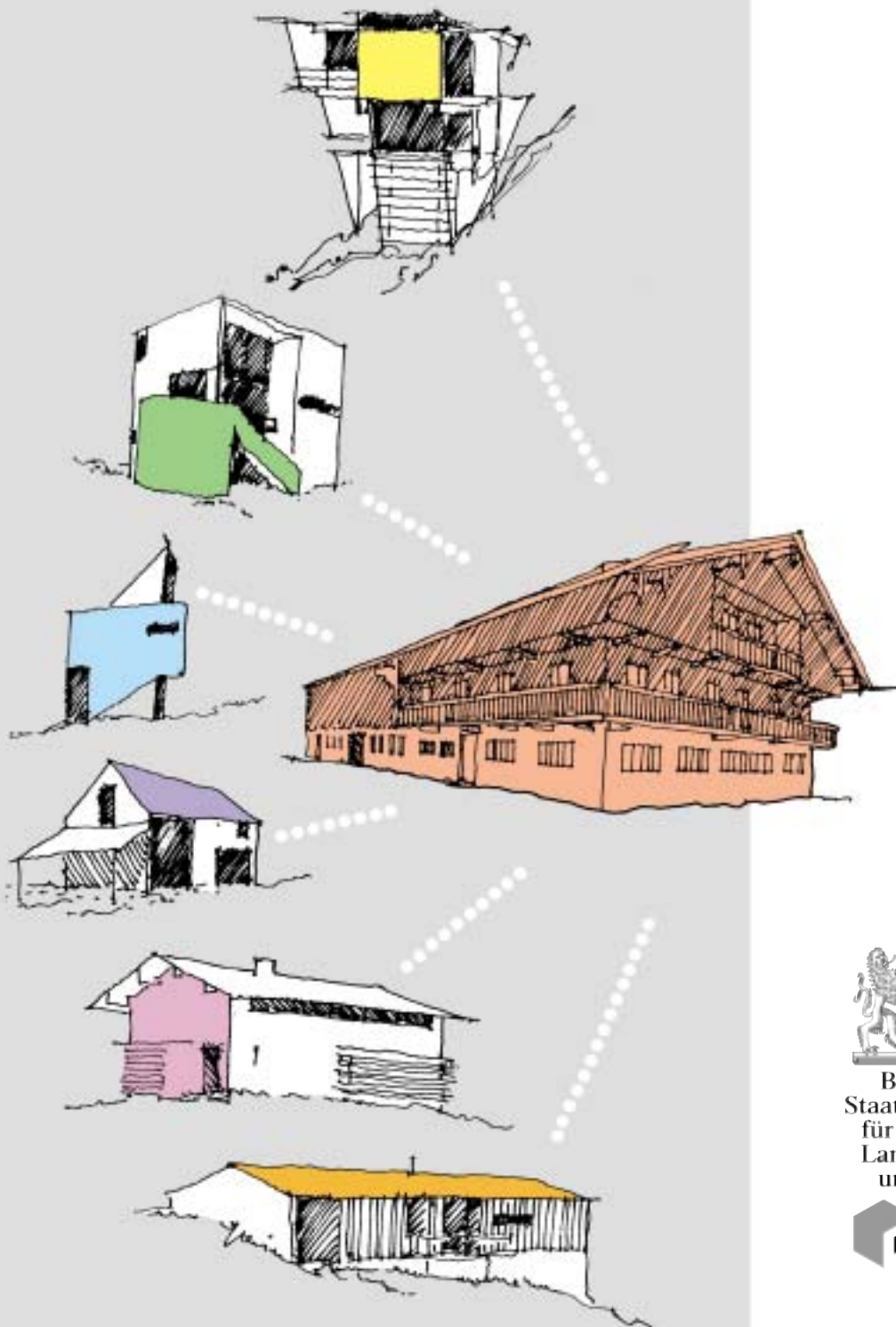


Ländliche Entwicklung in Bayern



IDEEN ZUM NEUEN DORF



Materialien Heft 38/2000



Bayerisches
Staatsministerium
für Ernährung,
Landwirtschaft
und Forsten



Impressum

Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Abteilung Ländliche Entwicklung
Ludwigstraße 2, 80539 München
RB-Nr. 08/00/13, ISSN 0943-7630

Bearbeitung:

Prof. Dipl.-Ing. M. Reichenbach-Klinke, Architekt BDA
Lehrstuhl für Planen und Bauen im ländlichen Raum
Fakultät für Architektur an der Technischen Universität München
Dr.-Ing. P. Jahnke, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Abteilung Ländliche Entwicklung

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. H. Liebl, Wiss. Mitarb.
Dipl.-Ing. J. Simon, Wiss. Mitarb.

Einzelbeiträge:

Dipl.-Ing. V. Duffer, Wiss. Ass.
Dipl.-Ing. H. Kazzler, Wiss. Mitarb.
Cand. Arch. K. Leuscher
Cand. Arch. T. Straub

Luftbilder:

Klaus Leidorf, Buch am Erlbach

Gestaltung:

Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung
für Ländliche Entwicklung

Schriftleitung:

Josef Attenberger, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten

Druck: EOS Verlag + Druck, St. Ottilien

Die Verfasser danken für die freundliche Unterstützung von:

1. Bürgermeister M. Pelzer, Gemeinde Weyarn
LD J. Hütz, Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Miesbach
Dipl.-Ing. O. Kurz, Architekt, Neubiberg
Dr.-Ing. H. Keim, Architekt, Großweil – Freilichtmuseum
auf der Glentleiten
M. Grabmeyer, Historiker, Weyarn - Neukirchen

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	4
Vorwort	5
1 Dorf im Kontext	6
1.1 Lage im Raum	7
1.2 Siedlungstypologie	8
1.3 Baudenkmale, Geschichte	10
1.4 Haustypologie	12
1.5 Sozioökonomische Entwicklung	14
1.6 Landwirtschaftliche Entwicklung	16
2 Dorf als Idee	18
2.1 Ländlicher Raum	18
2.2 Berufliche Vielfalt um 1840	22
2.3 Soziale Vielfalt um 1840	24
2.4 Gebäudenutzung um 1860	26
2.5 Zubauhäuser – historisch	28
2.6 Zubauhäuser – neu	32
3 Das neue Dorf	36
3.1 Situation in Esterndorf	36
3.2 Planungsziele	38
3.3 Idee – Zubauhaus	40
3.4 Planungsrechtliche Umsetzung	44
3.5 Bauliche Umsetzung	46
3.6 Technische Bausteine	48
4 Die neue Mitte	50
4.1 Situation und Planungsziele	50
4.2 Idee kulturell-soziale Mitte	52
5 Zusammenfassung	56
5.1 Siedlungsformen	56
5.2 Methodik	59

Geleitwort

Die Dörfer waren schon immer einem Wandel unterworfen und veränderten dementsprechend ihr Gesicht. Heute stehen sie vor neuen Herausforderungen: Globalisierung und Internationalisierung der Wirtschaft sowie der Strukturwandel in der Landwirtschaft haben Folgen für ihre Gestaltung und Entwicklung. Durch den Rückgang der Landwirtschaft müssen wir in vielen Dörfern leerstehende Wirtschaftsgebäude oder gar Hofstellen verzeichnen.

Die Dorferneuerung in Bayern hat auf die aktuellen gesellschaftlichen Anforderungen und Herausforderungen immer reagiert und versucht, durch intelligente Ideen und Lösungsangebote den Dörfern neue Entwicklungsimpulse zu geben. Da wir in Bayern nicht zuletzt aufgrund der erfreulich positiven wirtschaftlichen Entwicklung keine Landflucht zu beklagen haben, besteht die Gefahr, dass diese leerstehenden Gebäude vielfach zu Wohnanlagen nach städtischem Vorbild umgewandelt werden. Auch verändern sich ehemals multifunktionale Dörfer mit dem Angebot der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Bilden zu monofunktionalen Wohndörfern. Diesen Entwicklungen wollen wir entgegenwirken.

Dieses landesweite Anliegen hat die Verwaltung für Ländliche Entwicklung auch in einer Untersuchung aufgegriffen. Zusammen mit dem Lehrstuhl für Planen und Bauen im ländlichen Raum der Technischen Universität München, dem ich an dieser Stelle ganz besonders für sein Engagement danke, sind dorfspezifische innovative Ideen auf der Grundlage der regionalen Baukultur entwickelt worden. Besonders interessant finde ich dabei das »Zuhausemodell«, das nicht nur eine gelungene Symbiose zwischen altem und neuem Bauen darstellt, sondern auch neue Möglichkeiten für die erwünschte Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf dem Dorf eröffnet. Dieses Modell zeigt nicht zuletzt auch deutlich auf, dass Strukturveränderungen im ländlichen Raum neue Chancen bieten, die es zu nutzen gilt.

Ihr



Josef Miller
Bayerischer Staatsminister
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Vorwort

Neubauten im Dorf und Neubaugebiete am Dorfrand können in städtebaulicher Qualität und baulicher Ausformung in den wenigsten Fällen die Eigenständigkeiten der alten Dörfer fortführen.

Überdies fragt man nach der Idee des Dorfes, die mehr als die Ansammlung einzelner Häuser ist, sondern vielmehr ein komplexes Zusammenwirken von Wohnen und Arbeiten, Landnutzung und Wegenetz, Individium und Gemeinschaft darstellt.

Die Themenstellung beinhaltet z. B. wie sich neue Wertvorstellungen innerhalb von Dorfstrukturen umsetzen lassen.

Neue Wertvorstellungen sehen die Landschaft als Erholungsraum, die Mobilität als kulturellen Grundsatz und die eigenen vier Wände als sicheren Anker.

Gesellschaftlich erkannt ist das Prinzip der Nachhaltigkeit, das den sorgfältigen Umgang mit den naturgegebenen Ressourcen zum Grundsatz erklärt: Wasser, Boden, Klima und Vegetation bilden die Lebensgrundlagen, auf denen das kulturelle Geschehen erst aufbauen kann.

Historische Kontinuität und ressourcenschonende Verträglichkeiten bilden die Eckdaten der zu formulierenden Ziele.

Diese grundsätzlichen Eckdaten beinhalten folgende Teilziele:

- Weiterbauen im Bestand
- Wohnen und Arbeiten in Zuordnung
- Abstufungen von Privatheit zu Gemeinschaft
- Aufbau lokaler Kreisläufe
- Vernetzung mit regionalen Kontinuitäten.



Mathias Reichenbach-Klinke

1 **Dorf im Kontext**

Die Gemeinde Weyarn liegt im nördlichen Landkreis Miesbach, Region Oberland.

Die Gebietsreform von 1972 hat für den Landkreis Miesbach nahezu keine Veränderungen mit sich gebracht. Lediglich im Nordwesten erfolgte der Anschluss der Gemeinde Otterfing. Das so entstandene Gebiet fällt zusammen mit dem ursprünglichen Einflußbereich des Klosters Tegernsee. Der Landkreis Miesbach ist somit nicht aus heterogenen Einheiten hervorgegangen, sondern konnte in seiner geschichtlich gewachsenen Kulturlandschaft erhalten werden.

Diese ist klar mit der Topographie der drei abgeschlossenen Nord-Süd-Täler und ihrer Öffnung nach Norden verknüpft. Hier entwickelten sich vier Herrschaftsgebiete mit einer Mischung aus weltlicher und geistlicher Ordnungseinheit:

1. Im westlichen Tal mit dem Becken des Tegernsees und den dazugehörigen Flußsystemen von Weißbach, Rottach und Mangfall das Kloster Tegernsee als »Tegernseer Klostergericht«, dessen Einflussbereich bis nach Otterfing reichte.
2. Im mittleren Tal mit dem Schliersee und der Schlierach das Kloster »Slyrse« unter der Herrschaft des Freisinger Bischofs.
3. Im östlichen Durchflusstal der Leitzach entstand die ebenfalls benediktinische »Scheyrer Hofmark«, wozu zwölf Mönche aus dem Reformkloster Hirsau im Schwarzwald berufen wurden. Diese Klostergründung hatte zunächst in Bayrischzell, dann in Fischbachau und schließlich in Scheyern ihren Sitz.
4. Im Norden, wo sich das Landkreisgebiet in die große Schotterebene bzw. in die anschließenden Forstgebiete öffnet, lag das Herrschaftsgebiet der Falkenstein-Neuburger mit den Burgen am rechten Hochufer der Mangfall. Von diesen wurde 1133 die Burg Weyarn für die Besiedelung durch ein Augustiner-Chorherrenstift zur Verfügung gestellt..

Die alten Zentren der Herrschaftsordnung bilden bis heute geographisch und sozialgeschichtlich die Mittelpunkte des Landkreises. Das Werden dieser Kulturlandschaft entspringt hier in besonderer Weise der benediktinischen Ordnung, die von ihrem Ursprung her extreme Positionen vermeidet und immer den Mittelweg des »Leben und Leben lassen« umzusetzen versucht. Im Kloster Tegernsee bemühte sich Pater Marian Praunsberger († 1741) um genaueste Aufzeichnungen hinsichtlich Qualitäts- und Ertragssteigerung in der Landwirtschaft. Er wird als einer der ersten bayerischen Agrarwissenschaftler angesehen und gilt als Erfinder der Hag- oder Ehgartenbepflanzung, bei der zwischen den Wiesengrenzen Laubbaumreihen (meist Ahorn mit Haselnuss) gepflanzt wurden. Die positiven Effekte von Windschutz, Düngung durch Laub, Vogelnistplätzen zur Schädlingsbekämpfung und Schatten für die Weidetiere im Sommer bildeten die Voraussetzung für eine intensivere Bewirtschaftung des rauen Oberlandes. Die Folge waren Ertrags- und Einkommenssteigerung bei den Bauern und für das Kloster.

Auf Grund dieses wirtschaftlichen Erfolges konnten ab ca. 1770 die meisten Bauern ihre Anwesen mit hoher baulicher Qualität neu errichten.

Lage im Raum**1.1****Regionale Daten:**

- Region 17, Oberland.
- In Ost-West-Richtung durchschneidet den Landkreis Miesbach eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

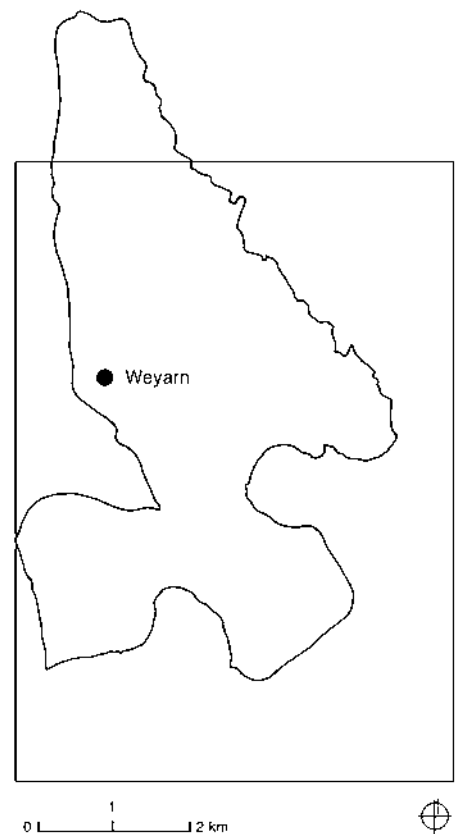
Gemeindedaten Weyarn:

- Pfarrdorf (ehem. Klosterdorf)
- 53 Gemeindeteile
- 2686 Einwohner (Stand 1987)
- 46,72 qkm

Dorferneuerung seit 1992



Lage des Landkreises Miesbach mit dem Testfeld in Bayern



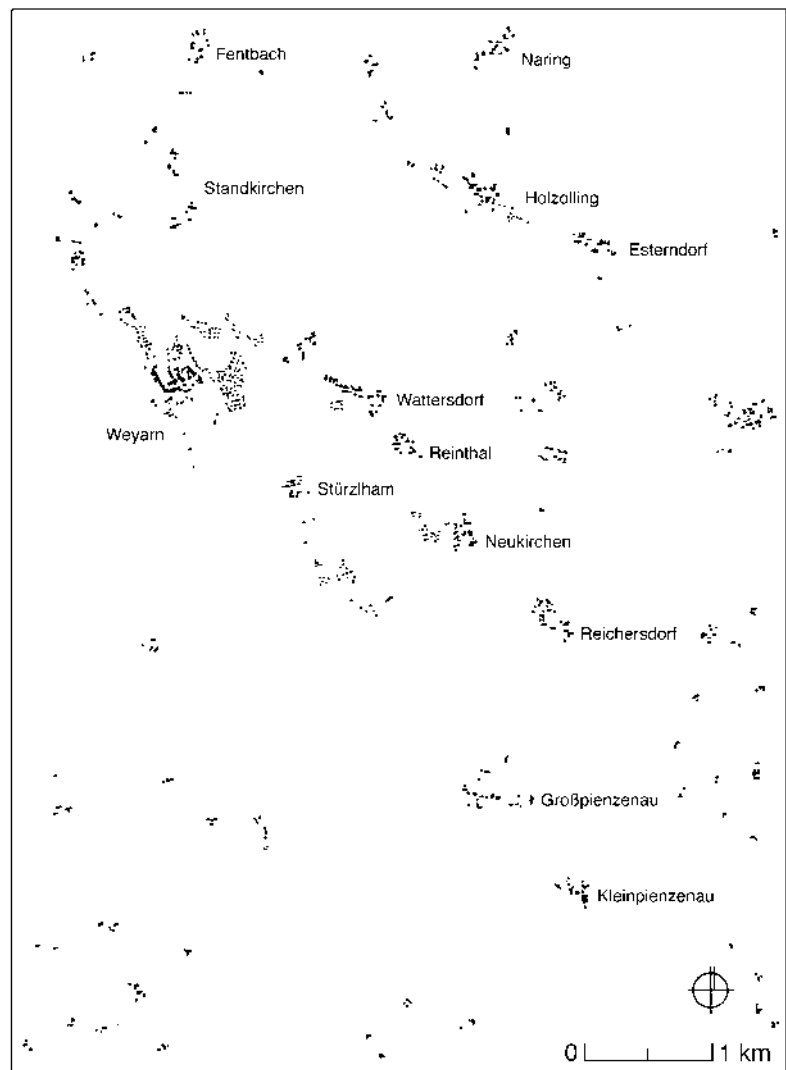
Testfeld und Gemeindegebiet von Weyarn

1.2 Siedlungstypologie

Das Siedlungsgefüge besteht aus einem Gemenge von Streusiedlungen, Weilern, Dörfern und dem Klosterdorf Weyarn.

Neue Siedlungsbausteine lagern sich im wesentlichen an den Hauptort Weyarn an. Streusiedlungen und Weiler sind von dieser Entwicklung weniger betroffen.

Die Vielfalt der historischen Siedlungsformen weist hin auf die Komplexität sozioökonomischer Randbedingungen und politischer Gegebenheiten. Die ländliche Siedlungslandschaft besteht aus Hierarchien, die homogene Strukturen nur in den seltensten Fällen zulässt.



Siedlungsgefüge im Testfeld



Streusiedlung

Der Einzelhof ist definiert als Siedlungseinheit mit 1–3 Wohnstätten. Die Einzelgehöfte liegen vom Gefüge her inmitten ihrer bewirtschafteten Flächen, die durch heckenartige Baumstrukturen parzelliert sind. Die Blockfluren mit den regelmäßigen Abstandsrastern von ca. 300 m (modifiziert durch landschaftliche Gegebenheiten) lassen auf planmäßige Besiedlung schließen. Die Beziehungen der landschaftlichen Elemente, der Wegesysteme und der Bauefüge verschmelzen zu einer Einheit.

Weiler

Weiler sind definiert als Siedlungseinheiten von 4–20 Wohnstätten. In der räumlichen Abfolge ist eine fast gleichmäßige Verteilung in einem durchschnittlichen Raster von 1–3 km feststellbar, wobei der südwestliche Bereich ausgespart bleibt. Die Luftbilder zeigen deutlich die ehemaligen Streifengewanne, die sich unter der fast homogenen Grünlandbewirtschaftung abzeichnen. Die Weiler liegen in der Regel in größeren Rodungsinseln – die Wegenetze bündeln sich in der Siedlungseinheit.

Dörfer

Als Dörfer werden traditionelle Siedlungseinheiten bezeichnet, die mehr als 20 Wohnstätten aufweisen. Im Untersuchungsbereich überwiegen Haufendörfer und lockere Straßendorfsysteme.

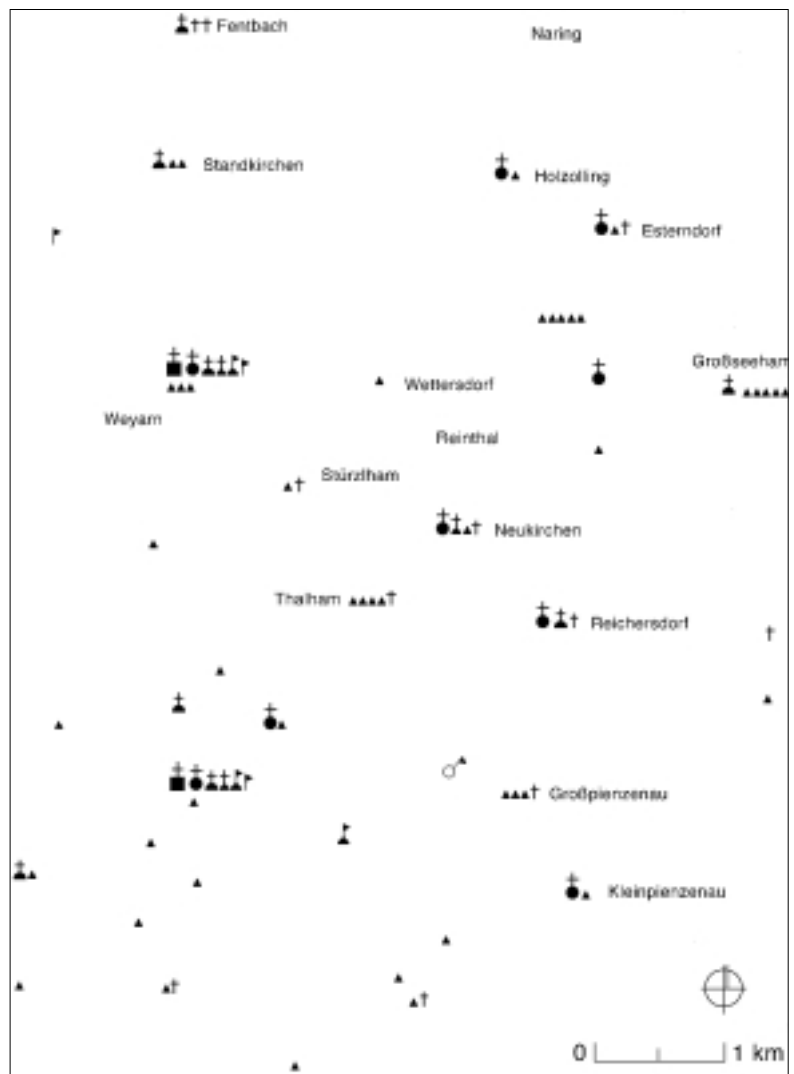
Ländlicher Mittelpunkt

Das Klosterdorf Weyarn – ehemals Hofmark – hat sich zum ländlichen Mittelpunkt entwickelt und nimmt folgerichtig den Hauptanteil der Neubautwicklungen auf. Die neuen Siedlungen sind in der Regel seit den 20er/30er Jahren und verstärkt nach 1960 entstanden. Sie umschließen die größeren Siedlungsstandorte der Dörfer und Märkte und stellen nur in seltenen Fällen identitätsbildende Gefüge dar.

1.3 Baudenkmale, Geschichte

So wichtig die Erhaltung von Zeugnissen der regionalen Kultur auch ist, so wenig können bloße Museumsdörfer das Gefühl glaubwürdiger Bodenständigkeit vermitteln. Mit dem Landkreis Miesbach begegnet uns eine einzigartige, vom Reichtum an lebendigen Zeugnissen, u. a. aus der bäuerlichen Kultur, geprägte »Denkmal-Landschaft.« Es wird sichtbar, dass die Märkte und Dörfer des Landkreises, seine Klöster und Kirchen, sowie die vielen bäuerlichen Anwesen und die ihnen zugeordnete Flur charakteristische Strukturmerkmale aufweisen, die die Landschaft in unverwechselbarer Weise prägen und sie dadurch erst zur Kulturlandschaft im eigentlichen Sinne machen. In ihrer ganzen Breite lassen sich Baudenkmäler im ländlichen Raum nur dann bewahren, wenn sie, wenigstens zum Teil, sinnvoll genutzt werden können. Bei den durchgeführten Realisierungen zeigte sich, dass denkmalpflegerische Vorgaben und zeitgemäße Lebensbedingungen durchaus zu vereinbaren sind. Nur die Kenntnis der alten Formen versetzt in die Lage, in dieser Landschaft zeitgemäß und ohne Verlust der gewachsenen Eigenständigkeit zu bauen. Diese hilft zu verhindern, daß Stilzitate ländlicher Architektur als Rustikaldekor bei Neubauten unverstanden und gedankenlos übernommen werden. Der spezifische Wert aller Häuser, ihre Verbindung mit seit Jahrhunderten besetzten Orts- und Flurlagen, verleihen eine geschichtliche Authentizität, die nicht wiederholbar ist (Quelle: Denkmäler in Bayern, Band I.15 – Landkreis Miesbach). Die in unserem Untersuchungsgebiet anzutreffenden Denkmäler stellen einen relativ repräsentativen Querschnitt im Landkreis dar. Vor allem ist es das Bauernhaus, hier der für die Gegend typische Einfirsthof. Mit dem ehemaligen Augustinerchorherrenstift in Weyarn findet man eine der für die Entwicklung dieser Region so wichtigen Klostergründungen. Beeindruckend ist die gleichmäßige Dichte, mit der das Untersuchungsgebiet mit baulichen Kulturdenkmälern überzogen ist. Auch die Verteilung kirchlicher und bäuerlicher Denkmalobjekte ist verhältnismäßig ausgeglichen.

- ⊕ Kirche
- ⊕ Kloster
- ⊕ Kapelle
- ⊕ Pfarrhof
- ▲ Haus/Stadel
- † Denkmal
- ⊕ Schloß
- Burgruine
- † Bildstock/Kreuz



Baudenkmale im Testfeld



Kloster Weyarn
ehem. Augustinerchorherrenstift
Seminargebäude 1646 mit Erweiterung 1756
Stiftskirche St. Peter und Paul, barocker
Neubau 1687-96
Richterstock, jetzt Rathaus, Pfarrhaus und
Wohnhaus, 1708



Ensemble in Weyarn



Bauernhof in Oberwarngau/Gemeinde
Warngau



Hofkapelle in Reichersdorf/Gemeinde
Irschenberg
Allerheiligenkapelle, Zentralbau 1644

1.4 Haustypologie

Nebenstehende Grafik vermittelt eindrucksvoll, in welcher Vielfalt sich die einzelnen Hauspersönlichkeiten darstellen und in welcher Klarheit die verbindenden Elemente ablesbar sind.

Die Wohnstallhäuser umfassen einen Entstehungsbereich von ca. 300 Jahren. Die ältesten Beispiele aus dem 18. Jahrhundert sind überwiegend in Blockbauweise ausgeführt. Die Dächer sind, entsprechend der ursprünglichen Deckung mit Legschindeln, flach geneigt. Im 19. Jahrhundert steigt der Anteil an massivem Mauerwerk. Die Gebäude erhalten vermehrt einen Kniestock. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts dominiert der Massivbau. Die Dachneigung wird in Anpassung an die Ziegeldeckung steiler. In der Grundrissdisposition entwickeln sich die Gebäude von einfachen zu differenzierten Gefügen, ohne dass in dieser Entwicklung strukturelle Brüche erkennbar wären.

Untenstehende Grundrisstypologie ist bis in die 50er Jahre unseres Jahrhunderts gültig und in ihrer Klarheit und Langfristigkeit unübertroffen.

	Flurküchenhaus	Küchen-/Stubenhaus	
Vorlaubenhaus (geschlossene Vorlaube)			
Seitenflurhaus			
Eckflurhaus			
Mittelflurhaus			

HAUSTYPOLOGIEN

Flur/Fleisch

Küche

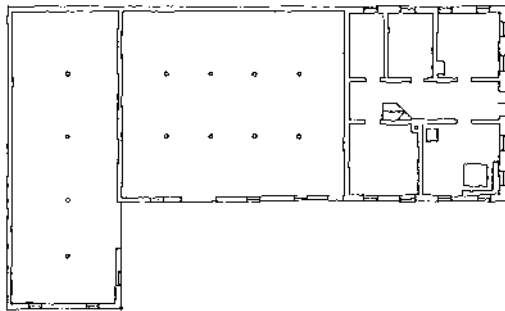
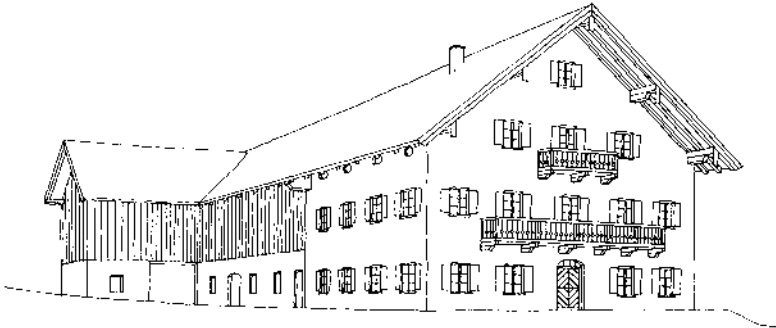
Rauchfreie Stube

Kammer

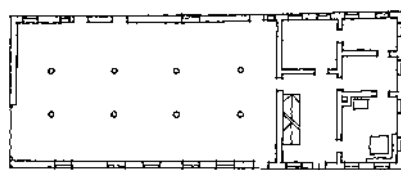
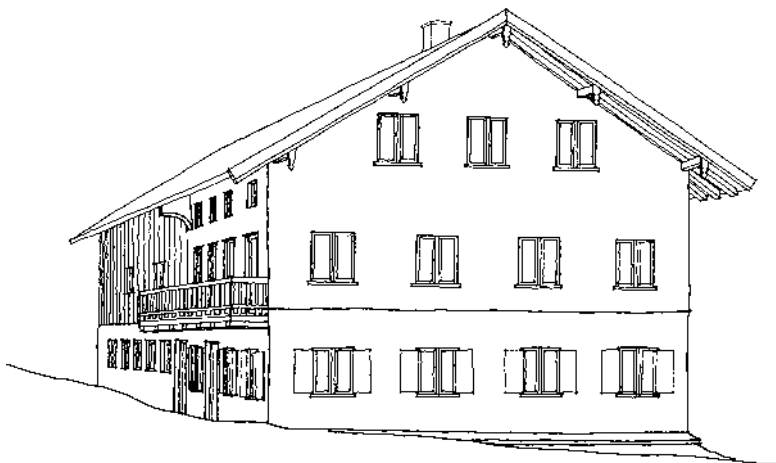
| Haupteingang

Feuerstelle





Esterndorf, Hs.-Nr. 18



Esterndorf, »Michl-Hof«

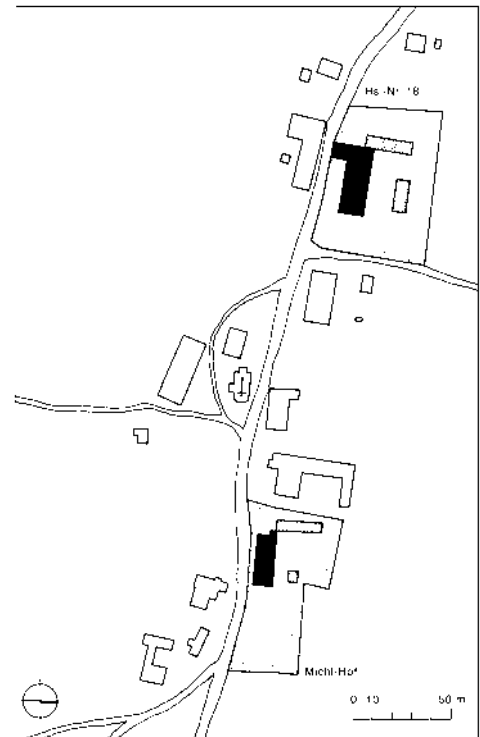
Die Merkmale der oberbayerischen Einfirsthöfe lassen sich zusammenfassen:

Nutzung:

- Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude:
- Wohnstallhaus
- Wohnteil nach Süden/Südosten umfaßt 30 % oder weniger der überbauten Fläche
- Eingänge von Süden oder Osten; über eine große Diele werden die Räume erschlossen.

Konstruktion, Architektur:

- Massivbau mit Lochfassade im Wohnteil
- großer Kaldachraum mit oder ohne Kniestock, eingebaute Giebelstube
- Pfettendach mit Dachüberstand
- Stallteil als massiver Sockel
- Bergeraum als Holzskelett.



Esterndorf, Lageplan

1.5 Sozioökonomische Entwicklung

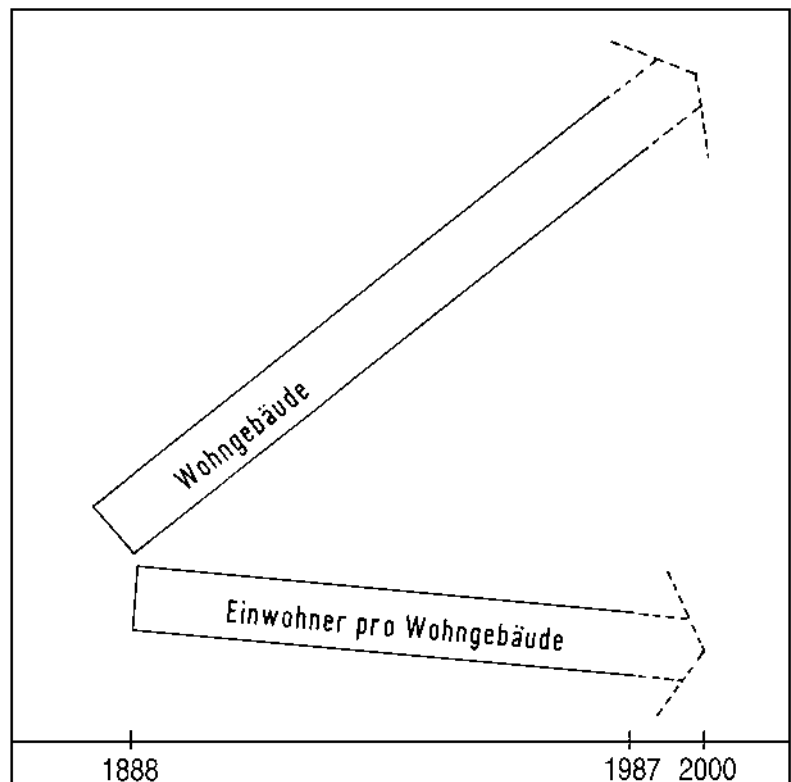
Die sozioökonomische Entwicklung und der Gebäudebestand wurden langfristig ab 1877 analysiert.

Für die Streusiedlungen wurde ermittelt, dass bei in etwa stagnierender Einwohnerzahl die Anzahl der Wohngebäude um 28 % gestiegen ist.

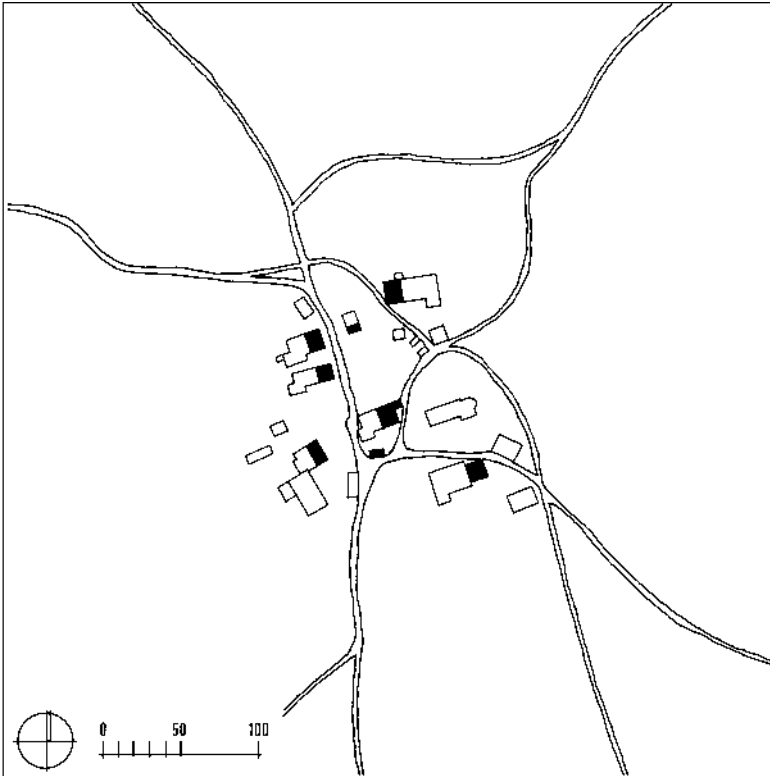
1888 lebten durchschnittlich 6,2 Einwohner, 1987 durchschnittlich 4,4 Einwohner in einem Wohngebäude. Für die Weilerstandorte verfestigt sich die Aussage: bei leicht steigender Einwohnerzahl um ca. 6 % wächst die Zahl der Wohngebäude um 120 %. Die Einwohnerdichte pro Wohngebäude sinkt von 6,8 auf 3,3 Einwohner.

In den Dörfern wächst die Einwohnerzahl langfristig um ca. 500 %, die der Wohngebäude um das Doppelte.

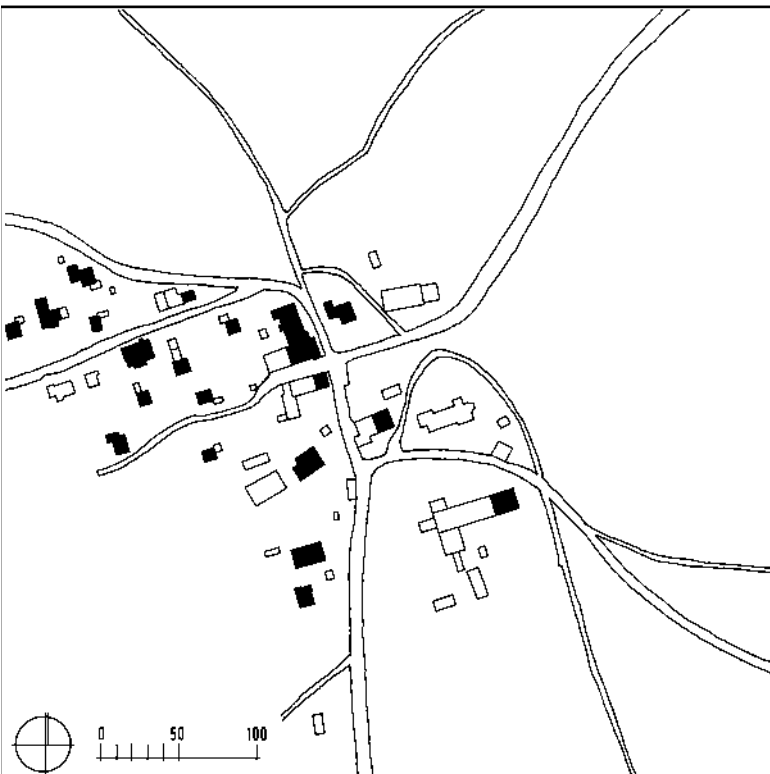
Das bedeutet, dass die großstädtischen Merkmale des kontinuierlichen Anstiegens der Wohnfläche pro Einwohner – derzeit ca. 0,5 qm/pro Jahr bei durchschnittlich 39,7 qm Wohnfläche/Einwohner – auch für den ländlichen Raum gelten, und hier in der Tendenz alle Siedlungsformen erfasst.



Entwicklung der Wohngebäude und der Einwohner pro Wohngebäude



Neukirchen um 1864



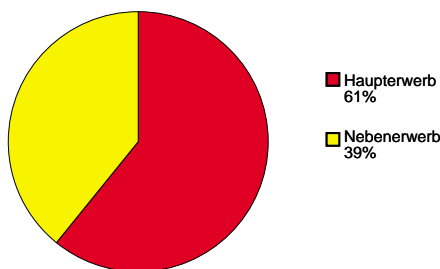
Neukirchen heute

Allgemeine Zielsetzungen aus der Analyse:

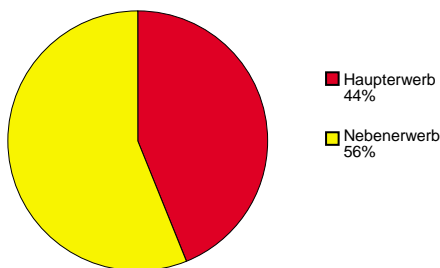
1. Die Kulturlandschaft der Streusiedlungen, Weiler, Dörfer und Märkte ist vom Orts- und Landschaftsbild her weitgehend intakt. Beeindruckend sind die hohe Denkmaldichte und Vielfalt der historischen Hauslandschaft.
2. Demgegenüber hat sich das sozioökonomische Gefüge weitgehend verändert. Die Verstädterungsprozesse äußern sich in der Entwicklung zur reinen Wohnfunktion und der Ausdünnung der Wohndichte, d. h. immer weniger Menschen bewohnen ein Gebäude. Dennoch ist der Siedlungsdruck hoch.
3. Ermöglicht werden diese Strukturen durch die hohe Mobilität, die die ökonomischen und kulturellen Bezüge regional und überregional ermöglichen. Die Gefahr einer unselbständigen Vorortzone von München ist gegeben.
4. Auch in der Landwirtschaft werden die Möglichkeiten regionaler Vermarktung/Veredelung zu wenig genutzt. Fehlende Perspektiven äußern sich in der generellen Abnahme landwirtschaftlicher Funktionen.
5. Um die Kulturlandschaft in ihren ganzheitlichen Qualitäten zu bewahren und im positiven Sinne weiterzuentwickeln, sind Siedlungs- und Wirtschaftsmodelle zu entwickeln, die auf Kreislaufsystemen aufbauen – d. h. im weiteren Sinne nachhaltig sind.

Der Rückgang der Landwirtschaft kann durch Veredelungs- und Vermarktungsstrategien aufgehalten werden. Arbeitsplätze in Gewerbe und Dienstleistung jeglicher Art müssen über Siedlungsmodelle ermöglicht und gesichert werden. Kombinierte Einkommen und intelligente Nutzung des hohen Freizeitwertes bilden die Grundlagen wirtschaftlicher Wertschöpfung und soziokultureller Perspektiven. Das Wohnen allein kann für die ländliche Siedlung kein Zielsystem sein. Auch dürfen Wohnstandorte keine Belastung und Hindernisse für bestehende Dörfer werden.

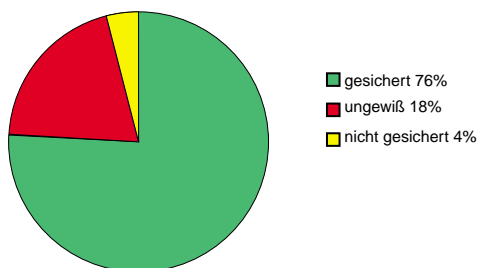
1.6 Landwirtschaftliche Entwicklung



Erwerbsstruktur der landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde Weyarn



Erwerbsstruktur der nächsten Generation landwirtschaftlicher Betriebe



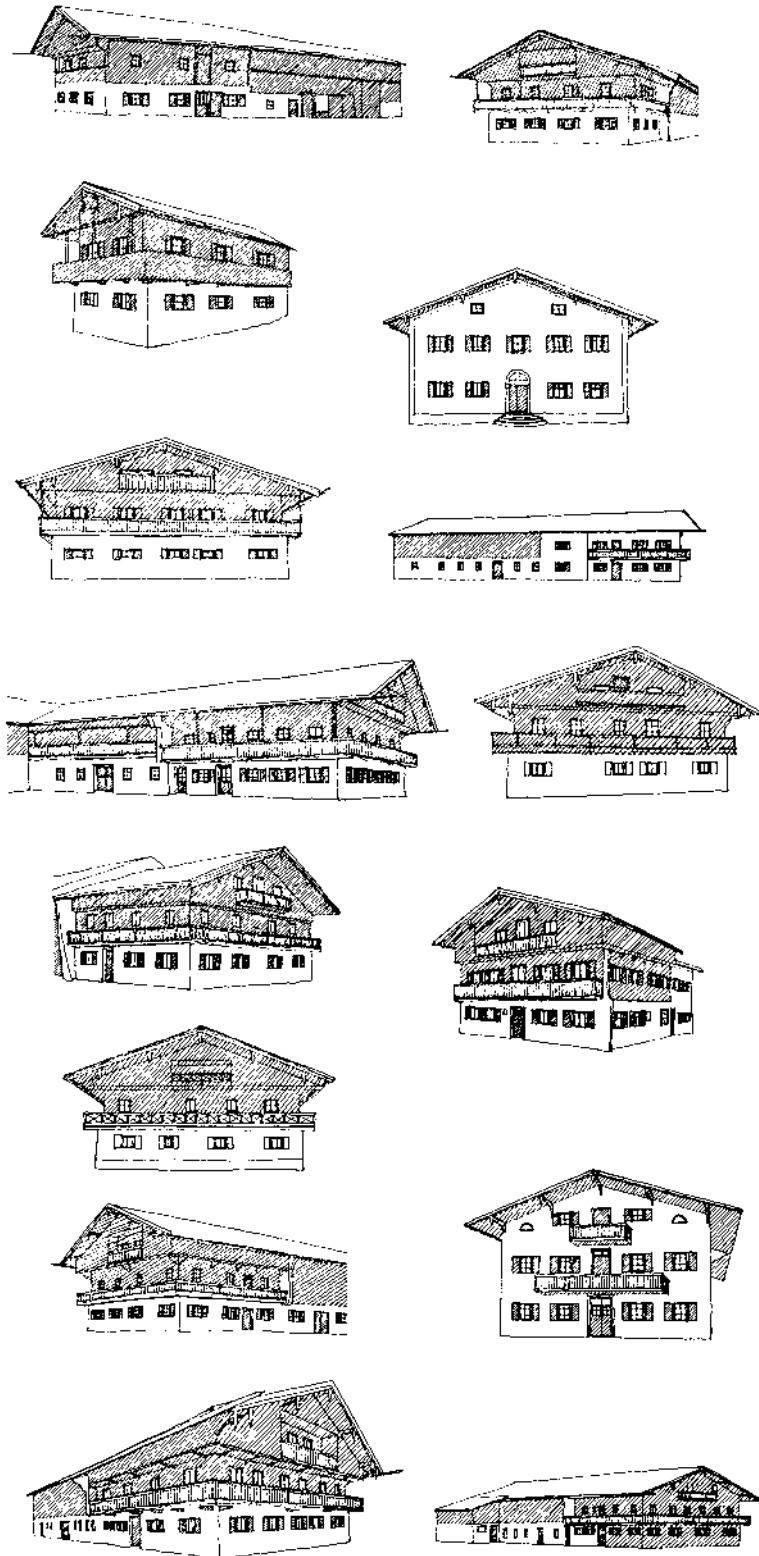
Situation der Hofnachfolge landwirtschaftlicher Betriebe in der Gemeinde Weyarn

Der Vergleich zwischen dem vorhandenen, bäuerlich geprägten Baubestand und den derzeit bewirtschafteten Hofstellen in der Gemeinde Weyarn wird analysiert. Der Vergleich ist hinreichend genau, wenn auch die Anzahl der vorhandenen Höfe aus den Flurkarten 1 : 5000 des Vermessungsamtes Miesbach, erneuert 1985, ermittelt wird. In den Flurkarten ist mit ziemlicher Sicherheit an der Art der Haupt- und Nebengebäude sowie ihrer Zuordnung zu erkennen, ob es sich bei einem bebauten Grundstück um ein landwirtschaftliches Anwesen handelt oder nicht. In der Tabelle erscheint diese so ermittelte Zahl stets als »gezählt«. Die Daten über Haupterwerbsstellen (HE), Zuerwerb (ZE) und Nebenerwerb (NE) stammen aus Erhebungen des Amtes für Landwirtschaft und Ernährung Miesbach, ebenso die Angaben in den Diagrammen.

Aus den gezählten Hofstellen kann man erkennen, dass die landwirtschaftlichen Erwerbsstätten relativ gleichmäßig über das Gemeindegebiet verteilt waren. Dem allgemeinen Trend in Bayern bzw. dem Bundesgebiet folgend, hat die Landwirtschaft auch im Landkreis Miesbach stark abgenommen. In der Gemeinde Weyarn sind von 173 gezählten Hofstellen heute 94 bewirtschaftet, davon 50 im Haupterwerb, 7 im Zuerwerb und 37 im Nebenerwerb. Insgesamt entspricht das 54 % der gezählten Höfe.

Besonders deutlich erscheint diese Situation in der Ortschaft Esterndorf, wo von sieben gezählten Hofstellen 1996 nur noch eine im Nebenerwerb bewirtschaftet wird und die Fortführung bereits in Frage gestellt ist. Dabei erscheint gerade Esterndorf mit seinen stattlichen Einfirsthöfen einem Außenstehenden als ein oberbayerisches Bilderbuch-Bauerndorf. Hier wird aber seit 1996 »kein Liter Milch mehr erzeugt«. Die Situation erscheint deprimierend, die bloße Pflege der bäuerlichen Nutzflächen und somit der ländlichen Kulturlandschaft ist zum Problem geworden. Die Frage, was mit den großen leerstehenden Gebäuden geschehen soll, ist unbeantwortet. Fragen, die seit einiger Zeit über dem ländlichen Raum allgemein liegen und in der Zukunft dringlicher werden.

Aufgrund der Ermittlungen des Amtes für Landwirtschaft und Ernährung Miesbach verändert sich die Situation in der nächsten Generation weiter: Gegenüber heute 61 % (HE) und 39 % (NE) werden nur noch 44 % der Hofstellen im HE und 56 % im NE bewirtschaftet werden, wobei die Gesamtzahl weiter zurückgeht, wie die Umfrage über die Hofnachfolge zu erkennen gibt. Dass es bei der Zahl 76 % bezüglich der Frage »Hofnachfolge gesichert« bleibt, darf bezweifelt werden.



Haustypologie im Untersuchungsfeld

Die traditionellen Wohnstallhäuser prägen noch deutlich das Siedlungsbild. Nur 54 % haben jedoch noch einen Bezug zur Landwirtschaft und davon etwa die Hälfte im Haupterwerb mit sinkender Tendenz.

Das bedeutet von 173 Wohnstallhäusern bleiben tendenziell ca. 40 Gebäude mittelfristig der Landwirtschaftsnutzung verbunden.

Was geschieht mit dem Rest der 133 Wohnstallhäuser? Werden es Villen und Zweitwohnsitze? Was passiert mit dem Landnutzungssystem?

Diese Fragestellungen betreffen die Kulturlandschaft als Ganzes. Das Bild ist im Bewusstsein der Menschen – sind es aber die Vorgänge in den Gefügen? Wann passen sich die Gefüge an und die Kulturlandschaft verschwindet?

Neue Ideen sind daher notwendig.

Die Grafik vermittelt den Reichtum der Variationen eines Gebäudetypes.

Das Wohnstallhaus variiert zwischen Holz- und Putzbau, in der Ausbildung der ›Schrote‹ (Galerien) und des Kniestocks.

Die Lagerhaftigkeit und die Spannung zwischen Wohn- und Wirtschaftsteil entsteht durch die miteinander verbundenen Elemente.

2 *Dorf als Idee*

2.1 *Ländlicher Raum*

Es ist nicht Ziel dieser Arbeit, ein Bild über Entwicklung, Aufbau und Veränderung der ländlichen Bevölkerung zu entwickeln. Durch die Auswertung vorhandener Quellen soll vielmehr exemplarisch der Zusammenhang zwischen gesellschaftlichen und städtebaulichen Strukturen bzw. architektonischen Ausprägungen untersucht werden. Im Wesentlichen bezieht sich diese Arbeit auf STUTZER, der für den Zeitraum um 1800 das soziale Gefüge in Bayern untersucht hat. Nebenstehende Grafik ist auf dieser Grundlage erstellt worden. Die ursprünglich wirtschaftliche Ausrichtung ländlicher Siedlungen auf die Erzeugung von agrarischen Produkten bedeutet nicht, dass die Bevölkerung hier ausschließlich aus Bauern gebildet wurde. Der historische Aufbau der ländlichen Gesellschaft zeigt sich als Produkt einer sozialen Differenzierung (BORN). Er ist vielschichtig und umschließt sowohl Landwirte und Handwerker als auch Dienstleister. Eine eindeutige Abgrenzung gegeneinander ist häufig nicht möglich, da ein Großteil der Bevölkerung im ländlichen Raum zu dieser Zeit mehreren Erwerbsarten nachging.

Eine entsprechende Entwicklung innerhalb der ländlichen Bevölkerung wird für das 16. Jahrhundert angenommen. Ab diesem Zeitraum kann ein stetiger Bevölkerungszuwachs nicht mehr durch Rodung bzw. Kolonisation der Ostgebiete oder Abwanderung in die Städte aufgefangen werden (BORN). Die Ausbildung von Handwerksgesellen in den Städten über den eigentlichen Bedarf hinaus bedingt deren Abwanderung auf das Land (STUTZER). Da in der Regel der zu verteilende Grund und Boden (aus Hofzerschlagungen bzw. Gemeinschaftseigentum/Allmende) nicht ausreicht, den Lebensunterhalt zu sichern, besteht für die Betroffenen die Notwendigkeit nach weiteren Einkommensquellen. Aus dieser Mischung von Personen entwickelt sich ein Stand, der als unterbäuerliche Schicht bezeichnet wird (STUTZER).

Innerhalb der unterbäuerlichen Schicht wird zwischen Söldnern, Leer- und Inhäuslern unterschieden (vgl. Schema).

Ehalten und Dienstboten gehören nicht zu dieser Gruppe, da diese Arbeitsverhältnisse nur als Übergangsphase zu einer Söldner- bzw. Leerhäuslerexistenz angesehen wurden (STUTZER).

Die unterbäuerliche Schicht ist unter verschiedenen Gesichtspunkten von Interesse:

1. die Besitzverhältnisse an Grund und Boden bzw. Immobilien sind vielfältig (vgl. Schema)
2. auf Grund der unterschiedlichen wirtschaftlichen Verhältnisse finden sich zahlreiche Varianten in der Ausformung der Wohn-/Wirtschaftsgebäude
3. die Söldenstellen, Leer- und Inhäuser stellen eine Form der Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungen dar
4. auf Grund der wirtschaftlichen/gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ordnen sie sich den vorhanden Baukörpern unter
5. das Dorf ist folglich kein homogener städtebaulicher Siedlungskörper, sondern ein Konglomerat aus unterschiedlichen Wachstumsphasen.

Bevölkerung Altbayerns

Dachsberger'sche Volkszählung 1771–1781
 Volkszählung 1794–1800

ca. 817 395 Einwohner
 52,2 % (Vollbeschäftigung): 426 680 Beschäftigte

Produktion ca. 92,5 %: 394 679 Beschäftigte
 Dienstleistung/Verwaltung ca. 7,5 %: 32 000 Beschäftigte

Dienstleistung/ Verwaltung

ca. 7,5 %:
 32 000 Beschäftigte

Bauern

ca. 52,2 %:
 222 514 Beschäftigte

Vollbauern:
 > 1/8 Höfe
 > 12–15 TW*) Grund
 > 3 200–3 700 Arbstd./Jahr
 > 300 Gulden Eink./Jahr

Handwerker

ca. 17,3 %:
 73 763 Beschäftigte

Unzünftige Handwerker
 ca. 7 %: 29 846 Beschäftigte
 = Handwerker ausserhalb
 der Städte

Ehalten/ Dienstboten

ca. 23 %:
 98 402 Beschäftigte

Unterbäuerliche Schicht: Mischeinkommen aus Landwirtschaft und Gewerbe

»Söldner«, unzünftige Handwerker, Gewerbetreibende, Tagelöhner, niedrige Beamten, Dienstboten

51–60 % der Bevölkerung

< 1/8 Höfe
 < 12–15 TW Grund
 < 3 200–3 700 Arbeitsstunden/Jahr
 < 300 Gulden Einkommen/jahr

Bausöldner

– 1/8–1/16 Höfe
mit Wohneigentum
mit Landumgriff

Bloß/Leerhäusler

– 1/32–1/64 Höfe
mit Wohneigentum
ohne Landumgriff

Inhäusler

– 1/8–1/16 Höfe
ohne Wohneigentum
ohne Landumgriff

*) TW = Tagwerk

Eine Unterscheidung dieser Einkommensgruppe gegenüber den Vollbauern ist derzeit möglich über (STUTZER):

1. die Hoffuß-Einteilung (< 1/8 Hof)
2. den Vergleich der Fläche an Grund und Boden, über den verfügt werden kann (< 15 TW)
3. den Zeitaufwand in der Landwirtschaft (< 3 200–3 700 Stunden)
4. den Vergleich des jährlichen Einkommens (< 300 Gulden)

Im Grenzbereich ist die Differenzierung zwischen bäuerlicher und unterbäuerlicher Schicht vor allem eine Frage der gesellschaftlichen Hierarchie und des Ansehens in der Gemeinschaft.

Die unterbäuerliche Schicht in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts kann auch für Weyarn und die umliegenden Ortschaften nachgewiesen werden.

Häuser- und Rustikalsteuernkatalog

Aus diesen können Hofnamen, Hoffußgröße, Besitzer, Anzahl der Gebäude am Hof, Grundbesitz, mögliche Besitzwechsel etc. entnommen werden. Als spezielle Gebäudekategorie werden auch Zubauhäuser aufgeführt.

In Verbindung mit den amtlichen Flurkarten des Bayerischen Landesvermessungsamtes München im Maßstab 1 : 5000 können die Verhältnisse für den jeweiligen Hof rekonstruiert werden, da die in den Flurkarten angegebenen Hausnummern mit den Katastern übereinstimmen.

Pfarrmatrikel

Diese erteilen u. a. Auskunft über Geburten, Hochzeiten und Sterbefälle. Die betroffenen Personen können an Hand der aufgeführten Hausnummern dem jeweiligen Anwesen zugeordnet werden.

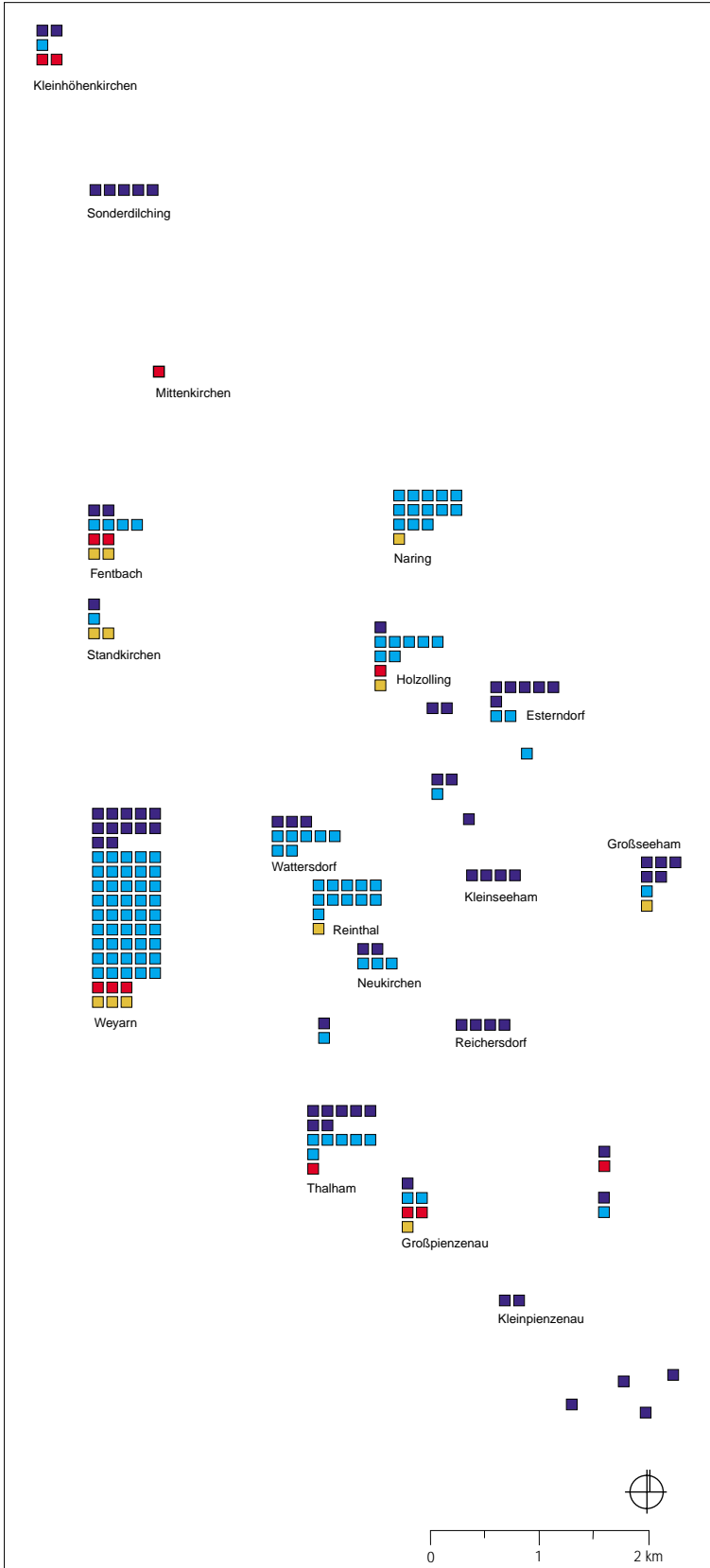
Zu den Personen finden sich neben dem Beruf folgende Angaben über den wirtschaftlichen bzw. sozialen Status:

Söldner / Gütler / Häusler / Leerhäusler / Inwohner / Austräger

Durch Kombination der Daten aus den Häuser- bzw. Rustikalsteuernkatalogen und den Pfarrmatrikeln ergeben sich vielfältige Aussagen für den jeweiligen Hof, die an Hand der historischen Flurkarten dargestellt werden können.

Ergebnisse aus der Untersuchung

Die allgemeinen Aussagen der Historiker für Bayern lassen sich auf das Untersuchungsgebiet übertragen. Vor allem im Bereich der Mittelpunktssiedlungen Weyarn, Valley und Naring häufen sich Anwesen, die der unterbäuerlichen Schicht zugerechnet werden können. Begünstigt wird die große Zahl auch in den übrigen Weilern und Dörfern vermutlich durch die Lage des Untersuchungsgebietes in den Hofmarken der Grafschaft Valley bzw. des Klosters Weyarn (vgl. oben). Die folgenden Einzeldarstellungen vertiefen dieses Ergebnis.



Unterbäuerliche Schicht

- Bausölde mit Wohneigentum, mit Grundbesitz (1/8 – 1/16) Höfe
- Bloß/Leerhaus mit Wohneigentum, geringer/kein Grundbesitz (1/32 – 1/64) Höfe
- Inhaus ohne Wohneigentum, ohne Grundbesitz

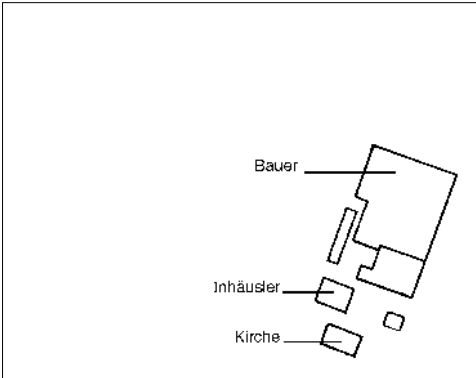
bäuerliche Schicht/Austragsbauern

- Austragshaus

Quelle:

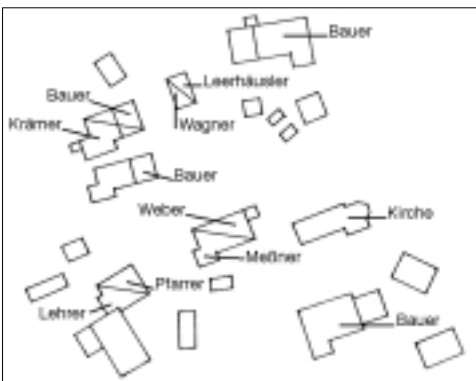
Staatsarchiv München
 Häuser- und Rustikalsteuerkataster des Steuerdistriktes Holzolling/Rentamt Miesbach 1861, Kataster Miesbach Nr. 14905, 14906
 Häuser- und Rustikalsteuerkataster des Steuerdistriktes Wattersdorf/Rentamt Miesbach 1861, Kataster Miesbach Nr. 15250, 15251
 Häuser- und Rustikalsteuerkataster des Steuerdistriktes Reichersdorf/Rentamt Miesbach 1861, Kataster Miesbach Nr. 15051

2.2 Berufliche Vielfalt um 1840



Mitterkirchen

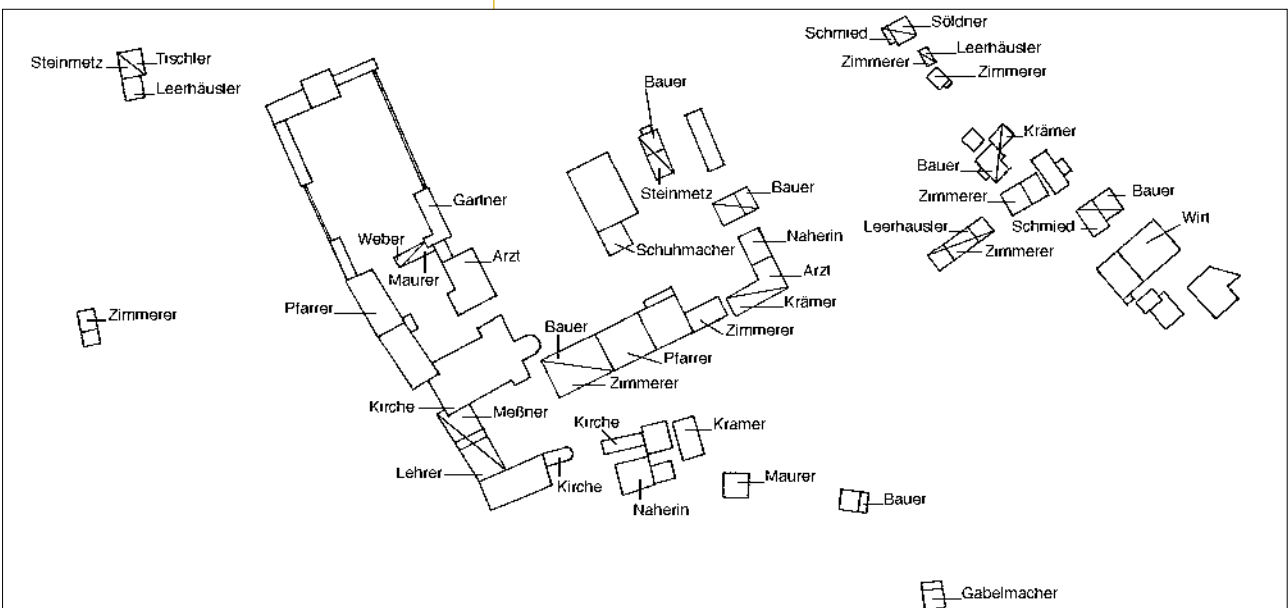
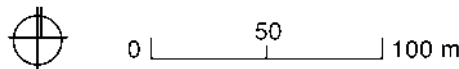
Die Streusiedlungen und Einzelhöfe sind der Landwirtschaft vorbehalten. Mitterkirchen ist rein bäuerlich, d. h. nur auf die Produktion von agrarischen Produkten ausgerichtet. Das Inhaus dient als Wohneinheit für zusätzliche Arbeitskräfte in der Landwirtschaft.



Neukirchen

Die berufliche Vielfalt läßt sich bereits in den kleinen Weilern und Dörfern nachweisen. Von 7 Anwesen in Neukirchen sind 2 Bauern genannt – im übrigen: Pfarrer, Meßner, Lehrer, Eierkäufer, Weber, Maurer, Kaufmann, Wagner.

In Weyarn überwiegen gewerbliche und dienstleistungsorientierte Berufe – Indiz einer gewissen Zentralität. 22 verschiedene Berufe werden in 30 Anwesen der unterbäuerlichen Schicht ausgeübt. Lediglich ein Vollbauer mit Wirtshaus ist nachgewiesen.



Weyarn



Amtmannshaus in Wattersdorf



Söldneranwesen in Großpinzenau



Wirt in Bürg

Berufliche Vielfalt und Haustypologie

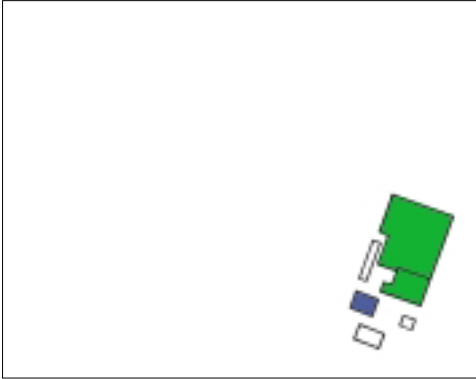
Die gesellschaftliche Vielfalt kann an einer großen Zahl unterschiedlich dimensionierter und gestalteter Bauten abgelesen werden.

Gebäude mit öffentlichem und halb-öffentlichem Charakter — hier ein Amtmannshaus — zeigen eine steilere Dachneigung und eine klare Fassadengestaltung ohne Schrot/Balkon. In Maßstab und Größenordnung entsprechen sie der übrigen Bebauung. Architektonische Sonderformen sind somit öffentlichen Trägern vorbehalten.

Die Wohn-Stallhäuser entsprechen in ihrer Größe den wirtschaftlichen und sozialen Unterschieden zwischen bäuerlicher und unterbäuerlicher Schicht. Dabei zeigen die Söldner- und Leerhäusleranwesen größere Freiheiten in der Architektur und Gestaltung als die Höfe der Vollbauern, ohne dass maßstäbliche und konstruktive Regeln verlassen werden.

Interessant ist, dass die Wohnstalltypologie trotz der beruflichen Vielfalt Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude ermöglicht.

2.3 Soziale Vielfalt um 1840



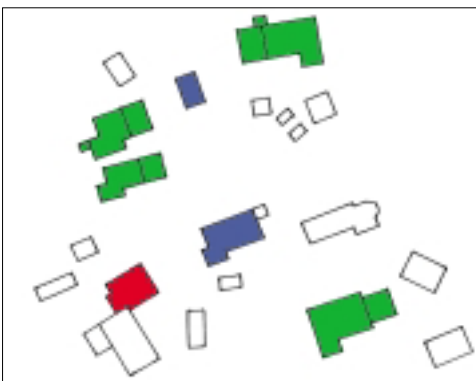
Mitterkirchen

Der Einzelhof beherbergt eine bäuerliche Großfamilie. Interessant ist für Mitterkirchen die zum Hof gehörige, baulich selbständige Wohneinheit des Inhauses. Diese bedingt in engster räumlicher Zuordnung eine soziale Mischung.

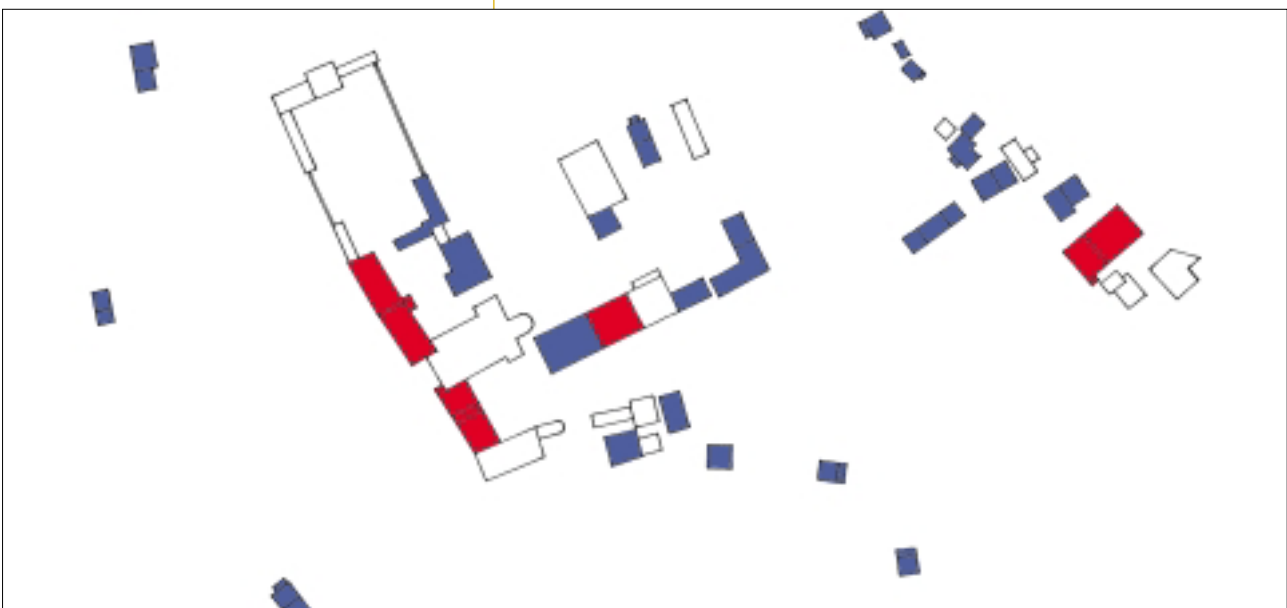
In Neukirchen zeigt sich die beschriebene Vielfalt der Hofgrößen und Berufe auch in der gesellschaftlichen Mischung.

In Weyarn findet sich um 1840 kein rein bäuerliches Anwesen. Neben den Geistlichen, Arzt, Lehrer, Wirt sind nur Personen der unterbäuerlichen Schicht vertreten.

Die Vielfalt der Sozialstrukturen findet sich in allen Siedlungsformen. Das Klosterdorf Weyarn zeichnet sich dadurch aus, dass um 1840 kein rein landwirtschaftlich orientiertes Anwesen bestand. Ebenso ist es wichtig, dass in den Weilern und Dörfern nur ca. die Hälfte der Anwesen der bäuerlichen Schicht zurechenbar sind.



Neukirchen



Weyarn



Weyarn: die dem ehemaligen Kloster zugehörigen Gebäude bilden mit den Wohnstallhäusern der ehemals unterbäuerlichen Schicht den Ausdruck sozialer Vielfalt

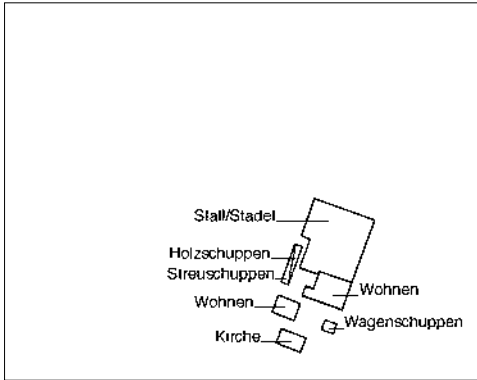


Neukirchen: die Vielfalt der Hausformen ist Spiegelbild der soziokulturellen Vielfalt

2.4 Gebäudenutzung um 1860

Streusiedlung

In Mitterkirchen ist als Sondergebäude neben dem Inhaus eine Kapelle nachweisbar.



Mitterkirchen

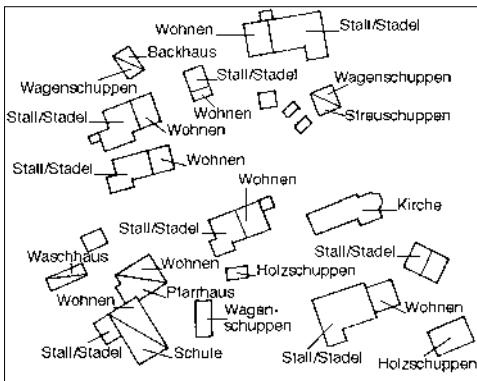
Dorf

In Neukirchen besteht eine große Vielfalt unterschiedlich genutzter Nebengebäude. Diese ergibt sich u. a. aus der Notwendigkeit, die für den Lebensunterhalt notwendigen Produkte selber herzustellen, zu lagern und zu verarbeiten. Architektonisch interessant sind diese kleinen Gebäude in ihrer funktionsbedingt vielfältigen Gestaltung.

Ländlicher Mittelpunkt

1860 zeigt sich immer noch die Ausprägung des ehemaligen Klosterbereichs als Zentrum für einen weiteren Umkreis: Kirche, Rathaus, Schule, Dienstleistungen und Gewerbe setzen sich in ihrem Funktionsgemenge deutlich ab.

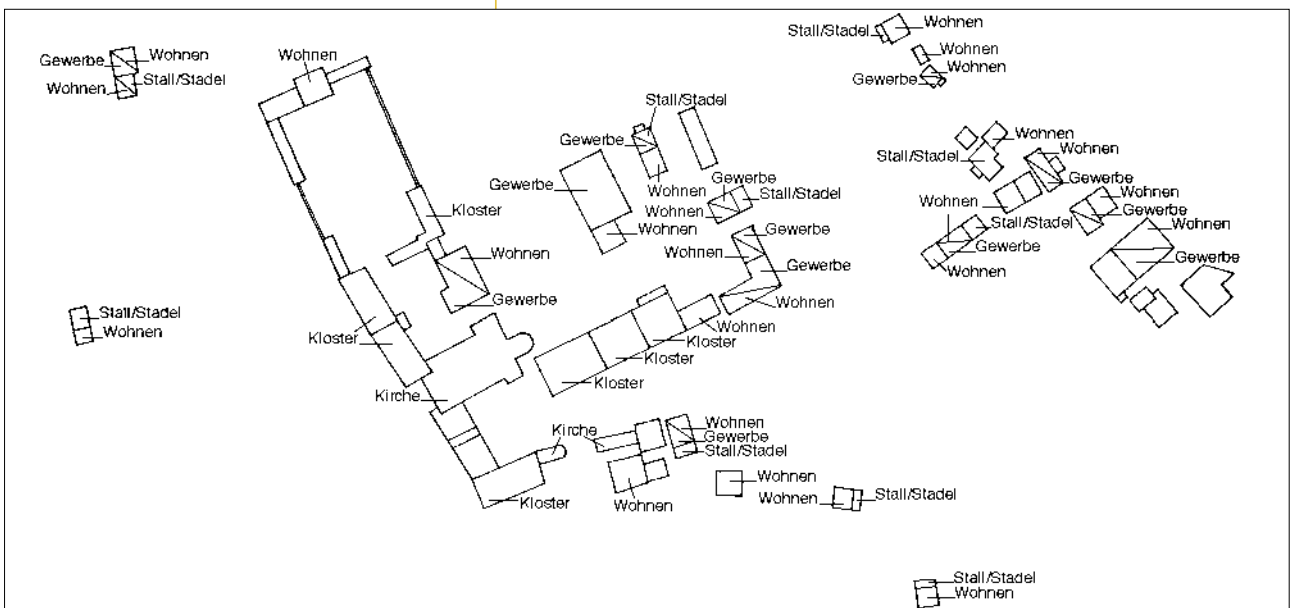
In allen Beispielen verarmte die funktionale Vielfalt – insbesondere bei neuen Baugebieten.



Mitterkirchen



0 50 100 m



Weyarn



Luftaufnahme Bauernhöfe in Esterndorf



Bauernhof mit Zuhause in Reitham

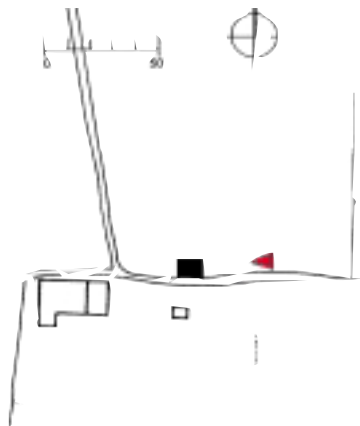
2.5 Zubauhäuser – historisch

Unter einem Zuhaus versteht man im süddeutschen und österreichischen Alpenraum aber auch in Franken und Thüringen ein kleines Wohngebäude, das einem bäuerlichen Hauptgebäude, dem Bauernhaus, zugeordnet ist.

Dieses Zu- oder Beihaus ist in der Regel zweigeschossig, doch von wesentlich geringerer Grundrissausdehnung und Baukörpervolumen als das Haupthaus.

Die noch erhaltenen Beispiele historischer Zuhäuser zeigen, dass wertvolle Ausformungen entstanden sind, die wertvolle Hinweise für eine bessere Gestaltung von Neubauten geben können.

Die Nutzung kleiner Nebengebäude als zusätzlicher Wohnraum ist für das Untersuchungsgebiet nachweisbar.



Austragshaus in Wall



Inhaus in Großspitzenau



Sie gehören mit zum Bestand des jeweiligen Anwesens, wobei zwei Formen unterschieden werden:

- Austragshäuser dienen den Altenteilern nach der Hofübergabe als eigenständige Wohneinheit,
- Inhäuser wurden an zusätzliche, auf dem Hof benötigte Arbeitskräfte vermietet bzw. gegen eine entsprechende Arbeitsleistung auf dem Hof vergeben.

Aus der Idee heraus, die großen Hofstellen auch künftig für eine Nutzung bereitzuhalten, die Wohnen und Arbeiten beinhaltet, kann die Form der Zubauhäuser eine ortsplannerisch–architektonische Chance für das Wohnen beinhalten. Neubaugebiete mit aufwendigen Erschließungsanlagen erübrigen sich damit in den kleinen Ortslagen.



Schralling
Gemeinde Moosen, Landkreis Rosenheim
Erbaut 19. Jahrhundert
Austragshaus

Beschreibung:

Das Gebäude zeigt die typischen Merkmale für Austragshäuser im Landkreis Rosenheim.

Von der Grundrisstypologie her handelt es sich um ein Eckfletzhaus. Die Seitenlängen betragen 5,7 m : 7,1 m, was einem Verhältnis von 1 : 1,2 entspricht.

Die Grundrissfläche beträgt 40 qm, die auf 2 Geschossen als Wohnfläche genutzt werden.

Das in Ost-West-Richtung stehende Gebäude ist in einen 2-zonigen Grundriss gegliedert, wobei sich die Stube in der Süd-Ost-Ecke des Gebäudes befindet.

Der Eingang liegt giebelseitig auf der Westseite. Der 1,7 m breite Eckflur setzt sich in gleicher Breite in eine kleine Kammer fort. Der Flur erschließt die beiden Räume im EG und enthält die Treppe ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich nochmals 2 gleich große und eine kleine Kammer.

Die schlichte Giebelfassade wird durch die beiden asymmetrisch gesetzten Fenster- bzw. Türöffnungen und zwei kleine runde Öffnungen im Giebeldreieck akzentuiert. Die weitere Fassadengestaltung beschränkt sich auf Putzlinien bzw. Gesimse und Faschen, die zu den übrigen Putzflächen farblich abgesetzt sind.

Das Gebäude ist kurz vor Erscheinen der Broschüre abgerissen worden.



Da die Anzahl der neu gegründeten Hofstellen und die Fläche des bewirtschaftbaren Bodens nur gering zunahm, der von Bauernhöfen als Existenzgrundlage abhängige Bevölkerungsanteil aber über die Jahrhunderte überproportional stieg, waren es vor allem die Austragshäuser, Inhäuser, Leibtumshäuser und Leerhäuser, die als Besitz zu größeren Höfen gehörten, nicht als selbständige landwirtschaftliche Existenz galten, aber neben den kleinen Gütern und Sölden immer zahlreicher das Bild der Siedlungen prägten.

Austragshaus

Bis ins kleinste Detail geregelt war seit alters her die Übergabe des Hofes an den Erben. Hier gab es auch klare juristische Formen und Regeln, die von der Obrigkeit, meistens der Grundherrschaft, überwacht und durchgeführt wurden, war doch bei »Veränderungsfällen«, d. h. Besitzwechsel des Hofes durch Übergabe oder Erbschaft, eine bedeutende Abgabe fällig. An wen der Hof übergeben wurde, war nicht offiziell festgelegt, die Erbfolge zu bestimmen war Sache des Bauern.

Leibtumshaus

Wurde ein Hof an den Erben übergeben, dann mußte nicht nur für den Austrag der Eltern gesorgt werden, sondern auch für die Geschwister des neuen Bauern. Wenn sie nicht mehr auf dem Hof lebten oder wegzogen, bekamen sie ihr Erbteil ausgezahlt. Oder sie blieben und nahmen das »Leibtum« in Anspruch, d. h., das Recht, weiter auf dem Hof zu wohnen, mit Speis und Trank, Kleidung und einem gewissen Geldbetrag versorgt zu werden, eben je nach Größe und Möglichkeiten des Besitztums.



Inhaus

Einer der interessantesten, vielgestaltigsten und in seiner ganzen wirtschaftlichen und sozialen Bedeutung noch nicht annähernd untersuchten Haustypen ist das Inhaus (vgl. »Das Freilinger Häusl«, S. 31). Bei den »Inhäuslern« handelt es sich um eine Art »Hintersassen« des Bauern, also gleichsam um ein Unterlehensverhältnis, das aber weder rechtlich festgeschrieben noch nach überall gleichen Verhältnissen und Bedingungen eingerichtet war.

Der Bauer errichtete bei seinem Hof oder in unmittelbarer Nähe ein kleines Haus mit Wohnung, Stall und Scheune. Er stellt es einem »Inwohner«, allein oder mit Familie, zusammen mit einem kleinen Acker und einigen Dezimalen Wiese zur Verfügung. Der Inwohner konnte in dem Haus wohnen, den wenigen geliehenen Grund bewirtschaften, einige kleine Stücke Vieh halten. Als Gegenleistung erwartete der Bauer Arbeit auf Hof und Feld, zu jeder Zeit, manchmal auch einen bestimmten jährlichen Geldbetrag.

Leerhaus

Die sogenannten »Leerhäuser« gehörten auch häufig zu einem größeren Hof und wurden vom Bauern auf Mietbasis vergeben. Damit war aber in der Regel keine landwirtschaftliche Nutzung verbunden, d. h. sie hatten keinen Stall und keine Scheune und auch keinen zugehörigen Grund und Boden. Die Mieter standen auch in keiner Arbeitsverpflichtung zum Besitzer. Es waren meistens Tagelöhner, Holzknechte, Viehhüter, Arbeiter in den Glashütten oder Handwerker wie z. B. Steinhauer, die solche Leerhäusl bewohnten.



Freiling, Nr. 61
 Markt Wurmansquick, Landkreis Rottal-Inn
 Erbaut 1611
 In- bzw. Austragshaus

Beschreibung (GEBHARD/BAUMGARTNER):

Das Gebäude ist derzeit das älteste bekannte Bauernhaus Niederbayerns, wobei es in seiner Funktion eines Inhauses nicht als selbständiges Anwesen betrachtet werden kann.

Vom Grundriss her handelt es sich um ein Eckfletzhäus. Ein Typ, der schon sehr früh bei kleineren Gebäuden angewendet wurde (GEBHARD/BAUMGARTNER). Die Seitenlängen liegen bei 6,8:10,9 m, was einem Verhältnis von 1:1,5 entspricht.

Die Grundrissfläche beträgt 75 qm, von denen 55 qm je Geschoss als Wohnfläche genutzt werden können.

Das in Ost-West-Richtung stehende Gebäude weist einen dreifach zonierten, klaren Grundriss auf. Charakteristisch ist die Anordnung der Stube an der Süd-Ost-Ecke des Gebäudes.

Der Eingang liegt giebelseitig auf der Ostseite. Der 2,4 m breite Eckflur setzt sich in gleicher Breite in einen Lagerraum bis zur westlichen Giebelseite fort. Er erschließt links die Stube und enthält die Treppe ins Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Flur die Stube, Küche, Lagerraum und Stall.

Im Obergeschoss liegen neben dem Flur in gleicher Größe 3 Kammern und ein Bergeraum für Heu.

Die Giebelfassade zeigt einen großen strukturellen Reichtum an flächig vorgesetzten Bauelementen, die durch den Werkstoff Holz und das auskragende Dach zusammengefasst werden.

2.6 **Zubauhäuser – neu**

Aus der Idee heraus, die großen Hofstellen auch künftig für eine Nutzung bereitzuhalten, die Wohnen und Arbeiten beinhaltet, kann die Form der Zubauhäuser eine ortsplanerisch–architektonische Chance für das Wohnen beinhalten. Neubaugebiete mit aufwendigen Erschließungsanlagen erübrigen sich damit in den kleinen Ortslagen.

Die Idee entsteht somit durch den Gebrauchswert:

Die tragende Nutz- und Sozialeinheit im Haupthaus wird ergänzt durch eine nachgeordnete, die entsprechend kleinere Abmessungen hat. Ohne eigene Parzellierung und die räumliche Zuordnung zum Haupthaus entsteht flächen- und kostensparendes Bauen, da auch die technische Infrastruktur (Heizung, Hausanschluß) gemeinsam nutzbar ist.



Bürogebäude Adelkofen, Westgiebel



Südliche Traufseite



Adlkofen, Frauenberger Straße 13
Gemeinde Adlkofen, Landkreis Landshut
1996
Bürogebäude
M. Reichenbach-Klinke/H. Schraner

Das Zuhause enthält eine gewerbliche Nutzung und ordnet sich maßstäblich deutlich dem Haupthaus unter.

Mit ca. 5×27 m sind im Erdgeschoss Garagen, Abstellraum, Eingang und Besprechungsraum und Küche, WC.

Das Obergeschoss enthält den eigentlichen Büroraum.

Das Gebäude ist nach Norden vollkommen geschlossen – Energiespeicher – und wird über den Hofraum von Süden her erschlossen.

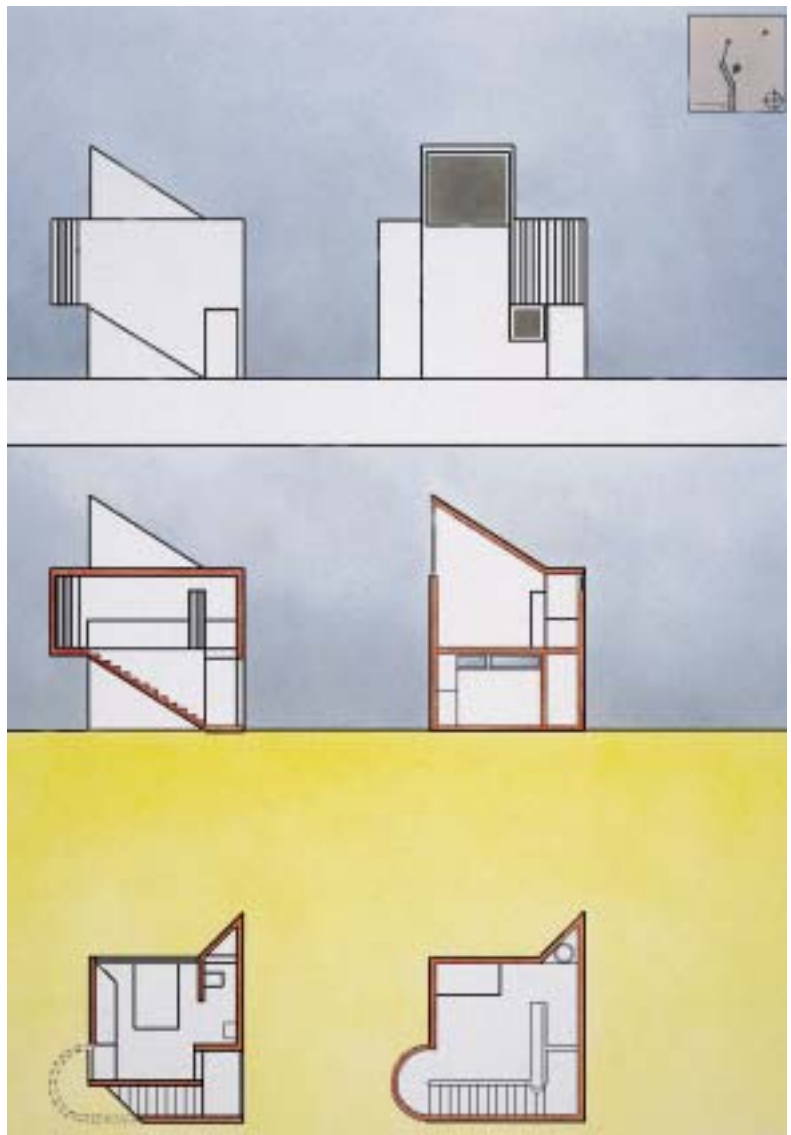


Zuhause mit dem Haupthaus im Hintergrund

East Hampton, Long Island, USA
1965
Studio and Residenz
C. Gwathmey, R. Siegel-Gwathmey

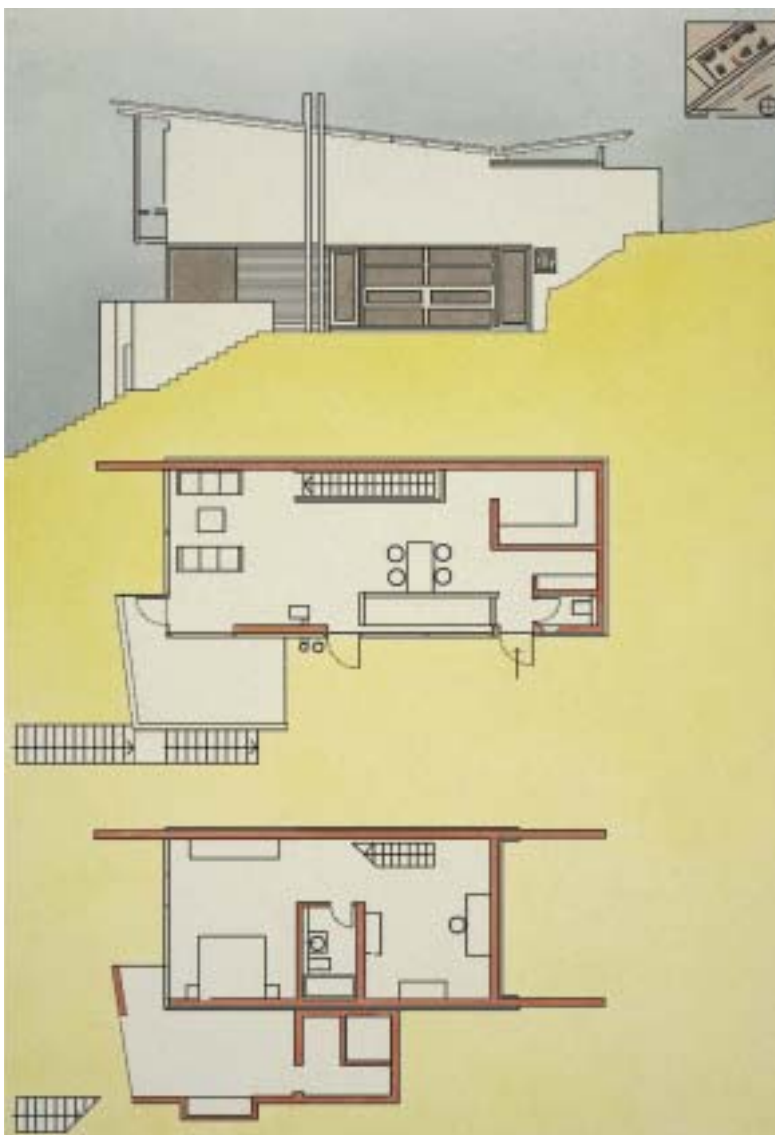
Das Zuhause hat Abmessungen von ca. $4 \times 4 \times 6$ m und enthält im Erdgeschoss die Abstell- und Servicebereiche für den einzigen Aufenthaltsraum im Obergeschoss, der eine Nasszelle enthält.

Dieses kleine Gästehaus zeichnet sich aus durch die Klarheit und Wirtschaftlichkeit der Konstruktion und die spannungsvolle Lichtführung von Norden.





Haus B, Landshut



Landshut,
Zuhause Haus B.
1996
Architekten: H. Schraner, M. Reichenbach-Klinke

Das 3-geschossige Zuhause enthält im Obergeschoss ein Atelier, das mit der darunterliegenden Wohneinheit zu verbinden ist.

Das Erdgeschoss enthält Garage und Schlafteil, der von oben erschlossen und teilweise belichtet ist.

Im 1. OG wird das Gebäude über eine Ostterrasse, im 2. OG über eine Nordterrasse erschlossen.,

Die knappen Außenmaße von 5×12 m ordnen das Gebäude in der Hierarchie deutlich dem Hauptgebäude unter.

3 *Das neue Dorf*

3.1 *Situation in Esterndorf*

Für ein typisches Beispiel werden Entwicklungsperspektiven gesucht.

Das Phänomen leerstehender ehemals landwirtschaftlich genutzter Kubaturen verbunden mit dem Bild eines scheinbar intakten Dorfes bildet die überall anzutreffende Situation.

Die Funktionsverluste brechen über die reiche vielfältige Kulturlandschaft herein, die Gestaltverluste sind in vielen Fällen noch nicht eingetreten. Diese Phasenverschiebung beinhaltet die Chance, über neue Ideen zum Dorf substantielle Qualitäten zu sichern und weiterzuentwickeln.

Der Weiler Esterndorf erstreckt sich parallel zu den Höhenlinien auf einer fast ebenen Geländeterrasse.

Die gestreckten Wohnstallhäuser richten sich mit ihren Wohnteilen ausnahmslos nach Osten – die Beziehung zur Himmelsrichtung und nicht das städtebauliche Prinzip ist ausschlaggebend. Die Freiraumstruktur vermittelt die Hocheinfahrt von Westen in das Obergeschoß der Einfirsthöfe. Damit ergeben sich offene Freiraumgefüge mit fließenden Übergängen in die Grünflächen. Lediglich später hinzugefügte kleinere Nebengebäude verdeutlichen die Nutzungsanforderungen an die Freiflächen. Die kleine Kapelle bildet im Verbund mit dem Straßenraum das Zeichen der Dorfgemeinschaft.

Die Karten der Siedlungsentwicklung von 1856 bis 1992 zeigen keine Veränderung der städtebaulichen Anlage in Esterndorf. Nur die Wirtschaftsteile der Gehöfte sind, den veränderten Arbeitsmethoden entsprechend, in ihrer Größe angepasst worden.

Die städtebauliche Struktur wird ausschließlich aus Wohn-Stallhäusern gebildet. Diese sind ursprünglich ein Kennzeichen ländlicher Siedlungen, deren wirtschaftlicher Schwerpunkt in der landwirtschaftlichen Produktion liegt (BORN).

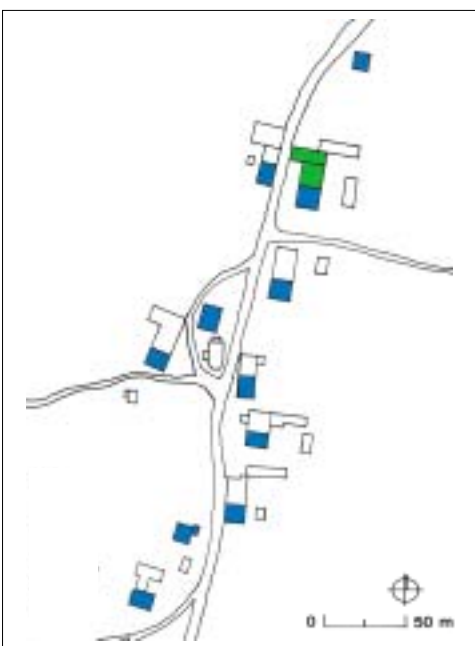
Die Entwicklung in der Landwirtschaft hat in Esterndorf jedoch zu grundlegenden Veränderungen geführt.

1996 wird innerhalb der Ortschaft von 7 landwirtschaftlichen Anwesen nur noch 1 Hofstelle im Nebenerwerb bewirtschaftet.

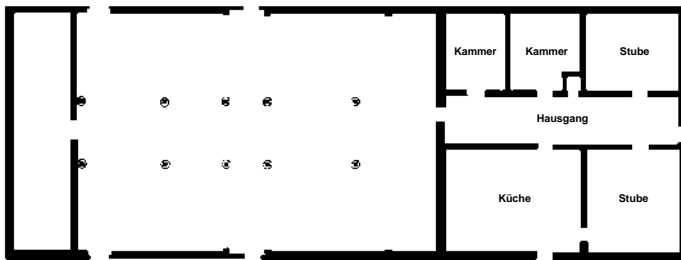
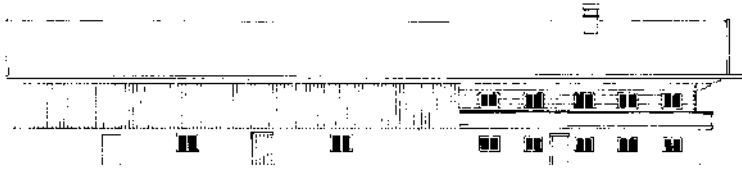
Die Nutzung der Gebäude beschränkt sich auf die Funktion »Wohnen«, wobei sich eine Zunahme des Durchschnittsalters der Einwohner bei einem gleichzeitigen Rückgang der Bewohnerzahl abzeichnet.



Esterndorf 1856



Esterndorf 1992



Grund- und Aufriss eines oberbayerischen Einfirsthofes mit den Funktionen Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



Aus der Umsetzung des Wirtschaftsteils bei einem Anwesen in Esterndorf entsteht ein Doppelhaus

Umnutzung der historischen Bausubstanz Tendenz zur reinen Wohnnutzung

Die weitere Nutzung der leerstehenden Wirtschaftsteile in Folge der Stilllegung landwirtschaftlicher Betriebe ist für den weiteren Erhalt der Bausubstanz wesentlich.

Ideal ist eine gewerbliche Nutzung, die dem Gebäudetyp mit der charakteristischen Zweiteilung in Wohn- und Wirtschaftsteil am nächsten kommt. Die Eigenschaft des Wohnens und Arbeitens unter einem Dach bleibt hier erhalten. Nicht zu befürworten ist dagegen die Umwandlung der ehemaligen Stall- und Tennenbereiche in Wohnräume, da dies einer Umwandlung vom Wohn-Stallhaus zum Spänner gleichkommt.

Die Anlehnung an charakteristische Merkmale der historischen Bauernhäuser, wie unterschiedliche Materialverwendung in Wohn- und Wirtschaftsbereich, Kopie von Details etc. entspricht nur dem Erhalt eines nicht mehr existierenden bzw. niemals vorhandenen ländlich-bäuerlichen Idylls.

3.2 **Planungsziele**

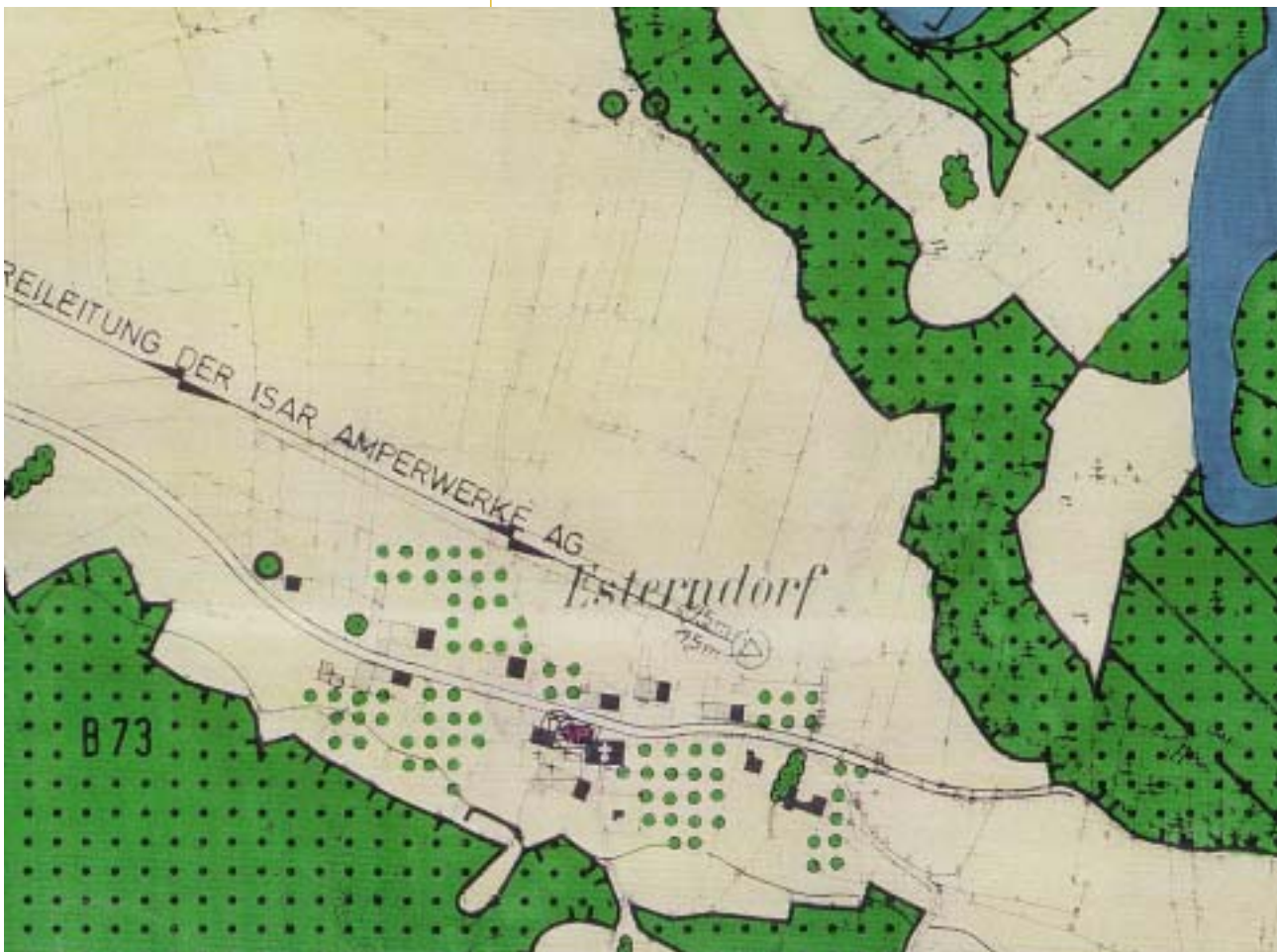
Die Planungsziele für Esterndorf werden zunächst über die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde bestimmt.

Weitere Planungen sollen daraus entwickelt werden. Die gesamte Ortslage ist als Außenbereich dargestellt, und damit nur für sogenannte privilegierte Vorhaben bestimmt, die im wesentlichen der Land- und Forstwirtschaft dienen. Diese Zielvorstellung entspricht natürlich keineswegs der »ortsüblichen« Nutzung der Anwesen, die (wie beschrieben) fast ausschließlich dem Wohnen dienen.

Das novellierte BauGB läßt jedoch auch für den Außenbereich über den § 35(4) weitere Entwicklungen zu, die »außenbereichsverträglich« im Sinne § 35 (3) – Beeinträchtigung öffentlicher Belange – sind.

In strengem Sinn jedoch beinhaltet die Darstellung als Außenbereich bei nicht mehr Vorliegen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung die Absiedlung der Ortslage und damit die gestalterische Manifestierung der funktionalen Verluste bzw. die absolute Infragestellung der Qualität der gewachsenen Kulturlandschaft.

Flächennutzungsplan Esterndorf



Der Dorferneuerungsplan/Dorfentwicklungsplan beinhaltet überwiegend öffentliche Maßnahmen. Es sind zwei wesentliche Teilziele genannt:

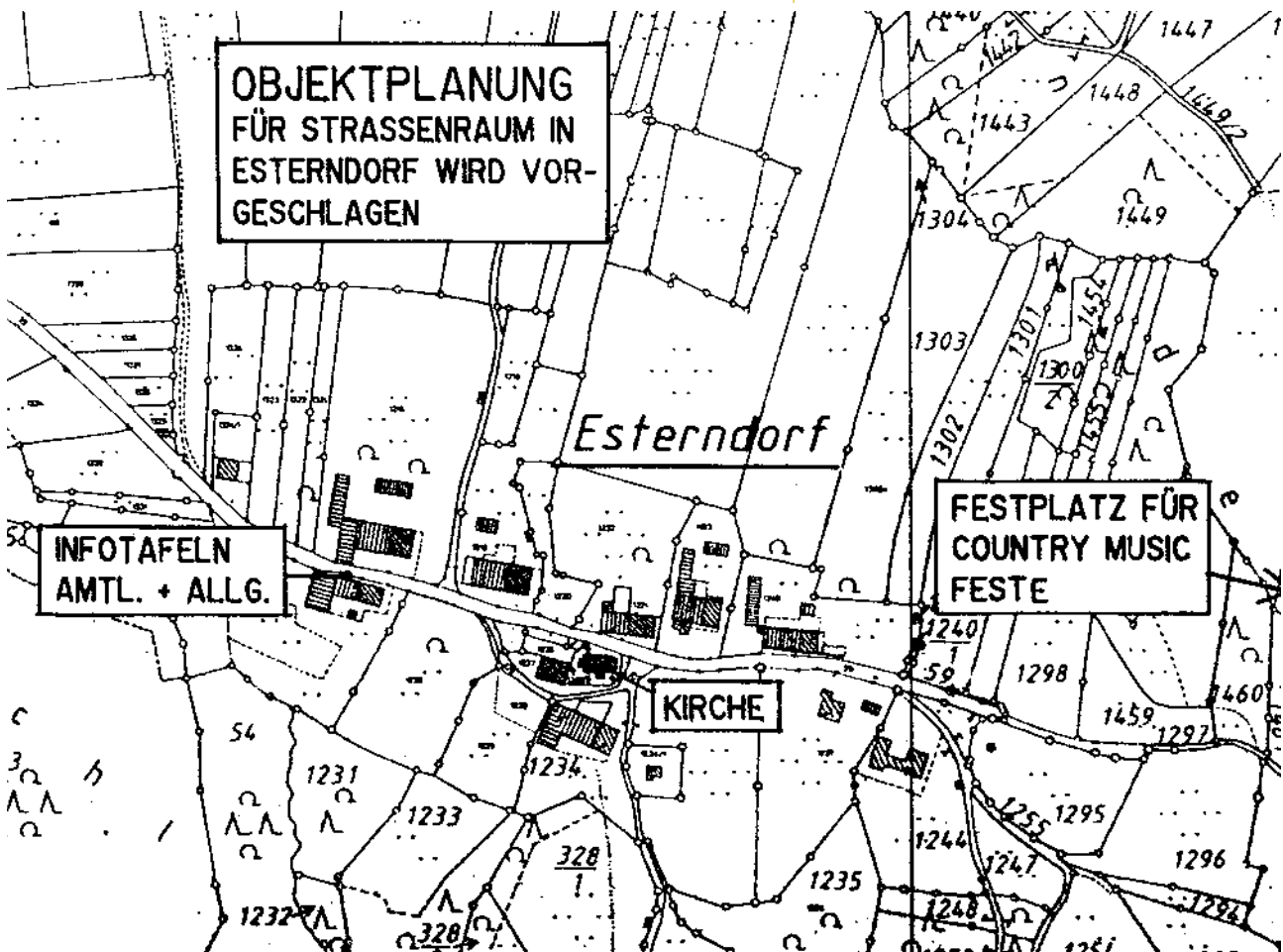
- Naturschutz und Dorfgestaltung
- Öffnen des verrohrten Baches und Straßengestaltung, bei Bedarf Objektplanung für den Straßenraum in Esterndorf.

Diese öffentlich-gemeinschaftlichen Ziele wollen damit den Bestand der Ortslage durch Investitionen stützen. Das bedeutet bzw. beinhaltet die Aufforderung, Strategien für die privaten Nutzungen zu entwickeln.

Dörfer sind aus dem Gebrauchswert einer Landnutzung verbunden mit anderen sozioökonomischen Zielen entwickelt. Der Gebrauchswert muß für das Individuum, den privaten Bereich ebenso relevant sein, wie für die Gemeinschaft, den öffentlichen Bereich.

D. h. wenn die Gemeinschaft über den Dorfentwicklungsplan Werte erkannt hat, sind auch Wertvorstellungen für private Nutzungen zu entwickeln. Die privaten Ziele müssen notwendigerweise den bereits definierten gemeinschaftlichen entsprechen.

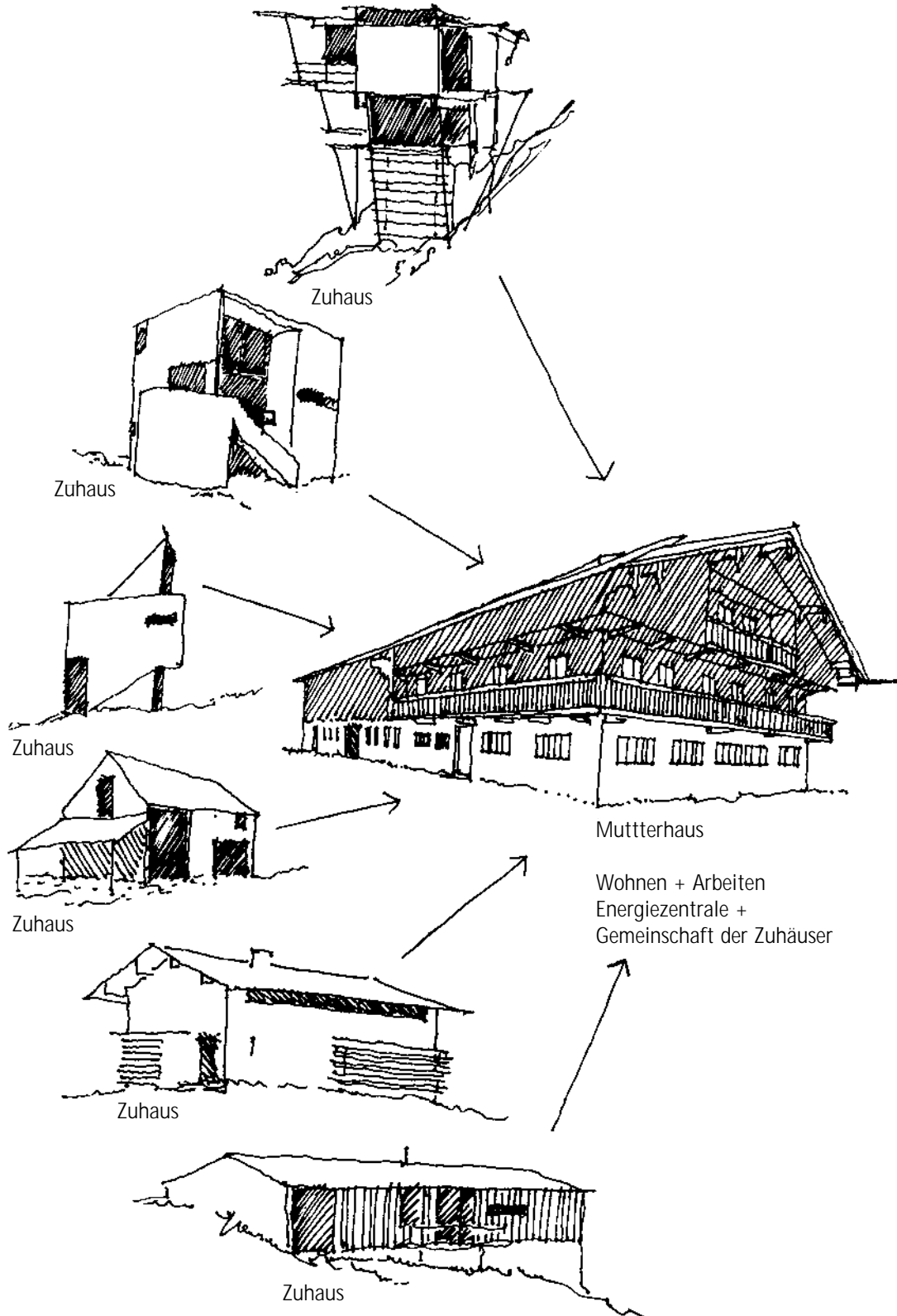
Dorferneuerungsplan Esterndorf



3.3 *Idee – Zubauhaus*

Um die vorhandene Struktur zu stärken und in ihrer Eigenart zu erhalten, werden die Höfe durch untergeordnete Wohneinheiten ergänzt. Dabei müssen folgende Planungsgrundsätze eingehalten werden:

1. Das alte Wohnstallhaus bleibt erhalten. Das Anwesen — als »Mutterhaus« gedacht — bildet weiterhin den Schwerpunkt der ungeteilten Grundstücksparzelle. In der Nutzung verbleiben im Mutterhaus die ehemals landwirtschaftliche Erzeugung von Lebensmitteln, gewerbliche Produktion, Gemeinschaftsräume für Kinder, Jugendliche, Alte, eine Hausmeisterstelle oder Werkstatt.
Für die Ortsplanung können damit wesentliche Grundsätze ökologisch orientierter Planung eingehalten werden:
 - Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit durch Vermeidung reiner Wohn-, Gewerbe-, Landwirtschaftsgebiete
 - Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze und Verringerung der Verkehrswege
 - Verminderung des Flächenkonsums durch flächensparende Bauweisen (kleine Häuser).
2. Im Zusammenwirken von großzügigem Freiraum und Bebauung entsteht der dörfliche Charakter. Die Korrespondenz zwischen Freiflächengefüge und Einfirsthöfen muß erhalten bleiben. Die Grundstücksparzelle darf nicht in Einzelgrundstücke zerteilt werden. Noch dazu, da das Parzellengefüge in der Siedlungsentwicklung nachweislich die stärkste Struktur ist. Grundstücksraster und Erschließungssystem bleiben im weiteren unverändert. Straßenraum, Hofraum, Gärten und Gebäude bilden somit unteilbare Umwelteinheiten. Hohe Zäune und Hecken, engstirnige Parzellengrenzen sind nicht dorfgemäß.
3. Die Zubauhäuser — maximal 3–5 pro Wohnstallhaus — respektieren die Hierarchie der Bebauung. Sie sind der Hofstelle, die im Maß und in der Ausformung dominiert, untergeordnet. Die Stellplätze sollen in der Regel bei den Wohnhäusern liegen. Die maßstäbliche Körnung der Nutzungen und Gebäude wird unabhängig von konstruktiv-architektonischen Veränderungen vorgegeben.
4. Die Fragen der baulichen Selbsthilfe sollen über intelligente Trockenbausysteme — z. B. Holz- und angemessene Konstruktionen — gelöst werden.



Zuhausemodell

5. »Nachhaltiges« Bauen entsteht durch Planung von Kreislaufmodellen: Energie, Wasser, Abwasser, Baustoffe und Bauabschnittsbildungen. Eine »Mutterhauseinheit« sollte möglichst viele Kreisläufe enthalten.
6. Dem kosten- und flächensparenden Bauen wird durch viele Faktoren Rechnung getragen:
 - Infrastruktur ist in der Regel in bebauten Ortslagen gegeben (Elektro, Wasser, Erschließung),
 - Kleine Bauvorhaben mit individuell abzuwägenden Gestaltungen ermöglichen über Eigenhilfe kostengünstiges Bauen,
 - Grundstückskosten fallen in der Regel nicht an, Erbbaurechte machen die Bauvorhaben erheblich billiger,
 - Örtliche Randbedingungen können in Einzelbauvorhaben besser umgesetzt werden.
 - Die geringe Größenordnung der Gebäude hält die Baukosten in Grenzen.
 - Die Zuordnung zu einer Hausgruppe mit einem Wohnstallhaus ermöglicht gemeinschaftliche Maßnahmen (s. o.), die im Verbund wesentliche Kosteneinsparungspotentiale enthalten.

Bei richtiger, d. h. angemessener und örtlich zu variierender Anwendung dieses Planungsmodells werden die Ortslagen über die neuen Wohneinheiten mit sozialen und ökonomischen Faktoren neu belebt. Die alten, derzeit überwiegend ungenutzten Bauten erhalten dadurch in der Folge vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Zubauhausmodell entspricht der Nachfrage nach billigem Wohnraum in Form von Einzelhausbebauungen in kosten- und flächensparender Weise.



Testentwurf 1

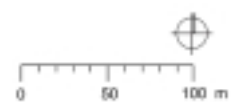


Testentwurf 2

Testentwürfe Esterndorf

- Bestand
- Bebauung Nord/Hanghaus
- Bebauung Süd/Schmalhaus
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Wohneinheiten neu: ca. 18 WE
 Wohneinheiten Bestand: ca. 10 WE



3.4 Planungsrechtliche Umsetzung

Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der beackten Nutzung
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Art der beackten Nutzung
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Art der beackten Nutzung
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Grundstücksgrenzen der gesamten Parzelle und umschließender Gebäude
 Die Maßgabe und Maßstabänderungen bewegen sich innerhalb der best. Maßstab. keine weiteren Wohnnutzungen zulässig.

Skizzen, Skizze, Skizzen
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Verkehrsflächen
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Qualitäten
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Hinweise durch Planzeichen

Textliche Festsetzungen der Bebauung

Typ 1 Flächen:

- EG - offener Stellplatz
- 1/2 DG - Wohnen, 0 DG Dachterasse
- TH max. bis 30m, 0 DG, 0 DG, 0 DG
- Wand Holz, Lärche oder gleichwertig naturbelassen
- Bebauungsfläche max. 100m²
- Dachterasse, fach. Holzdeck
- Abmessung Grundris max. 7,47m

Typ 2 Flächen:

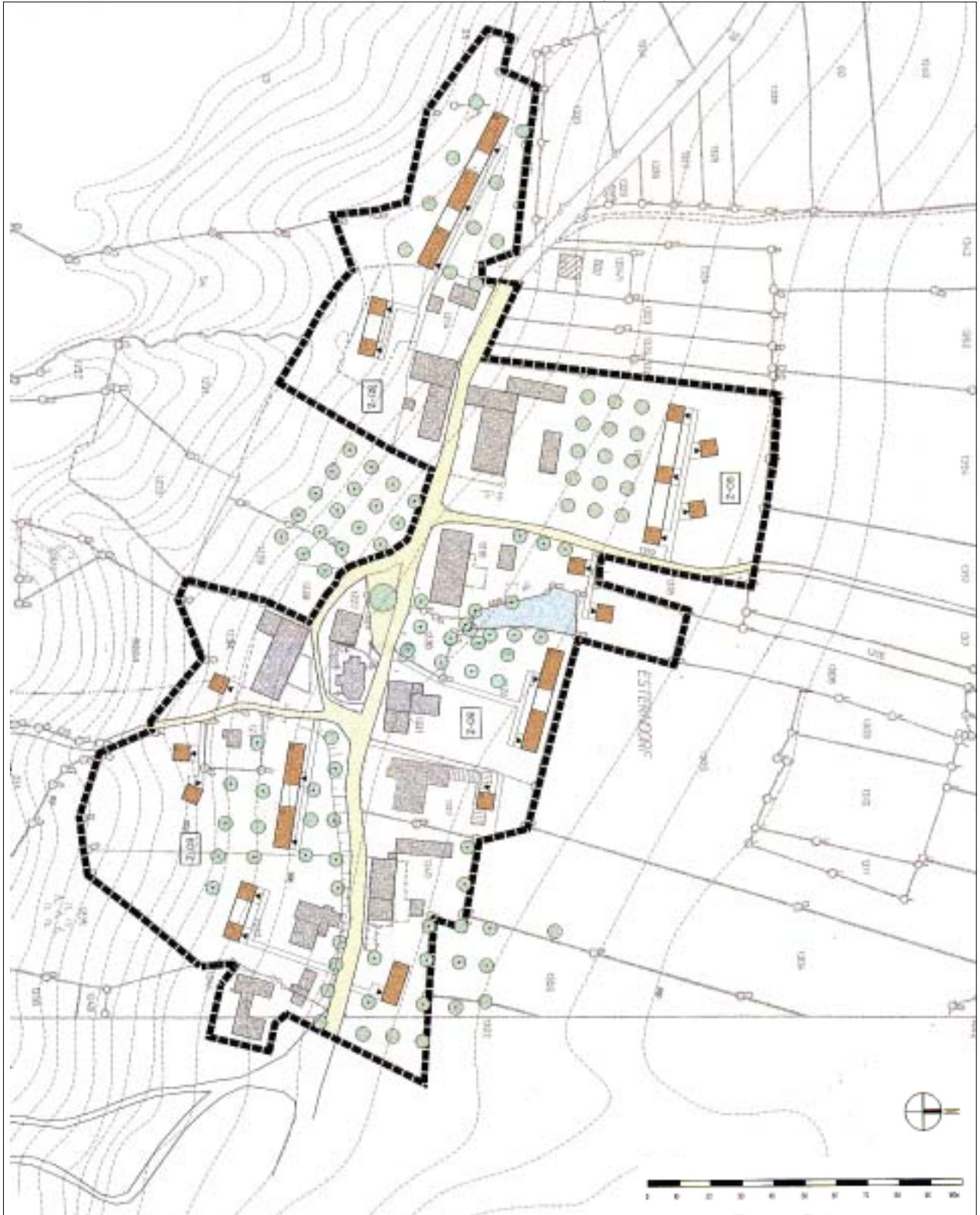
- EG - offener Stellplatz integriert
- TH max. bis 30m
- Wand Holz, Lärche oder gleichwertig naturbelassen
- Südlich symmetrisch, 7-10m² Dachung Dach, 20m² Fläche
- Abmessung Grundris max. 7,47m

Der Außenbereich wird planungsrechtlich als Sondergebiet Zubauhäuser dargestellt und im Bebauungsplan nach Art, Maß und Bauweise festgesetzt.

Um für diese künftige Regelung dem Missbrauch hinsichtlich Zweitwohnungen oder Wohnblöcken vorzubeugen, sind folgende textliche Festsetzungen einzubringen:

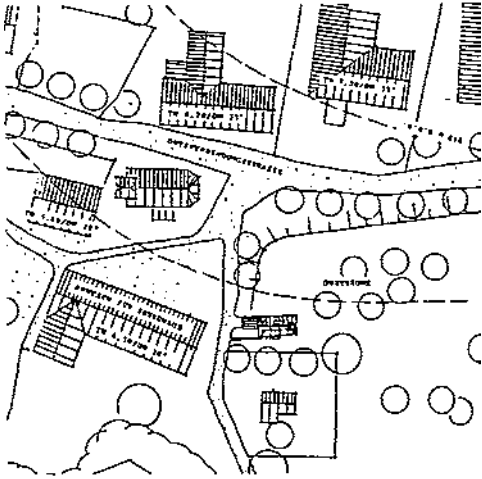
1. Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße (aus dem Bestand der Hofstelle).
2. Festsetzung als »Sondergebiet Zubauhäuser«. Nur hier kann gesichert werden, dass die ehemals landwirtschaftlich genutzten Teile nicht in Wohnflächen umgenutzt werden.
3. Es sind maximal 3 Zubauhäuser pro Wohnstallhaus zulässig.

Die Festsetzungen sind textlich zu fassen — der Geltungsbereich umfaßt die bebaute Ortslage. Die schwierigste Frage bleibt die, inwieweit der Parzellenbestand in seiner Körnung überhaupt planungsrechtlich festgesetzt werden kann. Sinnvoll ist in jedem Fall die Festschreibung von maximalen Dichtewerten, Gebäudehöhen und -grundflächen sowie die Festschreibung der Nutzungsmischungen.



Bebauungsplan Esterndorf

3.5 **Bauliche Umsetzung**



Lageplan E 1

2 Testentwürfe weisen nach, dass in unterschiedlichen Architektursprachen die Bauprogramme zu formulieren sind.

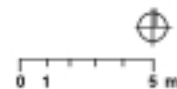
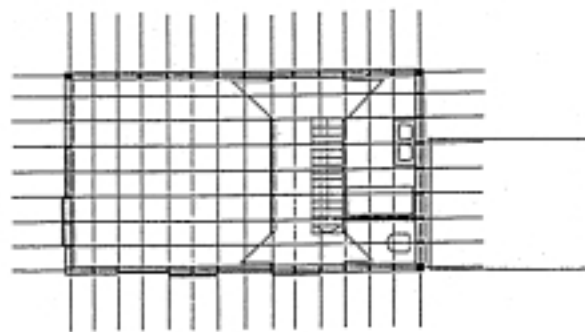
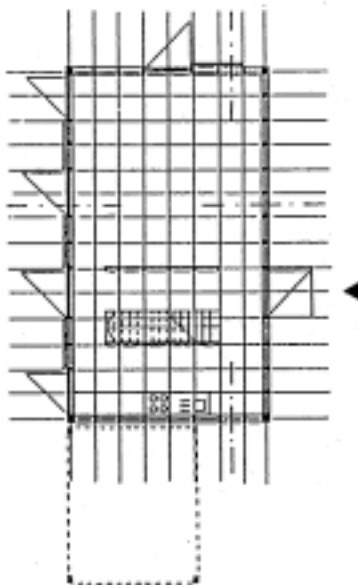
Die Gebäude sind in ihren Abmessungen dabei entschieden den Wohnstallhäusern – Mutterhäusern – untergeordnet.

Die Stellplätze sind den Gebäuden unmittelbar zugeordnet.

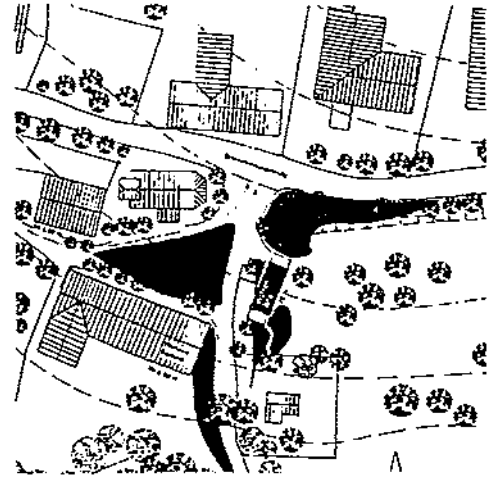
Diese Entwürfe stellen Studentendarbeiten im Rahmen von Kurzentwürfen im Hauptstudium Architektur TUM dar.

Im Bebauungsplan sind zwei Zuhaustypologien festgesetzt, für die Typentwürfe entwickelt sind.

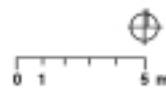
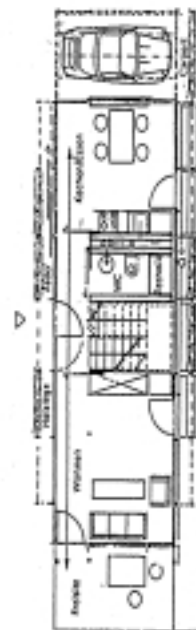
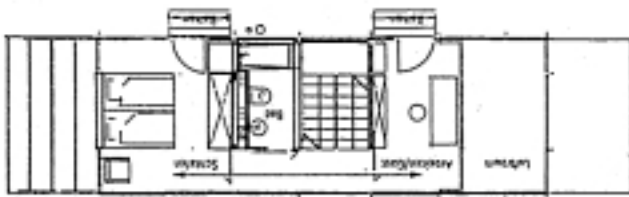
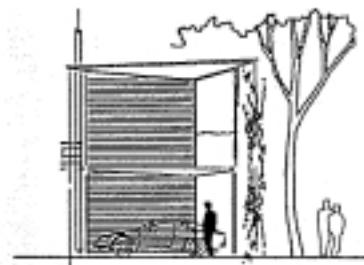
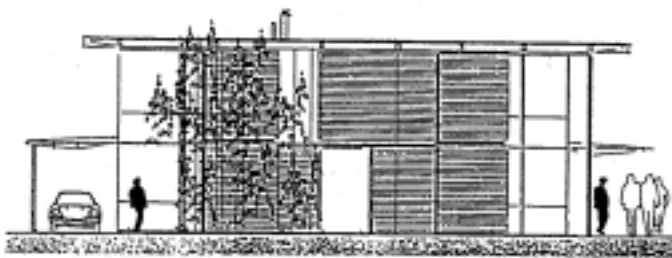
Die maximalen Grundflächenmaße und Höhenmaße sind Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan, so dass in der Körnung Wohnstallhaus – Zuhause die Maßstäblichkeit gewahrt ist.



Grundrisse und Ansichten E 1



Lageplan E 2



Grundrisse und Ansichten E 2

3.6 Technische Bausteine



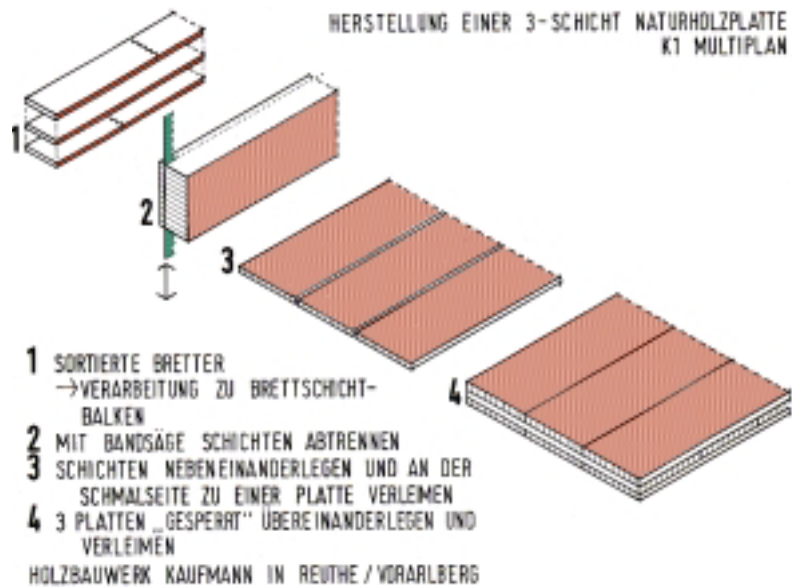
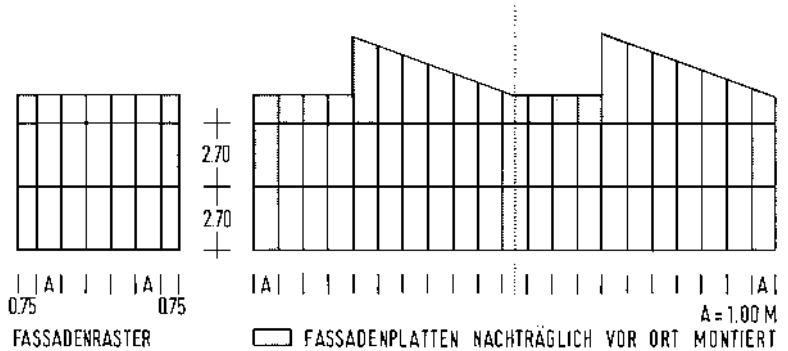
Siedlung Prosa in Au/Schweiz

Prosa eine Wohnidee in Holz

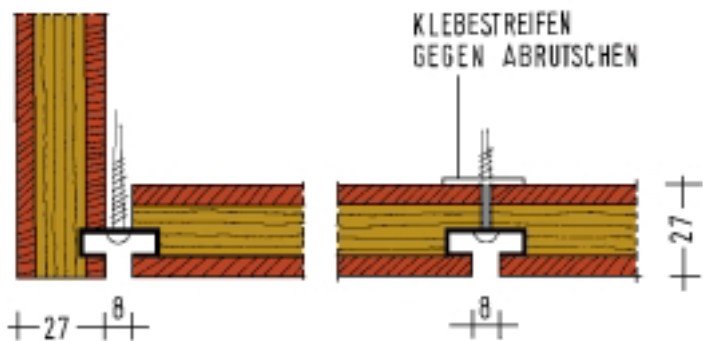
Ein nüchternes Haus, einfach, un-
gezwungen und durch Rhythmus und
Metrik geformt und gegliedert. Ein Haus
in Prosa! Hier galt die selbstgestellte
Aufgabe, ein Haus zu entwickeln, das
sehr maßgenau, während der Bauzeit
sauber und zugleich kostengünstig ist.
Dies wurde durch absolute Vorfabri-
kation in Holz entwickelt.

Prosa wurde weitgehend in der Werk-
statt vorgefertigt. Nachdem die massiv
gebauten Keller erstellt waren, wurde ein
Doppelhaus in nur vier Tagen erstellt
inklusive Dach und Fenster. Sämtliche
sichtbaren Fassadenteile sind aus Lär-
chenholz erstellt worden. Es wurde dar-
auf geachtet, dass im ganzen Haus keine
Deckleisten im traditionellen Sinn nötig
waren.

Bauherren: Vierzehn Private
Autor:
M. Koepfel + C. Martinez
Baujahr: 1995

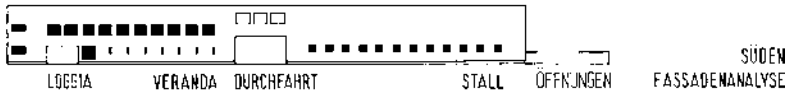


PLATTENSTOSS HORIZONTALSCHNITT

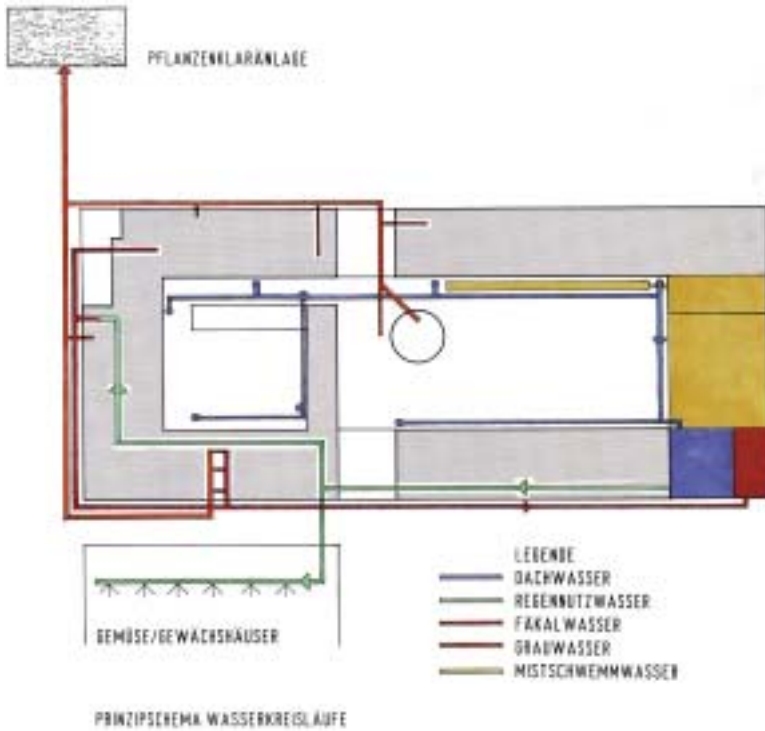


3-SCHICHT NATURHOLZPLATTE, K1 MULTIPLAN, LÄRCHE UNBEHANDELT
ALU-PROFIL, BEFESTIGUNG DURCH ANPRESSDRUCK, WINKEL AM
UNTEREN ENDE ALS SICHERUNG GEGEN ABRUTSCHEN

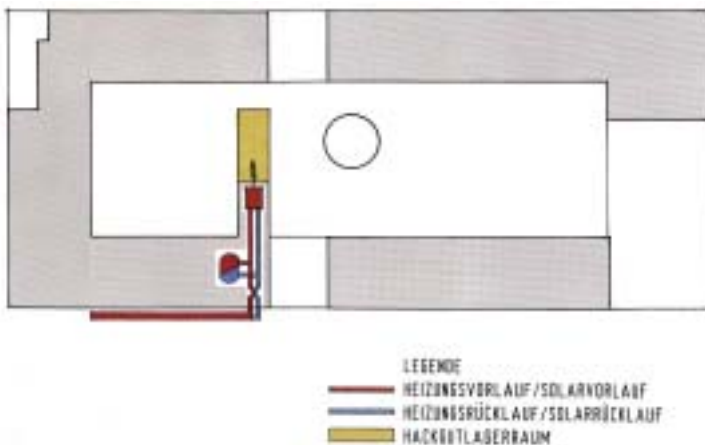
Konstruktionsbeispiel Dreischichtplatte



Vetterhof in Lustenau,
Gemeinde Dornbirn/Vorarlberg



PRINZIPISTEMA WASSERKREISLÄUFE



PRINZIPISTEMA ENERGIEKREISLÄUFE

Das Bauprogramm des Vetterhofes vereinigt so vielfältige Bauaufgaben wie Wohnen, Viehhaltung, Lagern, Produktverarbeitung und –veredelung, Verkauf, Gemeinschaftsfunktionen sowie Bildung und Ausbildung.

Der gesamten Betriebsphilosophie entsprechend sind alle Stoffwechselprozesse des Wohnens und Wirtschaftens zu Kreisläufen geschlossen. So wie beim traditionellen Bauernhof nur auf einem höheren, der Zeit gemäßen technischen Niveau.

Heizung: Biomasseheizung mit solarer Unterstützung.

Wasser: Trennung von Trink- und Brauchwasser, Regenwassersammlung auf 1 600 m² Dachfläche, Speicherung in Zisterne mit 100 m².

Regenwasser für die WC-Spülung und die Waschmaschine.

Wassererwärmung über 36 m² Sonnenkollektoren.

Abwasser: Trennung in Schwarzwasser (mit Fäkalien) und Grauwasser. Ersteres gelangt zur Jauche, das zweite in eine biologische Pflanzenkläranlage.

Kompostierung: gemäß den Richtlinien des Ernteverbandes.

Autor:
Roland Gnaiger
Baujahr: 1998

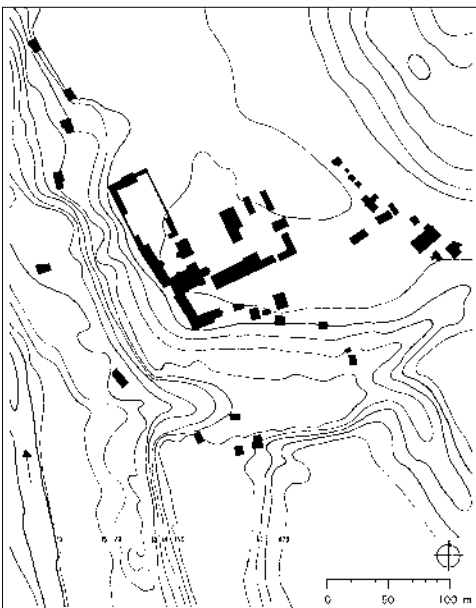
Kreislaufsysteme am Beispiel Vetterhof

4 Die neue Mitte

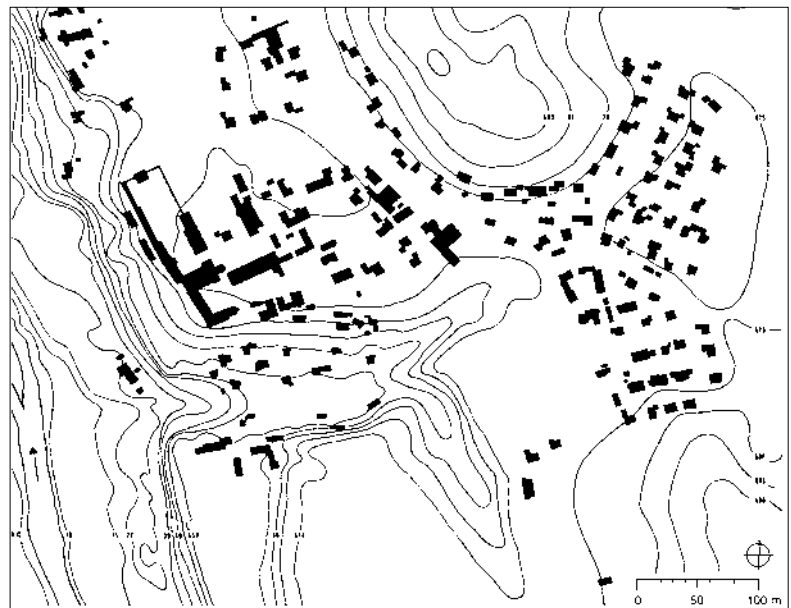
4.1 Situation und Planungsziele

Die »ländliche Mitte« bildet den Versorgungsstandort kleinster Größenordnung häufig unterhalb der regionalplanerischen Kategorie des Kleinzentrums. Die ländliche Mitte war niemals ausschließlich Versorgungsstandort mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes – vielmehr ist es der geistig-kulturelle Treffpunkt für die umliegenden Dörfer. Diese Funktion ist erweitert durch gemeinschaftliche Schwerpunkte wie Rathaus, Kindergarten, Grundschule und soziale Dienste. In der Regel sind die ländlichen Mittelpunkorte von großflächigen Einfamilienhausgebieten umgeben, so dass ihre Aufgabenvielfalt für das Umland gestalterisch verschliffen ist.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan schlägt eine maßvolle Entwicklung vor, die in ihrer Angemessenheit mit Sicherheit beispielhaft für andere Mittelpunkorte ist. Dennoch liegen Zielvorstellungen vor, die mit der Realität nur bedingt übereinstimmen. Der Ortskern etwa wird als MD-Dorfgebiet dargestellt, das der »Unterbringung der Wirtschaftsstätten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets mit Handwerksbetrieben dient. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist vorrangig Rücksicht zu nehmen«. Die Kategorie kann schon aus der historischen Analyse nicht zutreffen – so ist bereits um 1840 kein rein bäuerliches Anwesen in Weyarn nachweisbar. Die planerische Zielsetzung dürfte eher einem Mischgebiet entsprechen. Die umliegenden Allgemeinen Wohngebiete entsprechen den üblichen Einfamilienhausgürteln. Form und städtebauliche Konzeption dieser Anstückelungen sind zu hinterfragen.



Weyarn, Siedlung und Topographie 1856



Weyarn, Siedlung und Topographie 1992

Der Dorferneuerungsplan formuliert die Leitziele für die nachgeordneten Planungsebenen.

Das Zuhausmodell kann hier keine Anwendung finden, da die Voraussetzungen historischer und siedlungsstruktureller Art nicht gegeben sind. Vielmehr sollen deutlich verdichtete Gefüge die Ortslage vor dem weiteren Ausufern bewahren und in günstiger fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte gemischte Funktionsstrukturen auftreten:

- An der Staatsstraße zwischen neuem Sportzentrum und Ortsmitte bilden Hofstrukturen einen ruhigen Innenraum, verträgliche Mischnutzungen sind sinnvoll
- An der südlichen Hangkante zwischen Kloster und Staatsstraße können besondere Wohnformen angeordnet werden
- Für das ehemalige Kloster sind Umnutzungen bereits vorgesehen, die überwiegend nicht dem Wohnen dienen
- Freistehende Einzelhäuser mit kleinen Grundstücken können Baulücken schließen und Ortsabrundungen bilden.



Weyarn, Dorferneuerungsplan



Weyarn, Flächennutzungsplan

4.2 *Idee kulturell-soziale Mitte*

Aufgabenstellung Diplomarbeit

Der Ort Weyarn ist durch seine Nähe zu München sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung besonders geeignet für Erholung und Fortbildung. Die traditionelle Verbindung der Musik mit dem ehemaligen Augustiner Chorherrenstift Weyarn, drückt sich bis heute in den sommerlichen Musikfestwochen aus. Insofern bietet sich der Standort für die Errichtung einer Musikakademie an. Die vorhandene Grundschule soll im Planungsgebiet wieder errichtet werden.

Die umfangreiche Neustrukturierung erfordert eine städtebauliche Rahmenplanung. Aufgabe des städtebaulichen Rahmenplanes ist die Einbindung der Musikakademie und der Grundschule in die vorhandene Bau-, Erschließungs- und Grünstruktur. Kirche und Konzertsaal der Musikakademie sind Einrichtungen die Besuchern und anderen Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Das Hochplateau der ehemaligen Burganlage Weyarn und der jetzigen Pfarrkirche St. Peter und Paul mit Konventhof im Norden und dem Seminarhof im Süden – mit den beiden Kapellen St. Jakobus und St. Maria Hilf – bilden den Ausgangspunkt der Planung.

Besondere Randbedingungen für das Planungsgebiet bilden:

- die Rücksichtnahme auf die Maßstäblichkeit des Umfeldes
- die Nähe der Pfarrkirche St. Peter und Paul
- die vorhandene Topographie
- die Maßstäblichkeit der ehemaligen Klosteranlage
- die verkehrliche Anbindung
- der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz
- die Fernwirkung der gesamten baulichen Anlage.

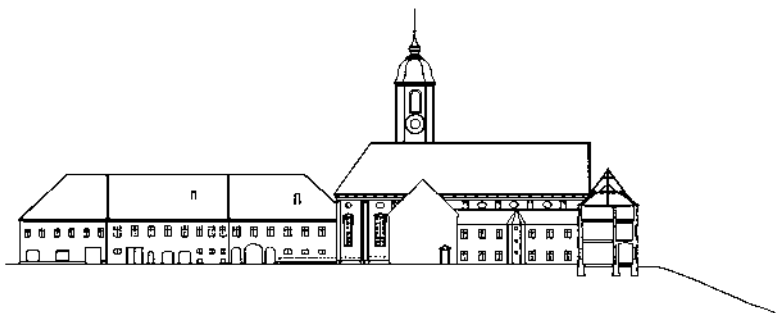
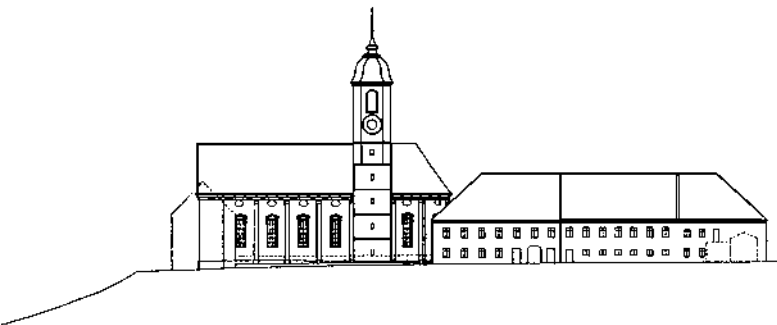
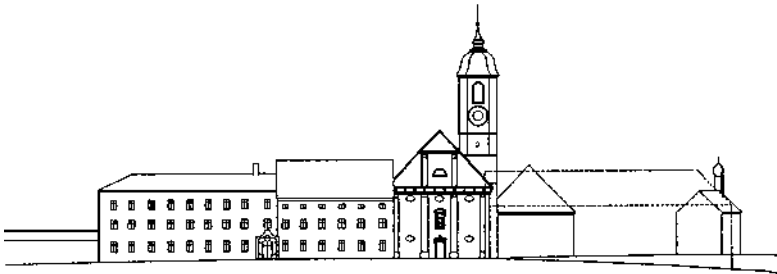
Die Betonung und Wiederbelebung der kulturell sozialen Mitte wird bereits mit aller Deutlichkeit im Dorferneuerungsplan formuliert und ergibt sich überdies aus dem historischen Ort des ehemaligen Augustinerchorherrenstiftes.

Zwischenzeitlich konnte der ehemalige Klosterbezirk wieder einer klösterlich-kulturellen Nutzung durch den Deutschen Orden zugeführt werden.

Im unmittelbaren Vorfeld dieser glücklichen Entwicklung werden an der Architekturabteilung der TU-München über Diplomarbeiten Vorstellungen entwickelt, wie der ehemalige Klosterkomplex revitalisiert werden könnte.



Luftaufnahme Klosterkomplex Weyarn



Klosterkomplex Weyarn

Situation

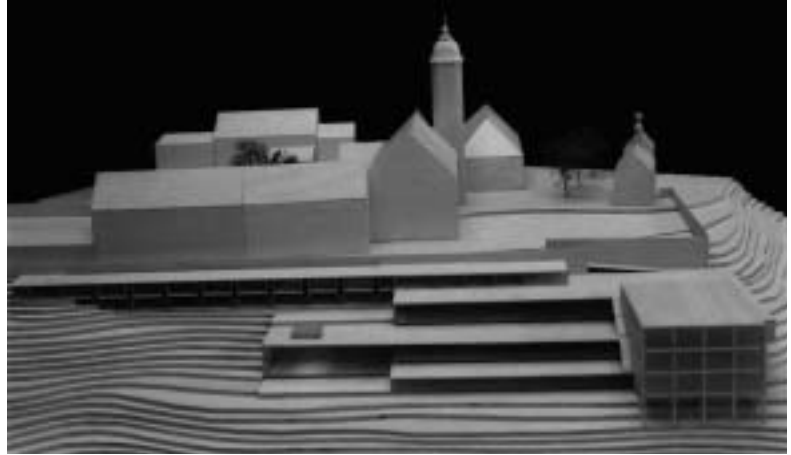
Das Grundstück erstreckt sich im Talbereich östlich der Mangfall auf der Höhenkante von ca. 550 m ü. NN auf das ehemalige Burgplateau von ca. 570 m ü. NN. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und weist einen Höhenunterschied von ca. 20 m auf.

Der Bereich des Grundstücks westlich der Klosteranlage ist frei von Gebäudestrukturen. In diesem Bereich fällt das Grundstück am stärksten. Der vorhandene Baumbestand und die Terrassierung des Hanggeländes weisen auf ehemals gärtnerische Nutzung hin. Die vorhandenen Obstbaumstrukturen können mit einbezogen werden.

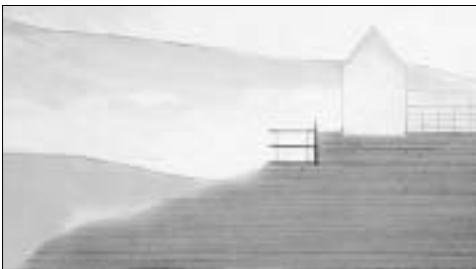
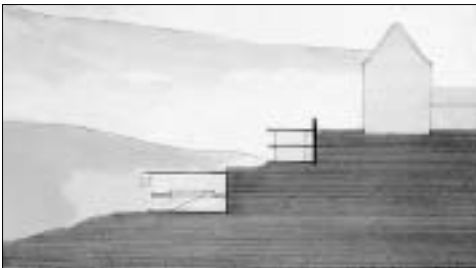
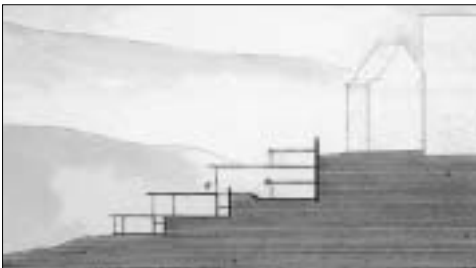
Aus der Vielzahl der Arbeiten sind umseitig zwei Beiträge zitiert. Damit soll aufgezeigt werden, welche baulichen Potentiale der Ort beinhaltet und auf welche vielfältige Weise Lösungen für komplexe Funktionen möglich sind.

Die Musikakademie ist als solitärer Baukörper auf die Hangkante nach Süden plaziert.
 Das ehemalige Kloster ist durch einen knappen Schulneubau als Hofanlage wiederhergestellt.
 Die Hangterrassen stellen die notwendigen Bezüge zwischen den Nutzungen und der hochwertigen Landschaft her.

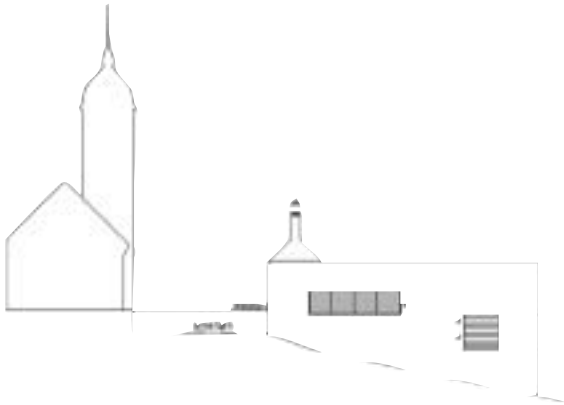
Verfasser: Nikolaus Meissler



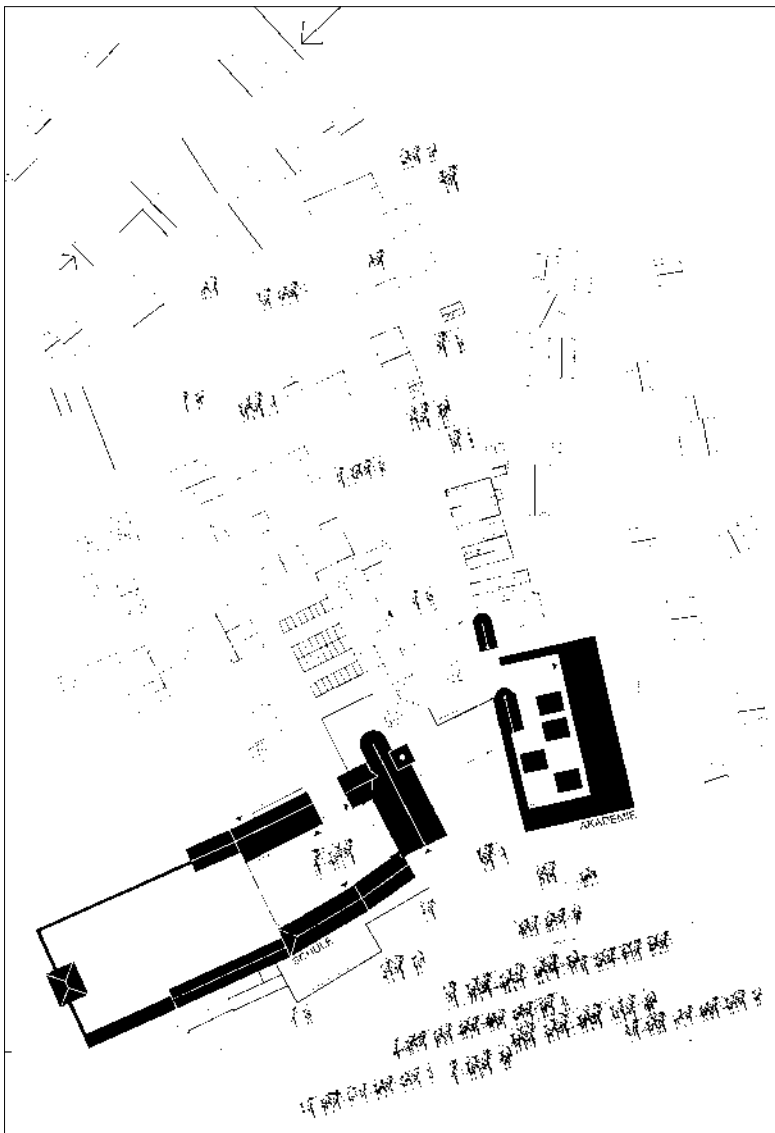
Modellfoto



Lageplan



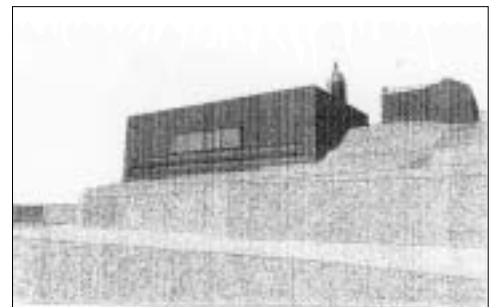
Ansicht von Westen



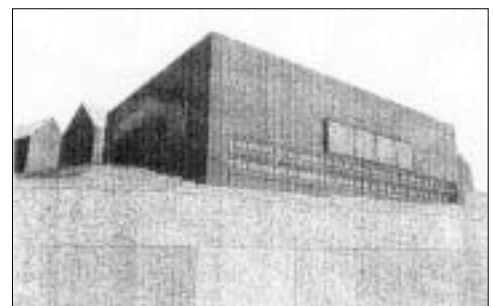
Lageplan

Das Konzept bildet zwei eigene Komplexe, die den öffentlichen Raum mit Öffnung zur Landschaft umschließen. Die klare Trennung von Schule im alten Klosterkomplex und Musikakademie an der Hangkante nach Süden führt zu klaren Identitäten und differenzierten Raumqualitäten.

Verfasser: Jörg Schröder



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten

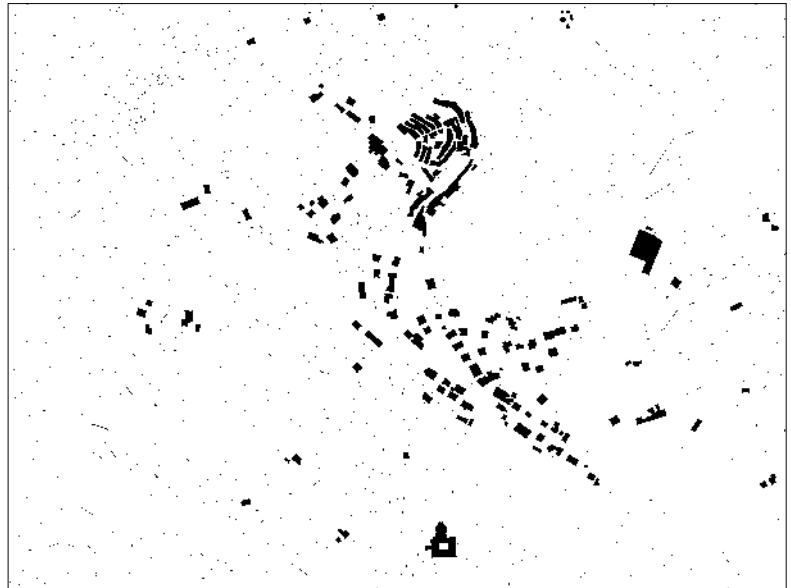


Ansicht von Westen

5 *Zusammenfassung*

5.1 *Siedlungsformen*

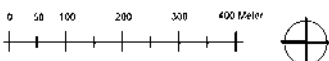
Die ungeheure Vielfalt der Siedlungstypologien, ihrer Hof- und Gebäudeelemente erfordert, dass jedes Dorf oder jede Stadt als eigene Persönlichkeit erfasst und bewertet wird. Die landschaftlich-topografische Einbindung, Licht, Material und Farbenspektrum vermitteln die innewohnenden Qualitäten eines Ortes. Nebenstehende Lagepläne – entnommen aus: Dokumentation Europäischer Dorferneuerungspreis 1996 der Europäischen Arge Landentwicklung und Dorferneuerung Wien – vermitteln den Reichtum und die Vielfalt der Siedlungen: die städtischen Dichten der Anlagen in Stepfershausen (Thüringen) oder Cartoceto (Provinz Marken), die



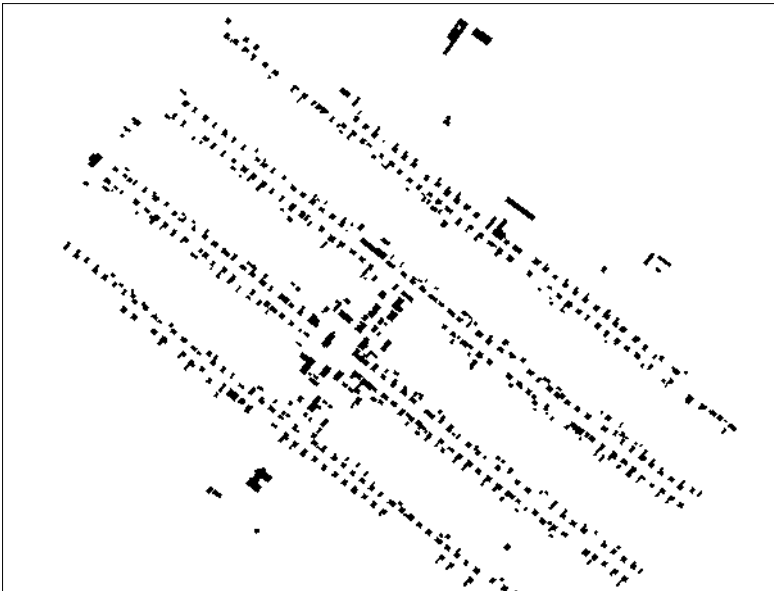
Cartoceto



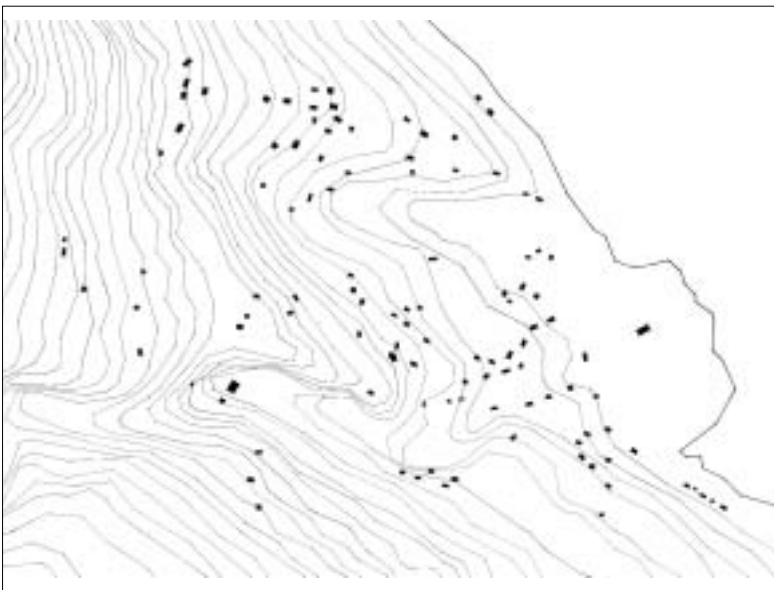
Irsee



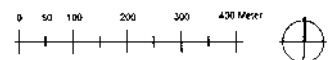
Hierarchien der Klosterdörfer Irsee (Bayern) und St. Paul (Kärnten), die ingenieurmäßig gerasterten Anlagen in Deutschkreutz (Burgenland) und Pustamerges (Ungarn), die Vereinzelungen in Husa (Schweden) und Schöngau-Berzdorf (Sachsen). Die Erfahrungstatbestände, die diesen Anlagen innewohnen, bilden die Entscheidungsgrundlagen. Es liegt zudem auf der Hand, dass jede Siedlungseinheit mit seinen Einwohnern und Wirtschaftsinteressen eigenständige Ideen entwickeln sollte. Würde man die Abbildungen der Lagepläne um ihre Gebäudearchitekturen ergänzen, so träte der Begriff des »Zeitgemäßen« weiter in den Hintergrund.



Pustamerges

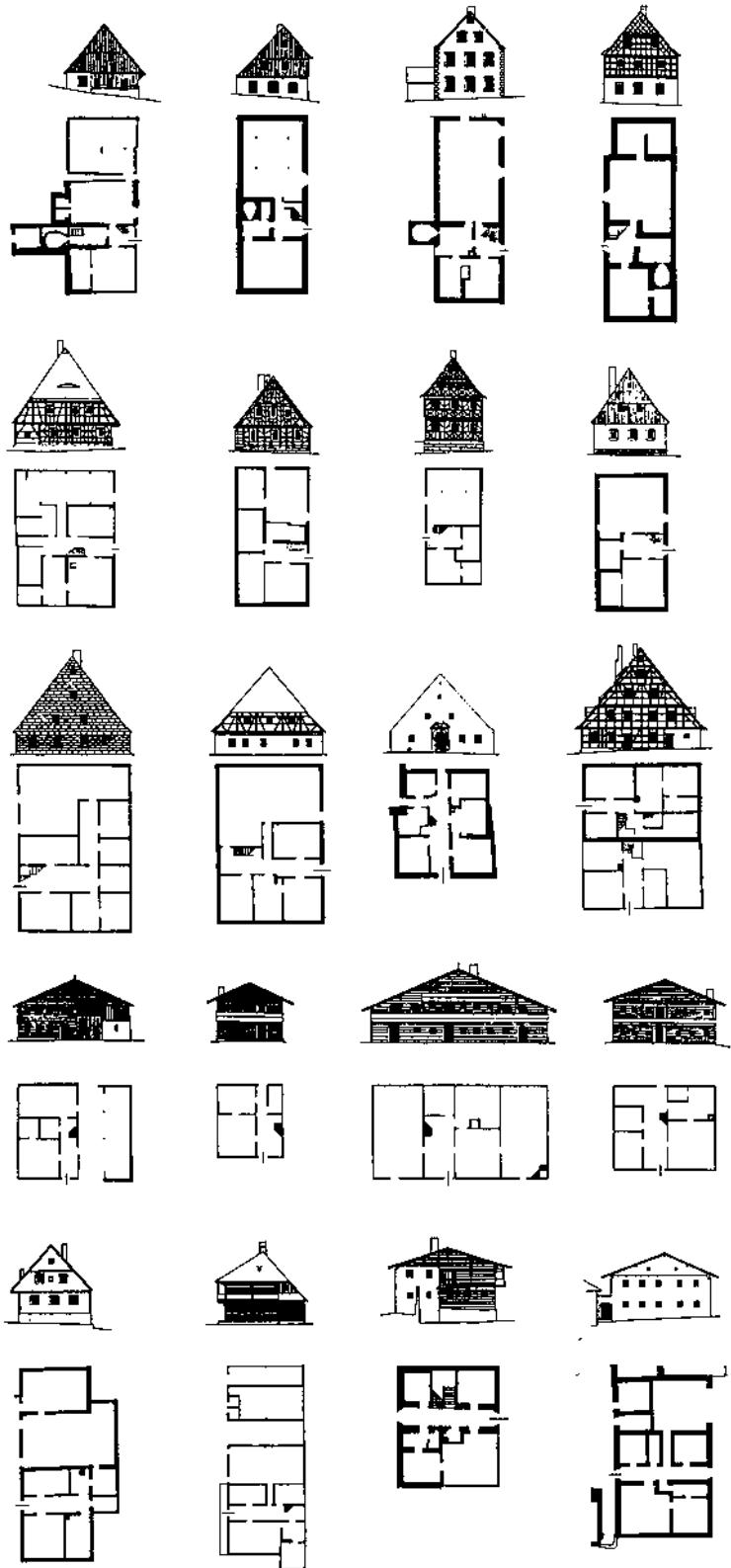


Husa



Gerade die Auseinandersetzung mit den alten Bürger- und Bauernhäusern bringt zukunftsweisende Tatbestände ans Licht – z. B. die engen Zusammenhänge von Wohnen und Arbeiten oder die Sinnhaftigkeit der konstruktiven Mittel vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit und der Ressourcenschonung. Viele alte Bauten strahlen Unbekümmertheit und gestalterische Kraft aus, deren Ursachen zu erspüren sind. Die Unterschiedlichkeit der Haus- und Hofformen hat verschiedene Ursachen, die auf keinen Regelenner zu reduzieren sind. So können Grundrisstypologien bestimmte Aufrissgestaltungen nicht zugeordnet werden. Der »Eckfleztyp« tritt beispielsweise in verschiedenen Konstruktionen auf (Fachwerk, Massivbau...), Dachformen (steil, flach) und Gehöftformen (Einfirsthof, Winkelhof, Dreiseithof, Vierseithof).

Die Suche nach gemeinsamen verbindenden Zielvorstellungen ist damit einerseits erschwert – andererseits erleichtert, da historische Bauformen den gemeinsamen Nenner der sinnhaften Gebrauchswerte in sich tragen. D. h. Architektur als Qualität ist zeitlos, so wie die Qualitäten eines Ortes sind. Zeitgemäßes entsteht in erster Linie aus dem Gebrauchswert und kann sich nicht auf formalästhetische Strömungen beziehen.



Grundriss- und Aufrisstypologie bayerischer Bauernhäuser

Methodik**5.2**

Wer sind die lenkenden Kräfte der Veränderungen im ländlichen Raum?

Frank Lloyd Wright schreibt 1945 in »Usonian-When Democracy Builds«. »In der kommenden Stadt wird der einzelne zu Hause weit unmittelbarer mit der Landschaft, dem Transport, der Güterverteilung, der Öffentlichkeit und mit jedem kulturellen Geschehen in Verbindung stehen, als sich im Augenblick vorstellen lässt. Aber es ist das Einzelheim, das die Demokratie zuerst erbauen wird – das Freiheit und Lebensursprünglichkeit von innen her in einem Maße gewährleistet, wie es bisher noch keine Kultur erreicht hat oder zu erreichen die Möglichkeit hatte.«

Wir beobachten im ländlichen Raum bei der Entstehung der Neubaugebiete den Drang nach dem eigenen Haus mit der eigenen Parzelle. Dabei stellt sich die Frage, wo die lenkenden Kräfte der Neugebietsausweisungen und ihrer Ausprägungen bleiben.

Die Standorte nehmen keine Rücksicht auf Arbeitsplatzangebote, die Bauflächen liegen häufig nicht in klimatisch-energetisch sinnvollen Lagen und beachten kaum vorhandene Infrastrukturen (Schule, Kindergarten).

Die alten Dorfanlagen werden durch den »Anstückelungsstädtebau« eingesiedelt und zu Sanierungsfällen.

Für das Verständnis der historischen Siedlungsanlagen ist es wichtig, dass die differenziert geprägten »Kulturlandschaften« in erster Linie durch den sinnvollen Gebrauch der natürlichen Ressourcen entstanden. Es geht also um die Erkenntnis, dass Planen und Bauen jeweils zeitbedingt – aufgrund etwa technischer und sozialer Randbedingungen – Gefüge benötigen, die die Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft, Vegetation) erhalten und sinnvoll nutzen und auf den realen Bedürfnissen der Nutzer aufbauen.

Für Esterndorf in der Gemeinde Weyarn kann das Zubauhausmodell als Neuinterpretation die Idee des kleinen Dorfes wiederbeleben und weiterführen.

Als »Rezept« für andere Situationen kann es mit Sicherheit nicht gelten.

Der methodische Grundansatz jedoch führt weiter:

1. Auseinandersetzung mit den natürlichen Randbedingungen: Klima, Vegetation, Topografie, Energetische Kreisläufe
2. Auseinandersetzung mit den historischen Randbedingungen: Sozialsysteme, Landnutzungssysteme, Siedlungssysteme
3. Auseinandersetzung mit den Bauprogrammen, den Haustypologien und den Gefügen (Konstruktionen).

Die notwendige Leitbilddiskussion hat Wertsetzungen und alternative Ideenansätze zur Folge, die zu den unterschiedlichsten Lösungen führt.



Weiterbauen in der Kulturlandschaft – diesen umfassenden Ansatz dokumentieren die Bilder von Vrin/Graubünden, wo es gelungen ist, über lange Zeiträume durch die Neubebauungen die Struktur des Dorfes weiterzuentwickeln.
Architekt: G. Carminada, Conz

Die Rolle von Planern und Architekten sollte es in verstärktem Maße werden, die einzelnen Planungsebenen im Verbund bewusst zu beeinflussen und »den echten Gebrauchswert« von Gefügen stärker zu beachten.

Adolf Loos schreibt 1913 in den Regeln für den, der in den Bergen baut:

»Achte auf die Formen, in denen der Bauer baut. Denn sie sind der Urväterweisheit gewonnene Substanz. Aber suche den Grund der Form auf. Haben die Fortschritte der Technik es möglich gemacht, die Formen zu verlassen, so ist immer die Verbesserung zu verwenden.«

»Denke nicht an das Dach, sondern an Regen und Schnee. So denkt der Bauer und baut daher in den Bergen das flachste Dach, das nach seinem technischen Wissen möglich ist. In den Bergen darf der Schnee nicht abrutschen, wann er will, sondern wann der Bauer will ...«

»Fürchte nicht, unmodern gescholten zu werden. Veränderungen der alten Bauweise sind nur dann erlaubt, wenn sie eine Verbesserung bedeuten, sonst aber bleibe beim alten. Denn die Wahrheit, und sei sie hunderte von Jahren alt, hat mit uns mehr inneren Zusammenhang als die Lüge, die neben uns schreitet.«

BISHER ERSCHIENENE MATERIALIEN ZUR LÄNDLICHEN ENTWICKLUNG

- * Heft 1 Flurbereinigung und Landwirtschaft
- * Heft 2 Waldflurbereinigung
- * Heft 3 Landwirtschaft und Naturschutz
- * Heft 4 Flurbereinigung – heute noch aktuell?
- * Heft 5 Dorferneuerung und Flurbereinigung
- Heft 6 Flurbereinigung im Dienste des neuen Verfassungsauftrags
- * Heft 7 Modell »Dorfwerkstatt« Bürgerbeteiligung bei der Dorferneuerung
- * Heft 8 Einfluß der Hangneigung auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke
- Heft 9 Technischer Verfahrensablauf in der Flurbereinigung
- Heft 10 Die Ausstellung »100 Jahre Flurbereinigung in Bayern 1886 – 1986«
- * Heft 11 Landschaftsästhetik in der Flurbereinigung
- * Heft 12 Erhaltung ländlicher Wege – Modellversuch Herrieden
- Heft 13 Untersuchung über die Informationsbereitstellung in der Flurbereinigung
- * Heft 14 Herstellung und Erhaltung dörflicher Infrastruktur – Straßen, Wege, Gewässer –
- * Heft 15 Meinung der Landbevölkerung über die Flurbereinigung
- Heft 16 Der Einfluß der Flurbereinigung auf die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe in Bayern
- * Heft 17 Verfahren zur landschaftsästhetischen Vorbilanz
- * Heft 18 Dörfliche Ruderalvegetation – Planungsindikator in der Dorferneuerung; Teil 1
- * Heft 19 Dörfliche Ruderalvegetation – Planungsindikator in der Dorferneuerung; Teil 2
- * Heft 20 Das Luftbild in der Ländlichen Neuordnung
- * Heft 21 Flurbereinigung und extensive Landnutzung
- Heft 22 Verbesserung von Erscheinungsbild und Akzeptanz der Flurbereinigung
- Heft 23 Ökologische Bilanzierung in der Ländlichen Neuordnung
- * Heft 24 Beschäftigungseffekte durch Flurbereinigung und Dorferneuerung in Bayern
- Heft 25 Flurplanung Höhenberg – Überlegungen zur Bodenordnung und Nutzungsextensivierung
- * Heft 26 Leitbild Dorf
- Heft 27 Verprobung des Verfahrens zur landschaftsästhetischen Vorbilanz
- Heft 28 Mensch • Dorf • Landschaft; Heimat – ein Ort irgendwo?
- * Heft 29 Grundlagen zur Dorfökologie (20,- DM)
- Heft 30 Neuanlage von Trockenlebensräumen
- Heft 31 Planung von lokalen Biotopverbundsystemen, Band 1: Grundlagen und Methoden (20,- DM) ¹⁾
- Heft 32 Planung von lokalen Biotopverbundsystemen, Band 2: Praktische Planungs- und Nutzungsbeispiele (20,- DM) ¹⁾
- * Heft 33 Naturnahe Hecken durch Verwendung autochthoner Gehölze
- Heft 34 Lebensraum Streuobstflächen (20,- DM) ²⁾
- Heft 35 Langzeitverhalten und Einsatzkriterien von ungebundenen Standardbauweisen in der Ländlichen Entwicklung
- Heft 36 Ländliche Entwicklung im Wandel der Zeit – Zielsetzungen und Wirkungen (inkl. Untersuchung 15% Entwicklungsgewinn für Gemeinden durch Flurneuordnung und Dorferneuerung)
- Heft 37 Erlebnislandschaft Franken – Perspektiven für fränkische Weindörfer

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Ländliche Entwicklung
Ludwigstraße 2, 80539 München, Telefon (0 89) 21 82 - 2440, Telefax (0 89) 21 82 - 2709

¹⁾ Zusendung nach Zuleitung eines EC-Verrechnungsschecks oder Einzahlungsbeleges
(Empf.: VLE München, VKZ 595 098; Bayer. Landesbank, Konto-Nr. 24 888, BLZ 700 500 00)
an den Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Infanteriestraße 1 – 80797 München

²⁾ Zusendung nach Zuleitung eines EC-Verrechnungsschecks oder Einzahlungsbeleges
(Empf.: VLE München, VKZ 595 128; Bayer. Landesbank, Konto-Nr. 24 888, BLZ 700 500 00)
an den Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Infanteriestraße 1 – 80797 München