

Baumaßnahme: Freiflächengestaltung historischer Pfarrhof und Kirchplatz
Westerheim, Hauptstraße 39
im Rahmen der Dorferneuerung Westerheim V,
87784 Westerheim

Bauherr: Teilnehmergeinschaft Dorferneuerung Westerheim,
Vorsitzender H.Christoph Graf, Bauoberrat (ALE)
86381 Krumbach

Planung: Architektur und Städtebau
Dipl.Ing. Architekt BDA Franz Arnold
87700 Memmingen
Mitarbeiter:
Dipl.Ing. Elke Bruscha, Architektin

Grundlage: Entwurfsplanung, Stand 9.12.24

Erläuterungsbericht / Objektbeschreibung:

- 1.) Anlaß und Ziel, Planungsvorgang
- 2.) Lage im Ort, Planungsumgriff,
- 3.) Bestandssituation
- 4.) Entwurfsalternativen, Abwägung
- 5.) Gestaltung, Materialkonzept
- 6.) Eigentumsverhältnisse
- 7.) Behörden- und Bürgerbeteiligung
- 8.) Kosten und Termine

1.)Anlaß und Ziel, Planungsvorgang

Die Gestaltung des Kirchplatzes als zentraler Ort zwischen Kirche, historischem Pfarrhof und neuem Kindergarten wurde bereits bei der Planung des neuen Kindergartens 2012 mit mehreren Alternativen untersucht, auch um die Auswirkungen der gewählten Stellung des Kindergartens auf die Freiflächen zu klären.

Die Priorisierung der verschiedenen Maßnahmen der Dorferneuerung hat die Kirchplatzgestaltung 2014 als eine Schlüsserlmaßnahme festgelegt.

Mit der Genehmigungsplanung zur Sanierung des historischen Pfarrhofes wurden 2020 mehrere Vorentwurfsalternativen ausgearbeitet, vor allem auch, um den Stellplatznachweis für die angrenzenden 3 Gebäude als Teil des Bauantrages zu klären.

Ziel ist es, die Mißstände zu beseitigen und gleichzeitig den innerörtlichen Bereich gestalterisch aufzuwerten:

- Attraktive, wenig versiegelte und funktionale Platzgestaltung
- Parkierung nicht mehr mit Zufahrt in den Platzbereich, sondern am Rand, dadurch sicherer Fußwegführung zum Kindergarten, ohne Störung bzw. Gefährdung durch ankommende und abfahrende Autos
- Angemessenes Materialkonzept (Graniteinfassungen, Stellplätze an der Straße als Granitrasenfugenpflaster, Betonpflaster wie im 1.BA Kindergarten für Gehwegbereiche und Zufahrt im Norden, wassergebundene Decke für Stellplätze am bach und für wegbegleitende Fläche südlich Pfarrhof, regionale bzw. selten gemähte Blumenwiese für Festplatz)
- Straßenbegleitende Bäume, Obstbäume und Solitärbaum beim Kindergarten
- Wasserbecken an zentraler Stelle, 5 Bänke am Platzrand, 1 Bank am nördlichen Platzbereich, dorfgerechte Straßenbeleuchtung,

2.)Lage im Ort, Planungsumgriff

Die Platzgestaltung liegt in der zentralen Ortsmitte zwischen Kirche, historischem Pfarrhof (derzeit für die Gemeindeverwaltung, Bücherei und Vereine saniert) und Kindergarten, der 2012 neu errichtet worden ist.

200m weiter südlich, direkt nach der neuen bahnunterführung liegt der zweite zentrale Platz in Westerheim im Bereich der Mehrzweckhalle und dem bisherigen Standort der Gemeindeverwaltung

Der Planungsumgriff ist etwa 40x 70m groß, wobei im südöstlichen Wiesenbereich außer Obstbäumen und Bänken keine Baumaßnahmen vorgesehen sind, daher ist die Neugestaltungsfläche nur ca. 1.700 m² groß.

Der Planungsumgriff beginnt im Norden am Ufer der Schwelk, im Westen direkt an der gemeindlichen Hauptstrasse, im Süden an der Nordseite der Kirche und im Osten am bisherigen Pflasterende des Kindergartens.

3.)Bestandssituation

Die Parkierung erfolgt derzeit relativ ungeordnet bzw. spontan unterschiedlich auf dem westlichen Teil der Platzfläche , die in einer Tiefe von ca. 13m aufgekiest ist, mit zwei Zufahrten im Süden und Norden von der gemeindlichen Hauptstraße aus

Beim Bau des Kindergartens 2014 wurde an dieser Situation nichts geändert, weil dies dem jetzt vorgesehenen Endausbau vorbehalten worden ist.

Jedoch wurde die Fläche nördlich des Pfarrhofes provisorisch aufgekiest für die Parkierung des Kindergartenpersonals und südlich als Zugang zum Kindergarten. Die Vorzone des Kindergartens incl. des kleinen Platzbereiches im Norden wurde mit einem regionalen Betonpflaster mit Granitvorsatz und unterschiedlichen Formaten gepflastert.

Die zentrale Grünfläche hat sich in den letzten Jahren durch entsprechend seltenes Mähen als schöne Blumenwiese entwickelt, u.a. mit Margeriten und anderen regionalen Sorten.

Im Bereich der Kirche stehen sehr schöne große Kastanien, die natürlich ebenso erhalten werden sollen wie der dichte Birkenbestand im Norden an der Schwelk. An der Hauptsrasse stehen zwei ca. 30 Jahre alte Linden und 3 kleinwüchsige Weisdorn, die in relativ schlechten Zustand sind.

4.) Entwurfsalternativen, Abwägung

Wie bereits eingangs erwähnt wurden seit der Planung des Kindergartens im Jahr 2012 sehr viele Alternativen und Varianten geplant und diskutiert, auch im Zusammenhang mit dem Gemeindeentwicklungskonzept 2012, der Dorferneuerungsplanung 2014 und dem Bauantrag zur Sanierung des historischen Pfarrhofes 2020 und zuletzt mit der Entwurfsplanung Alt. 3d im Nov.2024.

Im Anhang sind 8 Alternativen dokumentiert.

Alt. 3 - 2012:

4x4 = 16 Senkrechtparker an Hauptstraße, 4 Bäume zwischen den Parkplätzen, Gehweg grenzt ohne Grünstreifen an Parkplätze an, 3x4 Stpl. im Norden, zentrale Fläche des Kirchplatzes wassergebunden, Rundweg um die zentrale Fläche, südlich Pfarrhof beidseits kleine Pflasterflächen als Viertelkreis

Alt. 1 - 2020:

3x5 = 15 Senkrechtparker an Hauptstraße als Betonstein-Rasenfugenpflaster, 3 Bäume zwischen den Parkplätzen, 50cm Grünstreifen zw. Gehweg und Parkplätzen, 2x5 Stpl. im Norden als Betonstein mit Rasenfuge, zentrale Fläche des Kirchplatzes als Dorfweiese, Rundweg um die zentrale Fläche, südlich Pfarrhof beidseits kleine Pflasterflächen als Viertelkreis, Brunnen an Südwestecke des Pfarrhofes

Alt. 2 - 2020:

14 + 1 Senkrechtparker an Hauptstraße als Betonstein-Rasenfugenpflaster, 4 Bäume zwischen den Parkplätzen mit Baumscheibe als Kreis, 60cm Grünstreifen zw. Gehweg und Parkplätzen, 2x5 Stpl. im Norden, zentrale Fläche des Kirchplatzes als Dorfweiese, südwestlich Pfarrhof wassergebundene Flächen als Viertelkreis mit Brunnen und Bänke

Alt. 3a - 2020:

1 + 13 + 1 Senkrechtparker an Hauptstraße als Schotterrasen, 4 Bäume zwischen den Parkplätzen 75 cm Grünstreifen zw. Gehweg und Parkplätzen, 12 Stpl. im Norden wassergebunden, zentrale Fläche des Kirchplatzes als Dorfweiese, südwestlich Pfarrhof wassergebundene Flächen als freie Form mit Brunnen und Bänke, Rundweg nördlich Kirche wassergebunden

Alt. 3b - 2020:

14 + 1 Senkrechtparker an Hauptstraße als Betonstein-Rasenfugenpflaster, 4 Bäume zwischen den Parkplätzen mit Baumscheibe als Kreis, 75 cm Grünstreifen zw. Gehweg und Parkplätzen, 10 + 1 Stpl. im Norden, zentrale Fläche des Kirchplatzes als Dorfwiase, südwestlich Pfarrhof Schotterrasenfläche mit Brunnen und Bänke, Rundweg nördlich Kirche wassergebunden

Alt. 3c - 2020:

1 + 14 + 1 Senkrechtparker an Hauptstraße als Naturstein-Rasenfugenpflaster, 3 Bäume neben den Parkplätzen am Rand des 125 cm Blühstreifen zw. Gehweg und Parkplätzen, Trittplatten im Grünstreifen, 12 Stpl. im Norden, zentrale Fläche des Kirchplatzes als Dorfwiase, südwestlich Pfarrhof wassergebundene Fläche mit Brunnen und Bänke, Rundweg nördlich Kirche wassergebunden

Alt. 3d – 4.11.2024:

1 + 13 + 1 Senkrechtparker an Hauptstraße als Naturstein-Rasenfugenpflaster mit Überlänge 550cm und Überbreite 265cm wegen sicherem Ausparken, 3 Bäume neben den Parkplätzen am Rand des 100 cm Blühstreifen zw. 2,0 bis max, 3,0m breitem Gehweg und Parkplätzen, Trittplatten im Grünstreifen, 12 Stpl. im Norden wassergebunden, Fahrradstellplätze am Pfarrhof wassergebunden, zentrale Fläche des Kirchplatzes als Dorfwiase, südlich Pfarrhof neben dem gepflasterten 2,5 bzw. 2,9m breiten Gehweg ca. 3,2 m breite wassergebundene Fläche mit Wassertrog, 2 langen beidseitig nutzbaren Bänken und Spielgerät vor Kindergarten, Rundweg nördlich Kirche wassergebunden

Alt. 3d – 8.11.2024 (Ergebnis nach AK-Sitzung vom 6.11.24):

Weiterentwicklung der Alt. Vom 4.11.24, jedoch:

1 + 14 + 1 Senkrechtparker an Hauptstraße, kein Grünstreifen zwischen Parkplätzen und 2,6 bis 3,8m breitem Gehweg, Verzicht auf den Rundweg nördlich Kirche, keine Fahrradstellplätze an der Kirchennordseite

a) In einen gemeinsamen Beschluß von Gemeinderat und der Vorstandschaft der Dorferneuerung vom 25.05.20 war auf Basis der Alt. 3c u.a. festgelegt worden, dass die Stellplätze als Senkrechtparker an der Hauptstrasse angeordnet werden (und zusätzlich wassergebundene Stellplätze an der Schwelk im Norden).

Die Vorteile dieser Lösung gegenüber der bisherigen Situation beim Aussteigen auf einer unregelmäßigen Fläche bzgl. Sicherheit insbes. für Kinder, die Reduzierung der befestigten Flächen und der Freihaltung des Platzes von Autoverkehr wurden nochmals in der Sitzung vom 6.11.24 erläutert und deutlich mehrheitlich befürwortet. Die Stellplatzüberlänge von 550cm und Überbreite von 265cm wurde sehr begrüßt, wobei die Stellplatzanzahl wieder auf 1 + 14 + 1 erhöht werden soll, favorisiert wird Naturstein-Rasenfugenpflaster mit Markierung der Stellplätze durch eine Granitzeile.-

b) Die Frage des Grünstreifens zwischen diesen Stellplätzen und dem Gehweg wurde in fast allen Alternativen mit unterschiedlichen Detailvarianten bzgl. Breite und Material untersucht. In der AK-Sitzung vom 6.11.24 wurde zwar favorisiert, auf den als Blühstreifen vorgesehenen Grünbereich ganz zu verzichten, damit dieser nach dem Einparken nicht an schmalen Betonplattenstreifen übertreten werden muß, jedoch wurde beim Ortstermin am 22.11.24 vor allem aus Gründen der besseren Oberflächenwasserversickerung mehrheitlich empfohlen, einen Grünstreifen als Schotterrasen auszubilden.

c) Auf den Rundweg nördlich der Kirche soll ganz verzichtet werden, weil viele für den Weg zum Kindergarten quer über die Dorfwiase gehen.

d) Fahrradstellplätze sollten im Norden hinter der Rampe vorgesehen werden, im Süden außerhalb des Planungsbereiches werden die Räder wie bisher ohne Fahrradständer an der Kirchenmauer abgestellt.

e) Die gepflasterte Fläche nördlich des Kircheneinganges soll gegenüber der Planung Alt 3d vom 4.11.24 deutlich verkleinert werden, durch Vergrößerung der bisher wassergebundenen Baumscheibe als Schotterrasenfläche, eine Kiesfläche bei der Bank links des Einganges und den Behindertenstellplatz, der wegen des 14.Stellplatzes weiter nach Süden rutscht

f) Die Gestaltung nördlich des Pfarrhofes fand auch bei der AK-Sitzung vom 6.11.24 breite Zustimmung: Stellplätze wassergebunden, jedoch mit punktueller Markierung an den Längszeilen, Zufahrt in Betonstein, Entwässerung im Norden als V-Rinne zu zwei Einläufen hin, Fahrradstellplätze wassergebunden, neuer Baum nordwestlich des Kindergarten an der Schnittstelle zum vorhandenen Pflaster.

g) Der letzte Vorschlag für den Zugang südlich des Pfarrhofes mit einer Verbreiterung des bisherigen gepflasterten Weges durch eine wassergebundene Fläche mit den wegbegleitenden Elementen Wassertrog, 2 großen Bänken und einem Spielgerät bei Kindergarten wird mehrheitlich sehr begrüßt. Die Gesamtbreite der Zone soll von bisher 6,4m auf ca.6,0m reduziert werden ($20 + 10 + 250 + 30 + 280 + 10 = 600$).

Wegen der Höhensituation soll die geplante Muldenrinne ausgeführt werden, damit das Wasser trotz der etwas höher gelegenen Dorfweise vom Haus weggeführt und der Höhenunterschied größtenteils in der Wassergebundenen Fläche ausgeglichen werden kann.

g1) Das Wasserelement soll als Wassertrog und Auftakt im Westen dieser Zone bleiben, beim Ortstermin am 22.11.24 mit dem ALE wurde favorisiert, hierfür einen Künstler oder entsprechend geeigneten Steinmetz zu beauftragen.

g2) Die großen beidseitig nutzbaren Bänke sollen symmetrisch beidseits des Einganges angeordnet werden (Holzbänke, ca. 80x300cm).

h) Eine spezielle Grüngestaltung mit Stauden, Blumen, Kräutern usw. soll nicht auf der Dorfweise erfolgen, weil diese auch für Veranstaltungen genutzt werden soll, wobei eine Gestaltung wie bisher z.t.als Margeritenwiese in Randbereichen vorstellbar ist (Margariten können Ende Juni abgemäht werden). Die bisher vorgesehen relativ aufwändige einjährige Blumenwiese westlich des Pfarrhofes soll entweder durch eine mehrjährige Blumenwiese oder durch einen selten gemähten Rasen ersetzt werden, wobei neben dem Kiesstreifen am Westgiebel eine blühende Staudenpflanzung vorgesehen ist.

i) An der Südwestecke des ehem. Pfarrhofes soll für den Christbaum ein Leerrohr oder Ständer vorgesehen werden, im Sommer soll hier eine Solitärstaude die Ecke markieren (und ein Stzromanschluß vorgesehen werden)

5.)Gestaltung, Materialkonzept

Ziel ist, mit der Verwendung von Betonpflaster mit Granitvorsatz, Rasenfugenpflaster mit bruchrauem Granitpflaster, Wassergebundenen Decken und Schotterrasen eine angemessene ländliche Gestaltung der notwendigerweise befestigten Flächen zu erreichen, also keine Asphaltbeläge zu verwenden.

- Betonpflaster mit Granitvorsatz, kugelgestrahlt für alle Gehwegbereiche, 8cm dick, mit 2 Breiten(14 und 17cm) und 10 Formaten, wie bereits beim Neubau des Kindergartens im Jahr 2012 verlegt
- Betonpflaster mit Granitvorsatz, kugelgestrahlt für die Zufahrt nördlich des Pfarrhofes, 8cm dick, einheitliche Größe 20/30cm wegen der besseren Standfestigkeit und des notwendigen Anschneidens im Bereich der trichterförmigen Zufahrt
- Granitgroßsteinpflaster ca. 17/17/17cm bruchrauh , feinkörnig, mit ca. 3cm breiter Rasenfuge für die Senkrechtstellplätze an der Hauptstrasse, Wegen der nur temporären Nutzung durch Besucher des Kindergartens und der Kirche ist hier Rasenfugenpflaster sehr geeignet, jedoch soll wegen der ortsbildprägenden großen Fläche kein Betonstein verwendet werden
- Granitgroßsteinpflaster ca. 17/17/17cm, gesägt und gestockt, für die 2 Behindertenstellplätze an der Hauptstrasse und den Zugang über den Grünstreifen
- Granitpflasterzeilen sollen auf Wunsch des ALE fast überall als Granitgroßstein ausgeführt werden, nur für die Einfassung des Kiesstreifens um den hist. Pfarrhof und die Muldenrinne südlich des Pfarrhofes ist noch Granitkleinstein vorgesehen

In der Ausführungsplanung und Ausschreibung sollte z.B. über eine Zulageposition (mit Gesamtpreis in Wertung) geklärt werden, ob im Kostenrahmen auch ein heimisches Granitmaterial möglich ist (z.B. Bayerischer Wald grau bis gelbgrau – passend zum Betonstein).

- Wassergebundene Decke ist für die Parkplätze im Norden des ehem. Pfarrhofes , für die Fahrradstellplätze und die Aufenthaltszone südlich des neuen Rathauses vorgesehen, wobei in der Ausführungsplanung die Körnung der Deckschicht geklärt wird.
- Schotterrasenflächen sind für den Grünstreifen neben den Stellplätzen vorgesehen, wegen der Regenwasserversickerung und um das leichtere Übertreten nach dem Einparken zu ermöglichen. Dabei ist wichtig, dass ein optimierter Aufbau des Schotterrasens gewählt wird. Schotterrasen ist auch bei den Fahrradstellplätzen nördlich der Kirche vorgesehen, hier voraussichtlich ohne neuen Unterbau.
- Pflanzflächen für kleine Stauden an der Westseite des neuen Rathauses
- Bäume: straßenbegleitende 3 Linden als Abgrenzung zur Hauptstrasse, z.t. in einer Grünfläche, z.T. im halbkreisförmig erweiterten Grünstreifen . Eine genaue Baumart bzw. -sorte wird im Rahmen der Ausführungsplanung und Ausschreibung erfolgen.
Die zentrale Grünfläche soll durch 3 Obstbäume vor dem Kindergarten gestaltet werden, der kleine Platz nordwestlich des Kindergartens durch einen schattenspendenden Baum an Stelle des bisherigen Lampenstandortes
- Beleuchtung Grundsätzlich sind Mastaufsatzleuchten vorgesehen, wie sie bereits beim Kindergartenneubau verwendet wurden (Siteco). Vorgesehen sind 3 neue Mastleuchten entlang des Fußweges zwischen Kirche und hist. Pfarrhof. Eine vorhandene Lampe im Nordosten muß wegen des neuem Baumes verlegt werden, eine zusätzliche Lampe südwestlich des Kiga soll trotz Entfall des Rundweges errichtet werden. Am Straßenrand sollen 2 neue höhere Siteco-Leuchten errichtet werden, anstelle der bisherigen 2 Strassenlaternen,

wobei der Standort wegen der Stellplätze jeweils leicht um jew. ca. 5m verschoben werden muß.

- Ausstattung: 6 neue Bänke, davon 2 überbreit und überlang südlich des ehem. Pfarrhofes, ein Wassertrug bzw. Brunnen nach gestaltungsvorschlag eines Künstlers oder Steinmetz, eine Geschichtsinfosäule, ein neues Spielgerät unter einem Obstbaum beim Kindergarten
- Baugrund, Kiesunterbau: Bei Aushubarbeiten während der Sanierung des hist. Pfarrhofes hat sich gezeigt, dass sehr unterschiedliche Bodenverhältnisse vorliegen. Nördlich des Pfarrhofes wurde als provisorische Zufahrt eine ca. 15cm dicke Kiesschicht auf dem vorhandenem Erdreich aufgebracht, das z.T. mit Bauschutt vermischt und u.a. daher z.T. als Z 1.1. analysiert wurde, im Westen beim Bau der Rigole kam bis auf eine Tiefe von ca. 1,8m verdichtungsfähiger Kies mit Analyse Z 0. Daher wurde auf ein Baugrundgutachten verzichtet, weil Erkenntnisse vorliegen. Als neuer Kiesunterbau sind 40cm in der nördlichen Zufahrt (Gesamtaufbau 52cm), 35cm im Bereich der Gehwege und den nördlichen Stellplätzen (Gesamtaufbau 47 bzw. 45cm) und 30cm bei den Stellplätzen mit Rasenfugenpflaster (Gesamtaufbau 50cm) vorgesehen

Die gesamte Freiflächengestaltung ist barrierefrei ausgelegt : Es gibt keine Schwellen und keinen Hochbord, die beiden behindertengerechten Stellplätze werden mit gesägtem Granitpflaster ausgebildet und ohne Grünstreifen direkt an den Gehweg angebunden, die Steigung zur Rampe der Kirche konnte durch leichtes Anheben gerade noch auf 6 % festgelegt werden.

Für das Wasserbecken bzw. den Brunnen an der Südwestecke des neuen Rathauses soll ein Künstler oder Steinmetz beauftragt werden, wobei dann auch geklärt werden muß, ob das Wasser von der Trinkwasserleitung oder über eine Brunnenbohrung mit entsprechendem wasserrechtlichem Verfahren bezogen wird.

6.) Eigentum

Die Fläche um den ehem. Pfarrhof ist im Besitz der Gemeinde Westerheim

Die Fläche um die Kirche gehört der Pfarrkirchenstiftung, eine Zustimmung für die südlichen 17m der Planung wird derzeit eingeholt (evtl. über einen Tausch der Fläche, so dass diese künftig der Kirchenstiftung gehört).

Die ca. 23m breite Fläche dazwischen ist im Besitz der Pfarrkirchenstiftung. Hier soll voraussichtlich ein Tausch erfolgen, so dass demnächst diese Fläche auch in den Besitz der Pfarrkirchenstiftung übergeht und kurzfristig eine Zustimmung erteilt wird.

7.) Behörden- und Bürgerbeteiligung

Bereits mit der Entwurfsplanung wurde eine Behördenbeteiligung durchgeführt.

Das Landesamt für Denkmalpflege (H. Habres) hat der vorliegenden Planung mit email vom 29.11.24 zugestimmt.

Das Wasserwirtschaftsamt (H. Clermont) weist auf den im Gewässerentwicklungsplan prinzipiell vorgesehenen Uferschutzstreifen hin.

Nachdem mit der Baugenehmigung vom Herbst 2020 auch die Stellplätze und die Erweiterung des Nebengebäude genehmigt wurden, ist diese Ausnahme bereits erteilt worden.

Die Naturschutzbehörde (H. Simnacher) hat keine grundsätzlichen Bedenken.

8.) Kosten und Termine

- Gesamtkosten lt. Kostenberechnung v. 10.12.2025 445.000 brutto €
(mit Planungskosten)
- Bauzeit: Die Bauausführung ist von Juli bis Oktober 2025 vorgesehen und notwendig, damit die Außenanlagen zur Einweihung des neuen Rathauses mit Bücherei und Vereinsräumen am 30. Oktober 2025 fertiggestellt sind.

Terminplan:

Auftragsvergabe Phase 5-8	Jan. 2025
Ausführungsplanung	Febr./März 2025
Ausschreib./Vergabe	April/Mai 2025
Bauzeit	Juli- Okt. 2025

Memmingen, 10.12.2024


DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD

Anlagen:

- 1) Luftfoto
- 2) Vermessungsplan
- 3) Bestandsfotos
- 4) 7 Vorentwurfsalternativen aus 12 Jahren
- 5) Entwurf 8.11.24
- 6) Entwurf 9.12.24