

18. Januar 2017  
13. Juni 2017  
31. Juli 2017



Markt Wertach

# Gasthof zum Engel

## Fortschreibung Feinuntersuchung

auf der Grundlage der  
Feinuntersuchung „Gasthof zum Engel“  
von Juli 2015



# INHALT

<u>Einführung zur Fortschreibung</u>	<u>3</u>
<u>Bewertung des Beschlusses</u>	<u>4</u>
<u>Neue Anforderungen an die Ortsmitte</u>	<u>4</u>
<u>Raumprogramm Veranstaltungssaal</u>	<u>5</u>
<u>Gastronomie</u>	<u>6</u>
<u>Ärztehaus</u>	<u>6</u>
<u>Stellplatzbedarf</u>	<u>7</u>
<u>Konzeptionelle Überprüfung der Flächen</u>	<u>7</u>
<u>Zusammenfassung und Empfehlung</u>	<u>9</u>

## 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

Barbara Hummel,

Dipl.Ing. Arch. Stadtplanerin

Janina Schwab

München, Januar 2017 | Mai 2017 | Juli 2017



Städtebauförderung in

Schwaben

Die Feinuntersuchung wird im Bayerischen Städtebauförderprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert.

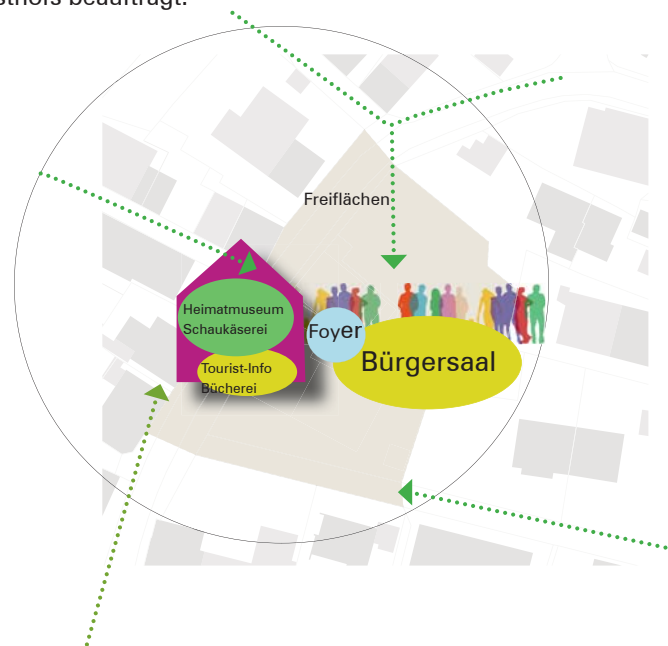
# Einführung zur Fortschreibung der Feinuntersuchung Gasthof zum Engel

Die vorliegende **Fortschreibung der Feinuntersuchung Gasthof zum Engel** (Feinuntersuchung Teil 2) hat das Ziel städtebauliche und inhaltliche Eckdaten als Grundlage für einen folgenden Architekturwettbewerb zur Neuordnung der Ortsmitte in Markt Wertach vorzubereiten.

Die dieser Fortschreibung vorausgegangene **Feinuntersuchung Gasthof zum Engel** (Feinuntersuchung Teil 1) erörtert den grundsätzlichen Umgang mit dem Gasthof aus städtebaulicher Sicht und zeigt Nutzungsvarianten auch im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Rathaus und der Touristinformation auf. Die Empfehlung der Feinuntersuchung 1 sieht einen Erhalt des Gasthofes mit Neubau eines Veranstaltungssaals sowie eine Konzentration an öffentlichen und touristischen Einrichtungen vor. Aufbauend auf diese Empfehlung wurde das Büro Felkner, Waltenhofen-Oberdorf, mit der Berechnung der Sanierungskosten des Gasthofs beauftragt.



Empfehlung aus der Feinuntersuchung 1:  
Erhalt des Gasthofes zum Engel mit Touristinfo, Bücherei, Heimatmuseum, Schaukäserei, Neubau Bürgersaal mit verbundenem Foyer, Neugestaltung der Freiflächen zu einer Dorfmitte



Am 03.11.2016 beschließt der Marktrat folgendes:

*Der Marktgemeinderat beschließt, dass das Engelgebäude und das Landhotel abgerissen werden sollen und ein Veranstaltungssaal mit integrierter Tagesgastronomie entstehen soll. In diesem Zusammenhang soll der öffentliche Raum mit angrenzendem Dorfanger neu gestaltet werden. Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss der Regierung von Schwaben mitzuteilen und zu klären, in welchem Umfang und von welcher Seite Förderungen möglich sind.*

Damit einher geht, dass das Heimatmuseum und Tourist-Info nicht „umziehen“, sondern in den bestehenden Räumlichkeiten bleiben. Neu hinzu kommt der Bedarf eines privat finanzierten Ärztehauses sowie einer Gastronomie, die der Ortsmitte als auch dem Veranstaltungssaal zugeordnet ist. Damit müssen die Rahmenbedingungen zum Inhalt des angedachten Planerwettbewerbs für diesen Bereich neu geklärt und beschlossen werden.

## Bewertung und Einschätzung des Beschlusses des Marktrates zum Abbruch des Gasthofes und dem Raum- und Nutzungsprogramm

Mit Beschluss vom November 2016 hat sich der Marktrat hauptsächlich auf Grund der zu erwartenden hohen Sanierungskosten des Gasthofes zum Engel gegen die Sanierung und für den Abbruch entschieden. Außerdem sollen das Heimatmuseum und die Touristinfo, aus Kostengründen, nicht in die Ortsmitte verlegt werden.

Der Beschluss des Marktrates entspricht nicht der städtebaulichen Empfehlung der Feinuntersuchung 1, die einen Erhalt des Gasthofes und die Bündelung von belebenden Einrichtungen (Heimatmuseum, Touristinfo, Bücherei etc.) an der Ortsmitte empfiehlt.

Aus stadtplanerisches Sicht kann diese Entscheidung mitgetragen werden solange die städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Qualität der Neuordnung der Ortsmitte mit einem Realisierungswettbewerb gesichert wird.

Wie in der Feinuntersuchung 1 dargelegt wurde, wird die Verlagerung der Touristinfo und einer Bücherei in die Ortsmitte zum Veranstaltungssaal weiterhin empfohlen um Synergien (Personal, sanitäre Anlagen, Informationen etc.) zu nutzen und dadurch eine Belebung der Ortsmitte zu garantieren.

## Neue Anforderungen an die Ortsmitte

In der Diskussion zur Neuordnung der Ortsmitte ergaben sich mit der Entscheidung zum Abbruch des Gasthofes neue und zusätzliche Nutzungen und Anforderungen an die Ortsmitte:

### Veranstaltungssaal

Größe: 220 Personen in Bankett  
überwiegend touristischer Nutzung;

### Ärztehaus

eventuell: Ärztehaus mit zwei Praxen und einer Apotheke im Erdgeschoss.

### Gastronomie

Gastronomie mit ca. 50 Sitzplätzen und Außenbewirtung, verpachtet. Die Gastronomie soll auch den Veranstaltungssaal bei Bedarf bewirten können.

### Stellplätze

Stellplätze für den Veranstaltungssaal, ggf. Ärztehaus, Gastronomie und den Markt.

### Freiflächen

Sowohl das nahe Umfeld des Veranstaltungssaales als auch der Straßenraum (Teilbereich Marktstraße/ Kramerweg) sollen als Ortsmitte mit einem „Marktplatz“ neu gestaltet und aufwertet werden.

## Entwurf Raumprogramm Veranstaltungssaal

Nach jetzigem Stand wurde folgendes Raumprogramm für den Veranstaltungssaal mit 220 Personen (in Bankett) aufgestellt. Eine genauere Festlegung auf das Raumprogramm muss noch durch den Markt erfolgen. Es wird von einer Bruttogrundfläche von 1.200m<sup>2</sup> (ca. 900 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche) ausgegangen.

Raumbezeichnung	Anzahl	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Planungshinweis
<b>1 Foyer</b> bei Bedarf zum Saal zuschaltbar				
Foyer mit Schankbereich mit flexibel nutzbarer Theke	1	EG	80	_ vom Foyer aus Zugang zu Gastronomiegebäude _ Foyer nutzbar für öffentliche Veranstaltungen und Veranstaltungen im öffentlichen Raum; Verbindung zum "Marktplatz" _ Zugang zu Toiletten auch bei geschlossenem Veranstaltungsgebäude möglich?
Garderobe	1	EG	15	
<b>2 Saal trennbar</b> jede Saaleinheit muss getrennt vom Foyer zugänglich sein und Zugang zur Terrasse haben				
Großer Saal min. ohne Bühne Abstimmung Art Bankettbestuhlung Mittlerer Saal ohne Bühne? Kleiner Saal ohne Bühne? Galerie?	1	o.A.	250	trennbar in 3 Einheiten Bankettbestuhlung 220 Personen (1,1 qm/Platz Theaterbestuhlung ca. 300 Personen (0,8 qm/Platz)
		o.A.	189	
		o.A.	99	
<b>3 Bühne &amp; Nebenräume</b>				
Bühne		o.A.	80	
Tisch- und Stuhllager	1		40	
Künstleraufenthalt	2	o.A.	0	2 x 15 qm; Zugang zur Bühne
Einspielraum	1	o.A.	60	für Musik und Theater
Garderobe/Umkleide Künstler	2	o.A.	50	2 x 25 qm
Requisiten	1	o.A.	30	
<b>4 Cateringküche</b>				
Cateringküche/Ausgabe	1	EG	30	
Kühlzelle/Vorratsraum	1	EG	10	
Anlieferung/Lager	1	EG	20	
<b>5 Sanitäre Anlagen</b> auch bei geschlossenem Veranstaltungsgebäude nutzbar (z.. Für Touristen)				
WC Besucher Damen	3	EG+UG	15	EG 2 für Besucher und Künstler, UG 1
Toilettenbecken	7			
Herren	3	EG+UG	15	EG 2 für Besucher und Künstler, UG 1
Toilettenbecken	3			
Urinale	6			
WC Künstler Damen	3	EG+UG	8	in der Nähe der Künstleraufenthalte /der Künstlergarderobe EG 2 für Besucher und Künstler, UG 1
Toilettenbecken	7			
Herren	3	EG+UG	8	EG 2 für Besucher und Künstler, UG 1
Toilettenbecken	3			
Urinale	6			
WC barrierefrei	mind. 2	EG+UG	8	sowohl für Besucher als auch Künstler, von allen Ebenen barrierefrei zugänglich min. 1 im Erdgeschoss
<b>6 Einspiel-Vereinsraum</b>				
Einspiel-Vereinsraum			80	Anzahl/ Größe/Lage klären
<b>7 Sonstige Räume</b>				
Entsorgung/Müll	1	EG	6	
Putzraum	1	UG	4	
Lager		UG	40	u.a. Instrumente, Möblierung Außenbereich
Technik/Nahwärme Saal		UG	6	
Lift				
<b>8 Außenbereich</b> Zugang vom öffentlichen M.Bereich?				
Terrasse			0	Terrasse mit Zugang vom Veranstaltungsgebäude; auch im geteilten Zustand mit Zugang vom Foyer aus;
<b>Summe Nutzfläche</b>			<b>855</b>	"netto", ohne Erschließung
<b>Bruttogrundfläche</b>			<b>1197</b>	"brutto" mit Faktor 1,4

## Gastronomie

Um die Größe und Wirtschaftlichkeit der gewünschten Gastronomie festzulegen, hat das Büro green apple, Weiden, ein Gutachten erstellt. Das Gutachten empfiehlt eine Gastronomie mit 50 Sitzplätzen und Freisitzmöglichkeiten. Bei der Situierung ist sowohl die (touristische) Tagesnutzung als auch als Gastronomie für den Veranstaltungssaal zu berücksichtigen.

Die Frage nach den Verpachtungsbedingungen und auch hinsichtlich der Anbindung an den Veranstaltungssaal ist im Weiteren zu klären.

	50 Sitzplätze	Altern. 75 Sitzplätze
Gastraum inkl. Theke	ca. 80 – 90 m <sup>2</sup>	ca. 110 – 130 m <sup>2</sup>
Küche inkl. Spülküche und Speisenausgabe	ca. 35 – 40 m <sup>2</sup>	ca. 45 – 55 m <sup>2</sup>
Gäste-Toiletten	2x Damen, 2x Herren + 2 Urinale	3x Damen, 2x Herren + 3 Urinale
Lager und Kühlungen Lebensmittel + Getränke (getrennte Bereiche, bzw. Kühleinheiten/-schränke)	ca. 8-9 m <sup>2</sup>	ca. 12-14 m <sup>2</sup>
Lager Geschirr und sonstige Ausstattung (Außenbestuhlung im Winter)	ca. 6 m <sup>2</sup>	ca. 9 m <sup>2</sup>
Anlieferung, Abfuhr/Müll, Speisemüll gekühlt	ca. 8-9 m <sup>2</sup>	ca. 12-14 m <sup>2</sup>
Arbeitsplatz / Schreibtisch	ca. 5 m <sup>2</sup>	ca. 5 m <sup>2</sup>
Personal-Umkleide, Toilette, Waschen, Pause	ca. 8 m <sup>2</sup>	ca. 12 m <sup>2</sup>

green apple; Weiden, 2017

Insgesamt ergibt sich eine Nutzungsfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>, das ergibt eine Bruttogrundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (ohne Freisitz, ohne Kellergeschoss).

## Ärztehaus

In Vorgesprächen hat sich herausgestellt, dass in Wertach Bedarf an Flächen für zwei Ärzte und eine Apotheke besteht. Die Lage in der (neuen) Ortsmitte wird als Frequenzbringer sehr positiv gesehen. Dennoch bleibt zu klären, ob die Abtrennung eines Grundstücksteils in der Ortsmitte für ein Ärztehaus positiv gesehen wird.

Um zu prüfen ob grundsätzlich ein Ärztehaus aus städtebaulicher Sicht möglich ist, wurde der Platzbedarf hierfür angefragt:

Die Ärzte benötigen jeweils ca. 180 m<sup>2</sup> (Nutzungsfläche) große Praxen. Die Apotheke hat einen Bedarf einer Ladenfläche im Erdgeschoss von ebenfalls 180 m<sup>2</sup>. Das Gebäude/die Gebäude sind in den städtebaulichen Kontext mit dem neuen Veranstaltungssaal und der Gastronomie ortsverträglich zu integrieren.

Insgesamt ergibt sich damit

2 Praxen ca. 360 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche

1 Apotheke ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche

ergibt 540 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche und 760 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ohne Kellergeschoss.

## Stellplatzbedarf

Sowohl für den Veranstaltungssaal als auch für das Ärztehaus und die Gastronomie müssen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Anzahl der Stellplätze ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen:

Veranstaltungssaal:

Besucherstellplätze (oberirdisch)	ca. 30 Stellplätze (1Stpl./je 10 Sitzplätze GaStellV)
Personal- und Künstlerstellplätze	ca. 6 Stellplätze
Behindertenparkplätze mind.	ca. 2 Stellplätze

Gastronomie Gäste	ca. 9 Stellplätze (1Stpl./je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche GaStellV)
Gastronomie Personal	ca. 4 Stellplätze



Parkplatz am Freibad

Insgesamt sind ca. 50 Stellplätze für den Veranstaltungssaal und die Gastronomie nachzuweisen. Aus Platzmangel werden die notwendigen Stellplätze nicht in unmittelbarer Nähe des Veranstaltungssaales unterzubringen sein. Eine grundsätzliche Abstimmung zur oberirdischen Unterbringung der Stellplätze hat mit dem Landratsamt am 27.7.2017 stattgefunden. Eine Doppelnutzung des bereits bestehenden Parkplatzes am Freibad für den Veranstaltungssaal kann in Erwägung gezogen werden. Der Parkplatz ist ca. 450 m von der Ortsmitte entfernt, kann über einen attraktiven Weg über den Kurpark erreicht werden und ist bereits heute schon bei Veranstaltungen gut angenommen.

Im Falle der Realisierung eines Ärztehauses entsteht folgender Stellplatzbedarf:

2 Praxen Patienten+Personal	ca. 12 + 6 Stellplätze
Apotheke Kunden+Personal	ca. 4 + 2 Stellplätze

## Lärmemissionen

Die Stellplätze am Veranstaltungssaal sowie die Zufahrt zum Parkplatz am Schwimmbad verursacht Emissionen, die überprüft werden müssen. In der Besprechung am 27.7.2017 wurde entschieden ein Lärmgutachten zur Veträglichkeit der Stellplätze entschieden.

## Konzeptionelle Überprüfung der Flächen

In einem groben Bebauungskonzept werden konzeptionell die Gebäudeanordnungen und Flächen in Vorbereitung eines Wettbewerbes überprüft.



### Konzeptionelle Überprüfung der Flächen

Neubau Veranstaltungsgebäude eingeschossig ggf. mit Räumen im Untergeschoss

Gastronomie mit Praxis / Wohnen

M 1:1000

## Zusammenfassung und Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Mit dem geplanten **Abbruch des Gasthofes zum Engel** geht ein ortsbildprägendes, identifikationsspendendes Gebäude im Markt Wertach verloren. Zur Wahrung des Ortsbildes und qualitätsvollen Weiterführung der Baukultur ist die **Neuordnung der Ortsmitte** durch einen Planerwettbewerb zu sichern. Nur mit der Vielzahl an vergleichbaren Entwürfen kann die beste, und nicht nur die erstbeste, Lösung gefunden werden. Dies gilt sowohl für den Städtebau (Lage und Kubatur der Gebäude) als auch für die Freiflächen (direkt am Veranstaltungssaal als auch in der Markt- und Kramerstraße) und die Architektur (Fassade, Materialität, Erschließung, etc.).

Wie in der Feinuntersuchung Teil1 dargelegt benötigt eine lebhaftere Ortsmitte das richtige Angebot an „lebendigen“ Nutzungen. Ein **Veranstaltungssaal, mit überwiegend touristischer Nutzung**, aber auch Nutzung durch Vereine, kann, im Zusammenhang mit einem **gut gestalteten Umfeld**, zum Mittelpunkt des Ortes werden. Weitere Angebote wie Touristeninfo und/oder Bücherei (für Ortsansässige und Touristen) werden zur weiteren Belebung und zur **Nutzung von Synergieeffekten** empfohlen.

Ein Veranstaltungsraum für ca. 220 Personen in Reihe, was einer **Saalgröße von ca. 250 m<sup>2</sup>** entspricht, erscheint für den Ort und die vorhandene Grundstücksgröße angemessen.

In Vorbereitung auf die Realisierungsmöglichkeiten hat eine Klärung der Lage der Stellplätze bereits stattgefunden. Im nahen Umfeld des Veranstaltungssaals und der Gastronomie sollte eine **ortsverträgliche Anzahl an Stellplätzen** angeboten werden. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze werden am Freibadparkplatz nachgewiesen. Eine abschließende Bewertung der Anordnung der Stellplätze durch einen Lärmgutachten steht noch aus und ist in Vorbereitung des Planerwettbewerbs abzuschließen.

Die **Eigentums- und Verpachtungsverhältnisse der Gastronomie** sind vorab weiterhin auf Praktikabilität zu prüfen. Die Gastronomie ist in Zusammenhang mit dem Veranstaltungssaal zu sehen, muss aber auch autark funktionieren. Eine vertraglich festgelegte Bindung des Veranstaltungssaals an die Gastronomie ist zu vermeiden.

Die Ergänzung der Ortsmitte durch ein **Ärztehaus** ist aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend notwendig. Ein Schwerpunkt der Entwurfsaufgabe im Planerwettbewerb wird es unter anderem sein, die Ortsmitte nach Abbruch des Gasthofes zum Engel ortsbildverträglich neu zu gestalten und die entsprechend **notwendige Kubatur und Raumwirkung** herzustellen.

Mit Fertigstellung der Fortschreibung der Feinuntersuchung sind die Voraussetzungen zur Erstellung eines Auslobungstextes für einen Planerwettbewerb gegeben.

Markt Wertach  
Fortschreibung Feinuntersuchung Gasthof zum Engel  
Schober Architekten, München Juli 2017

