

Machbarkeitsstudie

Rathaus, Pfarrhof, Freiflächen





Planungsbeteiligte:

Gemeinde Kastl
vertr. durch 1. Bürgermeister Hans Walter
Kirchplatz 5
95506 Kastl



RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



JULI 2024

I	AUSGANGSSITUATION	6
1.1.	PFARRHOF	9
1.2.	RATHAUS	12
1.3.	FREIANLAGEN	14
II	AUFGABENSTELLUNG / ZIELE	16
2.1.	PFARRHOF	17
2.2.	RATHAUS	18
2.3.	FREIANLAGEN	19
III	PLANUNG	20
3.1.	PFARRHOF	20
3.2.	RATHAUS	24
3.3.	FREIANLAGEN	40
IV	KOSTEN	43

Anlagen

1. Pfarrhof Grundrisse und Ansicht	1: 100
2. Rathaus Grundrisse Var. 1	1: 100
3. Rathaus Ansichten Var. 1	1: 100
4. Rathaus Grundrisse Var. 2	1: 100
5. Rathaus Ansichten Var. 2	1: 100
6. Freianlagenplan	1: 250
7. Kostenberechnung	

I AUSGANGSSITUATION

ALLGEMEIN

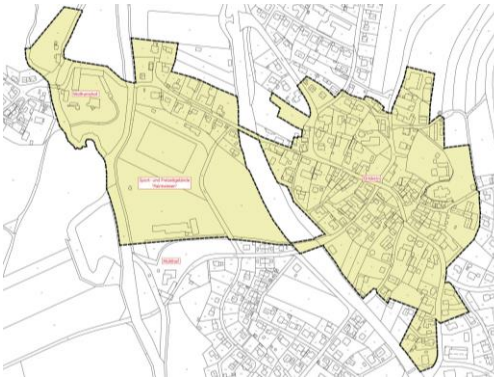


Abb. Förmliche festgelegtes Sanierungsgebiet;
Quelle: RSP

Im Kastler Ortskern sind wichtige Infrastruktureinrichtungen angesiedelt, darunter das Rathaus mit der katholisch-öffentlichen Bücherei, der denkmalgeschützte Pfarrhof mit Gemeindesaal/Gruppenraum und den dazugehörigen Nebenräumen sowie die Pfarrkirche mit dem benachbarten Friedhof. Der Ortskern fungiert somit seit jeher und bis heute als städtebaulicher und funktionaler Schwerpunkt sowie als Identifikationsort der Gemeinde. Die Gemeinde Kastl beabsichtigt, den Ortskern zu erneuern und weiterzuentwickeln. Sie hat daher den Ortskernbereich einschließlich des Umfeldes um das Schloss Wolframshof und des benachbarten Sport- und Freizeitgeländes „Paintwiesen“ als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

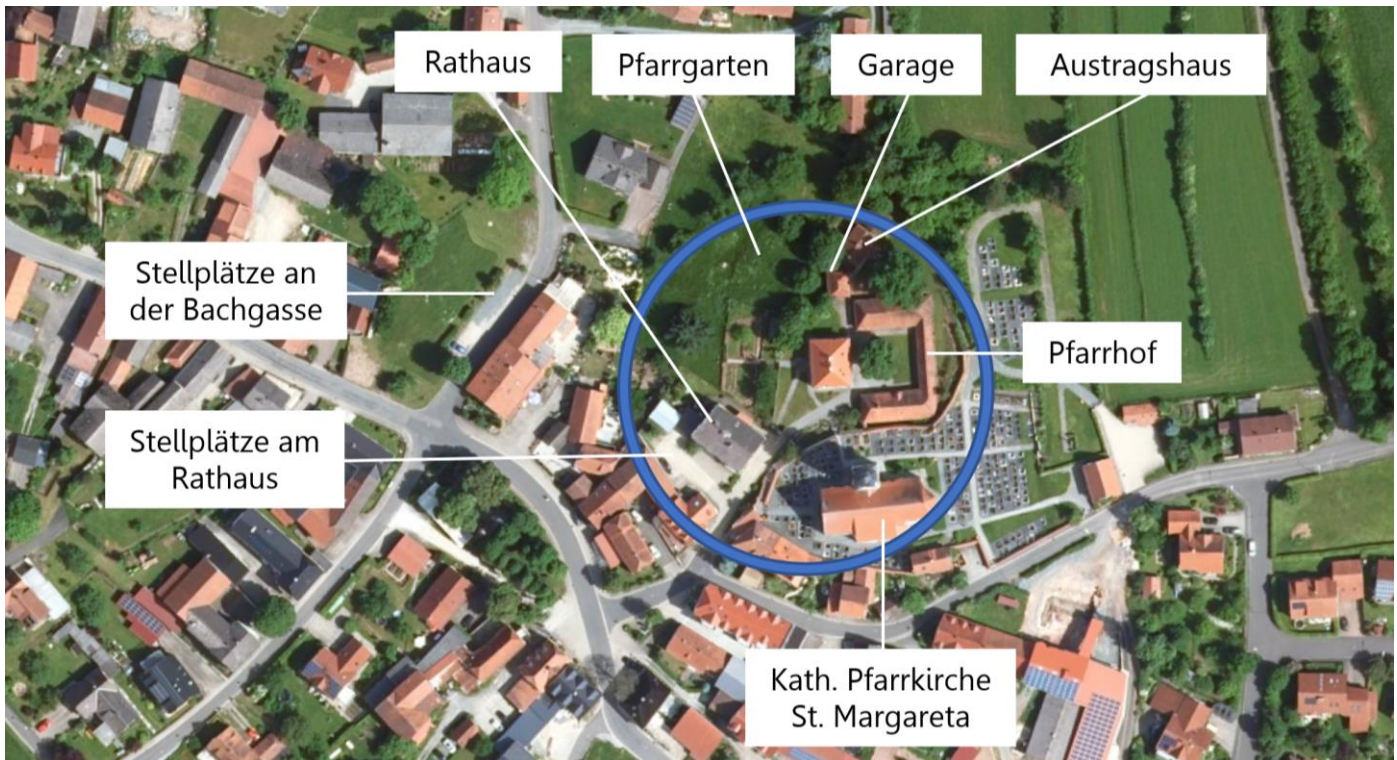


Abb. Ortskern Kastl; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und RSP

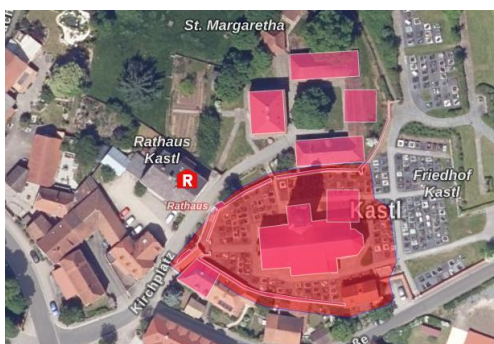


Abb. Denkmaldaten; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Parallel zur Machbarkeitsstudie wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde entwickelt. Im ISEK wurde die Ortsmitte als ein Schwerpunktbereich definiert, da der Ortskern, der durch das Rathaus und die Pfarrkirche geprägt ist, von alters her den Schwerpunkt der Gemeinde darstellt. Von diesem Ort aus hat sich die gemeindliche Entwicklung in der Vergangenheit vollzogen. Daher ist es von eminenter Wichtigkeit, den Ort als funktionale Mitte der Gemeinde mit identitätsstiftender Wirkung nach innen weiter zu positionieren und zu stärken.



Abb. Ausschnitt Strukturkonzeptplan ISEK Kastl; Quelle: RSP

STRUKTURKONZEPTPLAN

- Übergeordneter Grünzug
- Sportpark "Paintwiesen"
- Potentialfläche für die Ortsentwicklung
- Potentialfläche für Nachverdichtung
- Bebauung von Baulücken
- Weiterentwicklung bestehender innerörtl. Verbindungen
- Aufwertung innerörtlicher Straßen und Platzräume
- Identitätsstiftende Ortsmitte
- Gestaltung der Ortseingänge
- Gestaltung des zusammenhängenden Grünbereiches am Pfarrgarten, Dorfweiher und Dorfanger
- Innerörtliche Grünvernetzung
- Gestaltung der Ortsränder durch Eingrünung
- Radwege
- Fernwanderwege
- Baudenkmäler
- bestehende Gehölzer, Bäume und Grünstrukturen
- Fuß- und Radwege Verbindung in Richtung Bahnhof

Abb. Legende Strukturkonzeptplan; Quelle: RSP

Unter dem Leitbild - „**Der Ortskern um Rathaus und Pfarrkirche bildet den identitätsstiftenden Mittelpunkt der Gemeinde. Hier konzentrieren sich wichtige bestehende und weitere zukünftige Infrastruktureinrichtungen**“ - wurden für diesen Bereich folgende städtebauliche Ziele für den Ortskern benannt:

- Schaffen einer nach Innen (Identität) und nach Außen (Image) wirkenden attraktiven Ortsmitte
- Funktionale und gestalterische Weiterentwicklung des Ortskerns
- Anlagern von öffentlichkeitswirksamen und zentralitätssteigernden Nutzungen im Ortskern (z. B. med. Versorgung, kulturelle Einrichtungen, etc.)
- Sanierung, Umnutzung und Umbau von sozialen und/oder infrastrukturellen Einrichtungen
- Erhalt der typischen Straßen- und Platzräume und der tradierten Baustruktur (z. B. ortsbildprägende Hofstellen) hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit, Kubaturen und Materialien
- Beseitigen von Ortsbildstörungen
- Sanieren ortstypischer und erhaltenswerter Bausubstanz

Die Gemeinde beabsichtigte daher, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben, in der die Möglichkeiten und Erfordernisse für die baulich - konstruktiven und funktionalen Verbesserungen und mögliche Synergiemaßnahmen und auch evtl. sinnvolle baulich – funktionale Ergänzungen aufgezeigt werden sollen.



Abb. Bereich der MS; Quelle: RSP u. Bayerische Vermessungsverwaltung

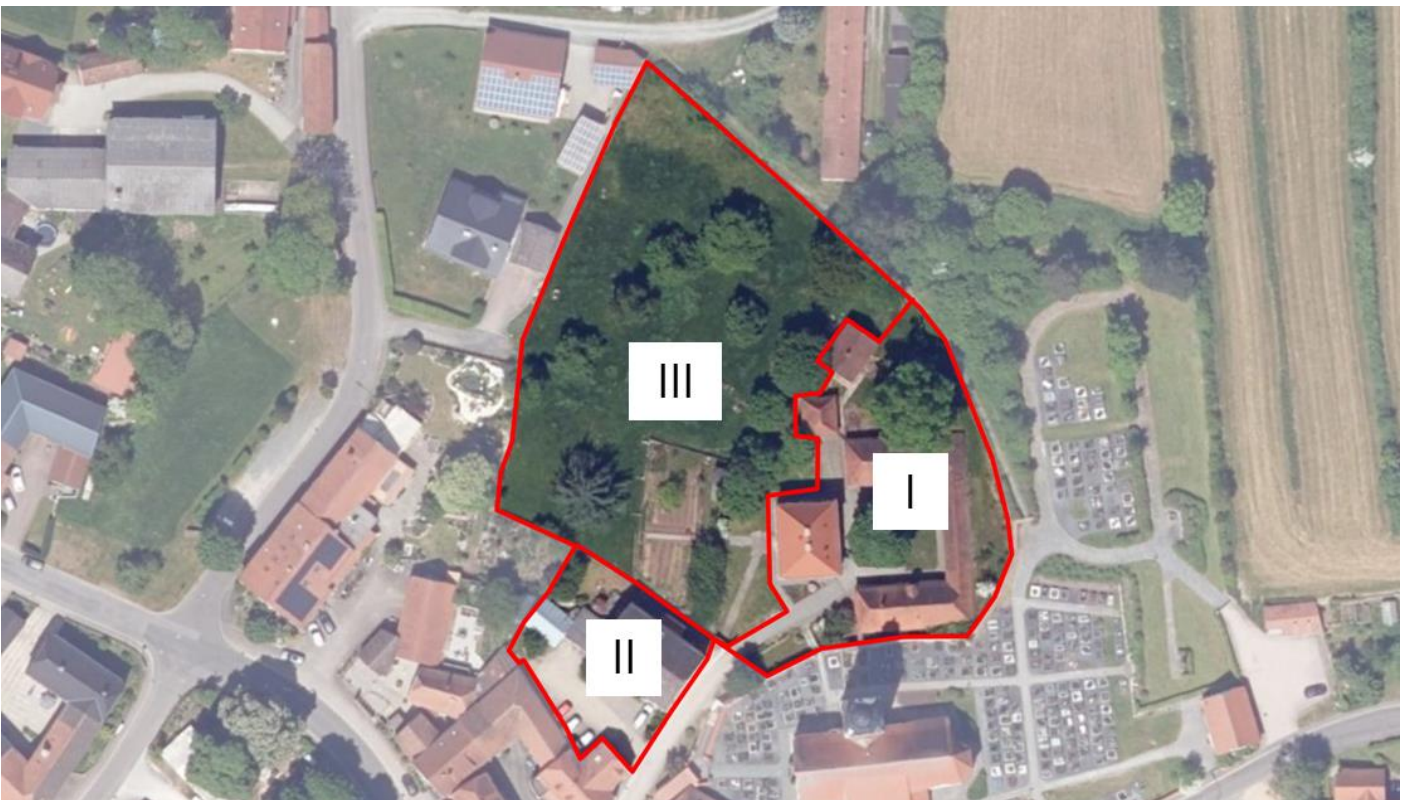


Abb. Bereich der MS; Quelle: RSP u. Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Pfarrhof
2. Rathaus
3. Freianlagen

1.1. PFARRHOF

BESTAND

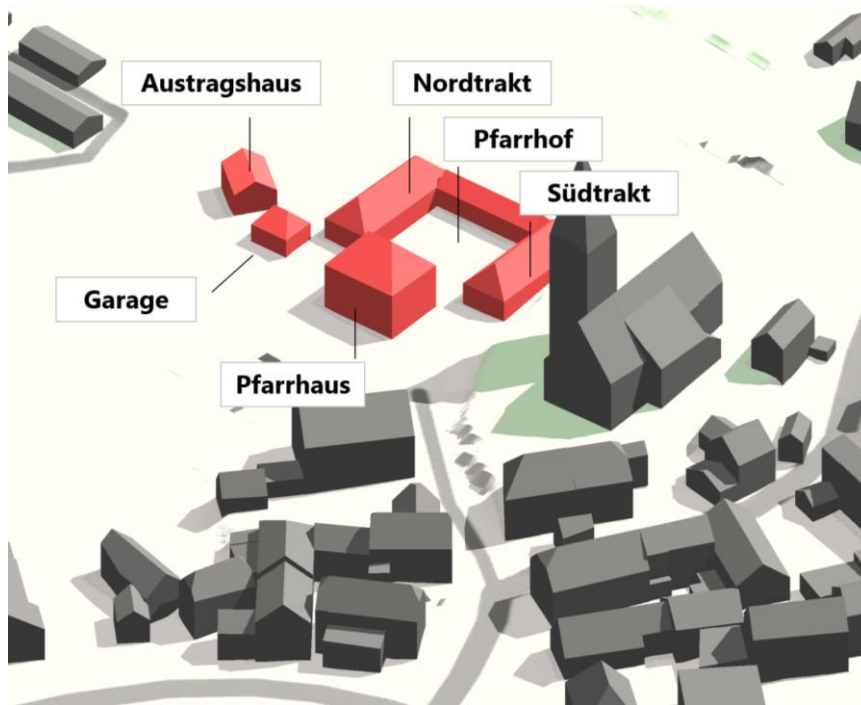


Abb. Übersicht Pfarrhof; Quelle: RSP

Städtebaulich wird der gesamte Bereich wesentlich durch den Pfarrhof geprägt, der als Einzeldenkmal wie folgt in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen ist (Aktennummer:D-3-77-128-4) und der aus folgenden Gebäuden besteht:

Pfarrhof in Form eines Vierseithofs; Wohnhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach und Streifenrustizierung, klassizistisch, 1817; Stadel, eingeschossiger, verputzter Bruchsteinbau mit Walmdach; Stall, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach; Rückwand der ehem. Remise, Quadermauerwerk; gleichzeitig, Umbauten 1980/81.

Der Pfarrhof grenzt direkt nördlich an die ebenfalls als Einzeldenkmal eingetragene kath. Pfarrkirche St. Margaretha und die sie umgebende Kirchhofmauer an. Der direkte Umgriff um die Kirche einschl. Kirchhofmauer ist außerdem als Bodendenkmal („Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit“) in die Denkmalliste eingetragen.



Abb. Pfarrhaus; Quelle: RSP



Abb. Nordtrakt; Quelle: RSP



Abb. Südtrakt; Quelle: RSP



Abb. Garage Foto; Quelle: RSP



Abb. Pfarrsaal; Quelle: RSP



Abb. Gruppenraum; Quelle: RSP

Das westlich angrenzende und den Pfarrhof räumlich abschließende Pfarrhaus mit Pfarrerrwohnung und Pfarrbüro wurde bereits saniert.

Die angrenzenden Gebäude des Ökonomiehofes wurden zuletzt 1980/1981 saniert. Hier befinden sich im Nordflügel der Pfarrsaal mit Küche, Lager und Nebenraum und direktem Zugang zum Pfarrhof. Im Südflügel sind ein Gruppenraum, der derzeit vom Kirchenchor genutzt wird, ein kleines Archiv, eine Garage und der Heizraum angeordnet. Im Zugangsbereich zum angrenzenden Felsenkeller befinden sich ein Damen- und ein Herren-WC.

Die verschiedenen Funktionsbereiche werden ausschließlich über einen gedeckten, jedoch offenen Verbindungsgang erschlossen. Ein barrierefreies WC ist nicht vorhanden.

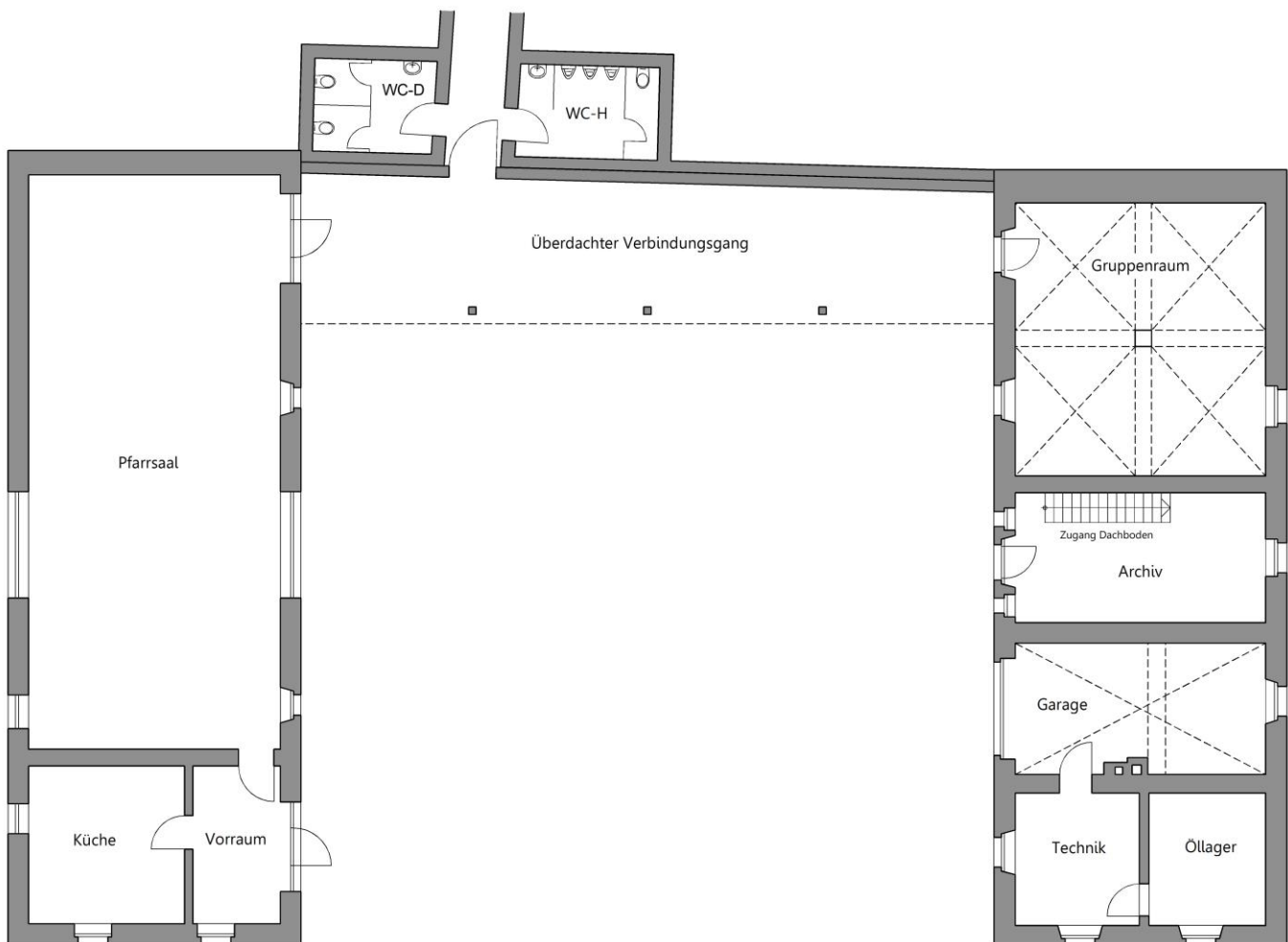


Abb. Grundriss Pfarrhof; Quelle: RSP

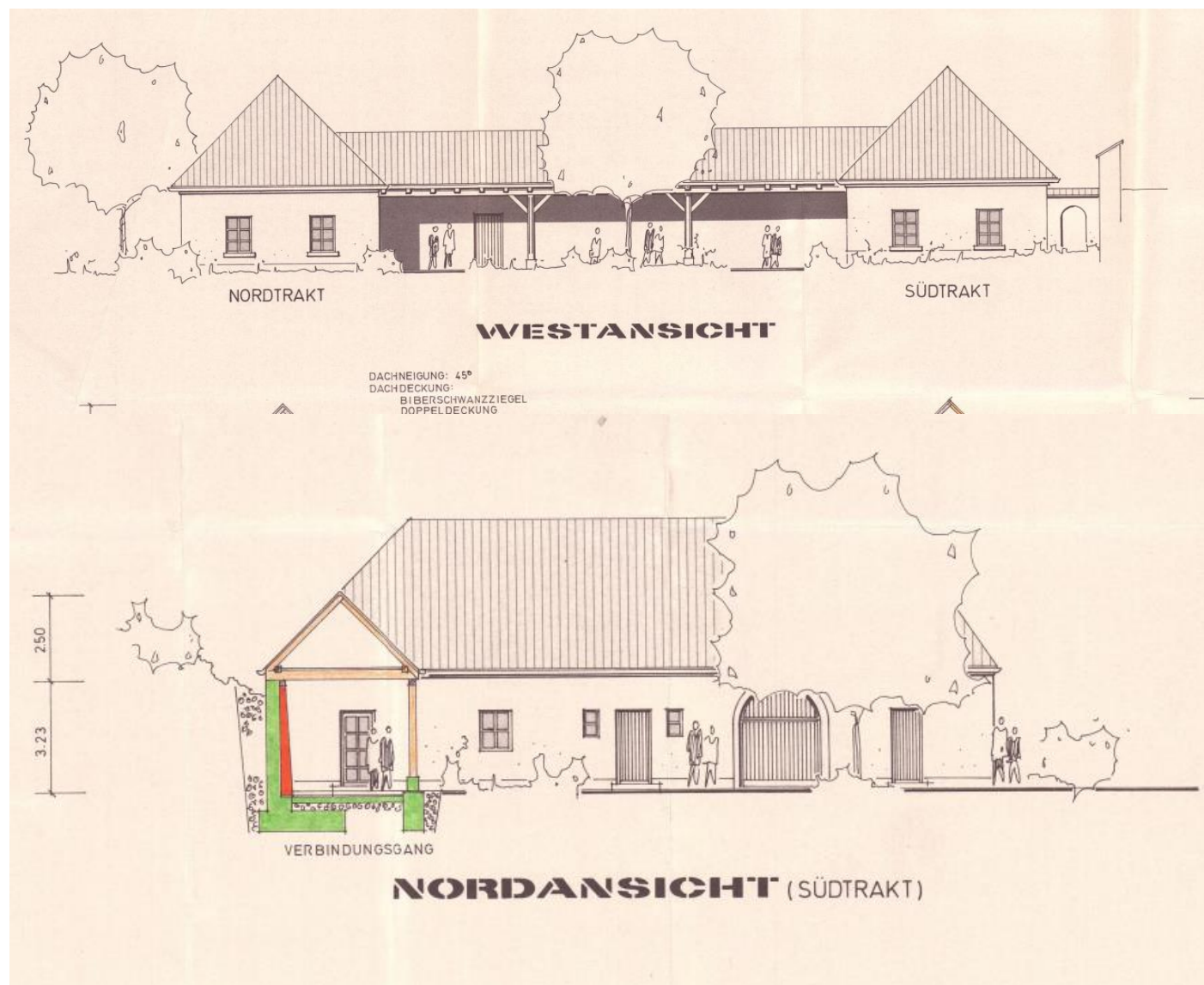


Abb. Ansichten Pfarrhof; Quelle: Gemeinde Kastl



Abb. Schnitt Pfarrhof; Quelle: Gemeinde Kastl

1.2. RATHAUS

BESTAND



Abb. Südfassade Rathaus; Quelle: RSP



Abb. Nordfassade Rathaus; Quelle: RSP



Abb. Bücherei Foto; Quelle: RSP



Abb. Bücherei Foto; Quelle: RSP

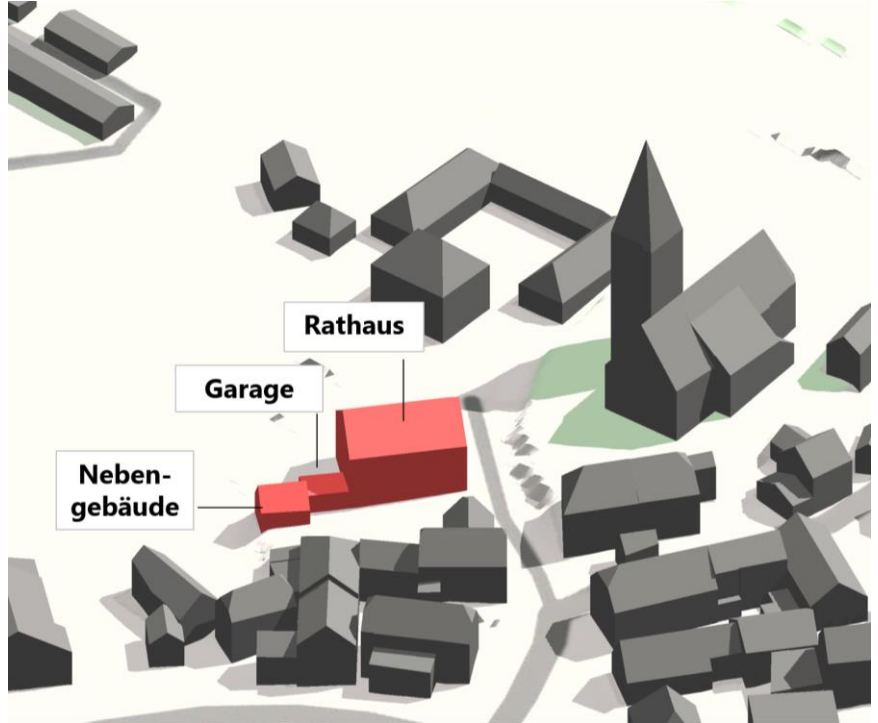


Abb. Übersicht Rathaus; Quelle: RSP

Westlich der kath. Pfarrkirche liegt das Rathaus, ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, giebelständig zur Kirche und zum Kirchplatz. Das ursprüngliche Schulhaus wurde 1965 umgebaut und von diesem Zeitpunkt an als Rathaus genutzt. Im Erdgeschoss ist die katholische öffentliche Bücherei untergebracht, die von der Gemeinde finanziell mit unterstützt wird. Im Obergeschoss befinden sich das Dienstzimmer des Bürgermeisters und das Sitzungszimmer.

Das Obergeschoss ist nicht barrierefrei erreichbar, ebenso fehlt eine behindertengerechte Toilette. Im Dachgeschoss ist noch eine Wohnung untergebracht, die ebenfalls nicht barrierefrei erreichbar ist.

Südlich des Rathauses sind einige öffentliche Stellplätze vorhanden, die allerdings bei größeren Veranstaltungen nicht ausreichen. Daher werden von der Gemeinde entlang der Bachgasse Flächen genutzt, auf denen weitere Stellplätze angeordnet sind. Diese sind aber derzeit fußläufig nicht direkt an den Bereich um Pfarrhof und Rathaus angebunden.

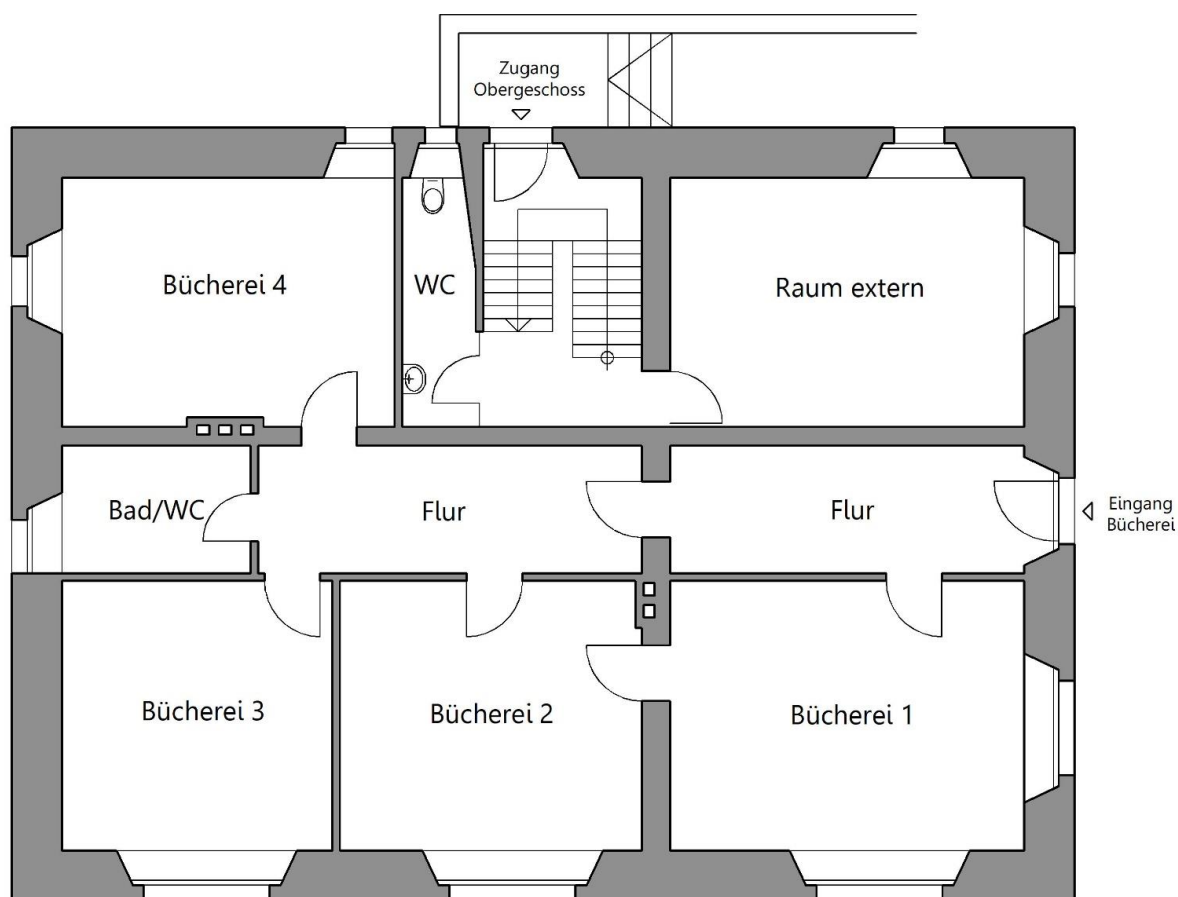


Abb. Grundriss EG Rathaus; Quelle: RSP

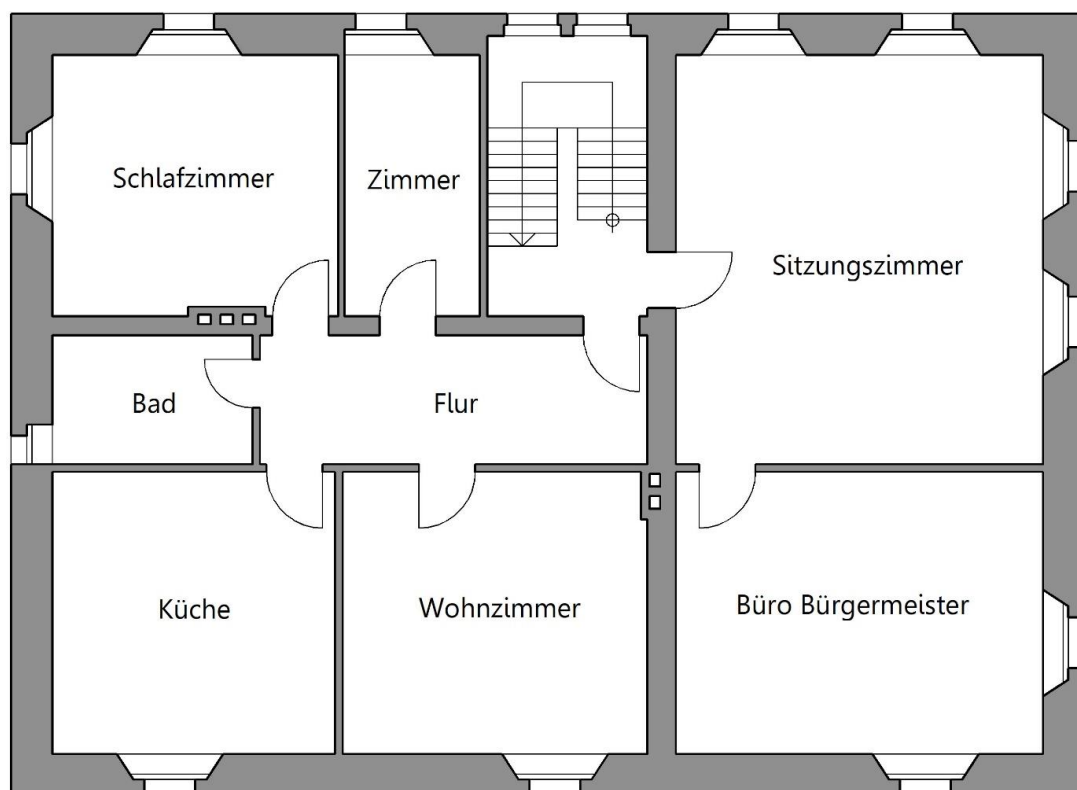


Abb. Grundriss OG Rathaus; Quelle: RSP

1.3. FREIANLAGEN

BESTAND



Abb. barocke Gartenstruktur; Quelle: RSP



Abb. Pfarrgarten von Westen; Quelle: RSP

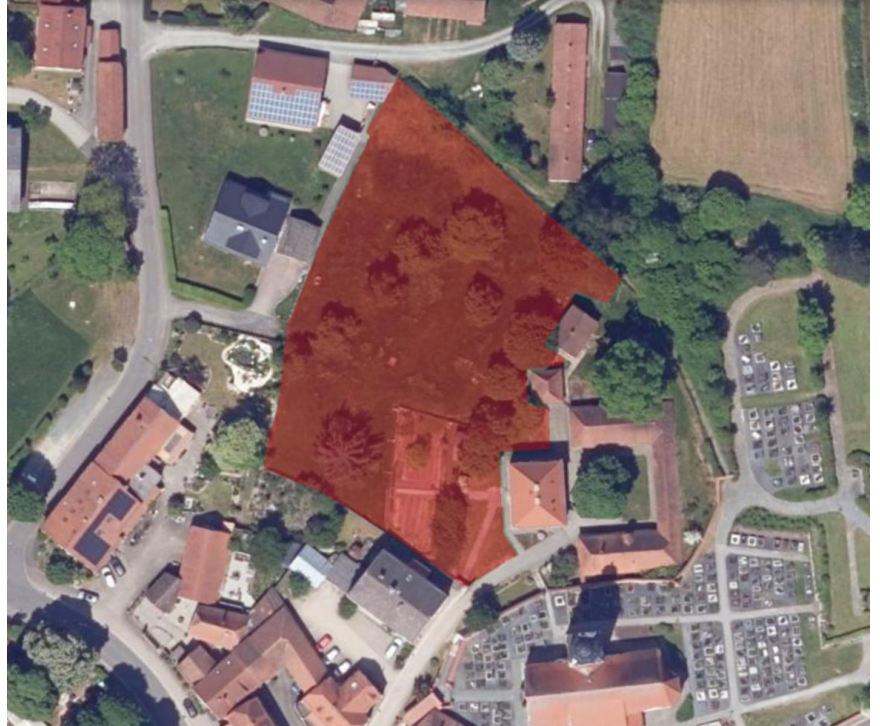


Abb. Übersicht Freianlagen; Quelle: RSP



Abb. Auszug Maßnahmenplan ISEK Kastl; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und RSP



Abb. Auszug Maßnahme „Grüne Mitte“ ISEK Kastl; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und RSP

Der 4.000m² Große Pfarrgarten liegt unmittelbar westlich vom Pfarrhof und nördlich des Rathauses. Im südlichen Bereich sind barocke Strukturen vorhanden, die bereits im Urkataster kartiert waren. Der Pfarrgarten wird im Westen über eine Stichstraße der Bachgasse und im Süden über den Kirchplatz erschlossen.

Im Pfarrgarten bestehen großkronige Bäume. Der Gesamte Gartenbereich hat ein hohes Potenzial, das aktuell ungenutzt ist.

Im ISEK wurde die Schaffung einer „Grünen Mitte“ als Maßnahme (Handlungsfeld 2 Landschaft, Naturraum, Umwelt, Grün & Freiflächen, Schwerpunkt Identitätsstiftende Ortsmitte, 2.08 Entwickeln einer „Grünen Mitte Kastl“) formuliert. Die Grüne Mitte soll sich aus den Bereichen Anger, Dorfweise und Pfarrgarten zusammensetzen. Im Allgemeinen sollen innerörtliche Treffpunkte und eine attraktiv gestalteter Flächenverbund entstehen, bei dem der jeweilige eigenständige Charakter bewahrt bleibt. Im Gesamtverbund soll jedoch die angestrebte identitätsstiftende Ortsmitte entstehen.



Abb. Urkataster Pfarrhof; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

II AUFGABENSTELLUNG / ZIELE

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen ein **Nutzungs- und bauliches Konzept für das Rathaus und den Pfarrhof (ohne Pfarrhaus) und ein freiräumliches Konzept** entwickelt werden und die dafür erforderlichen Baukosten ermittelt werden.

Dabei sollen Synergieeffekte genutzt und Räume - soweit sinnvoll - multifunktional gestaltet werden, und damit sowohl der Kirchengemeinde als auch der politischen Gemeinde zur Verfügung stehen.

Zusätzlich sollen im Rathaus Räume für eine Arztpraxis zur Sicherstellung der med. Grundversorgung vorgesehen werden.

Die Konzeptentwicklung soll in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden (BLfD und Untere Denkmalschutzbehörde beim RA Tirschenreuth) und dem Sachgebiet 34 der Regierung der Oberpfalz (Städtebauförderung) erfolgen.

Grundsätzliche barrierefreie Gestaltung des Rathauses und des Pfarrhofes nach DIN 18040-1 (nicht nur für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, sondern auch für Menschen mit Seh- und Hörbehinderungen oder kognitiven Einschränkungen).

2.1. PFARRHOF

RAUMPROGRAMM

- Multifunktionsraum für Veranstaltungen, Sitzungen und größere Besprechungen, mit entsprechender Medienausstattung, multifunktional nutzbar, möglichst teilbar, falls technisch, gestalterisch und funktional überzeugend lösbar.
- Küche für Veranstaltungen (sowohl im Pfarrsaal als auch im Hofbereich), aber auch als Schulungsraum für Kochkurse mit direkter Zugänglichkeit vom Sitzungssaal
- Ausschankmöglichkeiten für Pfarrsaal und Hofbereich
- Stuhl- und Tischlager
- Gruppen/Probenraum, auch nutzbar für kleinere Besprechungen mit entsprechender Medienausstattung
- Garderobe und WCs einschließlich barrierefreiem WC
- Vorraum/Foyer
- *Dienstzimmer Bürgermeister (optional)*

Anmerkungen:

- Die derzeit vorhandene Garage soll nicht verlagert werden.
- Die nördlich des Pfarrhofes gelegene Austragshaus (Haus-Nr. 7) kann abgebrochen werden.



Abb. Nebenräume Südtrakt; Quelle: RSP



Abb. Nebenräume Südtrakt; Quelle: RSP



Abb. Küche im Nordtrakt; Quelle: RSP

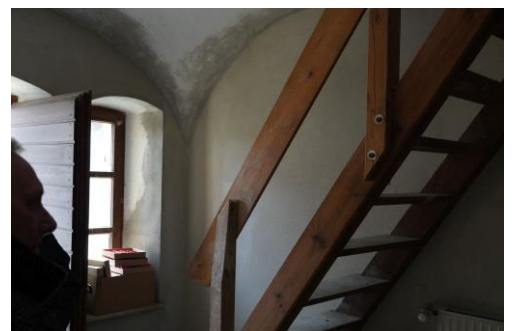


Abb. Treppe Dachboden; Quelle: RSP

2.2. RATHAUS

RAUMPROGRAMM

Arztpraxis

Vollpraxis:

- Anmeldung
- Wartezimmer
- 2-3 Behandlungsräume
- EKG/Ultraschall
- Personalraum
- Personal-WC
- Patiententoilette
- Lager

alternativ: Filialpraxis:

- Anmeldung
- Wartezimmer
- 1-2 Behandlungsräume
- Personal-WC
- Patiententoilette
- Lager

Tagespflege

- Küche
- Esszimmer
- Gruppenraum
- Therapieraum
- Ruheraum
- Pflegebad
- Personal WC
- Büroraum/Dienstraum
- Barrierefreies WC
- Aufenthaltsraum

Kath. öffentliche Bücherei

- Ausleihe
- Bereiche für die verschiedenen Zielgruppen
- Vorlesebereich (Lesecafé)
- Bereich digitale Medien
- Nebenräume



Abb. Erdgeschoss Rathaus; Quelle: RSP



Abb. Dachgeschoss Rathaus; Quelle: RSP



Abb. Obergeschoss Rathaus; Quelle: RSP



Abb. Erdgeschoss Rathaus; Quelle: RSP

2.3. FREIANLAGEN

Die Außenanlagen sollten in Anlehnung an die historische Situation so gestaltet werden, dass die frühere Unterscheidung zwischen Zier- und Nutzgarten (Obstgarten) wieder verdeutlicht und erlebbar wird.

Von den Stellplätzen an der Bachgasse zum Pfarrhof und zum Rathaus soll eine attraktive und gut begehbare, barrierefreie Wegeverbindung geschaffen werden, die auch als Bestandteil der Wegeverbindung vom Ortskern zu den nordwestlichen Siedlungsbereichen fungieren soll.

- Schaffen einer nach Innen (Identität) und nach Außen (Image) wirkenden attraktiven Ortsmitte
- Funktionale Aufwertung und ökologische Gestaltung der Freiflächen (Pfarrgarten, Bachgasse etc.)
- Schaffen innerörtlicher Treffpunkte
- Weiterentwicklung zu einem attraktiv gestalteten Flächenverbund, bei gleichzeitiger Wahrung des jeweils eigenständigen Charakters
- Klimagerechte Innenentwicklung



Abb. barocke Gartenstruktur; Quelle: RSP



Abb. Pfarrgarten von Westen; Quelle: RSP



Abb. barocke Gartenstruktur; Quelle: RSP



Abb. Blick auf das Pfarrhaus; Quelle: RSP

III PLANUNG

3.1. PFARRHOF



Abb. Legende; Quelle: RSP

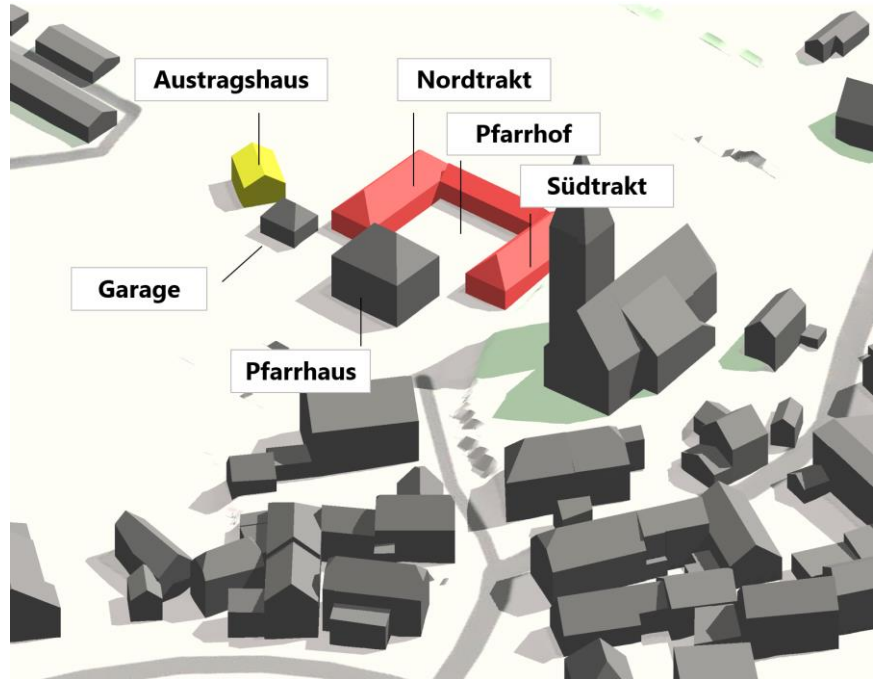


Abb. Übersicht Maßnahmen Pfarrhof; Quelle: RSP

Die Planungen zum Pfarrhof beziehen sich lediglich auf das Ökonomiegebäude, bestehend aus dem Nordtrakt, dem Südtrakt und dem Verbindungsgang mit den Toiletten sowie dem Austragshaus. Das Austragshaus ist baufällig, nicht von historischer Bedeutung und soll abgerissen werden. Die dadurch gewonnenen Flächen werden Teil des Pfarrgartens. Das denkmalgeschützte Pfarrhaus wurde bereits saniert und bedarf keiner weiteren Maßnahmen. Die Garage bleibt ebenfalls erhalten.

VERBINDUNGSGANG



Abb. Überdachter Verbindungsgang; Quelle: RSP

Der östliche Verbindungsgang soll wetterfest gemacht werden. Eine Glasfassade soll über die gesamte Länge des Ganges den Raum vor Witterungen schützen und somit eine geschützte Verbindung zwischen dem Nordtrakt, dem Südtrakt und den Toiletten herstellen. Die Glasfassade soll so installiert werden, dass die Elemente aufgeschoben werden können, um so die Beziehung zum Innenhof zu erhalten. Alternativ, um Kosten zu sparen, kann die Glasfassade als Festverglasung mit vereinzelt Flügeltüren an Stelle einer Schiebelelementlösung ausgeführt werden. Die Toiletten im rückwärtigen Bereich sollen saniert werden. Sofern im direkten Umfeld des Pfarrhofs keine barrierefreie Toilette vorhanden ist, kann das Damen-WC zu einer barrierefreien und rollstuhlgerechten Toilette umgebaut werden.

SÜDTRAKT

Die Räumlichkeiten des Südtraktes sollen durch eine Enfilade eine direkte Verbindung zueinander erhalten. Der Vereinsraum soll modernisiert und aufgewertet werden. Im Anschluss an den Vereinsraum soll eine Teeküche mit Ausschank im ehemaligen Archiv entstehen. Die Treppe zum Dachboden soll zurückgebaut und durch eine Einschubtreppe ersetzt werden, um zusätzliche Flächen zu generieren.

Neben der Teeküche soll in der im Südtrakt bestehenden Garage ein Stuhllager und ein Raum für Veranstaltungstechnik entstehen, der sowohl für den Vereinsraum als auch für den Pfarrsaal dienen soll. Das Garagentor soll hierfür zurückgebaut und durch eine Flügeltür ersetzt werden, die sich in die Gestaltung der restlichen Ansicht des Pfarrhofs einfügt. Das Öllager im Süden soll zurückgebaut werden. Die energetische Ausstattung des Gebäudes soll gesamtheitlich erneuert werden. Der bestehende Technikraum soll durch den Rückbau der Trennwand vergrößert und zukünftig als Hausanschlussraum genutzt werden.



Abb. Vereinsraum; Quelle: RSP



Abb. Südtrakt; Quelle: RSP

NORDTRAKT

Der Pfarrsaal soll modernisiert werden, um zukünftig als multifunktionaler Raum u.a. für kleinere Veranstaltungen, Hochzeitsgesellschaften oder Sitzungen genutzt werden zu können.

Die angrenzende Küche soll saniert, modernisiert und vergrößert werden, um den Anforderungen des modernisierten Pfarrsaals gerecht zu werden. Eine direkte Verbindung zwischen der Küche und dem Saal soll geschaffen werden. Im Pfarrsaal sollen Flächen für Ausschank und Ausgabe eingerichtet werden.

Nördlich des Saals soll eine Terrasse entstehen, die zusätzliche Flächen für Feierlichkeiten bietet. Der Blick auf den Rauhen Kulm verleiht diesem Bereich zusätzliche Attraktivität. Die Verbindungen zwischen Innen- und Außenbereichen sollen weiter gestärkt werden. In die großflächigen Fenserelemente sollen Türen integriert werden.



Abb. Nordtrakt; Quelle: RSP



Abb. Küche; Quelle: RSP

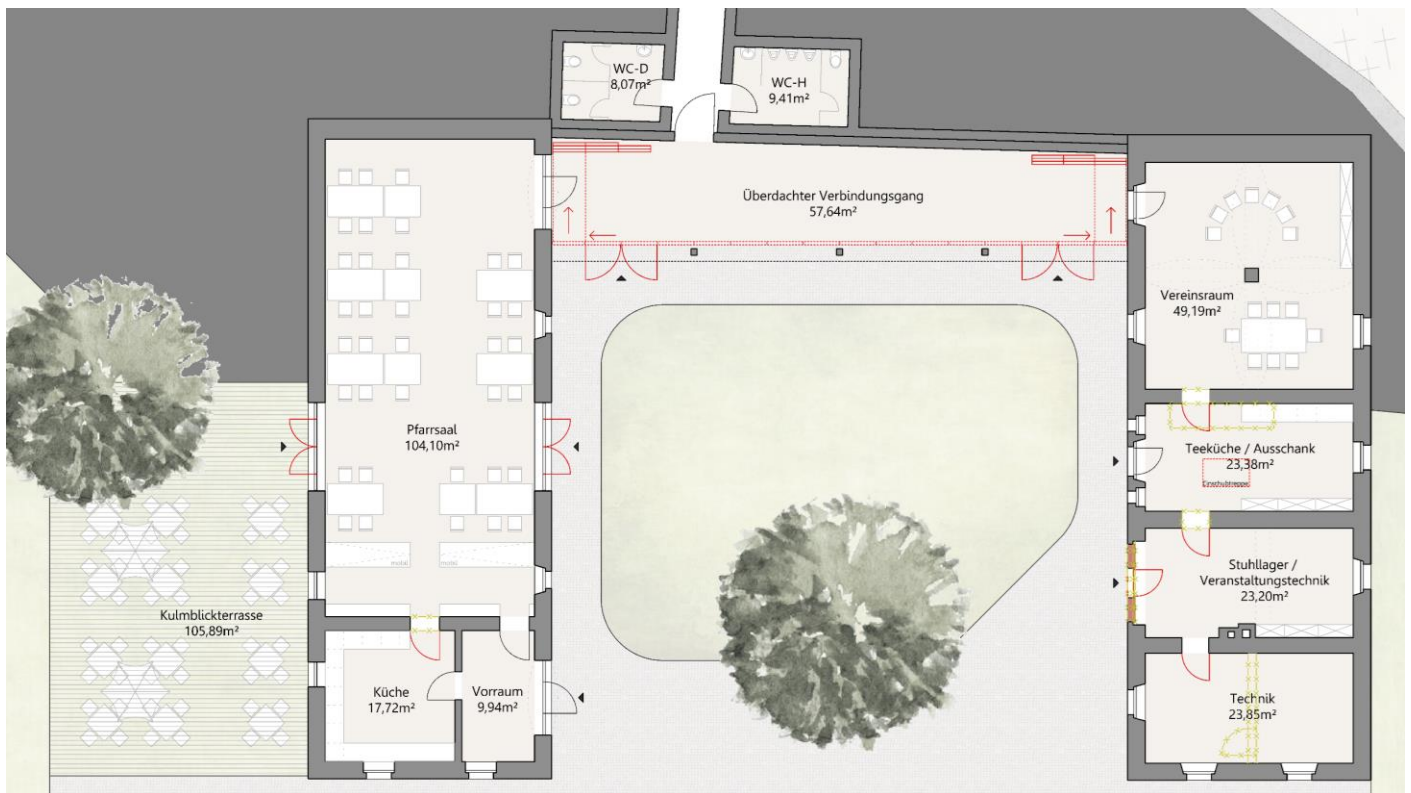
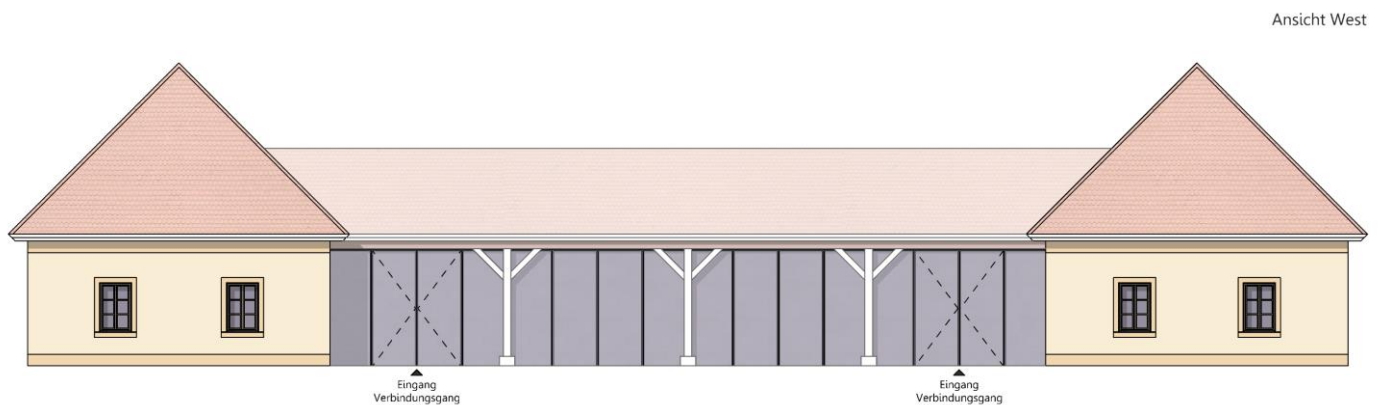


Abb. Grundriss Pfarrhof Entwurf Variante 1; Quelle: RSP



Ansicht West

Abb. Ansicht West Entwurf; Quelle: RSP

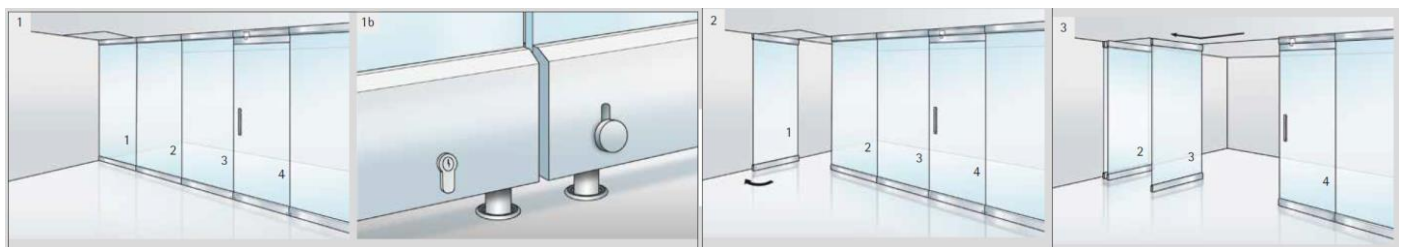


Abb. Schiebeelemente; Quelle: Franz Nüsing GmbH & Co. KG

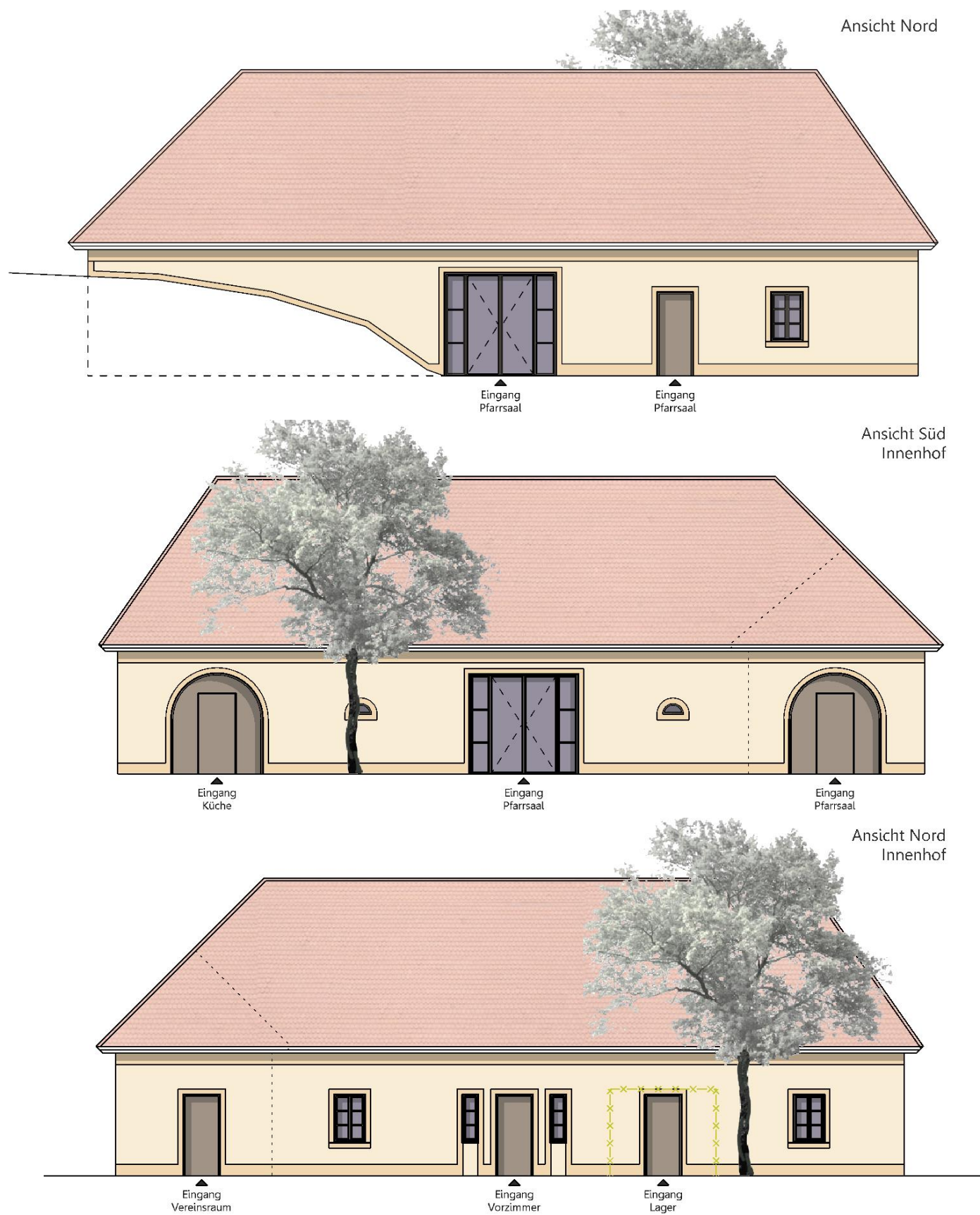


Abb. Ansichten Pfarrhof Entwurf; Quelle: RSP

3.2. RATHAUS



Abb. Legende; Quelle: RSP



Abb. Übersicht Maßnahmen Rathaus; Quelle: RSP

Die geplanten Nutzungen lassen sich nicht im bestehenden Gebäude unterbringen. Vor allem im Hinblick auf eine öffentlichkeitswirksame Nachnutzung und die daraus resultierende benötigte Barrierefreiheit sind enorme bauliche Eingriffe notwendig. Diese würden wichtige Flächen in Anspruch nehmen und den nachfolgenden Nutzungen wegnehmen.

Daher wurden zwei Varianten vertieft untersucht, die das Gebäude baulich erweitern. In beiden Fällen werden die Garagen westlich des Rathauses und die angrenzende Scheune/Garage zurückgebaut, um Platz für einen Anbau zu schaffen.

VARIANTE 1



Abb. Legende; Quelle: RSP

Abb. Übersicht Maßnahmen Rathaus Variante 1; Quelle: RSP

In der ersten Variante wird ein Anbau am Westgiebel über alle drei Geschosse untersucht. Der Anbau soll sich an der bestehenden Kubatur orientieren und durch eine Glasfuge mit dem Bestandsgebäude verbunden werden. Die bestehenden Fenster sollen erneuert werden. Die liegenden Formate soll durch stehende Fensterformate ersetzt werden.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Die bestehenden getrennten Eingänge für die Erdgeschossnutzung und die Obergeschossnutzung sollen eine gemeinsame Adresse an der Südfassade erhalten. Der neu geschaffene Haupteingang soll barrierefrei vom Kirchplatz über Rampen entlang der Südfassade erreicht werden. Im Allgemeinen ist das Thema „Treffpunkte“ eine wiederkehrende wichtige Punkt bei dem Bauvorhaben. Bereits im Eingangsbereich soll eine Terrasse vorgeschaltet werden, die zum Verweilen einlädt. Vom Eingangsbereich aus soll über eine Treppe und einen Durchgang eine Verbindung zum Pfarrgarten entstehen.

Das Gebäude wird intern über ein Treppenhaus mit Aufzug im Anbau erschlossen. Im Zuge der Erweiterung und des Rückbaus der bestehenden Garage gehen Parkplätze verloren. Diese sollen durch eine städtebauliche fußläufige Querverbindung zu den bestehenden Parkplätzen in der Bachgasse ersetzt werden.

ERDGESCHOSS

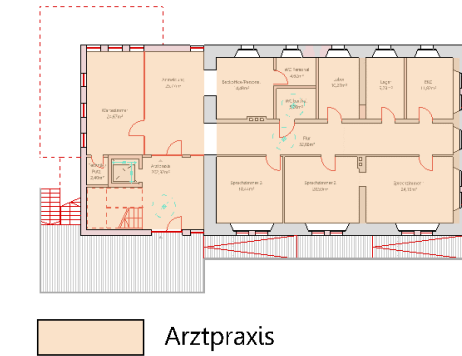


Abb. Nutzung EG; Quelle: RSP

Im Erdgeschoss ist eine Arztpraxis geplant, die die medizinische Versorgung in der Gemeinde langfristig sichern soll. Die Praxis ist als Vollpraxis geplant und enthält drei Behandlungszimmer, ein Wartezimmer, eine Anmeldung, einen Personalraum, ein Personal-WC, ein barrierefreies Patienten-WC, ein Lager und Räumlichkeiten für EKG und Ultraschall. Die Anmeldung der Praxis dient als zentraler Verteiler. Im direkten Anschluss an die Anmeldung liegt das Wartezimmer, von dem aus ein Blick in Richtung des Pfarrgartens möglich ist. Im rückwärtigen Bereich an der Nordfassade befinden sich das Backoffice und das Personal-WC.

Die interne Erschließung der Praxis erfolgt über den bestehenden Flur in der Mitte. An der Südfassade sind die Behandlungszimmer organisiert, während an der Nordfassade die Funktionsflächen für Personal und Gerätschaften der Praxis (EKG, Ultraschall etc.) untergebracht sind.

OBERGESCHOSS

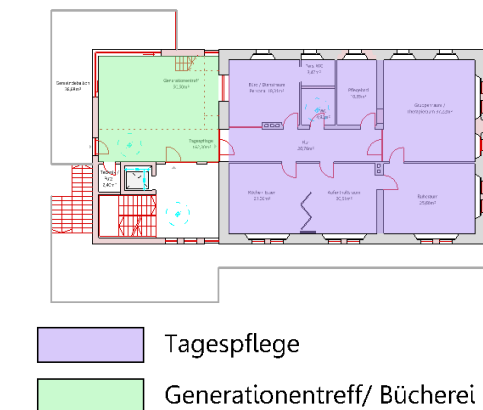


Abb. Nutzung OG; Quelle: RSP

Im Obergeschoss sollen ein öffentlich nutzbarer Generationentreff und eine Tagespflege untergebracht werden. Der Generationentreff ist der Tagespflege vorgelagert und befindet sich im Anbau. Über dem Treff befindet sich ein Luftraum, der einen räumlichen Bezug zum Dachgeschoss herstellt. Eine zusätzliche Treppe führt vom Generationentreff ins Dachgeschoss. Angrenzend an den Generationentreff ist ein Gemeindebalkon geplant, der einen attraktiven Blick über den Pfarrgarten ermöglicht und zum Verweilen einlädt. Der Balkon ist über eine Außentreppe mit dem Vorbereich vor dem Haupteingang verbunden. Im Generationentreff soll eine Teeküche eingebaut werden, damit sich Besucher selbst versorgen können.

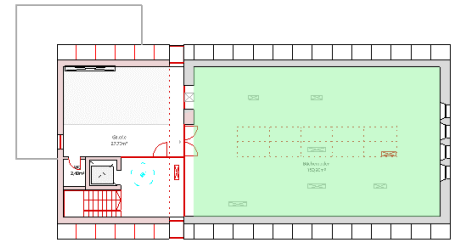
Der Generationentreff soll bei Bedarf von der Tagespflege mitgenutzt werden können. Die Flächen der Tagespflege belaufen sich auf ca. 162 m². Mit den Flächen des Generationentreffs und des Gemeindebalkons kommt man über die von der Koordinationsstelle für Pflege und Wohnen in Bayern geforderten bzw. empfohlenen ca. 200 m² Fläche, die für 12 Tagespflegeplätze vorgeschrieben sind, um einen wirtschaftlichen und nutzungs-technisch reibungslosen Betrieb zu ermöglichen.

Die Tagespflege enthält einen Aufenthaltsbereich, eine Küche inkl. Essraum, einen Ruheraum, ein rollstuhlgerechtes WC, ein Pflegebad, ein Personalzimmer und ein Personal-WC. Die Bedarfsermittlung für den Landkreis Tirschenreuth sieht vor, dass die Gemeinde Kastl aufgrund der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl ca. 0,7 Plätze für die Bevölkerung vorhalten muss. Kastl kann somit den Bedarf für die wirtschaftliche Nutzung einer Tagespflege allein nicht nachweisen. Der Vorschlag ist daher, dass Kastl als interkommunaler Standort für regionale Tagespflege dient.

DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss soll zukünftig die Bücherei untergebracht werden. Dazu werden alle nicht tragenden Wände entfernt, um einen offenen, großzügigen und freundlichen Raum zu schaffen. Der Dachboden wird zu einem „Bücherboden“ weiterentwickelt. Um zusätzliche Belichtung zu erhalten, sollen Oberlichter in der Dachfläche installiert werden.

Die Dachsparren sollen sichtbar freigestellt werden. Zwischen den Sparren sollen Lesecken, Rückzugsorte und Arbeitsplätze eingerichtet werden. Der Generationentreff im Obergeschoss soll ebenfalls Synergieeffekte mit der Bücherei im DG aufweisen. Durch die direkte Verbindung über die Treppe können sich Besucher Bücher ausleihen und beispielsweise auf der Gemeindeterrasse lesen. Zudem sollen die Räumlichkeiten des Generationentreffs auch für die regelmäßigen Veranstaltungen der Bücherei zur Verfügung stehen.



Generationentreff/ Bücherei

Abb. Nutzung DG; Quelle: RSP



Abb. Grundriss EG Variante 1 ; Quelle: RSP

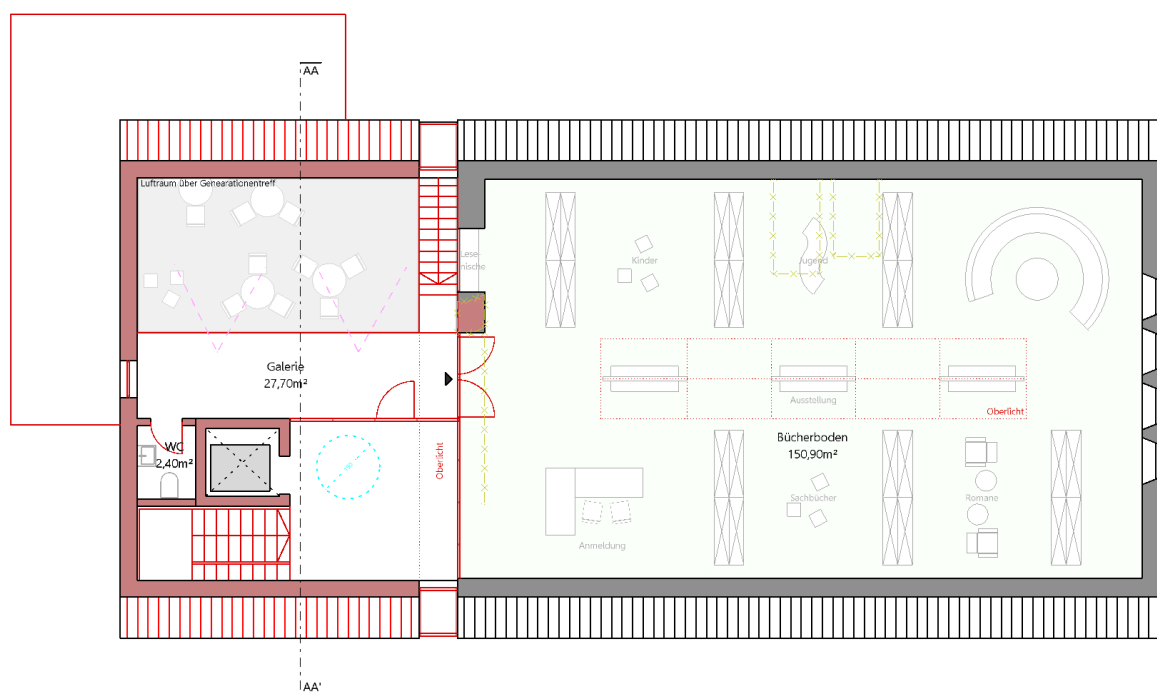
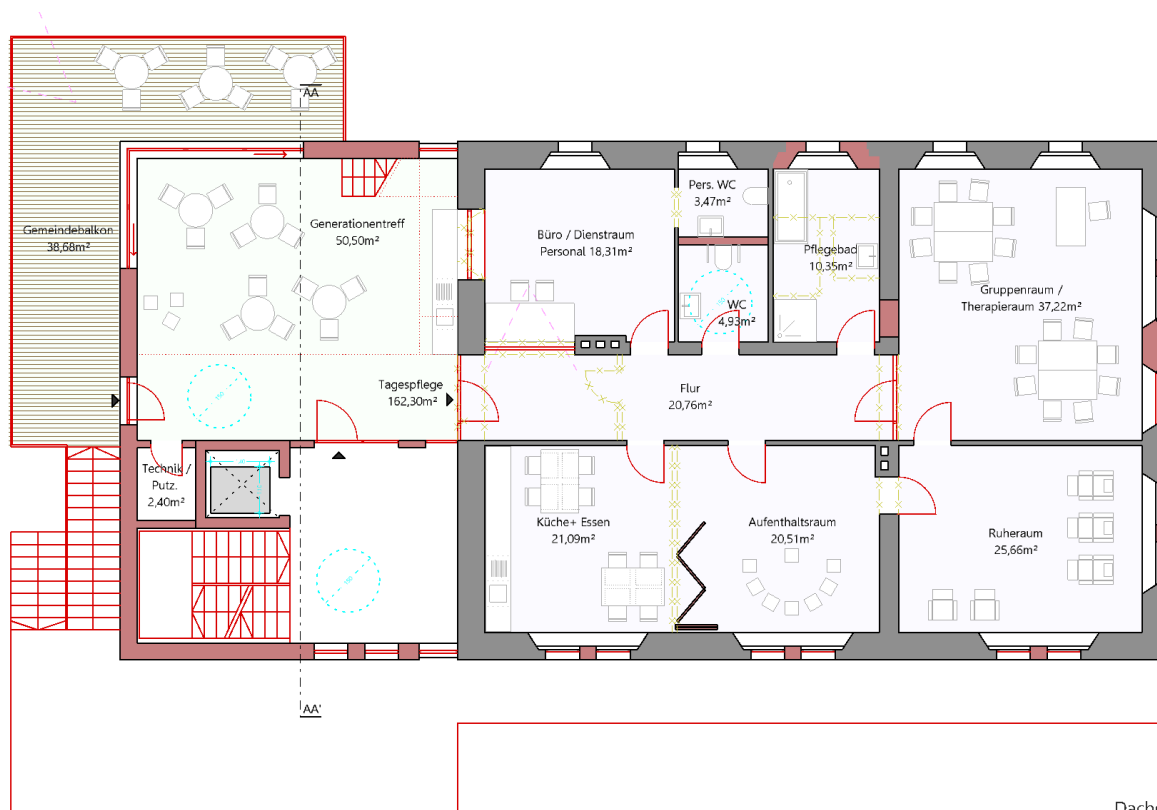


Abb. Grundriss OG + DG Variante 1; Quelle: RSP

Ansicht Süd



Ansicht Nord



Abb. Ansichten Süd und Nord Variante 1; Quelle: RSP

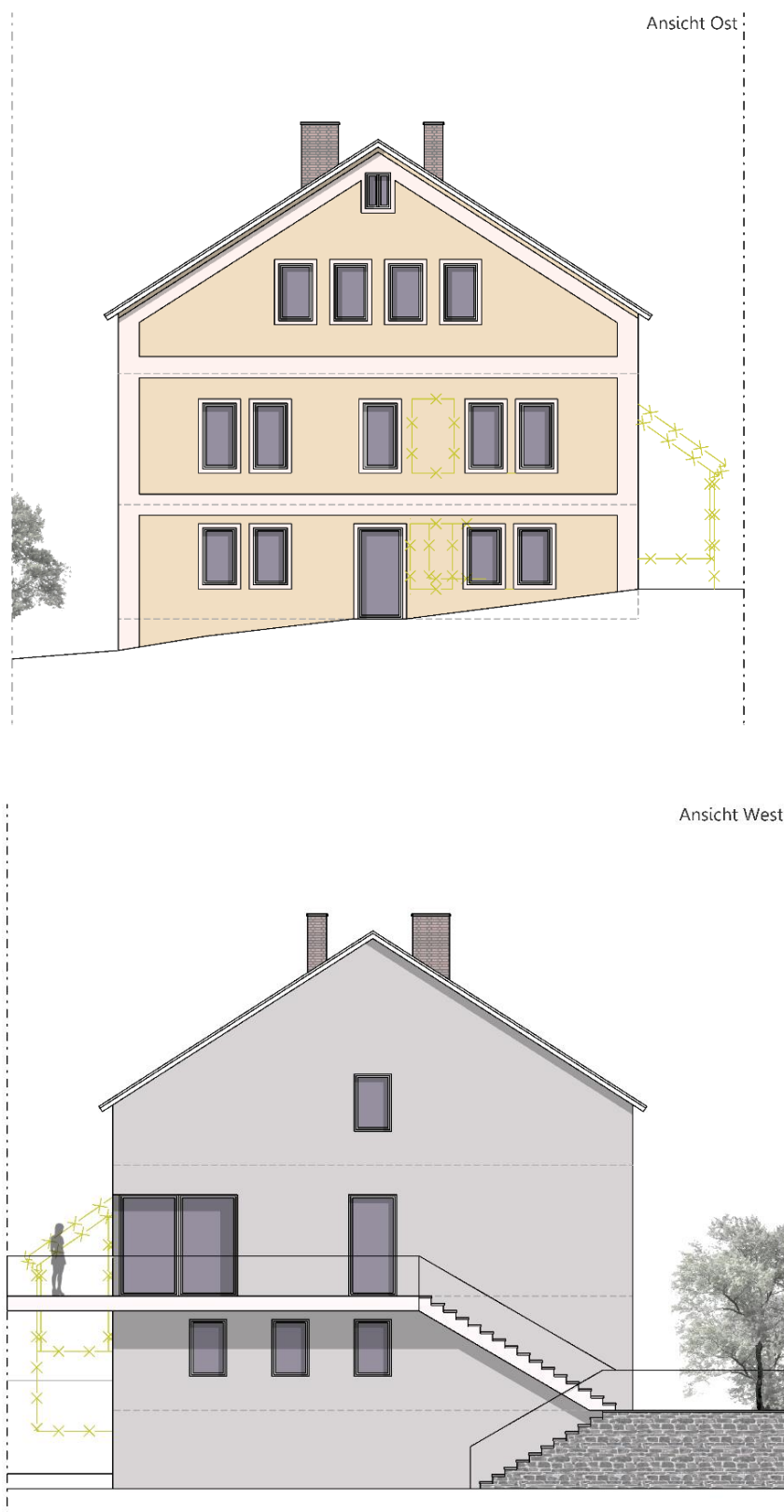


Abb. Ansichten Ost und West Variante 1; Quelle: RSP

Schnitt AA'

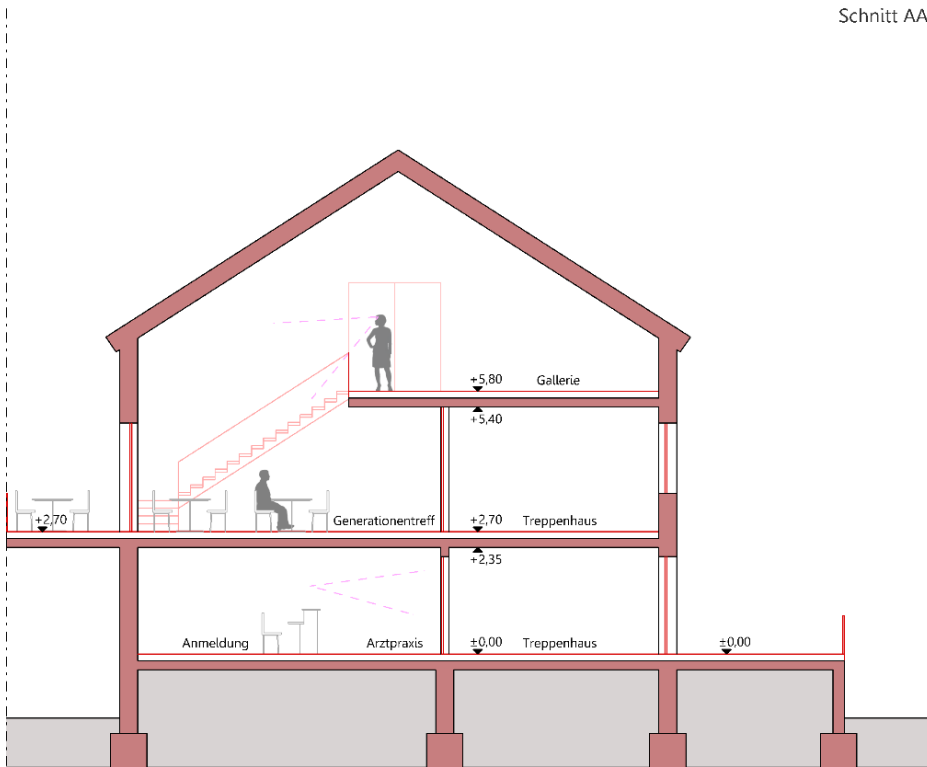


Abb. Schnitt AA'; Quelle: RSP

VARIANTE 2



Abb. Legende; Quelle: RSP

Abb. Übersicht Maßnahmen Rathaus Variante 1; Quelle: RSP

In der zweiten Variante wird ein erdgeschossiger Anbau am Westgiebel untersucht. Der eingeschossige Flachdachanbau soll zusätzliche Flächen im Erdgeschoss schaffen und als Terrasse für das Obergeschoss dienen. Die grundsätzliche Einteilung der Nutzung entspricht der Variante 1. Im Vergleich zur ersten Variante bietet die reduzierte Fläche jedoch keine Möglichkeiten für Begegnungsflächen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

In dieser Variante soll der Haupteingang an der Ostfassade am Kirchplatz erhalten bleiben. Die interne Erschließung wird neu organisiert. An der Ostfassade, im Eingangsbereich, soll im Bestand ein Treppenhaus mit einem Aufzug entstehen.

Auch die Parksituation vor der Südfassade soll neu organisiert werden. Durch den Rückbau der Nebengebäude entsteht zusätzlicher Platz, der für KFZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze genutzt werden soll.

ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoss soll eine Arztpraxis entstehen. Auch hier dient die Anmeldung als zentraler Verteiler für die Praxis. Im Anschluss an die Anmeldung befinden sich das Backoffice und das Wartezimmer.

Im erdgeschossigen Anbau sind die Behandlungszimmer untergebracht. In dieser Variante gibt es zwei große Sprechzimmer und ein kleineres Behandlungszimmer für EKG- oder Ultraschalluntersuchungen. Die interne Erschließung erfolgt durch den Hauptflur in Ost-West-Richtung.

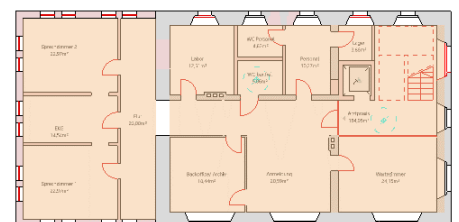
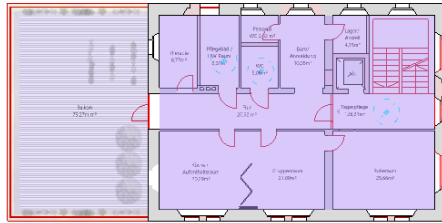


Abb. Legende; Quelle: RSP

An der Nordseite des Gebäudes befinden sich die Nebenräume wie der Personalraum, das Personal-WC, das Labor und ein rollstuhlgerechtes Patienten-WC.

OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss befinden sich auf ca. 130 m² die Räumlichkeiten für die Tagespflege. Der Flächenbedarf für die Tagespflege gemäß der Koordinationsstelle für Pflege und Wohnen in Bayern kann nur durch die Einbeziehung der großzügigen, 80 m² großen Terrasse über dem erdgeschossigen Anbau erreicht werden.



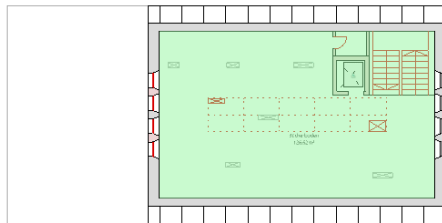
Tagespflege

Abb. Legende; Quelle: RSP

In dieser Variante befinden sich an der Südfassade die Betreuungsflächen wie die Küche, der Essbereich, der Aufenthaltsraum und der Ruheraum. An der Nordfassade sind die Funktionsflächen untergebracht, dazu gehören der Personalraum, das Personal-WC, das Pflegebad und ein barrierefreies WC.

DACHGESCHOSS

Die Bücherei wird in beiden Varianten als „Bücherboden“ im Dachgeschoss eingeplant. Analog zur größeren Variante soll der Raum offen gestaltet und durch Oberlichter belichtet werden, um eine einladende Atmosphäre zu schaffen. Die Dachbalken sollen freigestellt werden. Lesenischen, Ruheecken und Rückzugsorte zum Lesen werden eingerichtet. In dieser Variante fehlt jedoch der direkte Bezug zu den unteren Geschossen.



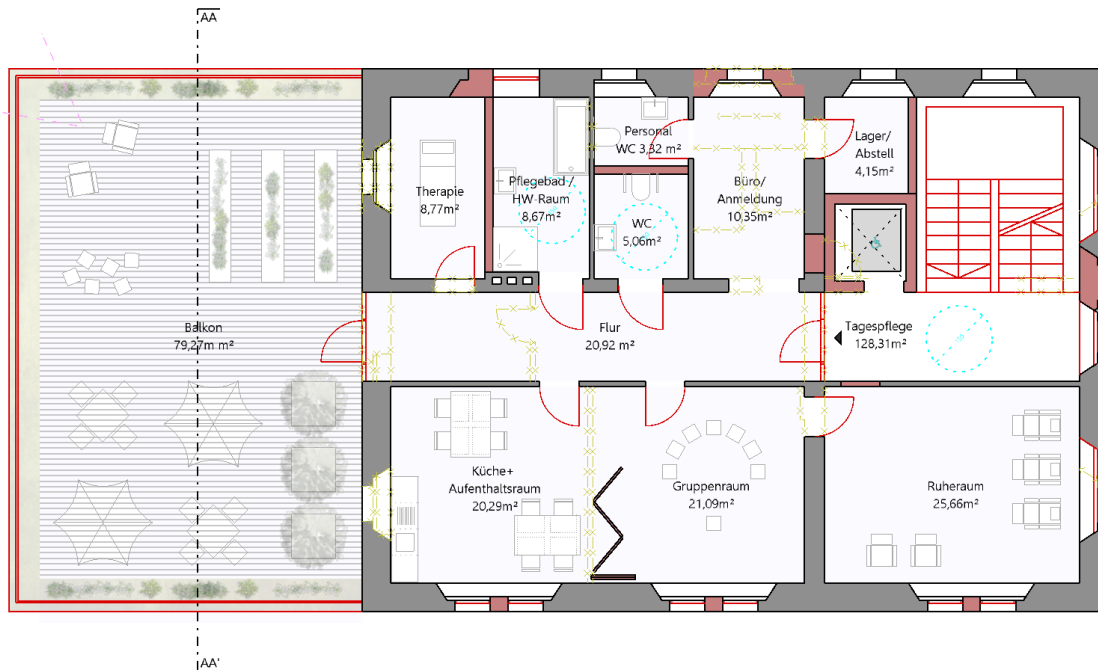
Bücherei

Abb. Legende; Quelle: RSP



Abb. Grundriss EG Variante 2 ; Quelle: RSP

Obergeschoss
02



Dachgeschoss
03

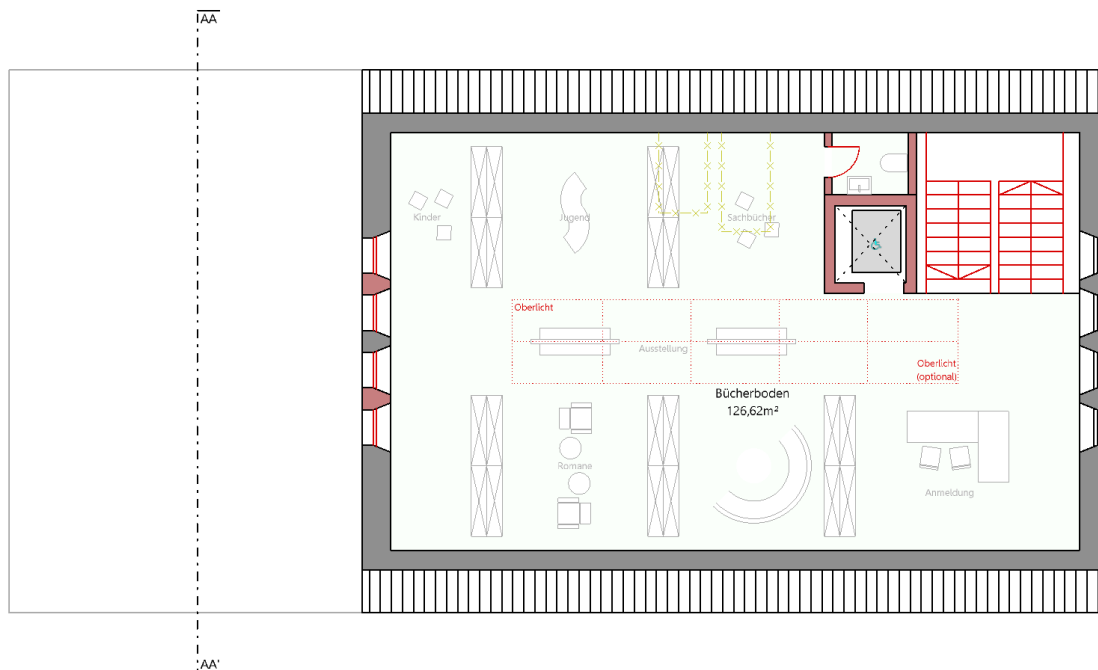
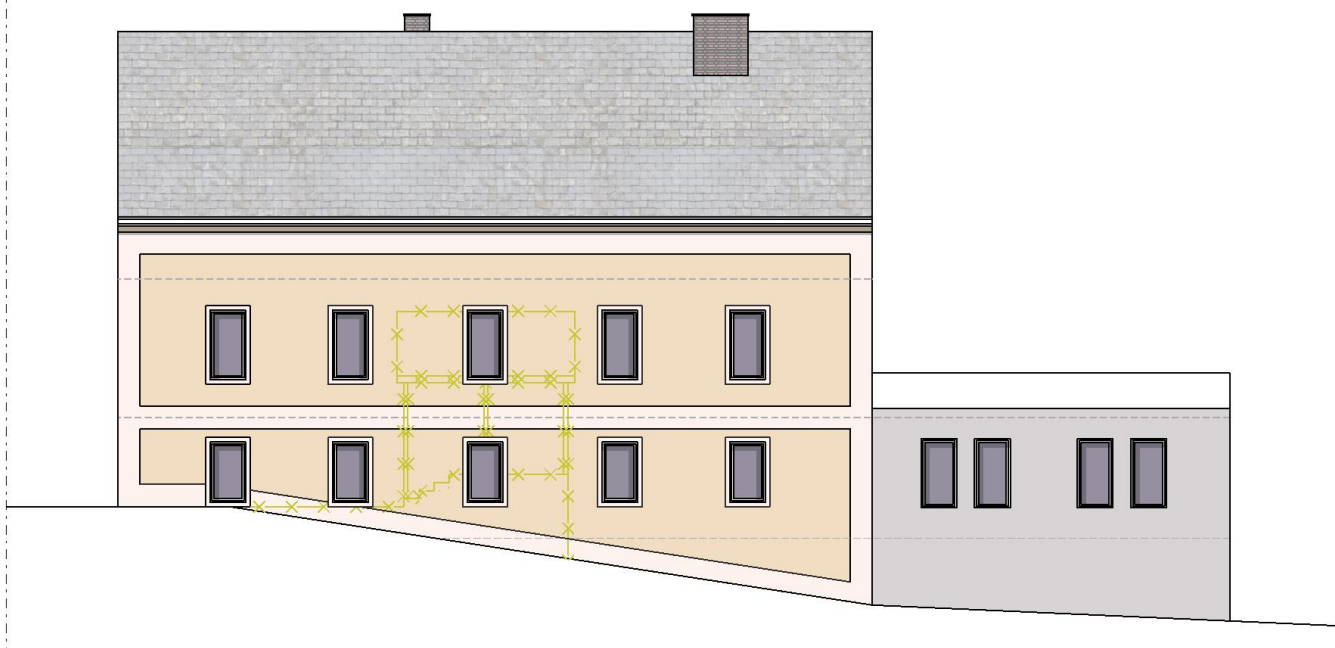


Abb. Grundriss OG+DG Variante 2 ; Quelle: RSP

Ansicht Nord



Ansicht Süd

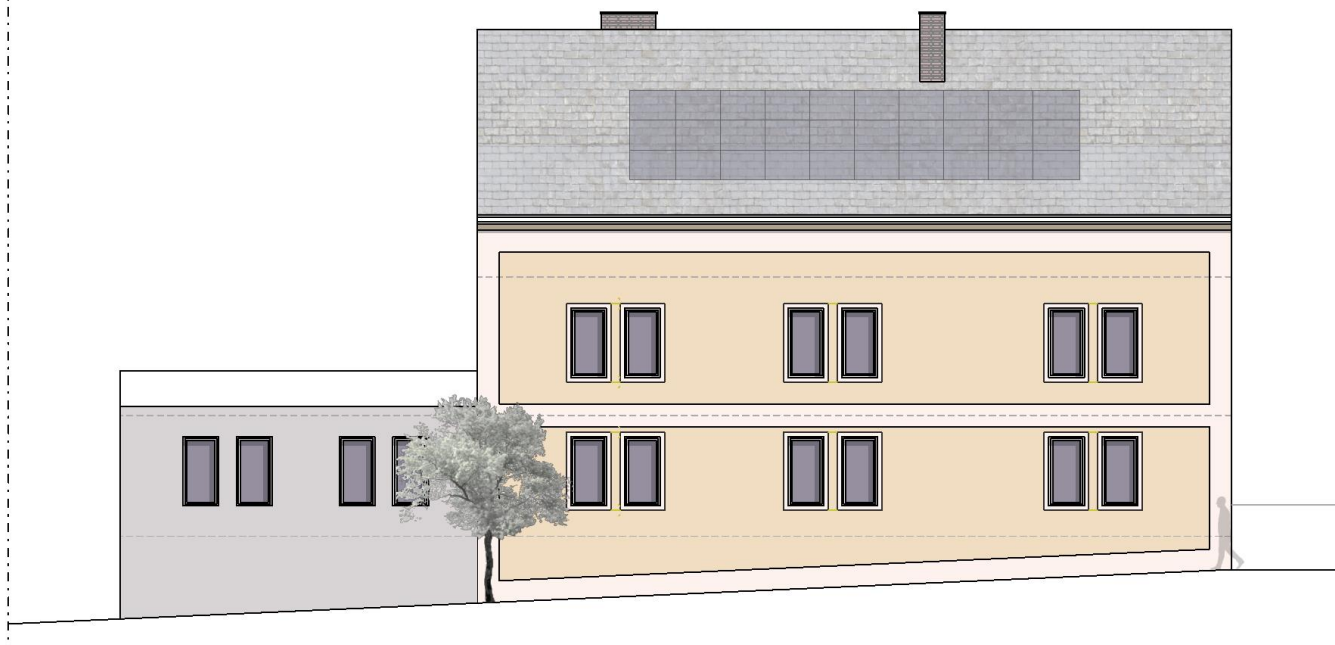


Abb. Ansichten Nord + Süd Variante 2 ; Quelle: RSP

Ansicht West



Ansicht Ost

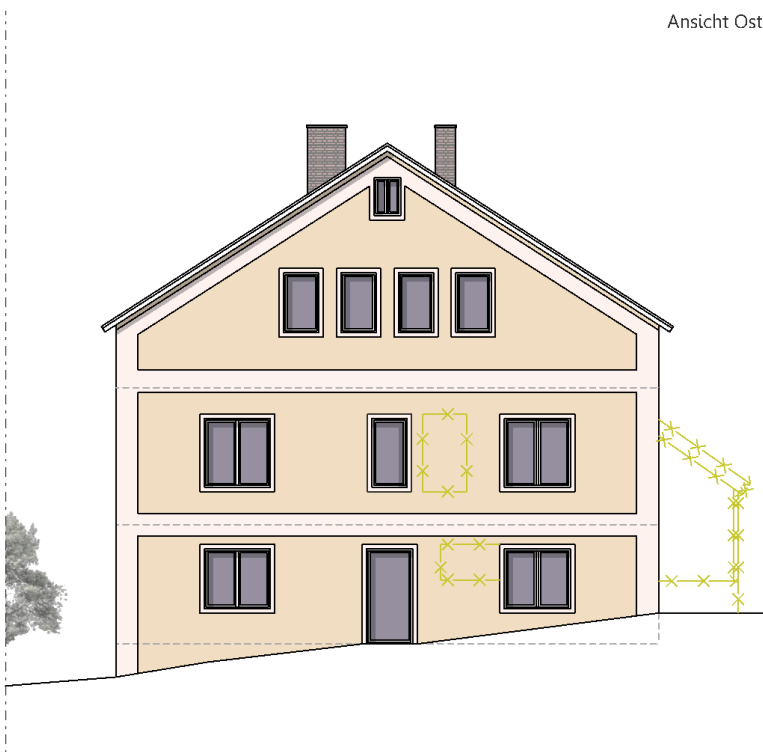


Abb. Ansicht West + Ost Variante 2 ; Quelle: RSP

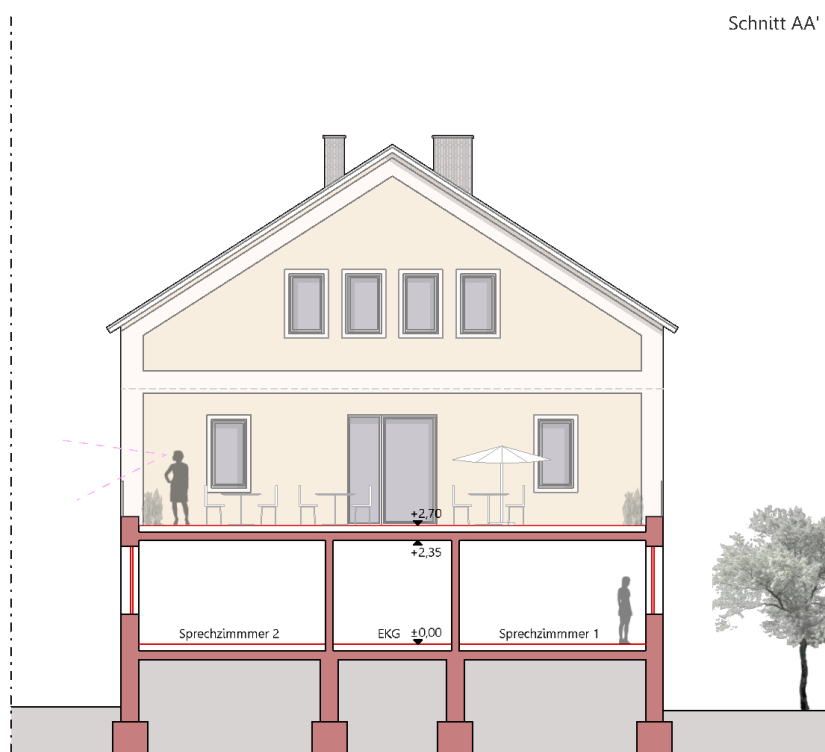


Abb. Schnitt AA' Variante 2 ; Quelle: RSP

3.3. FREIANLAGEN



Abb. Übersicht Freianlagen; Quelle: RSP

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Der Pfarrgarten soll im gesamtgemeindlichen Kontext besser verknüpft und Teil der angestrebten identitätsstiftenden Ortsmitte werden. Es soll eine städtebauliche Verbindung zur Bachgasse hergestellt werden. Eine barrierefreie Fußwegeverbindung soll die rollstuhlgerechte Anbindung des Pfarrgartens und des Pfarrhofs an die Bachgasse schaffen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann keine direkte Verbindung entstehen. Der barrierefreie Fußweg muss sich in einer „Schleife“ durch den Pfarrgarten ziehen. Zusätzlich zu dem rollstuhlgerechten Weg soll eine direkte Verbindung über Treppenstufen entstehen. Neben dem Pfarrhof soll auch das ehemalige Rathaus direkt an den Garten angebunden werden. Eine zusätzliche Wege-Verbindung soll vom Hauptweg abzweigen und das Rathaus ebenfalls an den Garten anschließen.

Der Pfarrgarten soll ganzheitlich aufgewertet werden. Der neu angelegte Fußweg durch den Garten soll als Lehrpfad entwickelt werden und auf historische oder ökologische Besonderheiten Kastls verweisen. Entlang des Pfades sollen Aufenthaltsbereiche, Lehrstationen und attraktive gemeinschaftliche Gartenflächen geschaffen werden.

Die barocke Gartenstruktur westlich des Pfarrhauses, die sich durch axial ausgerichtete Gestaltung auszeichnet, soll ebenfalls saniert werden. Auf den terrassenartigen Strukturen sollen Aufenthaltsbereiche entstehen. Im westlichen Teil soll der „Barocke Garten“ ebenfalls an den Lehrpfad angeknüpft werden.

Im nordwestlichen Bereich soll eine neue naturnahe gestaltete Obstbaumwiese entstehen.



Abb. Pfarrgarten Freianlagen Übersicht; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und RSP

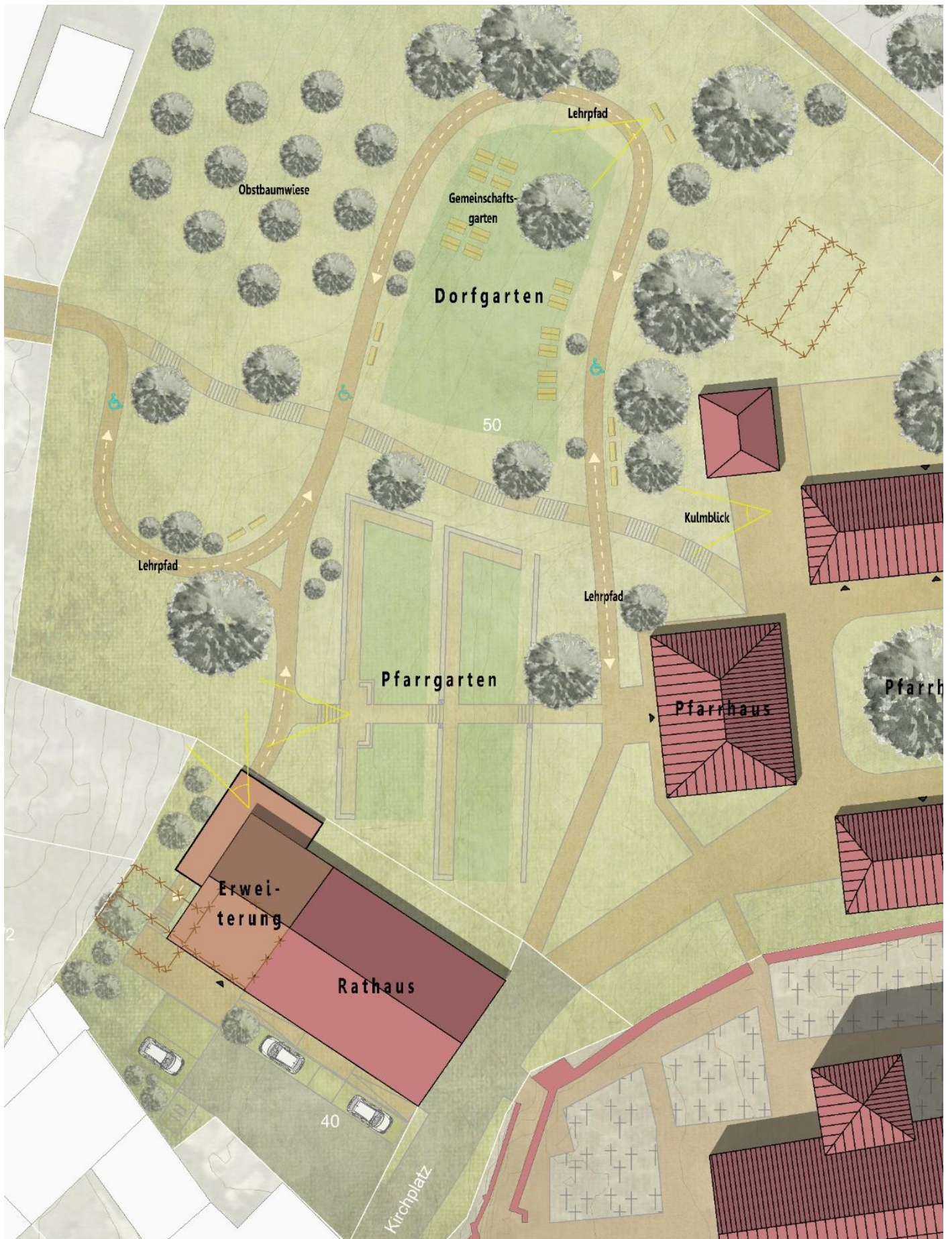
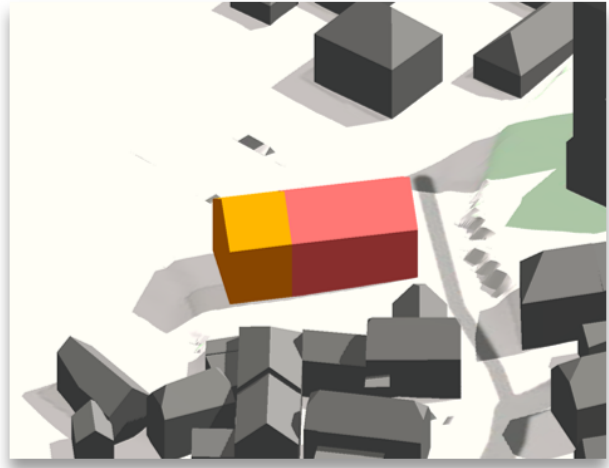


Abb. Pfarrgarten Freianlagen; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und RSP

IV KOSTEN

Pfarrhof + Rathaus Var. 1 + Freianlagen



Kastl - Machbarkeitsstudie Rathaus, Pfarrhof und Freianlagen

Grundlage: Ansichten, Grundrisse und Schnitte (Stand 01.03.2024)

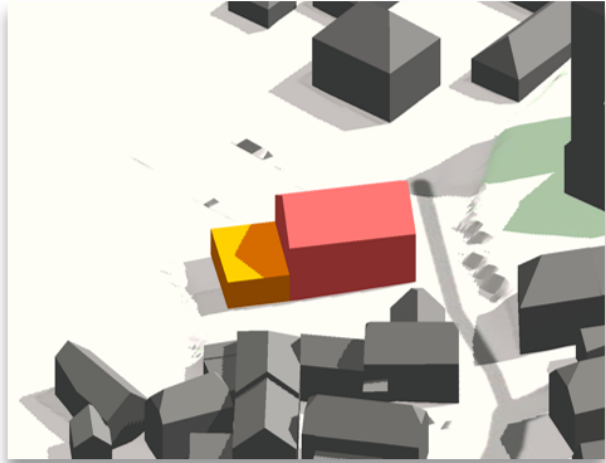
Variante 1

Kostenberechnung nach Kostenkennwerte BKI

	Rathaus	Pfarrhof	Freianlagen
Kostengruppe 100 - Grundstück	0 €	0 €	0 €
Kostengruppe 200 - Vorbereitende Maßnahmen	0 €	0 €	0 €
Kostengruppe 300 - Bauwerk Baukonstruktionen	1.372.997 €	559.813 €	0 €
Kostengruppe 400 - Bauwerk Technische Anlagen	431.097 €	118.098 €	0 €
Kostengruppe 500 - Außenanlagen	49.426 €	60.734 €	647.919 €
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten	426.310 €	169.888 €	149.021 €
23% KGR 300	315.789 €	128.757 €	0 €
23% KGR 400	99.152 €	27.162 €	0 €
23% KGR 500	11.368 €	13.969 €	149.021 €
Summe KGR 200-700	2.279.829 €	908.533 €	796.941 €
Gesamtsumme			3.985.303 €

Abb. Ortskern Kastl; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und RSP

Pfarrhof + Rathaus Var. 2 + Freianlagen



Kastl - Machbarkeitsstudie Rathaus, Pfarrhof und Freianlagen

Grundlage: Ansichten, Grundrisse und Schnitte (Stand 01.03.2024)

Variante 2

Kostenberechnung nach Kostenkennwerte BKI

	Rathaus	Pfarrhof	Freianlagen
Kostengruppe 100 - Grundstück	0 €	0 €	0 €
Kostengruppe 200 - Vorbereitende Maßnahmen	0 €	0 €	0 €
Kostengruppe 300 - Bauwerk Baukonstruktionen	996.103 €	559.813 €	0 €
Kostengruppe 400 - Bauwerk Technische Anlagen	351.570 €	118.098 €	0 €
Kostengruppe 500 - Außenanlagen	44.998 €	60.734 €	647.919 €
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten	320.314 €	169.888 €	149.021 €
23% KGR 300	229.104 €	128.757 €	0 €
23% KGR 400	80.861 €	27.162 €	0 €
23% KGR 500	10.349 €	13.969 €	149.021 €
Summe KGR 200-700	1.712.986 €	908.533 €	796.941 €
Gesamtsumme			3.418.460 €

Abb. Ortskern Kastl; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und RSP