reduziert
Gewerbeschau	Gewerbeverein	1	1000	reduziert
Hochzeiten	privat	10	200 - 275	
Jodlarproben / gemeinsames Singen	Touristinfo	2	50	reduziert
Kabarettveranstaltungen	Touristinfo	4	150	
Kameradschaftstreffen	-	2	100	reduziert
Käse- und Trachtenmarkt	Touristinfo	4	250	reduziert
Kindergartenfest	Kindergarten	1	150	reduziert
Kinderprogramm (Zauberer etc.)	Touristinfo	8	50	keine
Kino	-	4	100	
Kochkurse / Käseherstellung	-	4	30	
Konzerte	Touristinfo	10	250	keine

Veranstaltung	Veranstalter	Anzahl/Jahr	geschätzte Besucher	zu erwartende Einnahmen
Kurkonzerte	Touristinfo	15	150	keine
Maibaumfest	Trachten- und Musikverein	1	1000	reduziert
Marionettentheater	Touristinfo	4	50	keine
Märkte / Flohmärkte	Touristinfo	5	100	keine
Musical „Käs“	Schimmelreiterverein	12	250	reduziert
Nikolausfeier	Klausen	1	300	reduziert
Seniorentreffen	Verwaltung	8	100	keine
Sennereiführung mit Verkostung	Arla-Sennerei	50	40	
Tagung Bayerischer Gemeindetag	Verwaltung	1	100	keine
Tagung Tourismus	Touristinfo	5	200	keine
Tanzveranstaltungen	Touristinfo	10	80	keine
Weinfest	Musikkapelle	2	300	reduziert

Angabe Markt Wertach

Angebot in der näheren Umgebung

Im Umkreis von maximal 30 km und ca. 20 - 30 Fahrminuten liegen zehn Veranstaltungssäle unterschiedlicher Größe. Zur Entscheidung der Größe des Bürgersaal und einer realistischen kontinuierlichen Auslastung des Saals ist das „Konkurrenzangebot“ sorgfältig zu prüfen. Gegebenenfalls kann der Bürgersaal eine „Angebotsnische“ abdecken, die eine wirtschaftlichere Betreibung der Saals ermöglicht. In der Karte nicht gekennzeichnet sind Gaststätten mit größeren Veranstaltungsräumen.



Auswahl an Standorten mit Veranstaltungsräumen in der näheren Umgebung

Wirtschaftlichkeit

Der Bau sowie der Unterhalt des Bürgersaals wird für den Markt nicht wirtschaftlich sein. Viel höher als eine finanzielle Ausgewogenheit ist der gesellschaftliche und städtebauliche Zugewinn für den Markt zu bewerten, den ein solches Gebäude haben wird. Mit der Errichtung des Bürgersaal wird der Gemeinschaftssinn gestärkt, bestehende Traditionen gepflegt und neue können hinzukommen. Der Tourismus wird gefördert und der Markt erhält eine Ortsmitte.

Dennoch sind die Größe des Bürgersaals in Verbindung mit den damit entstehenden Unterhaltskosten und dem Organisationsaufwand über Jahre hinweg sorgfältig abzuwägen.

Freiflächen und „Marktplatz“

Markt Wertach war nie ein Ort mit einem typischen Marktplatz. Die traditionellen, vielen kleinen Brunnenplätze im Straßenraum sind typisch für den Markt und sind vor allem in der Marktstraße bei einer Umgestaltung aufzugreifen. Der gesamte Straßenraum kann durch eine entsprechende Gestaltung zu einem Aufenthaltsraum werden. Nichts desto trotz ergibt sich mit der Neuordnung des Bereichs um den Bürgersaal die Möglichkeit zur Gestaltung eines kleineren (Markt)Platzes mit Maibaum und Flächen für einen Wochenmarkt, Krämermarkt, Käsefest etc. Der Platzbedarf beträgt ca. 500 m². Dem Bürgersaal ist für private Feste eine Freisitzmöglichkeit zuzuordnen. Für die Allgemeinheit und immer zugänglich sind Sitzmöglichkeiten, Spiel- und Aufenthaltsflächen vorzusehen. Eine zeitgemäße aber dennoch ortstypische Gestaltung und Wahl der Materialien und Bepflanzung kann durchaus das touristische Angebot ergänzen. Für einen einheitlichen Gesamteindruck ist die Neugestaltung der Freiflächen über den Kramerweg und Weißlackertplatz bis zum Rathaus auszuweiten.

Stellplätze

Mit Errichtung des Bürgersaals müssen Stellplätze nachgewiesen werden. Es gilt die Garagen und Stellplatzverordnung 1993 die für „Sonstige Versammlungsstätten“ 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze/Besucher. Bei angenommenen 270 Bankettplätzen und damit 400 Personen in Reihenbestuhlung ergibt sich ein Stellplatzbedarf für den Bürgersaal von 40 Stellplätzen. Zusätzlich werden Mitarbeiterstellplätze sowie Behindertenstellplätze direkt am Bürgersaal benötigt. Insgesamt beläuft sich der Stellplatzbedarf auf ca. 46 Stellplätze.

Da die Stellplätze nicht auf den Freiflächen um den Bürgersaal untergebracht werden können, ist in fußläufiger Nähe eine Möglichkeit zum Parken anzubieten. Dabei sind die jetzigen Parkmöglichkeiten miteinzubeziehen.

Fördermittel

Für eventuelle Fördermittel seitens der Städtebauförderung und der Tourismusförderung sind rechtzeitig die Fördervoraussetzungen zu klären. Bei Abbruch des Gasthofes zum Engel ist davon auszugehen, dass die Fördervoraussetzungen der Städtebauförderung nicht mehr gegeben sind, s. Richtlinien Städtebauförderung 2007, Nr. 15, Nr. 17.

Zusammenfassung und Empfehlung

Der Gasthof zum Engel ist ein erhaltenswertes Gebäude. Die Sanierung des Bestands (Kerngebäude) kombiniert mit einem Bürgersaalneubau wird aus städtebaulichen und inhaltlichen Gründen empfohlen.

Vielfalt und Leben, Nutzungen kombinieren

Ein Bürgersaal allein macht noch keine Ortsmitte. Die Bündelung von unterschiedlichen Nutzungen an einer Stelle bringt Vielfalt und Leben. Der Ort wird zu einer Adresse, zur Ortsmitte, die es auch Wert ist Ortsmitte genannt zu werden - mit einem Angebot für die Wertacher und deren Gäste. Die verschiedenen Nutzungen und Nutzer können voneinander profitieren und sich ergänzen. Bürgersaal, Touristinformation, Heimatmuseum, Schaukäserei sind Nutzungen, die sich hervorragend in der einen oder anderen Art und Weise kombinieren lassen.

Architektur und Baukultur

Der wertschätzende Umgang mit alter Bausubstanz kombiniert mit neuer Architektur schreibt die Baukultur sichtbar und erlebbar in Wertach weiter und kann für andere Bauvorhaben zur Nachahmung „anstiften“. Sowohl die Wertacher aber auch die Gäste erleben, dass es nicht entweder oder sein muss, sondern dass gerade das Alte kombiniert mit Neuem Charme und Atmosphäre hat. Das Miteinander von alter und neuer Architektur bringt eine positive Überraschung und Aufmerksamkeit.

Viele gute gebaute Beispiele belegen diese Vorgehensweise. Das Vorarlberg spielt darin eine führende Rolle. Aus diesem Grund empfehlen wir den wertvollen Bestand des Gasthofes zu erhalten und mit einem oder mehreren Neubauten zu ergänzen.

Qualität sichern

Für eine gute Atmosphäre braucht es Qualität - in der räumlichen Anordnung, in der Architektur und in der Gestaltung der Freiflächen. Um dies zu gewährleisten sind zwei Schritte notwendig:

1. Schritt

Städtebaulicher Architektenwettbewerb zur räumlichen Anordnung der Gebäude

2. Schritt

Architektenwettbewerb zur Gestaltung der Gebäude.

Die Öffentlichkeit ist für einen breiten Konsens von vorneherein mit in den Prozess einzubinden.

Architektur als touristische Destination

Baukultur ist ein klassisches Ziel für Touristen. Gelungene, stimmige und individuelle Bauprojekte werden von Touristen gerne besucht und können zu positiven Besucherzahlen entscheidend beitragen.

Besucher des Ortes erleben in einer beispielgebenden Art und Weise wie Tradition und Fortschritt nebeneinander stehen und sich positiv beeinflussen.

Die touristischen Hauptattraktionen wie Landschaft, Berge und Sport werden durch den Bereich Baukultur ergänzt.

„Eigen“ bleiben

Orte verlieren immer mehr ihre Identität. Neubauten werden zunehmend ohne regionalen Bezug gebaut, was zu einer allgemeinen Vereinheitlichung führt. Einzig die verbliebenen authentischen Gebäude geben den Orten ein individuelles Gesicht. Aus diesem Grund bedarf es den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude und einen hohen Qualitätsanspruch bei Neubauten. Ist die Kommune Bauherr, verfügt sie über den notwendigen Einfluss auf Qualität.

Dies ist auch hinsichtlich der Vorbildwirkung für private Bauherren von Bedeutung. Die Gemeinde hat hier die Möglichkeit mit gutem Beispiel im Umgang mit Alt und Neu voranzugehen.

Dimension

Die Größe des Bürgersaals ist unter funktionalen aber auch wirtschaftlichen Aspekten abzuwägen. Die Ausrichtung auf ein Maximum bedeutet zwar Komfort aber auch stehende Kosten, die der Markt jahrzehntelang zu stemmen hat. Ganzjährige Veranstaltungen bedürfen eine professionelle Organisationsstruktur. Die Bedingungen für Fördermittel zur Sanierung des Bestandes und zur Errichtung des Neubaus sind rechtzeitig mit den zuständigen Stellen zu klären.

Gastronomie

Eine gut gehende Gastronomie steht und fällt mit dem Konzept und dem Pächter. Eine professionelle Einschätzung der gastronomischen Möglichkeiten sowie eine praxisnahe Begleitung zur Etablierung eines Gastronomiekonzepts erhöht die Erfolgchancen erheblich.

Von Gebautem lernen

Wie der Bürgersaal ausschauen kann, wie groß die einzelnen Räume sein müssen und sollen, was sich bewährt und was nicht lässt sich anhand von gebauten Bürgersälen am einfachsten erfahren und feststellen. Eine Exkursion zu einer Auswahl an Bürgersälen bietet eine gute Basis für weitere Entscheidungen.

Zeitschiene

September 2015	Abstimmung Fördermittelgeber Abstimmung Genehmigungsbehörden
Oktober 2015	Abstimmung Feinuntersuchung mit Verwaltung / Fachbüros Beauftragung Fachbüros (Bauphysik/Tragwerk/ Brandschutz/Vermessung) Zuwendungsantrag Untersuchung Brandschutz / Vermessung / Tragwerk
November 2015	Marktratsitzung 5.11.2015 Vorstellung Feinuntersuchung / Beschluss Varianten mit Nutzung Bürgerinformation 26. November 2015 Zuwendungsantrag Wettbewerb / Beauftragung Wettbewerbskoordination
Dezember 2015	Bürgerstammtisch
Januar 2016	Exkursion Formulierung Auslobungstext Teil I und Teil II mit Festlegung des Raumprogramms Festlegung Preisgericht Berechnung Preissumme / Auftragsversprechen Beginn VOF-Verfahren Phase 1: VOF-Verfahren: Teilnahmewettbewerb Beschluss Marktrat Ausschreibungsvorgaben und Kriterien für Teilnahmewettbewerb EU Bekanntmachung Preisrichtervorbesprechung Beschluss Marktrat Auslobungstext
April/Mai 2016	Start Architektenwettbewerb Ausgabe der Unterlagen Kolloquium / Bearbeitungszeit / Vorprüfung
September 2016	Preisgerichtssitzung Vorstellung Wettbewerbsergebnis Marktrat / Öffentlichkeit
Oktober 2016	Phase 2: VOF- Verfahren: Verhandlungsgespräch Auftragsvergabe

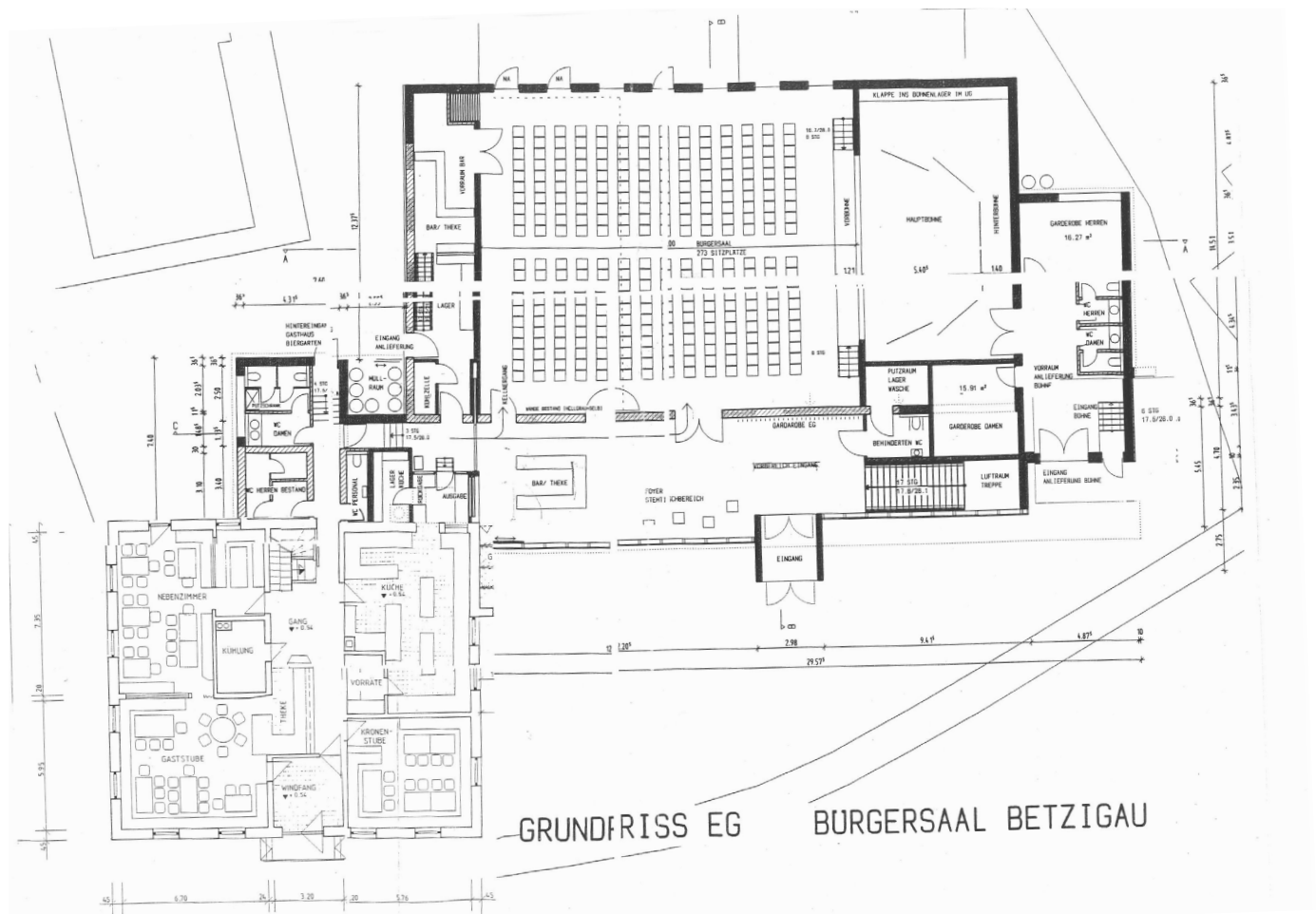
Weitere Informationen

Beispiele anderer Bürgersäle

Bürgersaal Betzigau

verpachtet an Gastronom

Größen	Personen	Miete
Großer Saal: ca. 250 m ² Bühne: ca. 90 m ²	Reihenbestuhlung: 273 Personen Tischbestuhlung: -	verpachtet an Gastronom Tagesmiete: - €



Grundriss Bürgersaal Betzigau Architekturbüro Dengg

Schlossberghalle Stadt Starnberg
www.schlossberghalle-starnberg.de

Größen	Personen	Miete
Großer Saal: Parkett 400 m ² Galerie 160 m ² Bühne 100 m ²	Reihenbestuhlung : 480 Personen Tischbestuhlung 300 Personen	Tagesmiete: 600,00 € - 1.100,00 € zzgl. MwSt.



Bürgersaal Markt Heroldsheim
heroldsberg.de/kultur-und-bildung/veranstaltungsraeumlichkeiten

Größe	Personen	Miete
Saal: 322 m ² Bühne 32 m ²	Reihenbestuhlung: 250 Personen Tischbestuhlung 160 Personen Bankett: 90 Personen	Tagesmiete: örtl. Vereine / Verbände 2 Termine frei, ab 3. Termin 100.- € zzgl. MwSt. zuzüglich Auf- und Abbau, Endreinigung: 160.- € Private / Firmen: 300.- € zuzüglich Bühnentechnik: 100.- € zuzüglich Küchenbenutzung: 100.- € zuzüglich Auf- und Abbau, Endreinigung: 260.- €



Bürgerhaus Au Hexental

buergerhaus.au-hexental.de/raeume/buergersaal

Größe

Personen

Miete

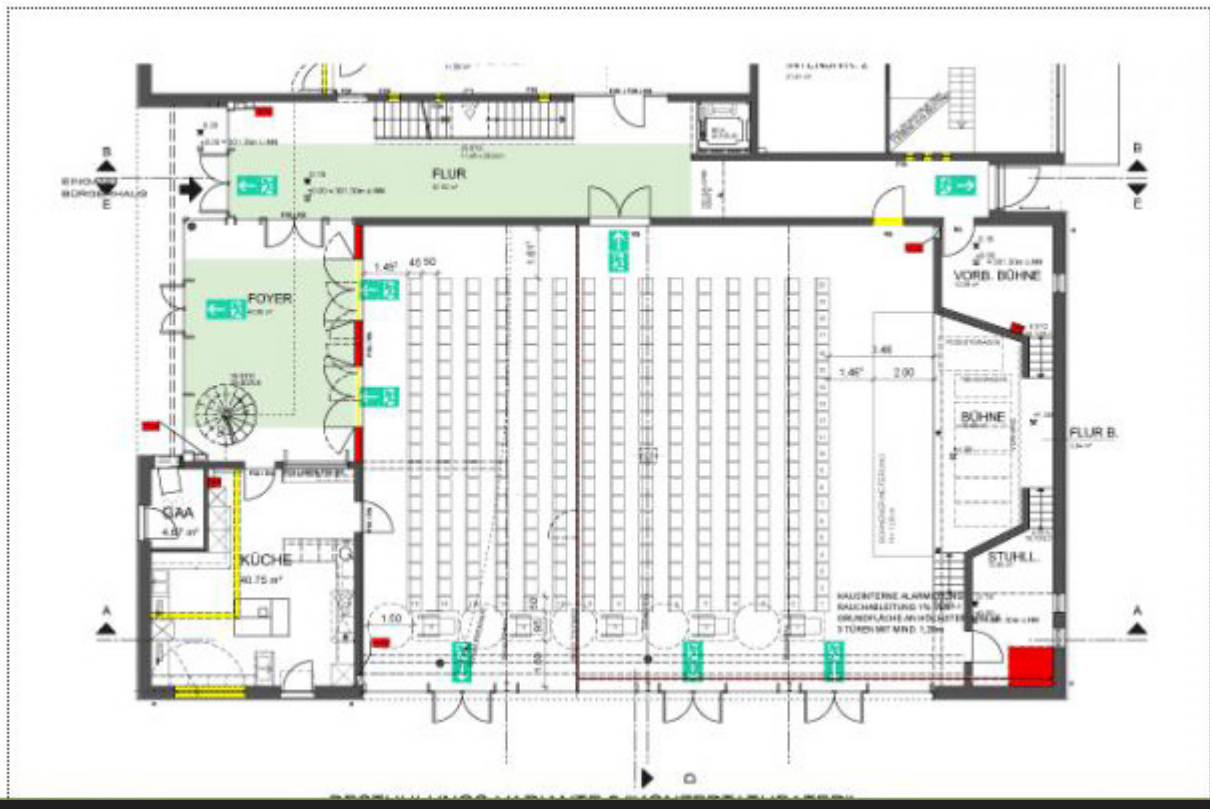
Saal: 436 m teilbar
davon Empore: 76 m²
Bühne: 24 m²

parlamentarische Bestuhlung:
350 Personen
Bankett: 250 Personen

Tagesmiete:
340.- € ohne Foyer
Küche 200.- €



Pläne:



Architekturbeispiele und Gestaltungsanregungen



Dienstleistungszentrum, Thüringen
Architekt Hammerer, Innsbruck



Paulinarium, Seminarhaus
Ludescherberg
Architekt Hammerer, Innsbruck



Dienstleistungszentrum, Thüringen





Museum Angelika Kaufmann,
Schwarzenbach
Dietrich Untertrifaller, Bregenz



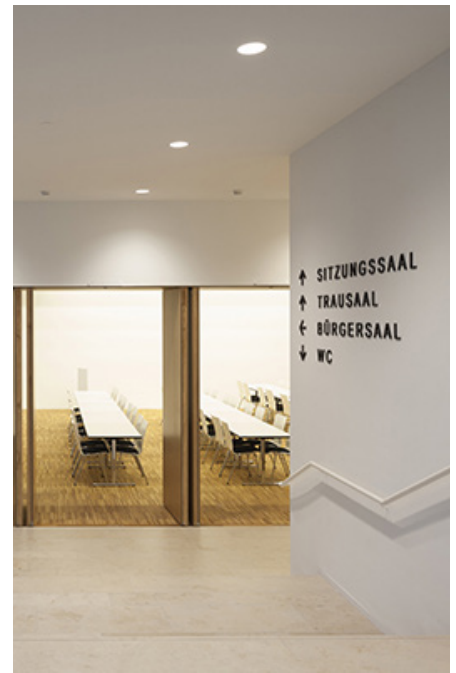
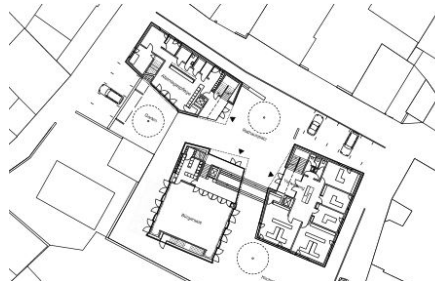
Heimatmuseum Stümpflach



Paulinarium, Seminarhaus
Ludescherberg
Architekt Hammerer, Innsbruck



Neue Ortsmitte Wettstetten
Bembé Dellinger Architekten



Anhang

**Sanierung Gasthof Engel und Neubau Bürgerzentrum in Wertach
Ortstermin bei der Regierung von Schwaben am 17.09.2015, um 9.30 Uhr**

Gesprächsnotiz

Gesprächspartner:

Herr Nils vom Wege, Regierung von Schwaben
Frau Barbara Hummel, AB Schober – München
Herr Bürgermeister Eberhard Jehle, Markt Wertach
Frau Renate Kammermeier, Markt Wertach

Dieser Ortstermin wurde von der Regierung anberaumt, um das Vorhaben Engel – Bürgersaal zu konkretisieren und anhand einer priorisierten Variante die Möglichkeiten der Finanzierbarkeit durch die Gemeinde unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten zu bestimmen.

Herr Bürgermeister Jehle vertritt die Auffassung, dass bei einer Sanierung des Gasthofes Engel künftig von der Gastronomie – mit Pachtverhältnis – Abstand genommen wird und in das Gebäude die Touristikinformatio – das Heimatmuseum mit Ausstellungen und Dokumentationen, die Bücherei mit Lesesaal, Internet-Stüberl - eingegliedert werden sollen, um eine Ortsmitte zu schaffen und den Marktplatz zu beleben.

Durch die Auslagerung der Touristikinfo wäre auch die Möglichkeit gegeben, einen behindertengerechten – ebenerdigen Sitzungssaal – einzurichten oder die Räumlichkeiten zu verpachten.

Hinweis für den Erhalt des Heimatmuseums durch Herrn vom Wege – bei der staatl. Landesstelle für Museen anfragen (Öffnungsfristen 100 Tage – Spezialisierungen u.a.).

SANIERUNG GASTHOF ENGEL
über Städtebau und RÖFE 1,5 Millionen € – Zuschusspotential 750.000 €

Herr vom Wege ist für **den Erhalt des Gebäudes** Engel und begrüßt diese Entscheidung, die zu einer Förderung gem. Nr. 15 der Städtebauförderungsrichtlinien führen wird (Nr. 16 und Nr. 17 greifen hier nicht):

- Eingliederung Touristikinformatio über RÖFE (interner Vermerk RZ ant. Altförderung)
- Heimatmuseum über Städtebau
- Bücherei über Städtebau
- das DG Engel soll nur als Lagerfläche genutzt werden – Städtebau
- Aufzug bis 1. Stock – behindertengerechte Zugänge – (Alternative Scherenhublift) – Städtebau

Wichtig laut Herrn vom Wege sind eine konkrete Vorplanung und ein Nutzungskonzept.

Die gemeindlichen Kosten wären lt. Herrn vom Wege voraussichtlich mit 50 % zu kalkulieren, d.h. nur für die Sanierung des Engels mit ca. 1,5 Mill. sind 750.000 Euro kommunale Kosten anzusetzen.

Die Honorare und Baunebenkosten können mit bis zu 20 % aus den Baukosten gefördert.

Eine Förderung i. R. der Städtebaurichtlinien entfällt, wenn das Gebäude Engel nicht saniert wird!

Das Gespräch wurde auch über die Nutzung weiterer gemeindeeigener Gebäude geführt: Nutzung des Feuerwehrhauses mit derzeit eingegliedertem Bauhof, Heimatmuseum und zwei Wohnungen:

Es wird lt. Herrn vom Wege derzeit ein Programm erstellt, das den sozialen Wohnraum für Asylbewerber und Sozialmieter fördert. Die Kommunen erhalten zu den unrentierlichen Sanierungs-/Neubaukosten 90 % Zuschuss. Die Wohnungen müssen jedoch verpflichtend für sieben Jahre an Flüchtlinge/Sozialmieter vermietet werden. Die Ermittlung des förderfähigen Fehlbetrages erfolgt nach Anlage 1 b der StBauFR (Baukosten + Zins abzüglich Mieteinnahmen).

NEUBAU BÜRGERSAAL über Städtebau ca. 2 Millionen € – Zuschusspotential: 1 Million €

Es wurde über die Größe des Saales und der Bühne, sowie über die alltägliche Nutzung des neuen Bürgersaales gesprochen.

Der Saal sollte maximal einer Größe von 350 qm entsprechen – nutzbar für 270 Personen (Bankettbestuhlung) – ohne Empore, Foyer, Garderobe und weitere Räume -.

Die Bühne sollte einer Größe von 100 qm entsprechen für Theater und Musik.

Das Foyer sollte zum Saal zu teilbar sein.

Weitere Mehrzweckräume werden benötigt für

- Musikkapelle zum Einspielen und Theatergruppe zum Einsprechen - Raum im Keller unter der Bühne
- Requisitenraum
- Haustechnik

Gesamtfläche ca. 600 – 700 qm * 3.000 Euro = **2,1 Millionen** Baukosten incl. Lüftungsanlage u.a.

AUSSENANLAGEN über Städtebau 500.000 € – Zuschusspotential 250.000 €

Die Kosten für die Außenanlagen werden mit 500.000 Euro geschätzt.

STRASSENGESTALTUNGEN

über Städtebau 900.000 € – Zuschusspotential 350.000 €

Die Straßengestaltungen Kramerweg und Marktstraße, die aufgrund der Baumaßnahme saniert und den Außenanlagen angepasst werden sollen, werden lt. Herrn vom Wege wie folgt kalkuliert:;

Pro qm 300 € bis **400 €**, jedoch nur mit 1/3-Förderung, da dem Markt Wertach die Straßenausbaubeitragssatzung fehlt.

Herr vom Wege regt an, doch beim Markt Wertach diese Satzung noch zu erlassen.

Berechnung Förderung 400 €/qm abzüglich Standardausbau 150 €/qm = 250 €/qm, davon 60 % Förderung/qm = 150 € Zuschuss pro qm bei ca. 2.300 qm

ABBRUCHKOSTEN über Städtebau 150.000 € – Zuschusspotential 75.000 €

Alter Saal – 75.000 Euro/brutto

Landhotel - 75.000 Euro/brutto

STELLPLÄTZE – Stellplatzkonzept über Städtebau 100.000 € – Zuschuss 50.000 €

Herr vom Wege stellt fest, dass von den vorgeschriebenen 48 Stellplätzen, die bestehenden – aber nicht vorhandenen Stellplätze – gem. BayBO eventuell angerechnet werden können. Es verbleiben somit ca. 30 Plätze, die die Gemeinde im Bereich des Rathauses und Dorfgangers nachweisen kann – Potentiale im Umfeld nutzen -.

Hierzu soll ein Stellplatzkonzept für die Ortsmitte erstellt werden; die bestehende Stellplatzanzahl soll in das neue Konzept übernommen werden.

Kalkulation mit 20 Stellplätzen – 5.000 Euro pro PKW – Ansatz 100.000 Euro

KOSTENZUSAMMENFASSUNG

	Baukosten:	Zuschuss 50 %:
Sanierung Gasthof Engel	1.500.000 €	750.000 €
Neubau Bürgersaal	2.000.000 €	1.000.000 €
Außenanlagen	500.000 €	250.000 €
Abbruchkosten Landhotel/Saal	150.000 €	75.000 €
Stellplätze	100.000 €	50.000 €
Straßengestaltung diff.Zuschuss	900.000 €	350.000 €
	5.150.000 €	2.475.000 € ab 2016 ff.
Zuzügl. Grunderwerb		
Landhotel bezahlt in 2015	308.444 €	132.000 € Zustimmung v.12.01.2015

Eigenanteil Gemeinde Gesamtprojekt:	2.851.444 €
-------------------------------------	--------------------

Laut Herr vom Wege ist eine Förderhöhe von 50 % für die Kalkulation anzusetzen, da gewissen Positionen, wie Möblierung – Richtfest etc. nicht gefördert und Honorar- und Baunebenkosten nur pauschaliert gefördert werden (max. 20 % der BK-Summe). Die angegebenen Beträge einer möglichen Förderung dienen der Orientierung zur weiteren Projektentwicklung. Die Förderung der Maßnahmen kann nicht garantiert werden und hängt neben der allgemeinen Förderfähigkeit der Projektkosten auch von den jeweils zur Verfügung stehenden Fördermittelkontingenten der Förderstellen ab.

Vorgehensweise und Zeitenplan:

In der Novembersitzung des Marktgemeinderates ist Beschluss zu fassen über das Konzept „Erhalt Engel“ und künftige Nutzung

Anschließend Klausur mit dem Gemeinderat über die Gestaltungsweise z.B. mit Holzbau – technisch innovativ – funktionell – mit dem Tick zur Moderne lt. Bürgermeister Jehle.

November 2015 Bürgerversammlung mit Information der Bürgerinnen und Bürger

Januar 2016 Auslobungstext festlegen

Anschließend Gemeinderat und Beteiligung Bürger

Anschließend Preisrichtervorbesprechung

April 2016 Auslobung des Wettbewerbes

Benötigt werden vorab:

- verlässlicher Bestandsplan incl. Grundstücksvermessung über ein Vermessungsbüro – wird als Baunebenkosten gefördert lt. Herrn vom Wege.
- Beschreibung Tragsystem
- Bauphysikalische Bestandteile

Der Auftrag an Herrn Felkner kann lt. Herrn vom Wege erteilt werden – wurde bereits genehmigt -. Herr Felkner soll das Vermessungsbüro benennen, das die Bestandspläne für Gebäude und Grundstück erstellt.

Danach kann das Statikbüro evtl. IB Haug - Fa. Maurer und Höss, Kempten Architekturbüro – Zusammenarbeit Statiker erfragen – tätig werden

Förderanträge zu stellen:

- Wettbewerbvorbereitung (Kosten/Honorare Vermessungsbüro und Statiker und Modell, ggfs. zusammen mit Wettbewerbsvorbereitung Schober)
- Wettbewerbspreisgelder und Juryhonorare (können ggfs. nach weiterer Klärung auch später beantragt werden).

Markt Wertach
Wertach, 22.09.2015

Die Richtigkeit wird bestätigt:
geändert und ergänzt am 8.10.2015

Renate Kammermeier

Eberhard Jehle
1.Bgm.Markt Wertach

Nils vom Wege
Regierung von Schwaben

Gesprächs - NOTIZ

Feinuntersuchung Gasthaus zum Engel

Projekt

Gesprächspartner

Datum 17.9.2015, 9.30 – 13.30 Uhr

Herr v. Wege, Regierung von Schwaben

1. BGM Jehle, Markt Wertach

Frau Kammermeier, Markt Wertach

Frau Hummel, Schober Architekten

Umgang mit dem Bestand

Der Gasthof zum Engel soll erhalten werden.

Nutzung

Gemäß der Feinuntersuchung ist folgende Nutzung angedacht:

Gasthof zum Engel

EG Tourist-Info / Bücherei / Käsestüberl

OG Heimatmuseum

DG Lager

Bürgersaal

350 qm Saal für ca. 250 Personen, teilbar

Requisitenraum

Musikübungsraum

Bühne für ca. 60 Musikanten, ca. 100 qm

Stuhllager

WC Bühne

WC Gäste

Putzraum

Haustechnik (Fernwärme)

Lagerraum für Musikinstrumente

Foyer

Garderobe

Aufwärmküche

„Versorgungsschiene“ für Ausgabe von Essen und Getränke für die Vereine

Unterkellerung auch Teilunterkellerung möglich

Das genaue Raumprogramm wird in einem weiteren Gespräch abgestimmt

Stellplätze

Ca. 20 Stellplätze müssen im Umfeld des Bürgersaals nachgewiesen werden, ansonsten wird im Ort geparkt.

Freiflächen

Gestaltung des direkten Umfelds des Bürgersaals und des Bestandes

Neugestaltung von Teilflächen Marktstraße / Kramerweg

Der Markt möchte keinen Gasthof mehr betreiben.

Bei Verlagerung der Tourist-Info können die freiwerdenden Räume für einen barrierefreien Sitzungssaal verwendet werden > Förderung.

Der bisherige Sitzungssaal kann vom Rathaus z.B. für Notar- und Energiesprechstunden genutzt werden.

Für die freiwerdenden Räume in der Feuerwehr ist die Sanierung zu Sozialwohnungen denkbar > Förderung.

Vergleich der Kosten und Zuschüsse

Die Gegenüberstellung der Kosten der Variante 1 und 3 der Feinuntersuchung ergibt folgende Eigenanteile des Marktes:

Variante 1 gemäß Feinuntersuchung

Abbruch Gasthof, Neubau Bürgersaal

		geschätzte Kosten Baukosten einschl. Nebenkosten brutto	Förderung Städtebau förderung	
1	Abbruch Gasthof zum Engel			
	Abbruch Landhotel	150.000,00 €	- €	
2	Vermessung / Aufmaß Gelände	8.000,00 €	- €	geschätzt Angebot liegt noch nicht vor
3	Neubau Bürgersaal	2.000.000,00 €	- €	
4	Aussenanlagen Bürgersaal	500.000,00 €	250.000,00 €	Förderung 50%
5	Stellplätze	100.000,00 €	- €	
6	Neugestaltung Marktstr. / Kramerweg	920.000,00 €	345.000,00 €	Förderung 1/3
	Summe	3.678.000,00 €	595.000,00 €	
	Eigenanteil Anteil Markt Wertach	3.083.000,00 €		

Variante 3 gemäß Feinuntersuchung

Erhalt Gasthof für Tourist-Info und Heimatmuseum, Neubau Bürgersaal

Nutzung Bestand: EG Tourist-Info / Bücherei Kässtüberl; OG: Heimatmuseum DG Lager

		geschätzte Kosten Baukosten einschl. Nebenkosten brutto	Förderung Städtebau förderung	
1	Abbruch Gasthof zum Engel			
	Abbruch Landhotel	150.000,00 €	75.000,00 €	Förderung 50%
2	Vermessung Gasthof / Gelände	8.000,00 €	4.000,00 €	Förderung 50%
3	Sanierung Gasthof	1.500.000,00 €	750.000,00 €	Förderung 50%
4	Neubau Bürgersaal	2.000.000,00 €	1.000.000,00 €	Förderung 50%
5	Aussenanlagen Bürgersaal	500.000,00 €	250.000,00 €	Förderung 50%
6	Neugestaltung Teile Marktstr. / Kramerweg	920.000,00 €	345.000,00 €	Förderung 1/3
7	Errichtung Stellplätze	100.000,00 €	50.000,00 €	Förderung 50%
	Summe	5.178.000,00 €	2.474.000,00 €	
	Eigenanteil Anteil Markt Wertach	2.704.000,00 €		

Weiteres Vorgehen

Fertigstellung der Feinuntersuchung mit Ergänzung der heute besprochenen Punkte und Ergänzung des Protokolls	Schober Architekten
Zuwendungsantrag Städtebauförderung Kosten für Büro Haugg und Vermessung	Markt Wertach
Beauftragung Büro Felkner und Büro Haugg zur Untersuchung des Bestandes	Markt Wertach
Beauftragung Aufmaß/ Vermessung Bestand und Wettbewerbsgebiet	Markt Wertach
Vorstellung Ergebnis Fachplaner	
Beschluss Marktrat	
Beginn Wettbewerbsverfahren	

Zeitschiene

September 2015

Zuwendungsantrag
 Untersuchung Brandschutz / Vermessung

Abstimmung Fördermittelgeber
 Abstimmung Genehmigungsbehörden

Beauftragung Fachbüros
 (Bauphysik/Tragwerk/ Brandschutz/Vermessung)

Ende Oktober 2015

Abstimmung Feinuntersuchung
 mit Verwaltung / Fachbüros

November 2015

Marktratssitzung
Vorstellung Feinuntersuchung
Vorstellung Untersuchung
Bauphysik / Brandschutz / Tragwerk
Beschluss Nutzung / Umgang mit Bestand

Klausur
 Nutzung / Holzbau etc.

ggf. Bürgerinformation

Zuwendungsantrag Wettbewerb
 Beauftragung Wettbewerbskoordination

Dezember / Januar 2015

Exkursion
 Formulierung Auslobungstext Teil I und Teil II mit
 Festlegung des Raumprogramms
 Festlegung Preisgericht
 Berechnung Preissumme / Auftragsversprechen

Beginn VOF-Verfahren
 Phase 1: VOF-Verfahren: Teilnahmewettbewerb

Beschluss Marktrat Ausschreibungsvorgaben

Ggf. Bürgerinformation

EU Bekanntmachung

Februar 2016

Preisrichtervorbesprechung
Beschluss Marktrat Auslobungstext

April 2016

Start Architektenwettbewerb
Ausgabe der Unterlagen
Kolloquium / Bearbeitungszeit / Vorprüfung

August 2016

Preisgerichtssitzung

Vorstellung Wettbewerbsergebnis
Marktrat / Öffentlichkeit

Oktober 2016

Phase 2: VOF- Verfahren: Verhandlungsgespräch

Auftragsvergabe

Diese Gesprächsnotiz ist ergänzender Bestandteil des Protokolls von Markt Wertach.
aufgestellt: Hummel, 18.9.2015
Verteiler: aller Anwesenden

Markt Wertach
Feinuntersuchung Gasthof zum Engel
Schober Architekten, München Oktober 2015

