



Markt Burgheim

Feinuntersuchung

Umstrukturierungsbereich 2 (U2)

Donauwörther Straße 6, 8 und 10

16.12.2021



Auszug aus der Karte, Positionierungen, RPLAN 2019

- Verwaltung, Bibliothek, Tourismus
- direkte Kommunikationsbereiche: Café, Essen, Freilichtkino, Treffpunkt - generationenübergreifend
- Standort für die zentrale Versorgung öffentlicher Einrichtungen z.B. BHKW
- fußläufige Verbindungen
- Leitenbach

Erste Idee zur Belebung des Ortskerns (2019), Auszug aus dem Rahmenplan

Die ersten Überlegungen für den im Ensembleschutz befindlichen Bereich im Umgriff der Pfarrkirche im Norden und dem Rathaus im Südosten, entlang der *Donauwörther Straße*, beschränken sich auf die Erweiterung der Verwaltung, Tourismus und der Einfügung der gemeindlichen Bibliothek.

Die bestehende fußläufige Erschließung, entlang der Nordseite der *Donauwörther Straße*, insbesondere bei den Hs. Nrn. 2, 4, 6, 8 unterliegt aufgrund einer Verengung des Gehwegs einer besonderen Verkehrsbelastung.

Hier wird der Fußgänger "an die Hauswand" gedrückt und eine Begegnung ist bei fließendem Verkehr kaum möglich, ohne mit dem vorbeilaufenden Verkehr zu kollidieren.

An dieser Engstelle sind nur öffentliche Nutzungen, der Sitzungssaal des Gemeinderates und der Bibliothek im EG, ansässig. Die Hs. Nr. 4 ist mit einer Wohnung belegt und die Hs. Nrn. 6 + 8 + 10 sind leerstehend. In der Hs. Nr. 12 befindet sich wiederum eine Wohnung.

Weitere Ideen: EG - Büro; OG/DG - Wohnen

Die seit vielen Jahren leer stehenden Gebäude schließen den engen Raum auf der Südseite der *Donauwörther Straße* und stützen zudem den Hang, der sich unterhalb der Friedhofsmauer befindet. Diese Gebäude wurden immer zu Wohnzwecken genutzt. Schon an den Fassaden lassen sich die Belastungen dieses Standortes erkennen, was sich verstärkt sobald man die Gebäude betritt.

Die Feuchtigkeit, die Erschütterung, der Hangdruck sowie Erweiterungen und Sanierungen, die nicht mit der notwendigen Sorgfalt und unter Kenntnis der Besonderheit dieser zum Teil sehr alten Gemäuer erfolgt sind, haben die Gebäude über viele Jahre nachhaltig geschädigt.

Im Zuge des städtebaulichen Rahmenplanes wurden Nutzungen angedacht, u.a. auch die frühere Wohnnutzung zeitgemäss angepasst.

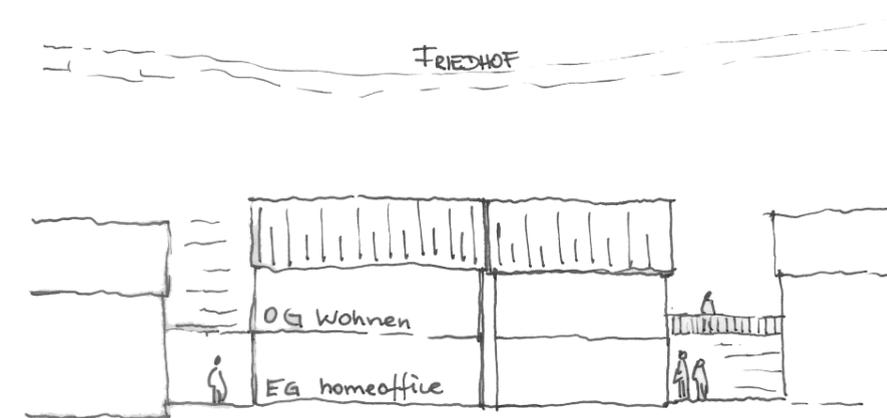
Südseite Bestand



Erste Idee: EG - Büro; OG/DG - Wohnen



Querschnitt



Donauwörther Straße

Längsschnitt

Bespielbarer Raum (2021)



- Öffentliche Verkehrsfläche
- Kreisstraße
- Grünbereich
- Leitenbach
- beispielbarer Raum
- Hangkante

Bespielbarer Raum:

- Am Feuerhaus
- Kimmerlingberg
- Donauwörther Straße 4+6+8+10
- Pfarrgasse mit Stellplätzen
- Pfarrgarten, Fl. Nr. 60
- Dorfanger, Fl. Nr. 57

Der Gedanke, dass nicht die Gebäude der Straße weichen müssen, womit sich die Situation nicht entschärft, sondern meist zu einer umgekehrten Entwicklung führt, sondern dass die Straße so weit wie möglich zurückgedrängt wird, bis eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer erreicht wird, erscheint hier ein interessanter Ansatz.

Die Wegführung / Erschließung im Bereich der Pfarrgasse / Donauwörther Straße stellt sich wie folgt dar:

- Zugang zum Sitzungssaal (OG), Donauwörther Straße 2
- Terrassierung unterhalb der Friedhofsmauer - durchgängige barrierefreie Verbindungsmöglichkeit.
- Öffnung der Raumkanten entlang der Straße Donauwörther Straße, zwischen Hs. Nr. 2 + 4 und 4 und Marktplatz 14 für Treppen.

Untersuchung der städtebaulichen Einbindung

Bereits das Urkataster von 1881 zeigt die Gebäudestrukturen und die städtebaulichen Raumkanten im Bereich der Donauwörther Straße 6 + 8 + 10, die in ihrer geschlossenen Struktur bis dato erkennbar sind.



Ausschnitt – Urkataster, 1813

Des Weiteren ist auch die Durchlässigkeit von Süd bereits im Urkataster abzulesen.

Im Folgenden wird die historische Struktur im städtebaulichen Kontext hinsichtlich Erschließung, Kubatur und Raumfolge untersucht, um eine Basis für zukünftige Nutzungen sicherzustellen.

Diese Machbarkeitsstudie prüft die relevanten Parameter auf ihre Grenzen.



Ausschnitt – DFK, 2019

In der Vogelperspektive sind die Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden auf die Terrassen dargestellt. Über die mittlere Terrasse ist eine ebene Erschließung bis zur Hs. Nr. 2 möglich, die auch den Südgarten der Pfarrgasse 1 mit anbindet.

Vogelperspektive - Bestand



Städtebauliche Studie

Der wichtigste Baustein im städtebaulichen Kontext sind die Gebäude, die durch ihre Lage im städtebaulichen Gesamtkontext, ihre Stellung, Abwicklung unter- / zueinander, ihre Höhenentwicklung, ihr Längen- / Breitenverhältnis (Kubatur) nicht nur den städtebaulichen Raum definieren und nachhaltig prägen, sondern auch jedem Ort seine Einzigartigkeit geben.

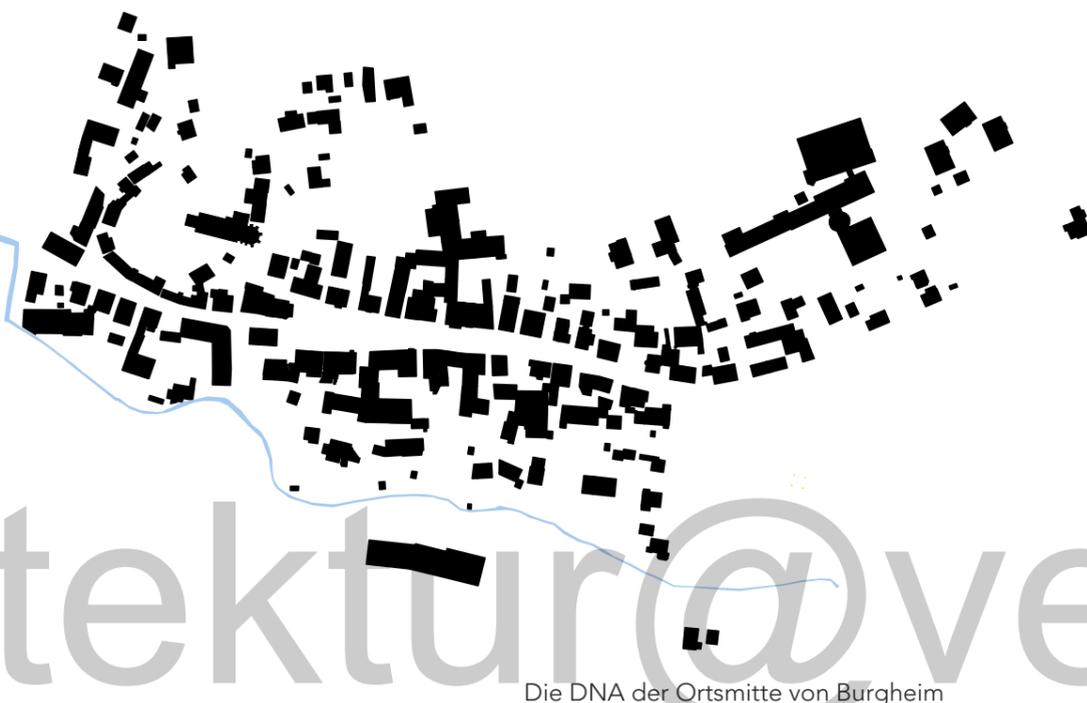
Anhand dieser Parameter lässt sich die Typologie jeden Ortes erarbeiten und dessen Besonderheit definieren.

Das bewusste Spiel mit den oben genannten Faktoren lässt Räume zu Aufenthaltsräumen oder Unorten werden. Lässt Plätze entstehen und auch Emissionen aussperren.

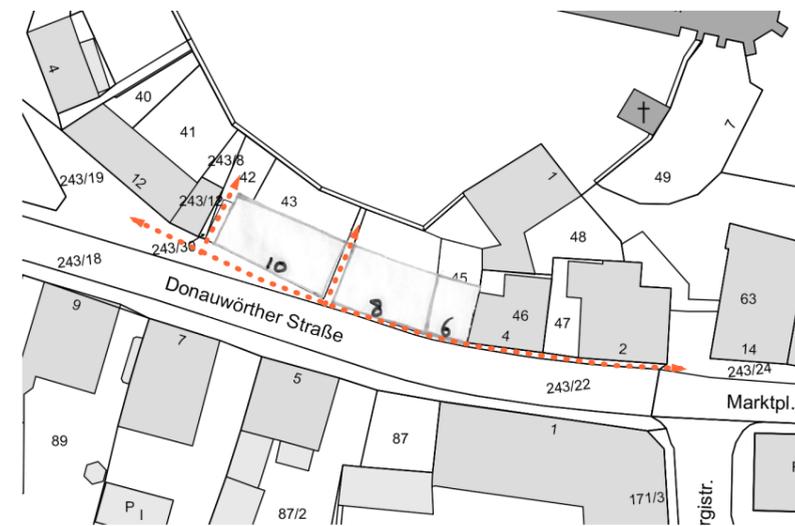
Lücken und Schwachstellen in diesem sensiblen Gefüge geben Raum für Neues, für Veränderungen, oder auch zur Wiederherstellung des Gewohnten.

Anhand der nachfolgenden Studie wurden unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter die Möglichkeiten untersucht, die eine zeitgemäße Veränderung zulassen.

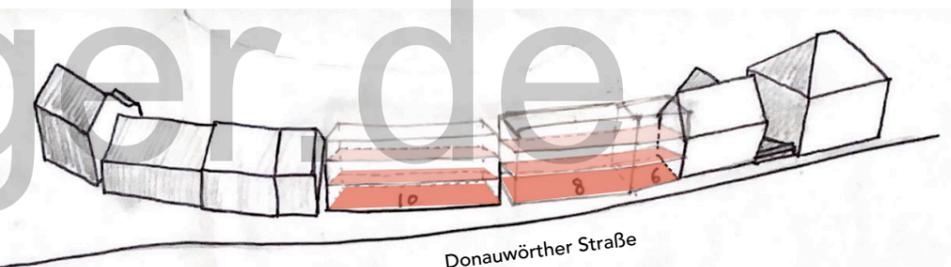
Zu berücksichtigen sind hier weitere Faktoren; wie der Ensembleschutz, die Blickbeziehungen, die Topografie, die Immissionen, Bodenverhältnisse und gewünschte Nutzungen.



Die DNA der Ortsmitte von Burgheim



Lageplan mit Wegeföhrung und Raumkanten



Der höhengleiche Ansatz mit der durchlaufenden Raumkante – hier in der Flucht des Bestandes – verleiht den Gebäuden eine städtebauliche Dominanz.

