



*„Bayern ist ein Rechts-, Kultur- und Sozialstaat [...]. Der Staat schützt die natürlichen Lebensgrundlagen und die kulturelle Überlieferung.“*

*(Art. 3 Verfassung des Freistaates Bayern)*

*„Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur [...] zu errichten, zu ändern und instand zu halten.“*

*(Art. 3 Bayerische Bauordnung)*

## Baukultur Teil 2: Beispiele

Bauen muss die notwendigen Funktionen in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht erfüllen. Reine Zweckbestimmung ist allerdings zu wenig. Schon immer hat die Kultur einer Gesellschaft wesentlichen Einfluss auf die Gestalt der Städte, Dörfer und Gebäude. Diese Baukultur schafft individuelle Orte und Gebäude, mit denen sich der Mensch identifiziert. Der Erhalt der Baukultur genießt daher zu Recht einen hohen Stellenwert.

Was verbinden wir mit der Baukultur Oberbayerns? Reichtum und Vielfalt an Natur, Ort und Landschaft. Wo finden wir dieses Bild noch in ausgezeichneter Weise? Bei den charakteristischen Orts- und Landschaftsbildern im ländlichen Raum.

Dieser Infobrief verdeutlicht, wie Orte und Gebäude weiterentwickelt werden können und ihre charakteristische

Baukultur bewahren. Dabei sind nicht nur die großen und wichtigen Gebäude wesentlich, sondern auch die „Alltagsarchitektur“. Denn jedes auch scheinbar unbedeutende Gebäude bestimmt das Erscheinungsbild des Ganzen mit.

Wir zeigen deshalb vorbildliche Beispiele zu Ortsplanung und Städtebau sowie zu Gebäuden für Handel und Verkehr, Gewerbe, Wohnen und öffentliche Einrichtungen. Der Schwerpunkt der Beispiele liegt dabei im ländlichen Raum. Sie verdeutlichen, wie es gelingt, das Prägende der Kulturlandschaft aufzunehmen und sich bei Siedlungsgefüge und Baukörper mit Formen und Maßstab, Materialien und Farben in die weitgehend noch intakten einzigartigen Orts- und Landschaftsbilder einzufügen.

■ Städtebau  
Eichstätt, Seidlkreuz

Städtebauliche Planung: H. Gebhard, B. Landbrecht, Wagmann (Seidlkreuz-Mitte), München; Mitarbeiter: Ch. Stadler, E. Schmid

Freiflächenplanung: G. Teutsch und Partner, A. Butter, München; Mitarbeiter: D. Farcher

Gefördert mit Zuschüssen aus dem Experimentellen Wohnungs- und Städtebau

- 1983 Plangutachten
- ab 1984 Vorentwurf, Bauungskonzepte und Entwicklung von Haustypologien mit Bürgerbeteiligung
- 1989 Satzungsbeschluss Bebauungsplan Seidlkreuz-Mitte - Wohnhof 1, Leitfaden für Konstruktion und Gestalt, Start der Bauherrenberatung
- 1992 Satzungsbeschluss Bebauungsplan Seidlkreuz-Mitte - Wohnhöfe 2-5
- 1993 Plangutachten für Geschosswohnungsbau
- 1995 Plangutachten für Quartierszentrum Vorentwurf, Bauungskonzepte für Seidlkreuz-Ost mit Bürgerbeteiligung
- 1996 Entwicklung von Haustypologien für Seidlkreuz-Ost mit Bürgerbeteiligung
- 1997 Satzungsbeschluss Bebauungsplan Seidlkreuz-Ost

Unsere Städte und Dörfer zeigen, wie dauerhaft das städtebauliche Gerüst, das Gefüge von öffentlichem und privatem Grund, von Straßen, Wegen und Gebäuden ist. Wenn die Flächen im Bestand nicht mehr ausreichen sind bei der Neuentwicklung von Siedlungen insbesondere die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte zu berücksichtigen. Zusätzlich müssen aber auch unverwechselbare Orte mit hoher räumlicher Qualität geschaffen werden, damit sich die Menschen damit identifizieren. Die Bausteine dafür sind vorhanden. Wichtig ist, sich dieser zu besinnen und sie in geeigneter Weise einzusetzen. Eichstätt bietet, sowohl was die Strategie des Planens als auch die Planung und Umsetzung angeht, ein gelungenes Beispiel mit den Siedlungen Seidlkreuz-Mitte und Seidlkreuz-Ost.

Das enge Tal der Altmühl zwang die Stadt Eichstätt bereits zu Beginn der 1960er Jahre mit der Siedlungserweiterung auf die Höhe des Jura auszuweichen. Anschließend an das Gebiet Seidlkreuz-West entstanden in den vergangenen beiden Jahrzehnten die Siedlungsgebiete Seidlkreuz-Mitte und



In Seidlkreuz-Mitte und Seidlkreuz-Ost sind die Baukörper raumbildend gestellt. Wohnhöfe, die den menschlichen Maßstab wahren, sind eines der wesentlichen Merkmale der Siedlung

Die gestalterische und räumliche Qualität in „Seidlkreuz Mitte“ konnte nur durch klare städtebauliche Ziele und eindeutige Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden. Dass die Umsetzung perfekt gelang, zeugt vom konsequenten Wollen der Stadt, der intensiven Beratung und insbesondere von der hohen Qualität der Planung.



Klare Baukörper, flach geneigte Dächer, knappe Ausbildung bei Ortgang und Traufe sind Merkmale, die den traditionellen Jura-Häusern entlehnt sind.

Seidlkreuz-Ost mit innovativem Konzept: die Gebäudetypen – Hof, Reihe und Geschoss – sind gemischt, und in Gruppen geordnet; Studenten und Familien, Ältere und Junge wohnen bisweilen unter einem Dach; die Erschließung ist hierarchisch aufgebaut, Fuß- und Radwege verbinden die Siedlungen mit der nahen Altstadt, die Häuser sind dicht und doch raumschaffend gestellt. Gebäude und Wege nutzen die Gegebenheiten des Geländes geschickt aus, belassen die ökologisch empfindlichen Bereiche und integrieren, was vorhergehende Generationen an kulturellen Spuren hinterlassen haben.



Der Gleichklang bei der Neigung der Dächer, bei den Baumassen, bei den ausgewählten Gebäudetypen und Proportionen, sowie bei den vorgegebenen Farben, Materialien und Formen unterstützt die hohe Qualität des Siedlungsgefüges. Gerade im Vergleich mit anderen Siedlungen wird deutlich, wie wichtig es ist, sich an Vorgaben zu binden. Wesentlich ist allerdings, dabei die richtigen Festsetzungen und Bindungen zu treffen.

Zwei weitere Maßnahmen sind mitentscheidend für das gute Erscheinungsbild, das die beiden Siedlungen bieten: Der Leitfaden für Konstruktion und Gestalt und die intensive Bauberatung. Diese beiden Instrumente erforderten gegenseitige Offenheit von Politik und Verwaltung, Planern und Bauherren.



■ **Ruhender Verkehr**

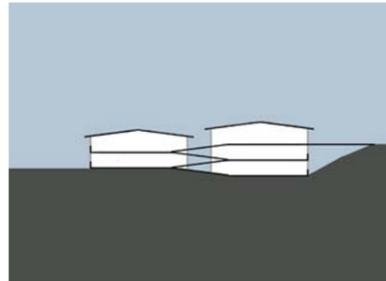
Parkhaus in Bad Tölz

Planung: K. Immich, München  
 Gefördert mit Zuschüssen der  
 Städtebauförderung  
 Fertigstellung 1999

Parkhäuser sind ein wichtiger Bestandteil des Städtebaus. Sie tragen durch die Konzentration der Stellplätze zum Flächensparen bei und dienen, gut situiert, der Verringerung des Verkehrsaufkommens in den Ortszentren. Allerdings besteht bei Parkhäusern die Gefahr, dass sie als reine Zweckbauten ohne Anspruch auf Gestaltung errichtet werden. Dabei prägen sie schon allein auf Grund ihrer Größe maßgeblich das Ortsbild mit. Das Parkhaus von Bad Tölz zeigt, wie sich Gestaltung und Funktion gelungen in Einklang bringen lassen.

Auf Grund der Split-Level-Bauweise sind nur kleine Rampen erforderlich; das Gebäudevolumen wird reduziert.

Das 406 Stellplätze umfassende Parkhaus liegt am der Altstadt gegenüberliegenden Isarufer. Durch die Staffelung des Baukörpers und den Verzicht auf große Rampenbauten wird das Gebäudevolumen reduziert. Dadurch fügt sich das Parkhaus in den örtlichen Maßstab ein. Daneben stellt das Satteldach einen Bezug zu den kleinstädtischen Haustypologien her.



Reduktion auf das Notwendigste: Das Parken wird zum „Parken auf dem Balkon“.

Durch den Bewuchs und das Material Holz entsteht eine Einheit zwischen Architektur und Landschaft.



■ **Gewerbe**

Schreinerei Eham in Hausham  
 Lkr. Miesbach

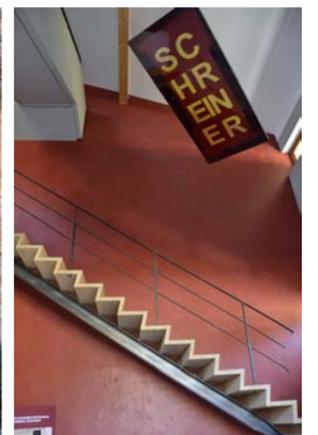
Planung: H. Wagenpfeil, Hausham  
 Fertigstellung 2001

Dass sich Funktionalität und gute Gestaltung keineswegs ausschließen müssen, haben viele Firmen im Bereich des Produktdesigns erkannt. Zum Gesamtauftritt einer Firma gehören jedoch nicht nur die von ihr produzierten Produkte, sondern auch die Architektur von Firmensitz und Produktionsstätten, ganz im Sinne einer umfassenden „Corporate Identity“. Gut gestaltete Gewerbebauten sind eine lohnende Investition, da sie zum Imagegewinn beitragen und sich somit positiv auf den wirtschaftlichen Erfolg auswirken. Daneben liegen Gewerbegebiete in der Regel an den Ortsrändern und tragen so als Visitenkarte zum ersten Eindruck eines Ortes bei. Deswegen sollte verstärkt Wert auf qualitätvolle Architektur bei Gewerbebauten gelegt werden.

Der Firmensitz der Schreinerei umfasst neben den Büroräumen ca. 2500 m<sup>2</sup> Produktionsfläche und einen 500 m<sup>2</sup> großen Ausstellungsraum. Das Gebäude orientiert sich in Kubatur und Materialität an typisch oberbayerischen Bauernhäusern und integriert sich so gelingend in die Landschaft. Der vorwiegend verwendete Baustoff ist unbehandeltes Lärchenholz. Er wird zum einen als Verschalung verwendet, zum anderen werden die großen Fensteröffnungen durch die vorgehängte Lamellenstruktur gegliedert.



Der langgestreckte Baukörper der Schreinerei orientiert sich in Dimension, Form und Material an den landwirtschaftlichen Anwesen der Region.



Das Gebäude besticht durch qualitativ hochwertige Details an der Gebäudehülle wie auch im Inneren. Neben dem Holz dominieren moderne Materialien wie Beton und die Farbe Rot.

■ **Kommunales Bauen**

Rathaus in Isen  
Lkr. Erding

Planung: Th. Hammer, München  
Wettbewerb gefördert mit Zuschüssen  
der Städtebauförderung, 1. Preisträger  
Fertigstellung: 2007

Die öffentliche Hand kann beispielhaft und entscheidend zur Baukultur im ländlichen Raum beitragen: Dies gelingt, indem traditionelle Dimensionen, Gliederungen und Formen respektiert werden.

Das auffällige alte Rathaus von Isen ist als Ergebnis eines Wettbewerbs im Rahmen der Ortskernsanierung saniert und im rückwärtigen Bereich erweitert worden. Der Altbau hat seine ursprüngliche Eingangssituation und Hauptfassade wieder zurückerhalten. Eingang und Platzbereich gehören wieder zusammen. Behutsam wurde die Formsprache weiter entwickelt. Das Gebäude hat eine helle Farbe erhalten. Diese ist typisch für die Außenwand im ländlichen Bereich.

Die rückseitige Erweiterung schließt mit einem Flachdach ab. Damit bleibt der Anbau unter der Traufkante des Altbaus. Der Altbau behält weiter seine Dominanz im Ortsbild.



*Klare und einfache Formen bestimmen die Innenräume des Rathauses. Mit wenigen Materialien gelingt es einen noblen Raum zu schaffen. Dabei sind traditionelle Materialien in neuer Weise gefügt.*



*Das Rathaus ist gut eingefügt in die Bebauung an der Ortsstraße. Die große Freitreppe, Portal und Erker zeichnen das Rathaus als öffentliches Gebäude aus.*



■ **Betreutes Wohnen**

Wohnanlage in Andechs  
Lkr. Starnberg

Planung: H. Meyer-Sternberg, München  
Gefördert mit Darlehen aus dem  
Bayer. Wohnungsbauprogramm  
Fertigstellung 2007

In Folge des demografischen Wandels verändert sich die Zusammensetzung unserer Gesellschaft grundlegend. Neben den veränderten Haushaltszusammensetzungen und -größen steigt auch der Anteil an alten Menschen. Neue Wohnbedürfnisse entstehen, die sich auf die Wohnungsnachfrage auswirken. So steigt z.B. der Bedarf an altersgerechtem barrierefreiem Wohnraum. Bei größeren Wohnanlagen ist es besonders wichtig, auf den Maßstab und die Gestalt des Ortes einzugehen.

Die Wohnanlage für betreutes Wohnen liegt zentral im Ortskern von Andechs. Die Anlage fügt sich durch ihre klare Bauformen in die vorhandene Bebauung ein. Der traufständige Baukörper an der Straße orientiert sich in seiner Zweigeschossigkeit an den angrenzenden Wohngebäuden, der rückwärtige Teil bezieht sich dagegen auf die großen Wirtschaftsgebäude der Umgebung und ist daher dreigeschossig.

Zum Innenhof befindet sich eine verglaste Laubengangschließung als Witterungsschutz.

*Die Wohnanlage bietet differenzierte Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Ausblicken in die Umgebung.*



*Nach Süden besteht die Möglichkeit die Wohnanlage zu erweitern.*

*Durch die Spiegelung der Umgebung entsteht eine optische Einheit mit dem Ort.*



## ■ Einzelhandel

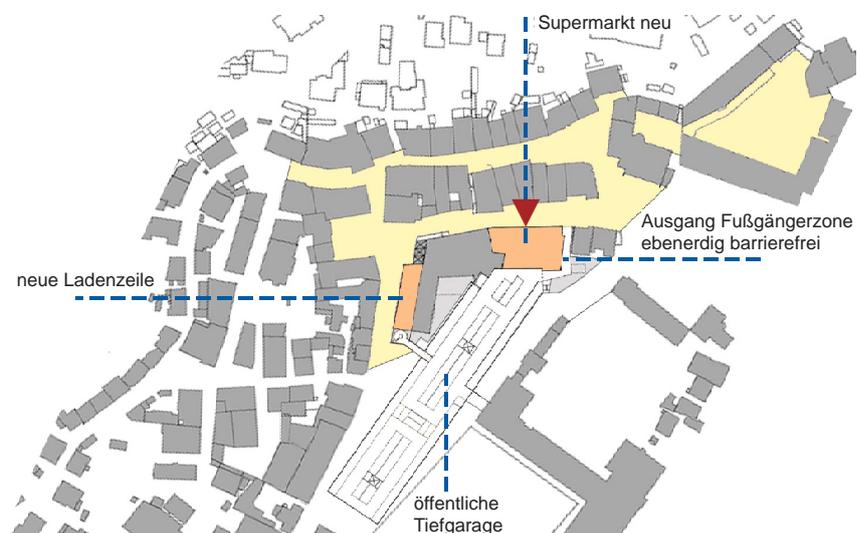
Lebensmittelmart Berchtesgaden  
Lkr. Berchtesgaden

*Städtebauliches Konzept und  
Fassadenberatung 2008-2009:  
arc-Architekten, Bad Birnbach  
Gefördert mit Zuschüssen der  
Städtebauförderung  
Realisierung: 2009-2010*

Die negativen Auswirkungen, die Einzelhandelsprojekte auf der grünen Wiese mit sich bringen, sind bekannt. Doch kann ein Lebensmittelmart mit seinen Ansprüchen an Fläche und Verkehr im Ortszentrum integriert werden, ohne das traditionelle Gefüge und das Ortsbild zu stören?

Zwischen Schloss und Franziskanerkirche ist ein Hotelneubau mit Ladenzeilen und Supermarkt eingefügt worden, der das vorhandene Ortsbild respektiert; die bestehende öffentliche Tiefgarage wurde dabei erweitert. Dies konnte nur mit einem städtebaulichen Konzept gelingen, das die unterschiedlichen baulichen und städtebaulichen Belange berücksichtigte und mit den privaten Belangen abstimmte.

Mitten im Ortszentrum ist an der leicht ansteigenden Metzgergasse ein Supermarkt entstanden. Er hat einen kleineren ersetzt, ist geschickt in drei neugebaute Häuser eingefügt und an die öffentliche Tiefgarage angebunden, ohne das traditionelle Gefüge zu stören.



## ■ Aktuelles

### **Publikationen (Oberste Baubehörde): Planungshilfen 10/11**

Das aktualisierte Grundlagenwerk bietet wichtige Informationen zur Ausarbeitung und Aufstellung von Bauleitplänen.

### **Bauen und Demografischer Wandel**

Die Broschüre zeigt Handlungsfelder der Bayerischen Staatsregierung auf, die Impulse für eine nachhaltige Ortsentwicklung initiieren sollen. Weitere Informationen zum Thema bietet das Internetportal der Obersten Baubehörde: [www.bauen-und-demographie.bayern.de](http://www.bauen-und-demographie.bayern.de).

### **Energie und Ortsplanung**

Das Arbeitsblatt veranschaulicht wie die Energieeffizienz auf der Ebene der Ortsplanung beeinflusst werden kann.

### **Leitfaden Energienutzungsplan**

**Teil I: Bestands- und Potenzialanalyse**  
Der Leitfaden zeigt Konzepte für die energetische Entwicklung einer Gemeinde. Er ist zunächst nur als PDF erhältlich.

Die Broschüren der OBB sind unter [www.bauen.bayern.de](http://www.bauen.bayern.de) abrufbar und über [www.verwaltung.bayern.de](http://www.verwaltung.bayern.de) bestellbar.

### **Veranstaltungen:**

#### **Modernisieren und sparen**

Die Ausstellung der Obersten Baubehörde zu Modernisierungs- und Einsparmöglichkeiten für private Bauherren ist aktualisiert worden. Sie kann von Gemeinden kostenfrei ausgeliehen werden. Weitere Informationen unter [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de).

#### **Jahrestagung Städtebauförderung**

der ROB am 13. Juli 2011 in Pfaffenhofen

## ■ Impressum

### **Herausgeber und Kontaktadresse:**

Regierung von Oberbayern  
Bereich 3 Bauwesen  
Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau (PSS)  
80538 München  
Tel.: 089/2176-0, Fax: 089/2176-2854  
E-mail: [poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)

### **Redaktion und Beiträge:**

Dr. Dagmar Bayer, Franz-Severin Gäßler,  
Thomas Harant, Christian Schiebel, Sara Yamani

### **Gestaltung:**

Rositha Bergold

### **Druck:**

Regierung von Oberbayern, Juni 2011  
Dieser Infobrief ist auch im Internet abrufbar:  
<http://www.regierung.oberbayern.bayern.de/aufgaben/planung/veroeffentlichung/>